Den Haag

Ons kenmerk
DSO/10670704
RIS317842

PRESTATIEAFSPRAKEN 2024 WOONINVEST

Het college van burgemeester en wethouders van Den Haag,

overwegende dat:
- de gemeente jaarlijkse prestatieafspraken maakt met woningcorporaties en huurdersorganisaties;
- gemeente en corporaties gezamenlijk werken aan de opgaven in de stad;
- zowel de gemeente als de corporaties grote ambities hebben voor wat betreft betaalbare woningbouw, leefbare wijken en duurzame woningen;
- wethouder Balster ingevolge het doorlopend burgemeestersvolmacht, de prestatieafspraken 2024 met WoonInvest, na besluitvorming, namens de gemeente zal ondertekenen;

besluit:

de prestatieafspraken voor 2024 met woningcorporatie WoonInvest vast te stellen en middels ondertekening aan te gaan.

Den Haag, 30 januari 2024

Het college van burgemeester en wethouders,

de secretaris,	de burgemeester,
Ilma Merx	Jan van Zanen

Gemeente Den Haag
Spui 70
Den Haag

Postbus 12600
2500 DJ Den Haag

T 14070
www.denhaag.nl

TOELICHTING
Jaarlijks maken de in Den Haag actieve woningcorporaties, de huurdersorganisaties en de gemeente Den Haag prestatieafspraken. De afspraken gaan over een toereikende woningvoorraad; in samenhang met nieuwbouw en betaalbaarheid. Een thuis voor iedereen; over evenwichtige wijken, huisvesting aandachtsgroepen en leefbaarheid. En duurzame wijken en woningen; het verbeteren van de kwaliteit van de bestaande woningvoorraad en de leefomgeving door te verduurzamen, isoleren en klimaatadaptief bouwen. Ook wordt toegelicht hoe we samen aan deze opgaven in de stad werken en de huurders betrekken. En ten slotte wordt ingegaan op de relatie van de prestatieafspraken met de nationale prestatieafspraken, de samenwerkingsagenda, de aanstaande raamovereenkomst prestatieafspraken 2026-2029 en de Woonvisie.

Prestatieafspraken 2024 WoonInvest, huurdersvereniging Respectus en gemeente Den Haag

