

PRESTATIEAFSPRAKEN

2015-2019

Tussentijdse evaluatie

Gemeente Den Haag

Haag Wonen

Staedion

Vestia

Duurzaam
Sociaal

1 Inhoudsopgave

1	Inhoudsopgave	2
2	Inleiding	3
3	Betaalbaarheid, sociale voorraad en beschikbaarheid	4
4	Suppletiegelden & VH-fonds	7
5	Haagse kracht	8
6	Afspraken ‘scheefwonen’ & doorstroming	10
7	Afspraken jongeren & studenten	11
8	Haagse nieuwbouwopgave (sociale huur)	11
9	Herstructurering & kwaliteitsverbetering	12
10	Bedrijfs- en maatschappelijk onroerend goed (BOG/MOG)	14
11	Duurzaamheid, energiebesparing en gezond wonen	15
12	Woningzoekenden: regulier versus bijzonder	18
13	Afspraken wijkenaanpak en gebiedsgericht werken	20
14	Veilig wonen en tegengaan overlast	22
15	Wonen en zorg	23
16	Woonwagens en standplaatsen	26
17	Jaarcyclus samenwerking	26
Bijlage 1	Begrippenlijst	28

2 Inleiding

Op 15 december 2015 ondertekenden de gemeente Den Haag en de woningcorporaties Haag Wonen, Staedion en Vestia de **Prestatieafspraken 2015-2019, duurzaam – sociaal** (RIS 289678). De prestatieafspraken hebben een looptijd van 2015 tot en met 2018. Afgesproken is om de prestatieafspraken halverwege de looptijd te evalueren en zonedig bij te stellen. De voorliggende tussentijdse evaluatie richt zich op alle prestatieafspraken en is zowel kwantitatief als kwalitatief van aard. De evaluatie is uitgevoerd door de gemeente en de drie corporaties tezamen.

Proces

Deze evaluatie bevat een beknopte weergave van de voortgang en stand van zaken per afspraak, beschrijft daarbij de eventuele aandachts- en verbeterpunten en de daaraan gekoppelde conclusies en vervolgacties. Hiervoor is per afspraak input gevraagd aan de betrokken gemeenteambtenaren en de drie corporaties. De gemeente en de corporaties hebben in onderling overleg van alle input een gezamenlijke samenvatting gemaakt.

Deze evaluatie is besproken in een bestuurlijk overleg tussen de gemeente en de corporaties en met de huurdersorganisaties.

De opzet van de hoofdstukindeling is conform het hoofddocument Prestatieafspraken 2015-2019. Hoofdstuk 1 (Overwegingen) en hoofdstuk 2 (Centrale doelen) zijn niet geëvalueerd en zijn daarom in dit document niet benoemd. De evaluatie begint bij hoofdstuk 3: Betaalbaarheid, sociale voorraad en beschikbaarheid.

De teksten die in kaders zijn geplaatst geven bij bepaalde paragrafen in kernachtige bewoordingen een samenvatting van de reacties, zijn een weergave van quotes die zijn gemaakt gaande het traject, of zijn voorbeelden uit de praktijk.

Algeheel beeld

Over het algemeen loopt de samenwerking goed. Van de meer dan 130 prestatieafspraken loopt circa 65% volgens planning en zal circa 30% met extra aandacht alsnog gedurende de looptijd van de afspraken kunnen worden gerealiseerd. Voor de resterende vijf procent is de verwachting dat deze afspraken met het huidige tempo niet gehaald worden. De gemeente en de corporaties maken in onderling overleg afspraken over het vervolg.

3 Betaalbaarheid, sociale voorraad en beschikbaarheid

De kernvoorraad was in 2016 in lijn met de afgesproken aantallen. De corporaties onderzoeken de (financiële) mogelijkheden om hun kernvoorraad uit te breiden, zoals die is vastgesteld voor 2019. De corporaties voldoen aan de afspraken over toewijzing van sociale huurwoningen en het betaalbaar aanbieden daarvan. Alle corporaties garanderen minimale aantallen goedkope sociale huurwoningen en zijn terughoudend met de verkoop daarvan. De samenwerking bij het voorkomen van (oplopende) huurachterstanden verloopt goed; de uitwisseling van gegevens en informatie kan op sommige punten beter. De stijgende wachttijden voor woningzoekenden zijn een punt van zorg.

3.1 Haagse kernvoorraad

Corporaties hebben in de prestatieafspraken een bijdrage aan de Haagse kernvoorraad gegarandeerd tot een totaal van 67.280 sociale huurwoningen. De corporaties hebben per 1 januari 2017 68.517 woningen met een subsidiabele contractuur onder de liberalisatiegrens; dit is in lijn met de afgesproken aantallen.

	kernvoorraad sociale huurwoningen	
	prestatieafpraak	huidig bezit
Haag Wonen	19.570	20.256
Staedion	31.100	31.370
Vestia	16.610	16.891
Totaal	67.280	68.517

Op basis van de gebruikelijke berekeningen en uitgaand van het WoOn 2015 is een nieuwe benodigde kernvoorraad voor 2019 gezamenlijk vastgesteld op 79.360 woningen. Dat betekent ook dat de drie grote corporaties in Den Haag een groter aandeel in de kernvoorraad zouden moeten leveren met ingang van 2019, namelijk 70.850 woningen.

De corporaties zijn op basis van deze nieuwste berekeningen en hun financiële mogelijkheden aan het onderzoeken welke mogelijkheden er zijn om hun kernvoorraad uit te breiden.

3.2 Monitoring positie woningzoekenden

De wachttijden worden gemonitord in de regionale wachttijdenmonitor Haaglanden. Begin 2017 bleek dat de wachttijden in 2016 zijn opgelopen van 32 naar 40 maanden. In Q1 2017 gaan partijen hierover in gesprek, waarbij wordt gekeken naar de oorzaak van deze stijging en hoe deze aan te pakken.

3.3 Betaalbaarheid

Conform de Woningwet moeten de corporaties ervoor zorgen dat tenminste 90% van de vrijkomende woningen wordt toegewezen aan huishoudens met een inkomen onder de € 38.950 en ten minste 80% aan huishoudens met een inkomen onder de € 34.911 (prijspeil 2015).

Alle corporaties wijzen meer dan 95% van hun woningen toe aan deze doelgroep en voldoen hiermee aan de eisen van de Woningwet.

Alle corporaties hebben de afgelopen jaren meer dan 80% van hun sociale huurwoningen betaalbaar aangeboden. Zij houden zich hiermee aan de regionale prestatieafspraken. Betaalbaar betekent hier: huurwoningen die bij aanvang van het contract een subsidiabele huur hebben onder de tweede aftoppingsgrens (€ 618, prijspeil 2015).

Het was corporaties in 2015 wettelijk toegestaan om een maximale basishuurverhoging te vragen van 2,5%. In 2016 was dit 2,1%. In 2016 zijn de daadwerkelijke huurverhogingen flink gedaald, zie tabel.

Voor Staedion en Haag Wonen (2016) wordt de huurverhoging door corporaties en huurdersorganisaties als gematigd ervaren.

Bij de jaarlijkse huurverhoging heeft Vestia in 2015 volledig gebruik gemaakt van de wettelijke ruimte in het huurverhogingsbeleid. Het huurverhogingspercentage kwam in 2015 uit op het wettelijk maximum van 2,5%. Door de huursombenadering bleef het huurverhogingspercentage in 2016 met 1,3% onder het wettelijk maximum van 2,1%. Ook de inkomensafhankelijke huurverhoging is toegepast. De Huurdersraad Vestia was het beide jaren niet eens met het gevoerde beleid.

Tabel: beleid basishuurverhoging corporaties voor sociale huurwoningen

jaar	Haag Wonen	Staedion	Vestia	Maximaal toegestaan
2015	2,5%	1,5%	2,5%	2,5%
2016	1,0%	0,6%	1,3%	2,1%

Naast de basishuurverhoging hebben de drie corporaties ook de inkomensafhankelijke huurverhoging in 2015 en 2016 doorgevoerd.

Den Haag heeft de laagste woonlasten van alle grote gemeenten in Nederland en voert ook in 2016 weer de lijst aan die het COELO (Centrum voor Onderzoek van de Economie van de Lagere Overheden) ieder jaar opstelt van gemeenten met de laagste woonlasten.

Sinds 2015 bevatten de woningadvertenties van de corporaties op Woonnet Haaglanden niet alleen informatie over de huurprijs, maar ook over de energielasten. Huurders krijgen zo een beter beeld van de woonlasten en kunnen daardoor beter inschatten of zij een woning kunnen betalen.

3.4 Afspraken (uitgelicht) goedkope huurvoorraad

Alle corporaties voldoen aan de afspraak om minimale aantallen goedkope huurwoningen (het aantal woningen tot de kwaliteitskortingsgrens (€403, prijspeil 2015) te garanderen (zie tabel):

Tabel: goedkope woningvoorraad

corporaties	aantallen woningen	
	prestatieafspraken	huidig bezit
Haag Wonen	3.300	3.858
Staedion	5.400	6.062
Vestia	2.700	3.655

3.5 Afspraken verkoop

Corporaties zijn terughoudend met de verkoop van sociale huurwoningen en hebben hun verkoopvijvers niet uitgebreid. Afspraak was dat veranderingen van verkoopvijvers worden voorgelegd aan de gemeente, die dergelijke aanvullende verzoeken toetst op een aantal vastgestelde punten. Aangezien de verkoopvijvers niet zijn uitgebreid, heeft een dergelijke toets vanuit de gemeente niet plaatsgevonden.

In 2015-2016 hebben de corporaties de volgende aantallen sociale huurwoningen in Den Haag verkocht.

Tabel: verkochte sociale huurwoningen

corporaties	2015	2016
Haag Wonen	76	37
Staedion	53	5
Vestia	25	9

Dit betreft sociale huurwoningen met een subsidiabele contractuur onder de € 710, waarvoor door de gemeente Den Haag al eerder toestemming tot verkoop was gegeven.

3.6 Afspraken gemengde complexen & VvE-beheer

Corporaties nemen bij de oprichting van Vereniging van Eigenaren (VvE's) de verantwoordelijkheid voor een goede start. Zij zorgen voor goed functionerende, actieve VvE's in de gemengde complexen waar zij bezit hebben en zelf beheerder zijn. Belangrijk hierbij is de aanwezigheid van een gedegen meerjarenonderhoudsbegroting. Corporaties voldoen hiermee aan de gemaakte afspraken.

Alle corporaties zorgen voor proactief contact met de bewonerscommissie van een complex alvorens een algemene ledenvergadering van de VvE plaatsvindt. Hierdoor worden wensen van huurders geborgd. Enkele voorbeelden zijn:

- Vestia heeft vier professionele VvE-vertegenwoordigers aangesteld, die Vestia helpen bij het behartigen van de belangen van haar huurders in de VvE en het versterken van de onderlinge contacten.
- In 2016 heeft Staedion verder invulling gegeven aan huurdersparticipatie binnen de algemene ledenvergaderingen van de VvE's. Staedion doet een experiment waar in tien VvE's huurders optreden als vertegenwoordiger van Staedion als (groot)eigenaar. Zij zijn gemandateerd om namens Staedion te spreken en hebben stemrecht.

“Nadat de VvE-balie was ingeschakeld, kwamen de eigenaren al snel over de brug en kon de VvE gestart worden.”

Eigenaren van een appartement in Den Haag kunnen met vragen over hun Vereniging van Eigenaren terecht bij de VvE-balie van de gemeente. Ook corporaties, die appartementen verhuren in gemengde VvE-complexen, kunnen – indien daaraan behoefte bestaat – terecht bij de VvE-balie voor advies. In een aantal gevallen is hiervan gebruik gemaakt.

In een gemengd complex wonen zowel huurders als eigenaren van appartementen. Wanneer 49% van een gemengd complex is verkocht, treden partijen in overleg of verdere verkoop van appartementen in een complex wenselijk is. Deze situatie heeft zich niet voorgedaan.

3.7 Afspraken tegengaan huurachterstanden

Partijen werken intensief samen aan het voorkomen en oplossen van huurachterstanden om huisuitzettingen voor te zijn. De samenwerking tussen de corporaties en de gemeente krijgt vorm in het project 'Voorkomen Huisuitzettingen'; er is hierover een periodiek uitvoeringsoverleg. Afgelopen jaar is de samenwerking verder geïntensiveerd. Corporaties kunnen huurders met een huurachterstand aanmelden bij de gemeente op het moment van dagvaarden in plaats van na vonnis. Dat betekent dat eerder in het proces hulp kan worden aangeboden. De samenwerking verloopt naar tevredenheid. De corporaties benadrukken het belang van snelheid in het proces vanaf de aanmelding en het verbeteren van de terugkoppeling en informatie-uitwisseling richting corporaties.

