

## Prestatieafspraken 2022 Haag Wonen, Huurdersorganisatie Haag Wonen en gemeente Den Haag

	Onderwerp	Voorstel prestatieafspraken 2022 (bod)	Doorkijk 2023-2027
<b>1</b>	<b>Een toereikende woningvoorraad</b>		
1.1	Omvang kernvoorraad	<p>Haag Wonen stelt alles in het werk om het gestelde doel volgens de definitie in de raamovereenkomst, een kernvoorraad ten grootte van 21.350 op 1 januari 2024, te behalen. Er kan ten tijden van het bod niet met zekerheid gezegd worden dat deze doelstelling gehaald wordt. Dit heeft te maken met de sloop en nieuwbouw die eraan zit te komen. Er zit tijd tussen het afnemen van de voorraad als gevolg van sloop en het oplevermoment van de nieuwbouw.</p> <p>Haag Wonen besteedt de eventueel verschuldigde suppletie die zij in 2022 niet afdraagt aan de gemeente, aan DAEB-activiteiten, in het bijzonder het toevoegen van nieuwbouw woningen (zie 1.2) of woningverbeteringen (zie 5.2).</p>	<p>In de meerjarige Raamovereenkomst is tot doel gesteld dat Haag Wonen netto 451 woningen aan de Haagse kernvoorraad toevoegt. Hieruit volgt dat de Haagse kernvoorraad van Haag Wonen op 1 januari 2024 uit 21.350 woningen bestaat.</p> <p>Voor wat betreft de realisatie van de netto toevoegingen staan gemeente en woningcorporaties samen aan de lat. Zie ook onder 1.2 nieuwbouw. De netto toevoegingen komen tot stand via nieuwbouw. Den Haag heeft weinig uitbreidingslocaties. Voor nieuwbouw die leidt tot verdichting is veelal eerst sloop nodig. Tussen sloop en nieuwbouw zit tijd. De peildatum 1 januari 2024 is een momentopname. De planning van projecten kan door de tijd zodanig verschuiven dat de nieuwbouwopleveringen ter vervanging van de gesloopte woningen de grens van 1 januari 2024 passeren. Als dat gebeurt, heeft de corporatie op 1 januari 2024 minder woningen in de kernvoorraad dan uit de Raamovereenkomst volgt. Partijen achten het onwenselijk als de sloop van panden wordt vertraagd omwille van het halen van de kernvoorraadgrootte op 1 januari 2024. Het doel is om via nieuwbouw zo snel mogelijk woningen toe te voegen aan de kernvoorraad. De kernvoorraadgrootte op 1 januari 2024 is hieraan ondergeschikt.</p>
1.2	Nieuwbouw	<p>Haag Wonen neemt in 2022 de volgende (sloop) nieuwbouw projecten in aanbouw(eigen ontwikkeling of afname uit ontwikkelingen van derden):</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Junopark (100 woningen nieuwbouw)</li> <li>• Petroleumhaven (150 woningen nieuwbouw)</li> </ul> <p>Partijen realiseren zich dat voor de realisatie van de gezamenlijke nieuwbouwambities, de corporatie mede afhankelijk is van de gemeente.</p> <p>Factoren die hierbij een rol van betekenis spelen zijn:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Een efficiënte aanvraagprocedure en verstrekking van leegstandsvergunningen.</li> <li>• Een soepel vergunningetraject (bestemmingsplan wijziging; omgevingsvergunning inclusief akkoord welstand; ontheffing Flora en Fauna)</li> <li>• Gemeentelijke eisen aan de nieuwbouw bovenop de bestaande wettelijke kaders, die kostenverhogend werken (stapeling van regelgeving);</li> <li>• Voldoende ambtelijke capaciteit.</li> </ul> <p>Partijen spreken af om</p>	<p>Naar verwachting worden in de volgende jaren 900 woningen in aanbouw genomen (netto).</p>

