

PRESTATIEAFSPRAKEN 2011 - 2014

Inhoud

| | | |
|-----------|---|-----------|
| 1. | Inleiding | 2 |
| 1.1 | Samenwerken is traditie in Rijswijk | 2 |
| 1.2 | Woonvisie als basis.... | 2 |
| 1.3 | ... maar economische crisis en nieuwe koers noopt tot heroverweging | 2 |
| 1.4 | Gezamenlijke uitgangspunten van de prestatieafspraken | 3 |
| 1.5 | Leeswijzer | 4 |
| 2. | Productieafspraken | 5 |
| 2.1 | Het kader: gezamenlijke uitgangspunten | 5 |
| 2.2 | De afspraken | 5 |
| 3. | Doelgroepen | 8 |
| 3.1 | Het kader: gezamenlijke uitgangspunten | 8 |
| 3.2 | De afspraken | 8 |
| 4. | Woonruimteverdeling | 10 |
| 4.1 | Het kader: gezamenlijke uitgangspunten | 10 |
| 4.2 | De afspraken | 10 |
| 5. | Wijkaanpak | 12 |
| 5.1 | Het kader: gezamenlijke uitgangspunten | 12 |
| 5.2 | Leefbaarheid: sociaal beheer en veiligheid | 13 |
| 5.3 | Welzijn, zorg en maatschappelijk vastgoed | 13 |
| 6. | Duurzaamheid | 15 |
| 6.1 | Het kader: gezamenlijke uitgangspunten | 15 |
| 6.2 | De afspraken | 15 |
| 7. | Overlegstructuur, monitoring en evaluatie, geschillen | 17 |
| 7.1 | Werkingsduur | 17 |
| 7.2 | Overlegstructuur | 17 |
| 7.3 | Monitoring en evaluatie | 17 |
| 7.4 | Geschillenregeling | 17 |

Inleiding

1.1 Samenwerken is traditie in Rijswijk

De gemeente Rijswijk en de in Rijswijk werkzame corporaties Rijswijk Wonen en Vidomes maken prestatieafspraken met elkaar voor de periode 2011 tot en met 2014. De gemeente en de corporaties hebben een jarenlange traditie van samen werken aan een goed woon- en leefklimaat. Een samenwerking die in de loop der jaren verder is verbeterd en waarin veel tot stand is gekomen.

Eén van de vruchten van samenwerking is de Woonvisie 2007+. Deze Woonvisie is in een intensieve samenwerking van corporaties en gemeenten tot stand gekomen en heeft de opgave voor de komende jaren in de bestaande stad en in de uitbreiding in beeld gebracht. Tot tevredenheid van de drie partijen.

De sfeer van samenwerking kenschetst ook het proces van het maken van prestatieafspraken: constructief, met ieder een eigen zienswijze maar uiteindelijk een gedeeld belang: in samenhang de juiste investeringen plegen in de kwaliteit van woning en woonomgeving in de gemeente Rijswijk.

1.2 Woonvisie als basis...

De gemeente heeft een grondwettelijke taak in de bevordering van voldoende woongelegenheden (artikel 22 lid 2 van de Grondwet). Daarnaast draagt de gemeente zorg voor een goed woonklimaat (schoon, heel en veilig), een goede infrastructuur, voldoende voorzieningen op het gebied van werken, scholing en recreatie. Voor wat betreft het onderdeel wonen is de visie concreet uitgewerkt in de vorm van de Woonvisie 2007+. Deze Woonvisie is een uitnodiging naar alle partijen op de woningmarkt om gezamenlijk een bijdrage te leveren aan het realiseren van een stad waar het nu en op termijn goed wonen is.

Naast de Woonvisie zijn er nog andere relevante beleidskaders te noemen. Voor de gemeente zijn dit kaders zoals het wmo-beleid, die relevant zijn op alle aan het wonen grenzende sectoren zoals maatschappij, veiligheid of ruimtelijke ordening. De kaders voor de woningcorporaties liggen vooral bij hun volkshuisvestelijke opgave en ambities en in de regelgeving van het BBSH.

1.3 ... maar economische crisis en nieuwe koers noopt tot heroverweging

Zoals de gemeente in de notities 'De Woonvisie twee jaar later' (december 2009) en 'Gevolgen kredietcrisis voor bouwen en wonen in Rijswijk' (april 2009) aangeeft, zetten de kredietcrisis en de economische recessie een snelle uitvoering van de voorgenomen plannen op het gebied van bouwen en wonen onder druk. De afzwakkende woningmarkt, de economische teruggang en het zwakke herstel in de komende jaren vragen om maatregelen om de negatieve gevolgen voor de bouwnijverheid en de werkgelegenheid zoveel mogelijk te

beperken. De bouwende partijen hebben voor de financiering van hun plannen ook last van het terughoudende bankwezen. Naast de woningbouwsector wordt ook het vastgoed in kantoren en bedrijven beïnvloed door de economische teruggang. De corporaties zijn daarnaast al extra beperkt in hun liquide middelen door de invoering van de Vogelaarheffing (die overigens per 1 januari 2012 zal worden opgeheven) en de Vennootschapsbelasting. In het regeerakkoord is bovendien opgenomen dat corporaties een aanzienlijk deel van de huurtoeslag moeten gaan financieren.