De afgelopen jaren zijn de volgende aantallen meldingen bij de gemeente opgepakt.

jaar	aantal curatieve meldingen
2014	851
2015	1.106
2016	1.227

In 95 % van de meldingen lukte het de gemeente om contact te krijgen met de huurder. De crisisinterventie voorkwam een huisuitzetting in 90 % van de meldingen.

De uitwisseling van gegevens bij bewoners met betalingsachterstanden verloopt goed. Binnen de toegestane kaders van de privacywetgeving wordt er naar mogelijkheden gezocht om efficiënte hulp te kunnen bieden. Aandachtspunt is de uitwerking van de precieze wijze van het aanleveren en uitwisselen van gegevens; hierover vindt overleg plaats tussen de gemeente en corporaties.

Toegankelijke en begrijpelijke informatie en voorlichting aan bewoners is belangrijk om huurachterstanden en huisuitzettingen te voorkomen. Alle partijen werken aan het verbeteren van hun communicatie met bewoners. Enkele praktijkvoorbeelden:

- Haag Wonen werkt in de Schilderswijk samen met de Schilderswijk Moeders. Verder wordt er gebruik gemaakt van WhatsApp en zijn de brieven aan bewoners vernieuwd.
- Vestia heeft haar reguliere schriftelijke communicatie (aanmaning en pré-incassobrief) aangevuld met een herinnering per sms en e-mail. Verder worden er gerichte belacties gedaan met behulp van een belcomputer, die - na een persoonlijke boodschap - huurders doorverbindt met een (incasso)medewerker.
- Staedion heeft met haar bewonerspanel alle brieven bekeken en vernieuwd. Hiernaast zijn er trainingen geweest om de communicatie naar huurders te verbeteren en is er een werkwijze opgestart om de manier van communiceren af te stemmen op de huurders. Door de inzet van een belcomputer worden er gerichte en efficiënte belacties uitgevoerd.

Alle corporaties werken sinds 2016 met een credit check. De gegevens van deze check worden bij de intake gebruikt om door te vragen en eventueel aanvullende afspraken te maken.

De credit check en het intakegesprek zijn belangrijke instrumenten om te voorkomen dat huurders in financiële problemen raken.

Partijen komen aan de hand van twee pilots tot een gezamenlijke aanpak om (oplopende) huurachterstanden van bewoners te voorkomen:

- **Pilot 1: vroeg-signalering huurachterstanden zittende bewoners** is in oktober 2016 gestart en verloopt goed. Doel van de pilot is om te kijken wat de effecten zijn als partijen in een nog vroeger stadium samenwerken bij huurders met beginnende betalingsachterstanden (anderhalf tot twee maanden). Bij diegenen die een uitkering ontvangen, wordt de huur rechtstreeks doorbetaald. Daarnaast nodigt de gemeente de huurder uit voor een financieel adviesgesprek. Er wordt toegewerkt naar 50 vroeg-meldingen per maand (= totaal van de corporaties samen).
- **Pilot 2 Preventieve huurachterstanden nieuwe bewoners** is (nog) niet gemeenschappelijk opgepakt. Corporaties zijn binnen hun eigen bedrijfsvoering en werkprocessen de intakegesprekken aan het bezien. Dit biedt aanknopingspunten om te bepalen hoe we deze pilot gezamenlijk opstarten.

4 Suppletiegelden & VH-fonds

Het is niet gelukt om een regeling op te stellen voor een vereenvoudiging van de berekening van de grondwaardesuppletie bij verkoop en/of bij splitsing van de erfpachtrechten in zelfstandige woningen of appartementsrechten.

De aanpak omvat twee sporen:

1. vaststelling van een gemiddeld bedrag per woning (grondgebonden of gestapeld) en
2. een procedurevoorstel over de besteding van de gelden uit het Volkshuisvestingsfonds.

Er is juridisch advies gevraagd over de mogelijke inzet van staatssteun. Gezien de complexiteit van dit vraagstuk en de juridische consequenties is een zorgvuldige afstemming met alle betrokkenen essentieel om te komen tot een voor alle partijen acceptabele regeling. De gemeente werkt samen met de corporaties aan een definitief voorstel. De verwachte oplevering is doorgeschoven naar Q3 2017.

5 Haagse kracht

Partijen maken zich sterk voor mensen zonder werk. Er zijn veel verschillende initiatieven in gang gezet. Resultaat tot nu toe is, dat er in samenwerking met diverse instanties, aannemers en het Werkgeversservicepunt van de gemeente, scholing en werk wordt geboden voor Haagse jongeren en werklozen naar de arbeidsmarkt worden begeleid. Corporaties proberen bewoners op verschillende manieren te betrekken en een platform te bieden. Er zijn vele mooie voorbeelden van bewonersparticipatie. Het verder vorm geven van de invloed en betrokkenheid van huurders is een aandachtspunt.

5.1 Social return

De gemeente zet zich in om via social return mensen met een afstand tot de arbeidsmarkt aan het werk te helpen. Door bij gemeentelijke aanbestedingen social return op te nemen, stimuleert de gemeente het in dienst nemen van werkzoekenden. Ook de corporaties leveren ieder afzonderlijk een bijdrage aan de Haagse werkgelegenheid. Zo stellen de corporaties onder meer bij opdrachtverstrekking social return verplicht en bieden ze zelf stage- en leerwerkplekken aan. Resultaat tot nu toe is dat er scholing en werk wordt geboden voor Haagse jongeren. Via brugplekken kunnen werkloze Hagenaars met behoud van hun uitkering bij Haag Wonen werkervaring opdoen binnen hun vakgebied en worden begeleid naar de arbeidsmarkt. Dit gebeurt in samenwerking met diverse instanties, aannemers en het Werkgeversservicepunt van de gemeente. In 2017 worden de initiatieven met corporaties en derden voortgezet en zo mogelijk geïntensiveerd met als doel de werkervaringsplaatsen, samen met wijkondernemingen, verder invulling te geven. Ook wordt gekeken of statushouders aan het werk kunnen worden geholpen. Aandachtspunt is de veelheid aan (gemeentelijke) initiatieven, die soms met elkaar lijken te concurreren als het gaat om inzet van de corporaties en van elkaars bestaan niet weten.

De gemeente investeert ook de komende jaren op veel manieren in de Haagse economie en werkgelegenheid. Met werkgevers, sociale partners, het UWV en onderwijsinstellingen wordt (op wijkniveau) nauw samengewerkt om werkzoekenden aan het werk te helpen. De gemeente ondersteunt werkgevers hierbij door financieel aantrekkelijke regelingen aan te bieden of anderszins te faciliteren. Werkgevers en de gemeente slaan verder de handen ineen en gaan op zoek naar kansen voor innovatief sociaal ondernemerschap. Als werkgever levert de gemeente ook een actieve bijdrage aan het terugdringen van de werkloosheid, door zelf meer werk te creëren.

Hoewel er nog niet veel is gedaan in de afstemming van de inzet op dagbesteding, blijft de gezamenlijke inzet op dit onderwerp van groot belang. Corporaties hebben onder de herziene Woningwet minder mogelijkheden, terwijl de toestroom van kwetsbare mensen onverminderd groot is.

De samenwerking met organisaties die mensen met een afstand tot de arbeidsmarkt verbindt met bedrijven en/of overheden in Den Haag is goed, maar nog niet bekrachtigd in een convenant. Prioriteit ligt nu meer bij het concreet maken van afspraken en het daadwerkelijk kunnen realiseren van het plaatsen van Haagse werkzoekenden met een afstand tot de arbeidsmarkt. In 2017 gaan de partijen de mogelijkheden verder onderzoeken om een en ander in een convenant vast te leggen (afpraak 5.1.5).

5.2 Leerlingbouwplaatsen

Een aantal jaren geleden is Haag Wonen in Mariahoeve gestart met het project 'Pimp Your Portiek', waarbij portieken, in samenwerking met de bewoners, een opknopbeurt krijgen. De gemeente financiert de leermeesters, het ROC zorgt voor leerlingen die zelf geen stageplek kunnen vinden en Haag Wonen betaalt de materialen. Dit is een groot succes. De Haagse gemeenteraad heeft ook voor 2017 en 2018 geld beschikbaar gesteld, waardoor deze succesvolle vorm van co-creatie door kan gaan.

In 2015 is het convenant leerlingbouwplaatsen getekend door de gemeente en de corporaties. De corporaties hebben bij acht projecten leer-/werkplekken en/of opleidingsplekken gerealiseerd en hebben daarmee de beoogde 70% gehaald. De begeleiding van leerlingen is meestal in handen van de aannemer. Bij Haag Wonen zijn de opzichters zelf omgeschoold tot leermeester.

De gemeente Den Haag heeft in 2015 en 2016 76 leer-/werkplekken en/of opleidingsplekken via haar aanbestedingen in de bouw- en infrasector gerealiseerd. Corporaties en bouwbedrijven met een opdracht van de gemeente Den Haag bieden hiermee leerlingen een leer-/werkplek en leveren zo een bijdrage om het vakmanschap in de bouwsector op peil te houden en te verbeteren. Het realiseren van deze plaatsen wordt in 2017 gecontinueerd dan wel geïntensiveerd.

5.3 Burgerkracht

Corporaties proberen op verschillende manieren bewoners te betrekken en een platform te bieden. Er zijn bijvoorbeeld activiteiten georganiseerd die variëren van het houden van een winterfair, waar de bewoners zelf voorstellen konden doen om de buurt te ontwikkelen, tot het betrekken van de bewoners bij hun woonomgeving om de leefbaarheid te optimaliseren. De huurdersorganisaties zijn van mening dat er nog te weinig interactie is, vooral tussen gemeente en bewoners als het gaat om planvorming, besluitvorming en de uitvoering van plannen.

De inzet blijft om huurders en buurtbewoners invloed te geven op beleidsprogramma's van corporaties of de gemeente, ze te betrekken bij hun complex en woonomgeving en hen daarin te ondersteunen. Dit is een aandachtspunt.

In 2017 gaan partijen verder aan de slag om de betrokkenheid van huurders te vergroten en verder vorm te geven.

5.4 Afspraken samenleving

Haagse Hopjes zijn plaatsen in de wijk waar kinderen sport- en spelmaterialen kunnen lenen. De 'Haagse Hopjes' zijn in 2015 niet geëvalueerd. De stadsdelen maken ieder afzonderlijk afspraken, onder meer over subsidiëring, met de welzijnsorganisaties, die het beheer en onderhoud uitvoeren van de Haagse Hopjes. De verschijningsvorm en de afspraken over beheer, onderhoud en eigendom zijn dan ook heel verschillend. Door deze grote verschillen is het moeilijk gebleken om in algemene zin het fenomeen Haagse Hopjes te evalueren. Gekeken wordt of er alsnog een evaluatie kan worden uitgevoerd.

Corporaties stellen elk jaar, afhankelijk van vraag en aanbod, ieder afzonderlijk ongeveer € 2.000 beschikbaar aan het project Crownies voor activiteiten die bijdragen aan participatie in de wijken van Den Haag. Afhankelijk van vraag en aanbod en de behoefte, worden in alle stadsdelen activiteiten uitgevoerd door kinderen in de directe omgeving van het woningbezit van de betreffende corporatie die de opdracht daartoe geeft.

Door de bereidheid van woningbouwcorporaties om te investeren in de wijken door middel van het Haagse spaarsysteem Crownies, is de verwachting dat in 2017 het aantal kinderen dat deelneemt aan activiteiten opnieuw zal toenemen. Aansturing en klusbegeleiding blijven een aandachtspunt bij dit project.

Buurtkamers zijn ontmoetingsplaatsen in de buurt die door buurtbewoners worden geëxploiteerd. De buurtkamers zijn opgericht op initiatief van de gemeente en de corporaties. In mei 2016 zijn de buurtkamers geëvalueerd. Op basis van deze evaluatie zijn de uitgangspunten voor de buurtkamers geactualiseerd, waardoor de visie en doelstelling beter aansluiten bij de nieuwe wetgeving, het gewijzigd beleid en het gebruik en de spreiding van het maatschappelijk vastgoed. Aan de hand van deze herijkte visie, doelstelling en uitgangspunten zijn de verschillende buurtkamers getoetst. Dat gaf geen aanleiding om een van tien operationele buurtkamers, verspreid over de verschillende stadsdelen, te sluiten.