	Onderwerp		Doorkijk 2025-2028
1	**Een toereikende woningvoorraad**		
	Voorwoord	In de meerjarenbegroting 2023-2027 is zichtbaar geworden dat de financiële positie van WoonInvest op middellange termijn (vanaf 2026) zorgelijk is. Belangrijkste oorzaken liggen in de leningen- en derivaten portefeuille, die een relatief hoge rentelast genereren, en de verslechterde economische parameters. Deze leiden vervolgens tot forse toename van de exploitatie- en onderhoudslasten. WoonInvest heeft maatregelen geïnventariseerd die de financiële positie kunnen verbeteren, waaronder het huurbeleid, de toerekening tussen DAEB en niet-DAEB activiteiten, bedrijfslasten en keuzes ten aanzien van het bezit in relatie tot het kerngebied van WoonInvest. In het herstelplan zijn de opmerkingen uit het visitatierapport, voor zover mogelijk, betrokken. Op basis van de verschillende maatregelen is het minimale scenario geformuleerd, waarbij de focus ligt op zorgen voor het bestaande bezit en de huidige huurders. Concreet wordt daarmee afgezien van uitbreidingsnieuwbouw. In het minimale scenario voldoet WoonInvest de komende 10 jaren aan de gestelde normen. Daarom gaat WoonInvest uit van het minimale scenario. Met deze conclusie is de samenwerking binnen SVH gezocht om de uitbreidingsnieuwbouwprojecten uit te voeren (met eventueel een terugkooprecht op een deel van de woningen). Later in 2023 wordt de herstructurering van de lening- en derivatenportefeuille uitgewerkt conform de richtlijnen die de Aw/WSW daarvoor hebben opgesteld. WoonInvest zet vervolgens met name in op kleinschalige activiteiten om haar bijdrage aan de woonopgave in Den Haag te leveren. Dat in de vorm van bijvoorbeeld optoppen en/of flexwoningen (in leegstaande bedrijfsruimten). WoonInvest onderzoekt dit in 2024 eerst voor de gemeente Leidschendam-Voorburg, daarna (mogelijk na 2024) voor de gemeente Den Haag.	
1.1	Omvang kernvoorraad	WoonInvest heeft ten tijde van het bod (1 juli 2023) 2.173 sociale huurwoningen. WoonInvest verkoopt 182 woningen in 2024. WoonInvest heeft op 1 januari 2025 minimaal 1.991 sociale huurwoningen. Om dit aantal te behalen zal WoonInvest in 2024 0 woningen opleveren. WoonInvest kijkt in 2024 wel naar leegstaande garages, zij gaat onderzoeken of 2 lege parkeergarages omgebouwd kunnen worden naar 1 woning. Deze mogelijkheid hangt af van: a) technische haalbaarheid + kosten; b) onze financiële middelen; c) bereidheid van de gemeente om mee te werken. De gemeente onderschrijft de meerwaarde van innovatieve woonvormen en de actieve rol die WoonInvest voor zichzelf voorziet in het ondersteunen van kansrijke initiatieven. Voornemens voor: • te verkopen sociale huurwoningen (vermelden of voorgenomen verkopen wel of niet op de verkooplijst staan): 182 WoonInvest is voornemens 2 DAEB-complexen te verkopen van 48 en 43 woningen in de wijk Scheveningen en 1 DAEB-complex te verkopen van 91 (studenten-)woningen in de wijk Bezuidenhout. Deze woningen worden verkocht aan een toegelaten instelling. Uiteraard volgt WoonInvest hier de benodigde procedures, WoonInvest blijft hierover in gesprek met de gemeente. • te liberaliseren sociale huurwoningen (aangeven of dit om DAEB of niet-DAEB woningen gaat): 0 WoonInvest maakte begin 2023 een nieuw huurbeleid, op basis van het nieuwe koersplan. Daarbij kijkt WoonInvest bij nieuwbouw en mutaties naar het energielabel (woonlasten), de grootte van de woning, de kwaliteit van de woning en van de buurt als basis van de huurprijs. De mogelijke gevolgen van haar huurbeleid is dat er minder woningen in de kernvoorraad komen doordat de streefhuur verhoogd wordt. WoonInvest besteedt de eventueel verschuldigde suppletie die zij in 2024 niet afdraagt aan de gemeente, aan DAEB-activiteiten in de gemeente Den Haag. • De gemeente <u>én de corporaties</u> hebben de RRA getekend, en we zetten gezamenlijk in op de hierin genoemde kritische succesfactoren <u>en op de te realiseren corporatiewoningen.</u> • De gemeente kijkt kritisch naar kaders en beleid om de realisatie van de woningbouwopgave en de betaalbaarheid op peil te houden. Ze streeft productie en duurzame kwaliteit na, maar is bereid om op projectniveau tot maatwerk te komen – en te rigide stapeling van eisen te voorkomen Op regionaalniveau is een versnellingstafel opgericht, de • De gemeente en corporaties onderzoeken of zij een lokale versnellingstafel willen oprichten.	Aantal sociale huurwoningen 2026: 1.991 2027: 1.991 2028: 1.991
1.2	Nieuwbouw	WoonInvest zal La Fluo niet zelf kunnen ontwikkelen vanwege haar financiële situatie. WoonInvest kan La Fluo alleen realiseren met collegiale ondersteuning van andere corporaties of projectsteun, waarbij WoonInvest wel de wens heeft om een deel zelf te beheren. Gemeente is bereid mee te denken aan oplossingen die collegiale ondersteuning mogelijk maken. WoonInvest kan door haar financiële situatie geen % middenhuur, sociale koop en/of ouderenwoningen beloven.	
2	Evenwichtige wijken		
2.1	Leefbaarheid	In 2024 verwacht WoonInvest gemiddeld € 90,- per woning te investeren in leefbaarheid in wijken waar WoonInvest bezit heeft. WoonInvest heeft nu geen buurtkames. WoonInvest wil graag een buurtkamer realiseren in Leidschenveen voor de wijk de Vissen. Ooit hadden de senioren bewoners van deze wijk een activiteitenruimte, en het gemis van deze ruimte is erg groot. De bewoners zijn niet fysiek in staat om naar een andere wijk te reizen. Omdat WoonInvest voorlopig zelf geen mogelijkheid ziet om een woning om te bouwen als buurtkamer, doet WoonInvest hiervoor een beroep op de gemeente en opbouwwerk.	

