

15 DEC 2020

Den Haag

VREDE RECHT

Retouradres: Postbus 12600, 2500 DJ Den Haag

WoonInvest
T.a.v. mevrouw M. Straks
Postbus 163
2270 AD VOORBURG

Ons kenmerk
DSO/10046253
Contactpersoon
Hens Zoet
Dienst
Dienst Stedelijke Ontwikkeling
Afdeling
Wonen
Telefoonnummer
06 23 07 75 06
E-mailadres
hens.zoet@denhaag.nl
Aantal bijlagen
1

Datum
9 december 2020

Onderwerp
Prestatieafspraken 2021 WoonInvest - Gemeente Den Haag

Geachte mevrouw Straks,

De afgelopen maanden is ambtelijk gewerkt aan een ambitieuze set prestatieafspraken voor 2021. Wij zijn verheugd met het resultaat en gaan akkoord met bijgaande afspraken. De prestatieafspraken geven invulling aan de doelen die we in onze gemeenschappelijke Raamovereenkomst 2019-2024 hebben gesteld.

Dit jaar is een fysieke ondertekening gezien de Corona maatregelen helaas niet mogelijk. Daarom vragen wij u om net als vorig jaar, en als zij dat wensen ook samen met vertegenwoordiging van de huurdersvereniging Respectus, schriftelijk akkoord te gaan met bijgaande set prestatieafspraken.

Wij kijken uit naar wederom een goede samenwerking in 2021.

Het college van burgemeester en wethouders,
de secretaris, de burgemeester,


Ilma Meix


Jan van Zanen

Prestatieafspraken WoonInvest – Gemeente Den Haag 2021

	Onderwerp	Prestatieafspraken 2021	Doorkijk 2022-2026
1	Een toereikende woningvoorraad		
1.1	Omvang kernvoorraad	<p>WoonInvest heeft ten tijde van het bod 1.230 sociale huurwoningen (naar definitie van de raamovereenkomst). WoonInvest heeft op 1 januari 2022 minimaal 1.139¹ sociale huurwoningen (excl. mutatie).</p> <p>In Den Haag zijn op het moment 217 DAEB woningen die niet-DAEB worden verhuurd en bij mutatie vrijkomen in de sociale sector. Dit betekent dat het aantal woningen dat bereikbaar wordt voor de primaire doelgroep toeneemt.</p>	<p>In de meerjarige Raamovereenkomst is tot doel gesteld dat WoonInvest op 1 januari 2024 1.461 (vertrekpunt: 1.226 in 2019) sociale huurwoningen bijdraagt aan de Haagse kernvoorraad. Om dit aantal te behalen zal WoonInvest de nieuwbouw van Madeliefveld van 250 vhe verder brengen en acquisitie plegen.</p> <p>Door de verkoopambitie (zie 1.3) haalt WoonInvest mogelijk dit getal niet of later, bovendien is er sprake van een definitiewisseling (p. 39 Raamovereenkomst). WoonInvest en de gemeente gaan het gesprek aan over de gewenste toevoeging. De complexen in de verkoopvijver blijven DAEB bij verkoop (zie 1.3), en worden daarmee niet onttrokken aan de Haagse voorraad, maar zijn niet meer in bezit van WoonInvest. WoonInvest oriënteert zich doorlopend op mogelijkheden ter uitbreiding van de sociale voorraad.</p>
1.2	Nieuwbouw	<p>WoonInvest neemt in 2021 de volgende nieuwbouwprojecten in aanbouw (eigen ontwikkeling)</p> <ul style="list-style-type: none"> • Madeliefveld (250 eenheden nieuwbouw) <p>Wel beseffen wij ons dat voor het in aanbouw kunnen nemen van de genoemde projecten wij afhankelijk zijn van de economische ontwikkelingen, de maatregelen tegen</p>	<p>Naast Madeliefveld lopen er geen kansen die zo concreet zijn dat er op dit moment nieuwbouwaantallen aan te koppelen zijn. WoonInvest oriënteert zich doorlopend op mogelijkheden binnen de gemeente Den Haag. Meest specifiek is de locatie van het voormalige ministerie van SZW.</p>

¹ Dit is het huidige aantal sociale woningen naar de begrippenlijst van de Raamovereenkomst, verminderd met de verkoop van twee DAEB-complexen van samen 81 VHE. Hierin is geen rekening gehouden met verhoging van het aantal door verwachte mutatie van Niet-DAEB naar DAEB.

