

## Prestatieafspraken 2023 Vestia / Hof Wonen – gemeente Den Haag

	Onderwerp	Concept prestatieafspraken 2023	Doorkijk 2024-2028 Zie p. 12 disclaimer Vestia / Hof Wonen
<b>1</b>	<b>Een toereikende woningvoorraad</b>		
1.1	Omvang kernvoorraad	<p>Vestia / Hof Wonen stelt alles in het werk om het gestelde indicatieve doel volgens de definitie van de raamovereenkomst, een kernvoorraad ten grootte van 17.318 woningen, te behalen.</p> <p>Vestia / Hof Wonen besteedt de eventueel verschuldigde suppletie (bijbetaling grondkosten bij verkoop sociale woningen) die zij in 2023 niet afdraagt aan de gemeente, aan DAEB-activiteiten, in het bijzonder het toevoegen van nieuwbouw woningen (zie de projecten bij 1.2) of woningverbeteringen (zie de projecten bij 6.1).</p>	<p>In de meerjarige Raamovereenkomst is tot doel gesteld dat Vestia / Hof Wonen op 1 januari 2024 (o.b.v. de definitie van de ROK) 17.318 woningen bijdraagt aan de Haagse kernvoorraad. Vestia heeft uitbreidingsnieuwbouw overgedragen aan andere corporaties, met als gevolg dat dit aantal naar verwachting voor Vestia / Hof Wonen niet meer haalbaar is maar wel gecompenseerd wordt door anderen. Door de splitsing kan Vestia / Hof Wonen toewerken naar een nieuw perspectief voor uitbreiding van haar sociale kernvoorraad door nieuwbouw.</p>
1.2	Nieuwbouw	<p>Nieuwbouw in uitvoering: In Moerwijk-Oost (Ulenpasstraat) is in 2021 de realisatie gestart van 68 sociale en 29 vrije sector huurwoningen. De oplevering wordt medio 2023 verwacht.</p> <p>Nieuwbouw in aanbouw te nemen in 2023: Vestia / Hof Wonen neemt in 2023 naar verwachting 182 woningen in aanbouw, waarbij Vestia / Hof Wonen als onderdeel van de structurele oplossing met de corporatie Mooiland samenwerkt. Mooiland wordt de nieuwe eigenaar en Vestia / Hof Wonen verzorgt na oplevering de verhuur en het beheer verzorgt. Het ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties heeft Mooiland ontheffing verleend tot 31 december 2026 om de woningen en grond aan te kopen. Deze afgebakende periode vereist extra aandacht van gemeente voor tijdige afhandeling van actiegebiedaanwijzingen, procedures, en vergunningen.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Assumburgweg (LEVELS): 48 DAEB woningen sloop, 142 DAEB woningen nieuwbouw.</li> <li>- Zijpendalstraat Schoollocatie (Twickelstraat): 40 DAEB woningen acquisitie.</li> </ul> <p>Daarnaast wordt in 2023 gestart met de sloop van 263 woningen, waarbij tevens met Mooiland wordt samengewerkt:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Schaapherderstraat: sloop 221 DAEB woningen, 221 DAEB woningen nieuwbouw.</li> <li>- Stuwstraat: sloop 42 DAEB woningen, 59 DAEB woningen nieuwbouw.</li> </ul>	<p>Vestia / Hof Wonen heeft, als onderdeel van de gebiedsontwikkeling van De Venen i.s.m. de WOM DHZW en de gemeente, een mogelijke sloop van 20 eengezinswoningen aan het Laagveen en de verdichting naar 48 DAEB meergezinswoningen in voorbereiding.</p> <p>Daarnaast zijn wij dit jaar gestart met diverse sloop-nieuwbouw verkenningen, grotendeels in Den Haag Zuidwest. Gecombineerd zijn dit ca. 340 woningen sloop en 620 DAEB nieuwbouw.</p> <p>Hiernaast is Vestia / Hof Wonen actief in de WOM DHZW. De komende jaren is de gebiedsontwikkeling van De Venen in voorbereiding en uitvoering. Dit betreft in de huidige plannen 395 DAEB woningen, de overige 605 nieuwbouwwoningen zijn in de koop. In 2024 start de aanbouw van de eerste fase van De Venen.</p>