Er lopende diverse initiatieven bij de corporaties voor creatief ruimtegebruik. Denk aan het beschikbaar stellen van gronden voor (tijdelijke) stadstuinen, stadslandbouw of andere vernieuwende initiatieven. Het contactpunt stadslandbouw bij de gemeente kan nog beter worden betrokken bij de begeleiding van deze initiatieven.

Voorbeelden:

- Haag Wonen: biedt ruimte voor moestuinprojecten bijvoorbeeld bij de Uitgeeststraat (Leyenburg), de Kornalijnhorst (Mariahoeve), Jacob van Campenplein (Schilderswijk) en op twee locaties in Moerwijk.
- Staedion: heeft talloze tuinprojecten waar bewoners zelf het beheer uitvoeren en werkt samen met de gemeente bij het project 'de tuinen van Mariahoeve'.
- Vestia: stadstuin De Venen; het kinderpaticipatieproject Oordenkids waar kinderen en enkele ouders zelf een moestuin beheren (Bouwlust). In 2017 starten de Oordenkids met een moestuin aan de Binnenzijde (Bouwlust).

5.5 Afspraken wooncoöperaties

Er is één kansrijk initiatief voor een wooncoöperatie: de Roggeveenstraat. Vanuit de pilot Roggeveenstraat is inmiddels veel ervaring opgebouwd over het oprichten van een wooncoöperatie. Dit wordt door Haag Wonen vastgelegd in een logboek. Een deel van deze kennis en ervaring is in de afgelopen jaren gedeeld via landelijke en plaatselijke bijeenkomsten en publicaties. Ook de Posthoorn wordt door Haag Wonen benut om nieuws over wooncoöperaties te communiceren met burgers. Wanneer het aantal wooncoöperaties gaat toenemen, is het zogenaamde coöptatierecht wel een aandachtspunt. Doordat de achterblijvende huurders het recht hebben om een nieuwe huurder te kiezen, kan dit selectieve toewijzing in de hand werken en zorgen voor meer druk op de woningmarkt voor regulier woningzoekenden.

De gemeente richt zich op dit moment primair op het oplossen van structurele problemen bij het oprichten van wooncoöperaties, zoals verkoopregels en financiering. Om die reden heeft de gemeente tot nu toe nog niet actief haar communicatiemiddelen benut om bewoners over deze woonvorm te informeren.

5.6 Afspraken zelfbeheer

Er zijn er veel projecten en samenwerkingsverbanden waar bewoners zich actief inzetten. Dit varieert van het inrichten en het beheer van aantrekkelijke (binnen)tuinen, groenstroken en moestuinen, tot het beheren van een gemeenschappelijke ruimte of de (her)inrichting van een speeltuin.

In alle stadsdelen zijn er projecten. Mooie voorbeelden van bewonersparticipatie zijn:

- Opknappbeurt wijkpark De Horst in Mariahoeve. Het stadsdeel heeft middelen beschikbaar gesteld en faciliteert een bewonerswerkgroep die drie scenario's voor een opgeknapt wijkpark ontwerpt.
- Het project de Mussentuin in Duindorp.
- Herinrichting Heeswijkplein in Escamp.
- Er zijn meerdere initiatieven waar bewoners zelf de groenstrook onderhouden of deze omvormen tot moestuin.
- Het adopteren van ORAC's, waarbij de bewoners ervoor zorgen dat de ondergrondse restafvalcontainers en de ruimte eromheen schoon blijven.
- Wijkbewoners versieren, veelal onder leiding van een kunstenaar, zitbanken met mozaïek die vervolgens als leuke ontmoetingsplek op een openbare plek in de buurt komen te staan: de zogeheten Social Sofa's.

6 Afspraken 'scheefwonen' & doorstroming

Er is een brede aanpak om de doorstroming in de Haagse sociale woningvoorraad te stimuleren. Het vrijspelen en toewijzen van schaarse, grote sociale huurwoningen aan grote gezinnen heeft hiermee een positieve impuls gekregen.

Om het schaarse aanbod aan betaalbare, grote sociale huurwoningen in Den Haag te vergroten, worden er

Partijen onderschrijven het belang van de inzet van lokale maatregelen om de doorstroming in de Haagse sociale woningvoorraad te bevorderen.

maatregelen ingezet om de doorstroming van senioren te bevorderen, zodat er meer grote woningen vrijkomen voor gezinnen. Voorbeelden van ingezette maatregelen zijn:

- Sinds september 2016 werken er drie seniorenmakelaars bij de SVH, waar de corporaties aan bijdragen. Er is budget voor het aantrekken van een vierde doorstroom-/seniorenmakelaar, die in het eerste kwartaal van 2017 wordt geworven door de gemeente Den Haag ter aanvulling op de seniorenmakelaars bij de SVH. In 2016 zijn er door seniorenmakelaars gesprekken gevoerd met 85 senioren. Inmiddels zijn er in totaal 16 ouderen verhuisd naar een kleinere woning. De woning die ze achterlaten is veelal een grote dan wel eengezinswoning. Binnen Haag Wonen wordt maatwerk per complex geboden en een pakket aan instrumenten ingezet: bijvoorbeeld huisbezoeken bij onderhoudswerkzaamheden, woningruil, verhuizing binnen het eigen complex, etc.
- Corporaties zijn - gezien de ontwikkeling van de vraag naar grote woningen - zuinig op deze woningen. Zij hanteren daarom een scherp toewijzingsbeleid, zijn kritisch ten aanzien van de interne procedures en houden deze woningen betaalbaar door een lagere huurprijs te hanteren dan wat zij maximaal wettelijk mogen vragen.
- Senioren die een grote woning achterlaten krijgen voorrang op andere woningzoekenden.
- De doorstroompremie grote sociale huurwoningen (2016-2018) is per 1 juli 2016 in werking getreden. De gemeente biedt - waar nodig - huurders een vergoeding met als doel om de doorstroming van senioren te bevorderen, zodat er meer grote woningen vrijkomen voor grote gezinnen. In de tabel is de stand per 31 december 2016 weergegeven.

Tabel: stand van zaken doorstroompremie

	aantallen	budget
totaal beschikbaar	108	€ 648.000
verleend	21	€ 126.000
aangevraagd 31		-
afgewezen 8		-
in behandeling 2		-
restant beschikbaar	87	€ 522.000

7 Afspraken jongeren & studenten

Er is nog geen experiment met tijdelijke huurcontracten opgestart. Partijen hebben niet willen vooruitlopen op de nieuwe wetgeving van het ministerie van BZK, die pas sinds 1 juli 2016 van kracht is.

Om de positie op de woningmarkt van Haagse jongeren en pas-afgestudeerden in Den Haag te versterken, was de intentie om een experiment met tijdelijke huurcontracten te starten. Dit om de mogelijkheden voor tijdelijke contracten voor alle doelgroepen (studenten, jongeren, promovendi, grote gezinnen) in samenhang te kunnen beoordelen. Partijen zijn zich nog aan het oriënteren of, en zo ja hoe, zij van deze mogelijkheden gebruik willen maken.

8 Haagse nieuwbouwpoging (sociale huur)

De afgelopen jaren was er bij de corporaties minder financiële ruimte voor nieuwbouw. In de komende jaren ontstaat er meer financiële ruimte waardoor de nieuwbouwproductie weer op gang kan worden gebracht. De samenwerking en afstemming tussen partijen over het aanvullen van de planvoorraad nieuwe sociale huurwoningen loopt goed.

8.1 Nieuwe sociale huurwoningen

Afgesproken is, dat als de financiële positie dit toelaat en er locaties zijn, Staedion streeft naar verhoging van de realisatie van nieuwe sociale huurwoningen van 100 naar 150 per jaar. Voor de periode 2017 tot en met 2018 komt de totale productie van Staedion uit op 269. Dat brengt de nieuwbouwproductie van Staedion gemiddeld op circa 135 woningen per jaar voor de resterende looptijd van de prestatieafspraken. Staedion verwacht in het jaar 2019 nog eens 556 woningen te kunnen opleveren. Met de corporaties Haag Wonen, Staedion en Vestia is in 2016 meerdere malen regulier bilateraal overleg gevoerd over de voortgang en knelpunten bij projecten en het aanvullen van de planvoorraad sociale woningen (nieuwe locaties). Deze zogeheten projectoverleggen verlopen goed.

Met het oog op (mogelijk) meer financiële ruimte voor nieuwbouw na 2016, heeft een verkenning naar potentiële bouwlocaties plaatsgevonden. Deze heeft geleid tot een aantal aanvullende woningbouwprojecten. Corporaties vragen aandacht voor het scheppen van mogelijkheden voor het bouwen van sociale huurwoningen in de niet-eenzijdige wijken (de contramal).

Partijen zijn bezig met een bestuurlijke notitie over nieuwbouw. Deze notitie zal helderheid verschaffen in de mogelijkheden, kansen en belemmeringen bij sociale nieuwbouw in Den Haag, en gaat ook in op het bouwen in niet-eenzijdige wijken.

De gemeente schept duidelijke kaders voor de grondkosten, erfpachtsuppletie, koopprijzen, aantallen, woningtypen, enz. De corporaties verwachten hierin een regierol van de gemeente.

De samenwerking tussen gemeente, corporaties en andere partijen verloopt goed. Gezamenlijk wordt gekeken naar innovatieve oplossingen om sociale woningbouw mogelijk te maken. Voorbeelden zijn:

- De start bouw van de Coevordenstraat (in 2017) door Staedion. In dit project is de parkeerbehoefte in het naastgelegen winkelcentrum Leyweg opgelost.
- Vestia bekijkt vaker de mogelijkheid om investeringen samen met marktpartijen te doen. De rol van Vestia verschuift hier van ontwikkelaar naar contractmanager. Dit heeft als voordeel dat risico's inzake ontwikkeling, uitvoering en afzet van vastgoed - anders dan bij sociale huurwoningen - bij marktpartijen worden ondergebracht.
- Voor nieuwbouw is de richtlijn voor aanpasbaar bouwen 2009 onderdeel van het standaard programma van eisen van Haag Wonen en Staedion. Vestia beoordeelt bij nieuwbouw per project of de richtlijn aanpasbaar bouwen wel of niet van toepassing is. Dit levert een bijdrage op aan de voorraad geschiktere woningen in Den Haag, ook voor mensen met beperkingen.

8.2 Afspraken transformatie leegstaande kantoren

Transformatie van kantoren is geen kerntaak van corporaties. Daar waar kansen liggen, worden die wel opgepakt. Zo is Staedion bezig met transformatie van een kantoorpand in Leidschenveen en heeft Staedion samen met gemeente kantoorpanden aan de Loosduinseweg gesloopt voor de herontwikkeling in Regentesse-Zuid. Haag Wonen heeft het pand 'de Gentiaan' aan de Nienoordstraat verkocht aan een partij die het pand gaat verbouwen tot 17 eenheden voor statushouders. Haag Wonen heeft hiervoor haar verkoopprijs verlaagd opdat het project doorgang kon vinden.

Bij de transformatie van kantoren worden marktpartijen door de gemeente Den Haag uitgedaagd om ook huurwoningen met een huurprijs onder de liberalisatiegrens te realiseren.

9 Herstructurering & kwaliteitsverbetering

Corporaties geven jaarlijks inzicht in de voorgenomen en gerealiseerde sloop/nieuwbouw. Over de gemaakte afspraken is goed overleg tussen de betrokken partijen. Huurders(organisaties) worden geïnformeerd over voorgenomen herstructureringsplannen of woningverbeteringen. Het aantal woningverbeteringen ligt halverwege de looptijd niet op koers.

9.1 Afspraken herstructurering

Conform afspraak geven de corporaties jaarlijks inzicht in de voorgenomen sloop/nieuwbouw voor de komende paar jaar en de gerealiseerde nieuwbouw van de afgelopen paar jaar. Overleg over individuele projecten loopt goed.

Alle corporaties stellen sociale plannen op voor bewoners van complexen die op de nominatie staan voor sloop of zeer ingrijpende woningverbetering. De gemeente wordt door de corporaties geïnformeerd over deze plannen. Voor concrete projecten geven corporaties de betrokken huurders zo snel mogelijk duidelijkheid over het voorgenomen onderhoud in de komende jaren. Wanneer er nog geen plannen zijn gecommuniceerd met bewoners, kunnen inventariserende onderzoeken aan de woning leiden tot onrust. Er kan daardoor een gevoel ontstaan dat een woning gaat worden aangepakt, zonder dat duidelijk is hoe of wat. Dit is een aandachtspunt.

