

Werken aan sociaal wonen in Rijswijk: uitbreiden, verbeteren en verduurzamen

Rijswijkse prestatieafspraken 2019 – 2022





Inhoudsopgave

1. Overeenkomst lokale prestatieafspraken	3
2. Inleiding	4
3. Betaalbaarheid en beschikbaarheid	7
4. Wonen en zorg en begeleiding	9
5. Duurzaamheid	11
6. Leefbaarheid en veiligheid in de wijken	12
7. Organisatie en wijkcyclus	14
Ondertekening	16
Bijlage I: Begrippen	17
Bijlage II: Prognose en aandeel sociale woningvoorraad	18
Bijlage III: Aanpak bestaande voorraad	20
Bijlage IV: Sociaal nieuwbouw programma tot en met 2022	21
Bijlage V: Verhuringen en afspraken zorgpartners	22

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 Armand van de Laar, 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 a. i. de heer Kees Karsten, 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-Rühl, 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 het jaar 2019. De ingezette ambities van deze lokale prestatieafspraken hebben een looptijd van vier jaar tot en met 2022.
- 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

Voor u liggen de derde prestatieafspraken tussen de gemeente, woningcorporaties en huurdersorganisaties sinds de invoering van de nieuwe Woningwet. Deze dragen bij aan het constructief samen werken, vanuit de eigen verantwoordelijkheid. We hebben elkaar ook nodig want de uitdagingen zijn groot op het gebied van:

- Betaalbaarheid en beschikbaarheid
- Duurzaamheid
- Wonen en zorg
- Leefbaarheid in de wijken.

Hieronder zijn korte inleidingen en de 16 belangrijkste afspraken per thema opgenomen.

Betaalbaarheid en beschikbaarheid

De woningcorporaties zijn er op de eerste plaats voor de huisvesting van de lagere inkomensgroepen. We zien dat de druk op de betaalbare woningvoorraad toeneemt als gevolg van de passendheidstoets, waardoor huurtoeslagontvangers vrijwel geheel zijn aangewezen op woningen met een huur onder € 640. Uitgangspunt is daarom het zoveel mogelijk behouden en vergroten van de betaalbare sociale huurwoningvoorraad.

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 doet zich momenteel voor bij alle doelgroepen. Nieuwbouw van sociale huurwoningen moet bijdragen aan het behoud van 30% (volgens de regionale afspraken) sociale woningvoorraad van woningcorporaties. Tegelijkertijd verbetert dit de kwaliteit van de woningvoorraad in de stad. Ook is dit een goede manier om meer differentiatie aan te brengen in de Rijswijkse sociale woningvoorraad voor gezinnen en ouderen.

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.

Belangrijkste afspraken betaalbaarheid en beschikbaarheid

- 3.1 Het totale corporatie bezit bestaat uit circa 8.500 woningen, waarvan 85% bij verhuring betaalbaar is (met een huurprijs tot de aftopgrens).
- 3.2 De corporaties hebben 716 nieuw te bouwen woningen in de planning staan.
- 3.3 De gemeente zet in op behoud van 30 % sociale voorraad in Rijswijk en heeft daarom de intentie om ruimte voor toevoeging van sociale huurwoningen (via nieuwbouw of transformatie) in de diverse gebiedsontwikkelingen op te nemen.
- 3.6 De corporaties voeren maatregelen uit ter bevordering van doorstroming van met name ouderen die een schaarse sociale huurwoningen achterlaten.
- 3.12 De gemeente benoemt Te Werve als focuswijk met als doel te komen tot een integrale wijkaanpak.

Wonen en zorg

Sinds de wijziging in landelijke wetgeving op gebied van zorg en wonen kreeg de gemeente meer taken naar zich toe, die voorheen landelijk óf bij woningcorporaties waren belegd. De mensen waar het om gaat wonen dikwijls in woningen van de woningcorporaties. Dat vereist een goede samenwerking op steeds meer verschillende onderwerpen. De afgelopen jaren is daarmee gestart en rondom enkele thema's worden de eerste concrete stappen gezet. Denk aan het thema Langer Thuis en het project flatcoach, het wonen voor mensen die begeleiding nodig hebben of samen werken aan het voorkomen van problematische huurschulden.

De samenwerking komt geleidelijk aan op gang, maar tegelijkertijd neemt de problematiek toe. Steeds meer kwetsbare mensen moeten zelfstandig wonen. Behalve dat dit vraagt om een goede samenwerking, moet ook de woningvoorraad op deze doelgroepen worden afgestemd. Het is de taak van de gemeente om partijen te verbinden, initiatieven te stimuleren en te ondersteunen. Hierbij past een heldere en effectieve overlegstructuur. Gemeente en corporaties moeten gezamenlijk inzichtelijk krijgen wat het voor de woningvoorraad betekent en waar wellicht aanpassingen nodig zijn.

Uitgangspunt blijft de eigen verantwoordelijkheid van de bewoners, maar voor de kwetsbare mensen die hierbij ondersteuning nodig hebben, ligt er een taak voor zowel de gemeente als de woningcorporaties.

Belangrijkste afspraken wonen en zorg

- 4.1 De gemeente organiseert met de corporaties een heldere overlegstructuur rondom wonen en zorg met voor de eerste periode één aanspreekpunt per organisatie.
- 4.2 De huidige pilot flatcoach wordt met één jaar verlengd tot begin 2020. In 2019 gaan alle partijen, die baat hebben bij de resultaten van de flatcoach, gezamenlijk verkennen hoe het project structureel vorm te geven en te financieren
- 4.3 Voortzetting van aanpak brandveiligheid en toegankelijkheid in seniorencomplexen door de corporaties met een gemeentelijke financiële bijdrage.
- 4.6 Verhuring van max. 35 woningen (in 2019) voor begeleid wonen aan cliënten van een zorginstelling.
- 4.12 Evaluatie en voortzetting van de gezamenlijke aanpak om problematische huurschulden te voorkomen.

