

**TUSSENTIJDSE EVALUATIE
BILATERALE PRESTATIEAFSPRAKEN
DEN HAAG- DUWO
2015 -2019**



Den Haag

1. Inleiding

DUWO bezit 3.330 kamers en woningen voor studenten in Den Haag. Tussen DUWO en de gemeente Den Haag zijn bilaterale prestatieafspraken gemaakt: **Bilaterale afspraken Den Haag-DUWO 2015-2019**.

De tussentijdse evaluatie van de afspraken met DUWO loopt mee in de jaarcyclus van overleg, bijstelling en monitoring van de prestatieafspraken van de drie grote Haagse corporaties: Haag Wonen, Staedion en Vestia.

Deze tussentijdse evaluatie richt zich op alle prestatieafspraken en is zowel kwantitatief als kwalitatief van aard. Deze evaluatie is uitgevoerd door de gemeente en DUWO tezamen. De evaluatie bevat een beknopte weergave van de voortgang en stand van zaken per afspraak. Hiervoor is zowel input geleverd door DUWO als door de betrokken gemeenteambtenaren.

De opzet van de hoofdstukindeling is conform het hoofddocument Bilaterale afspraken Den Haag-DUWO 2015-2019. Hoofdstuk 1 (Overwegingen) is niet geëvalueerd en is daarom in dit document niet benoemd. De evaluatie begint bij hoofdstuk 2 (Afspraken samenwerking met Huurders).

2. Afspraken samenwerking met Huurders

- 2.1. DUWO verkent de mogelijkheid voor de oprichting van een Haagse huurdersorganisatie. Als dit niet haalbaar is, dan worden de belangen van de huurders DUWO-breed behartigd door de bestaande huurdersorganisaties, inclusief de Haagse huurders.

In Den Haag is in het verslagjaar, ondanks meerdere pogingen, geen huurdersorganisatie van de grond gekomen. Met BRES, de huurdersvereniging uit Leiden, is afgesproken dat zij een representant van Den Haag opnemen in hun bestuur en daarmee ook de Haagse huurders kunnen vertegenwoordigen. DUWO ondersteunt dit proces. Alle bestaande bewonerscommissies in Den Haag hebben tenminste twee bijeenkomsten met DUWO gehad. Een gespreksonderwerp was de beperking van overlast (zomerse geluiden); een ander onderwerp en begroting en afrekening van de servicekosten.

Nieuw is de oprichting van een bewonerscommissie aan de Harderwijkstraat, evenals aan de Beeklaan, de Laan, de Gevers Deynootweg, de Wolterbeekstraat en de Obrechtstraat. Hier is ook een studentbeheerder aangesteld.

3. Afspraken uitbreiding voorraad

- 3.1. DUWO realiseert in eigendom of beheer (meerjarig, minimaal 10 jaar) in nieuwbouw of in transformatie 1.200 studenteneenheden in de periode 2016-2022. 80% Van deze eenheden hebben een huur onder de kwaliteitskortingsgrens van jongeren tot 23 jaar. O.b.v. nieuw marktonderzoek kan DUWO besluiten het aantal aan te passen, i.o.m. de gemeente. In 2016 neemt DUWO 160 eenheden in beheer als de transformatie van een voormalig bejaardenhuis aan de Harderwijkstraat is voltooid. DUWO streeft naar realisatie - in beheer of eigendom - van 430 studenteneenheden aan de Vijverhof, start bouw in 2016.

Project Harderwijkstraat is opgeleverd, met uiteindelijk 155 eenheden. Start bouw van het project Vijverhof is vertraagd tot 2017. In plaats van 430, zullen hier 480 studenteneenheden worden gerealiseerd. De nieuwe cijfers uit het Apollo-onderzoek laten zien dat er voldoende studentenwoningen in Den Haag worden gerealiseerd. Om deze reden zal DUWO, na de realisatie van de circa 600 resterende woningen uit deze prestatieafspraken, waarschijnlijk een pas op de plaats gaan maken.

- 3.2. De gemeente Den Haag heeft een generieke achtervangovereenkomst bij het WSW, die DUWO – binnen de kaders van deze overeenkomst – in staat stelt goedkopere leningen aan te trekken voor de bouw van betaalbare, sociale studentenhuisvesting en herfinanciering van bestaande leningen.

De achtervang blijft van kracht.

- 3.3. De gemeente Den Haag en DUWO houden jaarlijks een woningmarktonderzoek om de ontwikkelingen van de woningtekorten studentenhuisvesting te monitoren. De kosten van dit onderzoek worden gezamenlijk gedragen. De gemeente heeft de inspanningsverplichting de onderwijsinstellingen te laten participeren in het onderzoek. In principe maken we gebruik van de jaarlijkse monitor van Kences.