	Onderwerp	Voorstel prestatieafspraken 2022 (bod)	Doorkijk 2023-2027
		<ol style="list-style-type: none"> <li>1. deze factoren gezamenlijk het hoofd te bieden en waar nodig afspraken te maken, inclusief de vergunning trajecten en proceduretijden. Hiertoe zullen de adviezen vanuit de Haagse Tafel Wonen geconcretiseerd worden. Voor de planprocedure en proceduretermijnen zal blijvend aandacht zijn;</li> <li>2. In 2022 wordt een terugkeergarantie/-mogelijkheid in de huisvestingsverordening opgenomen die ruimte biedt aan corporaties om via het sociaal plan zittende huurders met een regulier huurcontract, die hun woning moeten verlaten als herstructureringskandidaat en die in aanmerking komen voor een sociale huurwoning, de mogelijkheid te bieden om terug te keren in het gebied van de woning die zij hebben moeten verlaten;</li> <li>3. De gemeente onderzoekt, op basis van extern juridisch advies, de mogelijkheden voor de meest praktische werkwijze om voor meerdere woningen een Leegstandvergunning te verstrekken, en wat hierbij de mogelijkheden zijn (eventueel korting) voor legesbetaling. Het streven is Q1 2022 hier duidelijkheid over te hebben;</li> <li>4. Conform de geldende Legesverordening Omgevingsvergunning krijgen corporaties onder voorwaarden tot 1-7-2022 een legeskorting van de gemeente bij nieuwbouw van sociale huurwoningen.</li> </ol>	
<b>2</b>	<b>Evenwichtige wijken</b>		
2.0	Den Haag Zuidwest	<p>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.</p> <p>De duurzame aanpak van deze opgave - Nationaal programma Zuidwest 2040 - vraagt een professionele projectorganisatie die stuurt op het integrale proces en de gezamenlijke doelen. In het programma en het werkplan van Zuidwest wordt de projectorganisatie, de samenwerking met partners en de activiteiten benoemd en wordt de prioritering, sturing en monitoring van de doelen nader uitgewerkt.</p> <p>Het concept programma wordt eind 2021 vastgesteld. Het eerste kwartaal van 2022 volgt een verdere uitwerking met betrokken partners waaronder de woningcorporaties.</p> <p>Binnen dit kader zetten corporaties, huurdersorganisaties en gemeente voor 2022 in op het creëren van draagvlak, sociale cohesie en zeggenschap onder bewoners door verbeterde gezamenlijke bewonersparticipatie- en communicatie.</p>	
2.1	Gedifferentieerde wijken	De differentiatie van Haagse wijken met een eenzijdig woningaanbod - zowel wijken met veel sociale huur als wijken met veel dure huur en koop - vereist een vernieuwende, creatieve aanpak. In 2022 voeren de gemeente en de corporaties een inventarisatie uit op welke manieren een meer gebalanceerd woningaanbod in deze wijken kan ontstaan. De benoemde middelen worden waar mogelijk ingezet vanaf 2023.	
2.2	Middenhuur	Haag Wonen had op 31 december 2020, 274 geliberaliseerde huurwoningen. Vooral in eenzijdig goedkope wijken wordt gediversifieerd door toevoeging van middenhuur en/of koop. In 2022 worden naar verwachting geen geliberaliseerde huurwoningen toegevoegd.	Om de doorgroeikansen vanuit sociale huurwoningen naar middenhuur te vergroten, de leefbaarheid van buurten en wijken te vergroten door een gedifferentieerd woningaanbod en nieuwbouwplannen financieel haalbaarder te maken, verkent Haag Wonen plannen om middenhuur woningen toe te voegen.