Duurzaamheid

De transitie van de verwarming van de gebouwde omgeving van aardgas naar alternatieve duurzame vormen staat hoog op de agenda. Rijswijk staat voor een grote opgave. Op dit moment wordt bijna de helft van de totale energievraag in Rijswijk bepaald door het gebruik van aardgas in de gebouwde omgeving. Die warmtevraag moet op een andere manier ingevuld worden. De afgelopen jaren is al gestart met de eerste initiatieven voor aardgasvrije woningen. De energievisie die in 2018 is opgesteld door de gemeente in samenwerking met de corporaties en de netbeheerder is het vertrekpunt voor de verdere stappen die genomen moeten worden om te komen tot een gasloos en uiteindelijk ook energieneutraal Rijswijk.

Duurzaamheid is een breed begrip. Voor de lokale prestatieafspraken gaat het naast de belangrijke doelstelling van verlaging van het energieverbruik en de gerelateerde CO₂-uitstoot om:

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

Belangrijkste afspraken duurzaamheid

- 5.1 Partijen sluiten aan bij de landelijke doelstelling naar een energieneutrale woningvoorraad in 2050. De gemeente heeft de ambitie vastgesteld om in 2040 energieneutraal te zijn. De corporaties geven hierbij wel aan dat deze doelstelling vanuit hun investeringsruimte in relatie tot de kwantiteit, kwaliteit en de betaalbaarheid van de woningvoorraad niet realistisch is.
- 5.3 In de periode t/m 2022 gaat Rijswijk Wonen ruim 1100 en Vidomes circa 500 woningen verduurzamen
- 5.8 Eind 2020 zijn alle open verbrandingstoestellen in de wooncomplexen van de woningcorporaties verwijderd met uitzondering van de wooncomplexen die mogelijk worden gesloopt.
- 5.9 Huurdersorganisaties stimuleren huurders om verantwoordelijkheid te nemen voor verlaging van het energieverbruik en de woonlasten.

Leefbaarheid en veiligheid in de wijken

Inspanningen op het gebied van de leefbaarheid door de woningcorporaties hebben te maken met:

- schoon, heel en veilig
- de aanpak van en preventieve acties ter voorkoming van overlast
- het stimuleren van sociale cohesie en bewonersparticipatie.

Onder de leefbaarheidsinspanningen van de woningcorporaties vallen ook zaken die te maken hebben met de inzet van personeel als complexbeheerders, gebiedsconsulenten, consulenten sociaal beheer en toezichthouders. De gemeente neemt de regie om te komen tot een jaarlijkse afstemming over de leefbaarheid inspanningen van de partijen. De gemeentelijke wijkcoördinatoren spelen hierin een belangrijke rol. In de komende periode maken de partijen zich samen sterk op het terrein van de veiligheid en de aanpak van ernstige woonoverlast.

Belangrijkste afspraken leefbaarheid en veiligheid

- 6.4 Het onderwerp wonen en veiligheid wordt op bestuurlijk niveau opgepakt en afspraken gemaakt over aanpak van knelpunten
- 6.5 Partijen werken vanaf 2019 aan een repressieve aanpak van ernstige en complexe situaties van woonoverlast
- 6.6 De gemeente coördineert de gezamenlijk aanpak van hennepkwekerijen en drugscriminaliteit

De regionale prestatieafspraken

Rijswijk is onderdeel van de regionale woningmarkt Haaglanden en werkt samen onder de Bestuurlijke Tafel van deze negen gemeenten¹. De corporaties werken samen in de Sociale Verhuurders Haaglanden (SVH). De Bestuurlijke Tafel Haaglanden en de SVH gaan in 2019 nieuwe regionale prestatieafspraken opstellen. Waar mogelijk anticiperen we al op deze afspraken.