	Onderwerp	Prestatieafspraken 2021	Doorkijk 2022-2026
		<p>Corona, eventuele nieuwe maatregelen rond de stikstofproblematiek en het doorlopen van de procedures samen met onder andere de gemeente. Gemeente en WoonInvest werken hierop samen.</p> <p>De gemeente is in 2020 gestart met het urgentieprogramma betaalbare woningbouw. Hierin wordt de bouw van betaalbare woningen aangejaagd. Een van de doelen is om de productie van sociale woningbouw op te schroeven naar 1,200 woningen per jaar, waaronder woningen voor specifieke doelgroepen. Hiervoor worden verschillende middelen ingezet zoals actief grondbeleid en wordt gekeken naar het verbeteren van randvoorwaarden zoals versnellen van vergunningentrajecten en simpele programmering. De gemeente en corporaties trekken samen op.</p> <p>Corporaties krijgen onder voorwaarden een legeskorting van de gemeente bij nieuwbouw van sociale huurwoningen.</p>	
1.3	Verkoop	<p>WoonInvest verkoopt in 2021 naar verwachting 30 woningen in Den Haag. Dit zijn geen sociale woningen, de woningen zijn niet-DAEB gelabeld. Hierbij wordt een zelfbewoningsplicht toegepast.</p> <p>WoonInvest verkoopt geen DAEB-woningen.</p> <p>WoonInvest is voornemens 2 DAEB-complexen te verkopen van 48 en 43 VHE. Deze gaan over van een zorginstelling terug naar WoonInvest. WoonInvest en de gemeente maken hierover afspraken.</p>	WoonInvest verkoopt de komende jaren tot en met 2024 30 niet-DAEB-woningen per jaar. WoonInvest verkoopt geen DAEB-woningen.
2	Evenwichtige wijken		
2.1	Middeldure huur	WoonInvest heeft ten tijde van het bod (1 juli 2020) 217 geliberaliseerde huurwoningen in de verhuur.	WoonInvest heeft nog geen beleid op middeldure huur. In de herziening van het meerjarig huurbeleid wordt hiernaar gekeken. WoonInvest laat zich hierbij onder andere

	Onderwerp	Prestatieafspraken 2021	Doorkijk 2022-2026
		Vooraf in Leidschenveen en Wateringse Veld is relatief veel van het bezit niet-DAEB gelabeld. Er is geen beleid om de huren te differentiëren. Wel wordt er verkocht uit de poule van niet-DAEB.	beïnvloeden door actuele marktonderzoeken en de gemeentelijke wens.
2.2	Leefbaarheid	WoonInvest investeert een groot deel in wijkbeheerders in Den Haag. Het resterend bedrag is budget voor participatie, leefbaarheid, waaronder initiatieven van en door wijkbeheerders en huurders voor zover passend binnen de Woningwet.	
3	Een betaalbare en prettige woning		
3.1	Besteding IHA	WoonInvest zet de inkomsten uit inkomensafhankelijke huurverhoging in 2021 in voor de leefbaarheidsprojecten. Naar verwachting gaat het om een bedrag van ongeveer € 70.000.	
3.2	Huurverhoging	<p>WoonInvest voert een langjarig huurbeleid met een streefhuur van 85%, waarbij aanvullend is besloten tot een matiging van de verhoging van huurders met een huur tussen boven 80% van het maximaal redelijk. Over deze aanvulling wordt jaarlijks besloten.</p> <p>Omdat er ook gedifferentieerd wordt in huurprijscategorie en de huren van die woningen niet boven hun "categorie" uitstijgen, krijgt een deel van de huurders geen huurverhoging. Op die manier ontvangt ongeveer 1/4e van onze huurders geen huurverhoging.</p> <p>Daarnaast voert WoonInvest uitgebreid maatwerk op het voorkomen en bestrijden van betalingsproblematiek. Onder andere in samenwerking met de gemeenten blijven onze (verhuurde) woningen zo betaalbaar voor de doelgroep.</p>	In 2021 evalueert WoonInvest de uitgangspunten van het huurbeleid op actualiteit en toetst zij deze aan de marktontwikkeling. Het huurbeleid is onderdeel van de portefeuillestrategie.