		<p>WOM DHZW</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Nieuwbouw opleveringen: in 2022 worden 29 sociale huurwoningen door de WOM DHZW in Moerwijk-Oost opgeleverd.</li> <li>- Nieuwbouw in voorbereiding De Venen: het eerste nieuwbouwproject in De Venen start naar verwachting in 2024. In verband met de deadline van de Woningbouwimpuls uiterlijk februari.</li> </ul> <p>Gemeente en corporaties realiseren zich dat voor de realisatie van de gezamenlijke toekomstige nieuwbouwambities de corporatie mede afhankelijk is van de gemeente. Vestia / Hof Wonen rekent daarom op de gemeente voor:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Voldoende ambtelijke capaciteit.</li> <li>- Een efficiënte aanvraagprocedure en verstrekking van leegstandsvergunningen.</li> <li>- Een soepel vergunningentraject (bestemmingsplan wijziging; omgevingsvergunning inclusief akkoord welstand; ontheffing Flora en Fauna)</li> <li>- Geen gemeentelijke eisen aan de nieuwbouw bovenop de bestaande wettelijke kaders, die kostenverhogend werken (geen stapeling van regelgeving).</li> </ul> <p>Nieuwbouw versnelling</p> <p>Gemeente werkt samen met corporaties en de andere partners van de Haagse Tafel Wonen voorstellen uit om processen te versnellen, hobbels weg te nemen en kansen te benutten. Uitgangspunten hierbij zijn consistente planvorming, plannen van goede kwaliteit en inzet op vereenvoudiging van processen en meer evenwichtige spreiding van betaalbare woningbouw over de stad. De voorstellen worden besproken met de deelnemers van het nieuwbouwoverleg en de Haagse Tafel Wonen en vastgelegd in een aantal gezamenlijke uitvoeringsprioriteiten. Gemeente en corporaties hebben de inzet om deze voorstellen vóór 1 april 2023 op te stellen aan de hand van o.a. de volgende punten:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Prioriteren van projecten op basis van afgesproken criteria, waaronder in ieder geval woningaantallen. Deze projecten krijgen een optimale bemensing voor de realisatie.</li> <li>- Voortgang projecten beter borgen door afspraken aan de voorkant over 1) uitgangspunten en randvoorwaarden vanaf projectstart, 2) periodieke monitoring en bijsturing en 3) escalatie bij vertraging.</li> <li>- Toewerken naar kaderstelling en procesinrichting vooraf i.r.t. de omgevingswet.</li> </ul> <p>Woningcorporaties Vestia / Hof Wonen, Staedion en Haag Wonen en de gemeente Den Haag hebben de intentie om gezamenlijk flexwoningen voor zorgdoelgroepen en statushouders te realiseren buiten de bestaande corporatievoorraad, binnen de kaders van het doorbraakplan huisvesting zorgdoelgroepen en statushouders. De condities</p>	
--	--	---	--

	<p>waaronder wij dit gezamenlijk realiseren bespreken wij in een apart bestuurlijk overleg, onderwerp van gesprek is het realiseren van een financieel haalbare exploitatie voor de corporaties. Partijen spannen zich optimaal in om financiering van het Rijk aan te trekken, of gebruik te maken van de rijksgarantieregeling voor flexwonen. Zie ook 5.2.</p> <p>Herhuisvesting bij de herstructureringsopgave: als gedurende de looptijd van de prestatieafspraken (2023) aantoonbaar blijkt dat vanuit de herstructureringsopgave de benodigde vrije toewijzingsruimte groter is dan de 7,5% vrije toewijzingsruimte, dan gaan corporatie, huurdersorganisatie en gemeente opnieuw in gesprek over dit onderwerp en wordt bepaald met welk percentage de vrije toewijzingsruimte wordt verhoogd.</p>	
--	--	--

<b>2 Evenwichtige wijken</b>		
2.1	<p><b>Leefbaarheid</b></p> <p>Partijen verbeteren de leefbaarheid in buurten en wijken en werken actief samen bij een gebiedsgerichte aanpak op wijk- en buurtniveau. Vanuit leefbaarheid is er aandacht voor sociale leefbaarheid (gezondheid &amp; leefstijl en sociale cohesie), fysieke leefbaarheid (openbare ruimte &amp; voorzieningen en milieu en duurzaamheid) en Veiligheid (criminaliteit en overlast). Corporaties Vestia / Hof Wonen, Staedion en Haag Wonen en de gemeente continueren binnen de kaders van hun taakvelden hun inzet en stemmen af voor welke Haagse wijken nog extra gezamenlijke inzet nodig is. Hierbij worden de huurdersorganisaties betrokken en delen en maken partijen gebruik van relevante informatie en data verrijkt met de ervaring van professionals en bewoners in de buurt, waaronder de informatie uit de gemeentelijke wijkprofielen, het veerkrachtonderzoek en de veerkracht signaleringskaarten. De prioritaire thema's die zijn opgenomen in de wijkagenda's worden als uitgangspunt gebruikt voor de te ontwikkelen acties. Aanvullende informatiebehoeften kunnen in onderling overleg worden benoemd.</p> <p>Een belangrijk aandachtspunt voor Vestia / Hof Wonen is hierbij een tijdige signalering van problematiek bij (groepen) bewoners en omwonenden, waarbij een adequate ondersteuning van (zorg)- en andere partijen in de wijk tot stand komt. Partijen delen binnen de kaders van convenanten (AVG-proof) relevante (persoons)gegevens zodat betrokken medewerkers goed geïnformeerd en slagvaardig kunnen optreden.</p> <p>Bij de samenwerking staan samen doen en lerend ontwikkelen centraal. Corporaties en de gemeente benutten waar mogelijk kansen in de samenwerking met de andere woningcorporaties en andere (zorg-)partijen. We monitoren gezamenlijk de resultaten.</p> <p>Vestia / Hof Wonen besteedt in 2023 het benodigde budget voor leefbaarheidsactiviteiten in wijken waar Vestia / Hof Wonen bezit heeft. Dit is in lijn</p>	<p>Vestia / Hof Wonen investeert het benodigde budget voor leefbaarheidsactiviteiten en continueert de inzet van wijk- en sociaal beheerders.</p>

