

Rijswijkse prestatieafspraken 2017 / 2020

Gemeente Rijswijk
Rijswijk Wonen – Vidomes
Huurdersorganisaties



Inhoudsopgave

1. Overeenkomst lokale prestatieafspraken	4
2. Inleiding	5
2.1 De Woningwet en de rol van de partijen.....	5
2.2 De belangrijkste prioriteiten.....	5
2.3 De regionale prestatieafspraken	6
3. Betaalbaarheid en beschikbaarheid	7
3.1 Beschikbaarheid en omvang woningvoorraad	7
3.2 Betaalbaarheid (inkomen, huishouden)	8
3.3 Doelgroepen	8
3.4 Nieuwbouw en onderhoud.....	9
3.5 Monitoring.....	9
4. Wonen en zorg en begeleiding	10
4.1 Woningen voor ouderen	10
4.2 Zorg en begeleiding	11
4.3 Statushouders.....	11
4.4 Armoede, overlast en zelfredzaamheid.....	11
4.5 Overig	12
5. Duurzaamheid.....	13
5.1 Verduurzaming woningvoorraad.....	13
5.2 Terugdringen open verbrandingstoestellen	13
5.3 Energiezuinig gedrag huurders	14
5.4 Innovatie en samenwerking	14
6 Wijken en leefbaarheid	15
6.1 Speerpunten	15
7. Organisatie en jaarcyclus	17
7.1 Uitgangspunten voor de afspraken	17
7.2 Overlegstructuur	17
7.4 Looptijd en bijzondere omstandigheden.....	17
7.5 Processchema jaarcyclus Bod en Lokale prestatieafspraken	18
8. Samenvatting belangrijkste prestaties LPA 2017-2018	19
Ondertekening.....	21



Bijlagen

Bijlage I: Begrippen	22
Bijlage II: Samenstelling sociale woningvoorraad	24
Bijlage III: Cijfers woonruimteverdeling	26
Bijlage IV: Aanpak bestaande voorraad	28
Bijlage V: Aanpak rode complexen	30
Bijlage VI: Sociaal nieuwbouw programma	31
Bijlage VII: Cijfers Wonen en Zorg	32
Bijlage VIII: Jaarcyclus Bod en Lokale prestatieafspraken	34
Bijlage IX: Regels Lokaal maatwerk Rijswijk	35

1. Overeenkomst lokale prestatieafspraken

Partijen:

1. de publiekrechtelijke rechtspersoon, Gemeente Rijswijk, gevestigd aan het Bogaardplein 15 te Rijswijk, te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door de heer Ronald van der Meij, in zijn hoedanigheid als wethouder, zulks ter uitvoering van het besluit van het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Rijswijk, hierna te noemen “de gemeente”;
2. de Stichting Vidomes, gevestigd te Delft, kantoorhoudend aan de Kleveringweg 24 te Delft, te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door directeur-bestuurder mevrouw Daphne Braal Stichting Vidomes voormeld, hierna te noemen “Vidomes”;
3. de Stichting Rijswijk Wonen, gevestigd te Rijswijk, kantoorhoudend aan de Admiraal Helfrichsingel 51 te Rijswijk, te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door directeur-bestuurder mevrouw Zeljka Udovicic-Schlick, Stichting Rijswijk Wonen voormeld, hierna te noemen “Rijswijk Wonen”;
4. Bewonersvereniging Rijswijk, vertegenwoordigd door voorzitter Emmy Meurs-Merks, hierna te noemen “de BVR”;
5. Huurdersraad Vidomes, vertegenwoordigd door voorzitter Sylvie Seubert, hierna te noemen “huurdersraad Vidomes”;

de ondergetekende sub 1, 2, 3, 4 en 5 hierna gezamenlijk te noemen: “partijen”, de ondergetekenden sub 2 en 3 hierna gezamenlijk te noemen: “de woningcorporaties”, de ondergetekenden sub 4 en 5 hierna gezamenlijk te noemen als “de huurdersorganisaties”.

Overwegende dat:

- partijen het belang onderkennen van nieuwe lokale prestatieafspraken voor de periode 2017 tot en met 2018. De ingezette ambities van deze lokale prestatieafspraken hebben een looptijd van vier jaar tot en met 2020.
- de Woningwet, de Huisvestingswet, de Huisvestingsverordening Gemeente Rijswijk en de regionale prestatieafspraken tussen de Samenwerkende gemeenten van de woningmarktregio Haaglanden en de Sociale Verhuurders Haaglanden de kaders vormen voor deze lokale prestatieafspraken.
- de Woonvisie: Vertrouwd Stedelijk Wonen in Rijswijk (2015-2025) en de biedingen van de beide woningcorporaties op de Woonvisie tezamen de basis vormen voor deze prestatieafspraken.
- partijen wensen de afspraken uit te voeren binnen de beschikbare financiële budgetten.
- de prestatieafspraken bijdragen tot de ambities en doelstellingen van partijen.
- de prestatieafspraken tot stand zijn gekomen in samenwerking met de in Rijswijk werkzame huurdersorganisaties, de Bewonersvereniging Rijswijk (BVR) en de huurdersraad Vidomes.

Komen de in de volgende hoofdstukken geformuleerde afspraken met elkaar overeen:

2. Inleiding

Prestatieafspraken tussen de gemeente en de woningcorporaties zijn in Rijswijk een beproefd middel. Dit tekent de sfeer tussen de partijen: er is altijd de inzet geweest om vanuit de eigen verantwoordelijkheid constructief samen te werken. We hebben elkaar ook nodig want de uitdagingen zijn groot, er is werk aan de winkel. Gelukkig kunnen we afspraken maken in een periode waarin de crisis op zijn retour is. Er worden weer meer woningen gebouwd en verkocht. En de corporaties staan er financieel beter voor, hun bestedingsruimte is gemiddeld gezien toegenomen.

2.1 De Woningwet en de rol van de partijen

Het rijksbeleid, vastgelegd in de nieuwe Woningwet (2015) heeft een nieuw kader gecreëerd waarbinnen de corporaties en de gemeente moeten opereren. Het belangrijkste doel van de nieuwe Woningwet is het nader reguleren van de activiteiten van de woningcorporaties en inbedding van het maatschappelijk presteren van corporaties in het lokale beleid. Corporaties moeten terug naar hun kerntaken, ofwel het bouwen en beheren van betaalbare woningen voor de lagere inkomens. Daarnaast moeten zij hun activiteiten die buiten deze kerntaken vallen juridisch of administratief afsplitsen van hun kernactiviteiten. De inbedding van de corporaties in het lokale beleid houdt in dat corporaties naar vermogen bijdragen aan het realiseren van het volkshuisvestelijke beleid van de gemeente. Voorwaarde is dat de gemeente woonbeleid geformuleerd heeft in de vorm van een actuele woonvisie. Op basis van en als reactie op deze woonvisie komen de corporaties elk met een bod waarin zij duidelijk maken welke bijdrage zij leveren aan de realisatie van de gemeentelijke woonvisie. Het bod is concreet voor de komende twee jaar en geeft een doorkijk voor de drie jaar daarna. Jaarlijks brengen de corporaties een bod uit. Vervolgens stellen partijen met elkaar op basis van de woonvisie en de biedingen de prestatieafspraken op.

In de Woningwet is de positie van de huurdersvertegenwoordiging versterkt. Zo overlegt de corporatie met haar eigen huurdersorganisatie over de inhoud van het bod. Ook bij het opstellen van de lokale prestatieafspraken zijn de huurdersorganisaties nu een gelijkwaardige partij naast de gemeente en de corporaties. Daarnaast hebben de huurdersorganisaties adviesrecht en het recht om informatie bij de corporaties op te vragen. Ook krijgen zij een actieve rol bij de toetsing op de uitvoering van de gemaakte afspraken.

2.2 De belangrijkste prioriteiten

Het rijk heeft prioriteiten benoemd die idealiter in de woonvisie, de biedingen en de prestatieafspraken hun plek zouden moeten vinden. Zowel in de Woonvisie 2015 – 2025 als in de biedingen van de corporaties zijn deze prioriteiten terug te vinden. Er bestond hierin geen verschil van inzicht tussen de partijen welke thema's als prioriteit worden aangemerkt. Het gaat om de volgende zaken.

1) Betaalbaarheid en beschikbaarheid.

We zien een toenemende druk op de sociale huurvoorraad, meer mensen zijn aangewezen op een sociale huurwoning en nieuwe doelgroepen groeien qua omvang, zoals de statushouders of mensen die wonen met begeleiding. Daarnaast zien we een toenemende vraag van lage inkomens in de sociale huursector, die een steeds groter deel van hun inkomen aan huur besteden. Daarom is het positief dat partijen elkaar gevonden hebben in het streven de betaalbare voorraad te behouden. Zo neemt het aantal woningen onder de aftoppingsgrens (€ 628) toe van circa 7000 naar ruim 7.400 woningen (hoofdstuk 3). Het passend toewijzen is daarnaast een goed instrument om goedkope woningen daadwerkelijk bij de huishoudens met lagere inkomens te laten komen. Het realiseren van nieuwbouw, ruim 700 woningen, is van belang om aan de vraag te kunnen blijven voldoen. Van groot belang is een goede afstemming tussen kwaliteit en omvang van de sociale voorraad en de specifieke vraag van woningzoekenden.

2) Wonen en zorg.

In Rijswijk wonen veel senioren en hun aantal en aandeel neemt alleen nog maar toe. Dat er voldoende goed toegankelijke woningen zijn is daarom van het grootste belang. Door de scheiding van wonen en zorg zien we

steeds meer kwetsbare mensen die in principe zelfstandig moeten blijven wonen. Dit vraagt om een goede afstemming met partijen die zorg, ondersteuning en begeleiding bieden en de woningcorporaties om bestaand bezit en nieuwbouw ook op deze doelgroep af te stemmen.

3) Duurzaamheid.

De woningcorporaties maken een flinke inhaalslag met de verbetering en verduurzaming van de woningvoorraad. Zo worden alle open verbrandingstoestellen verwijderd. Tot 2021 worden 2.300 woningen aangepakt waardoor in 2020 minimaal 30 % van alle woningen een Energie-index < 1,4 (label B) heeft. Hiermee wordt de kwaliteit van de woningen geborgd, wordt het energieverbruik verminderd en de CO2 uitstoot verlaagd. Uitgangspunt is de betaalbaarheid, die mag in principe niet in het gedrang komen, waarbij een hogere huur na verbetering van het energielabel gecompenseerd moet worden door lagere energielasten.