Paraaf gemeente Paraaf huurdersorganisatie Paraaf corporatie

	Onderwerp		Doorkijk 2025-2028
1	**Een toereikende woningvoorraad**		
		WoonInvest benadrukt dat er in Leidschenveen behoefte is aan een buurtkamer. WoonInvest heeft onderzocht en heeft geen geschikte locaties in haar bezit. De gemeenten en WoonInvest zetten zich actief in voor de Haagse aanpak woonoverlast in het algemeen en specifiek in het Overlastgevende Pandenoverleg (OPO). WoonInvest neemt deel aan het OPO en leefomgevingsoverleg LeYp. WoonInvest zet zich in voor differentiatie van woningen via haar huurbeleid, en ontmoeting tussen bewoners en sociaal beheer. WoonInvest werkt voorlopig niet actief mee aan wijkplannen. Op den duur wil zij meewerken of zelf een plan opstellen voor de wijk Leidschenveen omdat dit haar kerngebied is. Zij werkt niet mee voor wijkplannen voor andere wijken. WoonInvest investeert een deel van haar leefbaarheidsbudget in 3 wijkbeheerders. Het overige bedrag zet zij actief in op initiatieven die participatie en contact versterken, de leefbaarheid ten goede komen en zorgen voor een schone en veilige omgeving. Ideeën van bewoners die bijdragen aan een schonere, leukere leefomgeving in het complex of wijk, kunnen via https://www.wooninvest.nl/mijn-buurt/uw-woonidee ingeleverd worden. Onze wijkbeheerders en consulenten leefbaarheid denken en werken hier graag aan mee (als het haalbaar is). WoonInvest bekijkt of zij ook in Den Haag wil starten met Lief&Leed straatjes. Daarnaast kijkt WoonInvest samen met andere corporaties of zij de community app die WoonIn heeft ontwikkeld ook gaat gebruiken in haar bezit. WoonInvest verzoekt de gemeente dringend om zo snel mogelijk toegang te krijgen tot de BRP via de invoering van het modelconvenant voor een check bij verhuringen en het tegengaan van woonfraude. En WoonInvest verzoekt de gemeente het convenant gegevensuitwisseling te voltooien en toe te passen, zodat er gegevens uitgewisseld kunnen worden met netwerkpartners (vooral welzijn en politie).	
3	**Een betaalbare en prettige woning**		
3.1	*Alleen als er wel gebruik wordt gemaakt van de mogelijkheid van inkomens afhankelijke huurverhoging.* Inkomens afhankelijke huurverhoging (IAH)	WoonInvest zal ook in 2024 IAH toepassen, als dit is toegestaan in de Rijkscirculaire huurprijsbeleid. WoonInvest zet de geschatte inkomsten uit inkomensafhankelijke huurverhoging in 2024 in voor investeringen in nieuwbouw en leefbaarheid. Naar verwachting gaat het om een bedrag van ongeveer €184.200. Bron van dit bedrag is de IAH van 2023.	
3.2	Gemiddelde huurverhoging	WoonInvest verwacht per 1 juli 2024 een gemiddelde huurverhoging (huursom) van 2,56% (peildatum december 2022). Dit % heeft WoonInvest in haar meerjarenbegroting opgenomen. WoonInvest gaat voor maximale huurverhoging en eventueel past zij de huurverlagingen en/of -bevriezingen toe (op basis van het circulaire huurprijsbeleid).	
3.3	Betaalbaarheid	WoonInvest verhuurt 70% van het vrijkomende DAEB-aanbod, inclusief DAEB-nieuwbouw, in Den Haag aan de primaire doelgroep. WoonInvest heeft een aandeel van sociale huurwoningen met een huurprijs tot aan de 2e aftoppingsgrens: 53%. (WoonInvest heeft 70% woningen met een huurprijs tot aan de 2e aftoppingsgrens voor haar gehele bezit). WoonInvest zorgt ook voor betaalbaarheid door inzet van maatwerk, zoals het aftoppen van huurprijzen voor de huisvesting van aandachtsgroepen als nodig.	
3.4	Huurachterstanden/ huisuitzettingen	WoonInvest en de gemeente geven uitvoering aan het convenant vroegsignalering vanuit de wijziging Wet Gemeentelijke Schuldhulpverlening (Wgs) vormgeven. Verwachte aantal huisuitzettingen op basis van huurschuld in 2024: 1. Dit valt onder de norm van het landelijk gemiddelde van corporaties.	
3.5	Onderhoud en verbetering	WoonInvest biedt bewoners een goed, veilige en gezonde en goed onderhouden woning. Hierbij de bedragen per jaar waar WoonInvest planmatig onderhoud gepland heeft (dit zijn bedragen begroot in mei 2023), de andere projecten worden anders benoemd. 2024: € 3.302.630,- WoonInvest heeft: - 0 zelfstandige woningen met conditiescore 5 of 6 (inclusief sloopplannen) (op 01-01-2023) - 0 zelfstandige woningen met conditiescore 5 of 6 met concrete sloopplannen komende 5 jaar (op 01-01-2023) - 0 zelfstandige woningen met een conditiescore 5 of 6 die worden verbeterd naar conditiescore 4, 3, 2 of 1 WoonInvest heeft 2 complexen (Theresiastraat en Eendenbuurt) met een conditiescore 4, dit zijn 202 woningen. Waarbij WoonInvest complex Theresiastraat wil verkopen, zie 1.1 Omvang kernvoorraad. Totale uitgaande kasstroom onderhoud en verbetering. - schimmel 0% WoonInvest neemt geen actieve rol in de Haagse aanpak vocht en schimmel en draagt geen deel van de kosten van de inzet van de vocht- en schimmelexpert als die in een woning van WoonInvest wordt ingezet. WoonInvest pakt dit wel aan waar dit nodig is bij incidenten (wat helaas vaak komt door verkeerd bewonersgedrag). WoonInvest vraagt de gemeente ook aandacht te geven aan voorlichting aan (nieuwe) bewoners over de nut en noodzaak van goed ventileren (ook in de winter); ondanks de hoge energie- en gasprijzen. - loden leidingen 0% - aandeel brandveiligheid 0% Alle woningen in Den Haag van WoonInvest zijn nieuwbouwcomplexen (behalve de 2 complexen in Scheveningen die wij gaan verkopen) waarbij de brandveiligheid op het niveau is van de toen geldende brandveiligheid eisen. Vooralsnog geen aanpassingen noodzakelijk.	2025: € 1.035.730,- 2026: € 2.057.108,- 2027: € 2.913.793,- 2028: € 3.313.787,-

