

# **Raamovereenkomst**

Investeringsprogramma Krachtwijken

Den Haag

Datum: 17 april 2008

Gemeente Den Haag

Haag Wonen

Staedion

Vestia



## 1. Doel en uitgangspunten van de overeenkomst

Door middel van deze raamovereenkomst spreken gemeente en de samenwerkende corporaties tegen elkaar uit en met elkaar af, wat zij van elkaar verwachten en waarop zij elkaar kunnen aanspreken bij de aanpak van de krachtwijken in Den Haag voor de periode 2008 t/m 2017.

Deze raamovereenkomst is een bevestiging van de voortdurende relatie tussen gemeente en deze betrokken corporaties. De ondertekenende partijen zullen, naast hun bijdrage in de Haagse krachtwijken, een onverminderde inzet leveren in de rest van de stad. De corporaties worden om die reden ook op andere ontwikkellocaties in de stad buiten de krachtwijken betrokken in hun rol als ontwikkelaar, exploitant en beheerder.

De gemeente Den Haag, hierna te noemen 'gemeente', en de samenwerkende corporaties, Haag Wonen, Staedion en Vestia, hierna te noemen 'de corporaties', gezamenlijk te noemen 'partijen'.

Komen overeen dat de volgende vigerende afspraken als uitgangspunt dienen bij het Investeringsprogramma Krachtwijken:

- Wijkactieplannen wijkaanpak 'Krachtwijken';
- Business cases Krachtwijken Den Haag (bijlage);
- Prestatieafspraken 2003-2010. Deze afspraken blijven voor de financiële afspraken in de herstructureringsparagraaf vigeren tot in ieder geval 2012;
- Productieafspraken tot 2010;
- Overige bestaande afspraken met betrekking tot gebiedsontwikkeling en herstructurering die gelden voor de betreffende wijken (Morgenstond Midden, Moerwijk Oost, De Raden en Transvaal).

Partijen maken daarbij het voorbehoud van:

- Een positieve uitkomst van de landelijke onderhandelingen tussen Aedes en het Rijk. Als de middelen die via de heffing vrijkomen voor de krachtwijken worden verdeeld via het CFV treden er geen wijzigingen op in de overeenkomst. Uitgangspunt voor de ondertekenende partijen is dat deze middelen die via deze heffing op de corporaties vrijkomen, te allen tijde voor de sector beschikbaar blijven.
- De gemeente treedt op als achtervang bij het WSW voor de financiering van de gemaakte afspraken (garantstelling). De financiering kan plaatsvinden via de

onderhandse kapitaalmarkt dan wel via de openbare kapitaalmarkt door een MtN programma, of door uitgifte van obligaties.

- Passendheid van de uitvoering van deze overeenkomst en het daarop gebaseerde uitvoeringsprogramma binnen de Nederlandse en Europese wet- en regelgeving.
- Partijen zicht hebben op een toereikende rijksbijdrage (onder meer BDU's, ISV3, e.d.). De gemeente Den Haag is bereid tot het inzetten van additionele middelen mits het Rijk een substantiële aanvullende inzet van rijksmiddelen levert voor het realiseren van dit programma. De rijksinvesteringen met relatie naar het actieplan krachtwijken conform de brief van 01-02-2008 van VROM, zullen voor zover mogelijk en relevant worden bestemd voor de doelen zoals die zijn benoemd in deze overeenkomst.
- Zowel van de zijde van de corporaties als van de gemeente: bestuurlijke goedkeuring van de raamovereenkomst. De ondertekenende partijen zullen ieder vanuit eigen verantwoordelijkheid deze raamovereenkomst bespreken met bewoners- en andere betrokken organisaties. Huurdersorganisaties hebben in bepaalde gevallen recht van advies richting hun corporatie over deze overeenkomst.

Partijen zijn overeengekomen dat het ontwikkelen van vastgoed met een maatschappelijke functie of een belangrijke functie voor de leefbaarheid in wijken (wijkgebonden maatschappelijk vastgoed), ook een activiteit van woningcorporaties kan zijn. Corporaties zijn daartoe bereid gemeentelijk beleid uit te voeren of te ondersteunen door het investeren, het realiseren, ontwikkelen en beheren van maatschappelijk vastgoed ten behoeve van scholen, welzijns-, sport- en culturele instellingen, medische centra of zorgsteunpunten. De taakverdeling tussen partijen bij het realiseren van maatschappelijk vastgoed is in deze raamovereenkomst vastgelegd. Uitgangspunt is dat het te realiseren maatschappelijk vastgoed een hogere kwaliteit heeft dan gebruikelijk en dat er tevens een meerwaarde ontstaat door de benutting van gebouwen door meer gebruikers. Randvoorwaarden hierbij zijn dat de te verwachten tekorten op de realisatie voor zowel de gemeente als de corporaties financieel verantwoord zijn en er tevens een verantwoorde exploitatie mogelijk is voor de corporaties, de instellingen (gebruikers) en de gemeente.

Partijen zijn van mening dat het op grond van voorliggend programma noodzakelijk is de parkeerproblemen in de krachtwijken op te lossen. Hiertoe wordt in aansluiting op de bestaande plannen voor invoering van bewonersparkeren een tweede tranche gepland voor de krachtwijken. Bij nieuwbouw van woningen is uitgangspunt dat er in de krachtwijken sprake is van een parkeerbalans in relatie tot de beschikbare openbare ruimte. De parkeernormen zullen daarom in relatie worden gebracht met de belasting van de openbare ruimte en van het markt opnamevermogen, en in een

samenwerkingsovereenkomst per wijk worden vastgelegd. Tot die tijd geldt de subsidieregeling uit de productieafspraken voor sociale huur.

Partijen zullen het programma dat in de onderhavige raamovereenkomst wordt vastgelegd, gefaseerd uitvoeren. De uitvoering van het programma zal op zo kort mogelijke termijn met kracht ter hand worden genomen, maar niet het gehele programma zal onmiddellijk kunnen starten. Het programma zal ook altijd een dynamisch karakter houden.

Partijen zullen de beschreven business cases uitwerken en daarover overeenstemming bereiken en uitvoeren, al na gelang additionele (rijks-, gemeentelijke) middelen beschikbaar zijn.

Alle bedragen die in de business cases zijn genoemd zijn indicatief, respectievelijk kengetallen en zullen de komende periode worden uitgewerkt en definitief gemaakt (zie ook paragraaf 3, Financiële afspraken). Voor een aantal business cases zal voorbeelden worden uitgewerkt (bijv. rond brede scholen, multicultureel leisure centre en het topsportcentrum).

Partijen spreken voorts af dat diverse kleinere maatregelen en quick wins die bij de samenstelling van de wijkactieplannen zijn 'opgehaald' en onderdeel zijn van de wijkactieplannen in redelijkheid met elkaar praktisch ter uitvoering zullen worden genomen.

## 2. Programma

Partijen zetten hun organisaties en middelen in op de volgende gezamenlijk vastgestelde thema's:

1. Schoon, heel en veilig
2. Jongeren en gezondheid
3. Multiprobleemgezinnen
4. Werk, Inburgering en Wijkeconomie
5. Leefbaar Wonen

Partijen realiseren hiervoor in de periode 2008 t/m 2017 onderstaand programma. Voor dit programma vormen de bijgevoegde Business Cases het uitgangspunt (in de tekst aangegeven als BC1.1 t/m BC4.27). Deze business cases zijn richtinggevend bij de verdere ontwikkeling en worden na ondertekening van de overeenkomst uitgewerkt tot uitvoeringscontracten, waarbij de financiële en juridische positie van de betrokken partijen nader wordt geconcretiseerd. Daarnaast wordt het programma aangevuld met overige projecten uit de wijkactieplannen die niet in de vorm van business cases zijn uitgewerkt.

