

# Samen voor wonen

## Prestatieafspraken 2014 -2018



## Voorwoord

De gemeente Delft en de Delftse woningcorporaties Woonbron, Duwo, Vidomes en Vestia zijn er trots op dat zij overeenstemming hebben bereikt over de prestatieafspraken voor de periode 2014 t/m 2018. Het is een belangrijk convenant, waarin partijen de doelstellingen uit de Woonvisie Delft 2008 – 2020 omzetten in concrete prestaties voor de komende vijf jaar. Met deze afspraken komen de oude prestatieafspraken voor de periode 2009 – 2012 te vervallen.

Deze prestatieafspraken zijn gemaakt in een periode dat de woningmarkt stevig onder druk staat en niet goed functioneert. De regering legt corporaties een verhuurderheffing op, waardoor hun investeringscapaciteit voor de komende jaren fors terugloopt. De gemeenten moeten flink bezuinigen en bereiden zich momenteel voor op de drie decentralisaties in het sociaal domein. De huurders worden geconfronteerd met grotere huurstijgingen dan de afgelopen jaren. Kortom geen eenvoudige opdracht.

Gemeente en corporaties kiezen voor een flexibele benadering in de prestatieafspraken die past bij dit maatschappelijk en politieke decor. Vóór juli 2015 vindt een herziening van deze afspraken plaats. Gemeente en corporaties benutten de tijd tot 2015 om tot uitwerking van de procesafspraken te komen middels een bindende ontwikkelagenda. In het eerste jaar van de prestatieafspraken monitoren gemeente en corporaties de basis die er ligt voor thema A (betaalbaarheid en doelgroepenbeleid).

In ieder geval zal medio 2016 een evaluatie plaatsvinden om gezamenlijk te bepalen of de koers al dan niet moet worden aangepast als gevolg van marktomstandigheden of indien wijziging van het regeringsbeleid daartoe aanleiding geeft.

We zijn ons bewust dat door de stijging van de huren in de sociale sector, de verkoop van bezit en de stagnatie van de nieuwbouw, de omvang van de sociale sector in Delft de komende jaren zal afnemen.

In de huidige situatie valt vaak het woord crisis en zien sommigen louter bedreigingen. De nieuwe werkelijkheid waarmee we te maken hebben biedt echter ook kansen. Kansen om de beweging 'van Industriestad naar Kennisstad' te maken.

Kansen waarbij we ons in onderlinge samenwerking laten inspireren door het creatief vernuft en innovatief denken, dat Delft kenmerkt. Kans ook om kleinschalig en gericht invulling te geven aan de participatiesamenleving en deze waar mogelijk en nodig te faciliteren.

Een resultaat van innovatief denken is bijvoorbeeld dat we met deze prestatieafspraken zo min mogelijk willen sturen op input, maar juist op outcome. Zo kiezen wij ervoor om niet op voorhand in aantallen afspraken te maken over de vereiste bereikbare voorraad voor de minima. We geven onderling inzicht in het betaalbaar aanbod dat de corporaties jaarlijks verwachten. Op basis van een nulmeting, monitoren de corporaties minimaal halfjaarlijks de wachttijd, bespreken de resultaten in het bestuurlijk overleg (BO) en sturen bij in het aanbod als de vooraf vastgelegde acceptabele wachttijd wordt overschreden.

De afspraken zijn uitgewerkt in de volgende thema's:

### Deel I: Thema's

- A. Betaalbaarheid/doelgroepenbeleid
- B. Huishoudens met (tijdelijk) regieverlies
- C. Wonen en zorg/vergrijzingsopgave
- D. Woonaantrekkelijkheid/ buurten
- E. Duurzaamheid

### Deel II: Middelen en randvoorwaarden

# Prestatieafspraken 2014 -2018

van gemeente Delft en Delftse corporaties Woonbron, Duwo, Vidomes en Vestia

## Deel I: Thema's

### 1 | In aanmerking nemende dat we de volgende ontwikkelingen waarnemen:

- Een sterke afname van de financiële ruimte bij de corporaties en de gemeente;
- Een sterke toename van de verkoop en een verhoging van de huren bij leegkomst van zelfstandige woningen bij de corporaties;
- Een sterke afname van het sociaal aanbod in een deel van de Delftse buurten;
- Een toename van de omvang van de doelgroep in Delft en de regio tot 2020;
- Een scheiding van wonen en zorg en een toename van langer zelfstandig wonende senioren tot 2020;
- Een toename van het aantal eenpersoonshuishoudens, onder meer samenhangend met vergrijzing;
- Het aantal studenten neemt toe, maar de grootste groei daarvan is over het hoogtepunt;
- Decentralisaties vanuit het rijk richting gemeenten in het sociaal domein in combinatie met forse budgetkorting.

### 2 | Zien we de volgende risico's:

- Een sterke afname van de slaagkans voor met name minima en gezinnen tot de Europagrens (€ 34.000);
- Een toename van de druk op de lokale en regionale woningmarkt;
- Het wisselende beleid van de rijksoverheid;
- Een afname van de investeringsmogelijkheden van de gemeente en de corporaties;
- Een toename van de armoede onder de Delftse bevolking;
- Een toenemende vereenzaming onder ouderen.

### 3 | En kansen:

- De beweging van 'Industriestad naar Kennisstad';
- Een toenemend aanbod voor kenniswerkers;
- Een hervorming van het sociaal domein: van verzorgingsstaat naar participatiesamenleving;
- Het integraler en meer vraaggericht werken;
- Het benutten van de nieuwe werkelijkheid: ontschotten, scherpte opzoeken, samenwerking en innovatie;
- Een kleinschalige gerichte aanpak van problemen in buurten.

**Komen we het volgende overeen:**

## A | Betaalbaarheid / doelgroepenbeleid

### 1 | Voldoende slaagkansen voor huishoudens met lagere inkomens

*Redeneerlijn*

*Huurders moeten zich binnen redelijke tijd kunnen huisvesten in een passende woning die past bij hun financiële draagkracht. Referentiepunt daarvoor zijn de Nibudrichtlijnen.*

### Maatschappelijke opgave:

De verkoop van woningen en liberalisatievoornemens vragen om een herbezinning op het maatschappelijk presteren en de balans tussen de financiële continuïteit en de inzet op de lokale volkshuisvestelijke belangen.

Met elkaar bepalen we de acceptabele wachttijden voor de diverse segmenten binnen de brede volkshuisvestingsdoelgroep op basis van de resultaten in de afgelopen tweeënhalf jaar (zie *bijlage 1: prioriteringsschema doelgroepsegmenten*).

*Pro memorie: in de opwerking van de regionale prestatie afspraken per 1 januari 2015 is wellicht sprake van afspraken over de toegestane afname van de sociale woningvoorraad. Hierover maken partijen zonodig in een later stadium afspraken.*

### Afspraken:

De corporaties en de gemeente monitoren de wachttijd en/of slaagkans van de diverse doelgroepsegmenten (nader op te werken in regionaal verband).

Vóór juli 2014 bepalen we een 0-situatie (referentie: gemiddelde over 2012 en 2013) en worden we het eens over acceptabele wachttijden. Bij voorkeur is dit op regionale schaal geregeld (regionale prestatieafspraken). Lukt dit in de regio niet, dan spreken we Delftse normen af.

Als doelgroepsegmenten in de knel blijken te komen, nemen de corporaties maatregelen om de wachttijd te verbeteren, door bijvoorbeeld:

- Woningen alsnog betaalbaar maken (huur extra aftoppen);
- Toewijzingseisen qua aantal personen, inkomen of leeftijd aanpassen (slaagkansen tussen doelgroepsegmenten onderling verschuiven);
- Minder verkopen van woningen.

Corporaties informeren de gemeente over de wijze waarop zij de slaagkans beïnvloeden, de gemeente treedt in overleg met de corporaties indien zij van mening is dat redelijkerwijs de maatregelen onvoldoende kansrijk zijn. Uitgangspunt is zoveel mogelijk maatschappelijk resultaat tegen zo laag mogelijke kosten en maatschappelijke ongewenste effecten.

In het belang van aantrekkelijke buurten en het voorkomen van armoedeconcentraties zetten corporaties het instrument "alsnog betaalbaar maken" in, daar waar het sociaal aanbod het meeste afneemt ("blauwe buurten", zie *bijlage 2: verkleuring aandeel sociaal bezit*).