	Onderwerp	Prestatieafspraken 2021	Doorkijk 2022-2026
		<p>WoonInvest verwacht per 1 juli 2021 een gemiddelde huurverhoging (huursom) van niet meer dan de inflatie zoals vastgelegd in het Sociaal Huurakkoord. Dit is exclusief de IHA.</p> <p>Het gemiddelde huurverhogingspercentage is dus een weergave van wat maximaal wettelijk is toegestaan, maar waarbij een fors aantal huren niet of alleen met inflatie wordt verhoogd. WoonInvest past daarbij ook de inkomensafhankelijke huurverhoging toe, uiteraard tenzij er sprake is van een aantoonbare inkomensval.</p>	
3.3	Huurachterstanden/ huisuitzettingen	<p>WoonInvest spant zich bij het innen van schulden in om verder oplopen van huurachterstanden te voorkomen, waar mogelijk persoonlijk contact op te nemen, de beslagvrije voet te waarborgen en redelijk te handelen door maatwerk te leveren. Daarna kan WoonInvest wanbetalende huurders aanmelden bij de gemeente, die erop af gaat. Die "outreaching" aanpak verstrekt zo het sociaal incasseren door de corporatie. Bij vermoedens van multi-problematiek, wordt vroegtijdig een meldcode aangemaakt. De gemeente neemt uiterlijk binnen 2 weken contact op met de inwoner voor een afspraak.</p> <p>In 2021 zal er een convenant opgesteld worden waarin nader staat uitgewerkt hoe WoonInvest en de gemeente de verplichting rondom vroegsignalering vanuit de wijziging Wet Gemeentelijke Schuldhulpverlening (Wgs) vormgeven.</p>	
3.4	Onderhoud	<p>WoonInvest besteedt in 2021 € 1,3 miljoen in het niet-planmatig onderhoud van haar Haagse bezit en € 2,0 miljoen aan planmatig onderhoud. Hierbij wordt ook gekeken naar de (wettelijke) noodzaak voor Rookmelders in deze complexen.</p>	<p>In de meerjaren onderhoudsbegroting hebben wij een bedrag van bijna € 30 miljoen aan onderhoud voor ons Haagse bezit gereserveerd over de periode 2021 tot en met 2025.</p>

	Onderwerp	Prestatieafspraken 2021	Doorkijk 2022-2026
		Bij groot onderhoud en ingrijpende woningverbetering zorgt WoonInvest voor degelijk hang- en sluitwerk, inclusief kerntrekbeveiliging. Ingrijpende woningverbetering speelt beperkt: 90% van de complexen is van na 1999 en daarmee relatief jong.	
3.5	Vocht- en schimmelaanpak	<p>WoonInvest voert verschillende planmatige werkzaamheden uit aan het dak en de balkons van het woongebouw aan de 'Laan van Wateringseveld' eind 2020. Het kan zijn dat deze werkzaamheden overlopen in 2021.</p> <p>Bij WoonInvest zijn er momenteel geen andere complexen in beeld met vocht- en schimmelproblematiek die te wijten zijn aan vermijdbare technische of bouwkundige oorzaken. Het bezit is voor 90% van na 1999.</p> <p>Schimmelmeldingen worden individueel opgepakt. Er is een procedure ter bescherming van de huurder. WoonInvest onderzoekt bij onverwachte schimmel altijd of er mogelijk een technische oorzaak is, zoals een lekkage of iets dergelijks.</p>	
4	Goed gebruik van de bestaande voorraad		
4.1	Doorstroming	<p>In 2021 werken WoonInvest, Respectus en de gemeente samen in het bevorderen van doorstroming. Er zijn ongeveer 300 sociale woningen geschikt voor ouderen. 20% daarvan bieden wij actief aan, aan doorstromers in 2021.</p> <p>In 2021 werken we gemeente samen in het bevorderen van doorstroming. Dit doen wij op deze manier: Wij benaderen actief onze huurders, kleine huishoudens (max 3 personen) in grote woningen (min 80m2 en 5 kamers), om de mogelijkheden van een verhuizing te bespreken. We werken actief samen met de gemeente (doorstroommakelaar) bij casuïstiek en benutten de instrumenten zoals huurmatiging,</p>	