	Onderwerp		Doorkijk 2025-2028
1	**Een toereikende woningvoorraad**		
		Bij groot onderhoud en ingrijpende woningverbetering zorgt WoonInvest voor degelijk hang- en sluitwerk, inclusief kerntrekbeveiliging. WoonInvest plaatst 0 koolmonoxidemelders (of op aanvraag) in haar woningvoorraad, dit doet zij alleen bij woningen met een openverbrandingstoestel en die heeft zij niet in Den Haag.	
3.6	Wonen met zorg	WoonInvest realiseert geen extra woningen met zorg, 34% van haar woningen in deze gemeente is al wonen met zorg. WoonInvest verzoekt de gemeente een vrijstelling voor deze prestatie omdat WoonInvest al genoeg zorgwoningen heeft. WoonInvest verzoekt de gemeente akkoord te gaan met de verkoop van een seniorencomplex in Scheveningen aan een andere toegelaten instelling. De gemeente en corporaties zien dat veilige scootmobielstallingen een belangrijk vraagstuk is waar adequate oplossingen voor moeten komen. Voor het jaar 2024 werkt de gemeente aan een subsidieregeling waar corporaties een aanvraag kunnen doen om collectieve aanpassingen of stallingen voor scootmobielen te realiseren in complexen.	
3.7	Aanpak energiearmoede	(verplaatst naar 6.3)	
4	**Goed gebruik van de bestaande voorraad**		
4.1	Doorstroming	In 2024 werken WoonInvest, Respectus en de gemeente samen in het bevorderen van doorstroming. Dit doet WoonInvest op deze manier: bemiddeling via haar seniorenmakelaar en communicatie op de website over doorstroming en langer zelfstandig wonen. WoonInvest stelt zich als doel om in 2024 2 huishoudens naar een passende woning te begeleiden. Doorstromers uit sociale huurwoningen van WoonInvest krijgen voorrang op vrijkomende middeldure huurwoningen (niet-DAEB) van WoonInvest. WoonInvest verzoekt de gemeente om samen goed te kijken naar de doorstroming en flexibel mee te werken aan eventuele pilots en oplossingen. Daarnaast is WoonInvest gestart met het tweedoelgroepenbeleid in Leidschendam-Voorburg en wil zij dit doorzetten naar haar seniorencomplexen in Den Haag in 2024. De Doorstroompremie vervalt per 1 januari 2024, omdat er onvoldoende gebruik van werd gemaakt. In de voorbereiding van de Woonzorgvisie zal in afstemming met corporaties gekeken worden welke maatregelen bijdragen aan een betere doorstroming en in 2024 ingezet kunnen worden, de precieze invulling hiervan wordt in Q1 2024 besproken en nader uitgewerkt.	
4.2	Levensloopbestendige woningen	In 2024 gaat WoonInvest nul woningen voorzien met specifieke voorzieningen voor groepen (ouderen, gehandicapten, personen die zorg of begeleiding behoeven). 43 woningen in het ontwerp van La Fluo zijn levensloopbestendige woningen, mogelijk verandert dit aantal door de collegiale ondersteuning of projectsteun.	
5	**Aandachtsgroepen**		
5.1	Huisvesting statushouders	WoonInvest voorziet in 3 woningen waar per woning 2 statushouders (dus in totaal 6) gaan wonen zoveel als mogelijk in haar aandeel van de gemeentelijke taakstelling. WoonInvest levert zoveel als mogelijk passende woning binnen 10 weken na koppeling met gemeente Den Haag. WoonInvest verzoekt de gemeente de vergunningen voor deelwoningen uit te breiden, zodat er 2 statushouders in een 3-kamerwoning geplaatst kunnen worden met ieder een huurcontract. WoonInvest verzoekt hierbij aan de gemeente om een geschikte match van deze statushouders te regelen. • Gemeente en WoonInvest monitoren periodiek of aan deze afspraak en de afspraak over het aandeel verhuringen aan aandachtsgroep wordt voldaan en bepalen in overleg bijstuurmaatregelen. • De gemeente doet onderzoek naar de uitbreiding van beleid rondom deelwoningen en blijft hierover in gesprek met corporaties.	
5.2	Zorgdoelgroepen	WoonInvest levert 5 zelfstandige huurwoningen voor de huisvesting van zorgdoelgroepen, conform de verdeling zoals vastgesteld door de werkgroep die uitvoering geeft aan het Koepelconvenant, waarin is overeengekomen dat corporaties in Den Haag jaarlijks 313 woningen leveren t.b.v. de uitstroom van zorgdoelgroepen. Omdat WoonInvest geen passende woningen heeft in de gemeente Den Haag voor 1 persoonshuishoudens, en ook niet voor grote gezinnen is zij bereid om kleine gezinnen of stellen te plaatsen als deze aangeleverd worden. Voor het aantal te leveren convenantwoningen handhaven we voor nu de afspraak uit de Raamovereenkomst Wonen 2019-2024 waarin is afgesproken dat de corporaties jaarlijks 313 convenantwoningen leveren. Na inventarisatie van de totale vraag van aandachtgroepen in Q1 2024 en de eventuele aanpassing van het percentage niet-reguliere verhuringen kan de gemeente de wens hebben om het aantal te leveren convenantwoningen aan t epassen. Hierover wordt dan het gesprek gevoerd met de corporaties en de huurdersverenigingen.	
5.3	Aandeel verhuringen aan aandachtsgroepen	Voor 2024 spreken de gemeente, corporaties en huurdersorganisaties het volgende af voor de invulling en aanpassing van de verdeling van niet-reguliere verhuringen: 1. Vanwege de toenemende vraag naar woningen voor zorgdoelgroepen en statushouders en de doorgeschoven taakstelling statushouders vanuit 2023, wordt de 30% niet-reguliere verhuringen anders ingevuld en bestaat deze vanaf 1 januari 2024 uit verhuringen aan statushouders, zorgdoelgroepen en urgenten (exclusief herstructurering). 2. Nadat de totale vraag* naar woningen voor aandachtsgroepen voor 2024 in Q1 bekend is, wordt het percentage van 30% voor heel 2024 aangepast ondanks het feit dat dit ten koste gaat van het aandeel verhuringen aan reguliere woningzoekenden. Daartegenover zet de gemeente zich maximaal in bij het toewijzen van locaties en het mogelijk maken (binnen regels en financieringsmogelijkheden) van doorbraakplannen waaronder flexwoningen om het totale woningaanbod te vergroten. Door haar financiele situatie kan WoonInvest niet aan flexwoningen of tijdelijke woningen meewerken. Zij verzoekt dan ook de mogelijkheid van een minimale uitbreiding van de 30% te zoeken in een evenredige verdeling van aandachtsgroepen in kleine, grote en seniorenwoningen. Zodat deze zo min mogelijk ten koste gaat van het aandeel verhuringen aan reguliere woningzoekenden.	