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 afspraken

3.1	Het totale corporatiebezit bestaat uit circa 8.500 woningen, waarvan 85% bij verhuur betaalbaar is (met een huurprijs tot de aftoppingsgrenzen).	
3.2	De corporaties hebben tot 2022 716 nieuw te bouwen woningen in de planning staan, zie bijlage IV. Een aantal wordt gesloopt, verkocht en teruggekocht (Maatschappelijk Gebonden Eigendom/Koopgarant). De totale sociale voorraad in 2022 komt uit op 8980 woningen.	
3.3	<p>De inzet van de gemeente is behoud van sociale woningvoorraad van de woningcorporaties, volgens de regionale afspraken (Convenant Gaten dichten) is dat 30% van de woningvoorraad in de stad. Zie bijlage II. Wat corporaties betreft kan dit meer zijn dan 30%, omdat dit past bij Rijswijk als stedelijk gebied én omdat dit bijdraagt aan differentiatie binnen aankomende planontwikkelingen.</p> <p>De gemeente bepaalt op basis van het bouwprogramma per wijk en per gebied het aandeel sociaal. Deze doelstelling draagt bij aan het voorkomen van eenzijdige wijken én het toevoegen van woningen voor gezinnen, ouderen en Rijswijkse starters in de sociale huursector.</p> <p>Partijen monitoren halfjaarlijks de ontwikkelingen in het percentage sociaal t.o.v. de totale woningvoorraad om zodoende tijdig te kunnen sturen. Sociaal is hier gedefinieerd als alle sociale DAEB huurwoningen van alle woningcorporaties. De gemeente levert hiervoor de benodigde gegevens aan.</p>	
3.4	De gemeente heeft de intentie om ruimte voor toevoeging van sociale huurwoningen (via nieuwbouw of transformatie) in de diverse gebiedsontwikkelingen op te nemen. Dit wordt vorm gegeven bij de concrete invulling van de ontwikkelkaders van de gebiedsontwikkelingen.	
3.5	De gemeente handhaaft haar sociale grondprijnsbeleid.	
3.6	De corporaties geven ieder een eigen invulling aan het bevorderen van doorstroming van met name ouderen die een schaarse sociale huurwoningen achterlaten. Vidomes streeft met de seniorenmakelaar naar minimaal 10 doorstromingen per jaar. Rijswijk Wonen stimuleert doorstroming door verbetering van de informatie aan ouderen over het aanbod en zoeken naar een woning (m.n. in samenwerking met lokale partners en seniormakelaar), voorrang bij de toewijzing van de nieuwbouw Benedictus; verruimen van aanbod voor lage midden inkomens in de sociale voorraad.	
3.7	De gemeente stimuleert de doorstroming van huishoudens uit de sociale voorraad naar de nieuwbouw vrije sector (€711 - €950) en onderzoekt hoe concrete afspraken gemaakt kunnen worden met de ontwikkelaars om een aandeel in het middeldure huursegment te realiseren. Daarnaast wordt de mogelijkheid verkent om in de nieuwe Huisvestingsverordening (juli 2019) maximum inkomenseisen te stellen bij verhuur in de voorraad middeldure huurwoningen tot € 950.	
3.8	In 2018 is Lokaal Maatwerk geëvalueerd. Dit is de basis voor herijking in de eerste helft van 2019, waarbij o.a. de mogelijkheden worden onderzocht voor het wel of niet behouden van de voorrang voor minima en het mogelijk toevoegen van voorrang voor huurders die te duur wonen.	
3.9	De woningcorporaties hanteren een huurverhoging conform de wettelijke huursombenadering. De opbrengsten uit de inkomensafhankelijke huurverhoging op basis van artikel 7:255 lid 1 onderdelen a en b Burgerlijk Wetboek worden ingezet voor investeringsprojecten voor sociale woningbouw	

in Rijswijk, zoals beschreven in bijlage III	
<p>3.10 De corporaties leveren hun bijdrage aan de huisvesting van statushouders. De corporaties wijzen woningen aan statushouders direct toe conform de bepaling in de HVO.</p> <p>De gemeente maakt in de eerste helft van 2019 een overzicht van de mogelijkheden van huisvesting buiten de sociale woningvoorraad van de woningcorporaties.</p>	
<p>3.11 Gemeente, corporaties en andere partijen gaan in 2019 actief op zoek naar locaties waar extra aanbod (c.q. opstapwoningen) gecreëerd kan worden voor specifieke doelgroepen, zoals begeleid- of beschermd wonen, jongeren, kwetsbare mensen.</p>	
<p>3.12 De gemeente benoemt Te Werve als focuswijk met als doel te komen tot een integrale wijkaanpak. Dit met het oog op de grote ingrepen die de wijk te wachten staat. Het gaat om vernieuwing van de woningvoorraad door de corporaties en uitvoering van infrastructurele werken door de gemeente en de uitvoering van de energietransitie. Onderdeel is uitwerking van een integrale participatie met huurders en omwonenden.</p>	
<p>3.13 De gemeente blijft bereid om als achtervang garant te staan voor de leningen van de corporaties voor herfinanciering, renovaties en nieuwbouw.</p>	
<p>3.14 De gemeente streeft naar een gebiedsgericht parkeer- en mobiliteitsbeleid waarbij alternatieve oplossingen zorgen voor verlaging van de parkeernormen.</p>	
<p>3.15 In 2019 voeren gemeente en Rijswijk Wonen onderhandelingen om te komen tot de overdracht van woonwagencentrum De Strijp naar Rijswijk Wonen. De gemeente zorgt voor een actueel beleid aangaande woonwagendplaatsen.</p>	
<p>3.16 Eikelenburg – 85 woningen Rijswijk Wonen Gemeente heeft met de ontwikkelaar afgesproken dat 30% sociaal moet worden ingevuld. Rijswijk Wonen en de ontwikkelaar maken in 2019 onderling afspraken over ontwikkeling en invulling sociaal.</p>	

4. Wonen en zorg en begeleiding

De afspraken

Algemeen

4.1	De gemeente organiseert met de corporaties een heldere overlegstructuur rond wonen en zorg met voor de eerste periode één aanspreekpunt per organisatie.	
-----	--	--

Woningen voor ouderen

4.2	<p>De gemeente en corporaties zijn voornemens om samen met de zorgpartijen de pilot van de flatcoach in 280 woningen om te zetten in structurele financiering. De huidige pilot flatcoach wordt met één jaar verlengd tot begin 2020.</p> <p>In 2019 gaan alle partijen, die baat hebben bij de resultaten van de flatcoach (o.a. welzijn en zorgverzekeraars), gezamenlijk verkennen hoe het project structureel vorm te geven en te financieren.</p> <p>Verder verkennen partijen hoe de Flatcoach na 2019 kan uitbreiden naar twee extra flats met circa 160 woningen, waarvan één flat met 72 woningen al vooruitlopend gestart is in 2018. Onderdeel is verdere ontwikkeling in de vorm van een wijkcoach voor bijvoorbeeld ouderen in de eengezinswoningen ter bevordering van de doorstroming.</p>	
4.3	Corporaties geven begin 2019 inzicht in hun voorraad senioren woningen, zowel bestaand als nieuwbouw. Ook geven ze aan welke complexen door aanpassing toegankelijker gemaakt kunnen worden (naar minimaal 2 sterren toegankelijkheid).	
4.4	De gemeente evalueert begin 2019 de pilot financiering aanpassing bezit rondom aanpak brandveiligheid in seniorencomplexen. De intentie is een voortzetting hiervan. Na het daadwerkelijke besluit over voortzetting van het project, leveren de corporaties in de 1 ^e helft van 2019 projecten aan waar de toegankelijkheid en veiligheid in seniorencomplexen in dat jaar worden verbeterd en waar de gemeente financiële bijdrage kan leveren.	
4.5	Onder leiding van de gemeente geven de gemeente en de woningcorporaties samen met ouderenzorgorganisaties en Welzijn Rijswijk vorm aan de doelstelling 'langer zelfstandig wonen'. In 2019 start een brede informatie- en bewustwordingscampagne richting ouderen. Partijen verkennen in 2019 de mogelijkheid voor het realiseren van een nieuw woonzorgarrangement en/of nieuwe woonvorm voor ouderen in Rijswijk.	

