

## Bieding prestatieafspraken Den Haag Hof Wonen 2024

Voor de bieding prestatieafspraken 2024 heeft de gemeente Den Haag een voorzet gedaan voor het door de corporaties te gebruiken format. In het bestuurlijk overleg van gemeente en corporaties (24 mei 2023) is afgesproken dat een viertal onderwerpen van het format prioriteit krijgt in 2024, namelijk 1) nieuwbouw - executiekracht woningbouwproductie; 2) leefbare wijken - 70/30 verhouding tussen reguliere huurders en bijzondere doelgroepen; 3) Zuidwest - brede aanpak; 4) duurzaamheid - EFG aanpak. De Huurdersraad heeft aangegeven dat de twee eerstgenoemde onderwerpen de hoogste prioriteit moeten krijgen. Hof Wonen heeft de vier bestuurlijk geprioriteerde onderwerpen apart vooraan gezet in de bieding, met aangeven van de inzet van de gemeente die nodig is voor de realisatie. De overige onderwerpen komen in het tweede deel van de bieding aan bod conform de oorspronkelijke opzet van het format.

### Bestuurlijke prioriteiten 2024

1	Een toereikende woningvoorraad	Prioriteit 2024	Inzet gemeente Den Haag
	Nieuwbouw en executiekracht	<p>In samenwerking met de Wom neemt Hof Wonen naar verwachting in 2024 het volgende (sloop) nieuwbouwproject in aanbouw. Na oplevering levert de WOM de woningen aan Hof Wonen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Beresteinlaan stempel Mosveen (WOM): 132 DAEB woningen nieuwbouw, 68 DAEB woningen sloop. Na oplevering bedraagt de netto toevoeging van DAEB 64 woningen.</li> <li>- Deze nieuwbouw is niet specifiek voor ouderen en bevat geen middenhuur.</li> </ul> <p>Door vertragingen in het planvormingstraject schuift de start bouw van de nieuwbouwprojecten in de samenwerking van Hof Wonen en Mooiland door van 2024 naar 2025 en verder. Mooiland wordt de nieuwe eigenaar en Hof Wonen verzorgt na oplevering de verhuur en het beheer:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Assumburgweg (Mooiland): 142 DAEB woningen nieuwbouw, 48 DAEB woningen sloop.</li> <li>- Zijpendal schoollocatie (Mooiland): 40 DAEB woningen nieuwbouw.</li> <li>- Schaapherderstraat (Mooiland): 221 DAEB woningen nieuwbouw, 221 DAEB woningen sloop; 44 koopwoningen.</li> <li>- Stuwstraat I (Mooiland): 68 DAEB woningen nieuwbouw, 44 DAEB woningen sloop.</li> <li>- Beresteinlaan stempel Mosveen (WOM): 132 DAEB woningen nieuwbouw, 68 DAEB woningen sloop.</li> </ul> <p>Hof Wonen onderzoekt de mogelijkheden om in de Genemuidenstraat 36 flexwoningen te realiseren. De voorwaarde hierbij is dat gemeente meewerkt aan een kostendekkende exploitatie.</p>	<p>Het ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties heeft Mooiland ontheffing verleend tot 31 december 2026 om de woningen en grond aan te kopen. De afgebakende periode vereist dat gemeente extra inzet levert voor tijdige afhandeling van actiegebiedaanwijzingen, procedures, en vergunningen. Bij onvoldoende gemeentelijke inzet lopen de Mooiland projecten het risico dat de realisatie verder in de tijd uitloopt en in het meest ongunstige scenario zelfs geen doorgang kunnen vinden.</p> <p>Executiekracht: gemeente en corporaties realiseren zich dat voor de realisatie van de nieuwbouwambities de corporaties mede afhankelijk zijn van de gemeente. Hof Wonen rekent daarom op de gemeente voor:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Voldoende ambtelijke capaciteit.</li> <li>- Het tijdig opstellen van het planuitwerkingskader.</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>Bij voldoende executiekracht worden naar verwachting in de volgende jaren (2025 – 2028) 500 woningen door Hof Wonen in aanbouw genomen. Dit betreft voornamelijk sociale huur met mogelijk een deel middenhuur.</p>

