

=====

1. Ruimtelijke segregatie

In Delft zijn er wijken met hoge en lage concentraties van allochtonen. Wordt daarmee een segregatieprobleem open gelegd? Nee vinden we als corporaties. Segregatie laat zich niet verklaren door het percentage allochtonen en autochtonen. Een wijk met een hoge concentratie allochtonen kan best functioneren mits bij de bewoners inspiratie en geloof is naar “beter en beter” en tegelijkertijd gewerkt wordt aan sociale cohesie en leefbaarheid.

De **kern van het probleem** bij segregatie is de sociaal economische achterstand van bewoners die door een eenzijdige opbouw van de woningvoorraad en gebrek aan perspectief, leiden tot “belaste” buurten. Het zijn de buurten waar routines van het dag- en nachtritme vervagen en waar het totale gebrek aan inspiratie leidt tot sociale problemen die hun uitingsvorm hebben in de leefbaarheid en veiligheid van wijken.

Waar willen we als corporaties aan werken?

- Willen we de oorzaak van segregatie oplossen dan moeten we de sociaal economische achterstand van mensen en buurten weten te herkennen zodat we samen met de gemeente middelen geconcentreerd kunnen inzetten om hen te helpen hun sociaal economische achterstand in te halen. Met juist ook aandacht voor de kinderen die nog een volledige ontwikkeling voor zich hebben en waarop vooral via de school of het jongerenwerk nog grote positieve invloed kan worden uitgeoefend.
- Differentiatie van de woningbouw naar type en prijs middels nieuwbouw en transformatie is een belangrijke voorwaarde voor gemêleerde buurten. In nauw overleg moeten we voortgang houden in de transformatie en nieuwbouwpoging in de stad. Het gericht bouwen van woonconcepten voor allochtonen en woningen met een aangepaste plattegrond, heeft onze steun mits passend in het woonmilieu dat wordt nagestreefd.
- Aandachtspunt daarbij is dat corporaties en gemeente een gemeenschappelijke visie uitdragen op het thema woonmilieus en leefstijlen. Mensen met elkaar versterkende leefstijlen geven een buurt haar identiteit en dus herkenbaarheid. Door daar bij de verkoop en verhuur van woningen en bedrijfsmatig onroerend goed aan te appelleren ontstaat voor woningzoekenden de mogelijkheid om een complex, straat of woning te kiezen waarvan het woonmilieu aansluit op zijn woonvoorkeuren. Het zijn juist succesvolle woonmilieus die segregatie met succes weten tegen te gaan.
- Gedrag dat buiten de gemeenschappelijke normen en waarden valt, dient te worden aangepakt. Handhaving dus. Door corporaties, gemeente en – als er weer vertrouwen is – door medebewoners door elkaar aan te spreken en te stimuleren.
- Woonruimteverdeling zien we niet als kerninstrument. Los van het feit dat de huisvestingswet iedereen in de gelegenheid wil stellen te wonen in de straat, buurt of stad van zijn voorkeur is van groter belang dat woningzoekenden zelf de vrije keuze willen hebben te wonen daar waar men wil. Met de huidige inschrijfduur hebben allochtonen een verbeterde positie in het streven naar een goede woning in een goede buurt. Echter we zijn zeker van mening dat woningzoekenden zich niet laten verleiden naar een woonmilieu dat niet past bij haar woonvoorkeuren tenzij er geen alternatief is waaruit men kan kiezen. In het laatste geval ontstaat de negatieve woningkeuze. Begin 2006 komt daarbij nog het snelzoeken waarbij per dag de eerste kandidaat wordt geloot uit inzendingen. Begin 2006 start Woonbron met experiment Te Woon waarbij woningen worden verloot. Al deze selectiecriteria zullen worden geanalyseerd op effecten waarna vervolmaatregelen kunnen worden genomen.

2. Slaagkansen grote gezinnen

Als definitie voor een grote woning hanteren we dat die minimaal 80 m² en minimaal 5 kamers heeft. Een groot gezien bestaat uit > 5 personen.

Regelgeving per 1-1-2005

- Huisvestingsvergunning voor zelfstandige woningen tot € 604 (per 1-7-2005)
- Passendheidscriteria vanuit de huisvestingsverordening Haaglanden
- Maximale bezettingsnorm: niet meer dan 1 persoon per 14m2 gebruiksoppervlakte

Woonoppervlakte	Omvang huishouden
Tot 80 m2	Maximaal 5 personen
50-80 m2 indien type: - eengezinswoning - maisonnette	Minimaal 2 personen
80-110 m2	Minimaal 4 personen
Vanaf 110 m2	Minimaal 6 personen