Zorg en begeleiding

<p>4.6 De corporaties stellen jaarlijks maximaal 35 (Rijswijk Wonen 23, Vidomes 12) woningen beschikbaar voor begeleid wonen aan cliënten die doorstromen vanuit een andere voorziening en die nog individuele begeleiding nodig hebben bij het zelfstandig wonen. De verdeling is in 2018 afgestemd met gemeente en de corporaties, zie bijlage V. In 2019 sluiten de corporaties met vier nieuwe instellingen woon-zorgconvenanten af.</p>	
<p>4.7 Het gemeentelijk WMO loket en de corporaties gaan gezamenlijk de toewijzing van beschikbaar komende woningen met WMO aanpassing verder uitwerken, met als doel dat deze daadwerkelijk worden toegewezen aan woningzoekenden met een fysieke beperking. Zij sluiten aan bij regionale ontwikkelingen op dit gebied.</p>	
<p>4.8 In 2019 start een traject, waarbij het onderdeel 'directe bemiddeling' uit Lokaal maatwerk in gezamenlijkheid wordt ingebed, rekening houdend met eerlijkheid, transparantie en de reguliere woonruimteverdeling.</p>	
<p>4.9 In 2019 inventariseert de gemeente de huidige stand én toekomstige behoefte van mensen met een verstandelijke of fysieke beperking die begeleid wonen en van mensen uit de reclassering. En zij stemt dit af met de corporaties.</p>	
<p>4.10 De gemeente levert via Vluchtelingenwerk de noodzakelijke begeleiding aan statushouders. Begin 2019 evalueren gemeente en corporaties deze woon-begeleiding, samen met andere betrokken partners. Daarbij wordt ook gekeken naar de situatie nadat de woonbegeleiding stopt en of er aanleiding is voor verdere afspraken hierna.</p>	

Armoede en zelfredzaamheid

<p>4.11 De gemeente evalueert met de corporaties en andere partijen voor eind 2018 het 'convenant voorkomen problematische huurschulden'. De corporaties zijn daarbij verantwoordelijk voor het innen van huurachterstanden, de gemeente stelt alles in het werk om samen met de huurder en de woningcorporaties tot een betalingsregeling of minnelijk traject te komen om daarmee verdere escalatie te voorkomen. In de evaluatie kijken we o.a. naar: moment van doorbetalen van de lopende huur, het opschorten van incassomaatregelen en medewerking aan een schuldhulpverleningstraject.</p>	
<p>4.12 Gemeente en corporaties onderzoeken maatregelen ter preventie van armoede en huurschulden. Onder regie van de gemeente wordt onderzocht of maatregelen nodig zijn op het gebied van signalering, kwijtschelding van de huur, mogelijkheden binnen Lokaal maatwerk voor huurders die te duur wonen, budgetcoaches voor risicovolle groepen, aansluiting zorgverzekeraars, energie- en waterleveranciers. In 2019 wordt bepaald welke thema's met prioriteit worden opgepakt.</p>	

5. Duurzaamheid

De afspraken

<p>5.1 Partijen sluiten aan bij de landelijke doelstelling naar een energieneutrale woningvoorraad in 2050. De gemeente heeft de ambitie vastgesteld om in 2040 energieneutraal te zijn. De corporaties geven hierbij wel aan dat deze doelstelling vanuit hun investeringsruimte in relatie tot de kwantiteit, kwaliteit en de betaalbaarheid van de woningvoorraad niet realistisch is. Partijen stellen gezamenlijk in het 1e kwartaal van 2019 een visie vast voor een realistische route naar verduurzaming van de woningvoorraad. Hierbij zien partijen het gaan gebruiken van regionale of lokale warmtenetten (eventueel gevoed door geothermie) als onmisbaar. De visie wordt verwerkt in een gezamenlijk programma en is eind 2019 gereed.</p>	
<p>5.2 Corporaties delen de in 2018 opgestelde AEDS routekaart. De routekaart geeft een globaal beeld van de huidige plannen voor de energietransitie, waarvan een deel van de voorraad in 2050 aardgasvrij wordt. Uiterlijk 2019 hebben de corporaties een portefeuilleplan voor de verduurzaming van de totale woningvoorraad.</p>	
<p>5.3 In de periode t/m 2022 gaat Rijswijk Wonen ruim 1100 en Vidomes 481 woningen verduurzamen (waaronder isolatie en eventueel zonnepanelen). Zie bijlage III voor het projectenoverzicht. Met deze verduurzaming worden stappen gezet op weg naar het wensbeeld op de lange termijn. Per project geeft de corporatie daarom aan wat het project bijdraagt aan de doelen gasloos, te verwachten energielabel en de bijdrage aan waterberging.</p>	
<p>5.4 Inzet bij het uitvoeren van energiebesparende maatregelen is dat de gemiddelde woonlasten van de huurders niet hoger worden.</p>	
<p>5.5 De welstandscommissie denkt constructief mee bij duurzaamheidsoplossingen die de welstand betreffen.</p>	
<p>5.6 In het eerste kwartaal van 2019 start onder regie van de gemeente en Vidomes een bewustwordingscampagne bij VvE's van corporaties. De inzet is dat in 2019 in één VvE van Vidomes een verduurzamingsproject wordt opgestart. In een latere fase zal Rijswijk Wonen zich mogelijk hierbij aansluiten.</p>	
<p>5.7 In het kader van Klimaatadaptatie, vergroening en minder steen organiseren gemeenten met corporaties minimaal twee projecten met huurders vergelijkbaar met de uitgevoerde projecten in 2018, waarbij met huurders voortuinen worden vergroend. In 2019 stelt de gemeente een actieplan Klimaatadaptatie op. De woningcorporaties zijn gesprekspartners bij de totstandkoming van dit actieplan.</p>	
<p>5.8 Eind 2020 zijn alle open verbrandingstoestellen in de wooncomplexen van de woningcorporaties verwijderd met uitzondering van de wooncomplexen die mogelijk worden gesloopt.</p>	
<p>5.9 Huurdersorganisaties stimuleren huurders om verantwoordelijkheid te nemen voor verlaging van het energieverbruik en de woonlasten. Partijen starten in 2019 een communicatiecampagne hierover. De Bewonersvereniging Rijswijk continueert het project in de flat aan de Bekkerslaan.</p>	