Paraaf gemeente

Paraaf huurdersorganisatie

Paraaf corporatie

	Herhuisvesting bij de herstructureringsopgave: als gedurende de looptijd van de prestatieafspraken (2024) aantoonbaar blijkt dat vanuit de herstructureringsopgave de benodigde vrije toewijzingsruimte groter is dan de 7,5% vrije toewijzingsruimte, dan gaan corporatie, huurdersorganisatie en gemeente in gesprek over dit onderwerp en wordt bepaald met welk percentage de vrije toewijzingsruimte wordt verhoogd.	Daarnaast wordt door de WOM de gebiedsontwikkeling De Venen verder vormgegeven, waarbij in Hoogveen ruim 260 sociale huurwoningen worden gerealiseerd en ruim 600 voornamelijk betaalbare koopwoningen.
--	---	---

2	Evenwichtige wijken	Prioriteit 2024	Inzet gemeente Den Haag
	Aandeel verhuringen reguliere en niet-reguliere woningzoekenden	<p>In de praktijk blijkt bij de instroom van nieuwe huurders dat een verhouding van 70%/30% tussen reguliere en niet-reguliere woningzoekenden (bijzondere doelgroepen inclusief statushouders) een belangrijke voorwaarde is voor leefbare wijken en buurten en om de positie van reguliere woningzoekenden niet teveel onder druk te zetten. Waar de leefbaarheid onder druk staat is het van belang dat corporaties op afwijkende percentages kunnen sturen. De verhouding van gemiddeld 70%/30% was opgenomen in de De Raamovereenkomst 2019-2024. Deze gemiddelde verhouding blijft voor de corporaties en huurdersorganisaties het werkbare uitgangspunt</p> <p>De Raamovereenkomst is per 1 januari 2024 niet meer van kracht. 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 het opstellen van de bieding is nog niet bekend of gemeenten een maximum mogen stellen aan het aandeel verhuringen aan deze groep urgenten</p>	Gemeente, corporaties en huurdersorganisaties, rekening houdend met de wet Versterking Regie op de Volkshuisvesting, realiseren een aangepaste werkwijze voor de indeling van en verhouding tussen reguliere en niet-reguliere woningzoekenden. Leidraad hierbij is enerzijds omwille van de leefbaarheid de werkbare 'oude' verhouding van 70/30 en anderzijds het zorgen voor voldoende aanbod voor de reguliere woningzoekenden.

3	Den Haag Zuidwest	Prioriteit 2024	Inzet gemeente Den Haag
	Brede aanpak Zuidwest	Den Haag Zuidwest kent een grote fysieke en sociaaleconomische opgave. De gezamenlijke ambitie: Den Haag Zuidwest transformeert van een kwetsbaar gebied in een aantrekkelijk, vitaal, veerkrachtig en duurzaam Haags woongebied, met meer werkgelegenheid, hoge onderwijsambities, versterking van voorzieningenniveau, betere bereikbaarheid en een divers woningaanbod.	Gemeente voert de regie bij de brede aanpak van Zuidwest en zorgt voor de integrale samenhang, aansturing en monitoring van alle activiteiten, met name het nationaal programma Zuidwest en de regiodeal. De leidraad hierbij is het uitvoeringsprogramma 2023-2027. Het realiseren van de nieuwbouw die bijdraagt aan een gedifferentieerd woningaanbod is hierin voor de corporaties een van de belangrijkste speerpunten.

Paraaf gemeente

Paraaf huurdersorganisatie

Paraaf corporatie

	<p>Hof Wonen werkt intensief verder aan de verdere verbetering en uitbreiding van haar bezit in Zuidwest. Veel van de lopende en toekomstige projecten voor vernieuwing en renovatie worden dan ook uitgevoerd in Zuidwest (zie prioriteit 1 en 4). Bij de verbetering van Zuidwest stemmen de drie grote corporaties Staedion, Haag Wonen en Hof Wonen samen hun projecten af.</p> <p>Het uitvoeringsprogramma 2023-2027 voor Zuidwest (door gemeente in 2023 af te ronden) bevat de vastgestelde hoofdrichtingen voor samenwerking, draagvlak en focus tussen gemeente en woningcorporaties. Dit vormt het kader voor nieuwe projecten en activiteiten. In het uitvoeringsprogramma wordt helder gemaakt wie welke onderwerpen trekt en gaat uitvoeren.</p>	
--	---	--