### 2.1 Thema: Schoon, heel en veilig

**Schoon** (BC1.9 BC2.7, BC3.6 en BC4.17)

In 2011 moeten de leefbaarheid en veiligheid in de Haagse krachtwijken mede door intensieve handhaving in de openbare ruimte en het plaatsen van 2.285 ondergrondse containers voor een totaalbedrag van € 30 mln. op het gemiddelde niveau van de andere Haagse wijken zijn gebracht. De verbetering moet in de jaren tot 2011 stapsgewijs zichtbaar worden en dit niveau wordt vervolgens vastgehouden.

Gemeente en corporaties maken uitvoeringsafspraken voor de realisatie van ondergrondse containers in de krachtwijken:

- De corporaties investeren bij de uitvoering van het programma nieuwbouw en de renovatie van hun vastgoed tot een maximum van € 8 mln. voor de plaatsing van containers;
- De gemeente draagt € 22 mln. bij voor de plaatsing van containers voor het overige vastgoed in de krachtwijken.

Na 3 jaar (gelijktijdig met de afloop van het huidige contract met Haagse Milieu Services) vindt evaluatie plaats van deze werkwijze, de bereikte resultaten en wordt een besluit genomen over de inzet voor de resterende 7 jaar, inclusief de financiering van de vervangingsinvesteringen. Bij de evaluatie worden ook eventuele efficiency ten opzichte van de klassieke vuilinzameling betrokken.

Voorts realiseert de gemeente:

- Uitrol van de aanpak *geïntegreerd schoon* (van gevel tot gevel) in de vier krachtwijken;
- Het onderhouden van de groenstroken in erfpacht bij de corporaties (op kosten van de corporaties), op basis van een concurrerende prijs-/kwaliteitsverhouding en rekening houdend met lopende contracten;
- Extra inzet van gesubsidieerde arbeid (50 nieuwe Ooievaarsbanen).

De corporaties realiseren:

- Aanstelling van 10 extra huismeesters, onder andere in het kader van toezicht rond het gebruik van de containers;
- Een 'regie-meldkamer' in elke wijk voor toezichthouders van de corporaties en de gemeentelijk diensten en van daaruit de 'eerste signaleringsring' verzorgen. Gemeente en corporaties zullen gezamenlijk nader invulling geven aan deze functie. Aldus wordt de 'face'-functie van click, call, face in de krachtwijken op een laagdrempelige manier georganiseerd.

### **Handhaving** (BC1.16 BC2.14, BC3.13 en BC4.24)

In 2011 zijn door de Inhaalslag Handhaving de leefbaarheid en veiligheid in de Haagse krachtwijken op het gemiddelde niveau van de andere Haagse wijken gebracht.

De gemeente zet in:

- Haar wettelijk instrumentarium voor handhaving;
- Interdisciplinaire teams bestaande uit: inspecteurs van Sociale Dienst, Burgerzaken, Dienst Stedelijke Ontwikkeling en Dienst Stadsbeheer;
- Controle van de particuliere woningvoorraad;
- Digitale controle van alle woningen in de krachtwijken;
- Uitbreiding van het Meld- en Steunpunt Woonoverlast voor de krachtwijken en inzet als backoffice voor de regiekamer.
- Op een gezamenlijke pilot met de ondertekenaars voor een digitale schouw van zo'n 250 woningen per wijk, waarbij naar schatting per wijk voor zo'n 50 woningen een nadere gezamenlijke en integrale handhavingsactie wordt uitgevoerd;

- Een evaluatie van deze pilot, zodat de meerwaarde van deze gezamenlijke aanpak kan worden vastgesteld.

De corporaties zetten in:

- Op een gezamenlijke pilot voor een digitale schouw per wijk van zo'n 250 woningen per wijk, waar de risicovolle woningen (naar schatting 50 per wijk) een nadere gezamenlijke en dus integrale handhavingsactie wordt uitgevoerd. En voldoende eigen mensen om deze pilot tot een succes te maken;
- Hiernaast, op verzoek van de gemeente, in een nader aantal uit te werken situaties inzicht geven aan de gemeente in voor de aanpak relevante informatie over een pand, huurders, huurcontract e.d., voor zover dat niet strijdig is met de privacywetgeving;
- Samenwerking met het bestaande Meld- en Steunpunt Woonoverlast en uitwisseling van informatie over ernstige woonoverlast;
- Realisatie van een regiekamer per wijk (zoals beschreven in de vorige paragraaf) en van daaruit de 'eerste signaleringsring' verzorgen. Gemeente en corporaties zullen gezamenlijk nader invulling geven aan deze functie. Deze functie kan ook in een digitale vorm worden gerealiseerd op stedelijke niveau (click, call, face);
- Het ter voorkoming van onrechtmatige bewoning leveren van mutaties in het huurdersbestand rechtstreeks aan de gemeentelijke bevolkingsadministratie.

## **2.2 Thema: Jongeren, Gezondheid, Cultuur en Sport**

### **Brede school plus / multifunctionele accommodatie**

Het realiseren van een multifunctionele accommodatie (brede school) in de krachtwijken die van 's morgens vroeg tot in de avond open is en waar overdag kinderen onderwijs krijgen, waar de buurt kan sporten, aan cultuur doen en terecht kan voor welzijn en zorg. Kinderen worden samen met hun ouders betrokken bij activiteiten in en rondom de multifunctionele accommodatie.

Voor gemeente en corporaties moet een verantwoorde exploitatie mogelijk zijn, volgens de volgende principes:

- De gemeente brengt grond en vastgoed in van de maatschappelijke instellingen die samen de brede school vormen tegen de volgende voorwaarden:
  - het vastgoed wordt tegen vergoeding van de actuele boekwaarde ingebracht;
  - de grond wordt om niet (in erfpacht, op basis van het vigerende erfpachtbeleid) ter beschikking gesteld;



**Raamovereenkomst Investeringsprogramma Krachtwijken**

- de te bouwen onderwijsvoorziening voldoet aan de wettelijke eisen, waaronder de onderwijswet- en regelgeving;
  - het gebruiksrecht van de multifunctionele accommodatie geldt voor onbepaalde tijd, maar in ieder geval voor zolang de onderwijsvoorziening naar het oordeel van de gemeente nodig is en daadwerkelijk wordt gebruikt voor de huisvesting van het onderwijs;
  - de ingebruikgevingsovereenkomst kan slechts in onderling overleg en met overeenstemming tussen partijen worden beëindigd;
  - de onderwijswetgeving ten aanzien van het onderwijsgedeelte is onverkort van toepassing;
  - het door de gemeente vastgestelde huurbeleid ten aanzien van de welzijns-, sport-, cultuur- en gezondheidsinstellingen is van toepassing; het streven is een kostenneutrale overgang van de instellingen te realiseren.
- De gemeente financiert, naast de reguliere financiering door het rijk van het onderwijsprogramma, het aanvullend programma voor de brede school en dekt dit uit:
    - de huidige beschikbare middelen vanuit de gemeentelijke meerjarenbegroting;
    - de extra middelen die vanuit het rijk beschikbaar worden gesteld via de BDU (zie bijlage 2 *Vertaling 1 februaribrief naar Haagse situatie*);
    - het vrijvallen van middelen op de gemeentelijke begroting doordat de corporaties de investerings- en exploitatielasten van de welzijns-, cultuur-, sport- en gezondheidsaccommodaties dragen;
    - de mogelijke inverdieneffecten op de subsidieverlening doordat de corporaties een concurrerend aanbod realiseren t.b.v. de diverse welzijns-, sport-, cultuur- en gezondheidsinstellingen;
    - een claim bij het Rijk voor het resterende tekort met betrekking tot de aan te bieden programmering per multifunctionele accommodatie.
  - Voor een vergroting van effectiviteit en efficiency is bundeling van functies in de multifunctionele accommodatie noodzakelijk. Ten behoeve van de daarbij gewenste continuïteit spant de gemeente zich daarbij in de betreffende instellingen op de nieuwe locaties samen te brengen en gevestigd te laten blijven. Indien vanuit bestaande locaties de organisatorische bundeling zal worden gerealiseerd, is de inspanning er op gericht de betrokken partijen aldaar te behouden.