4) leefbaarheid

In de prestatieafspraken is de leefbaarheid benoemd onder het kopje “wijken”. Hier gaat het om zaken als schoon, heel en veilig. In de woningwet is de inzet op leefbaarheid door corporaties afgebakend. Het is goed om vast te leggen wat de nieuwe rol van de corporaties nu kan zijn en wat de wensen en inspanningen van de gemeente hierin zijn.

2.3 De regionale prestatieafspraken

Rijswijk is onderdeel van de regio Haaglanden die te beschouwen is als één woningmarkt. Het is daarom logisch dat de in Haaglanden samenwerkende 9 gemeenten¹ en de koepel van in Haaglanden werkzame corporaties, de Sociale Verhuurders Haaglanden (SVH), gezamenlijk regionale prestatieafspraken hebben opgesteld. De regionale prestatieafspraken, ondertekend in de zomer van 2015, zijn kader stellend en hebben ‘de ongedeelde regio’ als vertrekpunt.

De belangrijkste uitgangspunten in de regionale prestatieafspraken zijn de volgende.

- Het continueren van één aanbodmodel voor de hele regio, wat betekent dat elke woningzoekende in elke gemeente binnen Haaglanden voor een sociale huurwoning terecht kan.
- Het zoveel mogelijk betaalbaar houden van de sociale huurvoorraad.
- Het ontwikkelen van een wachttijdenmonitor om de positie van gezamenlijk benoemde groepen woningzoekenden op de woningmarkt te kunnen volgen.
- Het in de hand houden van de woonlasten wat vraagt om inzet op het gebied van duurzaamheid.
- En het zien van het sociaal domein als een gezamenlijk gedeelde verantwoordelijkheid.

Deze uitgangspunten vormen het vertrekpunt voor de lokale prestatieafspraken waarin ze verder worden uitgewerkt.

¹ Het gaat om de gemeenten Delft, Den Haag, Leidschendam-Voorburg, Midden Delfland, Pijnacker-Nootdorp, Rijswijk, Wassenaar, Westland en Zoetermeer.

3. Betaalbaarheid en beschikbaarheid

De woningcorporaties zijn er voor de huisvesting van de lagere inkomensgroepen. Wachttijden voor woningzoekenden lopen op in de regio en de gemeente. Demografische verkenningen laten zien dat de te huisvesten doelgroep in de toekomst toeneemt. De druk op de betaalbare woningvoorraad neemt toe als gevolg van de passendheidstoets, waardoor huurtoeslagontvangers aangewezen zijn op woningen met een huur onder € 628. Uitgangspunt is daarom het zoveel mogelijk behouden en vergroten van de betaalbare sociale huurwoningvoorraad. Zie ook bijlage II en III.

De uitdaging voor de gezamenlijke partijen is om de omvang van de sociale woningvoorraad kwantitatief en kwalitatief zo goed mogelijk af te blijven stemmen op de omvang en samenstelling van de groepen die op de sociale voorraad zijn aangewezen. De schaarste bevindt zich momenteel vooral in de betaalbare woningen voor gezinnen. Dit vergt zorgvuldig voorraadbeleid en het hanteren van toewijzingsnormen die de schaarse woningen zo eerlijk mogelijk verdelen. Primair is het de taak en verantwoordelijkheid van de woningcorporaties om invulling te geven aan het huisvesten van haar doelgroepen. Dit doen zij mede aan de hand van de wachtlijstenmonitor, zoals regionaal in de prestatieafspraken is afgesproken.

Belangrijke sturende instrumenten aan de aanbodzijde zijn: het huurbeleid, nieuwbouw, herontwikkeling en renovatie en verkoop. Belangrijke sturende instrumenten aan de vraagzijde zijn: de wachtlijstenmonitor en via de woonruimteverdeling, het passend toewijzen en de inzet op doorstroming en het toepassen van de inkomensafhankelijke huurverhoging.

Nieuwbouw van sociale huurwoningen is een manier om de kwaliteit van de woningvoorraad in de stad te verbeteren. Tegelijkertijd is dit een goede manier om meer differentiatie aan te brengen in de Rijswijkse sociale woningvoorraad door het bouwen van woningen voor gezinnen en ouderen.

Verkoop

Verkoop vormt een strategie om de woningvoorraad aan te passen aan de eisen voor huidige en toekomstige doelgroepen en maken het mogelijk om investeringen in onder andere duurzaamheid te financieren. De woningcorporaties zetten hun portefeuillebeleid actief in om de inzet op behoud van de betaalbare voorraad te optimaliseren. De woningen die worden verkocht met Koopgarant blijven onderdeel van de sociale huurwoningvoorraad.

Doorstroming

Doorstroming levert een bijdrage aan het beschikbaar komen van sociale huurwoningen voor de doelgroep. Huishoudens die qua inkomen, huishoudomvang of geschiktheid niet meer passend wonen in een schaarse sociale huurwoning, worden gestimuleerd om te verhuizen. Denk aan huishoudens met hogere inkomens in de goedkopere voorraad, zogenaamde empty-nesters in grote woningen en senioren met een (verwachte) zorgvraag. Doorstroming kan met meerdere instrumenten gestimuleerd worden: ten eerste met het huurbeleid (zie afspraken 3.19 en 3.20) waarbij mensen met een iets hoger inkomen ook iets meer huurverhoging krijgen en ten tweede met het aanbieden van en informeren over passend alternatief aanbod in verschillende huurklassen. Voor senioren kan hierbij de seniorenmakelaar een positieve rol spelen.

De afspraken

3.1 Beschikbaarheid en omvang woningvoorraad

- 3.1 Corporaties streven naar behoud van het aantal betaalbare sociale huurwoningen, het streefpercentage betaalbaar t.o.v. de totale sociale huurvoorraad is minimaal 85 procent. In aantallen gaat het bij Vidomes om 2.194 woningen, bij Rijswijk Wonen gaat het om 5.260 woningen in 2020.
- 3.2 Een deel van de betaalbare voorraad valt in de categorie beneden € 526. Vidomes houdt 1.130 woningen in deze categorie. Rijswijk Wonen heeft circa 2.000 woningen beneden € 526, waarvan 1.000 in de goedkope categorie beneden € 409.

- 3.3 In de periode tot 2020 zal Rijswijk Wonen nog 3 complexen met in totaal 48 sociale huurwoningen aan de van Vollenhovenlaan met een plicht tot herontwikkeling verkopen aan een marktpartij. Vidomes zal op jaarbasis maximaal 5 woningen verkopen via vrije verkoop en 6 woningen via koopgarant.
- 3.4 Nieuwe complexen die voor verkoop worden aangewezen, worden in een vroegtijdig stadium vertrouwelijk afgestemd met gemeente en huurdersorganisaties.
- 3.5 Vidomes blijft het succesvolle instrument van de seniorenmakelaar inzetten en realiseert jaarlijks minimaal 10 doorstromingen in Rijswijk. Rijswijk Wonen maakt ook gebruik van regionale seniormakelaar en onderzoekt welke instrumenten zij verder voor dit doel kan inzetten. Mogelijkheden zijn onder meer: nieuwbouw, communicatie over geschikte woonprojecten en labeling van wooncomplexen voor de leeftijdsgroep van 55 jaar en ouder.
- 3.6 De gemeente initieert maatregelen in samenwerking met ontwikkelaars en corporaties met als doel om huishoudens uit de sociale voorraad door te laten stromen naar de nieuwbouw vrije sector huur (€ 711 - € 900) in RijswijkBuiten en andere locaties.
- 3.7 De woningcorporaties houden bij het opstellen dan wel bijstellen van hun niet-DAEB portefeuille en verkoopprogramma rekening met:
 - kwaliteit: door zoveel mogelijk woningen met bovenmatige kwaliteit voor verkoop aan te wijzen;
 - schaarste: door het zoveel mogelijk beperken van de liberalisatie van woningen die potentieel boven de aftoppingsgrens en verkoop van woningen die (potentieel) onder de aftoppingsgrens verhuurd kunnen worden;
 - type woning: door terughoudendheid bij de liberalisatie en verkoop van grote woningen;
 - het ontstaan van eenzijdige buurten: door het voorkomen van concentratie van betaalbare woningen in wijken;
- 3.8 Eind van 2016 komen de corporaties met een scheidingsvoorstel DAEB en niet-DAEB. De gemeente onderschrijft het belang van bovenstaande factoren uit artikel 3.7 en heeft deze verwerkt deze in de zienswijze over het scheidingsvoorstel.
- 3.9 Partijen monitoren gezamenlijk jaarlijks de resultaten van de woonruimteverdeling voor de verschillende doelgroepen op basis van woningtoewijzingen, wachttijden en slaagkansen. Zo nodig en zo mogelijk nemen partijen maatregelen om de positie van de groepen die in de knel komen te versterken.
- 3.10 Jaarlijks wordt het lokaal maatwerk geëvalueerd en waar nodig bijgesteld.

3.2 Betaalbaarheid (inkomen, huishouden)

- 3.11 De woningcorporaties gaan voor een gematigd huurbeleid en hanteren een huuraanpassing conform de landelijke regeling van de huursombenadering (zie Begrippen in bijlage 1). Zij proberen de huurkorting te beperken. De huurkorting is het verschil tussen markthuurl (dus wat een marktpartij voor de woning zou vragen) en de werkelijke gevraagde sociale huur. Alleen bij specifieke doelgroepen kan extra huurkorting nodig zijn, omdat voor hen passende woningen niet beschikbaar zijn.
De woningcorporaties betrekken bij de concretisering van het huurbeleid de huurdersorganisaties.
- 3.12 Indien de woningcorporaties woningen verkopen onder Koopgarant, dan vindt in 90% van de gevallen de verkoop plaats aan de doelgroep onder de Europagrens (zie Begrippen in bijlage 1). Deze afspraak geldt niet voor verkoop in de vrije sector.
- 3.13 De corporaties en de gemeente doen in 2018 een gezamenlijk woonlastenonderzoek dat inzicht geeft in welke groepen en complexen huurders relatief meer betaalbaarheidsproblemen ondervinden. Het onderzoek is input voor gerichte maatregelen voor het verlagen van de woonlasten.
- 3.14 De corporaties passen de inkomensafhankelijke huurverhoging toe en zetten de extra huuropbrengst in voor de financiering van de investeringen, zoals beschreven in bijlage IV.

