

**Regionale Prestatieafspraken
2015 tot en met 2018**

**Samenwerkende gemeenten woningmarktregio Haaglanden
en
Vereniging Sociale Verhuurders Haaglanden**

Definitieve versie 5 maart 2015

Regionale Prestatieafspraken 2015-2018

VOORWOORD

Samenwerkende gemeenten woningmarktregio Haaglanden en SVH: partners in het verwezenlijken van volkshuisvestelijke doelen

De negen gemeenten en de vijftien woningcorporaties in Haaglanden hebben een rijke traditie van samen werken aan goed wonen in de regio. Ook na het opheffen van het stadsgewest Haaglanden, kiezen deze partijen er bewust voor de samenwerking de komende jaren voort te zetten en het doel en de spelregels vast te leggen in nieuwe regionale prestatieafspraken. Dit doen we met de erkenning en het inzicht dat er een samenhangende regionale woningmarkt is waarin we samen meer kunnen bereiken voor onze inwoners en huurders dan iedere gemeente of corporatie voor zich alleen kan.

Het hoofddoel van de regionale prestatieafspraken blijft een ongedeelde regio, waarin lagere inkomensgroepen en kwetsbare mensen in de hele regio Haaglanden terecht kunnen en een passende woning kunnen vinden in het woonmilieu van hun voorkeur.

Het uitgangspunt bij de prestatieafspraken is: 'regionaal wat moet' en 'lokaal wat kan'. Dit betekent dat alleen thema's die vragen om regionale afspraken of thema's waar regionale afstemming noodzakelijk is, onderdeel zijn van de Regionale Prestatieafspraken (RPA). Voor niet hier benoemde thema's kan sprake zijn van een lokale agendering of nadere inkleuring. De regionale prestatieafspraken vormen het kader en het vertrekpunt voor lokale prestatieafspraken waarin de lokaal verschillende situaties tot uiting komen.

Door het nieuwe Rijksbeleid waaronder de invoer van de verhuurdersheffing, de nieuwe Huisvestingswet, de verschuiving van taken van Rijk naar gemeenten en de bezuiniging op de zorg is er een nieuwe werkelijkheid ontstaan, die sterk afwijkt van de eerdere situatie waarin de regionale prestatieafspraken gemaakt werden. Er zijn nieuwe inzichten en partijen moeten gezamenlijk keuzes maken en prioriteiten stellen. Dit betekent tevens dat het nodig is 'vertrouwde' uitgangspunten en keuzes binnen de RPA, maar ook de regionale woonruimteverdeling, ter discussie te stellen.

Daarnaast staan de corporaties en gemeenten ook in 2015 nog wijzigingen te wachten. Onder andere door de mogelijke invoer van de nieuwe Woningwet en de wijzigingen in het Rijksbeleid die zijn opgenomen in Novelle en de wijzigingen in het Huurbeleid. Er is dus nog onzekerheid over de toekomst en de mogelijke consequenties die dit zou kunnen hebben op de financiële positie voor de corporaties of het te voeren voorraadbeleid en de nieuwe positie die gemeenten en corporaties ten opzichte van elkaar zullen krijgen.

Dit proces vroeg om een transparante discussie met respect voor ieders zienswijze en keuzes, dat resulteerde in de voorgestelde nieuwe regionale prestatieafspraken, waar partijen zich verantwoordelijk voor kunnen voelen om deze waar te maken. Voor de totstandkoming zijn partijen dan ook niet over één nacht ijs gegaan: als partners hebben SVH en de samenwerkende gemeenten/Stadsgewest Haaglanden gezamenlijk opgetrokken bij het opstellen van de RPA, waarbij ook speciale avonden voor de huurdersorganisaties zijn georganiseerd om hen in het proces mee te nemen.

Regionale Prestatieafspraken 2015-2018

Regionaal samenwerken heeft meerwaarde voor onze inwoners en huurders. Er zijn afspraken gemaakt voor het *behoud van een ongedeelde regio*. Corporaties zullen inzicht geven in de spreiding van de verkoopopgave en de sociale en betaalbare voorraad over de gemeenten. En de inzet is dat er *voldoende (betaalbare) woningen* in de regio vrijkomen en dat deze doelmatiger worden toegewezen waarbij oog is voor de wachttijden van de verschillende doelgroepen. Vanuit de optiek van een ongedeelde regio ligt er veel nadruk op de *betaalbaarheid* van wonen in heel de regio, waarbij partijen oog willen hebben voor de woonlasten als totaal. Mede daarom is *duurzaamheid* een thema van de RPA. De veranderingen in het *sociale domein* zijn ingrijpend. Ook daar willen partijen de krachten bundelen. Bundeling van krachten geeft slagkracht en overzicht.

Tot slot gaat deze overeenkomst ook in op de manier van samenwerken, met bijzondere aandacht voor het veranderende speelveld in 2015 door twee majeure ontwikkelingen: de samenvoeging van de regio's Haaglanden en Rotterdam tot de Metropoolregio Rotterdam-Den Haag (MRDH waarin de beleidsterreinen verkeer en vervoer en economisch vestigingsklimaat worden voortgezet) en de nieuwe verhoudingen aangekondigd in de Herzieningswet en de Novelle. Binnen de overeenkomst van vier jaar evalueren we na anderhalf jaar en herijken indien nodig na 2 jaar de onderliggende set prestatieafspraken.

Regionale Prestatieafspraken 2015-2018

Overeenkomst regionale prestatieafspraken tussen Samenwerkende gemeenten woningmarktregio Haaglanden en de Sociale Verhuurders Haaglanden voor de periode 2015 tot en met 2018

Partijen:

de samenwerkende gemeenten in de woningmarktregio Haaglanden, ter uitvoering van het besluit van de colleges van B&W, te weten: Delft, Den Haag, Leidschendam-Voorburg, Midden-Delfland, Pijnacker-Nootdorp, Rijswijk, Wassenaar, Westland, Zoetermeer, hierna te noemen "de woningmarktregio Haaglanden"

en

de Vereniging Sociale Verhuurders Haaglanden, gevestigd te Delft en vertegenwoordigd door de voorzitter, ter uitvoering van het besluit van het SVH-bestuur d.d. ... december 2014, hierna te noemen "de SVH"

Overwegende dat:

1. *Partijen de volgende ontwikkelingen waarnemen:*
 - a. Een afname van de financiële ruimte bij de gemeenten en de corporaties;
 - b. Het rijk het sociaal domein decentraliseert naar gemeenten in combinatie met budgetkorting;
 - c. Afroming van financiële ruimte bij corporaties door de verhuurheffing en saneringsheffing
 - d. Een afname van de sociale (betaalbare) huurvoorraad door de verkoop en een verhoging van de huren bij leegkomst van zelfstandige woningen;
 - e. Een toename van de druk op de sociale (betaalbare) huurvoorraad en naar verwachting oplopende wachttijden door:
 - een verwachte toename van de omvang van de doelgroep voor de regio tot 2018 (en daarna)
 - een verwachte toename van het aantal eenpersoonshuishoudens onder meer samenhangend met de vergrijzing, gewijzigde gezinssamenstelling én de internationalisering van de instroom
 - een toename van langer zelfstandig wonende senioren en tot 2018 door de ingezette scheiding van wonen en zorg
 - Een toename van langer zelfstandig wonende inwoners met psychiatrische problematiek en inwoners met een verstandelijke beperking
 - een (verwachte tijdelijke) toename van het aantal vergunninghouders;
 - f. Mogelijke veranderingen in de verhouding tussen corporaties, gemeenten en huurdersorganisaties o.a. door de uitkomsten van de parlementaire enquête woningcorporaties, de Herzieningswet en Novelle;
 - g. Een wijziging in de manier van regionaal samenwerken tussen de gemeenten binnen Haaglanden, door de overgang van een WGR-plus regeling naar een flexibele organisatievorm met beperkte ambtelijke ondersteuning voor regionale vraagstukken voor wonen.

Regionale Prestatieafspraken 2015-2018

2. De samenwerkende gemeenten en de SVH elkaars partners zijn voor regionale sociale volkshuisvesting.

De corporaties in Haaglanden verenigd in de SVH, en de gemeenten in de woningmarktregio Haaglanden beschouwen elkaar als belangrijkste partner voor de regionale sociale volkshuisvesting. Voor de woningcorporaties in Haaglanden is de SVH de organisatie om een gezamenlijk regionaal beleid te voeren en hun gezamenlijke belangen op dit terrein te behartigen.

Voor de samenwerkende gemeenten in de regio Haaglanden is een bestuurlijke tafel in oprichting als organisatievorm waarbinnen de hoofdlijnen van de volkshuisvesting gezamenlijk zijn vorm en uitwerking krijgen.

Met deze prestatieafspraken onderstrepen partijen het voortgezette belang van samenwerking op het regionale niveau van Haaglanden. De afspraken over monitoring en overleg worden daarop afgestemd. Transparantie, wederkerigheid en vertrouwen zijn daarbij sleutelwoorden.

3. Partijen de principes en het succesvolle langjarige beleid van de ongedeelde regio willen voortzetten.

De afgelopen jaren is succesvol gewerkt aan het voorkomen/tegengaan van de ruimtelijke segregatie op basis van inkomen en is volop aandacht geweest voor de verdringing van lokale woningzoekenden. Uitgangspunt hierbij is een regionale benadering met aandacht voor het oplossen van specifieke lokale c.q. subregionale knelpunten. Deze principes onderschrijven partijen nog steeds. De ongedeelde regio staat onder druk, de vraag naar betaalbare huurwoningen neemt de komende jaren niet af, terwijl de totale SVH-huurvoorraad krimpt als gevolg van het Rijksbeleid en de financiële positie van de corporaties. Dit heeft voor de laagste inkomensgroepen consequenties, waarbinnen vooral de wachttijd voor gezinnen oploopt.

Partijen maken zich zorgen over deze ontwikkelingen en beseffen tegelijkertijd dat er slechts beperkt ruimte is om hierin bij te sturen. Niettemin blijft de gezamenlijke inzet gericht op het voorkomen van ruimtelijke segregatie en het ontstaan van armoedeconcentraties. Dit willen partijen voorkomen door gerichte inzet van sturende instrumenten en met de grootste creativiteit die deze ons bieden. Wanneer kansen zich voordoen, benutten partijen deze. Belangrijke sturende instrumenten zijn:

- aan de aanbodzijde, de ontwikkeling in de (vrijkomende) voorraad door: huurbeleid, verkoop, nieuwbouw, herontwikkeling en renovatie en
- aan de vraagzijde: de wachttijdenmonitor en via de woonruimteverdeling, het passend toewijzen en de inzet op doorstroming.