De corporaties garanderen een wettelijk minimum kwaliteitsniveau op grond van het Bouwbesluit voor woningen waarvan de exploitatietermijn (bijna) is verlopen en die tijdelijk worden verhuurd op basis van de Leegstandwet. De gemeente heeft eind 2016 een interviewronde gehouden bij Vestia, Staedion en Haag Wonen om een beeld te krijgen hoe hier in de praktijk invulling aan wordt gegeven en om te bezien wat er verder nog mogelijk en haalbaar is. De intentie is om in 2017 te komen tot een gezamenlijke set van minimale kwaliteitseisen.

9.2 Afspraken (ingrijpende) woningverbetering en onderhoud

In de prestatieafspraken is opgenomen dat - daar waar mogelijk binnen de voorraad - corporaties starten met pilots 'klushuur'. Hierbij krijgen huurders de mogelijkheid om goedkoper en meer naar eigen inzicht en smaak te gaan wonen door zélf een deel van het onderhoud en/of de woningverbetering op te pakken. Haag Wonen is sinds 2015 betrokken bij een project aan de Heemstraat. Verder doen zij mee aan een experiment van Platform 31 om de mogelijkheden van klushuur te verkennen. Op dit moment is nog niet helder of Haag Wonen hier verder mee kan gaan. Partijen lopen tegen beperkingen aan in het huurrecht. Deze beperkingen worden gezamenlijk met de gemeente aangekaart bij het ministerie van BZK. Staedion en Vestia zijn (nog) niet bezig met klushuur.

In tabel 1 staan de aantallen woningen waar woningverbeteringen zijn gerealiseerd, gevolgd door tabel 2 met de bedragen die zijn geïnvesteerd in regulier onderhoud en woningverbetering. Woningverbetering bestaat uit investeringen, die waarde toevoegen aan de woning en leiden tot verlenging van de levensduur.

Tabel 1: aantallen woningen waar woningverbeteringen zijn gerealiseerd

soort onderhoud*	Haag Wonen			Staedion			Vestia		
	streef- aantal t/m 2018	gerealiseerd per 01-01- 2017	saldo	streef- aantal t/m 2018	gerealiseerd per 01-01- 2017	saldo	streef- aantal t/m 2018	gerealiseerd per 01-01- 2017	saldo
klein onderhoud	4.600	1.005	3.595	**)	**)	-	800	**)	-
gemiddeld onderhoud	410	135	265	1.100	± 600	± 500	1.200	0	1.200
groot onderhoud	250	75	175	2.000	± 700	± 1.300	1.300	228	1.072

*) klein = minder dan € 25.000; gemiddeld = € 25.000-€ 50.000; groot = € 50.000 of meer per woning. Deze definitie komt uit de prestatieafspraken 2015-2019.

**) Bij alle in de tabel vermelde getallen is er sprake van levensduurverlenging. Bij Vestia en Staedion is er geen sprake van levensduurverlenging bij investeringen < € 25.000 euro (= klein onderhoud).

Tabel 2: uitgaven klein, gemiddeld en groot onderhoud^{*)}

corporaties	2015	2016
Haag Wonen	€ 33,7 miljoen	€ 34,9 miljoen
Staedion	62,1 miljoen	78,0 miljoen
Vestia	€ 34,8 miljoen	€ 29,4 miljoen

^{*)} Dit betreft: dagelijks onderhoud, mutatieonderhoud, planmatig onderhoud (t.b.v. woning op peil houden) en investeringen (t.b.v. levensduurverlenging).

Partijen constateren dat de corporaties halverwege de looptijd niet op koers liggen. Hieronder wordt per corporatie aangegeven wat hiervan de reden is.

Haag Wonen: Na gedegen onderzoek is helaas gebleken dat er onregelmatigheden waren bij de opdrachtverstrekking voor planmatig onderhoud. Begin 2016 heeft Haag Wonen maatregelen getroffen en zijn alle geplande werkzaamheden opnieuw beoordeeld. Het onderzoek, de aanpassing van de interne bedrijfsvoering en de selectie van nieuwe leveranciers hebben de nodige tijd gekost. Het gevolg was dat Haag Wonen niet alle geplande werkzaamheden in 2016 heeft kunnen uitvoeren. Wel zijn eind 2016 alsnog werkzaamheden gestart. Haag Wonen verwacht in 2017 een inhaalslag te kunnen maken.

Staedion verwacht aan de afspraken te voldoen. De aantallen van Staedion zijn gebaseerd op start verbetering in de periode tot en met 2018. Dit betekent dat aan het eind van de looptijd van de prestatieafspraken een aantal woningverbeteringen naar verwachting wel zijn gestart, maar mogelijk nog niet zijn afgerond.

Vestia: Het aantal woningverbeteringen (investeringen) bij Vestia blijft achter bij de raming. Wanneer gekeken wordt naar de projecten die tot en met 2018 worden gestart, zullen naar verwachting circa 1.500 woningverbeteringen gerealiseerd kunnen worden, verdeeld over de categorieën 'gemiddeld' (€ 25.000-€ 50.000) voor circa eenderde deel, en 'groot' (> € 50.000) voor circa tweederde deel. Er vinden geen woningverbeteringen met levensduurverlenging plaats in de categorie 'klein' (tot € 25.000).

Bij ingrijpende woningverbeteringen treden de corporaties tijdig in contact met de bewoners. Deze trajecten worden altijd zorgvuldig voorbereid, gecommuniceerd en doorlopen met de bewoners.

Alle corporaties bespreken hun plannen omtrent woningverbeteringen met hun huurdersorganisaties. Waar dit van toepassing is, worden de plannen op complexniveau ook besproken met de bewonerscommissies van de individuele panden.

9.3 Middensegment huur

Partijen erkennen het belang van een degelijk middensegment in het aanbod van huurwoningen om huishoudens met een middeninkomen aan Den Haag te binden. Investeringen in het middensegment zijn geen diensten van algemeen economisch belang (niet-DAEB) en daarmee in eerste instantie een opgave voor marktpartijen.

De gemeente stimuleert de bouw van middeldure huurwoningen (huur tussen liberalisatiegrens en circa € 900 per maand) in Den Haag. Als eerste wordt hierbij gekeken naar marktpartijen en investeerders. Wanneer de markt het realiseren van middeldure huurwoningen niet oppakt, kunnen corporaties na een markttoets worden gevraagd om deze te realiseren. Tot op heden is dit niet aan de orde geweest.

10 Bedrijfs- en maatschappelijk onroerend goed (BOG/MOG)

De intentie was om jaarlijks op wijkniveau een analyse van het BOG/MOG in Den Haag te maken, waarbij ervaringen en ontwikkelingen worden gedeeld over verhuur- en leegstandcijfers. Dit heeft nog geen gevolg gekregen.

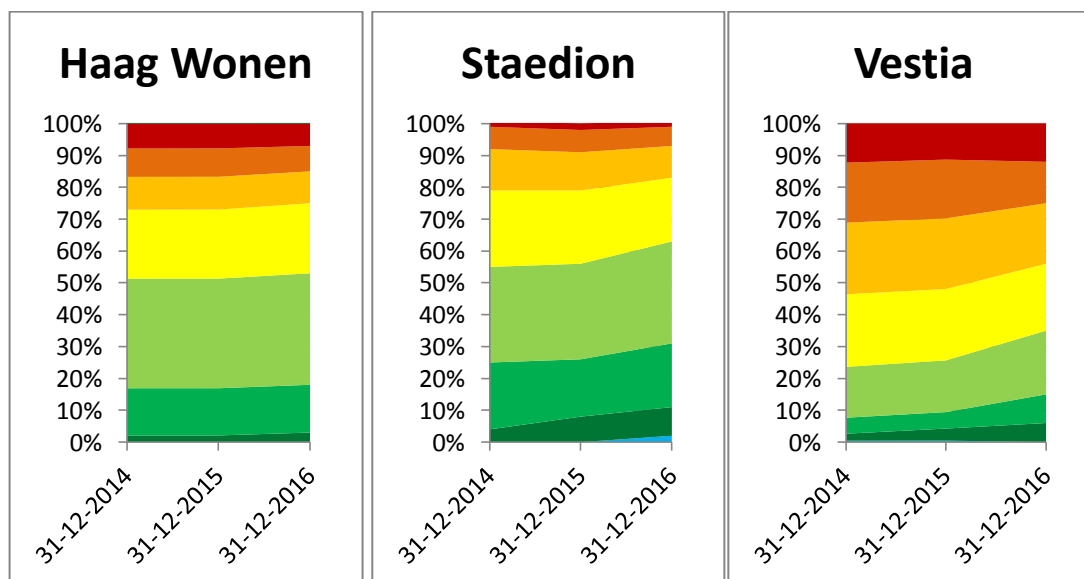
Er heeft nog geen gezamenlijke analyse op stedelijk niveau naar BOG/MOG plaatsgevonden. Daar waar sprake is van probleemsituaties weten gemeente en corporaties elkaar te vinden om gezamenlijk te werken aan een oplossing. Het is de wens om in 2017 een gezamenlijke analyse op stedelijk niveau naar BOG/MOG uit te voeren. De gemeente neemt hierin de regie.

11 Duurzaamheid, energiebesparing en gezond wonen

Alle corporaties verwachten de in de prestatieafspraken afgesproken labelverdeling te behalen. Corporaties hebben duurzaam materiaalgebruik geborgd in hun programma's van eisen. Op het gebied van warmte wordt er concreet samengewerkt in Den Haag zuidwest en in Scheveningen Haven. Van de drie afgesproken pilots zijn er twee gestart: binnenklimaat & ventilatie en koudebruggen. De gemeente heeft nog geen gevolg gegeven aan het openstellen van duurzaamheids-/subsidiereregelingen voor huurders. Er wordt gezamenlijk een uitpak uitgewerkt voor gezond wonen en energiebesparing, gericht op bewonersgedrag. Het merendeel van de open verbrandingstoestellen zal vóór 2019 zijn vervangen.

11.1 Afspraken energieprestaties

Alle corporaties verwachten de in de prestatieafspraken afgesproken labelverdeling te behalen. Afsproken is te rapporteren in labelstappen en een labelverdeling over het gehele woningbezit. Het blijkt echter niet langer mogelijk om labelstappen op een eenduidige wijze te rapporteren. Dit door wijzigingen in de systematiek en de beschikbare software. In plaats van het aantal labelstappen te benoemen, is er daarom voor gekozen de voortgang enkel weer te geven via de labelverdelingen over het gehele bezit. Corporaties hebben in 2015 en 2016 272 miljoen besteed aan woningverbetering en onderhoud. Deze investeringen hebben geleid tot de volgende verbeteringen van het energielabel:



Energielabel (tot 1-1-2015)	Energie-Index (vanaf 1-1-2015)
G	groter of gelijk aan 2.7
F	tussen 2.4 en 2.7

E	tussen 2.1 en 2.4
D	tussen 1.8 en 2.1
C	tussen 1.4 en 1.8
B	tussen 1.2 en 1.4
A	tussen 0.8 en 1.2
A+	kleiner of gelijk aan 0.8

Corporaties hebben regionaal ‘rode complexen’ gedefinieerd. Dit zijn complexen waar energiearmoede een probleem zou kunnen worden. Complexen vallen onder deze definitie wanneer bij meer dan de helft van de woningen in een complex de streefhuur plus de stookkosten (gas en/of warmte) boven een vastgesteld grensbedrag uitkomen. Tezamen hebben Vestia, Haag Wonen en Staedion 49 rode complexen in Den Haag. Corporaties geven aan dat in bijna alle complexen de woonlasten worden verlaagd door renovatie/isolatie of door het aanpassen van de streefhuur.

11.2 Afspraken samenwerking duurzaamheid

Om bewustwording over de mogelijkheden van duurzaam materiaalgebruik te vergroten heeft de gemeente Den Haag in mei 2016 een opfris cursus GPR gebouw 4.2¹ georganiseerd voor een aantal medewerkers binnen de gemeente en van Vestia, Haag Wonen en Staedion. Arcade heeft ook deelgenomen, maar maakt geen deel uit van deze evaluatie. Deze cursus was voor alle partijen interessant, maar dat betekent niet automatisch dat de corporaties ook GPR gaan implementeren als standaardinstrument in hun bedrijfsprocessen. Duurzaam materiaalgebruik wordt bij de corporaties als volgt meegenomen in hun werk:

- Bij Haag Wonen en Staedion is het gebruik van duurzame materialen geborgd in hun programma van eisen.
- Vestia is bezig met het ontwikkelen van duurzaamheidsbeleid waar materiaalgebruik een expliciete positie krijgt.

Corporaties continueren de onderlinge kennisuitwisseling op dit gebied.