	Onderwerp		Doorkijk 2025-2028
1	**Een toereikende woningvoorraad**		
		*De totale vraag wordt inclusief de definities in beeld gebracht zoals voorgesteld in de projectopdracht doorbraakaanpak, waarna afstemming hierover plaatsvindt in de Programmatafel Wonen, Welzijn & Zorg. Om woningcorporaties de mogelijkheid te geven om als eerste op locaties of in gebouwen flexwoningen of tijdelijke woningen te ontwikkelen worden zij in overeenstemming met het huidige proces, in het kader van het Didamarrest, doorgaans als eerste benaderd voor bepaalde kansen. In gevallen dat er een mogelijkheid of aanbod vanuit een particuliere vastgoedeigenaar ontstaat, is het niet altijd mogelijk om deze aan de woningcorporaties aan te bieden. Verdere uitwerking over hoe we het aanbod van extra woonplekken voor aandachtsgroepen o.a. vanuit het doorbraakplan en zoals flexwoningen kunnen vergroten en we hoe deze sneller kunnen realiseren is opgenomen in het projectvoorstel de doorbraakaanpak. We maken met elkaar in Q4 2023 inzichtelijk hoe de vraag-aanbod situatie nu is en welke creatieve extra mogelijkheden er nu zijn. Dit leidt in Q1 2024 tot een inhoudelijk voorstel met wat we beter of anders kunnen doen. Vervolgens kijken we hoe we dit waar kunnen maken door zoveel mogelijk gebruik te maken van bestaande structuren. De raamovereenkomst is per 1 januari 2024 niet meer van toepassing. De wet Versterking Regie op de Volkshuisvesting is in voorbereiding en hierin worden Gemeenten verplicht in hun huisvestingsverordening een urgentieregeling vast te stellen, waarbij ze verplicht een aantal landelijk geldende categorieën 'urgent woningzoekenden' opnemen. Op het moment van de uitvraag is nog niet bekend of gemeenten een maximum mogen stellen aan het aandeel verhuringen aan deze groep urgenten. In 2019 is in de Raamovereenkomst Prestatieafspraken de afspraak gemaakt maximaal 30% niet-reguliere verhuringen toe te wijzen. Sindsdien is de wereld om ons heen veranderd. Er is een steeds groter wordende toestroom van migranten die in Nederland een verblijfstatus krijgen en ook andere aandachtsgroepen groeien. Daarnaast verandert de wetgeving. De wijziging van de Huisvestingswet per 1 januari 2024 maakt het mogelijk voor gemeenten om af te spreken dat 50% van het vrijkomend aanbod van huurwoning met voorrang wordt aangeboden aan economisch en/of maatschappelijk gebondenen aan de stad. Dit percentage is inclusief alle urgenten en verhoudt zich niet meer tot maximaal 30% niet-reguliere verhuringen. In de aankomende Wet Versterking regie op de Volkshuisvesting wordt o.a. gesproken over het uitbreiden van wettelijke urgentiecategorieën en minder sturingsmogelijkheden voor de gemeenteraad op de urgentieregeling, wat betekent dat meer woningzoekenden in aanmerking komen voor een urgentie. Ook de toename in deze groep past niet binnen de 30% niet-reguliere verhuringen. Gemeente en corporaties werken in de programmatafel Wonen, Welzijn en Zorg in 2024 de oplossingsrichtingen voor de huisvesting van aandachtsgroepen verder uit. Dit conform de afspraak gemaakt in de retraite in 2023. WoonInvest plaatst hierbij de nadrukkelijke kanttekening dat haar woningbezit in Den Haag momenteel volledig gevuld is en er nauwelijks mutaties plaatsvinden (vorig jaar 5 in het hele jaar), waardoor het moeilijk is nieuwe aandachtsgroepen te huisvesten. Bovendien zal de focus van WoonInvest de komende jaren niet liggen op nieuwbouw, waardoor er voor de voorzienbare toekomst ook geen woningen bijkomen. Desondanks blijft WoonInvest graag op de hoogte van ontwikkelingen en is het bereidt mee te denken in geval mutaties plaatsvinden en er passende oplossingen kunnen worden gezocht voor niet-reguliere huurders. WoonInvest vraagt dat de gemeente Den Haag de ondersteuning of zorg op adequate wijze faciliteert.	
5.4			
5.5.	Standplaatsen voor woonwagens	WoonInvest verhuurt 5 standplaatsen met woonwagens. Zij werkt niet toe naar het voorzien van meer huurstandplaatsen en woonwagens voor de huisvesting van woonwagenbewoners met een inkomen tot aan de huurtoeslaggrens. De uitbreiding van het aantal huur-standplaatsen voor de primaire doelgroep van woningcorporaties is het uitgangspunt. Uit het woonbehoefteonderzoek uit 2020 blijkt immers dat er een tekort is aan huur-standplaatsen. Het uitvoeringsplan gaat ook in op de overname van de huur-standplaatsen en 4 huurwoonwagens die momenteel in beheer zijn van de gemeente. Zie voorwoord over het toekomstplan van WoonInvest. Overname van standplaatsen en woonwagens door WoonInvest is geen onderdeel van het minimale scenario voor 2024, WoonInvest blijft wel betrokken in het overleg hierover.	
6	**Duurzame woningvoorraad**		
6.1	Investeren in een duurzame sociale huurwoningenvoorraad	WoonInvest werkt aan inzet op door de minister vastgestelde volkshuisvestelijke prioriteit te weten: Investeren in een duurzame sociale huurwoningvoorraad – door aandacht voor kwaliteitsaspecten en inzet op isolatie en de energietransitie. Aantallen, stand van zaken 1-1-2024: - Geen zelfstandige woningen met E/F/G labels (behalve de 2 complexen in Scheveningen die WoonInvest wil verkopen) - Geen zelfstandige woningen met E/F/G labels én gemeentelijk en/of rijksmonumentale status - Geen aantal zelfstandige woningen met E/F/G labels én concrete sloopplannen komende 5 jaar - Geen zelfstandige woningen met E/F/G (C/D) labels in VVE nul - Aantal zelfstandige woningen met E/F/G label die worden verbeterd en daar door een beter label krijgen minimaal D: Investeringen in energietransitie en duurzaamheid in 2024: - Aantal zelfstandige woningen dat zonnepanelen krijgt in 2024: geen. Aanvullend: aantal zonnepanelen dat in 2024 naar verwachting wordt geïnstalleerd op corporatiewoningen: geen. WoonInvest heeft nog geen zicht op het aantal woningen dat zonnepanelen krijgt vanaf 2024, dit wordt onderzocht deels in 2023 en deels bij de voorbereiding van de renovatie- en duurzaamheidsprojecten die er voorlopig niet zijn in Den Haag. - Aantal zelfstandige woningen dat duurzame warmteoplossing krijgt i.p.v. (of in combinatie met) cv-ketel:	