- Corporaties investeren in de bouw van ten minste zes brede scholen (inclusief bijbehorende gymnastieklokalen) in de periode 2008 t/m 2012, waarvan:
  - Eén of twee in Transvaal: Campus Transvaal e/o herontwikkeling huidige locatie Comeniusschool (Staedion, BC1.2);
  - Eén of twee in de Schilderswijk (Haag Wonen, BC2.3);
  - Eén in de Stationsbuurt (Haag Wonen, BC3.1);
  - Drie in Den Haag Zuidwest, te weten:
    - Bouwlust (Staedion, BC4.1)
    - Moerwijk (Vestia, BC4.2)
    - Morgenstond (Haag Wonen, BC4.3);
  - Staedion ziet mogelijkheden voor 3 a 4 centra in Transvaal; vooralsnog zal worden ingezet op de bovengenoemde aantallen; afhankelijk van de opgedane ervaringen zal in overleg met Staedion worden gezien of en wanneer er meer plannen in ontwikkeling kunnen worden genomen.
  - Daarnaast draagt Vestia bij in Zuidwest na 2010 de bouw van een school voor HAVO/VWO die uitdrukkelijk opleidt voor WO/HBO (BC4.14). Hierbij geldt als randvoorwaarde: aanpassing regionaal convenant en overeenstemming daarover met de betrokken schoolbesturen. Een en ander kan ook in een dependance-constructie geregeld worden.
- De corporaties investeren in en realiseren de hiervoor genoemde onderwijsvoorzieningen (stichtingskosten), inclusief de eventueel later wettelijk verplicht te realiseren uitbreidingen of aanpassingen, bijvoorbeeld door groei van het aantal leerlingen. De corporaties financieren het "eigenaaronderhoud" van de onderwijsvoorziening conform de onderwijswet- en regelgeving;
- De schoolbesturen betalen geen huur, noch dragen zij bij aan de afschrijving voor de hiervoor genoemde onderwijsvoorzieningen;
- Corporaties doen ten opzichte van de huidige situatie een concurrerend voorstel aan de schoolbesturen voor de exploitatie en het beheer van het onderwijsdeel;
- De corporaties zijn verantwoordelijk voor de exploitatie en het beheer van de multifunctionele accommodatie. Dit houdt in dat de corporaties het leegstandsrisico, het risico van huurachterstanden en het onderhoud voor hun rekening nemen. Bij het beheer verzorgen de corporaties alle componenten die samenhangen met het gebruik van het gebouw, zoals coördinatie schoonmaak,

dagelijks toezicht, beveiliging. Zij brengen de daarmee samenhangende kosten in rekening bij de gebruikers in de vorm van servicekosten;

- De corporaties investeren in en realiseren de bouw en het onderhoud van de welzijnsruimte (c.q. sport-, cultuur- en gezondheidsruimte) in de multifunctionele accommodatie en geven deze – voor zolang als naar het oordeel van de gemeente nodig is –in gebruik aan de betrokken instellingen;
- Per te ontwikkelen brede school stellen gemeente, corporatie en de betrokken instellingen vooraf een programma van eisen op waarin in ieder geval de te realiseren efficiencywinst/inverdieneffecten in beeld worden gebracht die gekoppeld zijn aan de bundeling van de faciliteiten en waarbij rekening is gehouden met te maken beheerskosten van de multifunctionele accommodaties. Behaalde efficiencywinst wordt ingezet ter realisering van de versterking van het inhoudelijk programma. Tevens worden tussen gemeente en corporatie afspraken gemaakt over de bestemming van de vrijkomende grond en het vastgoed van maatschappelijke instellingen die samen de nieuwe brede school plus gaan vormen;
- Het schoolbestuur stemt in met ingebruikgeving dan wel een ander gebruiksrecht (bijvoorbeeld vruchtgebruik) in plaats van het wettelijk geregelde eigendomsrecht;
- Ter realisering van de genoemde intenties rond de brede scholen / multifunctionele accommodaties zullen gemeente en corporaties de werking van het beoogde concept in twee (fictieve) voorbeelden nader uitwerken; t.w. één op basis van een nieuwbouwconcept en één op basis van een fysieke en organisatorische bundeling op basis van bestaande locaties. Deze exercitie moet leiden tot helder inzicht in de financiering van de opzet en de wijze waarop de exploitatie en de eventuele beëindiging financieel gerealiseerd wordt, uitgesplitst naar de afzonderlijke deelnemende partijen (gemeente, corporatie en de betrokken instellingen).

### **Centrum voor Jeugd en Gezin**

Het realiseren van een Centrum voor Jeugd en Gezin waarin verschillende soorten van jeugdgezondheidszorg (0 - 23), opvoedings- en gezinsondersteuning, zorgcoördinatie en Bureau Jeugdzorg op één fysieke locatie zijn ondergebracht. Daar waar mogelijk wordt aangesloten bij multifunctionele accommodaties (brede scholen).

De gemeente zet hiertoe in:

- De Stuurgroep Sluitend Zorgsysteem;
- Het Jeugd Interventie Team (JIT);
- Vroegtijdige interventie gezinnen (VIG);
- De gelden die vanuit het rijk beschikbaar worden gesteld (BDU);
- Gemeentelijke budgetten voor jeugdgezondheidszorg.

Corporaties realiseren en exploiteren, op basis van een programma van eisen dat in een redelijke verhouding tot de middelen staat, risicodragend ten minste 3 Centra voor Jeugd en Gezin in de periode 2008 – 2011, waarvan in ieder geval:

- Twee met als verzorgingsgebied delen van Transvaal, Schilderswijk en Stationsbuurt;
- Eén in Den Haag Zuidwest (BC4.10).

#### **Gezondheid** (BC1.14, BC2.12, BC3.11 en BC4.22)

Het is de ambitie dat bewoners uit de krachtwijken in de toekomst even gezond zijn als de gemiddelde inwoner van Den Haag. De gezondheid van bewoners wordt bevorderd door laagdrempelige maatregelen die aansluiten bij de culturele verschillen en daarmee gezond gedrag, een gezonde woon- en leefomgeving en toegankelijke (zorg)voorzieningen realiseren.

De gemeente zet in:

- Een gezondheidsmakelaar die gezondheidsproblemen koppelt aan de instrumenten van het lokale bestuur (in stadsdeel Centrum en in Zuidwest);
- Samen met Rijk en zorgverzekeraars op een preventieprogramma;
- Een kernnetwerk van partners (GGD, STIOM en gezondheidsmakelaar) die zich inzetten voor het realiseren van de concrete acties om gezondheid te verbeteren;
- Een campagne om de collectieve zorgverzekering onder de aandacht van de wijkbewoners te brengen;
- Een bijdrage in de planontwikkeling van de aanleg van Haagse sporttuinen;
- Een wijkactiebudget voor elke wijk.