Corporaties hebben kennis genomen van het Haagse Warmtebeleid, zoals opgenomen in het beleidsplan “Energie voor de buurt” (RIS 284220 en RIS 285573). In een tweetal projecten wordt concreet samengewerkt:

- Staedion en de Wijkontwikkelingsmaatschappij DHZW zijn in Den Haag Zuidwest een samenwerking gestart met als doel om alle renovatie en nieuwbouw op een collectief warmtenet aan te sluiten. Dit heeft nog niet geleid tot de concrete ontwikkeling van een warmtenet. De samenwerking op dit gebied wordt gecontinueerd.
- Vestia en de gemeente werken samen rondom het ontwikkelen van een opvolger van de zeewaterwarmte-centrale in Scheveningen Haven (RIS294982).

Afgesproken is om gezamenlijk drie pilots op te pakken:

Pilot Binnenklimaat en ventilatie. In deze pilot wordt gezocht naar oplossingen om het binnenklimaat in de bestaande corporatievoorraad te verbeteren en waar mogelijk de energielasten te verlagen. Deze pilot wordt getrokken door Haag Wonen. Een eerste verkenning is afgerond. Begin 2017 wordt er gestart met het concreet uitvoeren van de pilot in een aantal complexen waar klachten zijn op het gebied van vocht en schimmel. Doel is dat deze aanpak resulteert in fysieke ingrepen in de woningen.

Deze aanpak maakt deel uit van het integrale actieplan vocht en schimmel, dat is overeengekomen met de gemeente, de corporaties en de GGD Haaglanden.

¹ GPR (Gemeentelijke Praktijk Richtlijn) is een instrument om de duurzaamheidsprestatie van gebouwen te berekenen. Dit instrument kijkt onder andere naar energieprestatie, milieubelasting, gezondheid, gebruikerskwaliteit en toekomstwaarde.

Pilot PV-Panelen. De afspraak was dat corporaties de mogelijkheden onderzoeken en minimaal twee projecten met zonnepanelen op hun woningbezit starten. In het verlengde daarvan zou de gemeente een regeling verkennen om de zonnepanelen voor huurders (financieel) aantrekkelijker te maken. Deze pilot heeft nog niet tot concrete resultaten geleid.

Alle corporaties hebben gekeken of zij zonnepanelen kunnen plaatsen op hun complexen. Hierbij is gekeken naar verschillende vormen (zelf plaatsen, ESCO-constructies, plaatsing door derden). Voor Vestia en Haag Wonen heeft dat tot op heden niet geleid tot een sluitende business case. Dit heeft mede te maken met de lage stroomtarieven. Staedion hoopt in 2017 de eerste complexen aan te schrijven (hoog- en laagbouw) voor de plaatsing van zonnepanelen.

Tot op heden was nog niet bekend op welke wijze corporaties zonnepanelen willen plaatsen en hoe zij deze willen aanbieden aan hun huurders. Om die reden heeft de gemeente nog geen verkenning uitgevoerd naar mogelijkheden van een stimuleringsbijdrage om zonnepanelen voor huurders (financieel) aantrekkelijker te maken.

Pilot Koudebruggen. Koudebruggen zijn plekken in een woning waar warmte of koude gemakkelijk door de gebouwschil worden geleid. Koudebruggen zijn vaak een complicerende factor bij isolatie en de oorzaak van lagere energieprestaties en een slechter binnenklimaat. Deze pilot wordt getrokken door Staedion.

In 2016 heeft een stagiair van de Haagse Hogeschool onderzoek gedaan naar zes (innovatieve) manieren om koudebruggen op te heffen. In 2017 zal dit een vervolg krijgen door in een aantal complexen/woningen te experimenteren met één of meerdere van deze (innovatieve) technieken als oplossing voor de koudebruggen. Elk van de corporaties inventariseert welke complexen/woningen hiervoor in aanmerking komen. De bedoeling is om op basis van de opgedane ervaringen, kennis met elkaar te delen en technische maatregelen onderling af te stemmen, om zo van elkaar te leren. Op basis hiervan kan deze pilot verder uitgerold worden.

11.3 Afspraken voorlichting en bewonersinitiatieven

Huurders(collectieven) met duurzaamheidsinitiatieven worden waar nodig en mogelijk door corporaties ondersteund. Voorbeelden zijn:

- Haag Wonen heeft samen met bewonersvertegenwoordigers een werkgroep Duurzaamheid opgezet. Hier worden kansen en eventuele knelpunten besproken.
- Het 'Meldpunt Vocht & Schimmel' in de Schilderswijk is een initiatief van de bewonersorganisatie De Paraplu in samenwerking met diverse partners.
- Staedion heeft haar Beleidsplan Duurzaamheid in samenwerking met de huurdersvereniging gemaakt.
- Staedion heeft meegedacht met buurtinitiatieven in de Regentessebuurt en de Vruchtenbuurt.
- Staedion heeft het ZAV-beleid versoepeld om meer ruimte te bieden aan de huurders die zelf hun woning willen aanpassen.
- De Huurdersraad Vestia gaat energiecoaches opleiden.

Niet alle huurdersorganisaties zijn bekend met het duurzaamheidsbeleid van de corporaties. Dit is een aandachtspunt.

Corporaties onderschrijven het initiatiefrecht van bewonerscommissies om met een voorstel te komen voor energiebesparende woningverbeteringen. Initiatieven worden altijd serieus bekeken.

Dit initiatiefrecht heeft onder andere geleid tot de volgende projecten:

- Haag Wonen: het plaatsen van dubbel glas, isolatie en CV's in de Uitgeeststraat; het vergroenen van de daken van de bergingen in de Tasmanhof en verder zijn er diverse complexen voorzien van LED-verlichting.
- Vestia: verzoeken tot het aanbrengen van LED-verlichting bij een flink aantal complexen.

De gemeente Den Haag heeft nog geen gevolg gegeven aan het openstellen van haar duurzaamheids-/subsidiereregelingen voor huurders. De huidige subsidieregelingen (dak- en vloerisolatie en groene daken) lopen tot 2018. Er zijn in de tussentijd geen andere gemeentelijke regelingen gestart. Wil de gemeente huurders van corporaties laten meedelen in de subsidieregelingen, dan moet bekend zijn hoe corporaties omgaan met verzoeken van huurders om zelf voorzieningen aan te brengen. Corporaties zijn nog bezig om hun ZAV-beleid te actualiseren.

Gemeente en corporaties ontwikkelen een gezamenlijke aanpak voor gezond wonen en energiebesparing, gericht op bewonersgedrag. Het betreft hier een huis-aan-huis aanpak met energie-/ventilatiecoaches. Het doel is de bewustwording bij bewoners te vergroten, met als insteek: "hoe draag je als bewoner zelf bij aan lagere woonlasten en een gezonde woning".

Er is nog geen informatie over de werkwijze van corporaties opgenomen op de gemeentepagina van het Haags energieloket, de Woonwijzerwinkel (www.woonwijzerwinkel.nl). Dit zal alsnog worden opgestart.

11.4 Afspraak terugdringen open verbrandingstoestellen

Alle corporaties zijn aan de slag met het vervangen van hun open verbrandingstoestellen. Haag Wonen en Vestia verwachten niet te kunnen voldoen aan de gemaakte afspraak. In onderstaande tabel is het tempo van het terugdringen van open verbrandingstoestellen weergegeven.

Tabel: Aantal vervangen open verbrandingstoestellen per corporatie

Aantal OVT's	Haag Wonen	Staedion	Vestia
aantal OVT's datum 1-1-2016	1.600	3.543	1.860
aantal vervangen OVT's	274	1.516	360
aantal OVT's datum 1-1-2017	1.326	2.027	1.500

Vestia en Haag Wonen hebben vóór het maken van de prestatieafspraken al een groot aantal open verbrandingstoestellen vervangen. Het verwijderen en vervangen van de laatste toestellen is tijdrovend en kostbaar. Dit heeft meerdere oorzaken. Ten eerste zijn er huishoudens die een vervanging hebben geweigerd. Ten tweede zijn er nog open verbrandingstoestellen door de aanwezigheid van stadsverwarming en collectieve installaties. Ten derde zijn er geisers die eigendom zijn van de huurder zelf, of die de huurder bij een energiebedrijf leasht of huurt. Beide corporaties verwachten om bovenstaande redenen dat het niet gaat lukken om alle open verbrandingstoestellen voor 2019 volledig te hebben uitgefaseerd. Het merendeel zal echter voor het einde van de looptijd van de prestatieafspraken zijn vervangen.

12 Woningzoekenden: regulier versus bijzonder

Het proces om te komen tot een balansmodel en toetsingskader kost helaas meer tijd dan verwacht. De mogelijkheden van optimalisatie van het huidige systeem 'toewijzing begeleid wonen' worden nog onderzocht. De afgelopen jaren hebben de corporaties voldaan aan de afspraak om plekken te behouden voor arbeidsmigranten. Corporaties en gemeente werken intensief samen om statushouders in Den Haag op een goede manier te huisvesten. Er is een digitale werkwijze ontwikkeld voor de huisvestingsvergunning en verhuisaangifte. De ontwikkeling van een nieuw digitaal systeem voor voorrangsverklaringen is nog in volle gang.

12.1 Afspraken balans reguliere en bijzondere woningzoekenden

Het proces om te komen tot een uitgewerkt balansmodel en de afweging welke groepen (al dan niet tijdelijk) een voorrangspostie moeten krijgen, vraagt meer tijd dan verwacht. Het uitgangspunt hierbij is dat de wachttijden voor regulier woningzoekenden niet onnodig worden belast. Het invulling geven aan vorm en

inhoud loopt gelijk op met het ontwikkelen van het Haags Volkshuisvestingsjournaal en de Monitor Volkshuisvesting die hieraan ten grondslag liggen. De gegevens hierover worden uiterlijk eind mei 2017 naar de gemeenteraad toegezonden.

Het toetsingskader loopt mee in het proces om te komen tot een uitgewerkt balansmodel. De proactieve communicatie hierover naar de bewoners moet nog worden opgestart.

Partijen verkennen de mogelijkheden om begeleid wonen (ex-gedetineerden, ex-verslaafden, GGZ-cliënten, zorgjongeren en cliënten uit de maatschappelijk opvang) te organiseren vanuit de regierol van de gemeente. De mogelijkheid van toewijzing via de urgentieverklaring is onderzocht, maar vooralsnog afgewezen. In de coördinatiegroep begeleid wonen is gekozen om door een werkgroep (Staedion, Haag Wonen, gemeente Den Haag (OCW, DSO), Parnassia en JIT) een analyse te laten maken van de probleemstelling en te zoeken naar mogelijkheden om het huidige systeem te optimaliseren, door beter inzicht te krijgen in de aantallen cliënten en de benodigde aantallen woningen. Door de vraag realistisch in beeld te brengen, kan worden bepaald welke bestaande instrumenten kunnen worden ingezet (voorrangsverklaringen, bestaande convenanten, alternatieve woonvormen etc.).

12.2 Afspraken arbeidsmigranten

Corporaties huisvesten arbeidsmigranten die zich voor langere tijd in Den Haag willen vestigen via de reguliere woonruimteverdeling. Deze groep kan zelfstandig huisvesting vinden en heeft daarom geen specifieke aandacht nodig. Corporaties hebben vanwege de privacywetgeving geen zicht op aantallen arbeidsmigranten die via de reguliere weg een woning betrekken.

Corporaties hebben de afgelopen jaren plekken gerealiseerd voor arbeidsmigranten, die vanwege werk voor kortere tijd in Den Haag verblijven (zie tabel). Corporaties hebben voldaan aan de afspraak dat deze plekken in stand worden gehouden. Aandachtspunt is dat het aantal plekken ook in de toekomst bij verkoop in stand gehouden blijft.

Tabel: Plekken voor arbeidsmigranten met korte verblijfsduur

corporaties	2014	2015	2016
Haag Wonen	In totaal 222 plekken voor arbeidsmigranten. In 2016 is het aantal plekken in stand gehouden.		
Staedion	in 42 woningen 40 arbeidsmigranten gehuisvest	in 58 woningen 85 arbeidsmigranten gehuisvest	in 37 woningen 100 arbeidsmigranten gehuisvest
Vestia	In 2015 zijn 19 woningen verhuurd aan arbeidsmigranten. 16 contracten hiervan zijn tijdelijk, de overige 3 contracten zijn vrije sector. In 2016 zijn hier geen verhuringen meer bij gekomen.		

De gemeente heeft gedurende de looptijd van deze prestatieafspraken, geen verzoeken ontvangen van corporaties voor (her)bestemming van locaties ten behoeve van huisvesting voor arbeidsmigranten.