Toepassing in het woonruimteverdelingssysteem

Woonoppervlakte	Omvang huishouden	
	Minimaal personen	Maximaal personen
Tot 50 m2	1	1-3
50-80 m2 indien type: - eengezinswoning - maisonnette	2	5
50-80 m2 geen egw/maisonnette	1	5
80-110 m2	4	5-8
Vanaf 110 m2	6	-

Slaagkansen

Uit aanbodrapportage Haaglanden 2004:

- Aanbod in Delft van woningen met 6 kamers of meer: 2 (van de 2100)
- Aantal woningzoekende huishoudens met 5 of meer personen in Delft: 831 doorstromers en 161 starters (op een totaal van 10.400)
- Zoekgedrag van kandidaten 5 of meer personen uit Delft: 59 zoeken uitsluitend in Delft, 101 zoeken zowel in als buiten Delft en 19 zoeken uitsluitend buiten Delft
- Geslaagde huishoudens met 5 of meer personen in Delft: 28 doorstromers en 3 starters.

Nieuwe afspraak binnen Haaglanden om de doorstroming uit grote woningen te bevorderen (huisvestingsverordening 2005): huishoudens uit grote woningen (≥ 5 kamers, min. 80 m2, huur onder hsgrens) krijgen voorrang bij het zoeken naar andere woonruimte.

De **probleemstelling** is dat bij een strikte toepassing van de maximale bezettingsnorm, juist ook omdat de 5 kamerswoningen in Delft veelal een beperkte oppervlakte hebben, grote gezinnen met meer dan 5 personen beperkte mogelijkheden hebben.

Praktijk

- Leefbaarheidsproblemen
- Overlastproblematiek
- Urgentie en bemiddeling via DTV

Dilemma's

- Leefkwaliteit versus slaagkans groot huishouden
- Adverteren versus directe bemiddeling
- Uitbreiding voorraad grote woningen versus betaalbaarheid

Verder uitwerken

- Labeling
- Toewijzing

Huisvesten grote gezinnen = maatwerk.

3. Herstructurering Bomenwijk

Woningen bouwen en beheren voor huishoudens met weinig kansen op de woningmarkt is een primaire taak voor de Delftse corporaties. Het is van groot belang dat bij het herstructureren van wijken als de Poptahof en Bomenwijk goed wordt overwogen of je goedkope woningen sloopt of dat je ze me oog op de huidige verstopping op de woningmarkt handhaaft.

Het gaat echter bij herstructureren er ook om hoe het met de omvang en kenmerken van de doelgroep in relatie tot de voorraad en dus ook om vraag en aanbod.

Het gaat ook om het fenomeen huursubsidie/huurtoeslag. Alle woningen met een huurprijs tot ca. 475,- EURO zijn door IHS bereikbaar en betaalbaar voor lagere inkomensgroepen. En het gaat bij herstructureren om de vraag of investeringen in de bestaande woningen echt de moeite waard zijn? Wat voor woningen leveren de investeringen op en zijn die woningen voor lange tijd goed te verhuren? Hoe voorkomen we dat we goed geld naar kwaad geld brengen?

Centrale vraag bij de vernieuwingsplannen voor de Bomenwijk is welke aanpak voldoende toekomstwaarde biedt voor de wijk en stad en huidige bewoners voldoende perspectief biedt.

Vestia Delft, en naar wij verwachten ook de gemeente en bewoners, geloven in de nu gepresenteerde plannen en is van mening dat ze moeten worden uitgevoerd op korte termijn, omdat:

- ze 100% passen binnen de doelstellingen m.b.t. herstructurering in het college programma 2002-2006;
- ze 100% passen binnen de gemeentelijke vastgestelde nota toekomstvisie omvang woningvoorraad Delft en de bekende woonvisie Delft;
- er geen goede alternatieven zijn voor een minder ingrijpende aanpak; hoe lastig sloop ook is voor bewoners omdat er weinig dingen zo emotioneel zijn als een woning;
- bewoners recht hebben op duidelijkheid over de toekomst van hun wijk;
- het plan veel flexibiliteit kent en qua besluitvorming knip mogelijkheden biedt; (besluitvorming nu over deel A en besluitvorming later in de tijd over deel B).

Speerpunten bij vernieuwing Bomenwijk zijn:

- Goed sociaal plan en beheerplan opstellen (terugkeermogelijkheden in de wijk)
- Tijdig beginnen en niet afwachten tot.....
- Stedenbouwkundige structuur zoveel mogelijk handhaven.
- Groene karakter bewaren.
- Voorzieningen terugbrengen. (winkels, buurthuis e.d.)
- Heel gefaseerde aanpak om mensen goed te herhuisvesten en te begeleiden
- Blijvende aandacht voor beheer en sociaal cement in de wijk.
- Minimaal 40% sociaal huurwoningen en 15% sociale koop als eindplaatje.
- Handhaven wat verantwoord is en vernieuwen wat moet; met aandacht voor een goed bouwprogramma (450-500 woningen)
- Bieden van wooncarrière; (differentiatie in typen, soorten, grootte en prijs) vooral ook voor huidige bewoners.