De corporaties investeren risicodragend in:

- De ontwikkeling, exploitatie en beheer van diverse accommodaties (sporttuinen, scholen, gymnastiekzalen) in de wijken;
- Een instrumentarium (systeem nader uit te werken i.s.m. de gemeente, bijvoorbeeld APK) voor het bevorderen van gezonde binnenmilieus en daarop aansluitende verbetering van hun woningbezit, bij mutatie of bij complexmatige aanpak.

## **Cultuur**

De ambitie is dat de bewoners uit de krachtwijken (jong en oud) een volwaardig cultuurprogramma wordt aangeboden om actieve en passieve participatie in de buurt te realiseren. De te ontwikkelen multifunctionele centra zijn hier een zeer geschikt podium voor.

### **Urban Center (BC 4.4)**

Realisatie van een Urban leisure center dat jongeren van 12 tot 21 jaar voorzieningen aanbiedt om zich te ontplooiën en te recreëren. Er zijn activiteiten op het gebied van urban sports, urban arts en urban lifestyle.

De gemeente doet onderzoek naar mogelijke locaties, programma van eisen, organisatie, exploitatie en programma van het Urban Center en draagt bij in de planontwikkeling en exploitatie van het Urban Center.

Vestia realiseert risicodragend ontwikkeling, beheer en exploitatie van het Urban Center.

### **Tweede Koorenhuis (BC 4.5)**

Een volwaardige vestiging van het Koorenhuis (ca. 3.000 m<sup>2</sup>) en een dependance van het Koninklijk Conservatorium (ca. 1.000 m<sup>2</sup>) in Escamp maakt het mogelijk om een breed en toegankelijk kunst- en cultuurprogramma aan de bewoners te bieden. Daarnaast wordt ruimte geboden voor kleinschalige bedrijvigheid op het gebied van kunst en cultuur (circa 3.000 m<sup>2</sup>). Door in de exploitatie gebruik te maken van leerwerkbanen wordt jongeren de mogelijkheid geboden werkervaring op te doen.

De gemeente heeft voor de ontwikkeling van het Koorenhuis middelen beschikbaar en neemt het initiatief in de planontwikkeling. Vestia investeert risicodragend in de ontwikkeling, beheer en exploitatie van het tweede Koorenhuis.

### **Voorzieningencluster 12+ Schilderswijk (BC 2.5)**

Realisatie van een voorzieningencluster bij de locatie van het voormalige volksbuurtmuseum, dat jongeren van 12 tot 21 jaar programma's aanbiedt om zich te ontplooiën en te recreëren. Er zijn activiteiten op het gebied van urban sports, urban arts en urban lifestyle.

De gemeente doet onderzoek naar organisatie, exploitatie en programma's van dit cluster en draagt bij in de planontwikkeling en exploitatie.

Haag Wonen realiseert risicodragend herontwikkeling, beheer en exploitatie van dit voorzieningencluster.

## **Sport**

### **Sporttuinen (BC4.6)**

Realisatie van multifunctionele sportaccommodaties met kunstgrasvelden en verharde velden bij scholen, t.w. Steenwijklaan en sportcomplex Escamp 1.

De gemeente is verantwoordelijke voor de programmering van de sporttuinen.

De corporaties investeren risicodragend in de aanleg, met een breder programma, het fysieke beheer en de exploitatie van de sporttuinen.

### **Sportcomplexen (BC4.7)**

De kwaliteit van de sportcomplexen wordt in overeenstemming gebracht met de ambitie van Zuidwest. Gestart wordt met 3 sportcomplexen, te weten:

- Het sportcomplex in het Zuiderpark;
- Sportcomplex GONA/HMSH;
- Escamp II.

De gemeente draagt bij in de planontwikkeling en investeert in de aanpassingen c.q. uitbreiding van de sportcomplexen en blijft zich inzetten voor de toegankelijkheid van sportvoorzieningen en het bevorderen van deelname.

Staedion investeert risicodragend in ontwikkeling, beheer en exploitatie van de sportcomplexen, waarbij programmawijziging in de zin van aanvulling met andere functies voor de langere termijn aan de orde zijn. Als randvoorwaarde hierbij geldt behoud en versterking van de sportfunctie.

Partijen zullen nog nader definiëren wat mogelijk is in het combineren van functies bij de sportcomplexen en de toegestane bouwvolumes.

### **Topsport in het Zuiderpark (BC4.8)**

In en om het Zuiderpark wordt een hoogwaardig sport- en onderwijscluster ontwikkeld (ca. 40.000m<sup>2</sup>):

- De Academie voor Sportstudies;
- 3 topsporthallen, een atletiekhal, turnhal, fitness-/krachtruimte;
- In de directe nabijheid: Studentenhuisvesting, Sportmedisch Adviescentrum, Sporthotel;

- De gemeente en Vestia bezien de mogelijkheden voor sportgerelateerde voorzieningen op het gebied van horeca en detailhandel aan de rand van het Zuiderpark;
- De gemeente en Vestia maken nadere afspraken over de afdracht van de grond en de financiële risico's;
- De gemeente en Vestia onderzoeken de mogelijkheid van woningbouw aan het Zuiderpark en op vrijvallende locaties.

De gemeente draagt bij in de planontwikkeling van het sport- en onderwijscluster.

Vestia ontwikkelt, realiseert het fysieke beheer en exploiteert risicodragend het sport- en onderwijscluster in het Zuiderpark. Daarnaast wordt met de betrokken corporaties de mogelijkheid bezien voor het ontwikkelen van aanvullende programma's in de bestaande bouw of nieuwbouw in de directe omgeving van het sportcluster.

### 2.3 Thema: Multiprobleemgezinnen

(BC1.10, BC2.8, BC3.7 en BC4.18)

Een probleemgezin krijgt 1 contactpersoon die problemen signaleert en een verbinding kan leggen met (gemeentelijke) hulp- en dienstverlening. Hierdoor kan een efficiencyslag in het aantal huisbezoeken worden gemaakt.

De gemeente zet hiertoe in:

- 5 VIG-coaches (voor verplichte intensieve begeleiding van ca. 225 multiprobleemgezinnen in 4,5 jaar);
- CJG-coaches (voor vrijwillige begeleiding van 350 gezinnen per jaar)
- Zorgregelaars bij de Ondersteuningsloketten (2 tot 3 per loket);
- Training en opleiding van sociale huismeesters, gezinscoaches en huishoudelijke hulpen (inclusief instrumentontwikkeling);
- Realisatie van een eenvoudig klantvolgsysteem op het Ondersteuningsloket en/of Centrum voor Jeugd en gezin.

De corporaties zetten hiertoe in:

- Circa 20 'sociale huismeesters' voor hun woningbezit met als taak het afdekken van de eerste signaleringsring op het terrein van schoon en heel in en om de woning en het signaleren en doorgeven van hulpvragen en verzoeken om begeleiding (afdekken 1<sup>e</sup> ring probleemgezinnen).

### 2.4 Thema: Werk, Inburgering en Wijkeconomie

#### Algemeen

Het bijdragen aan de wijkgerichte economie en mogelijkheden voor startende ondernemers is een gezamenlijke opgave voor gemeente en corporatie. Hiertoe realiseren zij minimaal 1.000 arbeidsplaatsen door middel van realisatie van 11 bedrijfsverzamelgebouwen van 3.000 à 4.000 m<sup>2</sup> per stuk in de wijken. Daarbij wordt de mogelijkheid gezien deze gebouwen ook in te zetten voor de vestiging van startende bedrijven zoals dit is opgenomen in de zogenoemde Rotterdam-wet (instrument kansenzone).