2.3	Leefbaarheid	<p>Gemeente en corporaties werken samen om de leefbaarheid in wijken te bevorderen. Aandachtspunten hierbij zijn mensen met een zorgvraag of multiproblematiek, de kwaliteit van de buitenruimte, afvalbestrijding en woonoverlast.</p> <p>Ook in 2022 zal Haag Wonen investeren in leefbaarheid in wijken waar Haag Wonen bezit heeft. Haag Wonen geeft in totaal bijna € 2,1 miljoen uit aan leefbaarheid. Dit betreft een investering van gemiddeld € 100 per woning in leefbaarheid (naast reguliere werkzaamheden o.a. herinrichting</p>	

	Onderwerp	Voorstel prestatieafspraken 2022 (bod)	Doorkijk 2023-2027
		<p>binnentuinen en uitstraling bellentableau 's) in wijken waar Haag Wonen bezit heeft plus een deel van de loonkosten (circa € 15 per woning) aan inzet van onder andere beheerconsulenten en wijkbeheerders om de leefbaarheid te bevorderen en het oplossen van woonoverlast.</p> <p>De gemeente en Haag Wonen gaan door met de ondersteuning van buurtkamers. Haag Wonen stelt in totaal 5 buurtkamers in de Schilderswijk en Zuidwest 'om niet' beschikbaar. Op basis van de evaluatie werking en impact buurtkamers kijken we opnieuw naar de uitgangspunten en het beleid en zullen dit actualiseren waar nodig. Mogelijk betekent dit ook dat er een aanpassing komt in de ondersteuning van de buurtkamers, wat betreft aantallen, locaties en/of invulling.</p> <p>Haag Wonen en de gemeente maken afspraken over de ketensamenwerking in de wijken. Deze samenwerking moet zorgen voor een tijdige signalering van problematiek bij (groepen) bewoners en omwonenden, waarbij een adequate ondersteuning van (zorg)- en ander partijen in de wijk tot stand komt.</p> <p>Het gaat hierbij onder andere om verwarde personen en huishoudens met multiproblematiek. Als zich hierbij problemen voordoen stemmen Haag Wonen en de gemeente deze af en ondernemen ieder de benodigde acties om de problemen op te lossen</p> <p>Haag Wonen en de gemeente werken actief samen ten aanzien van schoon, groen en afval. Haag Wonen neemt deel aan actieplan Schone Stoep. Gemeente en Haag Wonen gaan in 2022 verder met elkaar in gesprek om te bezien of hierover nog nadere afspraken gemaakt kunnen worden.</p> <p>Overlast: De gemeente en de woningcorporatie hanteren een gezamenlijke aanpak voor de aanpak van woonoverlast. In de routekaart gezamenlijke Haagse Aanpak Woonoverlast wordt weergegeven hoe de samenwerking tussen de gemeente en de woningcorporatie precies wordt vormgegeven.</p>	
<b>3</b>	<b>Een betaalbare en prettige woning</b>		
3.1	<i>Alleen als er wel gebruik wordt gemaakt van de mogelijkheid van inkomens afhankelijke huurverhoging.</i> Inkomens afhankelijke huurverhoging (IAH)	Haag Wonen zet de inkomsten uit inkomensafhankelijke huurverhoging in investeringen in nieuwbouw en woningverbeteringen.	Haag Wonen is voornemens de inkomens afhankelijke huurverhoging na 2022 te blijven inzetten voor investeringen in nieuwbouw en woningverbetering.
3.2	Huurverhoging	<p>In 2021 is de overeengekomen huurverhoging niet doorgevoerd naar aanleiding van wetgeving van de Rijksoverheid. Dit zorgt direct voor een financiële uitdaging om noodzakelijk onderhoud uit te kunnen voeren en te kunnen blijven werken aan de afgesproken en benodigde uitbreiding en verbetering van de sociale woningvoorraad.</p> <p>Haag Wonen en de Huurdersorganisatie Haag Wonen (HOHW) komen gezamenlijk tot afspraken over de jaarlijkse huurverhoging en de aanvangshuren bij mutatie (streefhuurbeleid) om de opgave in de woningvoorraad te kunnen bekostigen en financiële continuïteit te waarborgen. Haag Wonen gaat uit van een inflatievolgende huurverhoging in 2022. Mocht er meer ruimte zijn dan gaan Haag Wonen en de HOHW daarover in gesprek.</p> <p>De gemeente gaat alleen akkoord met een huurverhoging boven inflatie indien dit past binnen het nieuwe Sociaal Huurakkoord én mits Huurdersorganisatie Haag Wonen akkoord is.</p> <p>Haag Wonen blijft volop inzetten op het bieden van maatwerk aan huurders die dit nodig hebben. Haag Wonen biedt haar huurders de mogelijkheid om huurverlaging of huurbevrozing aan te vragen conform de wettelijke bepalingen.</p>	<p>Haag Wonen bekijkt jaarlijks met de huurdersorganisatie hoe 'wonen' betaalbaar blijft voor huurders, wat noodzakelijke opgaven in onderhoud, nieuwbouw en woningverbeteringen zijn en hoe de toekomstige financiële continuïteit van Haag Wonen geborgd blijft.</p> <p>De gemeente voert samen met Haag Wonen en de HOHW de lobby richting het Rijk om de verhuurdersheffing af te schaffen, om dergelijke ingrepen vanuit het rijk op de huurinkomsten van woningcorporaties te voorkomen en investeringsmogelijkheden voor corporaties te vergroten.</p>
3.3	Huurachterstanden/huisuitzettingen	In 2021 is er een convenant opgesteld waarin nader staat uitgewerkt hoe Haag Wonen en de gemeente de verplichting rondom vroeg-signalering vanuit de wijziging Wet Gemeentelijke Schuldhulpverlening (Wgs) vormgeven. De uitvoering van dit convenant zal worden gemonitord.	Idem.