Over het grootste deel van de instrumenten zijn regionale prestatieafspraken gemaakt, over de overige instrumenten kunnen lokale prestatieafspraken worden gemaakt.

4. De adequate huisvesting van mensen met lage inkomens een gezamenlijke regionale zorg is.

We zien het adequaat huisvesten van mensen met lagere inkomens als de regionale sociale maatschappelijke opgave. Dat betreft primair de doelgroep van de corporaties zoals in het rijksbeleid bepaald (hieronder vallen minima, BBSH-doelgroep en huishoudens tot de inkomensgrens uit de Europaregeling) en secundair de lage middeninkomens wanneer zij in Haaglanden door schaarste zijn toegewezen op de sociale huursector.

De totale SVH-huurvoorraad krimpt als gevolg van het Rijksbeleid en de financiële positie van de corporaties, terwijl de vraag naar sociale huurwoningen naar verwachting niet afneemt.

Regionale Prestatieafspraken 2015-2018

In een woningmarkt die onder druk staat en waarin de (financiële) mogelijkheden om bij te sturen beperkt zijn, vinden partijen het van extra belang om de positie van gezamenlijk benoemde groepen woningzoekenden op de woningmarkt te volgen. De te ontwikkelen wachtijdenmonitor heeft een signalerende functie en attendeert partijen wanneer de wachttijd van een specifieke groep oploopt ten opzichte van de wachttijd van andere benoemde groepen. Partijen kunnen hierdoor tijdig in gesprek gaan over eventuele maatregelen om de positie van een specifieke groep te verbeteren.

De betaalbaarheid van het wonen staat onder druk door de keuzes die de SVH-corporaties moeten maken als gevolg van het rijksbeleid met betrekking tot o.a. de ingevoerde verhuurdersheffing en/of hun financiële positie. Partijen onderschrijven bovendien dat betaalbaarheid niet alleen wordt bepaald door de huurprijs, maar ook door energielasten en gemeentelijke lasten. Dit vraagt zowel inspanningen van corporaties om de huren betaalbaar te houden en de huurvoorraad binnen de financiële mogelijkheden te verduurzamen, als van gemeenten om de lokale lasten voor inwoners binnen de financiële mogelijkheden beperkt te houden. Partijen onderzoeken en ontwikkelen een woonlastenbenadering, waarin huur, stookkosten en gemeentelijke lasten in samenhang worden bekeken, zodat gericht kan worden gestuurd op een betaalbare match tussen financiële ruimte van huishoudens en hun woonlasten.

Het volgen van de ontwikkelingen in de voorraad, wachtijden en woonlasten en de gevolgen daarvan voor de benoemde doelgroepen zijn richtinggevend voor volkshuisvestelijke instrumenten zoals huurbeleid en de woonruimteverdeling en de inzet om met creatieve oplossingen de doorstroming te bevorderen.

5. *Regionale prestatieafspraken vormen kader en vertrekpunt voor lokale afspraken.*

Deze overeenkomst betreft primair volkshuisvestingszaken, behorend tot het werkveld van de corporaties waarvoor afstemming op regionaal niveau noodzakelijk is. Op lokaal niveau wordt eveneens overleg gevoerd en worden afspraken gemaakt. Voor deze lokale afspraken geldt dat, gelet op de lokale situatie, nadere verdiepende thema's en aanvullingen kunnen worden afgesproken om passend te voorzien in de lokale maatschappelijke opgave.

De regionale afspraken zijn het kader voor de lokale afspraken en vormen het vertrekpunt om adequaat lokaal maatschappelijk te presteren uit te lokken en te stimuleren.

Een ongedeelde regio en een open woningmarkt waar bewoners kunnen kiezen is gebaat bij uniforme regionale afspraken o.a. over de woonruimteverdeling met ruimte om in te spelen op lokaal specifieke omstandigheden. De steden, dorpen en dorpskernen die er binnen de woningmarktregio zijn, hebben allemaal hun eigen specifieke kwaliteiten en vervullen, aanvullend op elkaar, een functie op de woningmarkt.

6. *Woonlasten betaalbaar houden vraagt inzet op duurzaamheid.*

Woonlasten van huurders stegen de laatste jaren ook door oplopende energieprijzen. Partijen willen zich gezamenlijk inzetten om te hoge energielasten gerelateerd aan het vastgoed aan te pakken, dit moet bijdragen aan betaalbare woonlasten voor de laagste inkomens en waardebehoud van sociaal vastgoed.

Partijen zullen in 2015 de woonlasten in kaart brengen en normen ontwikkelen voor het benoemen van de voorraad die de grootste woonlastenproblematiek kent als gevolg van de energetische beperkingen van het vastgoed of de huurstelling of door het gedrag van individuele

Regionale Prestatieafspraken 2015-2018

huurders, de hierna genoemde "rode complexen". Dit moet lijden tot een lokaal inzicht in de woonlastenproblematiek.

Lokaal wordt vastgesteld binnen welke termijn de corporatie(s) hun beleid ten aanzien van de rode complexen aan de gemeente voorlegt en bespreekt. Het beleid om woonlasten te verlagen moet in verhouding staan tot de levensduur van de woningen en de investering die de corporatie moet doen, maar ook in verhouding staan tot de wensen van de huurders en de huurverhoging die zij doorberekend krijgen. Het beleid moet financieel onderbouwd zijn en voorzien van een planning.

Bewoners hebben zelf ook een verantwoordelijkheid. Vanaf 2015 zal woningzoekenden inzicht worden geboden in de woonlasten van een geadverteerde woning zodat ze een goede afweging kunnen maken bij de keuze voor een woning. Daarnaast is het van belang dat partijen lokaal gezamenlijk voorlichting geven aan bewoners over energiebesparing en eventueel gezamenlijk acties aanbieden voor het aanbrengen van energiebesparende maatregelen. Partijen zullen ook anticiperen op initiatieven van bewoners die zelf willen investeren in duurzaamheid. Gezamenlijk wordt onderzocht hoe de rol en kennis van energie- of netwerkleveranciers concreter ingezet kan worden zowel in de voorlichting naar bewoners als in de kennisdeling met corporaties/gemeenten. Bij nieuwbouw en verbetering van woningen wordt onderzocht of een energieneutraal-niveau, technisch en financieel haalbaar is. In een gezamenlijke werkgroep wordt kennis gedeeld over goede (en slechte) ervaringen uit de praktijk.

7. *Partijen het Sociaal Domein zien als een gezamenlijk gedeelde verantwoordelijkheid.*

Partijen onderschrijven dat de principes voor de ongedeelde regio ook gelden voor mensen met een zorgvraag. De open regio betekent ook dat mensen met een zorg- of begeleidingsvraag zich in elke gemeente in Haaglanden kunnen huisvesten.

Gemeenten en corporaties maken in 2015 gezamenlijk inzichtelijk welke verschillende groepen¹ met een zorgvraag in Haaglanden woonachtig (moeten kunnen) zijn en wat de ontwikkelingen in hun huisvestingsvraag zijn. Om dit goed te onderzoeken ontwikkelen partijen een gezamenlijk begrippenkader waarin de verschillende woonvormen voor groepen met een zorgvraag beschreven worden. Afspraken over de geografische spreiding van zorg en wonen kunnen (indien nodig) regionaal geagendeerd worden maar worden lokaal gemaakt. Partijen vinden het belangrijk concentraties van kwetsbare groepen op complex-, lokaal en regioniveau te voorkomen behalve bij de huisvesting van zorgvragers waarbij concentratie vanwege (tijdelijke) specifieke zorg noodzakelijk is.

Gemeenten zijn verantwoordelijk voor groepen die zorg nodig hebben en voor de afstemming tussen zorgvragers en aanbieders van zorg en begeleiding. Partijen vinden het belangrijk dat zorg goed georganiseerd is om problemen voor de zorgvrager en voor omwonenden te voorkomen, preventie en maatwerk zijn daarbij sleutelwoorden. De gemeente heeft een coördinerende taak bij de inzet van maatregelen voor zelfredzaamheid en maatschappelijke participatie en moet noodzakelijke individuele voorzieningen verstrekken.

Corporaties zijn verantwoordelijk voor de huisvesting. Partijen vinden dat huurders onder bepaalde voorwaarden een laatste of nieuwe kans op huisvesting door een corporatie verdienen. Daarbij worden er concrete afspraken bij het huurcontract vastgelegd over gedrag en/of beta-

voetnoot

¹ Denk aan ouderen met een zorgvraag, maatschappelijke opvang, GGZ, ex-gedetineerden, ex-verslaafden, zorgjongeren en mensen met een verstandelijke- of lichamelijke beperking.

Regionale Prestatieafspraken 2015-2018

ling huurachterstanden en gemeenten leveren daarbij de benodigde begeleiding, zorg of schuldhulpverlening.

Door maatschappelijke ontwikkelingen zoals de participatiemaatschappij komt er een grotere nadruk te liggen op mantelzorg. Partijen bevorderen de mogelijkheden voor mantelzorgers om in de nabijheid van huishoudens met een zorgvraag te wonen door een voorrangregeling in de lokale huisvestingsverordening vast te leggen.

De vergrijzing kan, in combinatie met het Rijksbeleid dat langer zelfstandig blijven wonen bevordert, een remmend effect hebben op de doorstroming op de woningmarkt. Partijen vinden het een regionale zaak om doorstroming te blijven stimuleren.

Partijen zetten zich in om mensen die vanwege fysieke beperkingen vragen om een grote en dure aanpassing van hun woning, te stimuleren om te verhuizen naar een meer passende woning wanneer deze binnen afzienbare termijn beschikbaar is en indien nodig binnen het sociaal netwerk past.