3.3 Doelgroepen

- 3.15 De gemeente stelt eind 2016 een Plan van Aanpak huisvesting statushouders op, waarin onderstaande afspraken worden opgenomen.
- 3.16 Partijen spreken af dat maximaal circa 15% van de jaarlijkse verhuringen bestemd is voor de huisvesting van statushouders. Hiermee beogen ze dat ook andere woningzoekenden aan bod komen. Als dit niet voldoende is om de gemeentelijke taakstelling te realiseren treft de gemeente aanvullende maatregelen.
- 3.17 Procesafpraak: Partijen onderzoeken de mogelijkheden om meerdere alleenstaande statushouders te huisvesten in één woning, rekening houdend met de extra zorg en beheervraag aan de gemeente.

- 3.18 Procesafspraken: De gemeente onderzoekt of bij het niet kunnen voorzien in goed aanbod, m.n. voor (grotere) gezinnen, uitruil met een van de andere regiogemeenten mogelijk is.
- 3.19 Partijen gaan actief op zoek naar locaties waar extra aanbod gecreëerd kan worden voor specifieke doelgroepen, zoals statushouders, maar ook andere doelgroepen.

3.4 Nieuwbouw en onderhoud

- 3.20 Rijswijk Wonen zet in op de oplevering in de periode tot 2025 tussen de 350 en 450 nieuwbouwwoningen. Vidomes zet in de periode tot 2022 in op oplevering van tussen de 100 en 400 nieuwbouwwoningen. De sloop-nieuwbouwprojecten in Te Werve zijn onderdeel van deze aantallen.
- 3.21 Partijen stellen in 2017 de voorwaarden, ambities en het programma vast voor de omvang, locaties en tijdplanning voor het realiseren van sociale woningen. Het gaat in ieder geval om de locaties Rijswijk Buiten, Te Werve, Benedictus, Godfried Bomansstraat (Steenvoorde Zuid). Zie bijlage VI.
- 3.22 De gemeente stelt samen met de corporaties de stedenbouwkundige kaders en programma's op bij nieuwbouwalocaties. Zij levert hiervoor de benodigde menskracht en zorgt voor het doorlopen van de noodzakelijke procedures voor het verkrijgen van de benodigde vergunningen met inachtneming van de wettelijke termijn. De gemeente faciliteert waar mogelijk de samenwerking met de nutsbedrijven.
- 3.23 De corporaties stellen in overleg met de huurdersorganisaties het sociaal plan op rondom (tijdelijke) herhuisvesting van huurders bij sloop en renovatieprojecten en stemmen dit af met de gemeente.
- 3.24 De gemeente blijft bereid om als achtervang garant te staan voor de leningen van de corporaties voor herfinanciering, renovaties en nieuwbouw. De gemeente evalueert om de twee jaar haar positie in de garantiestructuur.
- 3.25 Bij grotere nieuwbouwalocaties spant de gemeente zich in voor een goede balans tussen bouw van sociale huurwoningen en vrijesectorwoningen. Het aandeel sociaal per locatie is maatwerk en wordt per project nader ingevuld.
- 3.26 Voor de nieuw te bouwen sociale huurwoningen zetten gemeente, Rijswijk Wonen en Vidomes zich maximaal in om sociale betaalbare eengezinswoningen en geschikte woningen voor senioren te realiseren.

3.5 Monitoring

Naast inzicht in het behalen van afspraken is het ook van belang om te weten of de beoogde doelstellingen worden behaald. Verschillende manieren van monitoring zijn hierbij van belang.

- 3.27 Corporaties monitoren jaarlijks de resultaten van de woonruimteverdeling voor de verschillende doelgroepen op basis van woningtoewijzingen, wachttijden en slaagkansen.
- 3.28 De gemeente zorgt voor een jaarlijks overzicht van de huidige voorraad en de woningbouwplanning, zowel sociaal als particulier, en de ontwikkelingen daarin.
- 3.29 Partijen analyseren deze resultaten en planning met de jaarlijkse prognose van het vrijkomend woningaanbod van beide woningcorporaties en de te verwachten ontwikkeling van de doelgroepen. Deze prognose is gebaseerd op de verschillende labels op woningniveau (huurprijsklasse, woninggrootte en verkoop) in combinatie met de geschatte mutatiegraad.

4. Wonen en zorg en begeleiding

De wens van **senioren** is veelal om zo lang mogelijk zelfstandig te blijven wonen. Veranderingen in de wetgeving rond zorg en begeleiding hebben tot gevolg dat inwoners zo lang mogelijk zelfstandig moeten blijven wonen.

Ook **bijzondere doelgroepen**, zoals mensen met een lichamelijke of verstandelijke beperking of psychiatrische problematiek, wonen steeds meer in een reguliere woning met begeleiding van een zorginstelling. Een klein deel van de mensen blijft een beschermde en beschutte woonplek nodig hebben. Het is een grote opgave om deze groeiende groep te kunnen blijven huisvesten. Er moeten voldoende geschikte (goedkope) woningen zijn voor deze doelgroepen en de benodigde zorg of begeleiding moet goed geregeld zijn. Dit vereist goede **samenwerking tussen gemeente, corporaties en zorgpartijen**.

De gemeente is verantwoordelijk voor groepen die zorg nodig hebben en voor de afstemming tussen zorgvragers en aanbieders van zorg en begeleiding. Corporaties zijn verantwoordelijk voor het wonen. In de samenwerking moet gezocht worden naar het zo optimaal en efficiënt mogelijk inzetten van beschikbare middelen van zowel de corporaties (investeringsruimte) als de gemeente (WMO).

Een van de grootste uitdagingen de komende tijd is de huisvesting en begeleiding van **statushouders**. Dit zorgt voor een grote druk op de sociale huurmarkt. De komende tijd zullen alternatieve huisvestingsvormen noodzakelijk zijn.

Een flink aantal huurders heeft behoefte aan **budgethulp en/of maatschappelijke ondersteuning**.

De toename van de doelgroepen heeft gevolgen voor de woningvraag op gebied van aantallen, prijs, woningtype en locatie. De toename heeft ook gevolgen voor de gevraagde zorg en begeleiding. De huidige prognose van de te verwachte groei is nog niet te vertalen naar een concrete woning- en zorg vraag voor de komende jaren. Partijen vullen in overleg met elkaar deze vraag in 2016 zo concreet mogelijk in. Nieuwe ontwikkelingen worden hierin meegenomen. Het gaat onder meer om de uitkomsten van het onderzoek 'Hoe willen ouderen wonen in Rijswijk' en de ontwikkeling van de 'Toekomstvisie beschermd wonen' door de centrumgemeente Den Haag. Zie voor achtergrond informatie bijlage VII.

De afspraken

4.1 Woningen voor ouderen

- 4.1 Gemeente en corporaties zullen in 2017 op basis van onderzoek en monitoring de vraag naar geschikte woningen voor senioren met een zorgvraag en het aanbod in kaart brengen. Zodat de behoefte aan seniorenwoningen helder is. De gemeente heeft hierin de regie.
- 4.2 Vidomes en Rijswijk Wonen experimenteren met de pilot Flatcoach in samenwerking met Welzijn Rijswijk, Florence en WZH voor de periode 2016/2017. Dit project wordt gedurende het traject minimaal drie keer geëvalueerd. Door dit project kunnen mensen langer zelfstandig wonen.
- 4.3 De gemeente Rijswijk beoordeelt en verzorgt individuele WMO aanvragen voor het aanpassen van de woning.
- 4.4 De gemeente onderzoekt in 2017 mogelijkheden voor financiële bijdragen aan collectieve aanpassingen in appartementencomplexen mede uit WMO gelden.
- 4.5 De corporaties onderzoeken eerste helft 2017 welke complexen geschikt zijn voor het collectief WMO-proof maken van het gebouw en voor de toegankelijkheid van scootmobielen. Op basis daarvan wordt in 2^e helft van 2017 een pilot gestart in een appartementencomplex in Rijswijk.
- 4.6 Corporaties zorgen in samenwerking met gemeente in de tweede helft 2017 dat woningen geschikt voor senioren, waaronder woningen met individuele WMO aanpassingen, worden toegewezen aan mensen die dit nodig hebben.
- 4.7 De corporaties zorgen voor een toename aan geschikte woningen (zogenaamde 2 sterren toegankelijkheid) voor senioren. Dit kan door woningaanpassing of toevoeging van nieuwbouw (zie hoofdstuk 3).

4.2 Zorg en begeleiding

- 4.8 Gemeente maakt in 2017 inzichtelijk welke verschillende groepen met een zorgvraag in Rijswijk woonachtig zijn en vertaalt dit naar de woonbehoefte en zorg-/begeleidingsvraag in Rijswijk. Ook stemt ze dit regionaal af.
- 4.9 De corporaties stellen jaarlijks maximaal 25 woningen beschikbaar voor de huisvesting van kwetsbare huurders. Rijswijk Wonen en Vidomes hebben beide met Fonteynenburg een convenant over maximaal 5 woningen per corporatie. Beide corporaties hebben een afspraak met Jeugdhulp over maximaal 8 woningen voor Rijswijk Wonen (maximaal 5) en Vidomes (maximaal 3). Verder zijn er door Vidomes afspraken gemaakt met LIMOR voor de doorstroming uit de Steenvoordelaan (2) en met Zorg van José (2).
- 4.10 De gemeente is verantwoordelijk voor toeleiding naar begeleiding van deze groepen. Zij maakt afspraken tussen zorgvragers en aanbieders van zorg en begeleiding. En zij betreft hierbij het zorgkantoor.
- 4.11 Gemeente geeft aan corporaties inzicht in de afspraken die zijn gemaakt over financiering en begeleiding door zorginstellingen, zodat de corporaties weten met welke instellingen zij afspraken kunnen maken en of de afspraken passen binnen de financiële kaders van de gemeente.
- 4.12 Corporaties maken met de individuele zorginstellingen afspraken over aantallen en begeleiding van cliënten die van de corporatie een woning huren. Deze cliënten hebben met de corporatie een woon-zorgcontract.
- 4.13 Corporatiemedewerkers kunnen bij het zorgloket van de gemeente terecht met vragen over de begeleiding van cliënten uit de bijzondere doelgroepen.

4.3 Statushouders

- 4.14 De gemeente en de corporaties realiseren samen de huisvesting van de statushouders (zie 3.15).
- 4.15 De gemeente zorgt dat Vluchtelingenwerk op haar taak berekend is en de noodzakelijke begeleiding aan statushouders kan geven.
- 4.16 Gemeente zorgt voor de continuering van de voorrangregeling voor huisvesting van statushouders en voor mogelijkheden om statushouders direct te bemiddelen naar woonruimte. Zonder deze voorrangpositie en de directe bemiddeling, is het in onze regio onmogelijk voor de corporaties om de huisvesting van de statushouders te realiseren. Statushouders moeten zich dan inschrijven en wachttijd opbouwen en kunnen zodoende nooit binnen de door het COA opgelegde termijn een woning vinden.