Afgesproken is, dat partijen samen optrekken in regionaal verband om te borgen dat de vraag naar huisvesting voor arbeidsmigranten binnen de regio Haaglanden evenredig wordt verdeeld. Vanaf het moment dat deze afspraken gelden, is in regionaal verband (nog) niet gezamenlijk met corporaties over dit onderwerp gesproken.

Wegens de aantrekkelijke economie en woningmarkt ziet de gemeente een grotere vraag naar initiatieven vanuit markt voor huisvesting van arbeidsmigranten ten opzichte van eerdere jaren. Dit kan aanleiding zijn om dit onderwerp weer wel regionaal op te pakken. Dit is in de eerste plaats een taak voor de gemeente, maar mogelijk in regionaal verband ook met de corporaties.

12.3 Afspraken huisvesting statushouders

Gemeenten en corporaties werken intensief samen om statushouders in Den Haag op een goede manier te huisvesten. Deze samenwerking verloopt goed en volgens de hiervoor opgestelde richtlijnen. De aan de corporaties gevraagde inzet is door hen geleverd.

In de tabel staan de aantallen woningen die de drie corporaties over 2015/2016 beschikbaar hebben gesteld voor statushouders. Hiernaast initieert de gemeente Den Haag ook zelf locaties voor de huisvesting van statushouders. Ook hierin wordt samengewerkt met derden, waaronder de corporaties. Over de 'stand van zaken statushouders 2016-2017' wordt regelmatig gerapporteerd aan de Commissie Ruimte door middel van een voortgangsbericht (de laatste dateert van 9 november 2016, RIS 295531).

Tabel: Huisvesting statushouders door Haag Wonen, Staedion en Vestia

jaar	woningen beschikbaar gesteld	personen gehuisvest (excl. nareizenden)
2015	441	516
2016	461	542

12.4 Afgifte huisvestingsvergunning, aanvraag voorrangverklaring en verhuisaangifte

Het ontwikkelen van een nieuwe digitale werkwijze moet de administratieve lasten voor alle partijen, inclusief huurders zoveel mogelijk beperken.

- Huisvestingsvergunning: Er is een digitale postbus gemaakt om de aanvragen voor een huisvestingsvergunning digitaal te ontvangen. Vestia verleent en levert de huisvestingsvergunning sinds 1 oktober 2016 digitaal. Staedion is per 1 februari 2017 digitaal gegaan. In februari start dit traject ook met Haag Wonen. De nieuwe werkwijze verloopt goed.
- Voorrangverklaring: de planning om in 2016 samen met SVH een nieuw digitaal systeem van voorrang te implementeren is niet gehaald. De SVH bleek een dergelijk systeem niet tijdig te kunnen aanbieden. Inmiddels is gestart met een andere leverancier. Het doel is dat het nieuwe digitale systeem in het najaar van 2017 operationeel is. Verder wordt samenwerking gezocht met de gemeenten Zoetermeer en Delft, om aan te sluiten op hetzelfde systeem.
- Status digitalisering verhuisaangifte: is operationeel; zie www.denhaag.nl

13 Afspraken wijkenaanpak en gebiedsgericht werken

Samen met bewoners en andere samenwerkingspartners werken partijen aan een schone, hele en veilige woonomgeving. De partijen werken daarbij gebiedsgericht, integraal en oplossingsgericht aan leefbare buurten.

Binnen de gemeente Den Haag wordt actief gewerkt aan het gebiedsgericht werken. Het gaat daarbij zowel om integraal werken van het ambtelijk apparaat (interne focus), als om de samenwerking met bewoners en ondernemers (externe focus). Inzet is gezamenlijk, in onderlinge afstemming knelpunten aan te pakken, kansen te benutten en te communiceren. Per stadsdeel werken verschillende diensten gezamenlijk aan de uitdagingen in de diverse gebieden. Ieder stadsdeel doet dit op zijn eigen manier.

De afgelopen tijd heeft vooral de gemeente Den Haag veel gekeken naar hoe het gebiedsgericht werken intern kan worden georganiseerd. Doel van deze actie is om als gemeente meer maatwerk te kunnen leveren en de uitvoering meer te laten aansluiten op de lokale wensen. Extern is hieraan vooral praktisch vorm gegeven met nieuwe overlegstructuren binnen de stadsdelen. Afhankelijk van het

“We weten elkaar te vinden op verschillende niveaus en in concrete projecten ter verbetering van de leefomgeving. Werkzaamheden worden goed op elkaar afgestemd.”

bezit van de corporaties in een stadsdeel, zijn zij hier in meer of mindere mate bij betrokken.

Voor de periode 2016-2019 heeft Den Haag vierjaarlijkse plannen opgesteld in een vernieuwde vorm: wijkprogramma's. Over deze wijkprogramma's voerde de gemeente overleg met burgers, bedrijven en organisaties in het stadsdeel. Tussen het stadsdeel en de corporaties vindt er periodiek afstemming plaats over de inzet in het kader van de wijkaanpak. De intensiteit daarvan verschilt per stadsdeel.

Stand van zaken per afspraak

- De beoogde overlegstructuur, zoals beschreven in de prestatieafspraken, is niet van de grond gekomen. De vraag is of een dergelijk overleg wenselijk is. Het voorstel is om bij de dienst publiekszaken van de gemeente (DPZ) een coördinatieoverleg wijken met de woningcorporaties op te starten. Hierover vindt nader overleg plaats.
- Er is op stadsdeelniveau goed contact over het onderhoud van de buitenruimte. Wel zijn er nog onduidelijkheden over ieders verantwoordelijkheden in de semipublieke ruimte. Het verdient aanbeveling hier nader naar te kijken.
Goede voorbeelden over het contact over de buitenruimte zijn o.a.:
 - Complexbeheerders van Haag Wonen gebruiken de app Buitenbeter om meldingen in de publieke ruimte direct aan de gemeente door te geven.
 - Staedion neemt hun jaarplanningen door met de groenbeheerders van de gemeente. Gezamenlijk kijken ze of de werkzaamheden elkaar niet in de weg zitten en waar deze elkaar kunnen versterken.
- Er is op wijk- en stadsdeelniveau intensief contact tussen gemeente en corporaties over de zogeheten 'kwetsbare complexen'. Corporaties maken een analyse om vast te kunnen stellen om welke complexen het gaat en bepalen in overleg met partners in de wijk (wijkinstanties, gemeente, politie) de benodigde inzet voor deze complexen. De samenwerking verloopt in het algemeen goed. In verband met de privacywetgeving is het bij de gemeente niet mogelijk gebleken op complexniveau gegevens uit te wisselen.
- Partijen stemmen hun werkzaamheden aan de openbare ruimte en complexen zo veel mogelijk op zo'n manier af, dat het mogelijk is om de krachten te bundelen en de overlast te beperken. Bijvoorbeeld doordat bij het opknappen van een complex de gemeente meteen de openbare ruimte een boost geeft.
Voorbeelden:
 - Herinrichting speeltuin door de gemeente bij het oppakken van de complexen van Haag Wonen rondom het Hannemanplantsoen.
 - In Loosduinen zijn afspraken met de groenbeheerder gemaakt over stukken openbaar groen die direct aansluiten op stukken groen die in het bezit zijn van Haag Wonen. Hierdoor wordt het onderhoud op elkaar afgestemd en ontstaat een eenduidig beeld.
- De zorg van de gemeente voor een goed onderhouden openbare ruimte is een gegeven. Partijen onderschrijven deze constatering nog steeds. In verschillende wijken is de residentiekwaliteit nog niet gerealiseerd (RIS 286240). De gemeente investeert daarom de komende jaren in de Haagse buitenruimte (Programmabegroting 2016-2019). Over het feit dat voor de openbare ruimte nog niet overal het ambitieniveau residentiekwaliteit is bereikt, treden de gemeente en Haag Wonen in overleg.
- De afgesproken gemeentelijke inhaalslag is gaande op het gebied van: het onderhoud van straten, wegen, lantaarnpalen en het groen, het ondergronds verzamelen van afval en het schoon houden van de openbare ruimte. De nota Beheren op Niveau 2014 laat zien dat er een inhaalslag is gemaakt voor wat betreft de werkvoorraad en een structureel budget. In de huidige collegeperiode zijn er structureel financiële middelen bijgekomen voor verlichting, wegen en groen. Hiernaast wil de gemeente de wijken Kraayenstein, Houtwijk en Nieuw Waldeck op residentiekwaliteit brengen (RIS 286240). Voor Kraayenstein is hiervoor € 2,5 miljoen beschikbaar gesteld voor de periode 2017-2019.

14 Veilig wonen en tegengaan overlast

De samenwerking en de gezamenlijke aanpak op het gebied van veiligheid en inbraakpreventie zijn gecontinueerd en verlopen goed. Ook op het gebied van woonoverlast en onrechtmatige bewoning verlopen de samenwerking en de afstemming goed, evenals het terugdringen van overlast. Er zijn nog wel enkele aandachtspunten die worden opgepakt. De afstemming met de sociale wijkzorgteams krijgt steeds meer en beter vorm. De afspraken uit het convenant hennepkwekerijen worden goed nageleefd; over wenselijke verbeteringen vindt nader overleg plaats. De samenwerking en uitwisseling van informatie over het vraagstuk radicalisering is voldoende geborgd.

14.1 Afspraak Bewoners Initiatieven Veiligheid

De samenwerkingsafspraken zijn conform het Integraal Veiligheidsplan, dat in ieder geval loopt tot en met 2018. Ook de bijbehorende financiering van de Bewoners Initiatieven Veiligheid wordt gecontinueerd.

14.2 Afspraken inbraakpreventie

- De gezamenlijke aanpak van woninginbraken is gecontinueerd en verloopt over het algemeen goed. Er zijn acht stadsdelen met acht woninginbraak-overleggen met corporaties op verschillende niveaus. Een evaluatie over het geheel is dan ook lastig te geven. Hoewel de samenwerking over het algemeen goed verloopt, zijn de ervaringen divers. In de ene wijk is de samenwerking beter van de grond gekomen dan in de andere. Er zijn plekken waar de woninginbraak-overleggen tot concrete maatregelen hebben geleid, maar er zijn ook gebieden waar men blijft steken in overleggen, prioriteitskeuzen en discussies over de financiering.
- Op basis van de inbraakcijfers is Den Haag opgedeeld in drie verschillende soorten gebieden. In de gebieden met de meeste woninginbraken (robuust) vindt de meeste inzet qua menskracht en middelen plaats. Op dit moment liggen de hotspots in de verzorgingsgebieden van de politiebureaus Heemstraat, Hoefkade, Zuiderpark, Beresteinlaan en Laak. Hiernaast zijn er nog de normale aanpak en de light aanpak in de andere gebieden.
In 2016 is in Loosduinen het aantal inbraken gedaald. Hier is extra inzet gepleegd door verschillende partijen en een combinatie van diverse maatregelen toegepast. Loosduinen behoort dan ook niet meer tot de prioriteitsgebieden.
- In de robuuste gebieden is een overleg met de partners (politie, BSD veiligheid, stadsdeel, woningcorporaties). Aan de hand van de politiecijfers en de mogelijkheden wordt in dit overleg besloten waar inbraakwerende maatregelen nodig zijn, eventueel in combinatie met andere maatregelen. Dit is bij diverse complexen gedaan. Er zijn nog onduidelijkheden over de kostenverdeling tussen de gemeente en corporaties; hierover vindt overleg plaats.
- De corporaties zorgen bij planmatig onderhoud voor degelijk hang- en sluitwerk. Bij nieuwbouw wordt voldaan aan de Bouwbesluit-eisen hieromtrent en is het een standaard onderdeel in het programma van eisen.
- Medewerkers van woningcorporaties worden opgeleid tot expert inbraakpreventie. In totaal zijn dit 35 medewerkers:
 - Haag Wonen: 32
 - Staedion: 2
 - Vestia: heeft de intentie 1 medewerker in 2017 op te leiden.

De gemeente stelt hiervoor – onder bepaalde voorwaarden – ook in 2017 gelden beschikbaar.

14.3 Woonoverlast, onrechtmatige bewoning en hennepkwekerijen

- Samenwerking tussen corporaties en de gemeente in de aanpak van woonoverlast is goed. Corporaties dragen (door hun feedback en terugkoppeling in het Haags Platform Woonoverlast) bij aan de ontwikkeling van de sociale wijkzorgteams. In het laatste kwartaal 2016 zijn de contacten met de sociale

wijkzorgteams geëvalueerd. De samenwerking en afstemming krijgen steeds meer en beter vorm. Met de partijen is gewerkt aan een stedelijk overzicht van het aantal meldingen woonoverlast, dat dankzij de goede samenwerking goed is verlopen.