De samenwerking op het gebied van leefbaarheid verandert door bezuinigingen en veranderende rollen en verantwoordelijkheden. Leefbaarheid omvat een diversiteit aan aspecten: de gemeente is primair verantwoordelijk voor voorzieningen, bereikbaarheid en onderhoud van openbare ruimte en de corporatie voor haar eigen wooncomplexen, partijen delen een verantwoordelijkheid op andere terreinen. Afspraken over leefbaarheid worden lokaal gemaakt. Corporaties spelen al een rol bij het regulier huisvesten van arbeidsmigranten die zich voor langere tijd in Nederland vestigen. Door de gemeenten is besloten is om tijdelijke huisvesting van arbeidsmigranten regionaal te faciliteren, in eerste instantie zijn werkgevers en commerciële huisvesters hiervoor verantwoordelijk. De tijdelijke huisvesting van specifieke groepen op de woningmarkt (bijvoorbeeld studenten of arbeidsmigranten) vraagt regionaal om het verkennen van nieuwe flexibele tijdelijke woonvormen. Corporaties kunnen hier mogelijk aan bijdragen bijvoorbeeld door tijdelijke verhuur van slooppanden, de transformatie van panden of door het (rendabel) omzetten van verzorgingstehuizen. Op welke manier corporaties hier invulling aan kunnen geven, is onder andere afhankelijk van de investeringscapaciteit van de corporaties. Partijen onderzoeken om die reden gezamenlijk de ontwikkelingen op het gebied van Flexwonen.

8. Regionale samenwerking in Haaglanden onverminderd belangrijk blijft.

Met deze prestatieafspraken onderstrepen partijen het belang van samenwerking op het niveau van Haaglanden. Beide partijen streven het zelfde doel na, te weten voldoende betaalbare voorraad voor de doelgroepen (primair en secundair) in de regio. Uitgangspunt is daarbij sinds jaar en dag het adagium 'ongedeelde stad, ongedeelde regio'. Haaglanden is één woningmarktregio, met accentverschillen op wijkniveau. De volkshuisvestingsopgave is een regionale opgave. Corporaties en gemeenten willen daarom blijven samenwerken in regionaal verband. Dat is niet alleen praktisch met het oog de woonruimteverdeling, maar ook principiële. Gezamenlijke prestatieafspraken en op elkaar afgestemde lokale huisvestingsverordeningen, zijn noodzakelijke voorwaarden voor het bereiken van dit doel. Ondanks de relaties met gemeenten in omliggende regio's, is sprake van een duidelijke woningmarkt in Haaglanden. Partijen vinden het belangrijk dat in deze woningmarktregio de negen gemeenten en de vijftien in Haaglanden werkzame corporaties de samenwerking ook de komende jaren voortzetten. De afspraken over monitoring en overleg worden daarop afgestemd. Transparantie, wederkerigheid en vertrouwen zijn daarbij sleutelwoorden.

Regionale Prestatieafspraken 2015-2018

9. *Toekomst speelveld kent nog onduidelijkheden.*

In elke periode zijn er ontwikkelingen waar partijen flexibel op in moeten spelen. Bij het tot stand komen van de huidige set aan prestatieafspraken erkennen partijen dat veel panelen schuivende zijn. Inmiddels is een nieuwe werkelijkheid ontstaan door de invoer van de verhuurders- en saneringsheffing, de Herzieningswet en de aanstaande verschuiving van taken in het sociaal domein van rijk naar gemeenten. Binnen deze nieuwe werkelijkheid waarbij zowel aan gemeente als corporatiezijde slechts beperkt financiële ruimte is om ongewenste ontwikkelingen bij te sturen, hebben partijen gezamenlijk keuzes moeten maken en prioriteiten moeten stellen.

Ook in 2015 en volgende jaren staan de corporaties en gemeenten nog fundamentele wijzigingen te wachten. Onder andere door de mogelijke invoer van de nieuwe Woningwet en de wijzigingen in het Rijksbeleid die zijn opgenomen in Novelle, de wijzigingen in het Huurbeleid, is er blijvende onzekerheid over de toekomst en de mogelijke consequenties die dit zou kunnen hebben. Naar verwachting verandert de rol en positie van gemeenten, corporaties en huurdersorganisaties. Ook zal de samenwerking tussen de gemeenten in Haaglanden een nieuwe vorm krijgen.

In het proces om te komen tot nieuwe regionale prestatieafspraken is een transparante discussie gevoerd met respect voor ieders zienswijze en keuzes. Partijen voelen zich verantwoordelijk de vastgestelde prestatieafspraken waar te maken. Echter wanneer de financiële situatie of (wijzigend) rijksbeleid meer kansen biedt of het onmogelijk maakt de afgesproken prestaties te realiseren, treden partijen opnieuw met elkaar in overleg. Afgesproken wordt de prestatieafspraken in ieder geval te evalueren na anderhalf jaar en (eventueel) te herijken in 2016.

Komen overeen:

Artikel 1

Hoofddoelstellingen en status van de overeenkomst

lid 1 Hoofddoelstellingen

Partijen onderschrijven de volgende regionale hoofddoelstellingen:

- a. Het in standhouden van een ongedeelde regio met een evenwichtige en ruimtelijk goed gespreide regionale corporatievoorraad. Een open woningmarkt waar de laagste inkomens zich in alle gemeenten kunnen huisvesten in voor hen betaalbare woningen in een diversiteit aan woonmilieus waarbij armoedeconcentraties voorkomen worden;
- b. Zorg dragen voor voldoende beschikbaar aanbod, waardoor woningzoekenden zich binnen redelijke tijd kunnen huisvesten in een passende woning. Referentie hiervoor is de te ontwikkelen wachttijdenmonitor, die de positie/wachttijden van de verschillende groepen woningzoekenden op de lokale en regionale woningmarkt bewaakt waarbij uitgangspunt is dat wachttijden niet te veel onderling mogen verschillen of mogen oplopen;
- c. Het op peil houden van de (beschikbare) sociale voorraad binnen de financiële mogelijkheden van de partijen en daar binnen extra inzet op het in stand houden van de (beschikbare) betaalbare voorraad. Het beschikbaar houden of maken van (betaalbare) sociale huurwoningen voor woningzoekenden met lage inkomens is daarbij het uitgangspunt maar er is ook aandacht voor de betaalbaarheid van woningen van zittende huurders.
- d. Het lokaal in beeld brengen van de grootste knelpunten op het gebied van woonlasten, de zogenaamde "rode complexen". Het gezamenlijk formuleren van lokaal beleid voor deze "rode complexen".
- e. Het in beeld brengen van de lokale zorgvraag. Huurders die zonder begeleiding niet zelfstandig kunnen wonen, hebben recht op een adequate oplossing. Er wordt zorg gedragen voor toegesneden woonzorgarrangementen om mensen met een (tijdelijke) zorgvraag adequaat op de woningmarkt te kunnen bedienen.

lid 2 Status van de overeenkomst

Om een bijdrage te leveren aan de regionale doelstellingen:

- a. Erkennen partijen dat de afspraken in deze overeenkomst zo nauw met elkaar samenhangen dat zij een onlosmakelijk geheel vormen en niet los van elkaar kunnen worden beschouwd.
- b. Beschouwen partijen deze afspraken als het regionale kader en vertrekpunt voor lokale (of subregionale) afspraken tussen corporaties en de betreffende gemeenten en dienen daarnaar te handelen.
- c. Erkennen partijen de wederkerigheid van deze overeenkomst. Geformuleerde regionale opgaven worden ook regionaal opgelost.
- d. Verplichten de SVH en de samenwerkende gemeenten in de woningmarktregio Haaglanden zich om te stimuleren en erop toe te zien dat de afspraken in deze overeenkomst nagekomen en gehandhaafd worden.
- e. Deze overeenkomst spreken partijen af voor de duur van vier jaar. Deze prestatieafspraken worden geëvalueerd na anderhalf jaar en (eventueel) herijkt in 2016.

Regionale Prestatieafspraken 2015-2018

ARTIKEL 2

POSITIE WONINGZOEKENDEN

Lid 1 **Posities van woningzoekenden**

Partijen spreken af de posities van groepen woningzoekenden op de woningmarkt zorgvuldig te monitoren. Deze monitoring gebeurt via de wachttijdenmonitor. Indienesignaleerd wordt dat de positie van een bepaalde groep woningzoekenden significant afwijkt óf zich sterk negatief ontwikkelt, treden partijen lokaal of (sub)regionaal in overleg over de vraag of en op welke wijze hierop kan worden ingegrepen.

Gebruikmaken van deze monitor vraagt op een aantal punten gezamenlijke uitwerking:

- Het regionaal benoemen van de (specifieke) doelgroepen woningzoekenden waarvan de wachttijden onderling gevolgd dienen te worden;
- Een zogenaamde '0-meting' van de huidige wachttijden van deze doelgroepen en de onderlinge verschillen op regio- en lokaal niveau;
- Het regionaal bepalen van een norm voor afwijking waarbij er regionaal/lokaal tussen partijen in gesprek wordt gegaan over mogelijk ingrijpen

Partijen spreken af dat een gezamenlijke regionale werkgroep in het eerste helft van 2015 de bestuurders adviseert over de in te voeren wachttijdenmonitor.

Lid 2 **Doelmatig benutten voorraad**

Partijen spreken af de sociale voorraad nog doelmatiger te benutten omdat de druk op de sociale voorraad de komende periode naar verwachting toeneemt. In de eerste helft van 2015 brengen partijen hiervoor de mogelijke instrumenten in kaart. Minimaal wordt uitwerking gegeven aan de volgende instrumenten:

- Doorstroming bevorderen met een doorstroomcoach of seniorenmakelaar
- Sturing via de woonruimteverdeling
- Verkenning naar de mogelijkheden om op termijn (beperkt) tijdelijke huurcontracten voor specifieke doelgroepen en/of woningtypes in te zetten.

Partijen spreken af dat in het traject met betrekking tot de nieuwe huisvestingsverordening(en) wordt gekeken op welke wijze sturing in de woningtoewijzing kan bijdragen aan het doelmatiger benutten van de voorraad. Gemeenten zullen waar dit nodig en mogelijk is, regelgeving veranderen om doorstroming beter mogelijk te maken.

Lid 3 **Onderzoek mogelijkheden Tijdelijke Woonvormen**

Partijen willen de mogelijkheid verkennen om met bijzondere en tijdelijke woonvormen een (gedeelte) van de druk op de woningmarkt te ontlasten. Gemeenten en corporaties verkennen in de vorm van één of meerdere pilots de mogelijkheden van Tijdelijke Woonvormen door een (rendabele) transformatie van leegstaand (zorg)vastgoed met als doelstelling de groep die behoefte heeft aan tijdelijke huisvesting te accommoderen. Aan deze afspraak wordt uitwerking gegeven door (coalities van) afzonderlijke gemeenten gezamenlijk met geïnteresseerde corporaties. Partijen spreken af op regionaal niveau de (bestaande) kennis hierover te delen.