De gemeente versterkt de reïntegratie en de werkgelegenheid. De opgenomen aantallen zijn streefcijfers en afhankelijk van de ruimte en ontwikkeling van het gemeentelijk WWB-deel (Wet werk en bijstand).



De gemeente brengt grond en indien relevant vastgoed in en draagt bij aan de planontwikkeling.

De corporaties investeren risicodragend in realisatie, beheer en exploitatie van de bedrijfsverzamelgebouwen, te weten:

- Drie in Transvaal (zie met name BC1.7);
- Twee in de Schilderswijk;
- Twee in de Stationsbuurt (waaronder BC3.3);
- Vier in Zuidwest.

### **Multifunctionele centra**

Het geven van een substantiële kwaliteitsimpuls aan bestaande economische voorzieningen en knooppunten in de krachtwijken, waardoor de positie en impact van deze centra in en op de krachtwijken wordt verstevigd. Onder meer het instrument van de fiscale kansenzone zal waar mogelijk worden ingezet.

#### **Multicultureel Leisure Centre (BC1.1)**

Realisatie van een Multicultureel Leisure Center (MLC 15 à 20.000 m<sup>2</sup>) in een architectonisch hoogstaand gebouw met horeca, ontspanningsfuncties, winkels en restaurants.

De gemeente:

- Realiseert uitplaatsing Shell en Karwei;
- Vormt een consortium voor de ontwikkeling van het MLC, waarin in ieder geval deelnemen gemeente, corporatie en derde partij(en). In het consortium worden de risico's gedeeld.

Staedion:

- Neemt deel in het consortium, dat risicodragend ontwikkeling, beheer en exploitatie van het MLC realiseert.

#### **Paul Krugerlaan (BC1.3)**

Onder de slogan Werelds Winkelen groeit de Paul Krugerlaan uit tot een 'Little Asia'. Een winkelstraat met exotische allure die, samen met de Haagse Markt en het Multicultureel Leisure Centrum, een (nationale) trekpleister is.

De gemeente zet hiertoe in:

- Haalbaarheidstudie naar uitbouw van de Paul Krugerlaan tot Little Asia;
- Oprichting van een WOM Paul Krugerlaan;

- Facilitering door inspanningen op het gebied van schoon, heel en veilig.

Staedion:

- Treedt op als risicodragende ontwikkelaar binnen de WOM voor de upgrading van de Paul Krugerlaan;
- Als zodanig ondersteunt zij particuliere eigenaren in de verbetering van het vastgoed.

#### **Haagse Mart (BC1.4)**

De ambitie is de Haagse Mart (23.000 m<sup>2</sup>) een substantiële kwaliteitsimpuls en upgrade te geven, passend bij de status van grootste warenmarkt van Europa.

De gemeente zet hiertoe in:

- Voor de hele upgrade van de markt en de omgeving is een plan in voorbereiding bij de gemeente waarin wordt ingezet op de openbare ruimte, logistiek, veiligheid en de versterking van de economische betekenis van de markt;
- Ontwikkeling van een visie op branchering van de markt (in afstemming met de marktkooplieden).

Staedion levert een bijdrage in de ontwikkeling van de Haagse Mart, onder meer door een ontwikkelingsvoorstel voor de 'koppen' van de markt waarbij een aantal voorzieningen ten behoeve van de markt kunnen worden gerealiseerd.

#### **Uitenhagestraat (BC1.7)**

Intensivering en optimalisering van het grondgebruik en realisatie van een aantrekkelijk gebied om te werken, te wonen en te verblijven.

De gemeente zet hiertoe in:

- Het verbeteren van het vestigingsklimaat;
- Het instellen van een accountmanager wijkeconomie;
- De gemeente neemt deel in een ontwikkelingsmaatschappij;
- Op korte termijn uitvoering van een pilot op de locatie Post (Uitenhagestraat 90).

Staedion:

- Neemt deel in een ontwikkelingsmaatschappij, die risicodragend investeert in de ontwikkeling, exploitatie en beheer van ca. 11.000 m<sup>2</sup> nieuwbouw bedrijfsruimte, 2.465 m<sup>2</sup> renovatie bedrijfsruimte, 144 nieuwe woningen en daarbij 136 parkeerplaatsen, 14.000 m<sup>2</sup> openbare ruimte.

### **GIT (BC1.8)**

Intensivering en optimalisering van het grondgebruik en realisatie van een aantrekkelijk centrumstedelijk gebied om te werken, te wonen en te verblijven.

De gemeente zet hiertoe in:

- Het verbeteren van het vestigingsklimaat;
- Start een samenwerking voor de ontwikkeling van het GIT;
- Brengt grond en vastgoed in tegen normale condities (marktwaarde) ten behoeve van de grondexploitatie;
- De gemeente en Staedion maken nadere afspraken over de overdracht van de grond en het gemeentelijk vastgoed.

Staedion:

- Ontwikkelt en investeert ten behoeve van haar huidige en toekomstige grondposities in de bouw, de exploitatie en het beheer van woningen, bedrijfsruimte en openbare ruimte;
- Staedion voert i.s.m. de gemeente de regie over de gebiedsontwikkeling.

Op korte termijn wordt een samenwerkingsovereenkomst voor de toekomstige samenwerking opgesteld.

### **Clusteraanpak Schilderswijk (BC 2.6)**

Herontwikkeling van de openbare ruimte en opwaardering van woningvoorraad in de Schilderswijk. Onder meer het Teniersplantsoen, Hannemanplantsoen en omgeving, Jacob van Campenplein zijn opnieuw ingericht en de omliggende straatwanden zijn fysiek opgeknapt en aantrekkelijke woonplekken geworden voor middeninkomens.

De gemeente draagt bij in de planontwikkeling en realisatie van deze herontwikkeling.

Haag Wonen investeert risicodragend in deze herontwikkeling.

### **Aansluiting lijn 11-zone (BC2.1)**

De ambitie is de Schilderswijk fysiek en programmatisch beter aan te sluiten op de Lijn 11-zone, de barrièrewerking van de tramlijn op te heffen, de openbare ruimte kwalitatief te verbeteren en de kansen die de ontwikkeling van de Lijn 11-zone biedt optimaal te benutten.

De gemeente zet hiertoe in:

- Oprichting van en deelname in een ontwikkelingsvoertuig die vastgoed aankoopt, opknapt, beheert en verhuurt aan ondernemers die passen in het brancheplan;
- De gemeente faciliteert de ontwikkelingen met onder meer inspanningen op het gebied van schoon, heel en veilig, openbare ruimte en een betere verkeerslogistiek.

Haag Wonen treedt op als risicodragend ontwikkelaar binnen het ontwikkelingsvoertuig de WOM voor onder meer de herontwikkeling van de Hobbemastraat en Hobbemaplein, Heemstraat, Koningsstraat en met name de Hoefkade tot florerende winkelassen / boulevards.

### **Parkeerdruk Schilderswijk**

Een aanzienlijke kwaliteitsverbetering van de bestaande onveilige en verloederde stallinggarages en invoering van betaald parkeren op straat met als doel een oplossing te bieden voor de parkeerdruk in de openbare ruimte. Ook worden parkeerplekken in de openbare ruimte vrijgespeeld voor ontwikkeling, onder meer ten behoeve van de plaatsing van ondergrondse afvalcontainers.

De gemeente zet hiertoe in:

- Ontwikkeling van parkeerbeleid voor de in totaal ca. 8500 parkeerplaatsen in de Schilderswijk;
- Planontwikkeling upgrade stallinggarages.

Haag Wonen treedt op als risicodragend ontwikkelaar voor de herontwikkeling van de stallinggarages (ca 2120 parkeerplaatsen).