Ook in Rijswijk is het nodig en wenselijk om zich te oriënteren op de nieuwe situatie. Een gemeentelijke werkgroep Economische crisis heeft de gevolgen voor Rijswijk verkend en beide corporaties zetten in op een koers die rekening houdt met de huidige economische omstandigheden. Die nieuwe koers is reeds gepresenteerd en gecommuniceerd met de partijen onderling.

In de nieuwe koers die Rijswijk Wonen en Vidomes voorstaan, spelen de veranderende marktomstandigheden een belangrijke rol. De gezamenlijke woningcorporaties geven aan dat sloop- en renovatieprogramma's worden getemporiseerd en/of geprioriteerd. De druk op het goedkope huursegment is de afgelopen periode, tegen de verwachtingen van de Woonvisie 2007+ in, groter geworden. Mede gelet op de onzekere afzetbaarheid van duurdere nieuwbouw is het doorexploiteren van de goedkopere huurwoningen een betere optie geworden. Het uitgangspunt voor de corporaties is hun eigen vastgoed en het inzetten op het creëren van meerwaarde voor de wijken waarin ze actief zijn, indien er voldoende financiële ruimte is. Daarbij zij opgemerkt dat partijen wel willen vasthouden aan de koers die in de woonvisie is voorgesteld.

Door het sluiten van nieuwe prestatieafspraken willen partijen een verdere invulling geven aan hun maatschappelijke opgave.

1.4 Gezamenlijke uitgangspunten van de prestatieafspraken

Partijen hebben op diverse momenten in het proces van het maken van prestatieafspraken uitgangspunten benoemd, die we hier nog een keer samenvatten.

- Inhoudelijk staat het werken aan een ongedeelde stad en regio centraal, alsmede het tegengaan van segregatie.
- De prestatieafspraken worden vanuit een samenwerkingsgedachte opgesteld. Het gaat niet om concurrentie en aanbesteding, maar om vanuit een gelijkwaardige positie de gezamenlijke maatschappelijke opgave te realiseren. De drie betrokken partijen hebben elkaar door een wederzijdse afhankelijkheid nodig om goed en slagvaardig te opereren. Daarbij zijn de corporaties van oudsher de ontwikkelende partij waarbij de gemeente faciliteert.
- In het verlengde daarvan willen partijen dat er bij de prestatieafspraken sprake is van wederkerigheid met behoud van ieders opdracht en verantwoordelijkheid.
- De lokale prestatieafspraken in Rijswijk passen binnen de kaders van de regionale prestatieafspraken 2010-2014 tussen het Stadsgebied Haaglanden en de SVH. Indien er

wijzigingen optreden in de regionale afspraken dan worden de lokale prestatieafspraken hieraan aangepast.

- Partijen willen de proces- en resultaatafspraken transparant, toetsbaar en volgbaar maken.
- Conform afspraak in het Bestuurlijk Overleg tussen gemeente en corporaties zullen concrete knelpunten in projecten buiten de prestatieafspraken worden gehouden. Hier zullen partijen elkaar snel vinden om problemen daadkrachtig op te lossen.
- Partijen willen gezamenlijk toezicht houden op de voortgang van de uitvoering van de afspraken (en mogelijke belemmeringen daarin) door middel van een periodieke monitoring en evaluatie. Als gedurende de uitvoering van de afspraken blijkt dat afspraken niet nagekomen kunnen worden, dan zien partijen dat in eerste instantie als een gezamenlijk probleem, uiteraard met in acht name van ieders eigen verantwoordelijkheid voor de oplossing. De rapportages van de evaluaties worden door de corporaties ter informatie aan de Bewonersvereniging Rijswijk en de huurdersraad van Vidomes besproken.
- De eerste stappen om wijkgericht te werken zijn gezet. Plannen worden op wijkniveau met elkaar gedeeld en besproken. Dit sluit aan bij de meer wijkgerichte werkwijze van de gemeente en corporaties. De partijen besteden naast aandacht aan monitoring van deze werkwijze specifieke aandacht aan de participatie van bewoners en bewonersorganisaties.
- De Woonvisie is het belangrijkste uitgangspunt. Inmiddels is de realiteit veranderd. Vergeleken met de Woonvisie is er in 2010 een minder grote vraag naar dure eengezinskoopwoningen en een grotere vraag naar goedkope meergezinswoningen dan destijds werd aangenomen. De concretisering van de woonbehoefte die de komende jaren plaatsvindt op wijkniveau kan dan ook gezien worden als herijking van de Woonvisie. Daarnaast wordt de woonvisie in 2011 geëvalueerd.