		<p>met de inzet van de afgelopen jaren. De 19 Sociaal Wijkbeheerders die wij inzetten zijn in de wijk vooral actief op de thema's schoon, heel en veilig.</p> <p>De gemeente en Vestia / Hof Wonen gaan door met de ondersteuning van buurtkamers. Hof Wonen stelt de ruimte van vier buurtkamers (Spoorwijk – Gouverneurplein, Bouwlust – Sterrenoord, Scheveningen – Doornstraat en Morgenstond – Maartensdijklaan) om niet beschikbaar</p>	
2.2	Differentiatie	<p>Gemeente en corporaties voerden in 2022 een inventarisatie uit van middelen die in wijken met een eenzijdig woningaanbod bijdragen aan een meer gebalanceerd woningaanbod. De benoemde middelen worden waar mogelijk ingezet in 2023. Differentiatie van eenzijdige wijken is een permanent aandachtspunt waarvoor de inzet zichtbaar wordt gemaakt doordat in herstructurerings- en nieuwbouwplannen wordt opgenomen in welke mate deze hieraan bijdragen.</p> <p>Gemeente en corporaties streven naar veerkrachtige en vitale wijken. Naast de differentiatie van het woningaanbod is hierbij van belang dat de instroom van aandachtsgroepen meer evenwichtig verspreid wordt over de stad. Hierbij wordt zowel naar de nieuwbouw als de bestaande bouw gekeken. Ook wordt er gekeken wat er binnen het huidige instrumentarium en eventueel aan pilots mogelijk is. Verder hanteren corporaties als maatwerk-instrument het aftoppen van de huurprijs om huisvesting van aandachtsgroepen mogelijk te maken buiten de eenzijdige wijken met veel kleine betaalbare woningen. Gemeente verkent bovendien de mogelijkheden om sociale huurwoningen in het bezit van marktpartijen (zoals gedefinieerd in de Woonagada 2020-2023) te betrekken bij de huisvesting van aandachtsgroepen.</p> <p>Vestia / Hof Wonen verwacht in 2023 circa 40 sociale huurwoningen te liberaliseren uitgaande van een geschatte mutatiegraad van 5%. Deze liberalisaties zijn conform de DAEB / niet-DAEB scheiding.</p>	

<b>3</b>	<b>Een betaalbare en prettige woning</b>		
3.1	Inkomensafhankelijke huurverhoging (IAH)	<p>Vestia / Hof Wonen past een inkomensafhankelijke huurverhoging toe als deze mogelijkheid ook in 2023 blijft bestaan. De meeropbrengsten hiervan worden ingezet voor investeringen zoals nieuwbouw, woningverbetering, duurzaamheid, technische leefbaarheid, planmatig onderhoud en mutatieonderhoud zoals in deze bieding opgenomen. <i>Zie p. 12 disclaimer Huurdersraad Vestia / Hof Wonen.</i></p>	De inkomensafhankelijke huurverhoging gebeurt in lijn met landelijke wet- en regelgeving en in afstemming met de huurdersorganisatie.
3.2	Huurverhoging	<p>Vestia / Hof Wonen volgt de wettelijke uitgangspunten voor de huurverhoging. Dit houdt voornamelijk in dat de huursom van sociale huurcontracten in 2023 mag stijgen met de CAO-loonontwikkeling minus 0,5%. Om de huur voor huurders met een laag inkomen te verbeteren krijgen huurders met een inkomen op of onder 120% sociaal minimum een wettelijk verplichte eenmalige huurverlaging tot € 550 (prijspeil 2020).</p>	De huurverhoging gebeurt in lijn met landelijke wet- en regelgeving en in afstemming met de huurdersorganisatie.