4. Bouwproductie

Delft wordt gekenmerkt door veel bouwplannen. Doch we weten inmiddels dat het daadwerkelijk starten van een bouwplan vaak vele jaren duurt. De afgelopen jaren zijn een aantal projecten uitgewerkt, deels gericht op vernieuwing van wijken, deels op intensivering van het ruimte gebruik in de stad.

Centrale vraag is: wordt er voldoende vernieuwd en gebouwd in de stad? Is er voldoende politieke prioriteit voor een echt meerjarig bouwprogramma dat Delft wil realiseren? Het antwoord is nee.

Er is geen meerjarig bouwprogramma, waar Delft de komende jaren voor wil gaan, om zo concreet in daden te werken aan de verbetering van de woonruimtebehoefte in de stad in zowel kwantitatief

als kwalitatief opzicht. Zowel voor de groeiende groep ouderen, huishoudens die een wooncarrière willen maken in Delft, grotere huishoudens en jongeren.

Willen we dat waarmaken dan moet we met elkaar in Delft:

- Een bouwprogramma voor komende 4 jaar vaststellen met harde doelstellingen per jaar.
 - Creatieve oplossingen zoeken voor hobbels die het bouwen moeilijker maken, zoals:
 - parkeeroplossingen in met name niet betaald parkeren gebieden.
 - wateropvang en waterkwaliteit.
 - EPA's en extra milieueisen ten aanzien van CO-2 reductie, flora en fauna.
 - eisen mbt geluids- en luchtkwaliteit.
- Zorgdragen voor goede organisatie en structuur rondom de bouwprojecten;
- Met elkaar creatief onderzoek doen in en rond Delft naar (nieuwe) locaties (TU gebied, Poptahof, Bomenwijk, Spoorwegzone, Schiezone, Provincialeweg, Joristerrein etc), die de komende 4 jaar daadwerkelijk voor woningbouw in ontwikkeling kunnen worden genomen en samen met corporaties jaarlijks zorgdragen voor 2 meetbare successen.
- Zoeken naar mogelijkheden om planprocessen bij nieuwbouw en herstructurering te versoepelen; aan te jaren en te versnellen. (Denk hierbij ook aan aanjaagteams, planregisseurs e.d.).

5. Doorstroming uit studentenhuysvesting

Delft is een universiteitsstad en vraagt om een voortdurende aandacht voor de huisvesting van studenten en andere jongeren. De vraag is of er voldoende aandacht is en hoe de doorstroming vanuit studenteneenheden handen en voeten wordt gegeven?

Aandacht voor campuscontracten

De noodzaak blijft bestaan dat ex-studenten uit studenteneenheden verhuizen. Er is en wordt veel geïnvesteerd in studentenhuysvesting en dat moet ten goede komen aan studenten. De TU heeft ook de eis gesteld dat alleen studenten in studenteneenheden aan de Balthasar vd Polweg en Westplantsoen wonen. DUWO hanteert daarvoor het campuscontract; zes maanden na afstuderen/beëindigen studie moet de woning zijn verlaten. Hiermee blijft het mogelijk de komende generaties studenten huysvesting te bieden. De studentenwoningmarkt in Delft scoort mede door dit beleid goed in vergelijking met andere studentensteden.

Tijdig inschrijven

Ex-studenten zijn door wijzigingen in het woonruimteverdelingsbeleid van de afgelopen jaren in staat om tijdig woonruimte te vinden. Starters krijgen momenteel in Delft 60% van alle vrijkomende woningen. De gemiddelde reactieduur voor een starter is gedaald van 38 maanden in 2002, via 25 maanden in 2003 naar 20 maanden in 2002. Studenten die zich tijdig inschrijven voor woonruimte bij Woonnet-Haaglanden zijn dus zeer kansrijk om andere woonruimte te vinden na het beëindigen van de studie. Ze worden hier met name door DUWO op verschillende manieren op gewezen.

6. Prestatieafspraken & positie van de gemeenteraad

De taakstelling van corporaties moet gerelateerd zijn aan de opgaven van de gemeente. De prestatie-afspraken die de corporaties en gemeente sinds 1999 maken, geven daar een belangrijke uitwerking aan. De prestatie-afspraken over een scala van volkshuisvestelijke thema's blijven de komende jaren in Delft een belangrijk instrument in de relatie tussen gemeente en corporaties. Belangrijke aandachtspunten daarbij zijn:

1. De Delftse corporaties willen zich aan de afspraken houden en deze in praktijk brengen op een open en zorgvuldige wijze.
2. Waar mogelijk harde en meetbare afspraken maken over wie doet wat wanneer en hoe (aantal op te plussen woningen, nieuwbouw en herstructurering, woonruimte verdeling etc)
3. Transparantie. De corporaties willen transparant te werk gaan en gaan wanneer gewenst in debat met de raad. Vragen of opmerkingen vanuit de politiek zien de corporaties via het debat aan de orde gesteld en niet via de media.