1.5 Leeswijzer

In deze prestatieafspraken gaan we in op de volgende thema's:

- Hoofdstuk 2: Productieafspraken.
- Hoofdstuk 3: Doelgroepen.
- Hoofdstuk 4: Woonruimteverdeling.
- Hoofdstuk 5: Wijkaanpak.
- Hoofdstuk 6: Duurzaamheid.
- Hoofdstuk 7: Overlegstructuur, monitoring en evaluatie, geschillen.

Daarin volgen we een vaste structuur. Telkens geven we per thema weer:

1. Het kader: de gezamenlijke uitgangspunten.
2. De afspraken.

2. Productieafspraken

2.1 Het kader: gezamenlijke uitgangspunten

De Woonvisie

De Woonvisie is voor partijen leidend. Het belang van 30% van de nieuwbouw in de sociale sector (waarvan maximaal 10% vernieuwbouw) wordt door de partijen gedeeld. De forse ambities zoals die in het verlengde van de Woonvisie zijn benoemd ten aanzien van sloop/nieuwbouw, renovatie en woningverkoop staan thans onder zware druk. De corporaties zijn aan zet om aan te geven wat gepresteerd zou kunnen worden. De gemeente zal de nodige inspanningen verrichten ter facilitering van deze activiteiten.

De regionale afspraken vormen het kader voor de lokale afspraken. Daarin worden de verantwoordelijkheden van gemeenten en van corporaties in de regio omschreven.

2.2. De afspraken

Nieuwbouw en bestaande voorraad

- Partijen spreken af dat van de nieuwbouwproductie 30% in de sociale sector zal worden gerealiseerd, waarvan maximaal 1/3^e vernieuwbouw, maximaal 1/3^e sociale koop en minimaal 1/3^e onder de aftoppingsgrens, met hierbij als randvoorwaarde de onder a t/m e genoemde punten (zie hieronder). Bovenstaande is uitgangspunt, maar daar waar het wenselijk of noodzakelijk is moet de mogelijkheid bestaan om te onderzoeken of op een lager percentage kan worden ingezet.
- De corporaties bouwen in de periode van 2010 tot en met 2014 ruim 600 woningen en renoveren er circa 850. Uitgaande van een totale verwachte bouwproductie tot 2015 van circa 750 woningen worden genoemde afspraken gerealiseerd.

Nieuwbouw

Voor de nieuwbouwproductie van de corporaties gaan wij uit van de volgende indicatieve aantallen en verdeling over categorieën (afgerond op vijf-tallen):

- Sociale huur: 360
- Sociale koop: 95
- Vrije sector: 160

Totaal 615

N.B. Uitgezonderd Rijswijk Zuid

Renovatie

Voor de renovatie gaan wij uit van de volgende indicatieve aantallen en verdeling:

| | |
|----------------|-----|
| • < € 25.000,= | 160 |
| • > € 25.000,= | 700 |
| ----- | |
| Totaal | 860 |

- De corporaties zullen de sociale koopwoningen zoveel mogelijk realiseren met een terugkoopregeling en een kortingswaarderingsregeling (bijvoorbeeld Koopgarant)
- Daar waar mogelijk bouwen de corporaties levensloopbestendig in zowel de sociale als niet-sociale sector. Het ambitieniveau is minimaal kwaliteit "rollatorwoning".
- In overleg tussen de woningcorporaties en de gemeente zal maximaal worden ingezet op het vergroten van de haalbaarheid van sociale woningen met een onrendabele top. Het zou hierbij kunnen gaan om:
 - a. Flexibiliteit van programma's om hiermee in te spelen op veranderende marktomstandigheden.
 - b. Het afspreken van een financiële bijdrage voor woningen met onrendabele top onder de aftoppingsgrens.
 - c. Een mogelijke gemeentegarantie op de onrendabele top. Het waarborgfonds heeft hierop geen garantie, daarom zou de gemeente dit op zich kunnen nemen.
 - d. Toepassing van het parkeerbeleid bij woningbouw.
 - e. Toepassen van residuele grondwaardeberekening, indien dit voor beide partijen meerwaarde oplevert).
- Inzet zal ook gericht zijn op de lage middeninkomens (tot anderhalf keer modaal).
- De gemeente stemt de actualisatie van de bestemmingsplannen die nodig zijn om de plannen van de woningcorporaties te realiseren af met de corporaties.
- Rijswijk Wonen en Vidomes ontwikkelen een visie op de portieketagewoningen en stemmen mogelijke sloop- en vernieuwingsplannen met elkaar af.