### Nieuwe verkoop van bezit

Uitgangspunt is het vinden van een balans tussen de financiële revenuen voor de corporaties en de inzet voor het maatschappelijk presteren in Delft.

In het eerste kwartaal van 2015 maken we afspraken over het gezamenlijke verkoopprogramma voor 2015 en verder. Het betreft met name de verkoop van grote woningen (meer dan 80m<sup>2</sup> en 4k), woningen met energiearmoede in kwetsbare gebieden en woningen waar heel recent publieke middelen voor beschikbaar zijn gesteld. We duiden de precieze energiearmoede bij woningen met energielabels E, F en G en zoeken naar mogelijkheden die er wel zijn om te kunnen verkopen (zoals verkoop aan kenniswerkers of kluswoningen).

Corporaties zeggen het volgende toe, om de wachttijd positief te beïnvloeden:

	klein	groot	totaal	klein	groot	totaal
huur tot aftoppingsgrens	793	92	885	53%	6%	60%
huur tussen aftoppingsgrens en huurprijsgrens (incl. Koopgarant Vidomes)	241	77	318	16%	5%	21%
huur geliberaliseerd + koop	160	122	282	11%	8%	19%
<b>totaal</b>	<b>1.194</b>	<b>291</b>	<b>1.485</b>	<b>80%</b>	<b>20%</b>	<b>100%</b>

**Tabel 1 |** Totaal aandeel van het huidig sociaal aanbod dat betaalbaar wordt aangeboden bij leegkomst, gespecificeerd naar kleine en grote woningen (zie *bijlage 3: normen wonen en bijpassend wonen en het bod per corporatie*).

Gemeente heeft de bereidheid tot en onderzoekt het actiever inzetten van het gemeentelijk instrument Woonkostentoeslag voor met name de minima.

Voor grote gezinnen spreken partijen het volgende af:

Uitgaande van gemiddeld 10 woningen per jaar: grote gezinnen (6 en meer personen) worden binnen 6 maanden direct bemiddeld naar een passende woning.

De corporaties zijn bereid tot de volgende aantallen woningen op jaarbasis een bijdrage te leveren:

- Woonbron: 4
- Vidomes: 3
- Vestia: 2
- Duwo: 1

Voor de subcategorie 'extreem grote gezinnen' (8 personen en meer) is maatwerk nodig via het sociaal overleg (SO). We erkennen dat hierbij ook de leefbaarheid in het geding kan zijn. Desgewenst vindt besluitvorming in het bestuurlijk overleg (BO) plaats.

We erkennen dat voor de doelgroep 8-personen en meer de mogelijkheden erg schaars zijn gelet op de typische opbouw van de Delftse woningvoorraad. Daardoor zijn corporaties en gemeente overeengekomen dat:

- De huisvesting van deze gezinnen óók in de regio kan plaatsvinden. Een passende woning is kansrijker in dit grotere zoekgebied. De woningmarkt en het werkgebied van de corporaties is ook in deze zin regionaal;
- Schaarste dwingt tot het aanbieden van een tijdelijk contract. Gemeente en de corporaties onderzoeken de mogelijkheden van een 'schaarste'-contract zodat geschikt gemaakt bezit weer tijdig terugkomt voor de groep die dat nodig heeft. Wanneer de gezinsgrootte is afgenomen, wordt het huishouden begeleid naar een dan passende woning;
- Het principe van "drang en dwang" geldt: een groot gezin krijgt een van tevoren aangekondigd maximaal aantal passende aanbiedingen.

## 2 | Kenniswerkers

### *Redeneerlijn*

*Om de transitie mogelijk te maken van 'Industriestad naar Kennisstad', willen we kenniswerkers binden aan de stad. Kenniswerkers kunnen bijdragen in bepaalde creatieve milieus voor gentrification in wijken waar de corporaties niet meer (kunnen) investeren.*

### **Afspraak**

Corporaties zetten verkoop en liberalisatie van sociaal bezit gericht in waar dit aansluit op de vraag van kenniswerkers. Ook door middel van marketing-inspanningen.

Corporaties en gemeente maken nadere afspraken over de doorgeleiding van afgestudeerden naar reguliere huisvesting in Delft. Corporaties en gemeente streven er naar dat meer afgestudeerden kiezen voor een langer verblijf in Delft; er zal gezamenlijk een programma worden opgesteld. Duwo zal onderzoek doen naar de omvang en vraag van kenniswerkers en de uitstroom van campuscontracters. Woonbron onderzoekt de mogelijkheid van het realiseren van een kluswoningconcept.

## 3 | Studenten

DUWO en de gemeente onderscheiden de doelgroepen HBO-studenten, bachelors, masters, internationale masters en internationale PhD's en maken nadere afspraken over hoe om te gaan met de specifieke woonwensen van deze doelgroepen.

## 4 | Short stay

### *Redeneerlijn*

*Naast duurzame en langdurige kwaliteit, is er ook behoefte aan tijdelijkheid. Gemeente en corporaties erkennen, dat er een kleine maar groeiende vraag is naar woonruimte voor*

*maximaal één jaar (naast de vraag naar studentenhuisvesting). Het is een tussenstation voor bijvoorbeeld buitenlandse werknemers, arbeidsmigranten en gescheiden personen.*

*Maatschappelijke opgave*

Partners zien dat voor deze woonvraag lokaal behoefte is aan short-stay facilities.

**Afspraak:**

Woonbron en de gemeente onderzoeken het realiseren van een short-stay facility op een daartoe geschikte locatie.

## **5 | Vergunninghouders**

Basisprincipe is dat corporaties meewerken aan het huisvesten met voorrang van deze groep.

## **B | Huishoudens met (tijdelijk) regieverlies**

*Redeneerlijn*

*Door het scheiden van wonen en zorg, de crisis en de afname van de betaalbare woningvoorraad neemt de concentratie van huishoudens met een (tijdelijk) regieverlies in de sociale voorraad toe. Dit levert risico's op: vereenzaming en/of verloedering achter de voordeur maar ook verloedering daarbuiten en overlast voor omwonenden.*

*Voor deze opgave opereren we in de vierhoek: bewoners, corporaties, gemeente én zorgpartners. De uitgangspunten en kaders van deze opgave komen uit de in 2012 vastgestelde sociale visie.*

*De inzet is allereerst gericht op de zelfredzaamheid van bewoners, de mogelijkheden in hun informele netwerk en daarna, als het nodig is, professionele zorg en begeleiding.*

*De professionele zorg en begeleiding voert de gemeente uit middels het principe van frontlijnsturing (zie bijlage 4: uitgangspunten sociale innovatie).*

*Maatschappelijke opgave:*

Zorgdragen voor een adequate opvang van deze huishoudens met problemen die zich manifesteren langs meerdere dimensies (regieverlies, overlast) vanuit de gedachte dat we verschillende vormen van ondersteuning onderscheiden. Te weten: basis, maatwerk en vangnet. We onderscheiden de volgende clusters naar ondersteuningsbehoefte met daarmee samenhangend de bijbehorende infrastructuur (punt 4):

1. Vergrijzingsopgave, het verzorgd wonen en geschikt maken van woningen voor ouderen
2. Opgave voor burgers met langdurig regieverlies
3. Multiprobleem-huishoudens via de generalisten in de sociale teams
4. Kanszones en herbestemming van (zorg-)vastgoed.

Ad 1: De spelregel voor deze groep is de participatiesamenleving: uitgaan van de zelfredzaamheid; corporaties en gemeente faciliteren een passend woonaanbod (zie ook C: wonen en zorg, vergrijzingsopgave).

Ad 2: Hieronder verstaan we kwetsbare ouderen (bijv. sociaal isolement, dementie), GGZ-klienten, ex-delinquenten, ex-verslaafden, licht verstandelijk gehandicapten, etc. De opgave voor deze groep is dat zij zelfstandig woningen aanvragen met adequate maatwerkbegeleiding. We sluiten aan bij de uitstroomafspraken voor deze doelgroepen (zie bijlage 5: hoofdlijnen van de uitstroomafspraken) en gaan deze uitbouwen. Corporaties en zorginstellingen maken nadere afspraken wie met wie samenwerkt.

Ad 3: Deze groep is van te voren onvoldoende of zelfs niet bekend. Het is een groep met een bijzondere woonvraag en vaak is er sprake van overlast. Hier geldt de spelregel dat de maatschappij verantwoordelijk is voor de signalering. De opgave is het ontwikkelen van een sluitende aanpak via de sociale teams en generalisten volgens de frontlijnsturing. Partijen erkennen dat voor deze groep strikte afspraken worden gemaakt. Voor de GGZ problematiek worden deze gemaakt via de regiegroep Openbare Geestelijke Gezondheidszorg (OGGZ).