	Onderwerp		Doorkijk 2025-2028
1	**Een toereikende woningvoorraad**		
		- WoonInvest brengt geen duurzame warmteoplossing aan bij zelfstandige woningen. Deze ontwikkeling gaat razendsnel en de warmtepomp is nu alleen nog goed toepasbaar bij eengezinswoningen met schuine kap waarbij de cv-ketel op zolder staat. In de meerjarenonderhoudsbegroting neemt WoonInvest bedragen op om bij vervanging cv-ketel te kunnen bepalen voor welke individuele of collectieve warmte- en warmwatersysteem zij gaat kiezen. Bij de eengezinswoningen in de Vinex-wijken zal dit waarschijnlijk een warmtepomp zijn. - De 2 complexen in Scheveningen die wij willen verkopen hebben een collectieve cv met gasgestookte ketels. In de woningen is geen gasaansluiting meer aanwezig, er is elektrisch koken en een elektrische boiler voor warmwater aanwezig. De zorgcentra van WZH, De Waterhof en Carry van Bruggenhof hebben gasgestookte cv-installaties.	
6.2	Kookgas	WoonInvest verwijdert geen kookgasaansluitingen projectmatig.WoonInvest brengt bij plaatsing van een nieuwe keuken - waarbij de woning niet van het gas afgaat - alvast de leidingen aan en het stopcontact voor een elektrische/inductiekookplaat; zodat deze transitie snel gedaan kan worden bij warmtetransitie (gasloos). Bij aardgasvrije renovaties vraagt WoonInvest aan de gemeente Den Haag een subsidie beschikbaar te stellen om de huurder te voorzien van een inductiekookplaat om te voorkomen dat de huurder hiervoor de kosten zelf moet dragen. Om te komen tot een goede planning om de woningen van het gas af te halen, vraagt WoonInvest aan de gemeente meer duidelijkheid in welk jaar (in plaats van decennia) welke buurten/wijken/woningen van het gas af gaan. Daarnaast vraagt WoonInvest de gemeente om te kijken naar betaalbare mogelijkheden om de woningen van warmte en warm water te voorzien. • Om de transitie naar aardgasvrije woningen te versnellen stelt de gemeente de volgende aanvullende ambities m.b.t. koken op gas voor: • WoonInvest geeft in principe altijd toestemming wanneer een huurder wil overgaan naar koken op schone energie en hierbij zelf de kosten draagt. Bij mutatie van de woningen zorgt WoonInvest dat er een aansluiting komt voor elektrische koken (via perilex aansluiting).	
6.3	Aanpak energiearmoede (voorheen punt 3.7)	WoonInvest pakt geen huishoudens aan die in 2024 profiteren van de aanpak van energiearmoede, doordat WoonInvest relatief nieuw bezit heeft is er geen sprake van energiearmoede.	
6.4	EFG-aanpak specifieke woongebouwen (gespikkeld, monumenten, te slopen)	Aanvullend aan de prestaties in 6.1, werken WoonInvest en gemeente aan een versnelling van het isoleren en verduurzamen van drie specifieke soorten EFG-labelwoningen, 1) gespikkeld bezit, 2) monumenten en 3) woningen die na 2028 op de planning staan voor sloop/herstructurering. 1) In 2024 worden alle complexen in gespikkeld bezit onder de loep genomen voor een aanpak. Via een gezamenlijke subsidieaanvraag ingediend bij het Rijk (Volkshuisvestingsfonds) kunnen mogelijk fondsen worden geworven. 2) Rondom monumenten wordt per Q1 2024 een structureel overleg met de gemeente opgezet om tijdig uitwisseling te starten over aanpak, uitdagingen en oplossing rondom isoleren en verduurzaming van monumenten binnen de geldende regelgeving. 3) In 2024 levert WoonInvest een overzicht van EFG-labelwoningen die na 2028 op de lijst van sloop/herstructurering staan, indien daar sprake van is, en maakt een plan van aanpak. De lijst wordt opgenomen in de ROK 2025-2028.	
6.5	Coöperatieve zonnepanelen op corporatiedaken	WoonInvest wil best over een paar jaar samenwerken met de gemeente en een lokale energiecoöperatie om op het dak van meergezinswoningen toe te staan dat er coöperatieve zonnepanelen worden aangebracht, nadat dit besluit bij WoonInvest genomen is om op deze woningen zonnepanelen te leggen. Indien van toepassing krijgen de sociale huurders van het gebouw via de energiecoöperatie ruimschoots de gelegenheid om via een passend aanbod deel te nemen.	
6.6	Samen werken aan energietransitie, een duurzame woonomgeving en meer duurzame woningen.	WoonInvest heeft vooralsnog geen plannen voor warmtetransitie (gasloos, bijv. aquathermie). WoonInvest vraagt als zij jaren later plannen heeft aan de gemeente een bijdrage van de subsidie klimaatadaptatie in klimaatstressgebieden beschikbaar te stellen voor corporaties. WoonInvest verzoekt de gemeente ervoor te zorgen dat er dan ook nog bijdragen vanuit de gemeente zijn. Gemeente Den Haag reikt graag de hand op deze thema's gezamenlijke trajecten op te zetten. Die zijn nog niet altijd in concrete aantallen en prestaties te vatten. Indien dat wel het geval is en er in 2024 sprake is van projectontwikkeling op één of meer van deze thema's, draagt de gemeente passend bij en legt dit graag vast in de prestatieafspraken: - Geen woningen worden als onderdeel van de gezamenlijke aanpak energietransitie via renovatie en aansluiting warmtenet aardgasvrij gemaakt i.c.m. isolatie. - Geen projecten dat wordt uitgevoerd met circulaire en/of biobased materialen. - Geen binnentuinen worden verbeterd samen met bewoners en ook klimaatadaptiever gemaakt. - Als La Fluo gebouwd wordt op basis van het huidige ontwerp dan is het puntensysteem natuurinclusief bouwen van toepassing: groene daken, nestkasten, groene gevels, waterberging. **Opmerkingen:** Aanvulling: In de 'RIS315470 Gezamenlijke aanpak in Energietransitie met woningcorporaties' zijn een aantal afspraken gemaakt m.b.t. de overstap naar schone warmtebronnen: wanneer de kans zich voordoet om de reguliere cv-ketels te vervangen voor een duurzame warmteoplossing, dan zet WoonInvest zich in om een duurzame warmteoplossing te onderzoeken. De woningcorporatie betrekt hierbij de gemeente om de mogelijkheden te onderzoeken. Renovatie wordt zoveel als mogelijk gecombineerd met de overstap naar een duurzame warmtebron. In het geval van een warmtenet, zet de woningcorporatie zich maximaal in om de overstap naar een warmtenet mogelijk te maken. In het geval van een nieuwbouwcomplex, heeft het aansluiten op lage temperatuurverwarming met lokale bronnen de voorkeur. WoonInvest heeft goede energielabels en ziet geen hoge noodzaak om andere warmteoplossingen te realiseren en wacht op het moment voor de aansluiting op een Warmtenet.	
7	**De huurder gezien en gehoord**		
7.1	Huurders- vertegenwoordiging	De huurdersvertegenwoordiging van WoonInvest loopt via de huurdersvereniging Respectus en de diverse bewonersvertegenwoordigers/bewoners en participatie groepen. In overleg met deze groepen maakt WoonInvest duidelijk wat de bewoners kunnen verwachten. Bij renovatie en duurzaamheidsprojecten zorgt WoonInvest dat er een	