	Onderwerp	Prestatieafspraken 2021	Doorkijk 2022-2026
		<p>de doorstroompremie en de mogelijkheden in het lokaal maatwerk zoals directe bemiddeling om huurders te 'verleiden' te verhuizen naar een beter passende woning. Wij stellen ons als doel om in 2021 5 huishoudens naar een passende woning te begeleiden.</p> <p>Doorstromers uit sociale huurwoningen van WoonInvest krijgen voorrang op vrijkomende geliberaliseerde huurwoningen (niet-DAEB) van WoonInvest.</p>	
4.2	Huisvesting statushouders	<p>WoonInvest voorziet in haar aandeel van de gemeentelijke taakstelling voor de huisvesting van statushouders. WoonInvest levert een passende woning binnen 10 weken na koppeling met gemeente Den Haag.</p> <p>Een relatief groot deel van het bezit is al beschikbaar voor bijzondere doelgroepen, namelijk zorgdoelgroepen.</p>	
4.3	Zorggroepen	<p>WoonInvest verhuurt in Den Haag relatief veel woningen/complexen aan instellingen danwel direct aan de doelgroep voor een aangepaste woning. WoonInvest levert daarnaast haar bijdrage aan het koepelconvenant. Ook dit jaar zal WoonInvest zich inspannen om haar afgesproken aandeel van 4 zelfstandige huurwoningen voor de huisvesting van zorgdoelgroepen te leveren.</p> <p>In 2021 concretiseren we plannen om bij te dragen aan een extra doelstelling van 100 woningen voor zorgdoelgroepen door een deel van nieuwbouw te reserveren voor deze doelgroep.</p>	
5	Een duurzame woningvoorraad		
5.1	Wijkenergieplannen / warmte-infrastructuur	90% van het Haagse bezit is in het bezit is van een A- of hoogstens B-label, dit betekent dat zij de huurders relatief weinig energielasten tegen relatief veel comfort verschaffen.	Afhankelijk van de visie van de gemeente Den Haag op de warmtetransitie en onze eigen mogelijkheden, formuleert

	Onderwerp	Prestatieafspraken 2021	Doorkijk 2022-2026
		<p>WoonInvest is bereid om desgewenst en naar aanleiding van de transitievisie extra stappen te zetten binnen de gemeentelijke wensen. Omdat er geen 'quick wins' zijn, zullen met name de wijkenergieplannen hiervoor leidend kunnen zijn.</p> <p>In samenwerking en in gesprek met de gemeente en andere betrokkenen draagt WoonInvest bij (ook met de kennis die zij in andere gemeenten aan het opdoen is) aan het tot stand brengen van het Stedelijk Energieplan. Om vervolgens mede op basis daarvan de duurzaamheidsplannen voor het bezit in de gemeente verder te concretiseren.</p> <p>Gemeente stelt de transitievisie warmte en wijkenergieplannen op en WoonInvest draagt daaraan bij.</p>	WoonInvest een voorstel voor verbetering van het bezit. Dit geldt voor dit hele hoofdstuk.
5.2	Woningverbeteringen	<p>In 2021 starten er geen woningverbeteringen met een investering van € 50.000 of meer / woning. Het bezit is relatief 'jong' en duurzaam.</p> <p>Bij woningverbeteringen in woningen die geschikt zijn voor senioren wordt altijd gekeken naar kansen om, als dit nog niet het geval is, ze gelijktijdig levensloopbestendig te maken en klaar om innovatieve technologieën te implementeren. Hierover wordt altijd een zorgvuldige bedrijfseconomische afweging gemaakt.</p>	
5.3	Transitiegereed	De mate van transitie-gereedheid hangt af van de warmtevoorziening. Bij mogelijke aansluiting op een warmtenet zijn alle woningen momenteel al transitiegereed.	
5.4	Bewonersacties	Gemeente levert mankracht, installatiehulp en materialen voor energiebesparing voor corporatiewoningen.	