Ad 4: De aan te wijzen kansenzones zijn gebieden in de stad die uitermate geschikt zijn voor het wonen voor ouderen en de huisvesting van kwetsbare bewoners en groepen met een bijzondere woonvraag.

De spelregel hier is het behalen van een sociale plus op de inzet van nog maar beperkte middelen voor collectieve voorzieningen tegen de achtergrond van bestaande infrastructuur (zoals bijv. gezondheidscentrum, apotheek etc.).

#### **Afspraken:**

Vanwege het sterk in ontwikkeling zijnde sociaal domein, de risico's die gepaard gaan met de budgetkorting van de drie decentralisaties, de afname van investeringscapaciteit bij corporaties en veranderende rolopvattingen, maken we met elkaar zo concreet mogelijke procesafspraken.

Basisprincipe blijft, uitgaande van ongeveer 60 verhuringen per jaar voor de groepen geclusterd onder 2 en 3, dat corporaties er voor zorg dragen dat aangemelde cliënten binnen 3 maanden via een urgentie worden gehuisvest. Zonodig stelt de corporatie daar woningen voor beschikbaar die zijn gelabeld voor verkoop of liberalisatie.

De corporaties streven ernaar vóór juli 2015 een efficiëncyslag te maken op dit domein door invoering van een clustermodel. Elke corporatie werkt daarin samen met een beperkt aantal zorgaanbieders. De corporaties en de zorgaanbieders maken nadere afspraken over wie met wie samenwerkt. De gemeente voert hierbij de regie en ziet erop toe dat er geen groepen buiten de boot vallen en ziet als systeemverantwoordelijke toe op de uitvoering van afspraken met zorginstellingen.

De corporaties signaleren vanuit hun dagelijkse praktijk waar problemen achter de voordeur zijn en spelen dit door naar de generalisten in de sociale teams. De gemeente draagt zorg voor de één-plan-één-gezin aanpak waarin de woonbegeleiding en zorg een onderdeel kan vormen (frontlijnsturing en sociale teams).

De generalisten voeren integrale intake-gesprekken en hebben het mandaat om de ondersteuningsbehoefte te organiseren.

Vóór juli 2015 (tenzij de WMO-wet niet tijdig duidelijkheid biedt) hebben we nadere werkafspraken over:

- Het soepel laten verlopen van het aanbiedingsproces;
- De doorgeleiding van de signalering;
- Het preventie-model en;
- Het escalatie-model.

Voor preventie en escalatie neemt de gemeente de lead volgens de uitgangspunten van de sociale visie en frontlijnsturing. In de bijlage 4 is de richting uitgewerkt waar nu aan gedacht wordt.

## **C | Wonen en zorg, vergrijzingsopgave**

#### *Redeneerlijn:*

*Voor deze opgave opereren we in de driehoek: corporaties, gemeente én zorgpartners. Gemeente en corporaties onderkennen dat senioren veelal zo lang mogelijk in hun woningen willen blijven wonen.*

*De gemeente neemt een regisserende rol op zich en is verantwoordelijk voor uitvoering van de WMO; de zorgpartners leveren de zorg. De corporaties hebben de verantwoordelijkheid om woningen beschikbaar te hebben voor diverse doelgroepen waaronder toegankelijke woningen en woningen waarin zorg geleverd kan worden. Als gevolg van het scheiden van wonen en zorg is er een toenemende vraag naar deze woningen. Mensen kunnen tot op zekere hoogte in hun eigen woning blijven wonen bij beperkingen in mobiliteit en zorgbehoefte. Als de kosten voor woningaanpassing (WMO) te hoog dreigen te worden (nader door gemeente te bepalen), bieden partners passende alternatieve huisvesting in de 'kansenzones' voor zover het aanbod reikt. Zo kan met inzet van beperkte middelen optimaal gebruik worden gemaakt van de voorzieningen in de bestaande infrastructuur.*

#### *Maatschappelijke opgave:*

Corporaties zetten in de hierboven genoemde kanszones hun bestaand woningaanbod dat reeds geschikt is - of met beperkte middelen te maken is- in voor "verzorgd wonen". Gemeente en corporaties zorgen ervoor dat senioren goed op de hoogte zijn van de mogelijkheden en beperkingen van het langer thuis blijven wonen. Samen dragen we zorg voor voldoende bewustwording om te anticiperen op de veranderende omstandigheden. Waar mogelijk verleiden we hen tijdig te verhuizen. Ook al omdat het zeer schaarse (grote) woningen kan vrijspelen.

#### **Afspraken:**

Bij het vaststellen van de prestatieafspraken zijn de visievorming en de kaders nog onvoldoende uitgewerkt, zodat we hier de volgende procesafspraken maken:

- In januari 2014 starten de gemeenten en de corporaties een overleg met de zorgpartners om tot een gedeelde visie te komen. De thema's waaraan nu wordt gedacht, zijn in *bijlage 6: Wonen en zorg: ontwikkelagenda* beschreven;
- Voor juli 2014 werken gemeente en de corporaties, op basis van overeen te komen definities van toegankelijk en verzorgd wonen (zie aanzet in *bijlage 7: Definities wonen en zorg*), een concrete aanpak uit en leggen hierover afspraken en een ontwikkelagenda vast;
- Gemeente, zorginstellingen en corporaties maken afspraken over kanszones, het behoud, herontwikkeling, of herstemming van zorgvastgoed en de hieruit voortvloeiende benodigde woonzorg- en toewijzingsarrangementen;
- Gemeente onderzoekt de mogelijkheden om – in opvolging van de oude regeling - ook na 2014 nog opplusbudget beschikbaar te hebben om woongebouwen of woningen beter toegankelijk te maken;
- Gemeente en corporaties ontwikkelen een samenhangende aanpak die mogelijk leidt tot het tijdig op gang brengen van de verhuisketen.

## **D | Woon aantrekkelijkheid, buurten**

#### *Redeneerlijn:*

*Buurten mogen verschillend zijn, wijken hebben verschillende functies in de stad. Een gedeelde visie op deze lange termijnontwikkeling geven we vorm in wijkvisies met een langjarig perspectief.*

*Daarnaast ontwikkelen we voor de korte termijn investeringen een acupuncturaanpak middels vlekkenplannen. De kern is het voorkomen van armoedeconcentraties: woonmilieus met een stigma. De sterke afname van de financiële ruimte bij corporaties en gemeenten zorgt voor een focus op niet-fysieke maatregelen. Juist daarom kunnen partijen verschil maken door samen te werken op de natuurlijke investeringsmomenten.*

*De participatiesamenleving betekent dat we waar mogelijk uitgaan van het zelf oplossen van vraagstukken. In plaats van zorgen voor naar zorgen dat.*

#### *Maatschappelijke opgave:*

De basis is schoon, heel en veilig. Ter voorkoming van armoedeconcentraties leveren corporaties betaalbare woningen in buurten waar relatief weinig sociaal meer wordt verhuurd ('blauwe buurten', zie *bijlage 2: Verkleuring aandeel sociaal bezit*).

In buurten of vlekken met probleemcumulatie voeren corporaties en gemeente een samenhangend verbeterprogramma uit, met instrumenten zoals:

- Inzet sociaal beheer;
- Fysieke ingrepen (acupunctuur, met name gericht op veiligheid) zowel in de openbare ruimte als gebouwen en directe woonomgeving;
- Inzet van generalisten in de sociale teams;
- Handhaving bij overlastveroorzakers;
- Instroomselectie (leefstijlbenadering, inkomensgrenzen, positieve selectie aanpak).



## **Afspraken**

In de Bomenwijk, Buitenhof en Poptahof zijn verdiepende, gebiedsspecifieke afspraken gemaakt. De prestatieafspraken zullen niet in de plaats treden van deze afspraken op gebiedsniveau. Voor vlekken met probleemcumulatie stellen de betrokken corporaties en de gemeente een gedeelde aanpak op.

In 2014 maken de gemeente en de corporaties inzichtelijk welke leefbaarheidsbudgetten er gemeentebreed worden ingezet ('ontschotten'). We duiden transparant welke effecten we van de gekozen interventies verwachten. De monitoring gebeurt middels een cyclus afgestemd op cyclus van de vlekken-aanpak.