Er zal op korte termijn een business case worden opgesteld, waarin wordt beschreven:

- De overdracht van de garages door Q-park conform contract;
- De overdracht van de garages aan Haag Wonen;
- Het dekken van overdrachtsbelasting en andere verkoopkosten;
- Het dekken van het exploitatierisico, onderhoud en beheer door Haag Wonen;
- Het bekostigen van het upgraden van de garages.

### **Internationale entree voor Den Haag 'Stationsplein en Stationsweg' (BC3.2)**

Hoogwaardige herontwikkeling van het Stationsplein en het brede deel van de Stationsweg tot een aantrekkelijk winkel- en horecagebied met een multiculturele en internationale allure.

De gemeente:

- Neemt initiatief in de herontwikkeling van de openbare ruimte;
- Intensiveert de verlichting van de openbare ruimte met het oog op de veiligheid.

Staedion:

- Participeert risicodragend in de WOM Stationsbuurt-Oude Centrum;
- Realiseert onder meer via de WOM aanpak van de plinten / het opknappen van hun vastgoed;
- Draagt bij in de herontwikkeling van de openbare ruimte.

Vestia:

- Investeert in het verbeteren van de entree in de richting van het Rijswijkseplein, onder andere door te participeren in nieuwbouw langs het spoortalud en door ontwikkeling van de Sigmalocatie.

### **Bink 36** (voormalige KPN gebouw; BC 3.13)

Ontwikkeling van deze locatie, in de directe nabijheid van de Rivierenbuurt/Stationsbuurt tot een plek in de stad waar creatie, educatie en ondernemerschap elkaar versterken. Deze drieslag staat centraal bij de verhuur voor deze locatie aan de poort van de Binckhorst, ruim 20.000 verhuurbare m<sup>2</sup> groot.

Vestia bouwt samen met de gemeente Den Haag en partners in de stad deze unieke locatie uit tot een bruisend bolwerk van ondernemerschap, creativiteit en innovatie.

### **Voorzieningszone Leyweg/Haga Ziekenhuis** (BC4.9)

Realisatie van een tweede stadscentrum in de Leywegzone met allerlei voorzieningen die zowel overdag als 's avonds veel bezoekers trekken, een gemoderniseerd ziekenhuis en het winkelcentrum Leyweg zal worden versterkt.

De gemeente investeert de komende jaren grootschalig in het gebied in:

- Openbaar vervoer;
- Stadskantoor;
- Urban Center (zie thema 2.2);
- Koorenhuis (zie thema 2.2);
- Openbare ruimte.

Vestia investeert risicodragend in de ontwikkeling, exploitatie en het beheer van verschillende ontwikkelingen aan de Leywegzone:

- de hoogwaardige zorgvoorziening en het zorghotel nabij Haga Ziekenhuis;

**Raamovereenkomst Investeringsprogramma Krachtwijken**

- de realisatie van het Urban Center (zie thema 2.2);
- de realisatie van het Koorenhuis + creatieve bedrijvigheid (zie thema 2.2);
- de onrendabele kosten die samenhangen met de realisatie en integratie van intensieve stedelijke programma's (parkeren);
- bijdragen in hoogwaardige inrichting en verblijfsklimaat openbare ruimte in het knooppunt Melis Stokelaan / Leyweg.

Staedion en Haag Wonen investeren risicodragend in de ontwikkeling, exploitatie en het beheer van verschillende ontwikkelingen aan de Leywegzone:

- de onrendabele kosten die samenhangen met de realisatie en integratie van intensieve stedelijke programma's (parkeren);
- bijdragen in hoogwaardige inrichting en verblijfsklimaat openbare ruimte in het knooppunt Melis Stokelaan / Leyweg.
- de projecten van Staedion en Haag Wonen .

Een en ander moet nog nader worden uitgewerkt.

**Gebiedsontwikkeling Haveltestraat (BC4.16)**

Intensivering en optimalisering van het grondgebruik en realisatie van een aantrekkelijk gebied om te werken, te wonen en te verblijven.

De gemeente zet hiertoe in:

- Een bijdrage aan de planontwikkeling;
- Vorming van een consortium voor de gebiedsontwikkeling;
- Investerings in de gebiedsontwikkeling.

De corporaties:

- Bekrachtigen de voorgenomen gebiedsontwikkeling in een samenwerkingsovereenkomst;
- Investeren risicodragend in de ontwikkeling, exploitatie en beheer van een stedelijk woonmilieu met verschillende woonprogramma's, gebouwd parkeren, voorzieningen en bedrijfsruimten (waaronder starterspanden);
- Zullen een voorstel maken voor een gefaseerde uitvoering van het gebied binnen verantwoorde financiële randvoorwaarden. Staedion zal in dit uitvoeringsvoorstel vastleggen op welke termijn zij haar bezit zal renoveren dan wel herstructureren (sloop-nieuwbouw).

**Imagocampagne** (o.a. BC1.5 en B 2.4)

Het imago van de krachtwijken (zowel intern als extern) verbeteren zodat de wijken nog meer een plek worden waar mensen graag wonen, op bezoek komen, winkelen

en werken, dankzij bestaande en nieuwe multiculturele evenementen en festivals en urban marketing.

De gemeente zet hiertoe in:

- Het voortzetten van bestaande festivals en evenementen;
- Een structurele mediacampagne;
- Nieuwe evenementen en festivals zoals het 5 mei krachtwijken straatvoetbaltoernooi;
- Culturele programmering op vaste locaties van 'eigen' talenten;
- Wijkambassadeurs.

Staedion, Haag Wonen en Vestia dragen bij in de mediacampagne, festivals en evenementen.

#### **Participatietop** (BC1.11, BC2.9, BC3.8 en BC4.19)

Een participatietop met bedrijfsleven en onderwijs met als doel concrete afspraken te maken met de deelnemende partijen voor een structurele samenwerking en gezamenlijk te investeren in talenten van de nieuwe generatie, resulterend in een akkoord over uitgewerkte maatregelenpakketten.

De gemeente zet in:

- Een nader te bepalen aantal traineeships ten behoeve van onbenut arbeidspotentieel uit de krachtwijken;
- In het kader van de krachtwijken op de participatietop inzetten op werkgelegenheid voor niet-westerse vrouwen en het aanbieden van microkredieten voor vrouwen die een bedrijfje willen oprichten;
- Een platform waarbij grote ondernemingen in Den Haag worden verleid te investeren in de arbeidsmarkt in de krachtwijken, onder andere door coachings- en stagetrajecten.
- Een nader te bepalen aantal stageplekken inclusief langdurige coachingsrelatie.

De corporaties zetten in:

- Deelname aan de participatietop en structurele samenwerking;
- Een nader te bepalen aantal traineeships ten behoeve van onbenut arbeidspotentieel uit de krachtwijken;
- Een nader te bepalen aantal stageplekken inclusief langdurige coachingsrelatie.
- Elke corporatie adopteert een VMBO-school (ook voor wat betreft stages, coaches e.d.)

**Bewonersparticipatie** (BC1.17, BC2.15, BC3.14 en BC4.26)

Ontwikkeling en uitvoering van een plan van aanpak per krachtwijk voor bewonersparticipatie bij de planvorming en uitvoering van de wijkactieplannen.

De gemeente zet in:

- Op een duidelijke en open aanpak van de inbreng van de bewoners bij de (uitvoering van) de wijkactieplannen en het ontwikkelen van instrumenten ter bevordering van burgerinitiatieven (bijv. bewonersinitiatieven rond veiligheidsprojecten, bevorderen vrijwilligerswerk, bijv. via concepten zoals airmiles), inclusief het beschikbaar stellen van budgetten hiervoor.