	Onderwerp		Doorkijk 2025-2028
1	**Een toereikende woningvoorraad**		
		huurdersvertegenwoordiging komt, en/of overlegt met de deze (bestaande) vertegenwoordiging. Lukt het niet om een huurdersvertegenwoordiging te verkrijgen bespreekt WoonInvest deze zaken met Respectus. WoonInvest ziet zeker het belang van goede participatie van huurders in, dit is in haar visie geen reden voor het toevoegen van alleen bewonerscommissies, maar vooral in participatie op maat. De bewoners kunnen participeren via een actieve groep, commissie, werkgroep, klankbordgroep of digitale huurderspanel naast het bestaan van de goede huurdersvertegenwoordiging via Respectus. Respectus ondersteunt ook andere participatievormen dan bewonerscommissies.	
8	**Een succesvolle samenwerking**		
8.1	Geschrapte doelen		
8.2	Nieuwe doelen		
8.3	Financiële paragraaf	Zoals al in het voorwoord is vermeld, heeft WoonInvest een toekomstplan gemaakt, vanwege haar financiele situatie waardoor WoonInvest over een aantal jaar niet meer voldeed aan de ICR eis. Zie hieronder wat onze kengetallen zijn bij uitvoering van dit toekomstplan. Hierbij is doorberekend dat La Fluo met collegiale ondersteuning gebouwd wordt. In ons vastgestelde koersplan is afgesproken dat WoonInvest eerst aan onderhoud doet, en daarna duurzaamheid en daarna pas nieuwbouw. Het kerngebied van WoonInvest is Leidschendam-Voorburg en Den Haag Leidschenveen. Woningen in andere regio's worden nader bekeken of dit behouden blijft, waarbij zeker is dat hier niet bijgebouwd wordt. WoonInvest zal in Den Haag de focus hebben op gasloos koken en transitiegereed en niet op renovatie en verduurzaming, omdat haar bezit al voldoet. WoonInvest zoekt samen met de gemeente naar mogelijkheden voor subsidies voor nieuwbouw (ook al wordt dit gedaan door collegiale ondersteuning of projectsteun; WoonInvest heeft de intentie om woningen af te nemen), en (of dat er geld over is voor) energietransitie en gasloos koken.	