	Onderwerp	Voorstel prestatieafspraken 2022 (bod)	Doorkijk 2023-2027
		<p>Haag Wonen 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 Haag Wonen wan-betalende huurders aanmelden bij de gemeente, die erop af gaat. Die "outreaching" aanpak versterkt 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>	
3.4	Onderhoud	<p>Haag Wonen besteedt in 2022 € 50 miljoen aan het onderhoud van haar Haagse bezit, waarvan € 18 miljoen in planmatig onderhoud. Voor de aanpak van de woningen zijn de staat van onderhoud, energetische staat en vocht- en schimmelproblematiek de belangrijkste indicatoren. Bij groot onderhoud en ingrijpende woningverbetering zorgt Haag Wonen voor degelijk hang- en sluitwerk, inclusief kerntrekbeveiliging.</p> <p>Gevraagd aan gemeente: Bij groot onderhoud en ingrijpende woningverbetering vraagt Haag Wonen aan de gemeente aandacht voor de inrichting van de buitenruimte waaronder het plaatsen van ORAC's.</p>	Haag Wonen besteedt jaarlijks circa € 50 miljoen aan onderhoud.
3.5	Vocht- en schimmelaanpak	<p>Haag Wonen neemt in 2022 de volgende maatregelen om schimmel- en vochtproblemen tegen te gaan: Haag Wonen houdt vast aan de reeds ingestelde maatregelen, waaronder de onafhankelijke vocht en schimmel expert en de aftersales bij vocht- en schimmelmeldingen. We blijven nauw samenwerken met de gemeente en de GGD. Daarnaast ontwikkelen we een preventieve aanpak.</p> <p>In 2022 staan verschillende complexen die kampen met vocht- en schimmelproblematiek door een (gedeeltelijke) technische oorzaak op de planning voor een ingreep om vocht- en schimmelproblemen op te lossen en/of voorkomen. Dit onderwerp kent dus overlap met woningverbeteringen en onderhoud.</p>	<p>Het nemen van preventieve en curatieve maatregelen tegen vocht- en schimmel blijft hoog op de agenda staan van Haag Wonen.</p> <p>Haag Wonen verwacht dat zij de raamovereenkomst-afpraak gaat halen over vocht- en schimmel: eind 2023 zijn alle complexen met vocht- en schimmelklachten te wijden aan technisch/bouwkundige oorzaken aangepakt of in planvorming.</p>
3.6	Woonwagens	De gemeente en Haag Wonen voeren gesprekken met elkaar over het opnemen van afspraken over woonwagens en standplaatsen in de prestatieafspraken voor 2023.	