Regionale Prestatieafspraken 2015-2018

Lid 4 **Behoud regionale open woningmarkt**

Gemeenten streven ernaar de lokale huisvestingsverordeningen onderling af te stemmen zodat het systeem van woonruimteverdeling gelijk blijft naar woningzoekenden. Aanvullend aan het bepaalde in artikel 6 van de Huisvestingswet 2015, overleggen de colleges van B&W bij de inhoudelijke voorbereiding van de voorgenomen vaststelling of wijziging van een huisvestingsverordening tijdig, d.w.z. in een vroeg stadium, met de SVH en lokale corporaties.

De onderstaande door partijen gedeelde uitgangspunten zijn daarbij leidend

- open regionale woningmarkt (met name: voor sociale huurwoningen);
- transparantie, en in het belang van de lokale en regionale woningzoekenden: eenduidigheid en streven naar eensluidendheid;
- elke gemeente ondersteunt de regionale werking van de urgentieverlening.

De lokale beleidsruimte wordt ingezet om de lokale verschillende problematiek in de woningmarkt op te vangen. Uit het oogpunt van de werking van de regionale woningmarkt overleggen partijen tijdig over de invulling van de afbakening van de 'schaarse' voorraad, die de grondslag vormt voor een huisvestingsverordening.

Corporaties dragen er zorg voor dat de vrijkomende voorraad zoveel mogelijk wordt aangeboden op de gezamenlijke regionale website. Zij verantwoorden afwijkingen hiervan halfjaarlijks in de Jaarmonitor.

Lid 5 **Evaluatie uitvoering regionale huisvestingsverordening**

De uitvoering van de regionale huisvestingsverordening brengt op sommige punten, bijvoorbeeld door de noodzakelijke controles, hoge administratieve en financiële lasten met zich mee. Om die reden spreken partijen af de uitvoeringspraktijk van de regionale huisvestingsverordening te onderzoeken en te verbeteren.

Lid 6 **Toelaten derden aan regionaal woonruimteverdelingsysteem**

Partijen zetten zich in om alle betaalbare en sociale voorraad die in de regio Haaglanden vrijkomt via het regionale woonruimteverdelingsysteem aan te bieden.

Gemeenten onderzoeken de mogelijkheid om via de huisvestingsverordening particuliere verhuurders met meer dan 100 sociale huurwoningen in de regio gebruik te laten maken van het regionale woonruimteverdelingsysteem. Corporaties zorgen voor lage kostendekkende prijzen voor licenties of adverteren.

ARTIKEL 3

ONTWIKKELING WONINGVOORRAAD

Lid 1 **Afspraken regionale voorraadontwikkeling**

A. Verkoop

Om de financiële ruimte te vergroten zodat deze mede aangewend kan worden voor het betaalbaar houden van de sociale voorraad, verkopen corporaties regionaal in de totale werkingsperiode van de regionale prestatieafspraken, maximaal 10.000 sociale huurwoningen aan zittende huurders of bij leegkomen.

Wanneer de financiële situatie of (wijzigend) Rijksbeleid een hoger aantal te verkopen woningen vereist, treedt SVH opnieuw in overleg met de gemeenten.

Regionale Prestatieafspraken 2015-2018

B. Sociale huurvoorraad

Om de beschikbaarheid van betaalbare woningen voor woningzoekenden (waaronder minima en BBSH-doelgroep) met lage inkomens te garanderen, maken partijen met betrekking tot de vrijkomende voorraad de volgende afspraken:

- Corporaties houden bij vrijkomen regionaal minimaal 70% van de zelfstandige sociale huurwoningen (die voor sociale verhuur bestemd blijven) "betaalbaar". Onder "betaalbaar" wordt verstaan een subsidiabele huur die eventueel door een energiecorrectie onder de tweede aftoppingsgrens van de Huurtoeslag valt.
- Corporaties houden bij vrijkomen regionaal minimaal 85% van de zelfstandige woningen (die voor verhuur bestemd blijven) "sociaal". Wanneer de financiële situatie of (wijzigend) Rijksbeleid een hoger aantal te liberaliseren woningen vereist, treedt de SVH opnieuw in overleg met de gemeenten. Onder "sociaal" wordt verstaan een huur die onder de Rijksregulering m.b.t. de definiëring van de sociale huurvoorraad van corporaties valt.

C. Nieuwbouw

Partijen bevestigen, vanuit het belang van de ongedeelde regio, het streven om sociale nieuwbouw over de regiogemeenten te spreiden. Gemeenten en corporaties maken lokaal afspraken om de (beperkte) sociale nieuwbouwproductie te kunnen realiseren.

D. Monitoren voorraadontwikkeling

Partijen monitoren de regionale en lokale afname van de woningvoorraad bij corporaties door verkoop, toename door nieuwbouw en de ontwikkeling van de sociale en de betaalbare voorraad regionaal en per gemeente.

Indien de afname van de sociale voorraad door de afspraken over het huurbeleid in de vrijkomende voorraad en het maximaal aantal te verkopen woningen, groter wordt dan de verwachte berekende omvang van de voorraad 31-12-2018 (131.000 sociale huurwoningen waarvan 104.000 in het betaalbare segment) gaan partijen regionaal opnieuw in gesprek om deze ontwikkeling te bespreken en eventueel aanvullende regionale prestatieafspraken te maken.

Lid 2 **Ruimtelijke spreiding en lokale voorraadontwikkeling**

Bij een verandering (afname of toename) van de sociale en betaalbare voorraad in Haaglanden is het principe van de ongedeelde regio het uitgangspunt, (lokale) armoedeconcentraties zijn ongewenst. Elke deelnemende gemeente is en blijft in staat om zijn bouwsteen te leveren (voortkomend uit de specifieke opbouw van de regionale voorraad) aan de oplossing in de behoefte van het geheel op de sociale regionale woningmarkt.

Corporaties geven in de eerste helft van 2015 inzicht in de verwachte aantallen te verkopen en de ontwikkeling van de sociale en de betaalbare voorraad per gemeente. Bij een meer dan gemiddelde afname bij een of meerdere gemeenten, gaan partijen opnieuw aan tafel om deze ontwikkeling te bespreken en eventueel aanvullende prestatieafspraken te maken.

Jaarlijks vindt monitoring plaats van de lokale voorraadontwikkeling.

Regionale Prestatieafspraken 2015-2018

Lid 3 **Afspraak m.b.t. type woning**

Indien uit de wachttijdenmonitor blijkt dat lokaal bepaalde groepen woningzoekenden vanwege hun huishoudgrootte, leeftijd of behoefte aan zorgvoorzieningen ten opzichte van andere groepen woningzoekenden sterk afwijkende langere wachttijden hebben, kunnen corporaties en gemeenten lokaal of (sub)regionaal besluiten of specifieke woningen in het bijzonder (tijdelijk) "betaalbaar" of "sociaal" moeten blijven bijvoorbeeld grote woningen of jongerenwoningen.

Lid 4 **Voorwaarden verkoop sociale huurwoningen**

Verkoop van sociale huurwoningen vindt plaats onder de volgende voorwaarden:

- De corporatie legt de betreffende gemeente tijdig de verkoopplannen voor
- Gemeenten spannen zich in om de procedures bij de verkoop van woningen van de SVH-corporaties soepel te laten verlopen
- Bij complexgewijze verkoop van sociale huurwoningen worden deze complexen in eerste instantie onder de aandacht gebracht van toegelaten instellingen die werkzaam zijn in de regio Haaglanden.
- Te verkopen individuele huurwoningen worden in eerste instantie onder de aandacht gebracht van zittende huurders die gezien hun inkomen in staat zijn een woning te kopen
- Om verkoop onder woningzoekenden met een inkomen tot de lage middeninkomensgrens te bevorderen:
 - o worden te verkopen woningen indien mogelijk geadverteerd op de regionale woonruimteverdeling-website
 - o wordt onderzocht of het mogelijk is op de regionale woonruimteverdeling-website informatie te plaatsen waarmee hypotheeklasten en huurprijs vergeleken kunnen worden.

Corporaties geven jaarlijks inzicht in de inkomensgroepen waartoe de kopers van voormalige sociale huurwoningen, behoren

ARTIKEL 4

WOONLASTEN EN DUURZAAMHEID

Lid 1 **Regionaal definiëren woonlastenproblematiek in relatie tot vastgoed**

Partijen zullen regionaal gezamenlijk in 2015 normen ontwikkelen voor het benoemen van voorraad die de grootste woonlastenproblematiek kent, de hierna genoemde 'rode complexen'. Dit vraagt op een aantal punten gezamenlijke uitwerking:

- Het regionaal ontwikkelen van een model;
- Het regionaal bepalen van een norm voor de definitie van een 'rood complex';
- Een zogenaamde '0-meting' van de huidige woonlasten.

Een gezamenlijke werkgroep adviseert de besturen in de eerste helft van 2015 over een 'rode complexen'-model.

Lid 2 **Inventariseren en vastleggen van complexen met relatief hoge energielasten**

Partijen zullen in 2015 regionaal de woonlastenproblematiek in kaart brengen. Dit moet lijden tot een lokaal inzicht in de woonlastenproblematiek, inzichtelijk gemaakt door een overzicht van de 'rode complexen'.

Regionale Prestatieafspraken 2015-2018

Lid 3 **Lokaal vastleggen 'rode complexen'-beleid**

In de lokale prestatieafspraken wordt vastgesteld binnen welke termijn de corporaties haar beleid ten aanzien van haar 'rode complexen' aan de gemeente voorlegt en bespreekt. Het beleid moet in verhouding staan tot de investering zowel van de corporatie als huurder, de draagkracht en wensen van de doelgroep van het complex en de levensduur van de woningen en indien nodig financieel onderbouwd zijn en voorzien van een planning. Op regionaal niveau wordt gemonitord of er in elke gemeente binnen de afgesproken termijnen een beleid ten aanzien van de 'rode complexen' ligt. Indien nodig worden partijen hierop aangesproken.

Lid 4 **Woonlasten inzichtelijk maken voor woningzoekenden**

Het streven is in de eerste helft van 2015 in alle woningadvertenties van aangeboden sociale huurwoningen op de regionale woonruimteverdeling-website, informatie te geven over de energielasten van de woning en de woningzoekende te adviseren over 'betaalbare' woonlasten op basis van zijn individuele gegevens.