Gelet op de schaarse middelen en de kracht van preventie, herbevestigen de corporaties en de gemeente de afspraak over bemiddeling en mediation.

Duwo bekijkt samen met de gemeente op welke wijze studenten een bijdrage kunnen leveren aan de participatiesamenleving door een specifieke inzet in nader te bepalen wijken.

Vóór juli 2014 delen de corporaties en de gemeente de kennis over de aanpak van huisuitzettingen. We bouwen voort op de bestaande aanpakken rondom vroegsignalering en het daarmee voorkomen van huisuitzettingen.

## **E | Duurzaamheid / binnenmilieu**

### *Redeneerlijn:*

*Iedereen vanaf 23 jaar moet kunnen wonen in een woongelegenheid van voldoende afmetingen, in bouwtechnisch voldoende staat en met een gezond binnenklimaat.*

*De gemeente en corporaties benaderen de energiemaatregelen vanuit drie doelstellingen: betaalbare woonlasten, waardebehoud van woningen en buurten en energiebesparing (klimaat).*

### *Maatschappelijke opgave:*

Vanuit klimaat en woonlastenoverwegingen is de wens om voor 2050 energieneutraal te wonen.

## **Afspraken**

- De corporaties en de gemeente maken een plan van aanpak voor woningen met EFG labels. In de buurten (invullen op basis van rapportage Explica) wordt voor 2016, een in 2014 nader te bepalen aantal woningen (zonder sloopbestemming) met een EFG-label minimaal op C-niveau gebracht.
- In het eerste kwartaal van 2015 maken de corporaties inzichtelijk welke woningen geschikt zijn om een energie-sprong te maken tot energienul. Deze 'pauzewoningen' te labelen in het strategisch voorraadbeleid van de corporaties. Dit kan leiden tot het uitstel van de aanpak van complexen (EFG), totdat deze in één keer energienul aangepakt kunnen worden. De corporaties en de gemeente stimuleren innovaties op dit terrein ("Bouwcampus Delft")
- In 2015 hebben de corporaties een plan van aanpak voor het energieneutraal renoveren (bij positieve experimentresultaten) dan wel de continuering van de labelgewijze aanpak of een combinatie hiervan.
- De gemeente verkent de mogelijkheden voor het verkrijgen van subsidies.
- De gemeente heeft een voorlichtende taak om burgers te stimuleren tot milieubewust gedrag.
- De gemeente spant zich in om marktpartijen uit te dagen innovaties te leveren op de energienul aanpak voor de veel voorkomende woningtypen in Delft.

## **Binnenmilieu**

Corporaties hebben een (voor Delft toegesneden) visie en gespecificeerd plan van aanpak voor het binnenklimaat. Daarin is transparant gemaakt hoe groot de opgave is en in welk tempo dit wordt aangepakt.

In 2014 maken de gemeente en de corporaties concrete afspraken over: open verbrandings-toestellen, vochtproblemen/ ventilatie en asbest.

## Deel II: Middelen en randvoorwaarden

### **Woonruimteverdeling: transparantie en vertrouwen**

Corporaties en gemeente spreken af dat de regionale woonruimteverdeling het kader vormt voor de lokale woonruimteverdeling en dat de regionale prestatieafspraken hierover in de Delftse woonruimteverdeling opgenomen worden.

De huidige methodiek in de regio leidt niet altijd tot de gewenste lokale resultaten: qua woonmilieu (botsende leefstijlen), of qua doelmatigheid en klantgerichtheid. Gemeente en corporaties zetten, binnen de mogelijkheden die de regionale woonruimteverdeling daarvoor biedt, in op aanvullende instrumenten en experimenten om de resultaten waar nodig te verbeteren.

Duwo maakt voor de matching, de koppeling van de student-woningzoekenden en beschikbare woonruimte, gebruik van een eigen landelijk/internationaal werkend systeem.

Vestia, Vidomes en Woonbron participeren in de Delftse Adviescommissie Voorrangsbepaling. De genoemde corporaties en de gemeente leveren beiden één lid voor de commissie alsmede een plaatsvervanger. De commissie wordt geleid door een onafhankelijk voorzitter. De intakes worden uitgevoerd door de genoemde corporaties. Gemeente en genoemde corporaties gaan uit van een gelijke verdeling van de kosten. Ter dekking ontvangen de genoemde corporaties de helft van de urgentieleges en 20% van de huisvestingsleges voor het afgeven van huisvestingsvergunningen bij het tekenen van een huurcontract. Gemeente en corporaties werken samen in het traject procesoptimalisatie urgentieverlening teneinde de kosten waar mogelijk te beperken. Het resultaat van dit proces kan in het voorjaar van 2014 leiden tot een andere werkwijze en verdeling van inkomsten ter dekking van de kosten.

De werkwijze van de sociale teams en de mogelijk nieuwe rolverdeling die hiervan het gevolg is, nemen partijen mee in het traject van procesoptimalisatie.

De corporaties zijn gemachtigd tot het uitgeven in mandaat van de huisvestingsvergunningen voor de sociale huurvoorraad.

### **Buurten en kwetsbare mensen**

In tijden van teruglopende financiële mogelijkheden is het risico groot dat iedere partij vanuit zijn eigen financiële belangen zijn inzet gaat bepalen, met als gevolg dat het geld niet optimaal wordt ingezet. De corporaties, de gemeente en andere relevante partijen stellen gezamenlijk vast welke maatschappelijke opgaven er in de wijken liggen en benoemen de oplossingen met het hoogste maatschappelijke resultaat voor de betreffende opgaven. De bijdragen door partijen zijn primair vanuit de domeinverantwoordelijkheid, maar daar waar de belangen gezamenlijk zijn en de beste oplossing voor de betreffende partij meer dan een reguliere bijdrage vraagt, is het redelijk dat alle belanghebbende partijen bijdragen.

### **Nieuwbouw**

Vestia, Woonbron en Vidomes gaan op zoek naar bouw- en aanbestedingsmogelijkheden om te kunnen bouwen zonder onrendabele top. DUWO heeft reeds betaalbare alternatieven ontwikkeld.

De Delftse corporaties hebben tot 2017 zeer beperkte mogelijkheden tot investeren, als gevolg van onder andere de verhuurderheffing, maar ook door het bereiken van hun financieringsplafond. Het bouwen met forse onrendabele toppen is niet meer mogelijk. De corporaties bewerken de bouwmarkt tot het ontwikkelen van nieuwe bouwmethoden, zodat zonder onrendabele top kan worden gebouwd.

Duwo werkt aan het oplossen van de tekorten in de markt voor studenten. Uitgangspunt is dat nieuwe eenheden kostendekkend en binnen de voorwaarden van financiering gebouwd worden. Het accent voor de studentenwoningbouw wordt gelegd op woningen op de campus. Uitgaande van groei van het aantal studerenden in Delft in de komende jaren, en met in achtneming van landelijke ontwikkelingen op het terrein van de studiefinanciering die nadelig voor het wonen zouden kunnen zijn, streven DUWO en gemeente naar de toevoeging van 2.600 studentenwoningen in de periode 2014 – 2023.

De gemeente brengt de achtervang in overeenstemming met het lokaal maatschappelijk presteren. Hierdoor zal de huidige generieke achtervangovereenkomst in 2014 omgezet worden in een achtervangovereenkomst waar op projectniveau geborgd gaat worden. De corporaties profiteren dan nog steeds van de lagere rente die men kan verkrijgen doordat de gemeente borg staat voor nieuwe projectaanvragen.

De corporaties en de gemeenten continueren de Voorziening Volkshuisvesting. Gelden uit deze voorziening worden aangewend ten behoeve van onderzoeks- en samenwerkingsprojecten van de corporaties en de gemeente die voortkomen uit deze prestatieafspraken. Het karakter van de Voorziening is zodanig dat eenmalige, kleine bedragen hiermee gedekt kunnen worden in de eenvoud en snelheid die hoort bij het verstrekken van dit 'handgeld'.

### **Monitoren**

Deze prestatieafspraken zijn tot stand gekomen in het bestuurlijk overleg Wonen Delft. Aan dit overleg nemen de vier corporatiedirecteuren en de wethouder verantwoordelijk voor volkshuisvesting deel. Per halfjaar wordt de voortgang van de prestatieafspraken in dit overleg besproken. Belangrijke elementen daarbij zijn: verkoop van woningen, huisvesting van grote gezinnen, het aantal huisuitzettingen en de voortgang en monitoring van wonen/zorg onderwerpen.