4.4 Armoede, overlast en zelfredzaamheid

- 4.17 Partijen maken afspraken over zittende huurders waarbij een dreiging tot huisuitzetting is vanwege overlast. De gemeente is aanspreekbaar op de benodigde zorg/begeleiding en/of schuldhulpverlening.
- 4.18 Vidomes en Rijswijk Wonen geven signalen over huurders met (zorg)problematiek door aan het betreffende Sociaal Wijkteam.
- 4.19 Het Sociale wijkteam zorgt voor snelle intake en adequate hulp (het streven is binnen vier weken) aan zittende huurders met (zorg)problematiek. Met name waar dit de oorzaak is van huurachterstand, woonoverlast, vervuiling of andere problemen in de woonsituatie. Een sluitende keten is hierbij van groot belang.
- 4.20 Gemeente en corporaties sluiten een convenant met afspraken over de aanpak van huishoudens met multi-problematiek in combinatie met woonoverlast. Afspraken over gegevensuitwisseling o.a. uit de basisregistratie personen (BRP) zijn hiervan een onderdeel. Dit convenant gaat medio 2017 in.
- 4.21 Gemeente en corporaties sluiten voor 1 januari 2017 een convenant over huurachterstanden en huisuitzettingen. Daarin is het voorkomen van oplopende schulden prioriteit.
- 4.22 De gemeente regisseert en financiert de inzet van maatregelen voor zelfredzaamheid en maatschappelijke participatie en verstrekt noodzakelijke individuele voorzieningen.
- 4.23 De gemeente zorgt dat welzijnsvoorzieningen en het dienstenaanbod voor alle bewoners van Rijswijk beschikbaar zijn.



4.5 Overig

- 4.24 Gemeente en corporaties zetten in op mogelijke, nieuwe innovaties op gebied van wonen, welzijn en zorg en werken mee aan het huidige gemeentelijke innovatieprogramma (enkele projecten: flatcoach, welzijn op recept etc.).
- 4.25 De gemeente organiseert jaarlijks een dialoogtafel waar naast de corporaties, gemeente en huurdersorganisaties ook zorg- en welzijnspartijen aanwezig zijn. Doel is de uitwisseling van plannen, ideeën uitwerken en het versterken van de samenwerking.

5. Duurzaamheid

Duurzaamheid is een breed begrip. Voor de lokale prestatieafspraken gaat het om:

- Gezond wonen (in woningen met een gezond binnenklimaat zonder giftige stoffen en schimmels)
- Betaalbaarheid (verlaging energiekosten)
- Verlaging van het energieverbruik en de gerelateerde CO₂-uitstoot
- Verhoging van de toekomstwaarde van de woningen (duurzaamheid, minder milieubelasting en betere gebruikskwaliteit)

In het kader van de regionale prestatieafspraken² maken woningcorporaties en gemeenten afspraken over het aanbrengen van voorzieningen voor duurzaam energiegebruik, zoals hoog-rendementsbeglazing en zonne-energie. Huurders hebben zelf invloed op de energielasten via hun woongedrag en energieverbruik. Partijen maken afspraken over het ondersteunen van huurders hierbij.

De afspraken

5.1 Verduurzaming woningvoorraad

Rijswijk heeft relatief veel portiekflats. In dit deel van de voorraad valt een flinke kwaliteitsslag te maken. De wooncomplexen met de slechtste energielabels (E, F en G) en complexen met hoogste woonlasten hebben daarbij prioriteit. Deze focus komt onder andere tot uitdrukking in de aanpak van de zogenaamde rode complexen.

- 5.1 Inzet is een steeds hoogwaardiger verduurzaming van de bestaande voorraad en nieuwbouw, waarbij het belangrijk is om de kansen te pakken die zich voordoen, bijvoorbeeld bij nieuwe technische ontwikkelingen. Ultimo 2020 heeft minimaal 30 % van alle woningen Energie-index < 1,4 (label B) of beter. De corporaties maken bij verduurzaming optimaal gebruik van stimuleringsmaatregelen van het Rijk zoals de stimuleringsregeling energieprestatie huursector (STEP).
- 5.2 Vidomes gaat in de periode tot 2021 1.272 woningen verduurzamen. Rijswijk Wonen gaat in die periode 1.032 woningen verduurzamen. Zie bijlage IV voor de projecten voor de komende periode. De corporaties laten zien hoe de aanpak van de "rode" wooncomplexen³ is opgenomen het verduurzamingsprogramma. Het gaat om de rode complexen die volgens de Regionale prestatieafspraken zijn benoemd (zie bijlage V). Bij Rijswijk Wonen zijn niet alle rode complexen meegenomen in de verduurzamingsaanpak, omdat zij een andere definitie hanteert voor rode complexen. Zij gaat namelijk uit van de huidige woonlasten en betaalbaarheid in plaats van de toekomstige woonlasten.
- 5.3 Uitgangspunt bij het uitvoeren van energiebesparende maatregelen is dat de gemiddelde woonlasten van de huurders minimaal gelijk blijft en waar mogelijk verlaagd.
- 5.4 De welstandscommissie is bereid constructief mee te denken als het gaat om duurzaamheidsoplossingen die de welstand betreffen. Het gaat bijvoorbeeld om een overstek bij eventuele wijzigingen aan de buitenkant van de woning..
- 5.5 De gemeente en de corporaties stimuleren in 2017 één VVE complex van de corporaties mee te doen met verduurzaming van de woningen.

5.2 Terugdringen open verbrandingstoestellen

Om het binnenmilieu in woningen te verbeteren en de gezondheidsrisico's te beperken, versnellen de corporaties de vervanging van alle open verbrandingstoestellen door HR-ketels of een ander alternatief.

- 5.6 Eind 2020 zijn alle open verbrandingstoestellen in de wooncomplexen van de woningcorporaties verwijderd met uitzondering van de wooncomplexen die mogelijk worden gesloopt. Het gaat bij Vidomes om 600 open verbrandingstoestellen in 380 woningen en bij Rijswijk Wonen om 3.500 open verbrandingstoestellen in 2.450 woningen. Zie bijlage 4 voor het aantal te verwijderen open verbrandingstoestellen.

² Regionale prestatieafspraken tussen samenwerkende gemeenten regio Haaglanden en de Sociale Verhuurders Haaglanden voor de periode 2015 t/m 2018

³ Rode complexen, definitie uit de Regionale afspraken: woongebouwen waar de toekomstige bruto huur + gemiddelde stookkosten een regionaal gedefinieerde grens overschrijden. RW hanteert een definitie gericht op de huidige situatie.

5.3 Energiezuinig gedrag huurders

De rol van bewonersgedrag is belangrijk voor het slagen van de inspanningen op het gebied van de duurzaamheid.

- 5.7 Gemeente, corporaties en huurdersorganisaties stellen in het eerste kwartaal van 2017 een plan van aanpak op over voorlichting en advies aan huurders over energiegebruik. Onderdeel van de aanpak is een voorlichtingscampagne voor huurders direct na een grote renovatie van hun woningen.
- 5.8 Eind 2017 starten de huurdersorganisaties in samenwerking met de corporaties en de gemeente minimaal één initiatief voor het stimuleren van energiezuinig gedrag van bewoners.

5.4 Innovatie en samenwerking

- 5.9 Gemeente, corporaties en huurdersorganisaties wisselen de ervaring en kennis over innovatieprojecten minstens één keer per jaar uit en zoeken naar mogelijkheden van nieuwe samenwerking en innovatie.
- 5.10 Rijswijk Wonen en Vidomes onderzoeken in 2017 de mogelijkheden voor het versnellen van de uitrol van zonnepanelen.
- 5.11 Rijswijk Wonen is deelnemer van De Stroomversnelling. Vidomes en de gemeente onderzoeken in 2016 of deelname aan de Stroomversnelling meerwaarde heeft.
- 5.12 Rijswijk Wonen start in 2017 een NoM project⁴ in een blok met 24 portiekwoningen in Te Werve en onderzoekt daarna of verdere uitrol van nul-op-de-meter haalbaar is. Tevens onderzoekt zij wat de mogelijkheden van de nieuwe wet 'EnergiePrestatievergoeding' (EPV) zijn.
- 5.13 De haalbaarheid van NoM projecten is gebaat bij grote aantallen. Daarom zetten gemeente en corporaties zich in om op regionaal niveau ten minste 5.000 woningen voor NoM in aanmerking te laten komen. Instrumenten hiervoor zijn de nog te verschijnen regionale woonvisie en de regionale prestatieafspraken tussen de 9 regiogemeenten en de Sociale Verhuurders Haaglanden (SVH).
- 5.14 De toepassing van het door de woningcorporaties ondertekende FSC-convenant blijft gehandhaafd.
- 5.15 In het kader van de implementatie van 'Omgekeerd Inzamelen' worden de woningcorporaties en huurdersorganisaties in de periode 2017-2020 door de gemeente betrokken bij maatregelen ten behoeve van de (gescheiden) afvalinzameling, met name in de hoogbouw en gestapelde bouw.
- 5.16 Partijen stemmen (naast energie) de ambities van duurzaamheid op het gebied van biodiversiteit, milieu, afval en stadsklimaat op elkaar af om daar vanaf 2017 concrete afspraken over te maken.

⁴ NoM staat voor Nul-op-de-Meter. Dit houdt in een gegarandeerde Nul op de Meter renovatie uitgevoerd wordt en waarvan de kosten om de woning energieneutraal te maken woonlastenneutraal zijn.

6 Wijken en leefbaarheid

Rijswijk kent geen echte probleemwijken- of buurten. De scoren volgens de 'Leefbaarometer' is ruim voldoende. Wel zijn er complexen die extra aandacht nodig hebben. De nieuwe Woningwet maakt de speelruimte voor corporaties beperkter om leefbaarheidsactiviteiten te ontplooiën. Gemeente, huurdersorganisaties en corporaties zetten zich gezamenlijk in voor een goede leefbaarheid, schoon, heel en veilig is hierbij het devies. Iedere partij opereert vanuit de eigen verantwoordelijkheid en competenties en zoveel mogelijk aanvullend op elkaar. Gemeente en corporaties plegen extra inzet in buurten of complexen waar het wat minder gaat, achteruitgang zichtbaar is of toekomstbestendigheid in het gedrang is. Het is belangrijk om de wijken en buurten gezamenlijk te monitoren en met elkaar ervoor te zorgen dat de leefbaarheid in Rijswijk op niveau blijft.