4	Duurzame woningvoorraad	Prioriteit 2024	Inzet gemeente Den Haag
	<p>Investeren in een duurzame sociale huurwoningvoorraad</p>	<p>Hof Wonen werkt actief aan de door de overheid vastgestelde volkshuisvestelijke prioriteit: een duurzame sociale huurwoningvoorraad, door aandacht voor kwaliteitsaspecten en inzet op isolatie en de energietransitie. In dit kader werkt Hof Wonen aan de uitfasering van de EFG labels. Op basis van het plan van aanpak (afroning najaar 2023) blijft de realisatie in 2024 relatief beperkt maar draait de uitfasering van de EFG labels vanaf 2025 op topsnelheid. Bij renovatieprojecten worden de woningen waar mogelijk aardgasvrij gemaakt of daarop voorbereid. Hierbij zet de gemeente zich in voor het invullen van de randvoorwaarden. Dit zijn o.a. de beschikbaarheid van een duurzaam en betaalbaar alternatief voor aardgas, de herinrichting van het ondergronds netwerk, een heldere tijdlijn voor de gebiedsgerichte afspraken hierover en zo mogelijk het verkrijgen van subsidies voor verduurzaming van het Rijk.</p> <p>In 2024 start Hof Wonen naar verwachting het woningverbetering project De Oorden fase 2 &amp; 3, waarbij 532 woningen gasloos worden gemaakt.</p> <p>Aantallen energielabels (stand van zaken 1-1-2024):</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Zelfstandige woningen met E/F/G labels: circa 4000</li> <li>- Zelfstandige woningen met E/F/G labels én gemeentelijk en/of rijksmonumentale status: circa 440</li> </ul>	<p>Hof Wonen en gemeente werken samen aan de uitrol van de energietransitie op basis van haar renovatieplanning en de transitievisie warmte. Hierbij zet de gemeente zich in voor het invullen van de randvoorwaarden. Dit zijn o.a. de beschikbaarheid van een duurzaam en betaalbaar alternatief voor aardgas, de herinrichting van het ondergronds netwerk, een heldere tijdlijn voor de gebiedsgerichte afspraken hierover en zo mogelijk het verkrijgen van subsidies voor verduurzaming van het Rijk. Gemeente geeft per buurt een bandbreedte aan van maximaal een aantal jaar waarin hier een warmtenet kan worden uitgerold. Wanneer de aansluiting van complexen op warmtenetten de voortgang van projecten of de betaalbaarheid voor huurders negatief beïnvloedt, vragen wij om een actieve rol van de gemeente om deze financiële implicaties te mitigeren door heronderhandeling met warmtebedrijven of het aantrekken/aanvragen van financiële middelen/subsidies van de provinciale of landelijke overheid.</p>

Paraaf gemeente

Paraaf huurdersorganisatie

Paraaf corporatie

	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Zelfstandige woningen met E/F/G labels én concrete sloopplannen komende 5 jaar: circa 340</li> <li>- Zelfstandige woningen met E/F/G labels in VvE: circa 40 woningen</li> </ul> <p>Verwachte energielabelverbetering (inclusief WOM):</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- In 2024 worden ruim 350 zelfstandige woningen met E/F/G label verbeterd naar label D of beter. Het aantal zelfstandige woningen met E/F/G labels is per 1-1-2025 circa 3.650 woningen.</li> </ul> <p>Aanbrengen zonnepanelen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Aantal zelfstandige woningen dat zonnepanelen krijgt in 2024: n.v.t.</li> <li>- Aanvullend: aantal zonnepanelen dat in 2024 naar verwachting wordt geïnstalleerd op andere woningen: de ambitie is om binnen het kader van het nieuwe convenant voor aanpak energiearmoede van de gemeente Den Haag projecten te realiseren waar 300-500 woningen van kunnen profiteren.</li> </ul> <p>Aantal zelfstandige woningen dat een duurzame warmteoplossing krijgt i.p.v. (of in combinatie met) cv-ketel is bij het opstellen van de bieding nog niet kwantitatief concreet. Het streven van Hof Wonen is om de aanpassingen aan de woningen 'in één keer goed' te doen. We stemmen onze aanpak af op de Transitievisie warmte en bereiden de woningen als we ze aanpakken zo veel mogelijk voor op aardgasvrije verwarming.</p>	
--	--	--