Dit onderzoek, de landelijke Kences monitor studentenhuisvesting is tot op heden jaarlijks uitgevoerd. Ook voor het komende jaar zijn partijen bereid om mee te doen aan de Kences monitor.

- 3.4. De gemeente Den Haag brengt voor de realisatie van studenteneenheden met een betaalbare huur (beneden de kwaliteitskortingsgrens) een sociale grondprijs in rekening, op basis van de kaders uit de laatst vastgestelde grondprijzenbrief van de gemeente.

Dit is staand beleid en blijft van kracht.

- 3.5. De gemeente Den Haag hanteert bij realisatie van nieuwe studenteneenheden een parkeernorm die maximaal 0,1 parkeerplaats per woning bedraagt. Indien toepassing van deze maximale parkeernorm de haalbaarheid van betaalbare nieuwbouw of transformatie in de weg staat, gaan partijen hierover nader in gesprek, waarbij de uitgangspunten van de parkeernota voor de gemeente leidend zijn.

Dit is staand beleid en blijft van kracht.

- 3.6. De gemeente Den Haag faciliteert en voert regie over de nieuwbouwprogrammering studentenhuisvesting, draagt zorg voor een gefaseerde realisatie van de programmering. De gemeente Den Haag geeft daartoe per kwartaal een actueel overzicht van alle projecten voor studenteneenheden die in voorbereiding, in ontwikkeling en in realisatie zijn in Den Haag en overlegt met DUWO over de ontwikkelingen.

De samenwerking tussen DUWO en de gemeente Den Haag loopt goed. Voor realisatie van de 600 woningen uit afspraak 3 is nauwere samenwerking gewenst.

4. Afspraken betaalbaarheid

- 4.1. Van de studenteneenheden die DUWO in bezit en beheer heeft, heeft minimaal 80% een huur onder de kwaliteitskortingsgrens voor jongeren onder de 23 jaar en streeft DUWO ernaar om dit voor 85% van het aanbod te realiseren.
- 4.2. DUWO biedt de overige woningen aan in de categorie 'bereikbaar' voor studenten vanaf 23 jaar.

DUWO voldoet aan deze afspraken. Door haar vrijkomend aanbod en nieuwbouw onder de kwaliteitskortingsgrens streeft DUWO ernaar om 85% van haar aanbod onder deze grens te realiseren.

- 4.3. DUWO voert een strikt incassobeleid om olopemde huurachterstanden onder huurders te voorkomen, waarbij het voor elke huurder mogelijk is om onder voorwaarden een betalingsregeling af te sluiten via het huurdersportaal. DUWO beoogt hiermee de betalingsachterstand voor een huurder te voorkomen of tot een minimum te beperken.

DUWO voert dit incassobeleid uit. Huurachterstanden zijn gedaald van 2,5% in 2015 naar 2,0%.

5. Afspraken huisvesten doelgroep

- 5.1. DUWO huisvest in haar woningen uitsluitend studenten en hanteert het campuscontract, controleert jaarlijks of alle huurders nog ingeschreven zijn bij een onderwijsinstelling, en zegt de huur op als huurder geen student meer is.
- 5.2. Dit is ook voor de gemeente staand beleid dat voor elke aanbieder van studentenwoningen van toepassing is.

Dit is staand beleid en blijft van kracht.

- 5.3. DUWO huisvest studerende statushouders dan wel met een bewezen studieambitie en neemt in de gemeentelijke taakstelling het aandeel voor haar rekening dat gebaseerd is op de verdeelsleutel zelfstandige eenheden DUWO versus zelfstandige eenheden sociale voorraad Den Haag. De gemeente Den Haag (vluchtelingenwerk) draagt hierbij één jaar zorg voor de (maatschappelijke) begeleiding van statushouders, als daar behoefte aan is.

In 2015 zijn er 4, en in 2016 is er 1 statushouder gehuisvest. DUWO geeft aan open te staan voor het huisvesten van 20 statushouders met een studieambitie per jaar. In de praktijk blijkt het lastig om deze groep statushouders te identificeren.

- 5.4. DUWO is aanspreekbaar op huisvesting van bijzondere doelgroepen met woonbegeleiding, met name als er een relatie is met de doelgroep studenten. DUWO ziet haar rol dan als leverancier van geschikte woonruimte, waarbij de (woon-)begeleiding door derden wordt gerealiseerd. DUWO zal haar bestaande afspraken met maatschappelijk organisaties inzake het leveren van woonruimte in het kader van begeleid wonen continueren, zolang de maatschappelijke organisaties zich houden aan de afgesproken verplichtingen met DUWO én deze organisaties ook (financieel) in staat gesteld blijven worden om de woonbegeleiding op het afgesproken niveau na te komen.