6.1 Speerpunten

Woningcorporaties hebben speerpunten benoemd waarop zij actief zijn. Het gaat hierbij om:

- Schoon en heel
- Aanpak van overlast
- Buurtbetrokkenheid van bewoners en stimuleren van zelfwerkzaamheid
- Inzet extra menskracht op gebied van toezicht in buurten waar het zichtbaar achteruit gaat.

Ook de gemeente is op dit soort terreinen actief. Voor de gemeente is leefbaarheid de mate waarin de bewoners tevreden zijn over de sociale en fysieke woonomgeving, inclusief voorzieningen. De gemeente heeft een belangrijke rol voor het onderhoud van de openbare ruimte, inhuur van welzijn en maatschappelijk werk en de veiligheid in wijken en buurten.

De corporaties stemmen de activiteitenprogramma's af met de gemeente.

Partijen stemmen de eigen bestaande onderzoeken, bijvoorbeeld op gebied van leefbaarheid in de gemeente, met elkaar af en voeren deze waar mogelijk gezamenlijk uit.

Passage Woningwet

Leefbaarheid

Op grond van de prestatieafspraken met gemeenten en bewonersorganisaties mogen woningcorporaties onder voorwaarden bijdragen aan de leefbaarheid. Deze activiteiten moeten onderdeel zijn van de prestatieafspraken tussen gemeenten, huurders en woningcorporaties.

Zorgplicht

Een verhuurder heeft de plicht om te voorzien in het ongestoord woongenot van een huurder. In dat licht kan de woningcorporatie betrokken zijn bij de bestrijding van overlast en het bevorderen van de veiligheid.

Woonmaatschappelijk werk

Woningcorporaties mogen een bijdrage leveren aan woonmaatschappelijk werk. Het gaat dan bijvoorbeeld om betrokkenheid bij de aanpak van multiprobleem situaties achter de voordeur.

Directe nabijheid

Woningcorporaties mogen investeren in de woonomgeving, onder voorwaarde dat deze woonomgeving zich bevindt in directe nabijheid van de woningen die ze bezitten en de investeringen ten goede komen aan de huurders daarvan.

De afspraken

Onderstaande afspraken zijn op dit moment minder concreet dan die in de eerdere hoofdstukken. Dit komt doordat de partijen op dit moment op zoek zijn naar de optimale samenwerking op het gebied van de leefbaarheid in wijken, buurten en complexen. Dit hangt onder meer samen met de nieuwe Woningwet. Concrete speerpunten zijn en blijven: schoon, heel, veiligheid en aanpak van woonoverlast. De komende periode worden de afspraken verder geconcretiseerd.

- 6.1 Partijen stellen jaarlijks in het ambtelijk overleg een lijst op met aandacht complexen en/of buurten.
- 6.2 Partijen stimuleren bewoners om zelf meer verantwoordelijkheid te nemen voor de buurt. De gemeente faciliteert buurtpreventieteams, Rijswijk Wonen faciliteert huurderspanels, Vidomes bewonersgroepen.
- 6.3 Inzet op veiligheid: jaarlijks minimaal twee keer overleg in het platform veiligheid over de ontwikkelingen rond de veiligheid in buurten en wijken. Partijen komen zo nodig met concrete acties.
- 6.4 Partijen zetten in op het verder inbraakwerend maken van de woningen en de woonomgeving. In 2017 start in samenwerking met de politie een onderzoek naar de mogelijke maatregelen.
- 6.5 De gemeente organiseert regie op de aanpak van ernstige overlast vraagstukken door overlastgevers en psychische kwetsbaren (Convenant Woningoverlast).
- 6.6 De gemeente coördineert de aanpak van hennepkwekerijen en drugspanden nadat de melding is binnengekomen.
- 6.7 De corporaties stellen elk jaarlijks haar leefbaarheidsmaatregelen vast en bespreken dit met de gemeente. In het programma is speciale aandacht voor de kwetsbare buurten en complexen en de zelfredzaamheid van buurtbewoners. De gemeente heeft hierin de regie.
- 6.8 Partijen onderzoeken de mogelijkheid om een gezamenlijk leefbaarheidsonderzoek in 2017 uit te voeren onder de bewoners op gebied van Veiligheid/Welzijn/Wonen. Partijen analyseren samen de situatie in de wijken aan de hand van verschillende onderzoeken.
- 6.9 De gemeente beheert de openbare ruimte volgens het BeheerKwaliteitsPlan.
- 6.10 De wijkmanagers van de gemeente zijn initiatievenmakelaars en zijn permanent op zoek naar initiatieven en kansen uit de samenleving om de om de leefbaarheid te verbeteren.
- 6.11 De complexbeheerders, toezichthouders, sociaal beheerders en andere medewerkers van de woningcorporaties signaleren en melden overlast bij de wijkmanager of het Meldpunt openbare ruimte. De melder wordt op de hoogte gehouden over de voortgang.

7. Organisatie en jaarcyclus

Om de benoemde prestaties te realiseren is optimale inzet en samenwerking tussen de verschillende organisaties essentieel. We gaan daarbij uit van wederzijdse inspanning, vertrouwen, openheid en transparantie.

De afspraken

7.1 Uitgangspunten voor de afspraken

- 7.1 Alle partijen – gemeente, corporaties en huurdersorganisaties – komen deze lokale prestatie afspraken overeen voor een periode van vier jaar, waarbij jaarlijks wel een herijking van de afspraken plaatsvindt.
- 7.2 De huurdersorganisatie(s) worden door de deelnemende partijen erkend als de vertegenwoordiger van de huurders van de betrokken corporaties conform de eisen van Woningwet en de Wet op het Overleg Huurders Verhuurder (WOHV).
- 7.3 Corporaties zorgen ervoor dat de woonbiedingen en prestatieafspraken zijn verwerkt in hun meerjarenbegroting en delen dit met de gemeente.

7.2 Overlegstructuur

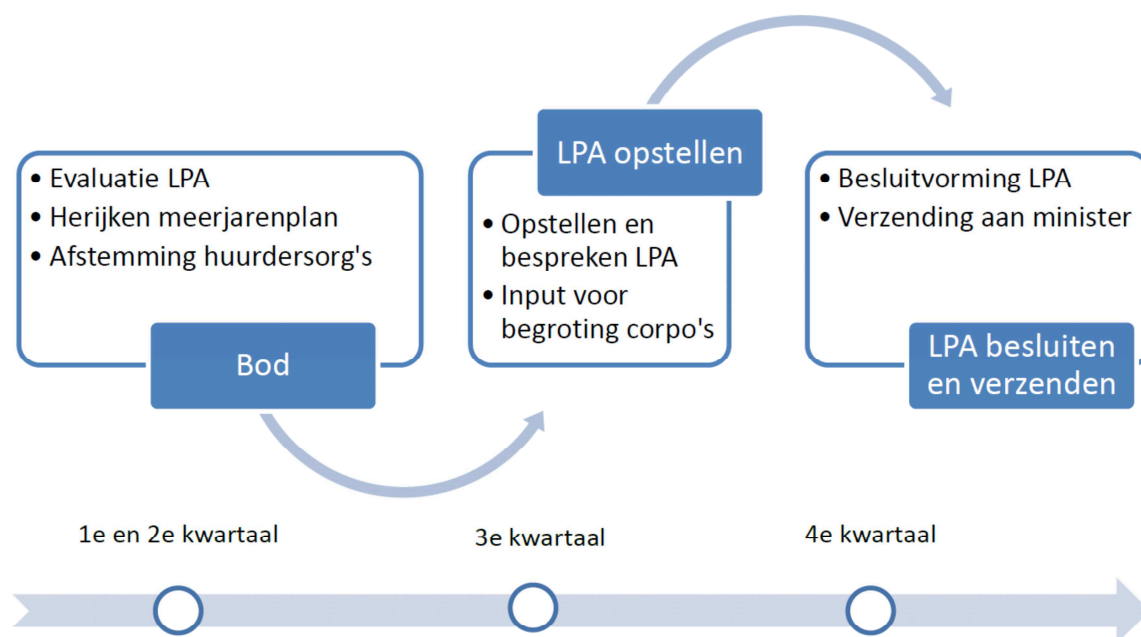
- 7.4 Op bestuurlijk en ambtelijk niveau wordt een jaarcyclus ingericht, gebaseerd op de Woningwet 2015 (zie bijlage VIII)
- 7.5 Twee keer per jaar vindt bestuurlijk overleg plaats over de Lokale prestatieafspraken met een delegatie uit het college van B&W, de bestuurders van de twee corporaties en vertegenwoordigers van de huurdersorganisaties.
- 7.6 Naast het bestuurlijk overleg over de LPA voeren partijen circa driemaal per jaar in kleinere bezetting bestuurlijk overleg gericht op de voortgang van grote projecten in de woningvoorraad en diverse belangrijke volkshuisvestelijke thema's.
- 7.7 Een ambtelijk werkgroep is gezamenlijk penvoerder voor de LPA teksten. Ook evalueert en monitort zij de lokale prestatieafspraken, bereidt het bestuurlijk overleg voor en voert indien nodig vooroverleg met de huurdersorganisaties. Tevens komt zij een aantal malen per jaar bijeen om lopende zaken en nieuwe ontwikkelingen rondom de volkshuisvestelijke thema's in de stad te bespreken en af te stemmen.
- 7.8 Alle partijen zorgen voor terugkoppeling van de Lokale prestatieafspraken binnen de eigen organisatie en achterban.
- 7.9 Alle partijen zorgen voor voldoende menskracht om de prestaties te kunnen leveren.
- 7.10 Een overzicht van Kritische Prestatie Indicatoren (KPI's) wordt opgesteld op basis waarvan de prestaties gemonitord kunnen worden en partijen elkaar kunnen aanspreken op het nakomen van gemaakte afspraken.

7.4 Looptijd en bijzondere omstandigheden

- 7.11 De Lokale prestatieafspraken gelden voor de periode van 1 januari 2017 t/m 31 december 2018. De ingezette ambities van deze lokale prestatieafspraken hebben een looptijd van vier jaar tot en met 2020. Jaarlijks worden de prestatieafspraken na de behandeling van de biedingen van de corporaties zo nodig aangepast.
- 7.12 Wanneer wet- en regelgeving op het gebied van het wonen wijzigt gedurende de looptijd van de prestatieafspraken, kan het betekenen dat bepaalde afspraken uit de overeenkomst niet meer kunnen worden nagekomen en moeten worden bijgesteld.
- 7.13 Als tijdens het proces om tot prestatieafspraken te komen één van de deelnemende partijen een geschil constateert dat de ondertekening van de prestatieafspraken in de weg zal staan, dan zal deze de overige partijen daar mondeling en schriftelijk van op de hoogte brengen.
- 7.14 Partijen spreken af dat voordat zij een geschil aan de minister voorleggen zij alle haalbare stappen zullen zetten om het geschil onderling op te lossen. De inzet van een mediator is één van de mogelijke stappen.