## Bieding prestatieafspraken 2024 overige onderwerpen

	Onderwerp		Doorkijk 2025-2028
<b>1</b>	<b>Een toereikende woningvoorraad</b>		
1.1	Omvang kernvoorraad	<p>Hof Wonen heeft ten tijde van het bod (1 juli 2023) een kernvoorraad van 17.113 huurwoningen volgens de definitie van de Raamovereenkomst 2019-2024. Uitbreiding gebeurt voor eind 2023 met de oplevering van de projecten Ulenpasstraat (40 DAEB woningen) en Willem Dreeshuis (119 DAEB woningen). Hof Wonen heeft naar verwachting op 1 januari 2025 een kernvoorraad van 17.292 huurwoningen omdat in 2024 geen nieuwbouw woningen worden opgeleverd. Meerdere nieuwbouwprojecten waarvan de oplevering plaatsvindt vanaf 2025 zijn in aanbouw of in voorbereiding.</p> <p>Voornemens verkoop en liberalisatie:</p>	
	Paraaf gemeente	Paraaf huurdersorganisatie	Paraaf corporatie

	Onderwerp		Doorkijk 2025-2028
		<ul style="list-style-type: none"> <li>- Verkoop sociale huurwoningen: uitgangspunt Hof Wonen is om in 2024 geen woningen te verkopen aan zittende huurders of bij mutatie. Incidentele verkopen die bijdragen aan de optimalisering van het beheer van de woningvoorraad zijn wel mogelijk. Bij verkoop geldt een zelfbewoningsplicht voor de koper.</li> <li>- Liberaliseren sociale huurwoningen (niet-DAEB): Hof Wonen verwacht in 2024 circa 40 niet-DAEB woningen te liberaliseren uitgaande van een geraamde mutatiegraad van 5% (zie bijlage 1 Liberalisatievijver). Deze liberalisaties zijn conform de DAEB / niet-DAEB scheiding.</li> </ul> <p>Hof Wonen besteedt de verschuldigde suppletie (bijbetaling grondkosten bij verkoop sociale woningen) die zij bij eventuele verkoop in 2024 niet afdraagt aan de gemeente, aan DAEB-activiteiten, in het bijzonder het toevoegen van nieuwbouwwoningen (zie 1.2) of woningverbeteringen (zie 6.2).</p>	
1.2	Nieuwbouw	Zie prioriteit 1	

2	Evenwichtige wijken		
2.1	Leefbaarheid	<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 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 informatiebehoefte kunnen in onderling overleg worden benoemd. Een belangrijk aandachtspunt voor 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>	

Paraaf gemeente

Paraaf huurdersorganisatie

Paraaf corporatie

		<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>In 2024 verwacht Hof Wonen gemiddeld € 154 (inclusief personeelskosten) per woning te investeren in leefbaarheid in wijken waar Hof Wonen bezit heeft. Hof Wonen stelt daarnaast een budget beschikbaar van € 1,7 miljoen voor kwetsbare doelgroepen, dat onder andere wordt ingezet voor leefbaarheid en het aftoppen van de huurprijs om instroom van kwetsbare doelgroepen mogelijk te maken in niet eenzijdige wijken.</p> <p>De gemeente en Hof Wonen gaan door met de ondersteuning van buurtkamers. Hof Wonen stelt vier buurtkamers (Spoorwijk – Gouverneurplein, Bouwlust – Sterrenoord, Scheveningen – Doornstraat en Morgenstond – Maartensdijkaan) om-niet beschikbaar.</p> <p>De gemeente en Hof Wonen zetten zich actief in voor de Haagse aanpak woonoverlast in het algemeen en specifiek in het Overlastgevende Pandenoverleg.</p>	
2.2	Differentiatie (punt toegevoegd door Hof Wonen aan het format)	<p>Gemeente en corporaties streven naar veerkrachtige en vitale wijken. Differentiatie van eenzijdige wijken is hiervoor een belangrijk instrument. Naast de differentiatie van het woningaanbod bij nieuwbouw en renovatie 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.</p> <p>Gevraagd aan gemeente: Hof Wonen en de andere corporaties vragen de gemeente om de mogelijkheden te verkenen om sociale huurwoningen in het bezit van particuliere verhuurders te betrekken bij de huisvesting van aandachtsgroepen.</p>	

<b>3</b>	<b>Een betaalbare en prettige woning</b>		
3.1	Inkomens afhankelijke huurverhoging (IAH)	<p>Hof Wonen zet de inkomsten uit inkomensafhankelijke huurverhoging in 2024 in voor investeringen zoals nieuwbouw, woningverbetering, duurzaamheid, technische leefbaarheid, planmatig onderhoud en mutatieonderhoud zoals in deze bieding opgenomen. Het bedrag voor 2024 is nog niet bekend. Ter indicatie: het bedrag van de inkomensafhankelijke huurverhoging in 2023 (hele jaar) is circa € 300.000.</p>	<p>De inkomensafhankelijke huurverhoging gebeurt in lijn met landelijke wet- en regelgeving en in afstemming met de huurdersorganisatie.</p>