Kengetallen		2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032
T.I.	Normen										
ICR	> 1,40	2,13	1,64	1,69	1,69	1,73	1,81	1,95	2,05	1,99	2,06
LTV beleidswaarde	< 85%	35,4%	35,0%	34,8%	35,0%	34,3%	34,6%	35,4%	36,2%	37,3%	38,0%
Solvabiliteit beleidswaarde	> 15%	56,2%	57,4%	58,3%	58,0%	58,0%	57,5%	57,0%	56,5%	55,6%	55,1%
Dekkingsratio	< 70%	31,0%	30,5%	30,1%	29,6%	28,7%	28,2%	28,0%	27,7%	27,7%	27,6%
Onderpandratio	< 70%	28,5%	28,2%	27,9%	27,4%	26,6%	26,7%	26,6%	26,4%	26,6%	26,6%
Geborgd schuldvolume (€ mld.)	< € 3,5 mld	0,39	0,39	0,39	0,39	0,38	0,39	0,39	0,40	0,41	0,42
DAEB											
ICR DAEB	> 1,40	2,07	1,53	1,58	1,50	1,63	1,65	1,65	1,74	1,79	1,81
LTV beleidswaarde DAEB	< 85%	41,2%	40,7%	40,1%	40,0%	39,9%	43,4%	44,2%	44,8%	45,9%	46,5%
Solvabiliteit beleidswaarde DAEB	> 15%	57,3%	58,5%	59,5%	59,1%	59,2%	58,2%	57,7%	57,2%	56,4%	55,8%
Dekkingsratio DAEB	< 70%	32,0%	31,6%	31,1%	30,4%	30,0%	31,2%	30,8%	30,3%	30,2%	30,0%
NIET-DAEB											
ICR Niet-DAEB	> 1,80	2,31	1,96	2,04	2,26	2,03	2,38	3,64	3,79	3,15	3,55
LTV beleidswaarde Niet-DAEB	< 75%	24,3%	24,2%	24,4%	24,7%	22,4%	15,6%	15,9%	16,3%	16,6%	17,1%
Solvabiliteit beleidswaarde Niet-DAEB	> 40%	72,8%	72,8%	72,5%	72,3%	74,8%	80,8%	80,3%	79,8%	79,3%	78,8%
Dekkingsratio Niet-DAEB	< 70%	27,3%	26,7%	26,6%	26,4%	23,6%	16,0%	16,1%	16,2%	16,3%	16,5%

Prestatieafspraken 2024:
voor een mooie en leefbare stad waar iedereen prettig kan wonen

Genoeg betaalbare woningen

€25 miljoen uit de Startbouwimpuls investeren in de bouw van **2.800** woningen in de komende 2 jaar

Starten met de bouw van ruim **1.000** corporatie-woningen

Gezamenlijke strategie voor flexwonen maken

Bestaande woonvoorraad beter benutten door optoppen en transformaties, en leegstaand vastgoed te gebruiken

Duurzame wijken en woningen

In 2024 **1.280** woningen met label E/F/G verduurzamen en/of isoleren. De komende 5 jaar worden meer dan 10.000 corporatiewoningen aangepakt

€9 miljoen om energie-armoede tegen te gaan bij **3.000 tot 5.000** huishoudens in corporatiewoningen

Ruim **900** kookgasaansluitingen verwijderen om ruimte te maken voor elektrisch koken

Een thuis voor iedereen

€ 91 miljoen uit de Woning-bouwimpuls investeren in infrastructuur, openbare ruimte en groen

Ruim **€ 12,5 miljoen** investeren in leefbaarheid

Extra inzet van mensen in wijken, buurten en complexen om de sociale cohesie te bevorderen, woonfraude en woonoverlast aan te pakken en de woonomgeving te verbeteren

De corporaties en de gemeente ondersteunen samen buurtkamers om ontmoeting te stimuleren en activiteiten te organiseren

Den Haag

In samenwerking met onze woonpartners: Arcade, DUWO, Haag Wonen, Hof Wonen, Staedion, Vidomes, WoonInvest en Woonzorg Nederland en hun huurdersverenigingen. Ook Mooiland, Nester, Rijswijk Wonen en Wassenaarsche Bouwstichting werken hieraan mee.