Daartoe worden door gemeente en corporaties de voor de uitvoering van deze prestatieafspraken noodzakelijke gegevens over de ontwikkelingen op de Delftse en regionale woningmarkt gedeeld.

Vóór juli 2014 hebben de corporaties en de gemeente de besluitvorming rondom sociale onderwerpen beter gefaciliteerd en daadkrachtiger gemaakt. Het sociaal overleg (SO) wordt opgeschaald en is daarmee voor de sociale woononderwerpen het voorportaal voor effectieve en bondige besluitvorming in het bestuurlijk overleg (BO).

*Delft, 21 februari 2014*

### **Namens de gemeente Delft:**

**R.M. de Prez**  
wethouder volkshuisvesting

### **Namens de corporaties:**

**G. Dijkstra**  
vestigingsdirecteur  
DUWO

**mw. M.J. Jansen**  
directeur Wonen  
Vestia

**mw. C.H.G.M. van de Wiel**  
algemeen directeur  
Vidomes

**D.F.A. Gerlof**  
directeur  
Woonbron

## Bijlagen

### Bijlage 1 | Prioriteringsschema doelgroepsegmenten

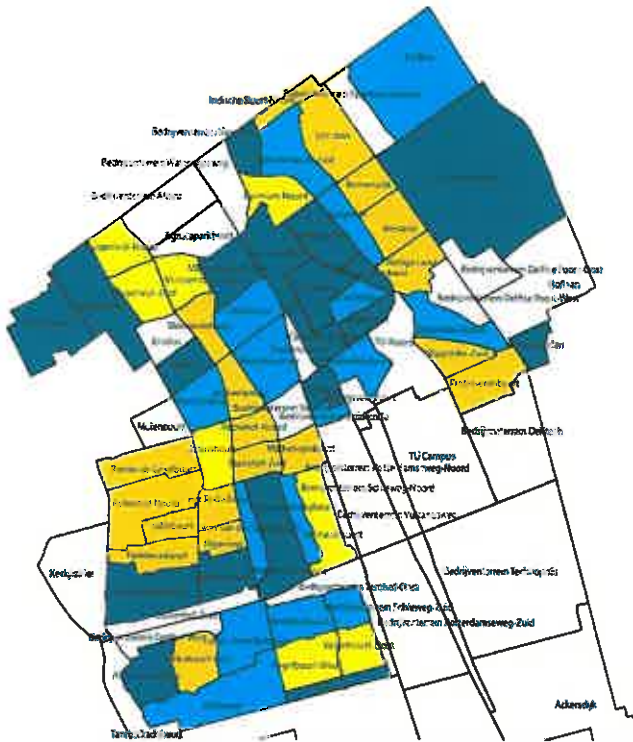
Doelgroepsegmenten: aandacht = \*

	1-2p	3-5p	6p+	
Jongeren (BBSH)	(prima slaagkans)			90% BBSH
Studenten	**			
Minima <16.000 1p <20.000 mp	*	***	****	
BBSH plus <25.800 1p <34.085 mp	(prima slaagkans)	**	**	10% niet-BBSH
Secundair <34.085 1p <44.800 mp	(prima slaagkans)	(prima slaagkans)	*	
Kwetsbaar / bijzondere doelgroep	**	****	****	

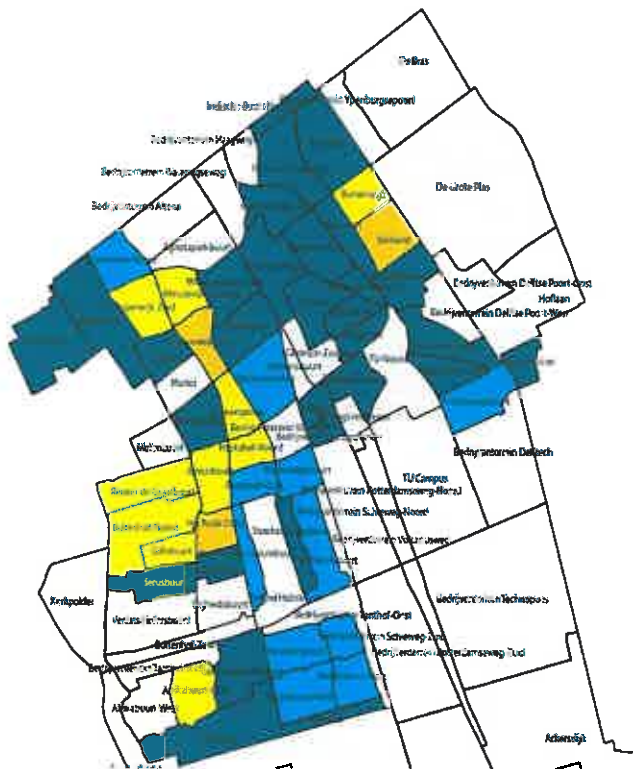
Nog opnemen na afstemming met de regionale prestatieafspraken: nulmetingen wachttijden (zuivere inschrijfduur) per segment in de afgelopen 2,5 jaar.

## Bijlage 2 | Verkleuring aandeel sociaal bezit

Huidige situatie corporatiebezit



Toekomstige situatie corporatiebezit



### Legenda

- Minder dan 20% sociale huur
- 20% tot 40% sociale huur
- 40% tot 60% sociale huur
- Meer dan 60% sociale huur
- Geen corporatie bezit

## Bijlage 3 | Normen woonlasten en passend wonen

### Richtlijnen voor de huurstelling

Normen op basis van Nibud adviezen	
Tot kwaliteitskortingsgrens (€389,05 2014)	studenten, jongeren, minima (ook gezinnen)
huur tot 2 <sup>e</sup> aftoppingsgrens (€596,75 2014)	€25.900 (1p), €34.229 (gezin)
huur tot huurprijsgrens (€699,49 2014)	€34.229 (1p), €44.800 (gezin)

Aanpassing bij toepassing in de prestatieafspraken:

1. De kwaliteitskortingsgrens wordt, buiten de doelgroep studenten, niet als norm toegepast, vanwege de grote kosten van huurmatiging tot dit niveau, waarvan 65% terugvloeit naar het rijk. Het rijk heeft ruimte gecreëerd voor extra huurtoeslag-uitgaven.
2. De grenzen worden per 1 juli geïndexeerd, in lijn met de jaarlijkse huurverhoging, vooruitlopend op de jaarlijkse indexering van de huurtoeslagnormen per 1 januari
3. Op de aftoppingsgrens wordt een opslag gehanteerd voor woningen met een goede energieprestatie volgens onderstaand schema (prijspeil 2013!)

energielabel	eengezinswoning	appartement
A++	70	55
A+	60	45
A	45	35
B	30	20
C	15	10
D	0	0

### Passend toewijzen

Passende woonruimte betekent dat op zijn minst 12 m<sup>2</sup> woonoppervlakte (alle vertrekken) beschikbaar is per persoon. Om wachttijden positief te beïnvloeden zetten we in op:

Gezinnen 4-5 personen: woningen met minimaal 65m<sup>2</sup> en 4 kamers

Gezinnen 6-8 personen: 80 – 100 m<sup>2</sup> woonoppervlak (volgens WWS).

Grotere gezinnen: maatwerk, eventueel met twee woningen in 1 gebouw (en tijdelijke woontoeslag).