6. Leefbaarheid en veiligheid in de wijken

De afspraken

<p>6.1 De gemeente organiseert minimaal twee keer per jaar afstemming met de corporaties rondom leefbaarheid.</p> <ul style="list-style-type: none"> – In mei voor afstemming van de voortgang, uitgevoerde leefbaarheids- en veiligheidsonderzoeken en afstemming over de speerpunten en leefbaarheidsprogramma's voor het komend jaar. – In september/oktober voor afstemming van de programma's van gemeente, corporaties en eventueel andere partijen als politie en Welzijn Rijswijk en worden de programma's aan elkaar en aan de huurdersorganisaties gepresenteerd, waarna het wordt opgenomen in de lokale prestatieafspraken. 	
<p>6.2 Partijen verkennen in juni/juli 2019 de mogelijkheid om gezamenlijk een woonbelevingsonderzoeken uit te voeren. Tot die tijd gebruiken partijen de tweejaarlijkse veiligheidsmonitor, Leefbaarometer en woonbelevingsonderzoeken van de beide corporaties.</p>	
<p>6.3 Het speerpunt van de leefbaarheidsactiviteiten van de corporaties ligt op projecten die te maken hebben met schoon, heel, veiligheid en de aanpak van woonoverlast. De leefbaarheidsprogramma's bestaan uit de volgende activiteiten:</p> <ul style="list-style-type: none"> – Rijswijk Wonen: de activiteiten zijn voor het grootste deel gericht op schoon en groen en portiekacties en met bewoners. Voor het uitvoeren van het extra toezicht wordt een extra functionaris aangesteld. Verder is er een scala aan kleine activiteiten op gebied van veiligheid (camera's), onderhoud van stoepen en borden, flatcoach en dergelijke. – Vidomes zet voor het behalen van de leefbaarheidsdoelstellingen personeel en geld in. Personeel betreft met name sociaal beheerconsulenten (aanpak overlast, burenruzies etc.), reguliere en extra complexbeheerders (complexen schoon heel en veilig houden, signaleren problemen achter de voordeur, aanspreken bewoners op ongewenst woongedrag) en gebiedsconsulenten/participatiemedewerkers (formuleren leefbaarheidsprogramma, overleg bewonerscommissies en stakeholders, ondersteunen bewoners initiatieven). Naast de flatcoach en de reguliere complexbeheerders wordt in kwetsbare complexen extra ingezet op de leefbaarheid. 	
<p>6.4 Op het gebied van veiligheid is er aansluitend op het bestuurlijk overleg Wonen een zogenaamd "Veiligheidsoverleg met corporaties" met gemeente, brandweer, politie en corporaties. Hier worden knelpunten besproken op gebied van wonen en veiligheid en worden afspraken gemaakt over de aanpak van deze knelpunten.</p>	
<p>6.5 Voor de aanpak van ernstige woonoverlast hebben gemeente en corporaties in 2018 een 'plan van aanpak woonoverlast' opgesteld en wordt een 'Convenant Gegevensuitwisseling bestrijden woonoverlast' afgesloten. Partijen gaan voor een repressieve aanpak. Bij ernstige en complexe situaties wordt snel gehandeld en de rollen en verantwoordelijkheden zijn duidelijk. De gemeente voert hierin de regie. Partijen gaan begin 2019 werken volgens de nieuwe werkwijze.</p>	
<p>6.6 De gemeente en corporaties zetten zich gezamenlijk in om hennepkwekerijen en drugscriminaliteit aan te pakken. Dit gebeurt op basis van het Convenant Informatie uitwisseling Integrale aanpak van hennepkwekerijen De gemeente coördineert meldingen die hierover binnenkomen.</p>	
<p>6.7 Bij het reguliere Handhavingsoverleg waarin politie, brandweer en gemeente (Veiligheid, sociaal domein) zitting hebben, worden vanaf nu ook de corporaties</p>	

betrokken.	
6.8 De gemeente en corporaties verkennen in de 1 ^e helft van 2019 de mogelijkheid voor extra gezamenlijk toezicht en 'ogen en oren in de wijken', niet alleen vanuit de professionals van deze partijen, maar ook in samenwerking met bewoners, vrijwilligers, buurtpreventieteams en welzijn Rijswijk.	
6.9 De gemeente overlegt met de corporaties over de locaties van de ondergrondse containers in relatie tot het nieuwe afvalinzamelingsbeleid van de gemeente die vanaf 2019 worden geplaatst nabij corporatiebezit in Stervoorde, Stationskwartier en de Artiestenbuurt. De bewoners worden geïnformeerd na het overleg met de corporaties.	