Sloop

Partijen ontwikkelen de komende jaren een gezamenlijke visie op de toekomstige sloopopgave ten aanzien van portieketagewoningen. Het onderzoek dat de corporaties eind 2010 door Stec Groep hebben laten doen, dient daarbij als input. Deze sloopopgave heeft een directe relatie met de ontwikkelingen die plaatsvinden op Rijswijk Zuid. Zowel het woningbouwprogramma als de fasering van dit project is medebepalend voor de mogelijkheden om de bestaande voorraad te vernieuwen.

Rijswijk Zuid

De binnen het plangebied te realiseren sociale woningbouw zal worden beheerd door woningbouwcorporaties. In Rijswijk zijn twee woningbouwcorporaties actief, te weten Rijswijk Wonen en Vidomes. Beide corporaties zijn vanwege hun bestaande woningvoorraad in Rijswijk uitstekend op de hoogte van de Rijswijkse woningmarkt, de woonsituatie in de Rijswijkse wijken en de woonwensen van veel Rijswijkse huurders. Beide corporaties zijn ook partner in de uitvoering van de Woonvisie 2007. De woningbouwcorporaties onderscheiden zich hiermee van andere niet-Rijswijkse corporaties in kennis en kunde en kunnen hiermee

een belangrijke meerwaarde leveren aan het beoogde woningbouwprofiel in Rijswijk Zuid. Beide zijn voor de optimale invulling van hun strategisch voorraadbeheer/portfoliebeleid gebaat bij uitbreidingsmogelijkheden in het contingent sociale woningbouw in Rijswijk Zuid. Onderdeel van deze invulling is het toevoegen van woningtypen die de doorstroming verder kunnen bevorderen. Daarnaast gaat het om het op gang brengen van de renovatie/herstructurering van een deel van de bestaande voorraad, dat van belang is voor alle partijen. Beide corporaties zullen daarom bij de ontwikkeling van Rijswijk Zuid in staat worden gesteld een voornaam deel van de sociale woningbouw in Rijswijk Zuid in hun beheer te nemen. Uitgangspunt is dat de corporaties worden betrokken bij de kwaliteit van de woningen die zij in beheer gaan nemen. In 2011 werkt de gemeente verder aan de uitwerking van de ontwikkelstrategie, zowel voor de locatie als geheel als voor de eerste deelplannen.

Het invullen van een vooraanstaande rol van de corporaties Rijswijk Wonen en Vidomes in het beheer van de sociale woningbouw (te denken valt aan een "right of First refusal" of een "right of First offer") is een van de vertrekpunten voor deze uitwerking.

Voor het aandeel sociaal in het nieuwbouwprogramma op deze locatie(s) is het huidige regionale afsprakenkader met betrekking tot het gemeente brede nieuwbouwprogramma het uitgangspunt (zie ook 2.2.afspraken nieuwbouw en bestaande woningvoorraad). Het definitieve nieuwbouwprogramma sociaal in Rijswijk Zuid zal in een later stadium bepaald worden (prognose rond 2015/2016), waarbij rekening gehouden wordt met dan vigerende prestatieafspraken (regionaal/lokaal), actuele marktomstandigheden en het nieuwbouw/verbouwprogramma. Een meer flexibele invulling van het programma wordt hierbij niet uitgesloten.

3. Doelgroepen

3.1 Het kader: gezamenlijke uitgangspunten

De Rijswijkse doelgroepen

De Woonvisie onderscheidt vier voor Rijswijk belangrijke doelgroepen die in het kader van de volkshuisvestelijke kerntaak extra aandacht behoeven: kleine huishoudens, gezinnen en mensen met een laag inkomen en huishoudens met een zorg- en welzijnsbehoefte. Bij deze groep is, naast de vraag naar goed en veilig wonen en zorg- en welzijnsdiensten, ook de woonomgeving van groot belang. Daarnaast hebben partijen een opvangtaak voor bijzondere doelgroepen.

Partijen zijn het met elkaar eens dat gezinnen in Rijswijk keuzemogelijkheden geboden moeten worden. Gezien de huidige economische crisis handhaven de corporaties de bestaande woningvoorraad die geschikt is voor gezinnen, maar zullen zich voor het overige in de bestaande voorraad richten op kleine huishoudens van verschillende leeftijden. Met name Rijswijk Zuid biedt betere mogelijkheden voor het huisvesten van gezinnen in de stad. Vanuit de wijkgerichte aanpak maken de corporaties duidelijk wat hun plannen voor het huisvesten van doelgroepen concreet zijn. Dit wordt medio 2011 besproken met de andere partijen.

Het goed huisvesten van de doelgroep huishoudens met lage inkomens en lage middeninkomens blijft een centrale gezamenlijke opgave van gemeente en corporaties. Ten eerste zullen partijen inspanningen leveren om 30% van de totale woningvoorraad in Rijswijk onder de huurtoeslaggrens te houden. Daarnaast worden zoveel mogelijk beschikbare woningen toegewezen aan een passende doelgroep. De 30% sociale voorraad, zijnde sociale huurwoningen van de corporaties, is een bodemgarantie. De partijen zijn tevreden over de wijze waarop de huisvestingstaakstelling van statushouders verloopt. Het lopende beleid kan worden gecontinueerd.