### Toepassing huurinkomenstabel (ter illustratie, geen afspraak)

	Subsidiabele huur in €	1 persoon	2 personen	3 of meer personen
Label I (<23 jaar)	0 – 389,05	tot € 21.600	tot € 29.325	tot € 29.325
Label II (a+b)	0 - 490,00 (+E)	tot € 21.600	tot € 29.325	tot € 29.325
Label II (a+b)	490,01 (+E) – 596,75 (+E)	tot € 26.650	tot € 34.678	tot € 34.678#
Label IIIa, Label IIIb (<€699)	596,76 (+E) – 699,48 (subs huur)	van € 16.000* - € 34.678	van € 24.000* - € 34.678**	van € 24.000* - € 44.800
Label IIIb (>€699)	699,48 – 699,48 (kale huur)	NVT	van € 34.678 - € 44.800	van € 34.678 - € 44.800
Label IV (vrije sector)	vanaf 699,48	> 4 x jaarhuur		> 5 x jaarhuur

## BOD DELFTSE CORPORATIES OVER VRIJKOMEND AANBOD 2014

### DUWO

	klein	groot	totaal	klein	groot	totaal
	49	-	49	53%	0%	53%
huur tussen aftoppingsgrens en huurprijsgrens	17	3	20	18%	3%	22%
huur boven huurprijsgrens (geliberaliseerd)	-	-	-	0%	0%	0%
koop sociaal (< 185.000)	16	2	18	17%	2%	19%
koop	-	6	6	0%	6%	6%
<b>totaal</b>	<b>82</b>	<b>11</b>	<b>93</b>	<b>88%</b>	<b>12%</b>	<b>100%</b>

### Vestia

	klein	groot	totaal	klein	groot	totaal
huur tot aftoppingsgrens	220	1	221	45%	0%	45%
huur tussen aftoppingsgrens en huurprijsgrens	149	24	173	31%	5%	36%
huur boven huurprijsgrens (geliberaliseerd)	27	26	53	6%	5%	11%
koop sociaal (< 185.000)	18	10	28	4%	2%	6%
koop duur (> 185.000)	7	5	12	1%	1%	2%
<b>totaal</b>	<b>421</b>	<b>66</b>	<b>487</b>	<b>86%</b>	<b>14%</b>	<b>100%</b>

### Vidomes

	klein	groot	totaal	klein	groot	totaal
huur tot aftoppingsgrens	146	26	172	58%	10%	68%
huur tussen aftoppingsgrens en huurprijsgrens	16	10	26	6%	4%	10%
koopgarant	1	5	6	0%	2%	2%
koop + geliberaliseerde huur	40	9	49	16%	4%	19%
<b>totaal</b>	<b>203</b>	<b>50</b>	<b>253</b>	<b>80%</b>	<b>20%</b>	<b>100%</b>

### Woonbron

	klein	groot	totaal	klein	groot	totaal
huur tot aftoppingsgrens	378	65	443	58%	10%	68%
huur tussen aftoppingsgrens en huurprijsgrens	58	35	93	9%	5%	14%
huur boven huurprijsgrens (geliberaliseerd)	3	27	30	0%	4%	5%
koop sociaal (< 185.000)	49	17	66	8%	3%	10%
koop duur (> 185.000)	0	20	20	0%	3%	3%
<b>totaal</b>	<b>488</b>	<b>164</b>	<b>652</b>	<b>75%</b>	<b>25%</b>	<b>100%</b>

### Alle corporaties

	klein	groot	totaal	klein	groot	totaal
huur tot aftoppingsgrens	793	92	885	53%	6%	60%
huur tussen aftoppingsgrens en huurprijsgrens (incl. Koopgarant Vidomes)	241	77	318	16%	5%	21%
huur geliberaliseerd + koop	160	122	282	11%	8%	19%
<b>totaal</b>	<b>1.194</b>	<b>291</b>	<b>1.485</b>	<b>80%</b>	<b>20%</b>	<b>100%</b>

## Bijlage 4 | Uitgangspunten sociale innovatie

Voor het eerst in de prestatieafspraken vindt er een zwaluwstaarten plaats van vroeger gescheiden werelden. De decentralisaties zorgen er voor dat het sociale domein en het wonen domein in elkaar gevlochten gaan worden.

Voorheen was alleen de woonvisie leidend. Voor bijvoorbeeld het zorgdragen voor de huisvesting van burgers met een regieverlies of het organiseren van een vangnet voor overlast veroorzakende huurders is nu ook de sociale visie van belang. Een en ander is nog niet tot in detail uitgewerkt. Hieronder is samengevat wat op het moment van het afsluiten van de prestatieafspraken bekend was.

### De sociale visie en uitgangspunten decentralisaties

Delft hervormt het sociaal domein van verzorgingsstaat naar participatiesamenleving. Een samenleving waarin de eigen kracht en mogelijkheden van alle burgers centraal staan. De decentralisaties in het sociaal domein zijn een kans om deze beweging te maken. Maar de opgave is veel groter dan alleen de drie decentralisaties: de opgave geldt voor het hele sociaal domein. Het hele sociaal domein moet meer in samenhang worden georganiseerd, er moet integraler en vraaggericht worden gewerkt. Door de bestaande en nieuwe taken in samenhang 'opnieuw te organiseren' ontstaat een effectieve en efficiënte ondersteuningsstructuur.

Centraal in de Delftse sociale visie staan (het versterken van) de eigen kracht en de mogelijkheden van alle burgers, om te kunnen 'doen, meedoen en ertoe doen' in onze participatiesamenleving. De kernboodschap van Delftse sociale visie is als volgt:

*Delft kennisstad is een stad waar mensen graag willen wonen, werken en studeren. Een stad waar zorg en ontspanning altijd in de buurt is. Een stad waar het veilig opgroeien is en mensen gezond ouder kunnen worden. Waar allerlei voorzieningen zijn om prettig en zelfstandig te kunnen wonen en leven. En waarin mensen voor elkaar zorgen, met een zeer betrokken naaste omgeving en vrijwilligersnetwerk. Delft blijft daarin investeren. Ook in tijden van bezuinigen en hervormen.*

Iedereen wil prettig leven. Voor veel mensen betekent dat: onafhankelijk zijn, zelf keuzes maken. En als er problemen zijn: die zelf oplossen. De meeste Delftenaren kunnen dat ook. Ook als het leven niet zo gladjes verloopt, kunnen mensen vaak nog heel veel zelf. En kunnen mensen wel wat hulp gebruiken? Dan staat de vraag centraal en blijven mensen zélf aan zet. Waar zijn zij daadwerkelijk mee geholpen? Welke hulp is (toch) nodig? Samen met familie, burens, vrijwilligers en mantelzorgers kan er vaak al veel worden opgelost. En meer specifieke hulp regelen we praktisch en eenvoudig: met zo min mogelijk regels en loketten, en waar het kan in de buurt.

In Delft willen we dat mensen zo veel mogelijk hun eigen leven kunnen leiden. Daarvoor is de hele stad aan zet! Drie vragen zijn daarbij leidend: wat kan iemand zélf? Wat kan zijn of haar omgeving? Welke professionele hulp is daarbij nodig? Van iedereen die kan, is een bijdrage welkom.

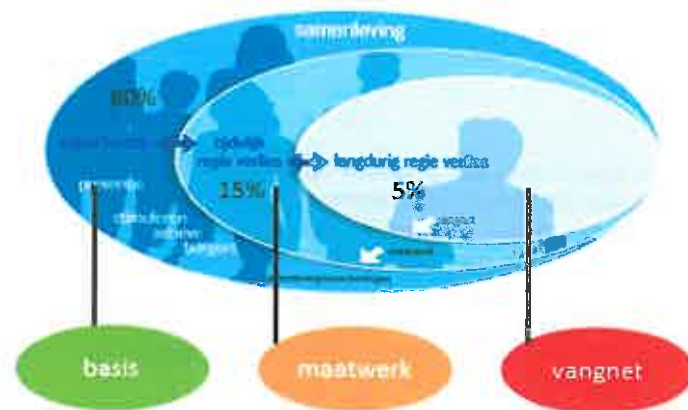
### Uitgangspunten

Het college heeft rond de invoering van de drie decentralisaties een aantal basis uitgangspunten vastgesteld:

- preventie en pro actie inzetten om te voorkomen dat mensen in kwetsbare situaties raken
- toegang tot ondersteuning stroomlijnen, streven naar één loket
- een gezamenlijke diagnose aan de voorkant opstellen met een eenduidige indicatiestelling en diagnose-instrumenten
- vraaggericht werken: wat is er nodig om de problemen in samenhang op te lossen, creatieve mogelijkheden in de leefomgeving
- ondersteuning die we bieden is niet vrijblijvend, wederkerigheid / tegenprestatie vormgeven
- ontschotten van budgetten en instrumenten en voorzieningen samen inzetten
- systeem aanpak in multiprobleemsituaties: één gezin, één plan, één budget, één verantwoordelijke in een multidisciplinaire hulp- en dienstverlening.



Hieronder de schematische weergave sociale visie.



### Frontlijnsturing

Frontlijnsturing is een van de bepalende sturingsprincipes binnen de sociale visie. Hiermee hebben we als doel het realiseren van samenhang en afstemming in het ondersteuningsaanbod, van loketten, het sociale team en het doorzettingsteam.

De aanpak frontlijnsturing is een werkwijze/aanpak die uitgaat van integrale en samenhangende ondersteuning, dicht bij de burger. Het gaat uit van 'de vraag centraal' en het snel organiseren van de benodigde ondersteuning op de verschillende leefdoeinen en van systeemaanpak één-gezin-één-plan-één coach/generalist één budget. Dit geldt zowel voor de loketten als voor de sociale teams.

