

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

Rijswijkse prestatieafspraken 2019 – 2022



Rijswijk



vi)omes
wonen is leven



Bewonersvereniging Rijswijk

stichting
huurdersraad
vidomes



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:



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

- | |
|---|
| <p>4.1 De gemeente organiseert met de corporaties een heldere overlegstructuur rondom wonen en zorg met voor de eerste periode één aanspreekpunt per organisatie.</p> <p>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</p> <p>4.3 Voortzetting van aanpak brandveiligheid en toegankelijkheid in seniorencomplexen door de corporaties met een gemeentelijke financiële bijdrage.</p> <p>4.6 Verhuring van max. 35 woningen (in 2019) voor begeleid wonen aan cliënten van een zorginstelling.</p> <p>4.12 Evaluatie en voortzetting van de gezamenlijke aanpak om problematische huurschulden te voorkomen.</p> |
|---|

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)

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	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. 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. 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.	
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	



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.	

5. Duurzaamheid

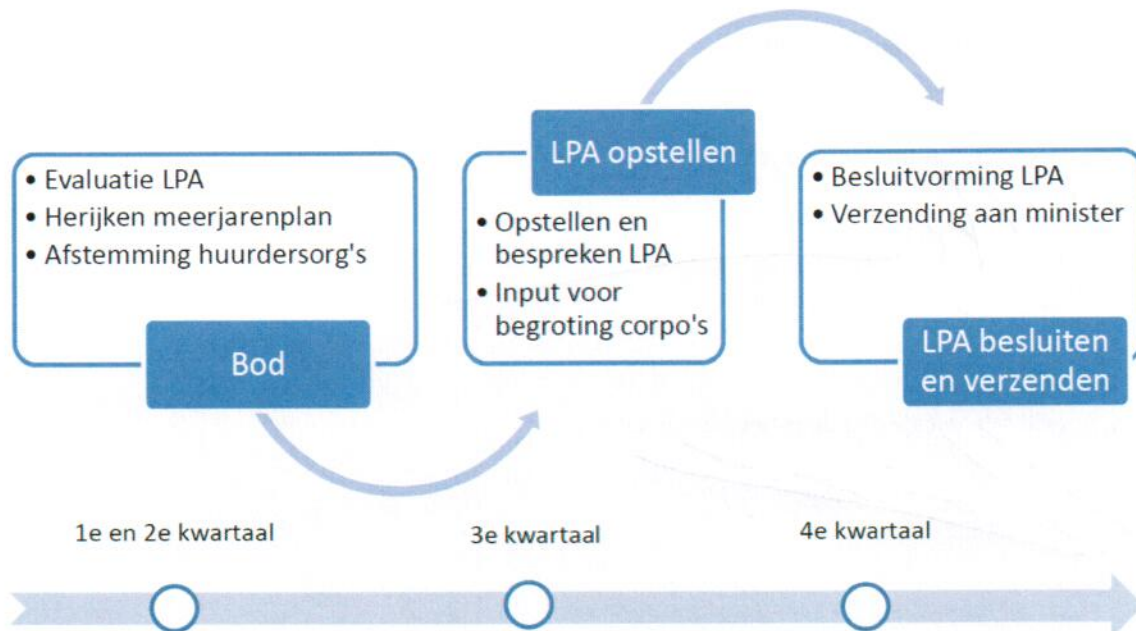
De afspraken

<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 AEDES 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>	



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.	

Processchema jaarcyclus Bod en Lokale prestatieafspraken



Bijlage I: Begrippen

Begrippen	
Doelgroep sociale huur/ EU-doelgroep	Prijspeil 2018 (van het jaar waarin de LPA is opgesteld)
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 toewijzings-eisen 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

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 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			