7.15 Partijen hebben minimaal vier weken de tijd om een geschil te beslechten, waarna een of meer van de betrokken partijen kunnen besluiten het geschil aan de minister voor te leggen. De andere partijen dienen in dat geval onmiddellijk hiervan op de hoogte te worden gebracht.

7.5 Processchema jaarcyclus Bod en Lokale prestatieafspraken



8. Samenvatting belangrijkste prestaties LPA 2017-2018

In onderstaand overzicht staan de belangrijkste en meetbare lokale prestatieafspraken voor het komende jaar.

Nr.	Afspraak	Definitie KPI	Eigenaar	KPI eind 2017
Beschikbaarheid en Betaalbaarheid				
3.1	Behoud betaalbare woningvoorraad	Percentage sociaal van het totale woningbezit	Rijswijk Wonen en Vidomes	Min 85 %
		Aantal goedkope woningen tot € 409	Rijswijk Wonen Vidomes	1.000 0
		Aantal goedkoop/betaalbaar tot € 526	Rijswijk Wonen Vidomes	1.000 (2020) 1.129 (leegkomend)
3.2	Aantal woningen in de betaalbare categorie (tot € 618)	Betaalbaar tot € 618	Rijswijk Wonen Vidomes	5.260 (2020) 2.194 (leegkomend)
3.3	Aantal sociale huurwoningen dat wordt verkocht: vrije sector Aantal sociale huurwoningen dat wordt omgezet in koopgarant		Rijswijk Wonen Vidomes Rijswijk Wonen Vidomes	48 herontwikkelplicht 5 0 6
3.5	Doorstroming via senior/doorstroommakelaar	Aantal verhuizingen	Rijswijk Wonen Vidomes	5 10
3.6	Maatregelen ter bevordering doorstroming – overleg met ontwikkelaars	Aantal ontwikkelaars waarmee afspraak is gemaakt	Gemeente	1
3.12	Verkoop Koopgarantwoningen aan doelgroep	Aandeel van de kopers dat een inkomen heeft onder de Europagrens.	Vidomes	90%
3.14	Corporaties passen de inkomensafhankelijke huurverhoging toe	Huurverhoging voor inkomens boven Europagrens	Rijswijk Wonen Vidomes	diverse huuraanpassingen
3.16	Maximaal aandeel verhuringen voor statushouders	Percentage van het totaal aantal verhuringen	Corporaties	15 %
3.19	Onderzoeken van locatiemogelijkheden voor woningen statushouders	Aantal locaties	Gemeente	1
3.20	Nieuwbouw van betaalbare sociale eengezinswoningen en appartementen		Rijswijk Wonen Vidomes	350-450 (2025) 100-400 (2022)
3.21	Voorwaarden, locaties, programma voor nieuwbouw vaststellen	Aantal locaties	Gemeente Corporaties	4
3.22	Het op tijd doorlopen van benodigde procedures rondom nieuwbouw en verbeteraanpak.	Aantal waarbij de wettelijke termijn is overschreden	Gemeente Corporaties	0

Nr.	Afspraak	Definitie KPI	Eigenaar	KPI eind 2017
Wonen, Zorg en begeleiding				
4.4	Onderzoek mogelijkheden bijdragen aan collectieve WMO aanpassingen	Onderzoek afgerond en start pilot mogelijk	Gemeente	1 onderzoek met start pilot
4.5	Onderzoek mogelijkheden voor collectieve aanpassingen wooncomplexen	Aantal wooncomplexen die zich lenen voor aanpak in 2017	Rijswijk Wonen Vidomes	1 1
4.6	Toewijzen woningen geschikt voor zorg	Afspraken	Gemeente Corporaties	In werking en geëvalueerd
4.7	Toename woningen: nieuwbouw en woningaanpassing	Aantal wooncomplexen aangepast of toegevoegd	Rijswijk Wonen Vidomes	1 (v Mookln) nnb
4.9	Verhuringen aan begeleid wonen	Aantal verhuringen	Corporaties	Max. 25
4.10	Toeiding naar begeleiding zorgvragers	Aantal waarbij de termijn van 4 weken is overschreden	Gemeente	0
Duurzaamheid				
5.2	Verduurzamen woningvoorraad	Aantal woningen	Rijswijk Wonen Vidomes	1.000 (2020) 1.272 (2020)
5.2	Vermindering "rode" complexen	Aantal complexen	Rijswijk Wonen Vidomes	3 (2020) 3 (2020)
5.7	Verwijdering alle open verbrandingstoestellen	Aantal woningen	Rijswijk Wonen Vidomes	2.450 380
5.9	Initiatief stimuleren energiezuinig gedrag		Huurders	
Wijken en leefbaarheid				
6.1	Overleg over aandachtswijken en – complexen	Aantal overleggen per jaar	Alle partijen	2
Organisatie en jaarcyclus				
7.5	Bestuurlijk overleg prestatieafspraken	Aantal per jaar	Alle partijen	2
7.6	Bestuurlijk overleg regulier	Aantal per jaar	Gemeente Corporaties	3



Ondertekening

De lokale prestatieafspraken 2017 t/m 2020

Aldus ondertekend op 1 december 2016,

Gemeente Rijswijk, de wethouder Wonen

.....

De heer R.A.J. van der Meij

Stichting Rijswijk Wonen, de directeur-bestuurder

.....

Mevrouw Z. Udovicic-Schlick

Stichting Vidomes, de directeur-bestuurder

.....

Mevrouw D. Braal

Bewonersvereniging Rijswijk, de voorzitter

.....

Mevrouw E.A.C. Meurs Merks

Huurdersraad Vidomes, de voorzitter

.....

Mevrouw S. Seubert

Bijlage I: Begrippen

Begrippen	
Doelgroep sociale huur/ EU-doelgroep	Prijspeil 2016
Primaire of HT (huurtoeslag) doelgroep	€ 22.100/ € 30.000 / € 30.050 (Wet op de Huurtoeslag)
Secundaire of Europa doelgroep	Inkomen tussen primaire doelgroep en € 35.739
Tijdelijke doelgroep sociale huur/ lage middeninkomens	Inkomen tussen EU-doelgroep en € 39.874
Middeninkomens	Inkomen tussen EU-doelgroep en € 45.000
Hoge inkomens	Inkomen hoger dan € 45.000
Europa richtlijn EU-doelgroep	Per 1 januari 2016 geldt de zogenaamde 80-10-10-regeling: 80% toewijzen aan inkomens tot € 35.739 (primaire doelgroep); 10% toewijzen aan inkomens van € 35.739 tot € 39.874 (lage middeninkomens); 10% vrij toewijzen, met voorrang voor urgenten. De toewijzingseis geldt niet voor huishoudens die zijn aangewezen op zorg. De corporatie mag een huurder met een huishoudinkomen > € 35.739 een woning toewijzen indien er: - recht is op verpleging en verzorging van ten minste 10 uur zorg per week gedurende ten minste een jaar op grond van de zorgverzekering, óf - sprake is van een indicatie voor verblijf op grond van de (o.g.v. de Wet langdurige zorg), óf - sprake is van een indicatie voor ADL-assistentie (o.g.v. de Wet langdurige zorg).
Sociale huur	Prijspeil 2016
Kwaliteitskortingsgrens en de huurgrens voor goedkope woningen	€ 409
Aftoppingsgrenzen	€ 586 (1 en 2 persoonshuishoudens) € 628 (3 en meerpersoonshuishoudens)
Liberalisatiegrens	€ 710,68
Betaalbare huur	Woningen met een huur beneden de tweede aftoppingsgrens
Vrije sector huur	Huur hoger dan € 710,68
Huursombenadering	Bij de huursombenadering krijgt niet iedere woning dezelfde huuraanpassing. Woningen die nu relatief goedkoop zijn krijgen een hogere huurverhoging dan woningen die nu al een goede prijs hebben. Via de maximale huursomstijging reguleert de overheid de totale gemiddelde stijging van de huren van de corporatie (de huursom).
Rode complexen	Woongebouwen waarbij de bruto huur + gemiddelde stookkosten een regionaal gedefinieerde grens overschrijden.

Afkortingen	
BTIV	Besluit Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting, de algemene maatregel van bestuur behorende bij de Herzieningswet die op 17 maart 2016 door de Eerste Kamer is aangenomen.
HT doelgroep	Huurtoeslag doelgroep, de groep inkomens die wettelijk in aanmerking komen voor huurtoeslag.
DAEB	Diensten van Algemeen Economisch Belang
WMO	Wet maatschappelijke ondersteuning
WWS	Woning Waardering Stelsel
SVH	Sociale verhuurders Haaglanden
NoM	Nul op de Meter

Bijlage II: Samenstelling sociale woningvoorraad

Tabel sociale woningvoorraad in aantallen (bron corporaties)

	Rijswijk Wonen		Vidomes		Totaal	
	1-1-2016 (stand eind 2015)	1-1-2020	1-1-2016	Bij leeg- komst	1-1-2016	1-1- 2020/bij leegkomst
Goedkoop tot € 409	1.179	1.000			1.179	1.000
Goedkoop tot € 526		1.000	1.167	1.129	1.167	2.129
Betaalbaar 1e aftop (€ 586)	3.408	2.200	916	1.065	4.826	4.315
Betaalbaar 2e aftop (€ 628)	502	1.050				
Totaal betaalbaar	5.089	5.250	2.083	2.194	7.172	7.444
Sociaal (€ 710)	460	800	293	105	1.041	905
Koopgarant			128	143	128	143
Totaal sociaal	5.549	6.050	2.504	2.442	8.053	8.492
Vrije sector huur	492	252	105	0	597	252
Verkoop		-48		167		119
Overig ⁵		46				46
Totaal aantal woningen	6.041	6.300	2.609	2.609	8.650	8.909

	Rijswijk Wonen		Vidomes		Totaal	
	1-1-2016	Bij leegkomst	1-1-2016	Bij leegkomst	1-1-2016	Bij leegkomst
Betaalbaar	83 %	84%	80%	85%	84%	84%
Koopgarant			5%	6%	1%	2%
Sociaal	92 %	100 %	96 %	100 %	100%	100 %
Vrije sector	8 %	0 %	4%	0 %	7%	0 %
Totaal sociale en vrije sector	100 %	100 %	100 %	100 %	100 %	

Tabel sociale woningvoorraad overige eigenaren in aantallen
(bron gemeente)

	Vestia	Stadion	Vesteda	Lucas beheer	Totaal
Betaalbaar		133			133
Sociaal	172		370		542

Toelichting

- Staedion heeft verder ook nog 110 kleine intramurale woningen die ze gaan omzetten naar zelfstandige woningen tot de kwaliteitskortingsgrens.
- Inkomenseisen Vesteda: bruto 4,5 X de kale huurprijs (1 pers) en 5 X de kale huurprijs (2 pers). Zij bedienen hiermee het hogere segment van de sociale woningmarkt.