<b>4</b>	<b>Goed gebruik van de bestaande voorraad</b>		
4.1	Doorstroming	<p>Haag Wonen, de Huurdersorganisatie Haag Wonen en de gemeente werken samen in het bevorderen van doorstroming. We werken aan een aanpak die o.a. gericht is op kleine huishoudens (max 3 personen) in grote woningen (min 80m2 en 5 kamers), en diens verhuiscansen en -mogelijkheden. Haag Wonen werkt actief samen met de gemeente (doorstroommakelaar) bij casuïstiek en benut de instrumenten zoals huurmatiging, de doorstroompremie en de mogelijkheden in het lokaal maatwerk zoals directe bemiddeling om huurders te 'verleiden' te verhuizen naar een beter passende woning.</p> <p>Haag Wonen heeft twee verhuurconsulenten met een specialisme in dienst als doorstroomcoach/-makelaar/verhuurmedewerker die huurders kan aansporen, direct kan ondersteunen en kan bemiddelen naar een andere woning. Daarnaast hebben alle verhuurconsulenten aandacht voor het bevorderen van doorstroming. Haag Wonen attendeert huurders actief en op haar website over doorstroommogelijkheden. We passen waar mogelijk actief de bezettingsnorm van grote woningen aan, zodat deze woningen daadwerkelijk aan grote huishoudens verhuurd worden.</p> <p>Haag Wonen stelt zich als doel dat in 2022 zoveel mogelijk van de vrijkomende grote sociale huurwoningen (woonoppervlakte van 80 m2 of meer) naar een groot gezin gaat.</p> <p>Gemeente en corporaties vormen zich een goed beeld over welke woningtypes de verhuisketen maximaal op gang brengen. De vervolgstap houdt in dat partijen de uitkomst waar mogelijk toepassen in de woningbouwprogrammering.</p> <p>Gemeente en corporaties gaan (verder) in gesprek over de gewenste woonomgeving en het voorzieningsniveau van woningen voor senioren en bewoners met een verminderde mobiliteit.</p>	<p>Doorstromingsmogelijkheden blijven hoog op de agenda staan van Haag Wonen. Haag Wonen verkent het toevoegen van huurwoningen in het middenhuur segment om doorstroomkansen te vergroten.</p> <p>Doorstromers uit sociale huurwoningen van Haag Wonen krijgen voorrang op vrijkomende middenhuur huurwoningen (niet-DAEB) van Haag Wonen.</p>

	Onderwerp	Voorstel prestatieafspraken 2022 (bod)	Doorkijk 2023-2027
		<p>Afhankelijk van de uitkomst worden mogelijke haalbare verbeteringen opgenomen in de prestatieafspraken vanaf 2023.</p> <p>Gevraagd aan gemeente:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Bij grote Wmo-aanvragen geeft de gemeente goede voorlichting aan de aanvrager over de mogelijkheden om naar een beter passende woning te verhuizen.</li> </ul> <p>Gemeente en Haag Wonen gaan met elkaar in gesprek over een betere allocatie van middelen met als doel ervoor te zorgen dat zoveel mogelijk mensen met een fysieke beperking passend kunnen wonen.</p>	
4.2	Huisvesting statushouders	<p>Haag Wonen voorziet in haar aandeel van de gemeentelijke taakstelling voor de huisvesting van statushouders. Daarbij is het uitgangspunt dat maximaal 30% van het vrijkomend aanbod verhuurd wordt aan niet-reguliere doelgroepen, waaronder statushouders. Haag Wonen levert een passende woning binnen 10 weken na koppeling met gemeente Den Haag.</p> <p>Gemeente en Haag Wonen monitoren periodiek of aan beide afspraken wordt voldaan en bepalen in overleg tussen beide én met de huurdersorganisatie bijstuurmaatregelen.</p>	Idem.