Ook betreft specifieke cases en incidenten met bijzondere doelgroepen vinden partijen de huidige gang van zaken en het overleg daarover afdoende.

Wat betreft overige maatschappelijke doelgroepen, ervaren partijen een toenemende kwetsbaarheid en een verharding van de problematiek. Bij deze groepen is, zoals dit ook voor andere bewoners geldt, naast de vraag naar goed en veilig wonen, zorg- en welzijnsdiensten ook de woonomgeving van belang. Corporaties en gemeente willen de keten binnen de zorg en welzijn voor deze doelgroepen agenderen.

3.2 De afspraken

- Partijen zorgen ervoor dat 30% van de bestaande woningvoorraad in Rijswijk onder de Huurtoeslaggrens blijft.

- Jaarlijks wordt de voorraad in beeld gebracht, uitgesplitst naar kwaliteitskortingsgrens, aftoppingsgrens en huurprijsgrens. De gemeente krijgt inzage in de voorgenomen veranderingen in de aantallen per categorie wanneer dit aan de orde mocht zijn, de corporaties krijgen inzicht in het totaal aantal woningen en de bouwplannen van derden.
- De wijze van werken rond huisvesting van statushouders wordt ongewijzigd voortgezet.

4. Woonruimteverdeling

4.1 Het kader: gezamenlijke uitgangspunten

Het Stadsgewest Haaglanden heeft een regionaal aanbodmodel van woonruimteverdeling. De Regionale Prestatieafspraken en de Regionale Huisvestingverordening zijn kaderstellend voor de lokale Prestatieafspraken over woonruimteverdeling in Rijswijk. Het ondersteunen van de slaagkans voor lokale woningzoekenden blijft een speerpunt.

Lokaal maatwerk en de beleidsvrije ruimte willen de partijen vooral inzetten om te sturen op leefbaarheid, waaronder specifieke situaties zoals overlast en sociaal beheer. Rijswijk Wonen wil het lokaal maatwerk en de beleidsvrije ruimte ook gebruiken om de concurrentiepositie van lokaal woningzoekenden te verbeteren. Om in te kunnen spelen op specifieke lokale vraagstukken kan maximaal 10% van het voor verhuur vrijkomende woningaanbod worden verdeeld in afwijking van de regels zoals vastgelegd in de Regionale Huisvestingsverordening. De beleidsvrije ruimte (de 10%-regeling) biedt mogelijkheden om ten eerste in een collectieve aanpak de leefbaarheid en sociale cohesie in wijken te ondersteunen. Daarnaast is de 10%-regeling ook voor de individuele aanpak geschikt als het gaat om het beperken van overlast en sociaal beheer, rekening houdend met de randvoorwaarden in de toelichting van de regionale afspraken.

Deze regeling gold voor 2010 en is verlengd tot en met 2011. Evaluatie van de beleidsvrije ruimte zal tijdens de looptijd van de prestatieafspraken op regionaal niveau plaatsvinden. De verantwoording moet op een transparante manier plaatsvinden.

De partijen spreken af om minimaal 70% van de vrijkomende voorraad tot de huurtoeslaggrens te verhuren aan de BBSH-doelgroep. Daarnaast zijn de woningcorporaties vanaf 1 januari 2011 gebonden aan de zogenaamde europanorm waarbij 90% van de vrijkomende woningen onder de huurprijsgrens verhuurd moet worden aan huishoudens met een maximaal fiscaal inkomen van € 33.641 (peildatum 2011). Mogelijk heeft de invoering van deze normering effecten op de positie van middengroepen op de woningmarkt in termen van lagere slaagkansen e.d.

4.2 De afspraken

- De regionale prestatieafspraken over woningtoewijzing worden gerespecteerd.
- De beleidsvrije ruimte wordt a) ingezet voor bemiddeling in kader sociaal beheer, b) voor huishoudens met een specifiek zoekprofiel en c) voor experimenten met vernieuwende vormen van woningtoewijzing (geldt voor Rijswijk Wonen).
- Rijswijk Wonen heeft de ambitie om een leefbaarheidsexperiment aan te gaan om de woonmilieus meer profiel te geven. Het experiment gaat om een complexgerichte woningtoewijzing. Daarnaast wil zij de beleidsvrije ruimte gebruiken om instrumenten te ontwikkelen voor de doorstroming vanuit eengezinswoningen en de instroom naar ouderenwoningen.