De corporaties:

- Trekken samen met de gemeente op bij de organisatie van de bewonersparticipatie en stellen een budget beschikbaar voor financiering van kleine initiatieven.

**Re-integratie/gesubsidieerd werk** (BC1.12, BC2.10, BC3.9 en BC4.20)

Vermindering van de (langdurige) werkloosheid in de krachtwijken tot het Haags gemiddelde in de komende tien jaar, daartoe een halvering van het bijstandsbestand (van 10.000 naar 5.000 personen) en vergroting van de participatie van zowel uitkeringsgerechtigden (WWB, WW en AO) als werklozen zonder uitkering. Daarnaast krijgen startende ondernemers een VIP-behandeling.

De gemeente zet in:

- Geïntegreerde dienstverlening van UWV, CWI en SZW gericht op werkzoekenden in de krachtwijken en werkgevers:
  - In de periode 2008 – 2011 worden jaarlijks minimaal 1100 personen uit het zittende bestand WWB in traject geplaatst en 500 nieuwe klanten uit de krachtwijken in traject genomen;
  - Voor deelnemers worden jaarlijks 630 gesubsidieerde plaatsen (Ooievaarsbanen) beschikbaar gesteld;
  - Voor WW-ers en arbeidsongeschikten worden 200 – 300 trajecten per jaar beschikbaar gesteld.
- Een doelgroepenaanpak ten behoeve van 45 plus, inburgeraars, arbeidsongeschikten en jongeren tot 27 jaar;
- Oprichting van een Ondernemershuis in stadsdeel Centrum en stadsdeel Escamp.



De corporaties zullen:

- In hun rol als werkgever en opdrachtgever bij de participatietop (BC1.11) hun aandeel te leveren in het halveren van de werkloosheid in de krachtwijken;
- Risicodragend investeren in de oprichting van twee Ondernemershuizen (in stadsdeel Centrum en stadsdeel Escamp);
- Risicodragend investeren in ondernemers/starterspand De drie hoefijzers (BC3.3) in Stationsbuurt;
- Risicodragend investeren in een leer-werkrestaurant aan de Leyweg waar scholieren praktijkervaring op kunnen doen (Vestia, BC4.15);
- Risicodragend investeren in een bedrijfsverzamelgebouw voor startende ondernemers aan de Zuidlarenstraat (Vestia).

#### **Inburgering** (BC1.13, BC2.11, BC3.10 en BC4.21)

Inburgering krijgt een meer inspirerend (classy) imago, waardoor het niet meer als een plicht maar als een kans wordt beschouwd. De kwaliteit gaat aanzienlijk omhoog en er komt een groter accent op participatie.

De gemeente zet zich daarvoor als volgt in:

- Voor de uitvoering van een pilotproject worden professionele marktpartijen, benaderd die invulling kunnen geven aan het 'classy' karakter van het traject;
- Na de pilot (200 inburgeraars) volgt een verdere uitrol met meer inburgeraars.

De corporaties:

- Dragen hieraan participierend bij door onder meer het creëren van maatschappelijke stages.

## **2.5 Thema: Leefbaar wonen**

### **Herstructurering**

- In de periode 2008 t/m 2012 worden door de corporaties plannen ontwikkeld voor de herstructurering van circa 6.000 woningen (sloop/nieuwbouw/renovatie) in de Krachtwijken;
- Corporaties bouwen hiervoor in de periode 2010 t/m 2014 4.800 woningen terug op o.a. huidige corporatiegronden, zijnde een terugbouwpercentage van 80%;
- Van de terug te bouwen woningen worden 1.440 woningen in het sociale segment gerealiseerd (zijnde 30% per stadsdeel);

- Ter invulling van bovenstaande opgave wordt door de corporaties een projectenlijst opgesteld (die in overleg periodiek kan worden aangepast).
- Partijen spreken daarnaast af dat de sloop-nieuwbouwplannen na 2010 in centrale vernieuwingsgebieden geëvalueerd en herijkt worden, mede op basis van het recent gewijzigde rijksbeleid rond (de financiën van) de volkshuisvesting en in de aanloop naar de discussie rondom ISV3;
- Voor de periode 2010 t/m 2017 maken partijen uiterlijk eind 2008 nieuwe afspraken over de vernieuwing van de woningvoorraad in de krachtwijken.

### **Bijzondere projecten**

#### **Otterrade (BC 4.12)**

Het complex particuliere woningen aan de Otterrade in Den Haag Zuidwest wordt zowel fysiek als sociaal aangepakt, wat resulteert in een schoon, heel en veilig complex dat past binnen de vernieuwing van de buurt De Raden in Den Haag Zuidwest.

De inzet van de gemeente bestaat uit:

- Begeleiding van het onderhoudsplan en de aanpak van de woonomgeving (DSO);
- Het ondernemen van passende acties indien zich een melding voordoet van oneigenlijk gebruik van een woning en advisering bij het VVE-beheer;
- Inzet voor bewonersondersteuning;
- Een bijdrage in de kosten voor de buurtconciërge.

De rol van Vestia hierin is:

- Het aankopen van circa 20 woningen verdeeld over de bestaande 5 VVE's, primair bedoeld om een positie te verkrijgen binnen de VVE's;
- Het aanstellen van een buurtconciërge en het ontwikkelen van een handhavingsaanpak;
- Het openen van een buurtpost in een woning in het complex;
- Het actief betrekken van de bewoners bij het beheer, het scholen en stimuleren van eigenaren bij hun functioneren binnen de VVE's;
- Het samen met actieve bewoners vervaardigen en implementeren van een weldoordachte voorlichtings- en informatiecampagne.

### **Samenwerkingsovereenkomst Moerwijk Zuid**

Herstructurering van Moerwijk Zuid zal ook na 2010 worden voortgezet. Daartoe wordt het Stedenbouwkundig Plan uitgevoerd.

De gemeente steunt de corporaties daarbij en zal volgens de gemaakte afspraken grond en vastgoed inbrengen in de gebiedsontwikkeling.

Haag Wonen en Staedion voeren dit project uit.

Staedion is bereid binnen haalbare randvoorwaarden ook de volgende (nieuwe) fases uit te voeren, waarbij zij het ontwikkelingsrecht heeft voor fase 3a en 3b.

Indien de haalbaarheid onverhoopt niet zou worden aangetoond, is de gemeente vrij voor haar grond een andere ontwikkelaar te benaderen.

De wijze waarop fase 3a, 3b en 4 wordt uitgevoerd (sloop/nieuwbouw/renovatie) vergt nader overleg tussen Staedion, Haag Wonen en de gemeente.

### **Intensiveren VvE beheer Rivierenbuurt (BC3.5)**

De 180 VvE's in de Rivierenbuurt worden samengevoegd tot 24 grotere VvE's, die voor 10 jaar professioneel worden beheerd en bestuurd. Achterstallig onderhoud is weggewerkt en er worden functies toegevoegd die bijdragen aan de gewenste kwaliteitsimpuls voor de buurt.

De gemeente ondersteunt de corporatie bij deze ontwikkeling en brengt het bezit van de NV Woningbeheer in de Rivierenbuurt in en andere panden die de gemeente daar heeft verworven of gaat verwerven.

Haag Wonen voert dit project uit en investeert risicodragend in deze ontwikkeling en bekostigt de kosten van het VvE beheer voor zover mogelijk via de waardevermeerdering van vastgoed als dat bijvoorbeeld in een Vastgoedfonds wordt ondergebracht. In dit fonds worden dan ook de door de gemeente verworven panden ingebracht.