Lid 5 **Armoedebeleid verantwoordelijkheid gemeenten**

Woonlastenproblematiek is een gedeelde verantwoordelijkheid van partijen. Waar individuele inwoners buiten hun schuld in ernstige financiële problemen geraken, spannen gemeenten zich in om deze armoedeproblematiek aan te pakken met regelingen die daarop zijn toegespitst (denk aan armoedebeleid).

Lid 6 **Gezamenlijke voorlichting aan bewoners over energiebesparing**

In iedere gemeente worden er:

- initiatieven genomen om bewoners beter te informeren over energiebesparing
- afspraken gemaakt die het aanbrengen van energiebesparende maatregelen door bewoners stimuleren.

Iedere corporatie zorgt dat er vanuit het ZAV-beleid geen onnodige beperkingen zijn voor het aanbrengen van energiebesparende maatregelen door huurders.

Lid 7 **Anticiperen op initiatieven van bewoners op gebied van duurzaamheid**

Lokaal worden afspraken gemaakt om beter te kunnen anticiperen op initiatieven van bewoners, die zelf willen investeren in duurzaamheid.

Lid 8 **Kennisdeling op het gebied van duurzaamheid stimuleren en ondersteunen**

Er wordt een regionale kenniskring gevormd die jaarlijks een inventarisatie maakt van succesvolle projecten en deze kennis ontsluit voor de overige partners van de prestatieafspraken.

Er worden in de regio minimaal 2 experimenten gedaan met energie-neutrale projecten. Corporaties dragen hiervoor projecten aan, gemeenten ondersteunen deze projecten procesmatig en door eventuele belemmerende regelgeving niet geldend te verklaren. Er wordt gezamenlijk onderzoek gedaan naar de mogelijkheden van alternatieve financiering voor duurzaamheidsinitiatieven

Regionale Prestatieafspraken 2015-2018

Partijen inventariseren gezamenlijk de mogelijkheden voor subsidies op het gebied van duurzaamheid op zowel gemeentelijk, regionaal, provinciaal, landelijk en op Europees niveau en brengen deze in kaart. Bestaande expertise kan hiervoor benut worden, zo nodig wordt externe expertise ingehuurd.

ARTIKEL 5 SOCIAAL DOMEIN

Lid 1 **Inzicht in groepen met zorgvraag en hun huisvestingsbehoefte**

Partijen spreken af dat de gezamenlijke gemeenten in 2015 een overzicht maken van de verschillende groepen met een zorgvraag in de regio Haaglanden en de ontwikkelingen in hun huisvestingsvraag en het woningaanbod. Partijen ontwikkelen voor dit onderzoek een gedeeld begrippenkader.

Het onderzoek wordt begeleid door de Werkgroep Sociaal Domein, bestaande uit leden van de corporaties en gemeenten. Het te verrichten onderzoek moet in het eerste helft van 2015 gereed zijn.

Lid 2 **Inzicht in minimale voorwaarden voor zelfstandig wonen van zorgvragers**

Corporaties zullen onder voorwaarden huurders huisvesten die alleen met begeleiding zelfstandig kunnen wonen. De gemeente heeft een coördinerende taak bij de inzet van maatregelen voor zelfredzaamheid en maatschappelijke participatie en verstrekt noodzakelijke individuele voorzieningen. Gemeenten ondersteunen aanvullend de mensen die niet op eigen kracht of met hulp van hun omgeving in hun zelfredzaamheid en participatie kunnen voorzien.

Partijen verkennen in 2015 wat de minimale voorwaarden zijn om zelfstandig wonen mogelijk te maken, vooral waar het gaat om huur betalen, het voorkomen woonoverlast en vervuiling. Het gaat hierbij zowel om zittende als nieuwe huurders.

Dit wordt de input voor regionale of lokale prestatieafspraken:

- voor de corporaties over het continueren van verhuur of het bieden van passende huisvesting binnen een afzienbare periode
- voor de gemeenten over begeleiding en zorg: snelle intake, toekenning van benodigde informele of professionele begeleiding en adequaat casemanagement.

Jaarlijks wordt in het Bestuurlijke Overleg op regionaal niveau de inzet van beide partijen verantwoord.

De werkgroep Sociaal Domein, bestaande uit leden van de corporaties en gemeenten, stelt in de eerste helft van 2015 een advies op over de minimale voorwaarden en legt deze voor aan besturen van de SVH en de samenwerkende gemeenten.

Regionale Prestatieafspraken 2015-2018

Lid 3 **Laatste kans beleid**

In iedere gemeente zijn of worden tussen corporatie(s) en gemeente afspraken gemaakt over het laatste kans beleid voor zittende huurders waarbij een dreiging tot huisuitzetting is, waaronder afspraken over een instantie die een screening doet op de noodzaak van zorg/begeleiding binnen een lokaal afgesproken maximale termijn.

- Corporaties zijn aanspreekbaar op de continuering van het huurcontract eventueel met aanvullende voorwaarden.
- Gemeenten zijn aanspreekbaar op de benodigde zorg/begeleiding en/of schuldhulpverlening.

Jaarlijks wordt in het Bestuurlijke Overleg op regionaal niveau de inzet van beide partijen verantwoord.

Lid 4 **Nieuwe Kansbeleid**

Regionaal zijn door de corporaties afspraken gemaakt over het 'Nieuwe Kans' beleid voor (ex-)huurders die eerder op basis van ernstige huurachterstanden, bedreiging of woonoverlast zijn ontruimd. Lokaal worden daarbij afspraken gemaakt over een instantie die een screening doet op de noodzaak van zorg/begeleiding binnen een lokaal afgesproken maximale termijn.

- Corporaties zijn aanspreekbaar op de beschikbaarheid van huisvesting eventueel met een huurcontract met aanvullende voorwaarden.
- Gemeenten zijn aanspreekbaar op de benodigde zorg/begeleiding en/of schuldhulpverlening.

Jaarlijks wordt in het Bestuurlijke Overleg op regionaal niveau de inzet van beide partijen verantwoord.

Lid 5 **Overnemen zorg bij verhuizing binnen regio**

Gemeenten spannen zich in dat wanneer zorgbehoevende huurders verhuizen van de ene naar de andere gemeente, de benodigde zorg of begeleiding gecontinueerd wordt. Dit maakt het mogelijk dat ook deze huurders kunnen verhuizen, bijvoorbeeld om nabij het sociale netwerk te gaan wonen.

Lid 6 **Experimenteren met tussenvormen wonen en zorg**

Door het scheiden van wonen en zorg en de extramuralisering ontstaan tussenvormen tussen het geheel zelfstandig wonen en intramuraal wonen in een instelling. Corporaties krijgen de ruimte voor experimenten met tussenvormen van wonen en zorg. Deze specifieke vormen van huisvesting worden op maat toegewezen aan woningzoekenden met een specifieke zorgvraag. Er wordt onderzocht welke toewijzingsvorm hiervoor het juiste model is. Corporaties gaan vooraf in overleg met de gemeente over mogelijke experimenten en verantwoorden de verhuringen achteraf.

Lid 7 **Passend wonen**

Partijen zetten zich in om mensen die vanwege fysieke beperkingen vragen om een grote en dure aanpassing van hun woning, te stimuleren om te verhuizen naar een meer passende woning wanneer deze binnen afzienbare termijn beschikbaar is en indien nodig binnen het sociaal netwerk past.

Regionale Prestatieafspraken 2015-2018

Reeds (met hoge investeringen) aangepaste woningen worden bij voorkeur passend toegewezen aan woningzoekenden die deze voorzieningen nodig hebben. Lokaal worden er afspraken gemaakt binnen welke termijn een kandidaat beschikbaar moet zijn en over een verdeling van de kosten van leegstand. Partijen verkennen de mogelijkheid om de verhuur van "woningen met grote en dure aanpassingen" op een passende en transparante wijze onder te brengen bij Woonnet Haaglanden.

Lid 8 **Mogelijkheden bemiddeling of financiële urgentie uitgebreid**

Partijen geven huurders die een duurdere huurwoning bewonen en een inkomensval hebben gemaakt zonder vooruitzichten op verbetering van hun situatie, de mogelijkheid met voorrang te verhuizen naar een goedkopere huurwoning. Toetsing vindt plaats door de urgentiecommissie.

Bij huishoudens die door de inkomensafhankelijke huurverhoging in vrije sector terecht zijn gekomen en op enig moment daarna huurtoeslag nodig hebben, wordt de huur opnieuw onder huurprijsgrens gebracht zodat huurtoeslag mogelijk is, zonder dat deze huishoudens gedwongen zijn daarvoor te verhuizen.

Artikel 6 Monitoring

lid 1 **Monitoring**

Ten behoeve van gezamenlijke eenduidige informatieverstrekking en monitoring op het vlak van regionale aanbodgegevens en voorraadgegevens maken partijen in 2015 nieuwe praktische afspraken.

Afgesproken wordt dat door een onafhankelijke externe partij periodiek de volgende producten worden vervaardigd: de Jaarrapportage prestatieafspraken (halfjaarlijks en jaarlijks), de aanbodrapportage (jaarlijks) en de voorraadrapportage (jaarlijks). Partijen spreken af dat de gegevens op corporatieniveau beschikbaar worden gesteld.

Partijen kunnen via een individueel aan te schaffen licentie via SVH toegang krijgen tot het regionale managementinformatiesysteem (CNS) waarin onder andere alle verhuringen op adresniveau terug te vinden zijn.

lid 2 **Overzicht Woningmarkt Haaglanden**

Gemeenten en corporaties leveren jaarlijks een bijdrage aan een gezamenlijk te ontwikkelen overzicht van de woningmarkt in de woningmarktregio Haaglanden. De SVH brengt hiervoor gegevens ten aanzien van sloop en herstructurering, verkoop en nieuwbouw naar prijsklassen, classificatie toegankelijkheid en energielabel in. Dit maakt het mogelijk om, bij voorkeur samen met andere marktpartijen, de ontwikkelingen van nieuwbouw en de herstructurering te volgen en eventueel tijdig bij te sturen.

lid 3 **Verslag nakoming prestaties en marktontwikkelingen en trends**

In een jaarlijks op basis van de diverse monitoringsgegevens gezamenlijk op te stellen verslag wordt ingegaan op de nakoming van de afspraken in het voorafgaande jaar en wordt een vooruitblik gegeven naar de resterende termijnperiode van de afspraken.