Paraaf gemeente

Paraaf huurdersorganisatie

Paraaf corporatie

3.2	Gemiddelde huurverhoging	<p>Hof Wonen volgt de wettelijke uitgangspunten voor de huurverhoging van 2024. 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 Hof Wonen is dit niet aan de orde in 2024.</p>	De huurverhoging gebeurt in lijn met landelijke wet- en regelgeving en in afstemming met de huurdersorganisatie.
3.3	Betaalbaarheid	<p>Hof Wonen verhuurt minimaal 70% van het vrijkomende DAEB-aanbod, inclusief DAEB-nieuwbouw, in Den Haag aan de primaire doelgroep.</p> <p>In 2023 hebben huurders met een inkomen op of onder 120% van het sociaal minimum een eenmalige huurverlaging gekregen tot € 575,03. Huurders die geen verlaging hebben gekregen maar bij wie dit alsnog van toepassing is, kunnen de eenmalige verlaging aanvragen tot 31 december 2024.</p>	
3.4	Huurachterstanden/ huisuitzettingen	<p>Hof Wonen en de gemeente geven uitvoering aan het convenant vroegsignalering vanuit de wijziging Wet Gemeentelijke Schuldhulpverlening (Wgs). In het gehele incassoproces, van verhuur tot externe incasso, werken 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. Resultaat van de inzet is dat Hof Wonen bij ontruiming op basis van huurschuld beter presteert dan het landelijk gemiddelde en dat het aantal ontruiming op basis van huurschuld in 2024 minder is of gelijk aan 22.</p>	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.
3.5	Onderhoud en verbetering	<p>Hof Wonen biedt bewoners een goede, veilige en gezonde en goed onderhouden woning. Hof Wonen heeft o.b.v. de huidige inzichten:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- begin 2024 geen zelfstandige woningen met conditiescore 5 of 6 inclusief sloopplannen in 2024.</li> <li>- begin 2024 geen zelfstandige woningen met conditiescore 5 of 6 met concrete sloopplannen in jaren 2024-2028.</li> <li>- begin 2024 2 zelfstandige woningen met een conditiescore 5 of 6 die in 2024 worden verbeterd naar conditiescore 4, 3, 2 of 1.</li> </ul>	

Paraaf gemeente

Paraaf huurdersorganisatie

Paraaf corporatie

		<ul style="list-style-type: none"> <li>- begin 2024 262 zelfstandige woningen met conditiescore 5 of 6 met concrete verbeterplannen in jaren 2025-2028.</li> <li>- Het (concept) Investeringsbedrag voor zelfstandige woningen met conditiescore 5 of 6 die in 2024 worden verbeterd naar conditiescore 4 of beter: € 0,4 miljoen.</li> </ul> <p>Het (concept) bedrag van de totale uitgaande kasstroom voor onderhoud en verbetering in 2024 is € 120 miljoen (€ 40 miljoen voor onderhoud en € 80 miljoen voor verbetering en verduurzaming). Hiervan is een aandeel bestemd voor de aanpak van schimmel en brandveiligheid. Loden leidingen komen niet meer voor in de woningen van Hof Wonen</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Bij groot onderhoud en ingrijpende woningverbetering zorgt Hof Wonen voor degelijk hang- en sluitwerk, inclusief kerntrekbeveiliging</li> <li>- Hof Wonen plaatst koolmonoxidemelders (op aanvraag) in haar woningvoorraad in situaties waar dit vanwege veiligheid wenselijk is.</li> <li>- Hof Wonen neemt een actieve rol in de Haagse aanpak vocht en schimmel en draagt een deel van de kosten van de inzet van de vocht- en schimmelexpert als die in een woning van Hof Wonen wordt ingezet. Mogelijke verbeteringen van de Haagse aanpak die voortkomen uit werkbesprekingen met alle betrokken partijen in 2023 worden in 2024 doorgevoerd.</li> </ul>	
3.6	Wonen met zorg	<p>Om ook in de toekomst voldoende passende woonruimte te kunnen bieden aan mensen met een zorgvraag, is het vooruitzicht dat de sociale voorraad daarin moet meebewegen. In de Woonzorgvisie (onderdeel van de Woonvisie2024) stelt de gemeente een prognose op van de woonzorgvraagontwikkeling in relatie tot het gewenste aantal woningen inzetbaar voor mensen die aanpassingen in hun woning en/of gebouw nodig hebben en het voorzieningenniveau van de woonomgeving. Deze prognose vormt het uitgangspunt voor gemeente en corporaties om te bepalen welke gebieden geprioriteerd worden en welke verbetermaatregelen nodig zijn.</p> <p>O.b.v. de prognose van de Woonzorgvisie beoordelen gemeente en corporaties allereerst de mismatch op het gebied van Wonen met zorg tussen de actuele stand van zaken en de toekomstige behoefte. Zij definiëren daarna de knelpunten en verkennen mogelijke oplossingen. Zorg- en welzijnspartijen worden hier nadrukkelijk bij betrokken.</p> <p>Gevraagd aan gemeente: in diverse complexen is de ruimte voor het stallen van scootmobielen te beperkt. Ook kunnen scootmobielen zorgen voor brandgevaarlijke situaties in complexen. Om de problemen en het tekort aan te pakken vraagt Hof Wonen de medewerking van de gemeente voor het realiseren van scootmobielstallingen in de openbare ruimte.</p>	