4. Als er vanuit de raad thema's relevant zijn, waar op dit moment nog geen afspraken worden gemaakt tussen gemeente en corporaties kunnen deze op de agenda worden geplaatst.

7. Woonlastenbeleid

Corporaties voeren al enige jaren een gematigd huurbeleid met gemiddelde huursomstijgingen op en rond inflatieniveau. De laatste 2 jaar is ook de maximale huurverhoging door rijksbeleid beperkt. Komen mensen daardoor minder in problemen? Helaas niet want anderen kosten zijn wel gestegen. Denk daarbij aan gemeentelijke heffingen, energiekosten en normale huishoudelijke kosten. Onze ervaring is dat meer mensen in betalingsproblemen komen en als gevolg daarvan is het aantal ontruimingen de laatste jaren toegenomen. Corporaties voeren een strikt incassobeleid uit met een vroegtijdige signalering van problemen, ruimte voor hulpverlening en advies maar wel met de voorwaarde dat schulden niet verder oplopen. Voordat een achterstand in handen wordt gegeven van een deurwaarder of incassobureau heeft een corporatie minstens op 3 momenten getracht in contact te komen. Uiteindelijk is het tijdig betalen van de huur een eigen verantwoordelijkheid van de klant. Al langer hebben corporaties een gezamenlijk beleid om mensen die hulp zoeken, versneld hulp te bieden. Een zorgcoördinator "makelt" vraag en aanbod en komt tot laatste kans contracten. Echter dit verliep niet geheel naar wens. Problemen waren dat zelfs de zorgcoördinator moeilijk snelheid kon houden in de bureaucratie van de hulpverlening en daarnaast ontbeerde het Delft aan een instantie die budgetteringshulp kon bieden (het op orde krijgen van het huishoudboekje, budgetbeheer in combinatie aflossen van beginnende schulden).

Met deze zomer gemaakte afspraken moet meer kunnen worden bereikt

Deze zomer ondertekenden we een samenwerkingsovereenkomst met de gemeente, de zorgcoördinator, de stichting woonbegeleiding en het budgetteringsbureau Stoed met als doel het aantal woningontruimingen te verminderen en te zorgen voor adequate begeleiding van mensen met schulden en huurbetalingsproblemen. De aandacht is in het convenant met name gericht op huishoudens met kinderen (tot 18 jaar) of met een meervoudige problematiek (problemen van psychosociale of psychiatrische aard of verslaving) waarbij de schuld al onder behandeling is van een kantonrechter. Het staat de corporaties echter vrij om in aanvulling op hun incassoprocedure (met een voortdurend streven om in contact te komen met schuldenaren) afspraken te maken met de partners voor andere doelgroepen of voor hun inzet in een vroeger stadium. In ieder geval zal vanaf 1 september 2005 ieder huishouden met beginnende schuld geattendeerd worden op het bestaan van het budgetteringsbureau Stoed.

Een huishouden dat door vonnis van de rechter op straat dreigt te komen wordt door de corporatie aangemeld bij de zorgcoördinator. De zorgcoördinator komt samen met het budgetteringsbureau tot een diagnose en een laatste kanscontract met de betreffende huurder. Zij stellen daarbij als voorwaarde dat de huurder meewerkt aan de hulp van de contractpartners en zorgaanbieders en zich houdt aan de daaraan verbonden afspraken om zijn persoonlijke situatie weer op orde te krijgen. Zonodig wordt de budgetwinkel ook ingeschakeld en ook anderen partijen zoals de sociale dienst. Als deze verplichting niet wordt nagekomen, wordt de woning alsnog ontruimd. In dat bijzondere geval zorgt de stichting Woonbegeleiding dan voor tijdelijke huisvesting onder strikte voorwaarde, dat het uitgezette huishouden volledig meewerkt. Komt men opnieuw de afspraken niet na, dan vindt definitieve beëindiging van de huurrelatie plaats en komt de schuldenaar in de opvang terecht.

De afspraken in de samenwerkingsovereenkomst zijn niet vrijblijvend voor alle contractpartners. Een stuurgroep, waarin gemeente en corporaties zitting hebben, houdt de vinger aan de pols en neemt zonodig corrigerende maatregelen om deze overeenkomst tot een succes te brengen. In totaal stellen de gemeente en de corporaties gezamenlijk bijna 250.000 euro beschikbaar om deze overeenkomst kracht bij te zetten.