Regionale Prestatieafspraken 2015-2018

Tevens zal op grond van de in dit artikel bedoelde monitoring een analyse worden gemaakt op de (markt)ontwikkelingen en trends in de regionale volkshuisvestings-doelstellingen van deze overeenkomst. Eventuele consequenties voor de aanpassing van de gemaakte afspraken worden vermeld. Partijen voeren hierover overleg met elkaar.

Artikel 7 Bestuurlijk overleg en -samenwerking

Lid 1 **Organisatie Bestuurlijk Overleg**

Partijen komen ten minste 2 maal per jaar bijeen in een gezamenlijk Bestuurlijk Overleg om de voortgang van de gemaakte afspraken en het in artikel 6 lid 3 genoemde verslag te bespreken.

De agenda voor een BO wordt voorbereid in een overleg tussen de voorzitter van het gemeentelijk overleg en de voorzitter SVH. Het voorzitterschap en het secretariaat van een BO rouleert tussen partijen. Op ambtelijk niveau vindt afhankelijk van actuele onderwerpen regelmatig onderling overleg plaats.

Lid 2 **Ambities regionale prestatieafspraken**

Partijen onderkennen dat de woningcorporaties en gemeenten op dit moment beperkte financiële ruimte hebben om volledig aan de ambities voortkomend vanuit de maatschappelijke opgave te voldoen. Wanneer er een verandering ontstaat in rijksregelgeving of de financiële situatie van woningcorporaties en/of gemeenten, zal het bestuurlijk overleg worden gebruikt om de gevolgen van deze veranderingen voor de regionale prestatieafspraken te bespreken. Partijen blijven kansen benutten om meer of eerder ambities waar te maken indien dit mogelijk blijkt.

Lid 3 **Lobby richting Rijk**

Partijen spreken af om daar waar landelijke regelgeving belemmerend is voor de gezamenlijke hoofddoelstellingen zoals geformuleerd in Artikel 1 lid 1, gezamenlijk te bekijken of tezamen met de huurdersorganisaties, een lobby opgestart kan worden richting Tweede Kamer en Kabinet.

Te denken valt aan het vragen om meer inzet op het gebied van betaalbaarheid en in het bijzonder de Huurtoeslag, of het oproepen van versoepeling van regelgeving welke initiatieven op het gebied van duurzaamheid in de weg staat.

Artikel 8 Inwerkingtreding, aanpassing, herijking en wijziging

Lid 1 Deze overeenkomst wordt aangegaan voor de periode van 1 januari 2015 tot en met 31 december 2018, tenzij voor deze datum is besloten de werkingsduur te verlengen. De overeenkomst treedt in werking op de dag nadat deze door partijen is ondertekend. Eenzijdige opzegging is niet mogelijk.

Lid 2 Actuele ontwikkelingen, geleverde prestaties, nieuwe uitdagingen en voortschrijdend inzicht - waaronder wijzigingen in de rijksregelgeving, zoals wijzigingen in het Woningwet **en het**

Regionale Prestatieafspraken 2015-2018

Huurbeleid– kunnen aanleiding zijn om de gemaakte afspraken tussentijds aan te passen. In elk geval vindt na anderhalf jaar een evaluatie plaats en in 2016 indien nodig en mogelijk een herijking. Partijen formuleren vooraf de criteria en grondslagen voor de evaluatie.

Lid 3 Elke wijziging of aanvulling van de overeenkomst behoeft instemming van alle partijen en wordt na goedkeuring als genummerd supplement aan dit document toegevoegd.

Artikel 9 Geschillenregeling

Aangezien de overeenkomst tot doel heeft om in onderling overleg en samenwerking tot bepaalde resultaten te komen ligt het voor de hand om geschillen in eerste instantie in onderling overleg op te lossen.

Lid 1 Een partij die meent dat een geschil bestaat, deelt dat schriftelijk aan de andere partij mee. De mededeling bevat een aanduiding van het geschil en een aanduiding van de mogelijke oplossing daarvan.

Lid 2 Binnen twee weken na dagtekening van de in het eerste lid bedoelde mededeling zendt de wederpartij haar zienswijze betreffende het geschil, evenals een voorstel voor een oplossing daarvan aan de andere partij.

Lid 3 Binnen drie weken na afloop van de in het derde lid genoemde termijn overleggen partijen over een oplossing van het geschil. Elke partij kan zich door deskundigen doen bijstaan.

Lid 4 In overleg met partijen kan van de in bovenstaande leden genoemde termijnen worden afgeweken.

Lid 5 Indien het overleg niet tot overeenstemming heeft geleid zullen partijen het geschil trachten op te lossen door bemiddeling overeenkomstig het Reglement van het Nederlands Mediation Instituut.

Artikel 10 Begrippen en definities

Betaalbare huurvoorraad

Onder "Betaalbare huurvoorraad" wordt verstaan woningen met een subsidiabele huur die eventueel door een energiecorrectie, onder de tweede aftoppingsgrens van de Huurtoeslag valt.

Huurprijsgrens

Hoogste huurgrens in de systematiek van de Huurtoeslagwet (prijspeil 1 januari 2015: € 710,68).

Monitoring/monitoren

Het registreren en controleren van de ontwikkelingen van tenminste de bij deze overeenkomst gemaakte afspraken, volgens vooraf bepaalde meetpunten/distincties waarmee die ontwikkelingen worden bewaakt en gevolgd en afwijkingen tijdig worden gesignaleerd.

Regionale Prestatieafspraken 2015-2018

Regio(nale woningmarkt)

De regio Haaglanden c.q. de regionale woningmarkt.

De (negen) gemeenten Delft, Den Haag, Midden-Delfland, Leidschendam-Voorburg, Pijnacker-Nootdorp, Rijswijk, Wassenaar, Westland en Zoetermeer en hun grondgebied vormen samen het stadsgewest Haaglanden.

De woningcorporaties in de gemeenten werken beleidsmatig samen binnen de vereniging Sociale Verhuurders Haaglanden. Samen beheren zij circa 159.000 woningen, waarvan er jaarlijks circa 12.000 van huurder wisselen.

Rode complexen

Rode complexen zijn complexen waarbij de bruto huur + de gemiddelde stookkosten een regionaal gedefinieerde grens overschrijden.

Sociale huurwoning

Onder "sociaal" wordt verstaan een huur die onder de Rijksregelgeving m.b.t. de definiëring van de sociale huurvoorraad van corporaties valt (prijspeil 1 juli 2014: € 699,49).

Tweede aftoppingsgrens

Huurgrens binnen het stelsel van de wet Huurtoeslag, waaronder 3- en meerpersoonshuishoudens die behoren tot de BBSH-doelgroep huurtoeslag kunnen ontvangen. Het deel van de rekenhuur boven de zgn. kwaliteitskortingsgrens tot aan de aftoppingsgrens wordt voor 75% gesubsidieerd. De tweede aftoppingsgrens ligt op een subsidiabele huur van €618,24 (prijspeil 1 januari 2015). De tweede aftoppingsgrens worden binnen de systematiek van de wet Huurtoeslag periodiek door het Rijk aangepast.

Wachttijd

De periode dat een vooraf gedefinieerde groep woningzoekenden ingeschreven moet staan om minimaal 50% van deze groep te laten slagen. De wachttijd wordt lokaal vastgesteld op basis van een minimaal aantal geslaagden reguliere woningzoekenden die tot dezelfde groep behoren en niet met een voorrangregeling een woning hebben toegewezen gekregen en voor doorstromers gezuiverd van meegerekende woonduur.

(individuele) Woonlasten

Bij het definiëren van de woonlasten voor "rode complexen", worden de volgende posten meegeerekend de bruto huur en de gemiddelde stookkosten in het complex.

Individuele woonlasten worden meestal berekend op basis van de netto huur en netto servicekosten (inclusief aftrek individuele huurtoeslag), energielasten, stookkosten, kosten water en gemeentelijke belastingen.

Regionale Prestatieafspraken 2015-2018

Bijlage 1

Samenwerkende gemeenten in de regio Haaglanden

Delft
Den Haag
Leidschendam-Voorburg
Midden-Delfland
Pijnacker-Nootdorp
Rijswijk
Wassenaar
Westland
Zoetermeer

Leden Vereniging Sociale Verhuurders Haaglanden

<u>Naam corporatie</u>	<u>Hoofdkantoor houdend te:</u>
Arcade	Westland
De Goede Woning	Zoetermeer
Rijswijk Wonen	Rijswijk
Rondom Wonen	Pijnacker-Nootdorp
Staedion	Den Haag
Stichting DUWO	Delft
Vestia Groep	Rotterdam
Vidomes	Delft
Wassenaarsche Bouwstichting	Wassenaar
Wbv. St. Willibrordus	Wassenaar
Wonen Midden-Delfland	Midden-Delfland
Wonen Wateringen	Westland
Woningstichting Haag Wonen	Den Haag
Woonbron	Rotterdam
WoonInvest	Leidschendam-Voorburg

Regionale Prestatieafspraken 2015-2018

Concept Toelichting

Een niet in de toelichting opgenomen artikel(lid) heeft geen nadere toelichting.

Artikel 1 lid 2

Afgesproken is dat deze regionale afspraken het kader en vertrekpunt zijn voor lokale of (subregionale) afspraken. Bij het totstandkomingsproces was voor de gemeenten één van de beoordelingspunten of deze regionale afspraken passen bij de al bestaande of in gang zijnde lokale afspraak- en visievorming. Het totaal van afspraken is te zien als één samenhangend pakket.

Artikel 2, lid 1

Met de te ontwikkelen monitor moet vroegtijdig gesignaleerd worden of de positie van een bepaalde groep woningzoekenden significant gaat afwijken of veel langer wordt dan de wachttijd van andere groepen woningzoekenden. Als dat zo is dan wordt er eerst lokaal en in tweede instantie tussen gemeenten en corporaties overlegt, hoe de positie van deze specifieke doelgroep verbeterd kan worden t.o.v. andere groepen woningzoekenden. Dat zou bijvoorbeeld kunnen met een (tijdelijke) lokale of regionale voorrangsregeling of het scherper labelen van woningen op inkomen, leeftijd of bezettingsnorm.

De wachttijdenmonitor wordt in de eerste helft van 2015 door de corporaties en gemeenten uitgewerkt. De volgende zaken moeten gezamenlijk bepaald worden:

- van welke doelgroepen woningzoekenden de wachttijden gevolgd worden;
- bij welke afwijking er regionaal/lokaal overleg tussen corporatie(s) en gemeente(n) nodig is.