4.3	Zorggroepen	<p>Haag Wonen levert de afgesproken 70 zelfstandige huurwoningen voor de huisvesting van zorgdoelgroepen en is bereid bovenop de convenantafspraken en bovenop de bestaande corporatievoorraad in te zetten op het realiseren van 50 extra woonplekken voor personen uit zorgdoelgroepen en/of statushouders gemixt met reguliere huurders.</p> <p>Uitgangspunt is hierbij dat maximaal 30% van het totaal vrijkomend aanbod verhuurd wordt aan niet-reguliere doelgroepen conform de raamovereenkomst om hiermee ook regulier woningzoekenden een kans te geven op een sociale huurwoning. Deze afspraken kunnen conflicteren.</p> <p>Gemeente en Haag Wonen monitoren periodiek of aan beide afspraken wordt voldaan en bepalen in overleg tussen beide én met de huurdersorganisatie bijstuurmaatregelen.</p> <p>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.</p> <p>Hierbij voeren gemeente, corporaties en zorgaanbieders de samenwerkingsafspraken uit van het <i>Koepelconvenant huisvesting zorgdoelgroepen</i>. Bij knelpunten waardoor de realisatie onder druk komt te staan, voert de gemeente de regie voor het creëren van werkbare oplossingen.</p>	Haag Wonen levert de afgesproken huurwoningen voor de huisvesting van zorgdoelgroepen.
5	<b>Een duurzame woningvoorraad</b>		
5.1	Energieplannen / warmte-infrastructuur	<p>Het stedelijk energieplan wordt als uitgangspunt genomen voor de samenwerking op energietransitie tussen partijen en op basis daarvan worden gebiedsgerichte afspraken gemaakt (in het bijzonder in Mariahoeve en Zuidwest). In de gebiedsgerichte afspraken is ook aandacht voor communicatie, draagvlak en koppelkansen met bijvoorbeeld een mooiere leefomgeving en leefbaarheid.</p> <p>Het college ziet graag dat iedere renovatie tot een woning op schone energie leidt en dus aardgasvrij wordt. Haag Wonen geeft aan dat te doen afhankelijk van de gebiedsgerichte afspraken en wanneer er een duurzaam en betaalbaar alternatief voor aardgas beschikbaar is.</p> <p>Haag Wonen wordt betrokken bij opstellen van beleid rondom de energietransitie en bij spelregels en procesafspraken daarin.</p> <p>Uitgangspunten voor de huurdersorganisatie zijn betaalbaarheid, transparant en eerlijk informeren van huurders met een duidelijk verhaal over kosten en baten, en goede betrokkenheid van huurders. De HOHW hecht er groot belang aan dat de huurder er bij de energietransitie niet op achteruit gaat.</p> <p>Om de gezamenlijke ambitie kracht bij te zetten zorgen gemeente en Haag Wonen ervoor dat communicatie van beide partijen richting bewoners elkaar versterkt. De gemeente en Haag Wonen nemen inwoners die als eerste geconfronteerd worden met de consequenties van de energieplannen (zoals de woningaanpassingen door corporaties) actief mee in haar plannen en creëert hiermee</p>	Idem.

	Onderwerp	Voorstel prestatieafspraken 2022 (bod)	Doorkijk 2023-2027
		draagvlak voor de benodigde vastgoedingrepen. Ook in de bestaande vooroorlogse wijken, die nog niet aan de beurt zijn in de energietransitie, wordt samengewerkt in de communicatie.	
5.2	Woningverbeteringen	<p>In 2022 starten er verschillende woningverbeteringen met een investering van € 50.000 of meer / woning. Dit betreft onder andere:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Project Melis Stokelaan/ Leggelostraat/ Coevordenstraat (onderdeel van aanpak Morgenstond)</li> </ul> <p>Daarnaast is Haag Wonen voornemens om bij 2 complexen ook met een grote woningverbetering uit te voeren. Bij deze complexen gaat Haag Wonen eerst in gesprek met bewoners. Haag Wonen agendeert duurzaamheid (met name zaken als isolatie en zonnepanelen) bij iedere VvE waar Haag Wonen lid van is.</p>	
5.3	Transitiegereed	<p>In 2022 verwacht Haag Wonen 600 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>• 436 woningen transitiegereed</li> <li>• 160 woningen aansluiten op stadsverwarmingsnetwerk</li> </ul> <p>Grootschalige renovaties worden uitgevoerd incl. isolatie tot en met niveau transitiegereed (in de praktijk doorgaans energielabel B).</p> <p>Haag Wonen geeft aan bij renovaties graag de stap te maken naar isolatie en aardgasvrij en kijkt daarbij met name naar warmtenetten. Als dat een betaalbaar en duurzaam alternatief blijkt voor CV-ketels op aardgas wordt daarvoor gekozen.</p> <p>Ook als er gebiedsgerichte afspraken liggen dat zo'n betaalbaar en duurzaam alternatief er op korte termijn zal zijn, wil een corporatie daarvoor kiezen.</p> <p>Is er geen betaalbaar en duurzaam alternatief en zijn er ook geen gebiedsgerichte afspraken, dan kiest Haag Wonen voor isoleren naar transitiegereed in combinatie met CV-ketels op aardgas.</p> <p>Per 31-12-2023 zijn er 4.864 DAEB-woningen van Haag Wonen transitiegereed. (dit loopt t/m 2030 op tot &gt;17.000 woningen transitiegereed).</p> <p>Per 31-12-2023 zijn er 15.966 DAEB-woningen van Haag Wonen niet transitiegereed.</p>	Haag Wonen maakt circa 1.000 woningen per jaar transitiegereed.