	Onderwerp	Prestatieafspraken 2021	Doorkijk 2022-2026
		<p>Met winterklaar/budgetcoaches/ energiebespaarboxen helpt WoonInvest 50 huishoudens op aanvraag met actie en advies over energiebesparing.</p> <p>WoonInvest en gemeente werken bij (renovatie)projecten ihkv energietransitie (denk aan transitiegereed, aansluiting warmtenet, kookgas verwijderen) samen aan draagvlak creëren. Daartoe zijn o.a. energiecoaches en energieambassadeurs opgeleid. WoonInvest heeft 10 energieambassadeurs.</p>	
5.5	Woning APK	WoonInvest voert bij mutatie een NEN-meting uit, dit betekent dat overgegaan wordt op herstel zodat alle onderdelen van de woningen minimaal heel, schoon en technisch veilig zijn, voor de wet en voor verhuur op het noodzakelijke basisoniveau. WoonInvest werkt in 2021 aan de herintroductie van de APK-meting bij mutaties. Dit komt in Den Haag neer op 90 woningen per jaar.	
5.6	Klimaatadaptatie & gebruik van daken voor duurzaamheidsdoelen	<p>Gemeente houdt risicodialogen klimaatadaptatie met corporaties, bepaalt stedelijke hotspots droogte, hitte, water. Naar aanleiding daarvan kunnen klimaatadaptatieprojecten worden bepaald.</p> <p>WoonInvest staat open voor 2 pilotprojecten klimaatadaptatie in 2021 obv bevindingen in de risicodialogen.</p> <p>WoonInvest benut haar daken nog niet voor zonnepanelen in afwachting van de transitievisie van de gemeente Den Haag. WoonInvest onderzoekt of er daken zijn die in aanmerking komen om witte daken te worden onder het programma van de gemeente.</p>	
5.7	Elektrisch laden	WoonInvest brengt in kaart wat de impact is van de wettelijke eisen rondom laadpalen voor elektrische	

	Onderwerp	Prestatieafspraken 2021	Doorkijk 2022-2026
		<p>mobiliteit, werken aan een aanpak om bij nieuwbouw en renovatie te voldoen aan deze eisen en installeren vervolgens de passende voorzieningen op parkeerterreinen in corporatiebezit. Deze aanpak is in 2020 gestart en wordt in 2021 voortgezet. In veel gevallen zijn parkeerterreinen bij corporatiewoningen eigendom van de gemeente, daar zoeken gemeente en corporatie elkaar op.</p>	
6	De huurder gezien en gehoord		
6.1	Huurders-vertegenwoordiging	<p>In de Haagse WoonInvest-complexen zijn 5 actieve bewonerscommissies. Verder wordt met Huurdersbelangenvereniging Respectus gesproken over overkoepelende thema's. Eén van die thema's is de beeldkwaliteitapp.</p> <p>Deze app is in 2020 met succes in Wateringse Veld getest en is in 2021 overall voor onze complexen, ook VvE's, in gebruik. Met de pilot meten en bespreken we met huurders onze kwaliteitsnormen voor 'schoon, heel en veilig'.</p> <p>Hiernaast voert WoonInvest elke twee jaar een aanvullend woonbelevingsonderzoek onder haar huurders uit. Naar aanleiding hiervan gaat zowel de beheer- als beleidsafdeling aan de slag om in te grijpen bij verslechtering en verbeteringen te behouden, zowel op basis van de data als op basis van een gesprek van deze data met de betrokken huurders.</p> <p>WoonInvest en de gemeente ondersteunen de huurdersorganisatie WoonInvest bij het streven om in 2024 jaar een meer diverse afspiegeling te zijn van de Haagse corporatiehuurders en woningzoekenden. De gemeente biedt aan om minimaal twee leden van het bestuur in 2021</p>	<p>In 2021 evalueren we de beeldkwaliteitapp. We toetsen onder andere aan de 'nulmeting' die we bij de introductie in 2020 gaan maken.</p>

	Onderwerp	Prestatieafspraken 2021	Doorkijk 2022-2026
		een leergang bij Divers Den Haag te laten volgen, de gemeente draagt de kosten.	
7	Een succesvolle samenwerking		
7.1	Geschrapte doelen	De gemeente doet geen voorstel bij het Rijk voor inzet van de Wet bijzondere maatregelen grootstedelijke problematiek in Moerwijk	
7.2	Nieuwe doelen	Graag evalueert WoonInvest de nieuwe afspraken met gemeente en huurdersorganisatie halverwege 2021.	
7.3	Financiële paragraaf	De financiële gezondheid van WoonInvest is solide voor de komende periode. WoonInvest, als Toegelaten Instelling, voldoet alle jaren aan de gestelde financiële normen. Wooninvest heeft een volkshuisvestelijke ambitie, dit vertaalt zich in een investeringskalender. Dit leidt tot een overschrijding van de ICR in de DAEB-tak voor enige jaren. WoonInvest is hierover in gesprek met de AW. In deze wordt gewerkt naar het voldoen op ICR-norm op DAEB niveau en het voldoen aan de normen op totaal niveau, waarbij de investeringskalender gehandhaafd blijft.	