Ook werkt de gemeente nauw samen met de corporaties aan de ontwikkeling van nieuwe instrumenten bij de aanpak van woonoverlast, zoals het inzetten van de gedragsaanwijzing.

- Partijen continueren de afspraken over de inzet en financiering van bemiddeling en mediation bij conflicten tussen bewoners op portiek- en buurtniveau. Bureau Bemiddeling & Mediation (B&M) functioneert goed. De samenwerking en inzet met de vrijwilligers van B&M wordt gecontinueerd. De gemeente en de woningbouwcorporaties betalen jaarlijks een bijdrage of subsidie voor de diensten van B&M. De corporaties geven de doorlooptijden als verbeterpunt aan.
- Eind 2016 is het convenant 'Bestrijding van onrechtmatig gebruik van corporatiewoningen' geëvalueerd. Partijen hechten aan verdere afstemming en informatie-uitwisseling. In Q1 2017 wordt een herzien convenant inzake de bestrijding van onrechtmatig gebruik van corporatiewoningen, inclusief woonoverlast veroorzaakt door bewoners, vastgesteld en worden nadere afspraken gemaakt over de implementatie.
- Complexe overlastsituaties met bijvoorbeeld een vermoeden van onrechtmatige bewoning worden ingebracht in het Overlastgevende Panden Overleg (OPO). De corporaties doen ook hieraan mee en brengen actief zaken in. Het OPO functioneert goed.
- Er is goede samenwerking op het gebied van het voorkomen van hennepsteelt. De afspraken uit het convenant 'Informatie-uitwisseling integrale aanpak van hennepwekerijen' zijn gecontinueerd. Er zijn verbeteringen wenselijk voor wat betreft het uitwisselen van gegevens en het omgaan met de juridische gevolgen van hennepsteelt. Hierover zijn overleggen gaande. De samenwerking wordt in 2017 gecontinueerd.
- De afstemming en informatie-uitwisseling rondom het vraagstuk van radicalisering is voldoende geborgd in bestaande convenanten. Samenwerking en uitwisseling van informatie gebeurt goed in diverse overleggen. Er wordt door partijen op dit moment dan ook geen noodzaak gezien voor het opstellen van een nieuw convenant.

15 Wonen en zorg

Er wordt op meerdere vlakken samengewerkt op het gebied van wonen en zorg en er is er veelvuldig overleg en afstemming tussen partijen. De samenwerking en contacten met de sociale wijkzorgteams verlopen goed tot zeer goed. Er zijn diverse pilots gestart om te onderzoeken op welke wijze mensen met een beperkt inkomen en met behoefte aan zorg langer zelfstandig thuis kunnen wonen. Een punt van aandacht zijn de rol- en taakverdeling en verantwoordelijkheden tussen de verschillende partijen.

15.1 Afspraken samenwerken in ontwikkeling

De gemeente is (deels via derden) verantwoordelijk voor ondersteuning van of zorg voor kwetsbare of minder zelfredzame mensen. Er wordt op meerdere vlakken samengewerkt en er is een overleg Wonen en Zorg met de corporaties gestart. Partijen hebben oog voor de wederzijdse afhankelijkheden van corporaties, gemeente en zorginstellingen. Samen met de corporaties en zorginstellingen wordt overleg gevoerd over alternatieve invulling van zorgvastgoed en wordt geëxperimenteerd met nieuwe woonvormen en maatregelen. Het blijft moeilijk om gezamenlijk een duidelijk beeld te krijgen van de huidige en toekomstige behoefte aan langer zelfstandig wonen. De vraag daarbij is ook of de huidige woningvoorraad, openbare ruimte en voorzieningenstructuur aan die behoefte voldoen. Op basis van een gezamenlijke analyse moet de benodigde inzet worden bepaald en duidelijkheid komen ten aanzien van de rol- en taakverdeling en verantwoordelijkheden tussen gemeente, corporaties, bewoners en zorgpartijen. De

“De samenwerkende partijen willen dat de behoeften van de bewoner centraal staan.”

gemeente heeft hiertoe een plan van aanpak opgesteld, dat onderwerp van gesprek is met de verschillende partijen.

Er lopen diverse pilots om te onderzoeken op welke wijze mensen met een beperkt inkomen en met behoefte aan zorg langer zelfstandig thuis kunnen wonen.

- In de pilot iZi staat de vraag centraal wat domotica (elektronische voorzieningen in huis) kunnen betekenen voor het langer zelfstandig wonen. Deze pilot wordt uitgevoerd door de gemeente samen met Haag Wonen en welzijnsorganisatie Xtra.
- In 2016 heeft Staedion met de Kessler Stichting een nieuw huisvestingsproject in het centrum gerealiseerd, waarbij wonen en zorg gescheiden zijn.
- Staedion is gestart met een pilot met Vivalib, een innovatief woonconcept dat mensen in staat stelt om zo lang mogelijk en actief in hun eigen woonomgeving ouder te worden. Er is aandacht besteed aan slim ruimtegebruik, valpreventie en een handige lichtroute. Ook is het mogelijk om medische problemen op afstand te monitoren.

In samenwerking met bewoners worden hulpmiddelen getest. Op deze manier wordt onderzocht wat in een toekomstig programma van eisen opgenomen kan worden om te anticiperen op de toekomst.

Deze pilots krijgen in 2017 hun beslag. Afgesproken is dat de onderzoeksresultaten en de opgedane kennis met elkaar worden gedeeld.

Op regionaal niveau is er een overleg gestart tussen de gemeente, corporaties en de koepel van zorginstellingen om de onderlinge samenwerking te bevorderen. Daar wordt onder meer gesproken over de mogelijkheden om te verhuizen naar een meer passende woning en om de zorg mee te verhuizen naar een andere gemeente. In regionaal verband wordt ook de preventieve aanpak opgepakt.

Het regionale onderzoek dat de gemeente en corporaties hebben gedaan naar vraag en aanbod van zorgwoningen is afgerond; de resultaten worden meegenomen in de beleidsbepaling op zowel gemeentelijk als regionaal niveau.

15.2 Afspraak begeleid wonen

Er is vier keer per jaar overleg met gemeente, corporaties en zorginstellingen over begeleid wonen. Partijen erkennen dat er diverse aanleidingen zijn om de aanpak en werkwijze 'begeleid wonen' (ex-gedetineerden, ex-verslaafden, GGZ cliënten, zorg-jongeren en cliënten uit de maatschappelijke opvang) in brede zin te herijken. Integraal onderdeel van deze herijking is de rol van de sociale wijkzorgteams.

Door het scheiden van wonen en zorg hebben de zorgpartijen steeds meer moeite om goede zorg te leveren én de risico's van betalingsachterstanden, kosten voor huurdersonderhoud en leegstand te dragen. Met alle betrokken partijen (corporaties, zorginstellingen en gemeente) wordt het proces van verhuringen in kaart gebracht met als doel verbeteringen aan te brengen en knelpunten weg te nemen. De beoogde raamovereenkomst tussen zorgpartijen, gemeente en corporaties is er nog niet.

15.3 Afspraken sociale wijkzorgteams

Partijen werken onder andere samen aan langer en meer zelfstandig wonen. De samenwerking en contacten met de sociale wijkteams verlopen goed tot zeer goed. Door de wijkgerichte aanpak van de sociale wijkzorgteams kan het voorkomen dat de werkwijze en de samenwerking per wijk verschillend is. Door middel van een meldcode kunnen (nieuwe) bewoners bij ernstige zorgen of problemen worden aangemeld bij de sociale wijkzorgteams. Deze werkwijze werkt goed. In het overleg Wonen en Zorg wordt de samenwerking met de sociale wijkzorgteams op gezette tijden geagendeerd.

Corporaties hebben een samenwerkingsconvenant getekend, waarin uitvoeringsafspraken zijn vastgelegd over signalering, melding en informatie-uitwisseling bij cliënten met ernstige problemen. De samenwerking en contacten lopen goed; de lijntjes zijn kort.

Er zijn nog geen initiatieven genomen voor de verkenning van een pilot voor een toets op woonvaardigheden van bewoners met (een verleden van of risico op) problemen in het zelfstandig wonen. Wel zijn er ervaringen opgedaan in een renovatieproject, waarbij in samenwerking met het sociale wijkteam een bewonersbijeenkomst is gehouden en gezamenlijke huisbezoeken zijn afgelegd. De wens is uitgesproken om bij toekomstige renovatieprojecten dergelijke samenwerking voort te zetten.

15.4 Afspraken geschikt en passend wonen in de bestaande woningvoorraad

- De afspraak was voor 1 januari 2016 het convenant woningaanpassingen te herijken, waarin werkafspraken over het aanbrengen van individuele woningaanpassingen en over de passende verhuur van deze woningen zijn vastgelegd. Hiervoor dient eerst bepaald te worden of het huidige convenant nog op alle punten voldoet. Door tijdgebrek is hier nog geen gevolg aan gegeven. Gemeente en corporaties komen in het tweede kwartaal van 2017 met voorstellen om het convenant woningaanpassingen te herzien.
- Partijen hebben in 2016 een opzet gemaakt voor het realiseren van diverse collectieve scootmobielstallingen. Een aantal is inmiddels gerealiseerd. Medio 2016 is de pilot scootmobiel-pool in Mariahoeve van start gegaan. De pilot loopt tot maart 2017. Als deze pilot een succes blijkt, dan zal dit navolging krijgen in de rest van Den Haag.
- De corporaties inventariseren in 2017 complexen waar mogelijk collectieve aanpassingen aangebracht kunnen worden in het kader van de WMO.
- Er zijn nog geen voorstellen ontwikkeld die bijdragen aan een passende toewijzing van reeds ingrijpend aangepaste woningen, zorgwoningen en aanleunwoningen aan ouderen of mensen met fysieke beperkingen die dit type woning nodig hebben.

15.5 Afspraken bestaand (woon)zorgvastgoed

Partijen erkennen het maatschappelijk belang van slimme transformatie en/of tijdelijk gebruik van zorgvastgoed. De afstemming hierover vindt plaats in het overleg Wonen en Zorg. In dit overleg is afgesproken dat er een inventarisatie wordt gemaakt van het zorgvastgoed van corporaties en zorginstellingen. Het idee hierbij is om inzicht te geven waar zorglocaties vrijkomen en dit (indien mogelijk) te koppelen aan nieuwe verzoeken van zorginstellingen om vastgoed. Van grootschalige leegstand is geen sprake. De gemeente houdt een lijst bij met maatschappelijke vraag naar ruimte.

Partijen verkennen mogelijke knelpunten ten aanzien van eventueel verdwijnende sociale functies (bijvoorbeeld ontmoetingsfunctie, activiteiten, alarmopvolging en een maaltijdvoorziening). Dit is onderdeel van het overleg Wonen en Zorg. Daarin worden de knelpunten besproken.

De gemeente zoekt samen met corporaties en zorginstellingen tijdig naar oplossingen op maat wanneer hernieuwde contracteringen van zorginstellingen tot onvoorziene exploitatieproblemen van woonvoorzieningen met zorg van corporaties leiden. De samenwerking tussen partijen verloopt goed. Tussen gemeente, Florence en Staedion zijn afspraken gemaakt over de toekomstplannen voor een aantal verzorgingshuizen. Andere gevallen hebben zich nog niet voorgedaan.

15.6 Afspraken nieuwe initiatieven en innovatie langer zelfstandig thuis

Gemeente en corporaties werken samen en doen aan kennisuitwisseling op het gebied van technische en sociale innovaties. Inmiddels lopen er een aantal pilots:

- Scootmobielpool in Mariahoeve (zie afspraak 15.4.3): Haag Wonen.
- In de pilot iZi staat de vraag centraal wat domotica (elektronische voorzieningen in huis) kan betekenen

“In deze proefwoning kunnen ouderen en mensen met beperkingen experimenteren met diverse technische ondersteuningsvoorzieningen, die het mogelijk maken langer en meer thuis te wonen.”

voor het langer zelfstandig wonen (zie afspraak 15.1.2): Haag Wonen, gemeente, welzijnsorganisatie Xtra.

- Onderzoekstraject naar het Nieuwe Gasthuis t.b.v. tijdelijke, lichte zorg (cure & care): Haag Wonen.
- Staedion doet een pilot met Vivalib. Dit is een innovatief woonconcept dat mensen in staat stelt om zo lang mogelijk en actief in hun eigen woonomgeving ouder te worden.