### Stand van zaken

#### Toegang/loketten

- Voor het ontwerpen en inrichten van een brede, integrale toegang tot het sociaal domein wordt een plan van aanpak opgesteld. Momenteel vindt er een oriëntatie plaats bij de gemeentelijke loketten, externe vindplaatsen en loketten van partners.

#### Sociale teams

- Eind april is er in het Sociaal Platform gesproken over sociale teams, de generalist en de voortgang op dit onderwerp.
- Op basis van de Sociale Visie en de kaders Frontlijnsturing is er door het kernteam Frontlijnsturing (FLS) een uitvoeringsplan voor de Sociale Teams opgesteld. Dit kernteam FLS bestaat uit gemeente en externe partijen die op verschillende niveaus werken (proces vs inhoud, strategisch, tactisch en operationeel).
- Dit uitvoeringsplan is vastgesteld door de stuurgroep Sociale Innovatie van 18 juni jl.
- Vervolgens zijn in juli 2013 twee werksessies met professionals van verschillende organisaties georganiseerd voor een verdere uitwerking van het uitvoeringsplan.
- De huidige pilots (Toegang en Jongeren Buitenhof) lopen door tot tenminste het einde van 2013; de tussenresultaten zijn besproken in september 2013 zodat deze worden meegenomen in het uitvoeringsplan. In het najaar worden er wederom werksessies gepland om de transformatie van huidige integrale aanpakken naar sociaal team vorm te geven.
- In 2014 wordt er gestart met 12 generalisten in 2 sociale teams. De sociale teams starten daar waar de meeste multiprobleemhuishoudens wonen. Op basis van de huidige beschikbare gegevens zijn dat de gebieden: Buitenhof/Voorhof en naorlogse wijken (Vrijenban).

#### Doorzettingsteam

- Onderdeel van de frontlijnsturing is het opzetten van een doorzettingsteam. Samen met het Veiligheidshuis worden voorstellen geformuleerd voor het opzetten van een 'escalatie-overleg' voor meldingen vanuit de verschillende ketens: zorg/ondersteuning en veiligheid (justitieel en bestuurlijk). Dit 'escalatie-overleg' is er voor overleg over bewoners/huishoudens waar de uitvoering van het plan stagneert. In die situaties kunnen generalisten 'opschalen of escaleren' naar een hoger niveau.

Een uitwerkingsnotitie over frontlijnsturing wordt in het tweede kwartaal 2014 verwacht.

## **Clustering**

Voor de prestatieafspraken hebben we een clustering in drie groepen gemaakt. Hieronder de eerste gedachten en uitwerkingen hiervoor.

### *1. Ouderen*

Nederland en ook Delft vergrijzen en de woonvraag van ouderen verandert. Deels door rijksbeleid, maar ook door de wens van ouderen om langer zelfstandig te kunnen blijven wonen. Ouderen die nog een stap in hun wooncarrière willen of moeten maken zullen dit het liefst willen doen naar een levensloopbestendige woning. Het betreft hier een woning die geschikt is of eenvoudig geschikt is te maken voor bewoning tot op hoge leeftijd, ook in geval van fysieke handicaps of chronische ziekten van de bewoner(s). De woning is op loopafstand gelegen van een zorgsteunpunt en winkels. Haal- en brengdiensten zijn eveneens beschikbaar. Woningen die geschikt zijn of eenvoudig geschikt te maken zijn dienen ook daadwerkelijk voor de hier bedoelde doelgroep beschikbaar te zijn. Voor kwetsbare ouderen is zwaardere zorg oftewel 24 uren zorg beschikbaar en is onder voorwaarden ook de mogelijkheid aanwezig om in de eigen wijk te verhuizen naar een beschermde woonvorm.

### *2. Burgers met (tijdelijk) regieverlies*

Kwetsbare bewoners zijn mensen die gedurende langere tijd of structureel te maken hebben met een verminderde regie of verlies aan regie over het eigen leven door omstandigheden van fysieke of sociale aard. Dit kunnen kwetsbare ouderen zijn, maar ook mensen die te maken hebben met een psychiatrisch ziektebeeld of mensen met een lichamelijke of verstandelijke beperking en die afhankelijk zijn van 24- uren zorg. Een deel van deze mensen zullen wel zelfstandig kunnen wonen, maar dient 24 uren zorg in de nabijheid aanwezig te zijn. Een ander deel is aangewezen op een beschermde woonvorm. Om de zorg voor de eerste groep goed te kunnen organiseren en exploiteerbaar te maken is het noodzakelijk dat de zelfstandige woningen voor deze doelgroep in elkaars nabijheid liggen of geclusterd zijn.

### *3. Groepen met een 'bijzondere' vraag*

Om dak- en thuisloosheid tegen te gaan of te bestrijden en de gewenste uitstroom vanuit het intramurale of beschermde wonen of verzorgd wonen naar het zelfstandig wonen te faciliteren en vereenzaming, verloedering en overlast tegen te gaan zijn afspraken nodig met betrekking tot de woningtoewijzing aan kwetsbare groepen en woningtoewijzing aan groepen met een 'bijzondere' vraag. Het betreffen hier personen of gezinnen die langere tijd beschermd hebben gewoond of dak- of thuisloos zijn en die te maken hebben met problemen op één of meerdere leefgebieden, te weten: inkomen, dagbesteding/ maatschappelijke participatie, huisvesting, gezinsrelaties/sociaal netwerk, geestelijke/fysieke gezondheid, verslaving, ADL vaardigheden en justitie. Te denken valt hierbij aan de volgende groepen: jongeren in de jeugdzorg, zwerfjongeren, tienermoeders, vrouwen en gezinnen in de opvang, dak- of thuislozen personen verblijvend/wonend in de psychiatrie of RIBW, ex-gedetineerden, personen met lichamelijke beperking. inkomen, dagbesteding/ maatschappelijke participatie, huisvesting, gezinsrelaties/sociaal netwerk, geestelijke/ fysieke gezondheid, verslaving, ADL vaardigheden en justitie. Ook moet gedacht worden aan personen of gezinnen die te maken hebben met omstandigheden van bijzondere aard, zoals bijvoorbeeld: grote gezinnen, ouderen wonend in beschermde of beschutte woonvorm die zelfstandig willen gaan wonen en vluchtelingen die een verblijfsvergunning kregen. Tot slot hebben we ook te maken met bijzondere woonvragen waar bij de woningtoewijzing ook de locatiekeuze van belang is. Dit speelt met name voor vrouwen die te maken hebben met eengerelateerd geweld en ex-gedetineerden met een ernstig strafblad. Personen met problemen op één of meerdere leefgebieden kunnen een woning toegewezen krijgen via een urgentieaanvraag, vergezeld van een rapport van de begeleider of zorgverlener. Met deze personen zal meestal een verplicht begeleidingscontract worden afgesloten voor bepaalde tijd. Voor personen die te maken hebben met omstandigheden van bijzondere aard of personen met een bijzondere woonvraag waar bij de woningtoewijzing ook de locatiekeuze van belang is, is het mogelijk om middels onderhandse bemiddeling woningen toe te wijzen. Jaarlijks zijn hiervoor 60 woningen beschikbaar. Onder de noemer 'bijzondere' vraag kan ook de vraag naar 'short stay' wonen worden gevraagd. Het betreft hier een tijdelijk woonvraag van personen die plotseling dakloos zijn geworden of die elders woonachtig zijn, maar tijdelijk woonruimte in Delft nodig hebben. Voor wat betreft dit laatste moet gedacht worden aan tijdelijk werk in Delft of mantelzorgers.

#### 4. Kansenzones

Gemeente, corporaties en zorgaanbieders wijzen 'kansenzones' in de stad aan. Dit zijn gebieden in de stad die uitermate geschikt zijn voor het wonen voor ouderen en de huisvesting van kwetsbare bewoners en groepen met een 'bijzondere' woonvraag. In het gebied zijn voldoende woningen aanwezig of te realiseren die het label levensloopbestendig kunnen dragen. In de kansenzone is een zorgsteunpunt- en passende ondersteuningsstructuur - aanwezig, of kan een zorgsteunpunt worden gerealiseerd. Daarbij kan gedacht worden aan een gezondheidscentrum, een goed winkelaanbod, haal- en brengdiensten en voldoende mogelijkheden voor ontmoeting, dagbesteding en de aanwezigheid van een sociaal team. Ook is beschermd wonen aanwezig voor ouderen, mensen die te maken hebben met een psychiatrisch ziektebeeld of voor mensen met een lichamelijke of verstandelijke beperking. De mogelijkheid van short stay wonen binnen de kansenzone is geen must maar is wel wenselijk. Dit zou ondermeer kunnen door de transformatie van leegstaand zorgvastgoed. Een combinatie van short stay wonen, beschermd wonen, dienstverlening en dagbesteding binnen getransformeerd leegstaand zorgvastgoed is ook een mogelijkheid.