⁵ Onder overig hoort sloop, terugkoop Koopgarant, plaatsen niet-DAEB naar DAEB.

Sociale woningvoorraad Rijswijk totaal

(bron WoON 2013 – ‘De woningmarkt in Haaglanden, Rigo juli 2013’)

	WoON 2012	WoON 2015	Toekomst- verwachting
Totale voorraad	23.730	24.583	
Waarvan huur	11.770 (49,6%)	13.029 (53%)	
Waarvan onder huurprijsgrens (€ 710)	10.260 (43,2%)	10.079 (41%)	
Waarvan bezit van corporaties	7.540	8.279	Behoud van de voorraad
Onder huurprijsgrens van particulieren	2.710	Ca 1.800	Verdere afname
Huur < kwal. grens	2.230	1.474	Toename
Huur < atop grens	5.510	5.408	
Huur < tot huurprijsgrens	2.510	3.196	
Huur > huurprijsgrens	1.510	2.950	Afname

Bijlage III: Cijfers woonruimteverdeling

De onderstaande cijfers hebben betrekking op de sociale woningvoorraad in Rijswijk. Deze cijfers zijn afkomstig uit Woonnet Haaglanden.

Verhuringen aan mensen uit Rijswijk

	2014		2015	
Gemeente	Aantal	Perc.	Aantal	Perc.
Rijswijk	259	58%	223	57%
Den Haag	85	18%	80	21%
Delft	33	8%	40	10%
Zoetermeer	12	3%	11	3%
Leidschendam – Voorburg	18	4%	12	3%
Pijnacker – Nootdorp	6	1%	12	3%
Overig (incl Westland)	35	8%	20	5%
totaal	448		391	

Aan wie verhuren wij de sociale woningvoorraad in Rijswijk?

Gemeente	Perc. 2014	Perc. 2015
Den Haag	32%	44%
Rijswijk	41%	30%
Buiten Haaglanden	10%	11%
Zoetermeer	5%	4%
Delft	4%	3%
Leidschendam - Voorburg	2%	3%
Westland	2%	2%
Pijnacker - Nootdorp	2%	2%

Waar willen Rijswijkers naar toe? Zoekgedrag van woningzoekenden uit Rijswijk.

	2014		2015	
Gemeente	Aantal	Perc	Aantal	Perc
Den Haag	1.524	25%	1.578	20%
Delft	758	12%	874	11%
Zoetermeer	577	9%	625	8%
Leidschendam-Voorburg	659	11%	747	9%
Pijnacker-Nootdorp	232	4%	365	5%
Overig Haaglanden	978	15%	2.226	28%
Totaal	6.183		7.935	

Tabel Ontwikkeling inschrijfduur

	Rijswijk	Den Haag	Delft	Pijnacker-Nootdorp	Westland
2015	36	32	32	38	30
2014	33	28	29	33	28
2013	30	27	29	37	26
2012	37	33	34	40	32
2011	39	32	37	40	36

Conclusie:

- De meeste Rijswijkers blijven in Rijswijk.
- Het aantal verhueringen aan Rijswijkers in Den Haag en Delft neemt toe.
- Rijswijkers zoeken in een breed scala gemeenten maar vooral in Den Haag op afstand gevolgd door Delft, Leidschendam-Voorburg, Westland en Zoetermeer.
- Zoekgedrag in Rijswijk zelf en omliggende gemeenten neemt af.
- Rijswijkers zoeken het meest in de categorie eengezinswoningen of flat met lift.
- De vraag naar betaalbare woningen is het grootst.

Bijlage IV: Aanpak bestaande voorraad

Hieronder zijn de concrete projecten weergegeven voor de periode tot en met 2020. Deze voorgenomen prestaties zijn onder voorbehoud en mede afhankelijk van interne en externe procedures en besluitvorming

Complex	Aantal won	Wijk	Ingreep	Investering per woning	Jaar van uitvoering
Vidomes Rijswijk					
Tamboerijnlaan	108	Muziekbuurt	Label C	10-30K	2016-2017
Hoogkamerlaan	264	Artiestenbuurt	Label A	10-30K	2016-2018
Jolandaflat	90	Steenvoorde Zuid	Label B	10-30K	2018
Tubasingel	56	Muziekbuurt	Label D	<10K	2018
Klaroenstraat e.o.	56	Muziekbuurt	Label A	<10K	Na 2018
Albert Schweitzerlaan e.o.	204	Steenvoorde Zuid	Label C	<10K	Na 2018
Rembrandtkwartier	196	Oud Rijswijk	Label B	<10K	Na 2019
Bruïnestraat e.o.	298	Ministerbuurt	Label C	<10K	Na 2019
Totaal Vidomes	1272				
Rijswijk Wonen					
Havenkwartier	252	Oud Rijswijk	Label C	10-20K	2016-2017
Populierlaan	80	Oud Rijswijk	Label B	30-40K	2017
Boogvoorde	72	Steevn Noord	Aanbrengen 2 ^e lift	< 1 K	2017
Dr H.J. van Mooklaan	54	Steevn Zuid	Label B	> 50 K	2017
Van Kollaan	24	Te Werve	Nul-op-de-meter	> 80 K	2016-2017
van Kollaan / de Hoogstraat	54	Te Werve	Nul-op-de-meter	> 80 K	2017-2018
K DoormanIn/IdenburgIn e.o.	184	Te Werve	Label B	> 50 K	2018
Mauvelaan e.o.	80	Oud Rijswijk	Groot onderhoud		2018
Rembrandtkade	38	Oud Rijswijk	Groot onderhoud		2018
C. Storklaan e.o.	78	Steevn Noord	Verduurzaming		2018–2020
Dr Poelslaan	24	Steevn Noord	Verduurzaming		2018–2020
Min Talmalaan	12	Steevn Noord	Verduurzaming		2018–2020
Tubasingel	80		Verduurzaming		2018–2020
Totaal Rijswijk Wonen	1032				

Tabel terugdringen open verbrandingstoestellen

	Rijswijk Wonen		Vidomes		Totaal	
	1-1-2016	1-1-2020	1-1-2016	1-1-2020	1-1-2016	1-1-2020
Aantal moederhaarden en kachels	1.080	0	220	0	1.300	0
Aantal gasgestookte geisers	2.450	0	380	0	2.830	0
Totaal	3.530	0	600	0	4.130	0

Het terugdringen van het aantal open verbrandingstoestellen loopt via de projecten. Die zijn benoemd in de voorgaande tabel 'Aanpak bestaande voorraad' of via individuele woning aanpak.

Bijlage V: Aanpak rode complexen

De corporaties laten zien hoe “rode” wooncomplexen worden aangepakt, volgens de definitie uit de Regionale prestatieafspraken. Bij Rijswijk Wonen zijn niet alle rode complexen meegenomen in de verduurzamingsaanpak, omdat zij een andere definitie hanteert voor rode complexen. Zij gaat namelijk uit van de huidige woonlasten en betaalbaarheid in plaats van de toekomstige.

Complex	Aantal	Beschrijving	Ingreep	Jaar van uitvoering
Vidomes Rijswijk				
Idenburglaan	30	Eengezinswoningen uit 1957, Te Werve	Sloop en vervangende nieuwbouw 42 eengezinswoningen.	2017
Klaroenstraat e.o.	56	Eengezinswoningen Muziekbuurt uit 1964, gem. 130 m2 woonoppervlak, label D	Werkelijk verbruik 2011-2014 ligt ruim 20% lager dan berekend resultaat SVH woonlasten.	Na 2018
Albert Schweitzerlaan e.o.	204	Eengezinswoningen uit 1970, gem. 117 m2 woonoppervlak, label F.	Werkelijk verbruik 2011-2014 ligt ruim 30% lager dan berekend resultaat SVH.	Na 2018
Rijswijk Wonen				
Kerkstraat	4	Eengezinswoningen uit ca 1921, Oud Rijswijk, monumentale woningen.	Geen hoge prioriteit vanwege bijzondere status.	
Willem Marisstraat e.o.	36	Eengezinswoningen uit ca 1921 in Oud Rijswijk, label F	O.b.v. huidige huur en woonlasten geen betaalbaarheidsproblemen. Aanpak gepland na 2018.	Na 2018
Dahliastraat, Tulpstraat	38	Portiekwoningen uit ca 1921, Oud Rijswijk	In 2013 groot onderhoud uitgevoerd. Nieuwe verbeteraanpak op langere termijn	
Min. Talmalaan/vd Tempellaan	32	Eengezinswoningen uit 1959, Ministerbuurt, label G,	Aanpak gepland na 2018.	Na 2018
Harpsingel e.o.	48	Eengezinswoningen uit 1967, Muziekbuurt, label F	Aanpak gepland na 2018.	Na 2018
Bunchestraat e.o.	200	Eengezinswoningen uit 1968, Steenvoorde Zuid, label D	Volgens eigen onderzoek zijn hier op basis van huidige huur en woonlasten geen aanmerkelijke betaalbaarheidsproblemen.	

Bijlage VI: Sociaal nieuwbouw programma tot en met 2025

Hieronder zijn de locaties benoemd, waar de corporaties nieuwe sociale huurwoningen gaan bouwen. Het gaat om een programma met een langere periode dan deze Lokale prestatieafspraken.