<b>4</b>	<b>Goed gebruik van de bestaande voorraad</b>	
4.1	Doorstroming	<p>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 comfortabele woning. De middelen die hierbij ingezet worden zijn onder meer de doorstroompremie van gemeente Den Haag, informatie op de website, maatwerk en coulance bij vertrek oude huurder uit een grote woning. Ook benut Hof Wonen de mogelijkheden in het lokaal en regionaal maatwerk voor directe bemiddeling.</p> <p>Omdat de doorstroming van empty nesters uit grote woningen de langste verhuisketen oplevert vraagt 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).</p> <p>Doorstromers uit sociale huurwoningen van Hof Wonen krijgen voorrang op vrijkomende middeldure huurwoningen (niet-DAEB) van Hof Wonen.</p>
4.2	Levensloopbestendige woningen en vernieuwende woonzorgconcepten	<p>Voor bewoners met een verminderde mobiliteit is het van belang dat er voldoende geschikte en goed toegankelijke sociale huurwoningen zijn. Om hierop te kunnen anticiperen besluiten gemeente en corporaties eerst volgens welke methodiek ze de toegankelijkheid van woningen classificeren. Op basis daarvan maken corporaties inzichtelijk wat de toegankelijkheid is van hun huidige woningportefeuille en benoemen zij kansen voor verbeteringen bij gesignaleerde knelpunten. De gemeente blijft bij Wmo-aanvragen verantwoordelijk voor het financieren van deze voorzieningen. Gemeente en corporaties kijken wel samen naar alternatieve financieringsbronnen. Omdat niet alle knelpunten in het bestaande woningbezit opgelost kunnen worden, is bij nieuwbouw ook de toevoeging van aangepaste woningen noodzakelijk. Het ontwikkelen van vernieuwende woonzorgconcepten zal hiervan een onderdeel vormen.</p> <p>Voorstel afspraak: om doorstroming van minder mobiele mensen uit niet-aan-te-passen-woningen te bevorderen, wordt de mogelijkheid onderzocht bij nieuwbouw ook extra woningen toe te voegen die zijn aangepast voor mensen met mobiliteitsproblemen. Gemeente zorgt voor locaties, corporaties zorgen voor het bouwen en beheren van deze woningen. Voor het voorzieningenniveau van deze aangepaste woningen worden bij het ontwikkelen afspraken gemaakt over de inzet van Wmo-gelden om het achteraf aanbrengen van Wmo-voorzieningen en de bijbehorende kosten tot een minimum te beperken. In de bestaande woningportefeuille kijken partijen in gezamenlijkheid hoe</p>

		complexen verbeterd kunnen worden naar het gewenst niveau, waarbij de Woonzorgvisie een belangrijk kader biedt voor prioritering.	
--	--	---	--