7 Organisatie en wijkcyclus

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

Uitgangspunten voor de afspraken

- 7.1 Alle partijen – gemeente, corporaties en huurdersorganisaties – komen deze lokale prestatie afspraken overeen voor vier jaar. Jaarlijks worden de afspraken herijkt voor een nieuwe periode van vier jaar.
- 7.2 De huurdersorganisaties 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.

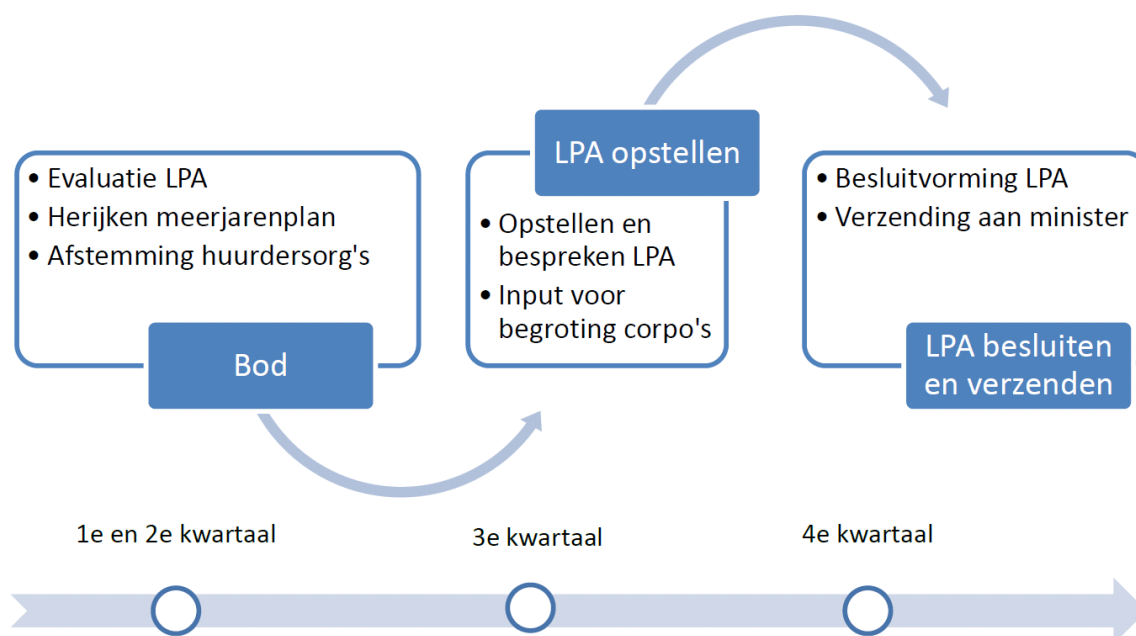
Overlegstructuur

- 7.4 Op bestuurlijk en ambtelijk niveau wordt een jaarcyclus ingericht, gebaseerd op de Woningwet 2015
- 7.5 Twee keer per jaar vindt bestuurlijk overleg plaats over de Lokale prestatieafspraken met een delegatie uit het college van B&W waaronder de burgemeester, de bestuurders van de twee corporaties en vertegenwoordigers van de huurdersorganisaties.
- 7.6 Een ambtelijk werkgroep is gezamenlijk penvoerder voor de LPA teksten. Ook monitort en evalueert 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.
- 7.7 Alle partijen koppelen de Lokale prestatieafspraken terug binnen de eigen organisatie en achterban.
- 7.8 Alle partijen zorgen voor voldoende menskracht om de prestaties te kunnen leveren.

Looptijd en bijzondere omstandigheden

- 7.9 De Lokale prestatieafspraken gelden voor de periode van 1 januari 2019 t/m 31 december 2022. De ingezette ambities van deze lokale prestatieafspraken hebben een looptijd van vier jaar tot en met 2022.
- 7.10 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.
- 7.11 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.
- 7.12 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.
- 7.13 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.

Processchema jaarcyclus Bod en Lokale prestatieafspraken





Ondertekening

De lokale prestatieafspraken 2019 t/m 2022

Aldus ondertekend op 12 december 2018,

Gemeente Rijswijk, de wethouder Wonen

.....

De heer A.F.M. van de Laar

Stichting Rijswijk Wonen, de directeur-bestuurder a.i.

.....