5.4	Kookgas	De gemeente helpt met het opstellen van een plan, financiering en aanvragen van relevante subsidies. Haag Wonen brengt in circa 500 woningen bij mutatie een aansluiting voor elektrisch koken aan. Haag Wonen verwijdert in 2022 300 kookgasaansluitingen in woningen die zijn aangesloten op een stadsverwarmingsnetwerk, daarnaast biedt Haag Wonen de mogelijkheid voor een eventueel huurdersinitiatief om complexgewijs versneld kookgas te verwijderen.	Voor 2024 zijn alle kookgasaansluitingen (bij woningen aangesloten op stadsverwarming) verwijderd. Mits hiervoor bewonersinstemming is verkregen.
5.5	Bewonersacties	<p>Om bewoners bewust te maken en te helpen met verduurzamen trekken gemeente en Haag Wonen samen op. Afhankelijk van de gezamenlijke evaluatie en herijking van deze aanpak in 2022 door Haag Wonen en de gemeente, verwacht Haag Wonen meer dan 500 huurders te bereiken.</p> <p>Voor de winterklaaractie/energieworkshops /budgetcoaches/ energiebespaarboxen van de gemeente kijken gemeente en Haag Wonen elk jaar samen welke huishoudens benaderd worden voor welke van deze acties over energiebesparing. Haag Wonen levert bestanden aan. Gemeente levert mankracht, installatiehulp en materialen voor de energiebesparing.</p> <p>Haag Wonen en gemeente werken bij (renovatie)projecten in het kader van de energietransitie (denk aan transitiegereed, aansluiting warmtenet, kookgas verwijderen) samen aan draagvlak creëren.</p> <p>Haag Wonen staat open voor bewonersacties zoals regentonnenacties, stadslandbouw in de vorm van moestuinen en aanvragen van zonnepanelen.</p>	Idem.
5.6	Woning APK	Haag Wonen voert bij mutatie een woning-APK uit, naar schatting 750 keer. Het doel van de woning-APK is het inspecteren van de woningen op gas-, water- en elektrische installaties. Hiermee voldoet	Idem.

	Onderwerp	Voorstel prestatieafspraken 2022 (bod)	Doorkijk 2023-2027
		Haag Wonen aan de Woningwet en zorgplicht voor zowel eigenaar als gebruiker ten aanzien van het voorkomen van gevaarlijke situaties.	