<b>5</b>	<b>Aandachtsgroepen</b>		
5.1	Huisvesting statushouders	Hof Wonen gaat over haar aandeel van de gemeentelijke taakstelling voor de huisvesting van statushouders met de gemeente in gesprek. Het uitgangspunt is 30% voor verhuringen aan bijzondere doelgroepen en statushouders en 70% voor reguliere verhuringen. Hof Wonen levert een passende woning binnen 10 weken na koppeling met gemeente Den Haag. De verwachte zeer grote taakstelling voor 2024 vraagt erom dat gemeente en corporaties zich onverminderd inspannen en samenwerken voor extra huisvesting van statushouders ook buiten de reguliere sociale voorraad. Hierbij houden we vast aan het percentage van maximaal 30% voor verhuringen aan bijzondere doelgroepen en statushouders (zie ook prioriteit 2).	
5.2	Zorgdoelgroepen	Hof Wonen levert de afgesproken 77 zelfstandige huurwoningen voor de huisvesting van zorgdoelgroepen. Gemeente en Hof Wonen monitoren periodiek of aan deze afspraak wordt voldaan en of het percentage verhuringen aan bijzondere doelgroepen en statushouders binnen de 30% blijft (zie ook prioriteit 2).  Een goede begeleiding van uitstromende zorgdoelgroepen en statushouders, is van groot belang voor deze groepen zelf en de omwonenden. De gemeente zorgt voor begeleiding van deze uitstromers. Hierbij voeren gemeente, corporaties en zorgaanbieders de samenwerkingsafspraken uit van het “Koepelconvenant huisvesting zorgdoelgroepen”. Bij knelpunten waardoor de realisatie onder druk komt te staan, voert de gemeente de regie zodat werkbare oplossingen tot stand komen.	
5.3	Aandeel verhuringen aan niet-reguliere woningzoekenden	Zie prioriteit 2	
5.4	Spoedzoekers	Hof Wonen onderzoekt en benut waar mogelijk kansen voor de huisvesting van spoedzoekers. Bijvoorbeeld in het kader van leegstandbeheer in aanloop naar de 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.	Continuering in aansluiting bij actuele ontwikkelingen
5.5.	Standplaatsen voor woonwagens	Vanuit de Stichting Woonwagenlocaties worden de mogelijkheden onderzocht om vorm te geven aan het beleid van de gemeente waarvan de ambitie is om te voorzien in	

Paraaf gemeente

Paraaf huurdersorganisatie

Paraaf corporatie

		voldoende huurstandplaatsen en woonwagens voor de huisvesting van woonwagenbewoners met een inkomen tot aan de huurtoeslaggrens. De mogelijke inzet hiervoor, zowel van Hof Wonen als de andere deelnemers van de stichting (Haag Wonen en Staedion), wordt in 2024 nader uitgewerkt.	
--	--	---	--

<b>6</b>	<b>Duurzame woningvoorraad</b>		
6.1	Investeren in een duurzame sociale huurwoningvoorraad	Zie prioriteit 4	
6.2	Kookgas	Hof Wonen heeft geen complexen meer met alleen kookgasaansluitingen. Bij aardgasvrije renovaties stelt gemeente Den Haag een subsidie beschikbaar om de huurder te voorzien van een inductiekookplaat om te voorkomen dat de huurder hiervoor de kosten zelf moet dragen.	
6.3	Aanpak energiearmoede	In 2023 laten we met behulp van het eerste convenant Aanpak Energiearmoede 639 woningen profiteren van zonnepanelen. De inzet van Hof Wonen is om in 2024 meer projecten voor zonnepanelen uit te rollen. De ambitie is om een pilot te draaien met verhuur van panelen en een postcoderoos project. De prognose is dat hier opnieuw 300-500 woningen van kunnen profiteren. Hierbij worden de rijksmiddelen energiearmoede beschikbaar gesteld via de gemeente zoals vastgelegd in het 2e convenant aanpak energiearmoede.	
6.4	EFG-aanpak specifieke woongebouwen (gespikkeld, monumenten, te slopen)	Aanvullend aan de prestaties in prioriteit 1, werkt de gemeente graag samen met corporaties aan een versnelling van het isoleren en verduurzamen van drie specifieke soorten EFG-labelwoningen. Namelijk: in 1) gespikkeld bezit, 2) in monumenten en 3) woningen die pas na 2028 op de lijst staan voor sloop/herstructurering. Gesprekken hierover moeten nog worden opgestart (Q2 2023). Naar aanleiding van de uitkomst van die gesprekken bepalen partijen of er prestatieafspraken gemaakt worden en welke dat dan zijn.	
6.5	Coöperatieve zonnepanelen op corporatiedaken	Hof Wonen werkt samen met gemeente en een lokale energiecoöperatie met als intentie het uitvoeren van een pilot om op het dak van een complex toe te staan dat er coöperatieve zonnepanelen worden aangebracht.	
6.6	Samen werken aan energietransitie, een duurzame woonomgeving en meer duurzame woningen.	Hof Wonen en gemeente werken samen aan 1) de uitrol van de energietransitie op basis van haar renovatieplanning en de transitievisie warmte zoals beschreven in de gezamenlijke aanpak wijken en duurzame warmte, 2) aan leefbare en klimaatadaptieve binnentuinen, 3) aan biobased & circulair bouwen en renoveren en 4) aan een klimaatadaptievere stad in klimaatstressgebieden.  Gemeente vindt het van belang om gezamenlijke met de corporaties trajecten op te zetten voor deze thema's. In projecten van Hof Wonen waarbij dit aan de orde is, is gemeente bereid om een passende bijdrage te leveren en dit vast te leggen in de prestatieafspraken. Voor Hof Wonen is	