- Voor 1 juli 2011 maakt de gemeente het mogelijk om de corporaties gebruik te laten maken van het GBA in het kader van fraudebestrijding en de huisvestingsvergunning. Het beleid om woonfraude onder huurders aan te pakken is een zaak van de corporaties zelf.
- Partijen bespreken de effecten van de normering met elkaar, waarbij de gevolgen voor verdringing en slaagkansen van doelgroepen op de woningmarkt worden beoordeeld en indien nodig aanvullende afspraken worden gemaakt.

5. Wijkaanpak

5.1 Het kader: gezamenlijke uitgangspunten

Wijkgericht werken in de Muziekburch

De gemeente heeft op 27 mei 2008 de Bestuursopdracht Wijkgericht Werken vastgesteld. Dit beleid wordt in de komende jaren geïmplementeerd. Zowel voor gemeente als corporaties moet ervaring worden opgedaan in effectieve samenwerking. Conform de bestuursopdracht wordt de Muziekburch als pilot gebruikt. De Muziekburch wordt als prioriteitswijk uitgekozen om gezamenlijk nader invulling te geven aan het wijkgericht werken. Aan onderstaande onderdelen zal nadere invulling worden gegeven.

- Het uitwisselen van informatie en het opstellen van een *wijkanalyse*.
- Het opstellen van een *integrale wijkvisie*.
- Het opstellen van een *wijkprogramma* voor de korte termijn (gericht op wijkbeheer) en voor de lange termijn (gericht op wijkontwikkeling).
- Het organiseren van een (gezamenlijk) *wijkbudget* voor de Muziekburch qua personele en financiële middelen.
- Het opzetten van een *projectorganisatie*. Er wordt voorzien in een projectgroep, waarin in ieder geval drie kernpartners (gemeente Rijswijk, Rijswijk Wonen, Vidomes) vertegenwoordigd zijn, en een stuurgroep (samenstelling nader te bepalen in het DO). Het is de bedoeling dat de gemeente Rijswijk de overall regie voor het proces op zich neemt.
- De *evaluatie* van de pilot op twee gebieden: Na het samenstellen van het wijkprogramma wordt het proces geëvalueerd. Na implementatie van het programma wordt het wijkgericht werken geëvalueerd.

Inzet in de andere wijken van Rijswijk

Na de evaluatie van de pilot in de Muziekburch wordt bekeken hoe het proces van wijkgericht werken - zowel inhoudelijk als organisatorisch - het beste voortgezet en toegepast kan worden in respectievelijk de Muziekburch en de andere wijken in Rijswijk.

Vooruitlopend op de evaluatie van de pilot in de Muziekburch zet Rijswijk Wonen in om medio 2011 voor alle wijken waar zij bezit heeft een wijkvisie te ontwikkelen in de vorm van een wijkanalyse (incl. voorraadanalyse), -agenda, -programma.

Gemeente Rijswijk en Vidomes willen eerst de ervaringen in de Muziekburch afwachten alvorens met een vergelijkbare vorm van wijkgericht werken in andere wijken aan de slag te gaan. Wel zeggen gemeente en Vidomes toe om te participeren in de totstandkoming van de wijkanalyse, -visie en -programma van Rijswijk Wonen waar zij bezit hebben. Dit houdt in:

- Het aanleveren van gegevens voor de wijkanalyse.
- Deelname aan bijeenkomsten/overleg stakeholders.
- Het bespreken en toetsen van de concept-wijkvisies op basis van inhoudelijke kennis van wijken.

- Het aanleveren van input voor de wijkprogramma's op basis van eigen reguliere (meerjaren)programma's op het gebied van uitvoering als beleid.
- Rijswijk Wonen overlegt met gemeente en Vidomes over de uitkomsten van de wijkagenda en het wijkprogramma.

Daarnaast zal de gemeente signalen/tekortkomingen oppakken die betrekking hebben op beheer van de openbare ruimte.

Met nadruk wordt gesteld dat het in de andere wijken (vooralsnog) gaat om wijkvisies van Rijswijk Wonen. Door Rijswijk Wonen zal dit, in het kader van verwachtingmanagement, ook als zodanig naar de betreffende wijkbewoners en -organisaties worden uitgedragen.

5.2 Leefbaarheid: sociaal beheer en veiligheid

Tot het sociaal beheer behoort de zorg voor veiligheid, sociale cohesie en de kwaliteit van de openbare ruimte (schoon, heel veilig en aantrekkelijk) . Tot op heden vindt overleg hierover plaats in de Stuurgroep Veiligheid en op wijkniveau het leefbaarheidsoverleg. Er vindt in het kader van de implementatie van het wijkmanagement een heroverweging plaats op dit gebied.

De corporaties willen hun activiteiten op het gebied van sociaal beheer intensiveren en verder afstemmen met de gemeente. Professionals op het gebied van samenlevingsopbouw worden al jaren ingezet in de vele leefbaarheidprojecten en leefbaarheidactiviteiten. Zo zijn de corporaties actief met de inzet van huismeesters en buurt- en complexbeheerders. Ook nemen zij deel aan het project Buurtbemiddeling Rijswijk (convenant uit 2005).