		<p>Nadat de wettelijke uitgangspunten definitief zijn, betreft Hof Wonen de huurdersorganisatie (conform hun wettelijk adviesrecht) bij de verdere uitwerking.</p> <p>Wettelijk is geregeld dat partijen in de prestatieafspraken een bij ministeriële regeling bepaald hoger percentage mogen afspreken. Bij Vestia / Hof Wonen is dit niet aan de orde in 2023.</p>	
3.3	Betaalbaarheid	<p>Vestia / Hof Wonen verhuurt volgens de regionale afspraak minimaal 70% (driejaars gemiddelde) van het DAEB-aanbod, inclusief nieuwbouw, aan de Huurtoeslaggroep (de primaire doelgroep).</p> <p>Vestia / Hof Wonen biedt haar huurders in 2023 de mogelijkheid om huurverlaging of huurbevrozing aan te vragen conform de wettelijke bepalingen.</p>	
3.4	Huurachterstanden/ huisuitzettingen	<p>In het gehele incassoproces, van verhuur tot externe incasso, werken Vestia / Hof Wonen, keten- en incassopartners, intensief samen aan het voorkomen en oplossen van huurachterstanden om huisuitzettingen voor te zijn. Wij kunnen huurders met betalingsachterstand op verschillende momenten (laten) aanmelden in het kader van schuldhulpverlening. De insteek hiervan is een duurzaam financiële situatie voor onze huurders enerzijds én betaling van onze vordering anderzijds. Wij bieden altijd een (alternatieve) oplossing waardoor ontruiming alleen plaatsvindt bij huurders met wie op geen enkele manier contact tot stand komt, die niet meewerken of die afspraken herhaaldelijk niet nakomen. Wordt er een ontruiming ingepland, dan melden wij de huurder preventief aan bij de betreffende gemeente met de vraag contact te leggen en ontruiming te voorkomen. Alle stakeholders zijn zich er van bewust dat wij ontruiming als een nederlaag voor ons incassoproces zien en zetten alles op alles om dit te voorkomen.</p>	<p>Vestia / Hof Wonen en haar keten- en incassopartners blijven actief uitvoering geven aan een sociaal incassobeleid. We werken samen aan het voorkomen van huisuitzettingen, het verminderen van betaalachterstand en het bieden van een duurzaam financieel perspectief voor onze huurders.</p>
3.5	Onderhoud en verbetering	<p>Het bedrag van Vestia / Hof Wonen in 2023 voor planmatig en niet-planmatig onderhoud voor haar totale voorraad (woningen/BOG/MOG/ZOG) bedraagt circa € 45,6 miljoen. Het bedrag voor gemeente Den Haag voor planmatig onderhoud in 2023 is € 14,2 miljoen.</p> <p>De uitkomsten van de schouw van de kwaliteit van de Haagse woningvoorraad van 2022 worden in het licht bezien van de vereiste inzet van de corporaties voor de landelijke prestatieafspraken voor onderhoud en woningverbetering. Vestia / Hof Wonen neemt ook in 2023 deel aan de Haagse aanpak vocht en schimmel, inclusief de inzet van de vocht- en schimmelexpert.</p> <p>Bij groot onderhoud en ingrijpende woningverbetering zorgt Vestia / Hof Wonen voor degelijk hang- en sluitwerk, inclusief kerntrekbeveiliging.</p>	

		<p>Per 1 juli 2022 geldt in Nederland een rookmelderplicht voor woningen. In woningen van Vestia/Hof Wonen is momenteel in vrijwel alle woningen een rookmelder aangebracht. Vestia/Hof Wonen werkt nog aan een oplossing voor een klein aantal woningen waarvan de huurders niet meewerken aan de plaatsing van een rookmelder.</p> <p>Flora &amp; fauna: Partijen werken aan gebiedsontheffing via een soortenmanagementplan. Corporatie doet, zolang er nog geen overeenstemming is bereikt met de Omgevingsdienst Haaglanden over het soortenmanagementplan, ecologisch onderzoek in het kader van de Wet natuurbescherming voor gebouwbewonende soorten voor de activiteiten sloop, renovatie en na-isolatie.</p> <p>De gemeente stelt hiervoor (voor delen van de stad) onderzoekgegevens beschikbaar over verblijfplaatsen van beschermde gebouwbewonende soorten. De kaarten zijn bedoeld als hulpmiddel en ontslaan de corporaties niet van hun onderzoeksverplichting.</p> <p>Vergunningen: gemeente betreft Hof Wonen bij het versoepelen van regels en procedures waar dit kan en nodig is voor bijvoorbeeld zonnepanelen, buitenunits warmtepompen en verduurzamen van beschermde stadsgezichten en monumenten.</p>	
3.6	Convenant aanpak energiearmoede	<p>Vestia / Hof Wonen zet o.b.v. het Convenant aanpak energiearmoede in op het plaatsen van zonnepanelen in de wijken waar sprake is van energiearmoede. Het voordeel van de opbrengst is voldoende om de kosten van gemeenschappelijke voorzieningen zoals een lift, grotendeels te dekken en komt ten gunste van de huurders. Vestia / Hof Wonen heeft plannen uitgewerkt waarmee tussen 650 en 700 huishoudens hiervan profiteren.</p> <p>Deze samenwerking wordt door partijen geëvalueerd. Bij een positieve uitkomst wordt deze voortgezet en verder uitgebreid wanneer het Rijk hiervoor (extra) middelen beschikbaar stelt.</p> <p>Huurdersraad Vestia, Vestia / Hof Wonen en gemeente werken samen aan een offensief voor energiebesparing met informatie/voorlichting, en installatie energiebesparende maatregelen. Hiervoor is onder andere de Direct Bespaar Actie van de gemeente Den Haag beschikbaar op aanvraag van huurders.</p> <p>Hiernaast worden 515 woningen door een ingreep of (sloop)nieuwbouw transitiegereed gemaakt en/of voorzien van duurzame energie (zie 6.2).</p>	