De corporaties staan open voor particuliere initiatieven voor groepswonen of voor een gemeenschappelijk woon(zorg)concept voor huishoudens die tot de doelgroep van de corporaties behoren. De corporaties hebben weinig vraag hiernaar ontvangen. Voor mogelijke initiatieven is er vanuit de gemeente/OCW een opstartsubsidie beschikbaar.

Partijen blijven ruimte bieden voor ‘tussenvormen wonen en zorg’, zoals woningen met bijzondere voorzieningen of zorginfrastructuur en geclusterde woonvormen. Op initiatief van de gemeente hebben organisaties die actief zijn op het gebied van nieuwe woon-zorgvormen presentaties gehouden in het overleg Wonen en Zorg. Corporaties nemen zelf in overweging of ze met een dergelijke partij in zee willen gaan.

16 Woonwagens en standplaatsen

De noodzaak om de systematiek toe te passen, zoals beschreven in artikel 23 van de Huisvestingsverordening 2015 – 2019, is niet meer aanwezig door de Veegwet Wonen.

Bij totstandkoming van de prestatieafspraken was nog onduidelijk hoe de aanpassing van de Huisvestingswet 2014 zou uitpakken voor het begrip woonruimte (standplaats viel niet binnen deze definitie). Door de Veegwet Wonen wordt de ‘standplaats’ weer als woonruimte aangeduid. Daarmee worden de betreffende artikelen van de Wet respectievelijk Verordening (weer) van toepassing en vervalt de noodzaak van deze afspraak. In de tussenliggende periode heeft dit niet tot problemen geleid.

17 Jaarcyclus samenwerking

De samenwerking en uitwisseling van data en informatie conform de nieuwe jaarcyclus is ingezet en verloopt goed. Hier en daar is een optimalisatie gewenst. Er is regelmatig een tripartiet overleg tussen huurders, corporaties en gemeente, waarbij ook de resultaten en voortgang van de prestatieafspraken aan de orde komen. Over de rol van eenieder in dit overleg vindt in 2017 nog nadere afstemming plaats.

17.1 Afspraken nieuwe jaarcyclus van overleg, bijstelling en monitoring

De samenwerking via de nieuwe jaarcyclus is ingezet en verloopt goed. Het proces kan nog worden geoptimaliseerd door de juiste overleg- en afstemmingsmomenten te onderscheiden, in afstemming met de huurdersorganisaties.

Voor het opstellen van een jaarlijkse gemeentelijke rapportage over de sociale volkshuisvesting in Den Haag is een ‘variabelenlijst woonruimteverdeling en -voorraad’ opgesteld. Hierin staat aangegeven welke gegevens nodig zijn en aangeleverd moeten worden. Deze is sinds het ondertekenen van de prestatieafspraken niet met de corporaties afgestemd. Wel is er met de SVH overleg geweest over de variabelenlijst.

In 2016 is ervoor gekozen om nog eenmaal de aanbod- en verhuurrapportages in het oude format aan te bieden over het jaar 2015. Dit jaar zal de gemeente komen met een Haags Volkshuisvestingsjournaal (VH-journaal) over het jaar 2016. Het doel van het VH-journaal is om de gemeenteraad en de stad jaarlijks een samenhangend overzicht te geven van de ontwikkelingen op het gebied van de volkshuisvesting. Hierin wordt ook de informatie uit de aanbod- en verhuurrapportages opgenomen.

Het VH-journaal wordt na verschijning medio 2017 met de huurdersorganisaties besproken. Op dat moment wordt er bekeken of er nog verbeteringen mogelijk zijn voor het volgend VH-journaal.

Er is in 2016 geen apart moment georganiseerd om kennis over de lokale en regionale woningmarkt tussen partners uit te wisselen.

17.2 Afspraken overleg huurdersvertegenwoordigingen

De afspraak is om minimaal één keer per jaar de resultaten en de voortgang van de prestatieafspraken te bespreken met de Haagse huurdersvertegenwoordigers. Het doel van deze overlegstructuur is om de huurdersorganisaties van de diverse woningcorporaties in staat te stellen invloed uit te oefenen op en hun oordeel uit te spreken over de uitvoering en eventuele tussentijdse bijstelling van deze afspraken. Er is vier keer per jaar een tripartiet overleg tussen huurders, corporaties en gemeente.

Een keer per jaar is dit tripartiet overleg op bestuurlijk niveau en sluiten ook directeurs en de wethouder hierbij aan. In de uitvoering wordt gemerkt dat er nog wat onduidelijkheid is over de rol van eenieder bij dit overleg. In 2017 zullen de verwachtingen over het tripartiet overleg gezamenlijk worden afgestemd.

17.3 Overleg en evaluatie

Via reguliere overleggen en het jaarlijks bod van de corporaties wordt de voortgang van de prestatieafspraken besproken. De overlegstructuren zijn gecontinueerd en corporaties leveren tijdig de in de prestatieafspraken benoemde rapportages aan. Conform afspraak zijn de prestatieafspraken halverwege de looptijd tussentijds geëvalueerd. Over aanvullende afspraken gaan de gemeente en corporaties in gesprek.

Uit deze (voorliggende) evaluatie van de prestatieafspraken blijkt dat de samenwerking en de uitwisseling van data tussen partijen goed is.

17.4 Geschillenregeling

Er is geen gebruik gemaakt van de geschillenregeling.

17.5 Looptijd 2015 tot en met 2018

In 2015 was er geen actuele woonvisie. Er is destijds door de gemeenteraad een volkshuisvestelijke agenda vastgesteld. In deze volkshuisvestelijke agenda zijn de uitdagingen en vraagstukken benoemd, die in de Haagse sociale woningvoorraad tot 2019 extra aandacht vragen. Op basis daarvan hebben de corporaties een bod uitgebracht en zijn de prestatieafspraken gemaakt. De huidige prestatieafspraken lopen tot en met 2018. In plaats van een nieuwe volkshuisvestelijke agenda op te stellen, zullen de nieuwe meerjarige prestatieafspraken worden gemaakt op basis van de nieuwe Woonvisie.

Bijlage 1

Begrippenlijst

Aftoppingsgrens	<p>De aftoppingsgrens is een begrip uit de huurtoeslag. Aan meerpersoonshuishoudens in woningen met een huurprijs boven deze grens wordt de huurtoeslag afgetopt op de aftoppingsgrens. Voor ouderenhuishoudens, alleenstaanden en gehandicapten wordt van het huurdeel boven de aftoppingsgrens nog 40% vergoed.</p> <p>De aftoppingsgrens is in 2017 voor een- en tweepersoonshuishoudens €592,55, voor drie- en meerpersoonshuishoudens €635,05.</p>
Diensten van algemeen economisch belang (daeb)	<p>Woningcorporaties verlenen zogeheten diensten van algemeen economisch belang (daeb). Dat zijn in de Woningwet omschreven diensten: sociale huurwoningen, bepaald maatschappelijk vastgoed en specifieke diensten voor de leefbaarheid. Hun kerntaak is het bouwen, verhuren en beheren van sociale huurwoningen aan mensen met een laag inkomen. Dit zijn de sociale huurwoningen met een huurprijs tot aan de liberalisatiegrens.</p>
Energie-Index	<p>Per 1 januari 2015 is de weergave van de energieprestatie voor een woning gewijzigd. Niet langer wordt gebruik gemaakt van het Energielabel, maar van een Energie-Index. Met de Energie-Index is de energieprestatie van een woning exacter te berekenen dan via het energielabel.</p>
ESCo	<p>Een ESCo is een Energy Service Company. Het is een bedrijf dat door toepassing van verschillende maatregelen een bepaalde energiebesparing voor een gebouweigenaar garandeert. Een sleutelrol hierbij speelt het prestatiecontract. Hierin worden afspraken tussen ESCo en opdrachtgever over (onder andere) de te realiseren energiebesparing vastgelegd.</p>
Grondwaardesuppletie	<p>Indien er sprake is van wijziging van de lopende erfpachtrechten, wordt er nagegaan of er sprake is van wijziging van de grondwaarde waarop het contract is gebaseerd. Als dit het geval is, wordt vastgesteld of de erfpachter, die verzoekt om wijziging van de lopende erfpachtrechten, gehouden is tot betaling van zogenaamde grondwaardesuppletie. De formule voor grondwaardesuppletie is 'de huidige grondwaarde nieuw gebruik minus de grondwaarde huidig gebruik' (met een minimum van € 0,-).</p>
Kernvoorraad	<p>De door in Den Haag werkzame woningcorporaties minimaal te handhaven voorraad sociale huurwoningen met een subsidiabele contractuur beneden de liberalisatiegrens. Corporaties hebben in de prestatieafspraken een bijdrage aan de Haagse kernvoorraad gegarandeerd tot een totaal van 67.280 sociale huurwoningen.</p>
Kwaliteitskortingsgrens	<p>De kwaliteitskortingsgrens is een begrip uit de huurtoeslag. Jongeren onder de 23 kunnen huurtoeslag aanvragen voor huurwoningen met een huur onder de kwaliteitskortingsgrens.</p> <p>Voor mensen boven de 23 wordt het deel van de huurprijs dat boven de kwaliteitskortingsgrens ligt voor 65% vergoed. De kwaliteitskortingsgrens ligt op €410,02 (prijsspeil 1 januari 2017).</p>
Liberalisatiegrens	<p>De (huur)liberalisatiegrens bepaalt of het een sociale-huurwoning betreft of een woning in de vrije sector. De liberalisatiegrens ligt op € 710,68 (prijsspeil 1 januari 2017). Indien de aanvangshuur hoger is dan deze grens, is er in principe geen recht op huurtoeslag.</p>
Niet-DAEB	<p>Alle activiteiten van corporaties die niet onder DAEB vallen.</p>
Passendheidstoets	<p>De passendheidstoets komt voort uit de Woningwet. Deze toets stelt eisen aan de toewijzing van woningen door woningcorporaties. 95% van de huishoudens met potentieel recht op huurtoeslag, die via de corporaties een woning hebben gevonden, dienen een woning te hebben gekregen met een huurprijs tot en met de aftoppingsgrens. De resterende marge van 5% is bedoeld om woningcorporaties een beperkte ruimte te bieden om in uitzonderingssituaties toch een (iets) duurdere woning te kunnen toewijzen, bijvoorbeeld wanneer niet op korte termijn een kwalitatief passende woning met een meer betaalbare huurprijs beschikbaar is. Huishoudens met potentieel recht op huurtoeslag</p>

	hebben maximaal de volgende inkomens: in 2017: € 22.200 voor eenpersoons huishoudens, €30.150 voor meerpersoonshuishoudens.
PV-panelen	PV-panelen zijn een andere benaming voor zonnepanelen. PV is een afkorting voor Photo Voltaic. 'Photo' betekent licht en 'voltaic' betekent elektriciteit.
Regio(nale woningmarkt) Regio Haaglanden	De negen gemeenten Delft, Den Haag, Midden-Delfland, Leidschendam-Voorburg, Pijnacker-Nootdorp, Rijswijk, Wassenaar, Westland en Zoetermeer en hun grondgebied vormen samen de woningmarktregio Haaglanden. De woningcorporaties in de gemeenten werken beleidsmatig samen binnen de vereniging Sociale Verhuurders Haaglanden (SVH) en bieden hun sociale woningen aan via Woonnet Haaglanden.
Social return SROI	Social return of social return on investment heeft tot doel een bijdrage te leveren aan het vergroten van de arbeidsparticipatie van mensen met een afstand tot de arbeidsmarkt en wordt als onderdeel bij aanbestedingen verplicht gesteld. De gemeente Den Haag helpt werkzoekenden en leerlingen aan een baan of stageplek door social return afspraken te maken met opdrachtnemers van de gemeente. Hiervoor wordt bij aanbestedingen een standaard percentage verplicht gesteld van 5%.
SVH	Vereniging Sociale Verhuurders Haaglanden.
Volkshuisvestingsjournaal	Het Haags Volkshuisvestingsjournaal (VH journaal) geeft jaarlijks een samenhangend overzicht van de ontwikkelingen op het gebied van de volkshuisvesting, dat wil zeggen de huishoudens met een laag inkomen in de corporatiesector, met een doorkijk naar de rol van de particuliere sector. Het journaal richt zich op de volkshuisvestelijke trends en ontwikkelingen in Den Haag.
ZAV	Zelf aangebrachte voorzieningen (door huurders in hun woning).

Colofon

Dit is een uitgave van
Gemeente Den Haag

Samenwerkingspartners: woningcorporaties Haag Wonen, Staedion, Vestia
INVOEGEN LOGO's

Maart 2017