Uitbreiding en verbreding wordt verkregen door:

- de intensivering van de aanpak van woonoverlast: sturen op gedrag.
- het ontwikkelen van wijkactiveringsprogramma's.

Bij de samenwerking tussen gemeenten en corporaties worden duidelijke afspraken gemaakt over ieders rol bij de aanpak van het sociaal beheer.

5.3 Welzijn, zorg en maatschappelijk vastgoed

Woonservicezones en wonen-welzijn-zorg

Met de invoering van de Wet Maatschappelijke Ondersteuning heeft de gemeente tot taak zorgvragers zoveel mogelijk een samenhangend pakket van ondersteuning te verlenen. Voor het deelaspect wonen is gekozen voor een gebiedsgerichte benadering: woonservicezones.

De corporaties willen zich inspannen voor de ontwikkeling van deze woonservicezones binnen de mogelijkheden van het BBSH. Zij willen eventuele maatregelen in het kader van welzijn en zorg (inclusief investeringen in maatschappelijk vastgoed) afstemmen op de problematiek die in de betreffende wijken speelt (maatwerk).

Het startpunt voor verdere afspraken is de integrale visie WWZ (wonen welzijn zorg) die de gemeente heeft gemaakt. De gemeente en corporaties zullen vanuit hun wijkgerichte

werkwijze komen tot een van onderaf opgebouwd beeld van wat in de wijken nodig is op het gebied van wonen-welzijn-zorg. Dat is de basis voor het maken van concrete afspraken over ontwikkeling, inrichting van en investeringen in woonservicezones, maatschappelijk vastgoed, geschikte buitenruimte en opplussen van woningen. Voor het sluiten van een (nieuw) convenant wordt hierbij niet meer gekozen. Bij het maken van die afspraken wordt rekening gehouden met prioritering van wijken. De gemeente neemt de regie.

Het beleid van de woonservicezones wordt richtinggevend bij het faciliteren van bijzondere doelgroepen. De keten van zorg moet daarbij goed in beeld worden gebracht.

De samenwerking tussen gemeente en corporaties in het kader van het OGGZ-beleid loopt goed. Beide corporaties hebben bijgedragen aan het lokale actieplan OGGZ en werken mee aan de uitvoering van dit plan. Onderdeel hiervan is ondermeer het vernieuwen van het convenant OGGZ en het gezamenlijk uitbouwen van het laatste kans beleid.

Maatschappelijk vastgoed

Er is geconstateerd dat partijen hun wederzijdse verwachtingen met betrekking tot maatschappelijk vastgoed verder moeten concretiseren. Hierbij is het wenselijk gezamenlijk richtinggevende uitspraken te doen over eventuele samenwerking op het vlak van integrale gebiedsontwikkeling en het gewenste niveau van de sociaal maatschappelijk infrastructuur.

6. Duurzaamheid

6.1 Het kader: gezamenlijke uitgangspunten

De gemeente en de corporaties beschouwen hetgeen in de regionale prestatieafspraken is afgesproken als kaderstellend voor de lokale afspraken:

- Voor de bestaande bouw: binnen 10 jaar ten minste 20% besparen op het gasverbruik. Deze afspraak geldt voor de woningcorporaties op regionaal niveau; het exacte getal voor Rijswijk kan daarom hiervan afwijken. Dat getal wordt nog berekend.
- Bij ingrijpende woningverbetering wordt gestreefd om energielabel B te halen of minimaal de energieprestatie met twee labelklassen te verbeteren.
- Bij nieuwbouw per 1 januari 2011 EPC van 0,6 (verlaging van 25%). Per 1 januari 2015 naar een EPC van 0,4, aansluitend bij overheidsbeleid (verlaging van 50%). Wanneer de overheid de EPC van 0,4 eerder dan wel later aanpast, deze heroverwegen.

Tevens is de ambitie om 20% te besparen op het totale gasverbruik in de woningvoorraad van de corporaties in de periode 2008-2018. De doelstelling richt zich op het energieverbruik waar de corporatie als verhuurder invloed op heeft, namelijk dat van de woning zelf als het gaat om verwarming en warm tapwater. De ambitie gaat niet over het huishoudelijk elektriciteitsverbruik waarvoor huurders zelf een grote verantwoordelijkheid hebben. Wel wordt hierbij een goede voorlichting van de huurders als belangrijk gezien.

De onderhavige afspraken zijn een streven, maar in acht moet worden genomen dat bij complexgewijze energiebesparende maatregelen minimaal 70 procent van de huurders hiermee moet instemmen.

6.2 De afspraken

Nieuwbouw en vervanging

- De gemeente hanteert vanaf 1 januari 2011 een EPC van minimaal 0,6 per woning, voor projecten die dan in ontwikkeling gaan.
- Voor lopende projecten wordt naast het bouwbesluit de richtlijn aangehouden die op het moment van het afgeven van de bouwvergunning van toepassing was.