<b>4</b>	<b>Goed gebruik van de bestaande voorraad</b>		
4.1	Doorstroming	<p>Vestia / Hof Wonen en de gemeente bevorderen de doorstroming en optimaliseren waar mogelijk de onderlinge samenwerking. Hierbij wordt ook de huurdersorganisatie betrokken. Het doel is het vrij krijgen van zoveel mogelijk (grote) woningen (woonoppervlak van 80 m2 of meer) voor grote gezinnen en dat de oudere bewoners die een grote woning achterlaten doorverhuizen naar een beter passende, veilige en</p>	

		<p>comfortabele woning. De middelen die hierbij ingezet worden zijn onder meer de doorstroompremie, informatie op de website, maatwerk en coulance bij vertrek oude huurder uit een grote woning. Ook benut Vestia / Hof Wonen de mogelijkheden in het lokaal en regionaal maatwerk voor directe bemiddeling.</p> <p>Doorstromers uit sociale huurwoningen van Vestia / Hof Wonen krijgen voorrang op vrijkomende middeldure huurwoningen (niet-DAEB) van Vestia / Hof Wonen.</p> <p>Omdat de doorstroming van empty nesters een relatief lange verhuisketen oplevert vraagt Vestia / Hof Wonen aan de gemeente dat de nieuwbouw van voor senioren geschikte woningen een belangrijk standaard onderdeel uitmaakt van de gemeentelijke woningbouwprogrammering (zowel in het sociale segment als in de middenhuur). Gemeente en corporaties benutten hierbij het beeld dat zij in 2022 vormen over welke woningtypes de verhuisketen op gang brengen en het meest verlengen.</p> <p>De gemeente maakt een website 'Wonen voor senioren' op denhaag.nl. De website is bedoeld voor senioren, mantelzorgers en professionals. Het doel van de website is alle informatie over wonen samen te brengen op één centrale pagina. Op de website zal informatie te vinden zijn over o.a. woningaanbod, woningaanpassingen, informatiepunten in diverse wijken en doorstroommogelijkheden. Over deze onderwerpen verwijst de website de bezoekers door naar de relevante organisaties en websites zoals Woonnet Haaglanden en de Wmo. Om een beter beeld te krijgen van de informatiebehoefte van senioren brengt de gemeente de bezoekersaantallen en interacties op de website in kaart.</p>	
--	--	---	--

5 Aandachtsgroepen en wonen met zorg			
5.1	Huisvesting statushouders	Vestia / Hof Wonen voorziet in haar aandeel van de gemeentelijke taakstelling voor de huisvesting van statushouders en labelt en topt zo nodig en waar mogelijk woningen af. Vestia / Hof Wonen levert een passende woning binnen 10 weken na koppeling met gemeente Den Haag. Gemeente en corporaties blijven zich vanwege de uitbreiding van de taakstelling onverminderd inspannen en samenwerken voor extra huisvesting van statushouders ook buiten de reguliere sociale voorraad. Zie verder bij 5.3.	Continuering
5.2	Zorggroepen	Vestia / Hof Wonen levert conform de convenantafspraken 77 zelfstandige huurwoningen voor de huisvesting van zorgdoelgroepen en labelt en topt zo nodig en waar mogelijk woningen af voor bijzondere doelgroepen. Ook zetten wij ons in om naast de convenantafspraken kansen te zoeken en te benutten voor het realiseren van extra woonplekken voor deze woningzoekenden.	Continuering