## **Bijlage 5 | Hoofdpijnen van de uitstroomafspraken**

### **Afsprakenkader Uitstroomregeling**

In juni 2013 is het afsprakenkader voor woningtoewijzing via de weg van urgentie, of door toewijzing buiten het reguliere systeem om aan kwetsbare groepen en groepen met een 'bijzondere' woningzoekvraag geactualiseerd.

Met de corporaties is afgesproken dat voor doelgroepen die te maken hebben met problemen op meerdere leefgebieden of aan personen die lange tijd beschermd gewoond of geleefd hebben jaarlijks maximaal 60 woningen buiten het reguliere systeem onder voorwaarden kunnen worden toegewezen. Een reguliere zelfstandige woning zal alleen buiten het reguliere systeem om worden toegewezen als contractueel kan worden vastgelegd dat voor het eerste jaar woonbegeleiding door een door de gemeente en corporaties erkende instelling is geregeld en wordt geaccepteerd door de bewoner, waarbij de begeleidende instantie ook zal dienen als aanspreekpunt voor de woningbouwcorporatie indien het zelfstandig wonen problemen oplevert. Bewoner, begeleidende instantie en corporatie ondertekenen een begeleidingscontract. Het huurcontract is gedurende het eerste jaar tijdelijk en wordt bij goed huurderschap na een jaar omgezet naar regulier. Verlenging van het tijdelijke huurcontract met een half jaar is mogelijk.

Woonbegeleiding is verplicht en wordt geboden door gespecialiseerde organisaties.

Daarnaast is ondersteuning bij het wonen mogelijk. Dit is onderdeel van het reguliere, bredere hulpverleningsaanbod van het algemeen maatschappelijk werk van Kwadraad en is vrijwillig. Deze hulp is bedoeld voor mensen die:

- zich persoonlijk aanmelden;
- te 'licht' zijn voor woonbegeleiding;
- tussen wal en schip vallen;
- klaar zijn met woonbegeleiding maar wel nog wat nazorg kunnen gebruiken.

De woningtoewijzing voor doelgroepen die te maken hebben met problemen op meerdere leefgebieden, of aan personen die lange tijd beschermd gewoond of geleefd hebben, valt onder de verantwoordelijkheid van de Delftse Adviescommissie Voorrangsbepaling. Op deze wijze wordt de verantwoordelijkheid neergelegd bij de woningzoekende zelf en de begeleidende instantie. Uitgezonderd zijn personen die vallen onder pilot BIJ en woningzoekenden die te maken hebben met eengerelateerd geweld.

Voor deze groepen is een direct overleg met de corporaties ingesteld.

### **Besluiten**

1. Dit afsprakenkader geldt voor de woningtoewijzing aan doelgroepen die te maken hebben met problemen op meerdere leefgebieden of aan personen die lange tijd beschermd gewoond of geleefd hebben;
2. De verantwoordelijkheid voor de woningtoewijzing voor doelgroepen die te maken hebben met problemen op meerdere leefgebieden of aan personen die lange tijd beschermd gewoond of geleefd hebben onder te brengen bij de DAV, m.u.v. woningtoewijzing aan personen die vallen onder pilot BIJ en woningzoekenden die te maken hebben met eengerelateerd geweld.
3. De standaard woonbegeleidingsovereenkomst (inclusief zelfredzaamheidsmatrix) in zal gaan;
4. Het afsprakenkader en de standaard woonbegeleidingsovereenkomst 12 maanden na de ingangsdatum zal worden geëvalueerd, waarvoor de gemeente het initiatief zal nemen.

## Bijlage 6 | Wonen en zorg – indicatie van de ontwikkelagenda

Items welke ten minste onderdeel zijn van de ontwikkelagenda wonen en zorg

- eenduidigheid en transparantie toegankelijk woonaanbod voor ouderen (sterrenclassificatie, lokaal en regionaal);
- (her)benoemen van kanszones met basisvoorzieningen en voor realiseren van de sociale opgave aan toegankelijk en verzorgd wonen;
- vergroting aanbod toegankelijke (zorg)woningen in de kanszones;
- onderzoeken potentie voormalige aanleunwoningen in kanszones;
- bewustwording tijdig verhuizen ouderen;
- verhuismoment ouderen naar zo'n kanszone (ipv WMO aanpassingen);
- onderzoeken/ontwikkelen bijzondere woonzorgarrangementen i.o.m zorgpartners;
- onderzoeken mogelijkheden voor ontmoeting in bestaande woongebouwen voor senioren (ivm afname functie zorgvastgoed);
- onderzoeken van de elementen onder welke voorwaarden ouderen werkelijk gaan verhuizen (verhuwens) en waarom bepaalde Delftse complexen die ingericht zijn voor ouderen niet in trek zijn bij de doelgroep
- herontwikkeling/bestemming zorgvastgoed dat niet meer voldoet of nodig is tbv de zwaardere intramurale zorg;

## Bijlage 7 | Definities wonen en zorg

Deze opgave is gebaseerd op de woningvoorraad ingedeeld naar de sterrenclassificatie<sup>1</sup> zowel van de particuliere voorraad als die van de corporaties Vidomes, Woonbron, Vestia en Duwo (excl. studentenhuysvesting).

Samengevat blijkt uit de opgave dat de behoefte aan toegankelijke nultredenwoningen (1-ster) het grootst is (2.430 stuks). Op korte termijn overtreft het aanbod van de 2-sterren woningen de vraag, op de langere termijn (2040) ligt hier wel een opgave van 370 woningen. Ook de behoefte aan verzorgd wonen neemt toe.

**Tabel : Wonen met zorg in Delft<sup>2</sup>**

Wonen met zorg	huidig aanbod	% woningen totaal 46.422	huidige vraag	huidige opgave	opgave 2020	opgave 2040
extramuraal geschikt wonen						
1-ster	8.230	18	11.270	3.040	5.020	7.390
2-ster	2.110	5	1.430	-680	-300	370
3-ster	170	0,4	240	70	180	310
<b>totaal</b>	<b>10.510</b>	<b>23</b>	<b>12.940</b>	<b>2.430</b>	<b>4.900</b>	<b>8.070</b>
<i>waarvan</i>						
<i>verzorgd wonen</i>	774	2	918	144	450	785
Intramuraal, met name beschermd wonen	950		949	-1	-190	175

bron: ABF Research, Fortuna en Piramidemodel (bewerking gemeente Delft), 2013

<sup>1</sup> Delft hanteert hierbij de sterrenclassificatie t.b.v. geschikte zelfstandige woningen waarbij 1-ster staat voor nultredenwoningen geschikt voor mensen met een wandelstok / beperkt uithoudingsvermogen, 2-ster voor rollator toe- en doorgankelijk en 3-ster voor rolstoel toe- en doorgankelijk. Intramuraal zijn de woonvormen met 24-uurszorg en verpleging. Verzorgd wonen zijn de huishoudens in de leeftijd van 55-jaar of ouder die in een ouderenwoning wonen en zo nodig gebruik maken van verpleging en/of verzorging vanuit een nabij gelegen zorgsteunpunt. Het gaat hierbij dus om geschikte zelfstandige woningen in de nabijheid van een zorgsteunpunt die door 55-plussers worden bewoond.

<sup>2</sup> Deze inventarisatie is tot stand gekomen op basis van de classificatie van de woningvoorraad van de gemeente Delft naar sterren. Dit bestand geeft inzicht in zowel de toegankelijkheid van de particuliere voorraad als die van de corporaties Vidomes, Woonbron, Vestia en Duwo (regulier bezit). Vanuit deze classificatie is de Delftse opgave uitgewerkt op basis van twee onderzoeken van ABF Research. Daarbij komt de werkwijze overeen met die van de landelijke Monitor Investeren voor de Toekomst (MIT) 2012.