Bestaande bouw

- Bij renovatie wordt gestreefd naar maatregelen zodat energielabel B verkregen wordt of ten minste een verbetering van twee labelklassen wordt gemaakt.
- In 2011 is duidelijk om welke projecten het gaat, welke inzet wordt gekozen en wat de energiereductie zal zijn voor de periode tot 2015 (de komende 10 jaar in totaal 20%). Hierbij wordt het financieel rendement in relatie tot de energiebesparing meegewogen.

Duurzaam bouwen

- Op het niveau van een locatie (wijk, buurt, project) wordt het instrument van EPL gehanteerd. In 2011 wordt dit nader onderzocht, in 2012 bespreken partijen of een reëel streefgetal valt te bepalen.

- Gemeente en corporaties gaan GPR-gebouw 4.0 gebruiken voor het maken van beleid en afspraken. Hiermee wordt de zorg voor een gezond binnenmilieu integraal meegenomen.
- De corporaties hebben de inspanningsverplichting om voor 2020 (of eerder indien dit financieel mogelijk is) 50% van de open keukengeisers en moederhaarden te hebben uitgefaseerd ten opzichte van het aantal dat in 2010 in gebruik is in sociale huurwoningen.
- De gemeente kent een groot aantal acties op het gebied van duurzaamheid. Naast publieksacties en acties gericht op specifieke groepen zoals eigenaarbewoners kunnen ondermeer genoemd worden het opstellen van energievisies voor Rijswijk Zuid, Eikelenburg en de Plaspoelpolder, het project gebiedsaanpak mobiliteitsmanagement Plaspoelpolder en het project "duurzaamheid in beheer" Plaspoelpolder.

Gebruik van warmte

- Als onderdeel van de transitie naar een duurzame energiehuishouding wordt de ontwikkeling van lokale warmtenetten gestimuleerd, die op termijn aan elkaar gekoppeld kunnen worden tot een regionaal warmteweb (voorbeeld warmtenet Delft).
- Bij nieuwbouw, herstructurering, renovatie en ketelvervangingsprojecten wordt het "warmte, tenzij" principe gehanteerd en zoveel mogelijk gekozen voor collectieve warmtevoorziening.
- Bij nieuwbouw, herstructurering, renovatie en ketelvervangingsprojecten wordt bezien of aansluiting op een lokaal warmtenet mogelijk is, direct danwel in de toekomst.

7. Overlegstructuur, monitoring en evaluatie, geschillen

7.1 Werkingsduur

Deze prestatieafspraken hebben een looptijd van 4 jaar. De prestatieafspraken lopen met terugwerkende kracht van 1 januari 2011 tot 1 januari 2015. Het is mogelijk om gedurende de looptijd de prestatieafspraken, met bestuurlijke instemming van beide partijen, aan te vullen dan wel te wijzigen.

7.2 Overlegstructuur

Minimaal 6 keer per jaar vindt overleg plaats met de beleidsmedewerkers van de gemeente en corporaties. Daarnaast vindt 4 tot 6 keer per jaar overleg tussen gemeente en corporaties plaats op directieniveau in het Directeurenoverleg (DO). De stand van zaken met betrekking tot (de uitvoering van) deze prestatieafspraken wordt besproken in dit overleg.

Minimaal twee maal per jaar vindt er een overleg plaats tussen het College van B&W van de gemeente Rijswijk en de directie van de corporaties.

7.3 Monitoring en evaluatie

De gemeente en de corporaties zullen één keer per jaar in gezamenlijk overleg rapporteren aan de bestuurders van de partijen over de voortgang van deze prestatieafspraken. Aan de hand van het uitvoeringsprogramma stellen partijen jaarlijks een rapportage op waarin staat aangegeven wat de stand van zaken rondom de afspraken is. De gemeente is hierin leading. Waar nodig worden doelen of prestaties voor de resterende periode opnieuw geformuleerd. Bespreking vindt plaats in het DO.

Een jaar voor het verstrijken van de werkingsduur van deze prestatieafspraken, vindt een evaluatie plaats. De gemeente neemt hiertoe het initiatief. Deze evaluatie vindt plaats in het DO.

7.4 Geschillenregeling

Indien geschillen ontstaan over afspraken in deze overeenkomst vindt bestuurlijk overleg plaats om het verschil van mening op te lossen. Als zij er niet uitkomen, kunnen ze een onafhankelijke externe een adviserend oordeel laten geven.

Rijswijk 21 september 2011

.....

J.L. van Deemter
Directeur-bestuurder Rijswijk Wonen

.....

B. Tiesinga
Directeur Wonen Vidomes

.....

R. van Hemert
Wethouder Economie, Stadsontwikkeling, Wonen