Paraaf gemeente

Paraaf huurdersorganisatie

Paraaf corporatie

		hierbij van toepassing dat gemeentelijke eisen aan nieuwbouw of renovaties bovenop de bestaande wettelijke kaders niet kostenverhogend mogen werken.	
--	--	--	--

<b>7</b>	<b>De huurder gezien en gehoord</b>		
7.1	Huurders-vertegenwoordiging	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Hof Wonen overlegt regelmatig (bestuurlijk) met haar Huurdersraad. Deze geeft gevraagd en ongevraagd advies. Hof Wonen betreft de Huurdersraad vroegtijdig op verschillende beleidsterreinen bij de dialoog over het te formuleren beleid.</li> <li>- Bij investeringsprojecten past Hof wonen de Routekaart Participatie toe, ook bij WOM projecten. Na afronding van een investeringsproject stimuleert Hof wonen de voorzetting van de bewonersgroep als bewonerscommissie.</li> <li>- Waar geen bewonersgroepen zijn hanteert 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 Hof Wonen omarmd.</li> <li>- Hof Wonen en de gemeente ondersteunen Huurdersraad Hof Wonen bij het streven om met haar wijkambassadeurs en andere vrijwilligers een diverse afspiegeling te zijn van de Haagse 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, waarderen elkaars inzet en behalen successen. Behaalde resultaten worden waar mogelijk naar buiten toe gedeeld en successen worden gevierd.	Continuering
8.2	Nieuwe meerjarige prestatieafspraken (punt toegevoegd door Hof Wonen aan het format)	Begin 2024 wordt met de nieuwe Woonvisie en de nieuwe Woonzorgvisie van gemeente Den Haag de basis gelegd waarop een een nieuwe set van meerjarige prestatieafspraken kan worden opgesteld. De inhoudelijke voorbereiding van deze afspraken start voor het eind van 2023 (o.b.v. de concept Woon- en Woonzorgvisie) en de afronding gebeurt in het eerste kwartaal van 2024. Deze planning maakt het mogelijk dat halverwege 2024 de concept jaarschijf wordt opgeleverd met de specifieke volkshuisvestelijke inspanningen voor 2025.	
8.3	Financieel kader	Hof Wonen heeft een solide operationele kasstroom en voldoet aan de financiële ratio's. Hof Wonen is financieel gezond en kan in principe haar investeringen in De Haag intensiveren als externe financiering mag worden aangetrokken. Naar verwachting wordt Hof Wonen in 2024 borgbaar waardoor het mogelijk wordt om nieuwe financieringen aan te trekken.	

Paraaf gemeente

Paraaf huurdersorganisatie

Paraaf corporatie

## Bijlage 1 Liberalisatievijver

Postcode	Aantal
2512	5
2513	9
2514	1
2516	6
2518	9
2524	20
2525	81
2531	15
2532	3
2533	14
2541	25
2542	5
2543	5
2544	75
2545	60
2547	26
2551	17
2552	6
2553	67
2554	1
2562	6
2563	1
2565	3
2571	1
2572	5
2574	23
2583	251
2584	59
2585	27
2586	2
2587	8
2591	6
2596	1
<b>Totaal</b>	<b>843</b>

Waar liberalisatie plaatsvindt is afhankelijk van de woningen die vrijkomen bij mutaties.

Paraaf gemeente

Paraaf huurdersorganisatie

Paraaf corporatie