De heer K. Karsten

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-Rühl

Bijlage I: Begrippen

Begrippen	
Doelgroep sociale huur/ EU-doelgroep	Prijspeil 2018 <i>(van het jaar waarin de LPA is opgesteld)</i>
HT (huurtoeslag) doelgroep	€ 22.400 (1 persoonshuishouden) / € 30.400 (meerpersoonshuishouden) (Wet op de Huurtoeslag)
DAEB of Europa doelgroep	Inkomen tussen primaire doelgroep en € 36.798
Middeninkomens	< € 41.056 (laag) / < € 45.600 (hoog)
Hoge inkomens	Inkomen hoger dan € 45.600
Europa richtlijn EU-doelgroep	'80-10-10-regeling': 80% toewijzen aan inkomens tot € 36.798 (DAEB doelgroep); 10% toewijzen aan inkomens van € 36.798 tot € 41.056 10% vrij toewijzen vanaf € 41.056 Bij deze toewijzingseisen gelden uitzonderingen voor huishoudens die zijn aangewezen op zorg.
Sociale huur	
Prijspeil 2018	
Kwaliteitskortingsgrens en de huurgrens voor goedkope woningen	€ 417
Aftoppingsgrenzen	€ 597 (1 en 2 persoonshuishoudens) € 640 (3 en meerpersoonshuishoudens)
Liberalisatiegrens	€ 710,68 (wordt per januari 2019 € 720,42)
Betaalbare huur	Woningen met een huur beneden de tweede aftoppingsgrens
Vrije sector huur	Huur hoger dan € 710,68
Huursomstijging	De jaarlijkse huursom mag niet meer stijgen dan 1% exclusief inflatie. Hieronder valt alleen: jaarlijkse huurverhoging en huurverhoging bij mutatie van de DAEB woningen van de corporatie.
Huursombenadering	Bij de huursombenadering krijgt niet iedere woning dezelfde huurverhoging. Woningen die nu een relatief lage huurprijs hebben, kunnen een hogere huurverhoging krijgen dan woningen die nu al een goede prijs hebben.
Opstapwoning	Woningen voor onder meer jonge starters en kwetsbare mensen die net uit een instelling komen.
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: Prognose en aandeel sociale woningvoorraad

Tabel sociale woningvoorraad in Rijswijk

Bij het woningprogramma van de corporaties en het totale nieuwbouwprogramma van de gemeente Rijswijk blijft de sociale woningvoorraad van corporaties in 2022 op 30 %. Op langere termijn en bij meer nieuwbouw in de commerciële sector zakt het aandeel onder de 30 %. Het is van belang om hier vroegtijdig op te anticiperen door nu al te sturen op een aandeel sociaal in de planontwikkeling. Hierna de cijfermatige onderbouwing

Hieronder is inzichtelijk gemaakt wat de omvang is van de huidige voorraad van de woningcorporaties. En hoe deze zich ontwikkelt tussen 2018 en 2022.

Tabel II-1 sociale woningvoorraad in Rijswijk in 2018 en in 2022

	Rijswijk Wonen	Vidomes	Vestia/Staedion	Totaal
Dpi 31-12-2017 - stand 1-1-2018	5.743	2.450	273	8.466
Toename	325	189		514
Dpi 31-12-2017 - stand 1-1-2022	6.068	2.639	273	8.980

dPi = 'de Prospectieve informatie' en gaat in op de voornemens van de komende vijf jaren van corporaties

Van de huidige sociale huurwoningen van de corporaties is circa 2/3^e in bezit van Rijswijk Wonen en 1/3^e in bezit van Vidomes. De corporaties Staedion en Vestia hebben ieder respectievelijk 239 en 34 woningen (totaal 273). We gaan hier uit van de aanname dat dit aantal gelijk blijft.

Het aandeel sociale huurwoningen van particulieren is niet meegenomen in het totale aandeel sociaal, aangezien de gemeente geen invloed heeft op de verhuringen en de omvang van deze woningvoorraad.

Tabel II-2 ontwikkeling 2018-2022

Bron dPi dec 2017

	Rijswijk Wonen	Vidomes	Totaal
Nieuwbouw (dPi 1.1)	478	238	716
Terugkoop (dPi 1.2)	46	0	46
Herclassificatie tussen DAEB en niet-DAEB (dPi 1.2)	31	0	31
Verkoop (dPi 1.4a)	0	-19	-19
Sloop (dPi 1.5)	-230	-30	-260
Totale toename	325	189	514

De toename van de sociale woningvoorraad bestaat uit de totale nieuwbouw plannen 716 woningen, terugkoop en overheveling vanuit niet-DAEB. Daarnaast is er een afname door sloop en verkoop. Totaal komt de sociale voorraad in 2022 op ongeveer 8.980 sociale huurwoningen in Rijswijk.

Vervolgens maken we hierna in tabel II-3 t/m II-5 inzichtelijk hoe het aandeel van de sociale woningvoorraad van de corporaties zich ontwikkelt op basis van het huidige bouwprogramma. Op basis van het huidige bouwprogramma komt het aandeel sociale verhuur van de woningcorporaties op 30%. Als het totale bouwprogramma groter wordt dan 4.500 is meer aanvulling sociaal nodig om het gemiddelde op minimaal 30% te houden.

Tabel II-3 Huidig bouwprogramma is 4.500 woningen erbij in 2025/aanname 3000 in 2022, geen extra sociaal

	1-1-2018		Eind 2022		Bron
	Aantal	Perc.	Aantal	Perc.	
Sociaal (€ 710)	8.466	32,3%	8.980	30,7%	dPi 2018
Toename totaal			3.000		Bouwprogramma gemeente Rijswijk
Totaal aantal in Rijswijk	26.226		29.226	100%	Rijswijk in cijfers.nl

Hieronder is inzichtelijk gemaakt hoe het percentage sociaal zich ontwikkelt zonder extra toename sociaal van de woningcorporaties.