		<p>Vestia / Hof Wonen zet zich in om voor zorgdoelgroepen en statushouders projecten vanuit het Doorbraakplan van de gemeente te ontwikkelen, zoals het Willem Dreeshuis, de Jaap Edenweg, Genemuidenstraat en Sterrenoord. Zie 1.2 intentie flexwoningen.</p> <p>Gemeente, corporaties en zorgaanbieders voeren de samenwerkingsafspraken van het Koepelconvenant huisvesting zorgdoelgroepen uit. Bij knelpunten waardoor de realisatie onder druk komt te staan, voert de gemeente de regie voor het creëren van werkbare oplossingen.</p> <p>Vestia/Hof Wonen werkt mee aan de evaluatie van de convenantafspraken. De woningen die in 2022 niet geleverd zijn, worden opgeteld bij het totaal aantal van 77 in 2023.</p>	
5.3	Aandeel verhuringen aan aandachtsgroepen	<p>In de raamovereenkomst is het streven naar maximaal 30% ruimte afgesproken binnen het vrijkomend aanbod van zelfstandige en onzelfstandige woningen in het sociale segment voor de verhuur aan niet-reguliere woningzoekenden. Dit streven is afgesproken om de positie van regulier woningzoekenden niet te veel onder druk te zetten en om de leefbaarheid in wijken met veel sociaalbezit te waarborgen. Onder de groep niet-reguliere woningzoekenden vallen volgens deze definitie statushouders en zorgdoelgroepen, maar ook huishoudens die een woning toegewezen krijgen op grond van lokaal- en regionaal maatwerk dat is gericht op de bevordering van de doorstroming of op voor senioren beter passend (toegankelijker) wonen. Indien de taakstelling voor statushouders dusdanig hoog wordt dat deze 30% samen met andere initiatieven voor huisvesting van statushouders (Doorbraakplan) niet voldoende blijkt te zijn om aan de taakstelling te voldoen, treden gemeente, Vestia / Hof Wonen en Huurdersraad Vestia / Hof Wonen met elkaar in gesprek over de vraag hoe hiermee omgegaan kan worden. Hierbij wordt in overweging genomen dat woningzoekenden die een woning toegewezen hebben gekregen op grond van lokaal- en regionaal maatwerk dat is gericht op het bevorderen van de doorstroming of voor senioren beter passend (toegankelijker) wonen feitelijk een reguliere woningzoekende zijn en een corporatiewoning achter zullen laten, waardoor er weer aanbod beschikbaar komt voor andere woningzoekenden.</p> <p>In het licht van het nationale samenwerkingsprogramma Een thuis voor iedereen en de voorbereiding van een nieuwe raamovereenkomst stemmen de Haagse corporaties, huurdersorganisaties en gemeente in 2023 nader af over een eventuele aanpassing en andere invulling van de 30% niet reguliere verhuringen en welke groepen woningzoekenden en manieren van woningtoewijzing hieronder vallen. Het Rijk werkt momenteel aan definities en een wetswijziging aangaande dit onderwerp. Met de uitkomst van dat traject zal rekening gehouden worden.</p>	Bespreken bij voorbereiding nieuwe Raamovereenkomst
5.4	Spoedzoekers	<p>Vestia / Hof Wonen onderzoekt en benut waar mogelijk kansen voor de huisvesting van spoedzoekers. Bijvoorbeeld in het kader van leegstandbeheer in aanloop naar de</p>	Continuering in aansluiting bij actuele ontwikkelingen



		vernieuwing van buurten. Hierbij maken gemeente en corporaties de afweging dat mogelijke tijdelijke oplossingen en woonvormen buiten de reguliere woningvoorraad ook kunnen worden ingezet voor het onderbrengen van van vluchtelingen. De mogelijkheden voor opvang dan wel huisvesting kunnen vanwege wet- en regelgeving per vluchtelingengroep verschillen.	
5.5	Wmo voorzieningen	<p>Bij grote Wmo-aanvragen geeft de gemeente goede voorlichting aan de aanvrager over de mogelijkheden om naar een beter passende woning te verhuizen.</p> <p>Gemeente en corporaties vervolgen het gesprek over de gewenste woonomgeving en het voorzieningenniveau van woningen voor senioren en bewoners met een verminderde mobiliteit. Gemeente en Vestia /Hof Wonen gaan samen in kaart brengen welke mate van toegankelijkheid woningen (complexen) hebben. Zij gaan in gesprek over de toegankelijkheid van woningen en het voorzieningenniveau van de woonomgeving vanuit de vragen: 'Wat is de feitelijke situatie en wat is de gewenste situatie met betrekking tot de toegankelijkheid van complexen en het voorzieningenniveau van de woonomgeving?' Onderdeel van dit gesprek is ook a) de verdeling van de kosten van aanpassingen in gemeenschappelijke ruimten van complexen van de corporaties en b) de omgang met reeds aanwezige (individuele) voorzieningen bij renovatie. Uitgangspunt daarbij is dat verspilling van materiaal en arbeid zoveel mogelijk beperkt wordt. De scope van de woonzorgvisie, en het opnemen van de toegankelijkheid en het voorzieningenniveau van woningen en woonomgeving wordt bepaald in overleg met alle bij de woonzorgvisie betrokken partijen, waaronder Vestia / Hof Wonen.</p>	