5.7	Klimaatadaptatie & gebruik van daken voor duurzaamheidsdoelen	<p>Gemeente houdt risicodialogen over klimaatadaptatie met corporaties en Hoogheemraadschap Delfland en bepaalt op basis hiervan stedelijke hotspots voor droogte, hittestress, wateroverlast en gebrek aan biodiversiteit.</p> <p>Haag Wonen en gemeente houden rekening (organisatorisch en financieel) met het klimaatadaptief maken van één binnentuin en/of één dak in 2022. Waar klimaatadaptieve maatregelen in een hotspot op grond of gebouwen van Haag Wonen niet kostenneutraal kunnen worden uitgevoerd door Haag Wonen, subsidieert de gemeente de meerkosten.</p> <p>Haag Wonen rondt in 2021 haar nieuwe portefeuillestrategie en duurzaamheidsvisie af. Daaruit volgt in 2022 een beleidskader voor de aanpak voor zonnepanelen op daken van gestapeld bezit. Op basis daarvan wordt per project een plan van aanpak gemaakt. Op eengezinswoningen start Haag Wonen in 2022 de uitrol van zonnepanelen. Haag Wonen, HOHW en gemeente werken ook in dat kader samen aan communicatie.</p> <p>Gemeente en Haag Wonen werken samen om kansen te pakken in het kader van natuurinclusief bouwen bij nieuwbouwprojecten, daarbij rekening houdend met betaalbaarheid en bouwtempo van sociale huurwoningen.</p>	Idem.
<b>6</b>	<b>De huurder gezien en gehoord</b>		
6.1	Huurders- vertegenwoordiging	<p>Haag Wonen overlegt regelmatig (bestuurlijk) met de Huurdersorganisatie Haag Wonen. Deze geeft gevraagd en ongevraagd advies. Afgelopen jaren is de HOHW op verschillende beleidsterreinen vroegtijdig bij de dialoog over het te formuleren beleid betrokken. Deze werkwijze zetten wij voort in 2022.</p> <p>De gemeente biedt aan om minimaal twee leden van het bestuur van Huurdersorganisatie Haag Wonen in 2022 een leergang bij Divers Den Haag te laten volgen, de gemeente draagt de kosten.</p> <p>Op basis van een gesprek in het eerste kwartaal van 2022 tussen de drie partijen (HOHW, Haag Wonen en gemeente incl. het stadsdeel waar de Schilderwijk onder valt), wordt gewerkt aan het activeren van huurders van Haag Wonen en interesse wekken voor bijdragen aan het werk van de HOHW. Om daarmee ook uit die voor Haag Wonen zeer belangrijke wijk leden voor het bestuur van HOHW aan te trekken.</p>	
<b>7</b>	<b>Een succesvolle samenwerking</b>		
7.0	De inzet 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 en behalen successen. Behaalde resultaten worden waar mogelijk naar buiten toe gedeeld.	
7.1	Geschrapte doelen		
7.2	Nieuwe doelen	<p>2.0 Den Haag Zuidwest</p> <p>2.1 Gedifferentieerde wijken</p> <p>3.6 Woonwagens</p>	
7.3	Financiële paragraaf	<p>Haag Wonen is voornemens om in 2022 circa € 60 miljoen te investeren. Opgeteld met het onderhoud dat wij in 2022 uitvoeren steken wij ruim € 110 miljoen in onze woningen. De investeringen zijn als volgt opgebouwd:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Nieuwbouw: € 20 miljoen;</li> <li>• Verbeterprojecten: € 20 miljoen; en</li> <li>• Investerings bij planmatig onderhoud: € 20 miljoen.</li> </ul> <p>Als gevolg van de huurbevrozing en de Wet Eenmalige huurverlaging verslechtert de operationele kasstroom van Haag Wonen met € 3 miljoen tot € 4 miljoen per jaar. Het gevolg is dat de ICR onder de kritische grens van 1,4 zakt. Het wordt daardoor in principe onmogelijk om nog financiering te kunnen</p>	Haag Wonen investeert jaarlijks gemiddeld € 50 miljoen en hiermee benut haar investeringsruimte hiermee volledig. De opgave in Den Haag is echter vele malen groter dan de investeringsmogelijkheden. Zodoende de afspraak om gezamenlijk bij het Rijk te pleiten voor meer investeringsruimte.

	<b>Onderwerp</b>	<b>Voorstel prestatieafspraken 2022 (bod)</b>	<b>Doorkijk 2023-2027</b>
		krijgen. Daarmee zijn bovenstaande voorgenomen investeringen onzeker op het moment dat deze kasstromen niet verbeterd kunnen worden. Haag Wonen stuurt bij. Dit heeft tot op heden positieve effecten voor de voorgenomen investeringen.	