### **Rode Dorp (BC3.4)**

Herontwikkeling van het Rode Dorp met nieuwbouw en toevoeging van woningen, versterking van de begrenzing van het Stationsplein en verhoging van de verkeersveiligheid op de Parallelweg. Realiseren van een deels openbare ondergrondse parkeergarage en een doorgaande weg.

De gemeente draagt bij in de planontwikkeling en het uitgeven van de terreinen en verplicht ontwikkelaars een deel van de parkeerplekken kostendekkend af te nemen in de parkeergarage.

Staedion investeert risicodragend in de ontwikkeling, verkoop en verhuur van de woningen (ca. 140), de plintfuncties en de exploitatie en het beheer van de parkeergarage (300 plekken), indien een nieuw stedenbouwkundig kader in relatie tot het Stationsplein voldoende biedt voor een kwalitatief / kwantitatief stedelijk programma binnen redelijke financiële voorwaarden.

**Vijverzicht** (BC4.13)

Herontwikkeling van bejaardenhuis Vijverzicht tot de Mixx Inn met een hotelachtige uitstraling en naast 135 zelfstandige - short stay - woonunits ook kleinschalige voorzieningen in De Plint van het gebouw.

De gemeente tekent bij het Rijk in op relevante subsidieregelingen ten behoeve van de Mixx Inn.

Haag Wonen investeert risicodragend in deze herontwikkeling en de exploitatie van de Mixx Inn.

**Kamers met kansen** (BC PM)

Partijen zetten zich in op het thema "Kamers met kansen": realisatie van een uitbreiding van voorzieningen voor licht begeleid wonen voor jongeren in het bijzonder voor dreigend voortijdig schoolverlaters, jongeren die individuele trajectbegeleiding volgen of hebben gevolgd (preventief of nazorg) en tienermoeders.

De gemeente zet hiertoe in:

- trajecten individuele trajectbegeleiding (Totaal Den Haag: 600 JIT- trajecten in 2008).

De corporaties zetten hiertoe in:

- risicodragend investeren in de realisatie van voor de doelgroep geschikte woningen;
- sociale huismeesters met als taak aandacht voor schoon en heel in en om de woning en het signaleren en doorgeven van hulpvragen en verzoeken om begeleiding.

**Geothermie** (BC4.25)

Realisatie van een warmtenet op basis van geothermie in Zuidwest en aansluiting op dit net van ruim 3800 door de corporaties nieuw te bouwen woningen in Zuidwest (op basis van het in juni 2006 gesloten convenant).

Gemeente Den Haag, de woningcorporaties Vestia, Haag Wonen en Staedion en de energiebedrijven E.ON Benelux en ENECO Energie richten gezamenlijk een CV (Commanditaire Vennootschap Geothermie) als juridische entiteit op en investeren risicodragend in de ontwikkeling van het warmtenet.

### 3. Financiële afspraken

#### Algemeen

- Partijen zijn bereid de komende 10 jaar ca. € 2,7 mld. in de krachtwijken te investeren, waarvan ca. € 736 mln. onrendabel.
- Corporaties investeren ca. € 301 mln. onrendabel in de periode 2008 t/m 2017;
- De gemeente investeert ca. € 112 mln. onrendabel in de periode 2008 t/m 2017;
- Partijen verzoeken het Rijk tot continuering van de huidige hoogte van de ISV/BLS-bijdrage vanaf 2009 (waarvan circa € 195 mln. wordt ingezet ten behoeve van de uitvoering van de krachtwijkplannen in de periode t/m 2017)
- Partijen verzoeken voorts het Rijk, bijvoorbeeld in de vorm van een krachtwijkfonds, voor een bedrag van circa € 13 mln. per jaar extra beschikbaar te stellen in de periode 2008 t/m 2017.

Bovengenoemde bedragen hebben een indicatief karakter en zullen op basis van uitgewerkte programma's van eisen nader in uitvoeringscontracten, exploitaties, e.d. worden geoptimaliseerd.

#### Inzet op hoofdlijnen

In onderstaand schema worden op hoofdlijnen en indicatief de financiële kengetallen weergegeven:

Wijk	Totale investeringen (x miljoen)	Waarvan onrendabel (x miljoen)
Schilderswijk	€ 157	€ 68
Stationsbuurt	€ 256	€ 75
Zuidwest	€ 1393	€ 242
Transvaal	€ 670	€ 175
Krachtwijkbreed	€ 261	€ 176
Totaal	€ 2737	€ 736
Verdeling fysiek – sociaal-economisch	60 % fysiek 40 % sociaal-economisch	45 % fysiek 55 % sociaal-economisch

### **Aanvullende financiële afspraken**

- Partijen spreken af dat het maatschappelijk vastgoed waarop deze raamovereenkomst betrekking heeft tegen de volgende uitgangspunten wordt ingebracht:
  - a. Het maatschappelijk vastgoed dat afgestoten wordt in verband met het realiseren van multifunctionele accommodaties (brede school) wordt tegen vergoeding van de boekwaarde ingebracht;
  - b. Door de corporaties op hun kosten te realiseren onderwijs-, welzijns-, sport-, cultuur- en gezondheidsaccommodaties behouden voor zo lang als naar het oordeel van de gemeente nodig is hun functie en bestemming;
  - c. De grond wordt ter beschikking gesteld (erfpacht); en wordt teruggeleverd binnen de dan geldende erfpachtvoorwaarden zodra de maatschappelijke vastgoedfunctie komt te vervallen.

### **Afspraken op het niveau van de business cases**

- Voor de uitwerking van de business cases maken partijen steeds afzonderlijke afspraken in de vorm van uitvoeringscontracten;
- Voor deze uitvoeringscontracten gelden de beleidskaders en afspraken in de raamovereenkomst als randvoorwaarde;
- In de uitvoeringscontracten maken partijen zo nodig afspraken over de incidentele en structurele investeringen en spreken partijen af in welke mate corporaties (en eventueel derden) onrendabel bijdragen, voor zover dit niet reeds in de raamovereenkomst is vastgelegd;
- In de contracten spreken partijen af op welke wijze wordt omgegaan met andere financiële risico's, voor zover daar niet in de raamovereenkomst is voorzien;

#### 4. Organisatie van de uitvoering

Per business case en per wijk wordt met inachtneming van hetgeen overeengekomen is in de raamovereenkomst met de betrokken partners de meest optimale organisatievorm verder uitgewerkt. Relevante punten daarbij zijn onder meer:

- Of de betreffende organisatie verantwoordelijk is voor een business case, de gehele wijk of een combinatie van enkele business cases;
- Welke rechtsvorm het meest geëigend is voor de uitvoeringscontracten gelet op de vigerende regelgeving met betrekking tot aanbesteding van werken en gebiedsontwikkeling;
- Op welke manier de betreffende partijen betrokken zijn bij de organisatie (risicodragend, gelieerd etc.) en de rol van de gemeente;
- De tijdshorizon voor de op te richten organisatie.



## 5. Overleg, monitoring, evaluatie en verantwoording

Partijen spreken af deze overeenkomst in het najaar 2009 te evalueren op de voortgang en in het najaar 2013 op de volgende punten:

- De stand van zaken van de realisatie;
- In hoeverre de business cases conform planning zijn uitgevoerd;
- Hoe partijen samenwerking in de tweede 5 jaar voortzetten;
- De financiële inzet van de partijen na afloop van de overeenkomst in 2018.

Bestuurders van partijen zullen de programma's in de wijken aansturen. Door harde programmasturing wordt de uitvoering van de business cases voortdurend onder controle gehouden.

Partijen zullen elkaar aanspreken op de organisatie van de uitvoering.