De huisvesting van bijzondere doelgroepen is voortgezet en uitgebreid met woningen voor Foyer/JIT. In de Foyer aan de Amsterdamse Veerkade en de Wagenstraat in Den Haag wonen jongeren/studenten met woonbegeleiding. Het JIT (Jeugd Interventie Team) is één van de instanties die zorgt voor deze begeleiding. DUWO heeft momenteel 142 woningen ingezet voor bijzondere doelgroepen met woonbegeleiding.

- 5.5. DUWO participeert in de nadere uitwerking van een Haagse pilot met tijdelijke huurcontracten en stelt hiervoor haar expertise beschikbaar.

Deze pilot is nog niet opgestart.

6. Afspraken duurzaamheid

- 6.1. DUWO verbetert de energieprestatie van haar woningvoorraad door de toevoeging van nieuwe eenheden en door energetische ingrepen te doen op het moment dat renovatie of groot-onderhoud worden uitgevoerd.

Het complex Harderwijkstraat en de Leemanstoren worden gerealiseerd met het voor studentenhuisvesting maximaal haalbare label B (zie Bijlage II in de prestatieafspraken). Bij grote ingrepen verbetert DUWO standaard de energieprestatie van de woning tot een energie-index gelijk aan minimaal label C.

- 6.2. DUWO levert uiterlijk eind 2015 een overzicht van de aantallen openverbrandingstoestellen met een fasering van de vervanging van deze toestellen.
- 6.3. DUWO vervangt binnen 3-5 jaar, dus uiterlijk ultimo 2019 alle open verbrandingstoestellen bij studenteneenheden die zij in eigendom hebben. DUWO streeft ernaar om bij studentencomplexen in eigendom van anderen met de eigenaar afspraken te maken over vervanging van deze toestellen op dezelfde termijn. Daar waar huurders een open verbrandingstoestel huren van een (energie)leverancier, treedt DUWO in overleg met de leverancier met als doelstelling te komen tot een vervanging binnen de bovengenoemde termijn.

DUWO is bezig met de uitfasering van open verbrandingstoestellen in haar complexen. Een overzicht hiervan is niet aangeleverd. DUWO investeert in 2018-2019 extra middelen voor geiservervanging, en verwacht eind 2019 de uitfasering te hebben afgerond.

- 6.4. DUWO introduceert in 2016 (naast Leiden en Delft) ook in Den Haag een Energy Race met de deelname van twee studentencomplexen (naast Leiden en Delft).

De Energy Race is in 2016 ook in Den Haag gestart. Twee panden deden mee aan dit initiatief. Voor 2017 zijn dit opnieuw twee panden.

- 6.5. DUWO maakt een 'slim bemeteringsplan' waarmee het mogelijk is voor individuele of groepen huurders te zien welk energieverbruik zij hebben.

DUWO is, in samenwerking met Stedin, bezig met dit slimme bemeteringsplan.

7. Afspraken sociaal beheer

- 7.1. DUWO zet technisch en sociaal beheerders en eventuele studentbeheerders/nestoren in als ogen en oren in de complexen en de directe omgeving.

Technisch en sociaal beheerders zijn aanwezig. Ter vergroting van de efficiency heeft DUWO 2016 het studentbeheer over meerdere panden uitgerold, zoals Wolterbeekstraat, Gevers Deijnootweg, Beeklaan, Laan, Harderwijkstraat, Bilderdijkstraat en Obrechtstraat. Kleine klussen kunnen heel goed door studentbeheerders worden uitgevoerd. Gestructureerde communicatie tussen DUWO en studentbeheerders zorgt voor wederzijds begrip en daarmee voor smeerolie in het beheer. Bovendien laat DUWO bij de groepsbewoning de welkomstgesprekken door studentbeheerders uitvoeren.

- 7.2. DUWO is aanspreekbaar op de veiligheid in complexen en spreken huurders aan op voorzichtig woongedrag.
- 7.3. DUWO controleert structureel op rechtmatige bewoning, treedt op bij bijvoorbeeld hennepplantages.
- 7.4. DUWO zet sociaal beheerders in om bij conflicten tussen huurders op te treden.

Dit is staand beleid en blijft van kracht.

- 7.5. DUWO staat open voor projecten, b.v. in samenwerking met zorgpartijen of andere stakeholders in de wijk, om studenten een maatschappelijke bijdrage aan Haagse buurten en wijken te leveren. DUWO kan hiervoor kandidaten leveren en projecten bij haar huurders onder de aandacht brengen.

In 2016 heeft DUWO het aantal woningen voor het Jeugd Interventie Team (JIT) uitgebreid. Dit wegens goede ervaringen met deze partij. Op deze wijze geven zij vorm aan deze afspraak. Zie tevens afspraak 5.4.