Als eerste wordt over 2014 een '0-meting' gedaan van de huidige wachttijden van de benoemde doelgroepen en de onderlinge verschillen op regionaal en lokaal niveau.

Artikel 2, lid 2

De gemeenten en corporaties willen nu de (vrijkomende) sociale huurvoorraad krimpt, woningen die vrijkomen nog preciezer toewijzen aan de doelgroep die daar qua inkomen of huishoudgrootte van afhankelijk is.

Daarnaast willen ze proberen meer schaarse woningen vrij te krijgen door de huurders van deze woningen voorrang te geven of te verleiden tot verhuizing door een doorstroomcoach (cq seniorenmakelaar) en te begeleiden in het zoekproces. Onderzocht wordt of schaarse woningen in de toekomst met een tijdelijk contract te verhuren zijn waardoor de woning sneller weer beschikbaar komt (bv als de leeftijd, inkomens- of huishoudensituatie van de zittende huurder wijzigt).

In de nieuwe (lokale) huisvestingsverordening(en) wordt ruimte gecreëerd om te kunnen (bij)sturen voor een doelmatiger benutten van de vrijkomende voorraad.

Artikel 2 lid 3

Een zichtbare en naar verwachting blijvende trend is flexibilisering. Een behoefte aan flexibele woonvormen is zichtbaar, bijvoorbeeld voor arbeidsmigranten, die vaker voor korte perioden maar niet permanent werkzaam zijn in gemeenten in de regio. Gezien het feit dat arbeidsrelaties flexibeler worden, lijkt ook voor andere groepen werknemers dan de 'klassieke' arbeidsmigranten, een behoefte te ontstaan aan woonruimte die (weliswaar permanent) beschikbaar is maar voor relatief korte tijd door de huurder zelf gebruikt wordt. In de gemeente Delft is reeds een pilot voorzien. De bedoeling is om met elkaar dit thema in verkennende zin te agenderen.

Regionale Prestatieafspraken 2015-2018

Artikel 2, lid 4

Per 1 januari 2015 is de WGR+ regeling opgeheven, dit betekent dat er geen wettelijke verplichting meer bestaat om een regionale huisvestingsverordening vast te stellen. Gemeenten en corporaties willen wel één open woningmarkt in de regio Haaglanden behouden. Om dit te realiseren zullen de gemeenten de lokale huisvestingsverordeningen onderling afstemmen. Op deze manier kan het systeem van woonruimteverdeling identiek blijven voor woningzoekenden die in de regio Haaglanden een woning zoeken.

Elke gemeente overlegt vroegtijdig met de in de corporatie aanwezige corporaties over de noodzaak en inhoud van de lokale huisvestingsverordening, dit gebeurt tevens bij toekomstige wijziging. Daarnaast wordt ook regionaal overleg gevoerd over de (lokale) huisvestingverordening(en) met SVH. Onderwerp daarbij is in ieder geval de definitie van "schaarste".

Voor gemeenten en corporaties is de inzet bij de huisvestingsverordening:

- een open regionale woningmarkt voor sociale huurwoningen waarin geen onnodige beperkingen worden gesteld aan woningzoekenden
- een transparant woonruimteverdelingsstelsel dat zoveel mogelijk eenduidig en eensluidend is met uitzondering van de lokale beleidsruimte (maximaal 25%) waarmee specifieke lokale (schaarste)problemen opgelost kan worden
- de lokaal toegekende voorrangsverklaringen geven regionaal voorrang op woningen die binnen het zoekprofiel passen.

Artikel 2, lid 5

Op dit moment zijn er voor sommige onderdelen van de huisvestingsverordening veel controles nodig bijvoorbeeld voor het vaststellen of iemand 'doorstromer (door echtscheiding)' is, dit kost veel tijd en geld zowel voor de corporaties, gemeenten als woningzoekenden. Gemeenten en corporaties onderzoeken in 2015 waar er onnodige regeldruk is en hoe de regeldruk verminderd kan worden. Afspraken over de uitvoeringsregels die hieruit voortkomen worden vastgelegd in de regionale Spelregelnotitie die de corporaties gezamenlijk vaststellen na advies van de gemeenten.

Art. 3 lid 1 A (verkoop)

Dit artikel beperkt de omvang van de verkoop door de bij SVH aangesloten corporaties. Corporaties kunnen woningen verkopen vanuit verschillende motieven. Die hebben te maken met de vraag van de bewoner, de gewenste variatie van wijken en/of genereren van middelen om bestedingen (gematigde huren, verbetering, nieuwbouw) te kunnen financieren.

De beperking betreft verkopen aan zittende huurders of bij leegkomen aan andere geïnteresseerden. Lid 4 van art 3 beschrijft de voorwaarden voor verkoop, waaronder het vooraf voorleggen van verkoopplannen aan de gemeente en achteraf informeren over het aantal verkopen en de verdeling van de kopers over de inkomensgroepen. Met dit laatste ontstaat inzicht in de mate waarin verkoop bijdraagt aan de kansen voor mensen met een laag (midden) inkomen en aan doorstroming uit de sociale huurvoorraad.

Regionale Prestatieafspraken 2015-2018

Art. 3 lid 1 B (sociale huurvoorraad)

Dit artikel geeft aan hoe vrijkomende woningen naar huurklasse worden aangeboden aan woningzoekenden. De positie van woningzoekenden staat daarbij centraal: komen er voldoende betaalbare woningen vrij voor nieuwe verhuur? Het aandeel woningen dat voor nieuwe verhuur wordt aangeboden met een huur boven de liberalisatiegrens wordt met deze afspraak gemaximeerd (maximaal 15%) en er wordt een garantie afgegeven ten aanzien van het aandeel betaalbare verhuuringen (70% van de vrijkomende sociale huurwoningen).

Onder betaalbaar wordt hier verstaan een woning met een subsidiabele huurprijs na energiecorrectie beneden de tweede aftoppingsgrens. Energielasten maken een aanzienlijk aandeel uit van de woonlasten. Woningen met een goede energieprestatie zorgen voor lagere energielasten en omgekeerd. Vandaar dat bij de definitie van betaalbaar ook wordt gekeken naar de energieprestatie. Woningen met een label B of beter en een huur net boven de tweede aftoppingsgrens, kunnen ook tot de betaalbare voorraad worden gerekend. De exacte vaststelling van de energiecorrecties op basis van het energielabel vindt in de eerste helft van 2015 in een gezamenlijke werkgroep plaats.

Art.3 lid 1 C (nieuwbouw)

Dit artikel betreft de intentie om sociale nieuwbouw over de gemeenten te spreiden. Lokaal worden afspraken gemaakt over programma's en condities om die te verwezenlijken. Daarbij kunnen de volgende onderdelen aan de orde zijn:

- Redelijke grondprijzen, eventueel met voorwaarden als uitpundingstermijn.
- Redelijke afspraken over gebouwde parkeervoorzieningen, met als uitgangspunt dat corporaties niet onrendabel investeren in parkeren.
- Reële niet-kostendekkende investeringen van SVH-leden
- Flexibiliteit in programma's
- Aansluiting bij de marktontwikkeling: het nieuwbouwprogramma moet blijven aansluiten en inspelen op de omvang en aard van de vraag
- Beschikbare locaties

Art. 3 lid 1 D (monitoren voorraadontwikkeling)

Dit artikel geeft aan dat partijen gezamenlijk volgen wat de ontwikkeling van de (betaalbare) sociale voorraad is zowel op gemeenteniveau als op het niveau van de afzonderlijke gemeenten. Om dit te volgen is een doorrekening gemaakt van de te verwachten omvang van de voorraad 31-12-18 op basis van de data uit de ORTEC analyse van 2014. Als basis voor het gesprek over betaalbaarheid en over de regionale spreiding gelden de uitgangspunten zoals nader geduid in lid 2 van artikel 3. Zie voor de opbouw van de monitor de afspraken bij artikel 6.

Artikel 3, lid 2

Regionale Prestatieafspraken 2015-2018

De komende jaren zal o.a. vanwege de veranderende rol van corporaties (terug naar de kerntaak), de invoer van de verhuurdersheffing en de financiële positie van corporaties de (vrijkomende) huurvoorraad afnemen. Inzet van gemeenten en corporaties is dat bij de afname van de sociale en betaalbare huurvoorraad per gemeente het principe van de ongedeelde regio het uitgangspunt blijft: iedere woningzoekende met een laag inkomen moet zich in elke gemeente van de regio Haaglanden kunnen vestigen. Er mogen door de afname geen (lokale) armoedeconcentraties ontstaan en elke gemeente moet vanuit haar huidige rol gezien, in staat blijven om mede te voorzien in de behoefte aan sociale en betaalbare huurwoningen in de regio.

Artikel 3, lid 3

Uit de wachttijdenmonitor kan naar voren komen dat een bepaalde groep woningzoekenden lokaal of regionaal een sterk afwijkende langere wachttijd heeft dan andere groepen woningzoekenden, bv grote gezinnen. In sommige gevallen kan het noodzakelijk zijn dat corporaties en gemeenten lokaal of (sub)regionaal besluiten om specifieke woningen, bijvoorbeeld grote woningen, (tijdelijk) "betaalbaar" of "sociaal" te houden om deze groep een betere positie te geven op de woningmarkt. Wanneer dit nodig is, vindt hierover lokaal en regionaal overleg plaats tussen gemeenten en corporaties (SVH).

Artikel 4, lid 1

Gemeenten en corporaties zullen in 2015 regionaal gezamenlijk normen ontwikkelen voor het bevoemen van de voorraad die de grootste woonlastenproblematiek kent. Dat zijn complexen waar de huur + energielast (en eventueel gemeentelijke lasten) gezien de doelgroep van het complex tot onbetaalbare woonlasten leidt. Deze complexen zullen lokaal gedefinieerd worden als 'rode complexen'.

Een werkgroep bestaande uit corporaties en gemeenten zullen in de eerste helft van 2015 uitwerking geven aan het regionaal gehanteerde model en vastleggen (definiëren) wanneer een complex als 'rood complex' wordt aangeduid. Daarna wordt een '0-meting' uitgevoerd in de huidige huurvoorraad van corporaties die voor verhuur beschikbaar blijft.