Tabel II-4 Scenario 5.000 woningen erbij in 2025

	1-1-2018		Eind 2025		Bron
	Aantal	Perc.	Aantal	Perc.	
Sociaal (€ 710)	8.466	32,3%	8.980	28,8%	dPi 2018
Toename corporaties			514		dPi 2018
Toename totaal			5.000		
Totaal aantal in Rijswijk	26.226		31.226	100%	Rijswijk in cijfers.nl

Tabel II-5 Scenario 6.000 woningen erbij in 2025 zonder verdere geen extra toename corporatiewoningen

	1-1-2018		Eind 2025		Bron
	Aantal	Perc.	Aantal	Perc.	
Sociaal (€ 710)	8.466	32,3%	8.980	27,9%	dPi 2018
Toename corporaties			514		dPi 2018
Toename totaal			6.000		
Totaal aantal in Rijswijk	26.226	100%	32.226	100%	Rijswijk in cijfers.nl

Bijlage III: Aanpak bestaande voorraad

Hieronder zijn de concrete projecten weergegeven voor de periode tot en met 2022. Deze voorgenomen prestaties zijn onder voorbehoud en mede afhankelijk van interne en externe procedures en besluitvorming

Complex	Aantal won	Wijk	Ingreep	Jaar van uitvoering
Vidomes Rijswijk				
Jolandaflat	90	Artiestenbuurt	Label A	2022
Generaal Berenschotlaan	93		Label A	2022
Bruinestraat e.o.	298	Ministerbuurt	Label A	2020
Totaal Vidomes	481			
Rijswijk Wonen				
Dr H.J. van Mooklaan	54	Steenvoorde Zuid	Min label B	2019
Van Kollaan, de Hoogstr	78	Te Werve	Min label B	2019
Tubasingel	80	Muziekbuurt	Min label B	2019
Mandolinestraat, Bazuinlaan e.o.	288	Muziekbuurt	Min label B	2019-2021
C. Storklaan e.o.	78	Steenvoorde Noord	Min label B	2020-2021
Dr Poelslaan	24	Steenvoorde Noord	Min label B	2020
Min Talmalaan	12	Steenvoorde Noord	Min label B	2020
Totaal t/m 2020	614			
Meerdere complexen	Ca 500			2021-2022
Totaal Rijswijk Wonen	1114			

Bijlage IV: Sociaal nieuwbouw programma tot en met 2022

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	60 egw	Rijswijk Wonen	Sloop-nieuwbouw – eigen grond	2019
Overige locaties TW	147 egw/app	Rijswijk Wonen	Sloop-nieuwbouw in onderzoek – eigen grond	2022
Benedictuslocatie	99 appartementen	Rijswijk Wonen	Woningen voor ouderen	2019
Godfried Bomansstraat	14 egw	Rijswijk Wonen	Sloop schoolgebouw– eigen grond	2019
Totaal eigen locaties	362			
Locaties Rijswijk Buiten				
Sion	26 egw	Rijswijk Wonen	Reservering in woningbouwprogramma	2019
't Haantje	28 appartementen	Vidomes	Combinatie met gezondheidscentrum In verkennende fase	2018-2019
't Haantje	35 egw	Rijswijk Wonen	Reservering in woningbouwprogramma	2020
't Haantje	97 appartementen	Rijswijk Wonen	Reservering in woningbouwprogramma	2020
't Haantje	50 appartementen	Vidomes	Combinatie met vrije sector (in onderzoek). Langs het spoor	2020 e.v.
Pasgeld West	42 egw en 16 appartementen	Vidomes	Reservering in woningbouwprogramma	2021 e.v.
Pasgeld Oost	60 egw	Vidomes	30% sociaal in de projectontwikkeling bij Synchron	2022 e.v.
Totaal Rijswijk Buiten	354			
Locatie Eikelenburg PM				
Totaal programma sociaal huur	716			

Bijlage V: Verhuringen en afspraken zorgpartners

Gespikkeld wonen: begeleid wonen in de reguliere woningvoorraad

De corporaties leveren zelfstandige woningen en sluiten met de zorgaanbieders 'overeenkomst leveren zorgwoningen' af. De begeleiding wordt geregeld door de zorgaanbieders. Wanneer de begeleiding stopt en de zorgaanbieder stelt dat de cliënt zelfstandig kan wonen, gaat de woon-zorg overeenkomst over naar een huurcontract voor onbepaalde tijd, het zogenaamde 'omklapcontract'.

Geclusterd wonen

Zorgaanbieder	Doelgroep	Afspraak per jaar m.i.v. 2019			Status vd afspraken
		RW	Vidomes	Totaal	
Jeugd (JIT)	Rijswijkse jongeren (tussen 17,5 en 23 jaar).	4	2	6	Bestaand
Parnassia	LVB, psychische beperking of GGZ	5		5	Bestaand
Impegno	GGZ jongeren		2	2	Bestaand
Limor	LVB, psychische beperking of GGZ		5	5	Bestaand
Fonteynenburg	GGZ en MO	5	3	8	Bestaand
Perspektief	LVB, psychische beperking of GGZ	2		2	Nieuw
Rivierduinen		3		3	Nieuw
St Anton Constandse		2		2	Nieuw
Leger des Heils		2		2	Nieuw
Totaal huidige afspraken		23	12	35	

Verhuringen aan mensen met een verstandelijke of fysieke beperking die begeleiding nodig hebben en geclusterd wonen (beschermd wonen of – thuis). Onderstaand overzicht betreft de huidige verhuringen. In 2019 worden ook deze aantallen besproken en geactualiseerd.

Zorgaanbieder	Adres	RW	Vidomes	Totaal	Toelichting
Middin	Paulinesymfonie		27	27	Inclusief steunpunt voor cliënten.
	Guntersteinweg 70	1			Ontmoetingscentrum
Limor	Steenvoordelaan		28	28	
	Papyruspad (Sfinx)				Kantoor en steunpunt
Zorg van Jose	Verspreid		11	11	
St. Philadelphia	Bleekerslaan 49	10		8	Onzelfstandige units
	Dick de Hoogstraat 39 Huis te Landelaan 111	2			2 portiekwoningen, verhuurd vanaf 1996
Humanitas	Karel Doormanlaan 248-262	8		8	Geclusterd in 1 blok.
Totaal		21	66	87	