<b>6</b>	<b>Duurzame woningvoorraad</b>	<i>Zie p. 12 disclaimer Huurdersraad Vestia / Hof Wonen</i>	
6.1	Investeren in een duurzame sociale huurwoningvoorraad	<p>Vestia / Hof Wonen begroot in 2023 circa € 53,4 miljoen voor de voorbereiding en/of uitvoering van investeringen voor woningverbeteringen/ renovaties en/of nieuwbouw inclusief duurzaamheid in Den Haag.</p> <p>In 2023 starten naar verwachting verschillende woningverbeteringen waarvan de volgende grote woningverbeteringen (investering van € 50.000 of meer per woning): Vestia / Hof Wonen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- De Oorden fase 1, 264 woningen</li> <li>- De Lannooystraat Toren, 128 woningen</li> </ul> <p>Complexen in onderzoek:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- In 2023 komt er duidelijkheid over de aanpak van de Trekweg. Hiertoe zijn reeds onderzoeken naar een aanpak gestart en is een klankbordgroep opgericht.</li> </ul> <p>Vestia / Hof Wonen maatschappelijk onroerend goed:</p>	<p>Jaarlijks actualiseren</p> <p>In lijn met de nationale prestatieafspraken verbetert Vestia / Hof Wonen in de periode tot en met 2028 de woningen met een EFG-label naar label D of beter. Bij de aanpak wordt vrijwel al het enkel glas vervangen en worden schimmel- en vochtproblemen ten gevolge van technische oorzaken opgelost. Monumenten en complexen die in de toekomst (waarschijnlijk/mogelijk) gesloopt worden vormen een uitzondering op deze afspraken.</p>

		<ul style="list-style-type: none"> <li>- Na vaststelling van een definitieve samenwerkingsovereenkomst tussen gemeente Den Haag en Vestia start naar verwachting begin 2023 de aanpassing van het Willem Dreeshuis (119 woningen). Na oplevering in 2023 is het pand geschikt voor verhuur aan een 'Magic Mix' van sterke schouders en minder zelfredzame huurders (bijzondere doelgroepen). De benodigde investering van € 3 miljoen wordt voor 50% gedragen door Vestia / Hof Wonen en 50% door gemeente Den Haag. In de definitieve situatie is de gemeente huurder van het pand. Resultaat van de gezamenlijke inzet is een substantiële uitbreiding van het beschikbare aanbod van woonruimte voor bijzondere doelgroepen.</li> </ul> <p>WOM:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Moerwijk-West fase 2 en 3, 435 woningen</li> </ul>	
6.2	Transitiegereed	<p>In 2023 verwacht Vestia Hof Wonen 515 woningen door een ingreep of (sloop)nieuwbouw transitiegereed te maken en/of te voorzien van duurzame energie:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 154 woningen transitiegereed (helpt Lannooystraat Toren en Vestia / Hof Wonen blok Moerwijk-West fase 1)</li> <li>• 361 woningen aansluiten op duurzame energie (aardgasvrij) (De Oorden fase 1 + Ulenpasstraat)</li> </ul> <p>De WOM verwacht in 2023 228 woningen transitiegereed te maken (WOM blokken Moerwijk-West fase 1).</p> <p>Door het deels vrijvallen van de verhuurdersheffing (motie Hermans) is het streven dat nog extra woningen met slechte EFG labels worden aangepakt en daardoor transitiegereed gemaakt. De daadwerkelijke invulling gebeurt bij de verdere uitwerking van de uitfasering van de EFG labels.</p>	<p>Voor de periode van 2024-2028 heeft Vestia / Hof Wonen meerdere projecten in onderzoek om transitiegereed te maken en/of te voorzien van duurzame energie. Het betreft in totaal circa 1800 woningen waarvan we voor circa 600 woningen een aansluiting op duurzame energie (gasloze variant) onderzoeken.</p> <p>De prognose van Vestia / Hof Wonen is dat in 2024 circa 400 woningen transitiegereed worden gemaakt.</p> <p>In de periode 2019-2023 worden in totaal 3400 transitiegereed gemaakt (volgens definitie ROK).</p> <p>De intensivering, die mogelijk wordt door het volledig afschaffen van de verhuurdersheffing en moet zorgen dat in 2028 alle EFG woningen zijn aangepakt, wordt de komende tijd uitgewerkt.</p>
6.3	Kookgas	Vestia / Hof Wonen heeft geen complexen meer met alleen kookgasaansluitingen.	
6.4	Energietransitie	Partijen werken aan de energietransitie volgens een gezamenlijk opgestelde routekaart met wijkprioritering aangevuld met bevindingen uit de concept-transitievisie warmte.	
6.5	Circulair, klimaatadaptatie, binnentuinen	<p>Partijen zetten de samenwerking voort en breiden die waar mogelijk uit op de onderwerpen circulair bouwen en slopen, klimaatadaptatie en binnentuinen (inclusief ecologisch beheer):</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Rondom circulair bouwen en slopen betreft de gemeente Hof Wonen bij het opstellen van een concreet uitvoeringsplan dat is toegezegd in het coalitieakkoord.</li> <li>- Gemeente pakt regie en werkt samen met Hof Wonen om aan de slag te gaan in een aantal klimaatstressgebieden in de stad waar hitte, wateroverlast en/of</li> </ul>	

		droogte speelt, zoals gezamenlijk is geconstateerd in de risicodialogen klimaatadaptatie.	
--	--	---	--