Artikel 4, lid 2

Gemeenten en corporaties brengen gezamenlijk in 2015 met het in artikel 4, lid 1 beschreven 'rode complexen-model', lokaal en regionaal de complexen in kaart met de grootste woonlastenproblematiek. Dit leidt tot een lokale kaart/document met een overzicht van de 'rode complexen'.

Artikel 4, lid 3

De corporaties moeten voor alle 'rode complexen' hun beleid formuleren. In de lokale prestatieafspraken wordt vastgesteld binnen welke termijn de corporatie haar beleid aan de gemeente voorlegt en bespreekt.

Het beleid moet in verhouding staan tot de investering zowel van:

- de corporatie: hoogte investering moet in redelijke verhouding staan tot comfortverbetering voor de huurder, de levensduur en de geplande onderhoudscyclus van het complex en de draagkracht (betaalmogelijkheden) en wensen (veel inhuizig bv senioren of uithuizig bv jongeren) van de doelgroep waarvoor het complex bedoeld is.
- als huurder: door te berekenen huurverhoging moet in verhouding staan tot de comfortverbetering

Regionale Prestatieafspraken 2015-2018

Bovenstaande betekent ook dat het beleid kan zijn dat er **geen** ingrepen in een 'rood complex' plaatsvinden, bijvoorbeeld om de huur laag te houden of omdat een complex nog een korte levensduur heeft of huurders geen investeringen willen doen.

Het beleid wordt door de corporaties indien nodig financieel onderbouwd en voorzien van een planning. Regionaal wordt gemonitord of er in elke gemeente binnen de afgesproken termijnen een beleid ten aanzien van de 'rode complexen' ligt.

Regionale Prestatieafspraken 2015-2018

Artikel 4, lid 6

Gemeente en/of corporatie kan (zover nog niet aanwezig) een loket/meldpunt openen waarbij burgers gezamenlijke initiatieven om te investeren in duurzaamheid, kunnen melden en geïnformeerd worden over de regels, subsidiemogelijkheden en verdere procedure.

Voorstellen van huurders kunnen vanuit het ZAV-beleid afgewezen worden:

- Op grond van bouwkundige, functionele, technische of esthetische bezwaren;
- Indien het in strijd is met de voorschriften van / afspraken met de overheid;
- Indien het een negatief effect heeft op de verhuurbaarheid of waarde van de woning;
- Indien het niet past in het bedrijfseconomische, financiële en sociale beleid dat de verhuurder voert.

Gemeenten en corporaties spreken af ingediende initiatieven serieus te bekijken en de mogelijkheden en mogelijke vervolgstappen tijdig (binnen 4 weken na aanmelding) terug te koppelen aan de initiatiefnemers.

Artikel 5, lid 1

Nu het scheiden van wonen & zorg en de extramuralisering van de zorg landelijk in werking is getreden, verandert de huisvestingsbehoefte van mensen met zorg. Zij wonen meer dan vroeger in woningen van corporaties in plaats van in een instelling. Het is belangrijk om gezamenlijk te onderzoeken of de toekomstige woningbehoefte van deze groep bij het huidige woningaanbod en de beschikbare (extramurale) woonvormen past. Op deze manier krijgen gemeenten en corporaties inzicht in eventuele knelpunten en kunnen nadere afspraken gemaakt worden.

Omdat er voor deze woonvormen verschillende termen door elkaar gebruikt worden, starten de gemeenten en corporaties gezamenlijk met het ontwikkelen van duidelijke en gedeelde begrippen als basis voor het onderzoek.

Artikel 5, lid 2

Een deel van de huurders kan alleen met begeleiding zelfstandig wonen, omdat zij onvoldoende zelfredzaam zijn en vaardigheden missen om tijdig de huur te betalen, de woning en woonomgeving schoon te houden en overlast voor omwonenden te voorkomen. Zij zijn daarmee voor huisvesting zowel afhankelijk van gemeenten, die een belangrijk deel zorg en begeleiding financieren als van corporaties, die de woningen verhuren. Deze afspraak dient om de dubbele afhankelijkheid goed te regelen en nadere afspraken te maken, zodat deze groep door de beschikbaarheid van zorg en begeleiding, daadwerkelijk een (sociale) huurwoning geboden kan worden.

Artikel 5, lid 3

Bij *zittende* huurders kan het niet betalen van de huur, het veroorzaken van ernstige overlast of op een ander manier niet nakomen van de afspraken uit de huurovereenkomst leiden tot een huisuitzetting. Corporaties kunnen huurders onder voorwaarden een laatste kans bieden. Zorg of begeleiding voor de huurder kan dan nodig zijn om tot een structurele oplossing van de problemen uit het verleden te komen.

Deze afspraak heeft als doel om voor deze situaties de samenwerking van corporaties en gemeenten goed te organiseren en nadere afspraken te maken over huurovereenkomsten, zorg, begeleiding en schuldhulpverlening.

Regionale Prestatieafspraken 2015-2018

Artikel 5, lid 4

Bij *toekomstige* huurders kunnen (ernstige) problemen uit het verleden, het verkrijgen van een nieuwe (sociale) huurwoning moeilijk of onmogelijk maken. Corporaties bieden hen onder voorwaarden een nieuwe kans. Het bieden van passende zorg of begeleiding en een aangepaste huur-overeenkomst kan dan noodzakelijk zijn om herhaling van problemen uit het verleden te voorkomen.

Deze afspraak heeft als doel om de samenwerking van corporaties en gemeenten te organiseren en nadere afspraken te maken, om deze groep waar mogelijk een nieuwe kans op huisvesting te bieden.

Artikel 5, lid 5

Gemeenten bepalen vanuit de Wet Maatschappelijke Ondersteuning (WMO) nu meer dan vroeger het beleid voor de zorg die aan huurders geleverd wordt. Om te voorkomen dat verschillen in lokaal beleid tussen gemeenten in de regio een belemmering vormen voor verhuizen binnen de regio, maken wij afspraken over de continuering van de zorg in de nieuwe woonplaats.

Artikel 5, lid 6

Nieuwe vormen van 'wonen met zorg' kunnen goed wonen van 'huurders met een zorg-vraag' buiten de muren van een instelling bevorderen. Dit vraagt om ruimte voor experimenten, onder andere waar het gaat om de woningtoewijzing.

Artikel 5, lid 7

Door de veranderingen in de zorg blijven huurders met zorg, bijvoorbeeld senioren, steeds langer thuis wonen. Soms is vanwege fysieke beperkingen de huidige woning onvoldoende geschikt en vragen huurders om aanpassingen van de woning via de gemeentelijke WMO. Omdat de vraag naar woningaanpassingen naar verwachting groeit en de middelen beperkt zijn, is een efficiënte en kostenbewuste inzet van de (financiële) middelen voor woningaanpassingen belangrijk. Dat betekent ook dat in sommige gevallen verhuizen naar een passende woning die op korte termijn beschikbaar en passend is, een betere oplossing is dan het aanpassen van de huidige woning met hoge investeringen. De 'verhuis'-optie zal in de toekomst dan ook altijd in overleg met de corporatie(s) meegenomen worden voordat er door de gemeente een besluit wordt genomen over hoge investeringen voor woningaanpassing. Deze afspraak helpt dit te realiseren.

Artikel 7 lid 1

De opheffing van het Stadsgewest Haaglanden gaf per januari 2015 aanleiding voor de gemeenten om de samenwerking op wonen-gebied te heroverwegen. De gemeenten willen samenwerking en afstemming op diverse onderwerpen van het wonen-beleidsterrein in het belang van de woningmarkt in de regio Haaglanden continueren. Periodiek zullen de gemeenten elkaar bestuurlijk treffen over 'wonen'. Ook een periodiek bestuurlijk overleg (tenminste 2x per jaar) tussen de samenwerkende gemeenten en (het bestuur van de) SVH wordt voortgezet. In kleiner bestuurlijk verband zullen deze 'brede overleggen' inhoudelijk worden voorbereid.

Artikel 7 lid 2

Realiteit is nu dat zowel de gemeenten als corporaties hebben te kampen met afnemende financiële middelen. De afspraken zoals die nu luiden, zijn gebaseerd op de kennis van nu en regelgeving

Regionale Prestatieafspraken 2015-2018

zoals die eind 2014 geldt of op dit moment bekend is qua door het rijk voorgenomen wijzigingen. Mochten omstandigheden of regelgeving in negatieve of mogelijk ook positieve zin veranderen, dan zal dit onderwerp van overleg zijn. Gezamenlijk worden de gevolgen van deze veranderingen voor de regionale prestatieafspraken beoordeeld en zo nodig worden in overleg afspraken bijgesteld. De huidige (financiële) omstandigheden zijn voor partijen en hun deelnemers geen aanleiding om ambities geheel te laten varen.

Regionale Prestatieafspraken 2015-2018



Overeenkomst Regionale Prestatieafspraken tussen samenwerkende gemeenten woningmarktregio Haaglanden en de Sociale Verhuurders Haaglanden voor de periode 2015 tot en met 2018

PARTIJEN:

De **samenwerkende gemeenten in de woningmarktregio Haaglanden**, ter uitvoering van het besluit van de colleges van burgemeester en wethouders, te weten: Delft, Den Haag, Leidschendam-Voorburg, Midden-Delfland, Pijnacker-Nootdorp, Rijswijk, Wassenaar, Westland, Zoetermeer, hierna te noemen "de woningmarktregio Haaglanden"

EN

De **Vereniging Sociale Verhuurders Haaglanden**, gevestigd te Delft en vertegenwoordigd door de voorzitter, ter uitvoering van het besluit van het SVH-bestuur, hierna te noemen "de SVH"

KOMEN OVEREEN

De overeenkomst **Regionale Prestatieafspraken 2015 tot en met 2018** (Bijlage).

Aldus in tweevoud ondertekend op 6 juli 2015.

De wethouders Wonen,

.....
R.M. de Prez, *gemeente Delft*

.....
G.H.M. Wijsmuller, *gemeente Den Haag*

.....
F.J. Kist, *gemeente Leidschendam-Voorburg*

.....
A.M.J. de Goede-van Tiel, *gemeente Midden-Delfland*

.....
J.A. van Staalduïne, *gemeente Pijnacker-Nootdorp*

.....
R.J. van der Meij, *gemeente Rijswijk*

.....
B. Doorn, *gemeente Wassenaar*

.....
A. Weverling, *gemeente Westland*

.....
T.C. Kuiper, *gemeente Zoetermeer*

Vereniging Sociale Verhuurders Haaglanden,

.....
A. Koning