Locatie	Aantal en type	Corporatie	Opmerkingen	Start bouw
Locaties in bezit van de woningcorporaties				
Idenburglaan TW	42 egw	Vidomes	Sloop-nieuwbouw – eigen grond	
De Schakel e.o. TW	50 egw	Rijswijk Wonen	Sloop-nieuwbouw – eigen grond	
Overige locaties TW	76 egw/app	Rijswijk Wonen	Nader onderzoek – eigen grond	
Benedictuslocatie	110 appartementen	Rijswijk Wonen	Gemeentelijk deel van locatie naar Rijswijk Wonen -	
Godfried Bomansstraat	14 egw	Rijswijk Wonen	Sloop schoolgebouw– eigen grond	
Totaal eigen locaties	292			
Locaties Rijswijk Buiten				
Sion	24 egw	Rijswijk Wonen	In voorbereiding. Start bouw 2017	2017
Sion	26 egw	Rijswijk Wonen	Reservering in woningbouwprogramma	2019
't Haantje	14 studio's	Vidomes	Project Our House In verkennende fase	2017
't Haantje	22 appartementen	Vidomes	Combinatie met gezondheids-centrum In verkennende fase	2018-2019
't Haantje	35 egw	Rijswijk Wonen	Reservering in woningbouwprogramma	2018-2020
't Haantje	149 appartementen	Rijswijk Wonen / Vidomes	Combinatie met vrije sector (in onderzoek). Langs het spoor Verdeling ntb	2020 e.v.
Pasgeld West	35 egw	Vidomes	Reservering in woningbouwprogramma	2021 e.v.
Pasgeld Oost	60 egw	Vidomes	30% sociaal in de projectontwikkeling bij Synchroon	2022 e.v.
Totaal Rijswijk Buiten	365			
Locatie Eikelenburg				
Eikelenburg	85	Rijswijk Wonen	30% sociaal in projectontwikkeling bij AM	2020 e.v.
Totaal programma sociaal huur	742			

Bijlage VII: Cijfers Wonen en Zorg

Deze beknopte notitie is bedoeld om achtergrondinformatie te geven ter ondersteuning van het overleg over de prestatieafspraken betreffende wonen en zorg. Als basis dient het Atrivé rapport “Opgave wonen voor zorgdoelgroepen Regio Haaglanden” van februari 2016. Dit rapport betreft de meest recente informatie over dit onderwerp en is het resultaat van een gezamenlijke opdrachtverlening van zowel de gemeenten als de woningcorporaties in de regio Haaglanden. Alle genoemde cijfers gelden voor Rijswijk.

Doelgroep	Aantal			Stijging		
	2015	2020	2025	2015	2020	2025
Mensen met een fysieke beperking (waaronder ouderen)	5.025	5.625	6.435	100 %	112 %	128 %
75- plussers	3.905	4.155	5.270	100 %	112 %	135 %
Mensen met dementie	1.270	1.460		100 %	115 %	
Extramuralisering Verzorging en verpleging.	190	350		100 %	115 %	
Mensen met een beperking of psychische problematiek	15	45		100 %	300 %	
Jeugdhulp						

Naast de concrete cijfers uit het Atrivé rapport zijn er enkele andere bijzondere doelgroepen, waarvan de groei niet in concrete cijfers bekend is:

- Jeugdigen met jeugdhulp. Groep valt in 2 deelgroepen uiteen: jeugdigen die intramuraal verblijven en zelfstandig willen wonen (uitstroom) en thuiswonende jongeren met jeugdhulp die zelfstandig willen wonen. Behoeftte aan reguliere goedkope huurwoning met begeleiding. Aantallen zijn moeilijk te geven, ambtelijke inschatting van 5 per jaar.
- Mensen uit maatschappelijke opvang. Vanuit de maatschappelijke opvang (daklozen, noodopvang, reclassering) is er behoefte aan zelfstandig wonen. Het gaat om uitstroom uit instellingen. Meestal gaat het zelfstandig wonen in de eerste periode met begeleiding. De kwantitatieve vraag is niet in beeld, maar de verwachting en de recente praktijk leert dat de vraag toeneemt.
- Statushouders. Deze doelgroep heeft geen specifieke woningen nodig, maar wel maatschappelijke begeleiding, zeker in de beginfase. De verwachte taakstelling voor 2016 is 120 personen (voor 2015 waren dat er 82, voor 2014 waren het er 44).

Aanbod en verwachte vraag (mis)match

Het verdient aanbeveling om de cijfers van de verwachte toename van de doelgroepen niet te absoluut, d.w.z. één op één, te vertalen naar woningbehoefte. De cijfers geven wel een richting, een tendens aan en zo kunnen ze ook het beste gelezen worden.

- Mensen met een fysieke beperking. Het verwachte aantal voor Rijswijk in 2020 is 5.625 (vergrijzing) plus 350 (extramuralisering) is ca. 6.000 personen in totaal. In Haaglanden breed behoort 60% hiervan tot de sociale doelgroep (inkomen < €34.911). Gerekend voor Rijswijk gaat het dan om ca. 3.600 personen. Daartegenover staat een geschikte voorraad van 2.765 woningen. Haaglanden breed wordt 65% van de geschikte woningen bewoond door mensen zonder fysieke beperking. Gerekend voor Rijswijk zouden nu ca. 1.260 personen met een fysieke beperking in een geschikte woning wonen. De conclusie is dat er een tekort zal zijn in 2020 aan geschikte woningen gezien de aantallen. Gerekend naar beschikbaarheid is dat tekort aanzienlijk.

In het Atrivé rapport staan m.b.t. bovenstaande de volgende aanbevelingen om het geprognostiseerde tekort aan te pakken:

- wijs geschikte woningen gericht toe aan mensen met een fysieke beperking,
- stimuleer doorstroming uit de geschikte woningvoorraad,
- realiseer bij nieuwbouw levensloopbestendige woningen (ten minste 2 sterren).

Mensen met dementie. Rijswijk kent 485 intramurale plaatsen zodat er voldoende plaatsen zijn t.o.v. de geraamde behoefte in 2020 (440). De meeste personen met dementie blijven in de beginperiode gewoon thuis wonen. Landelijk woont zo'n 70% van de mensen met dementie zelfstandig en dat aandeel stijgt. Aspecten als inrichting en veiligheid voor deze mensen belangrijk zijn. Het aanbod aan woningen lijkt dan ook geen probleem, de toenemende vraag naar begeleiding is wel een belangrijk aandachtspunt.

Mensen met een beperking of psychische problematiek. Bij deze doelgroepen gaat het niet om grote aantallen. Nu verhuren de corporaties 27 reguliere woningen met GGZ zorg, 8 reguliere woningen voor mensen met een verstandelijke beperking en 36 woningen in de vorm van begeleid wonen voor mensen met een verstandelijke beperking.

Deze mensen hebben zorg aan huis nodig met ambulante begeleiding. Zij zullen in de huidige woning blijven met eventueel woningaanpassing of willen verhuizen naar een geschikte woning.

Jeugdigen met jeugdhulp en mensen uit maatschappelijke opvang. Er is vraag naar woningen binnen deze doelgroepen, maar die is moeilijk te kwantificeren. Zodoende is ook de mogelijke mismatch niet aan te geven.

Definities woonvormen

Vier woonvormen worden onderscheiden in het Atrivé rapport:

Geschikt wonen: woningen met 1 of meer sterren (sterrenclassificatie: 1 ster = nultredenwoning, 2 sterren = rollatorwoning, 3 sterren = rolstoelwoning, 4 sterren = extra ruime rolstoelwoning).

Wonen met zorg/begeleiding: woningen waar bewoner zelf betaalt voor de woning en zorg/begeleiding afneemt van een zorgaanbieder. De bewoner moet verhuizen als hij geen zorg/begeleiding meer nodig heeft. Vaak gaat het om geclusterde woonvormen.

Uitstroomwoningen: reguliere woningen voor uitstroom uit intramurale woonvoorziening of crisisopvang of instroom vanaf de straat (dak- en thuislozen) of ouderlijke woning (jeugdigen met jeugdhulp). Directe bemiddeling. Afspraken tussen zorginstellingen en corporaties over jaarlijks aantal uitstroomwoningen.

Intramuraal wonen: verblijf in een instelling waarbij wonen en zorg financieel en organisatorisch verbonden zijn. Hier valt ook beschermd wonen onder.

De corporaties hebben 71 woningen bestemd voor bijzondere doelgroepen op de volgende locaties

Complex	Aantal	Doelgroep	Beschrijving
Vidomes Rijswijk			
Limor – flat Steenvoordelaan	27	GGZ zorg psycho sociale problematiek	Reguliere woningen met een woon-zorgovereenkomst
Middin – Pauline symfonie	27	Verstandelijk beperkten	Begeleid wonen in één complex
Rijswijk Wonen			
Humanitas – Karel Doormanlaan 248-260	8	Verstandelijk beperkten	Zelfstandige portiekwoningen bij elkaar gelegen in één woonblok
Philadelphia	ca 9	Verstandelijk beperkten	Begeleid wonen in beschutte woonvorm

Bijlage VIII: Jaarcyclus Bod en Lokale prestatieafspraken

Wat	Wanneer	Wie
Opstellen vergaderplanning voor het gehele jaar	Januari	Gemeente, corporaties en huurdersorganisaties
Evaluatie en monitoring LPA	Maart/april	Bestuurlijk overleg alle partijen
Opstellen meerjarenbegroting	Mei	Corporaties
Opstellen bod aan de gemeente met een overzicht van voorgenomen werkzaamheden	Mei/juni	Corporaties
Overleg met huurdersorganisaties over het bod	Juni	Corporaties
Aanleveren bod aan de gemeente	1 juli	Corporaties
Bespreken bod van de corporaties en verkenning van de herijking van de LPA	Juli/augustus	Bestuurlijk overleg alle partijen
Opstellen concept LPA	September	Ambtelijke werkgroep eventueel met huurdersorganisaties
Verwerken van de LPA in de begrotingen	September	Corporaties en gemeente
Besluitvorming LPA	Begin december	RvC, B&W en huurdersorganisaties
Toesturen LPA met de dPi aan de minister	Voor 15 december	Corporaties

Werkafspraken:

De data voor de bestuurlijke overleggen worden aan het begin van het jaar ingepland.

De stukken voor de bestuurlijke overleggen worden twee weken voor aanvang verzonden.



Bijlage IX: Regels Lokaal maatwerk Rijswijk

In de Huisvestingsverordening is bepaald dat gemeenten aan specifieke lokale groepen voorrang mogen verlenen bij het toewijzen van sociale huurwoningen.

In Rijswijk zijn hier de volgende voorrangsregels bepaald. Burgemeesters en wethouders hebben deze in afstemming met de corporaties vastgesteld voor Rijswijkse woningzoekenden met een maatschappelijke binding.

- I. De woningzoekende met een minimum inkomen krijgt voorrang wanneer ze reageren op een vrijkomende goedkope huurwoning, met uitzondering van de categorie eengezinswoning.
- II. De woningzoekende met een huishouden van 4 of meer personen krijgen voorrang wanneer ze reageren op een grote en of 4 of 5 kamerwoning.
- III. De woningzoekende die doorstroomt en een 4 of 5 kamerwoning achterlaat krijgt voorrang wanneer ze op een kleine woning of appartement of portiekwoning reageren.