<b>7</b>	<b>De huurder gezien en gehoord</b>		
----------	-------------------------------------	--	--

7.1	Huurders-vertegenwoordiging	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Vestia / Hof Wonen overlegt regelmatig (bestuurlijk) met de Huurdersraad en na splitsing met de nieuwe Haagse Huurdersraad Hof Wonen. Deze geeft gevraagd en ongevraagd advies. Afgelopen jaren is de Huurdersraad op verschillende beleidsterreinen vroegtijdig betrokken bij de dialoog over het te formuleren beleid. Deze werkwijze zetten wij voort in 2023.</li> <li>- Bij investeringsprojecten past Vestia / Hof wonen de Routekaart Participatie toe, ook bij WOM projecten. Na afronding van een investeringsproject stimuleert Vestia / Hof wonen de voorzetting van de bewonersgroep als bewonerscommissie.</li> <li>- Waar geen bewonersgroepen zijn hanteert Vestia / Hof Wonen een natuurlijke aanleiding (onderhoud, activiteit in de buurt) om in contact te komen met bewoners en bewoners te betrekken.</li> <li>- Bewonersinitiatieven voor het oprichten van bewonerscommissies worden door Vestia / Hof Wonen omarmd.</li> <li>- Vestia / Hof Wonen en de gemeente ondersteunen Huurdersraad Vestia / Hof Wonen bij het streven om met haar wijkambassadeurs en andere vrijwilligers een diverse afspiegeling te zijn van de Haagse Vestia / Hof Wonen huurders.</li> </ul>	Continuering
-----	-----------------------------	--	--------------

<b>8</b>	<b>Een succesvolle samenwerking en financieel kader</b>		
----------	---	--	--

8.1	De inzet en samenwerking van partijen	Het komende jaar zetten woningcorporaties, Haagse huurdersorganisaties en de gemeente Den Haag zich binnen hun taakvelden onverminderd in om gezamenlijk de in deze prestatieafspraken geformuleerde opgaven aan te pakken. Partijen weten elkaar te vinden, waarden elkaars inzet en behalen successen. Behaalde resultaten worden waar mogelijk naar buiten toe gedeeld en successen worden gevierd.	Continuering
-----	---------------------------------------	--	--------------

*Disclaimer Vestia / Hof Wonen bij doorkijk 2024 - 2028*

Vanwege de splitsing maakt Vestia / Hof Wonen een voorbehoud bij de voorgenomen afspraken in de doorkijk voor 2024 – 2028. Vestia / Hof Wonen onderschrijft de benoemde inzet maar behoudt zich het recht voor om hierop in 2023 terug te komen. De ruimte die ontstaat door de afschaffing van de verhuurdersheffing wordt ingezet om volkshuisvestelijke inzet te leveren voor nieuwbouw, onderhoud, EFG-labels en kwetsbare doelgroepen. Hof Wonen stelt in 2023 haar Ondernemingsplan op en bepaalt in samenhang daarmee haar portefeuille- en financiële strategie waarmee invulling wordt gegeven aan de inzet van de middelen. De ontwikkelingen op het gebied van huur (wet- en regelgeving) en de economische omstandigheden zijn hier medebepalend in.

*Disclaimer Huurdersraad Vestia / Hof Wonen*

De afgelopen jaren tekende Huurdersraad Vestia de prestatieafspraken op de onderdelen onderhoud en verduurzaming niet. Dit jaar tekent de Huurdersraad daarvoor wel. De splitsing van Vestia biedt de huurders van het toekomstige Hof Wonen weer perspectief. Alhoewel de onderhoudsstaat en de verduurzaming op veel plekken nog niet op orde is gaat de Huurdersraad de toekomst met hoop en verwachting tegemoet.

*Prestatieafspraken 2023 Vestia / Hof Wonen – gemeente Den Haag*

Hof Wonen past de inkomensafhankelijke huurverhoging toe. Huurdersraad Vestia / Hof Wonen heeft zorgen of dit betaalbaar blijft voor de betreffende huurders. Zij gaan slechts akkoord onder het voorbehoud dat ze met Vestia / Hof Wonen tot een betaalbare uitwerking komen.