

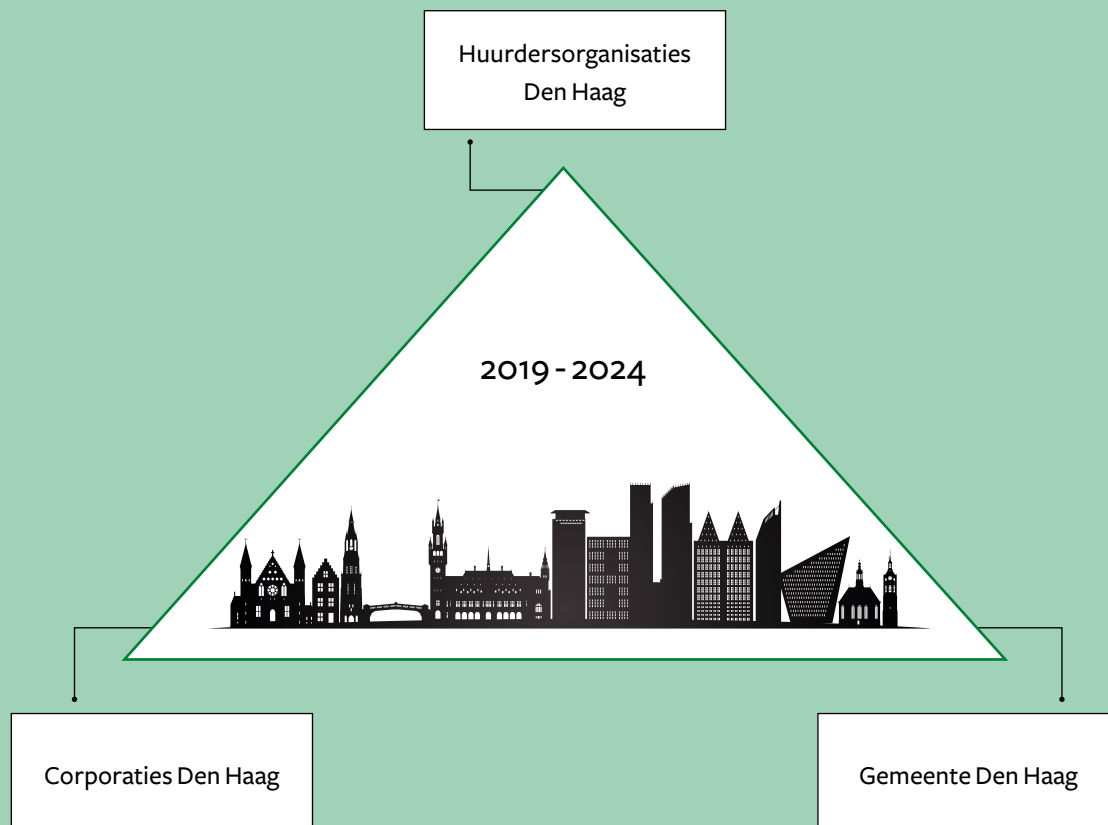
Raamovereenkomst wonen 2019-2024

gezamenlijke opgave, gezamenlijke prestaties



Inhoudsopgave

Raamovereenkomst 2019 - 2024	4
Inleiding	6
Een toereikende woningvoorraad	12
Evenwichtige wijken	14
Een betaalbare en prettige woning	18
Goed gebruik van de bestaande voorraad	20
Een duurzame woningvoorraad	24
De huurder gezien en gehoord	28
Een succesvolle samenwerking	30
Begrippenlijst	32
Bijlagen	38



Raamovereenkomst 2019 - 2024

Ondertekening Raamovereenkomst wonen 2019 - 2024

Huurdersorganisaties:



Marijn Jansen,
voorzitter Huurdersvereniging De Eerste Kamer, DUWO



Inez Stapper,
voorzitter, Huurdersorganisatie Haag Wonen



Ruud Klein,
voorzitter, Huurdersvereniging Staedion (HVS)



Pieter Brouwer,
bestuurslid Huurdersraad Vestia



Paul Derks,
voorzitter, huurdersbelangenvereniging Respectus,
Wooninvest

Corporaties:



René Lemson, directeur-bestuurder



Hans Pluim, Vestigingsdirecteur Den Haag



Ria Koppen-Kreyne, Financieel bestuurder



Rob van den Broeke, directeur-bestuurder



Willem Krzeszewski, bestuursvoorzitter



Jenny Commandeur, vestigingsmanager Den Haag



Marianne Straks, directeur-bestuurder



Cees van Boven, bestuursvoorzitter

Gemeente Den Haag:



Boudewijn Revis,
wethouder Stadsontwikkeling, Wonen en Scheveningen

Liesbeth van Tongeren,
wethouder Duurzaamheid en Energietransitie



Inleiding

Den Haag is een stad van kansen en ambities. Een groeiende stad, die aan steeds meer mensen een thuisbasis biedt. Tegelijkertijd hebben we¹ te maken met belangrijke stedelijke opgaven, zoals de betaalbaarheid van het wonen en de verduurzaming van alle gebouwen. Daarnaast concurreren steeds meer mensen voor dezelfde woning, mede veroorzaakt door de groeiende economie, maar ook door de extramuralisering van zorgbehoevenden.

Corporaties spelen van oudsher een belangrijke rol op de woningmarkt in Den Haag. Ze hebben met de kernvoorraad een groot aandeel in de onmisbare voorraad betaalbare woningen in Den Haag. De Haagse corporaties en de gemeente kennen een lange traditie van samenwerken, onder meer door het maken van prestatieafspraken. De laatste jaren gebeurde dit steeds meerjarig in een vaste groep met Haag Wonen, Staedion en Vestia. Maar tijden veranderen. We hebben een financiële crisis achter de rug en in 2015 is de Woningwet herzien. Er zijn in Den Haag ook andere corporaties actief, of actiever geworden. Huurdersorganisaties hebben een eigen rol gekregen in de Woningwet en daardoor een gelijke plek aan tafel. In de Woningwet is sprake van een gelijkwaardige verhouding in de lokale driehoek van huurdersorganisaties, corporaties en gemeente. Prestatieafspraken worden jaarlijks tripartite tussen huurdersorganisatie, corporatie en gemeente gesloten. Ook willen wij verder kijken dan de inzet voor één jaar. Daarbij bundelen we de ambities en doelen van huurdersorganisaties, corporaties en de gemeente waardoor we sterker staan. Daarom sluiten we gezamenlijk een raamovereenkomst voor een langere periode. De basis voor deze overeenkomst zijn de ambities van de verschillende partijen: de Woonagenda en Kadernota Duurzaamheid van de gemeente en de verschillende meerjaren strategieën van de woningcorporaties. Aan de hand van deze uitgangspunten zijn wij tot dit pakket aan ambitieuze doelen voor de komende jaren gekomen.

Via de jaarlijkse prestatieafspraken houden we in de gaten of we in de pas lopen en de doelen gaan halen. Waar mogelijk gaan wij voor meer. De doelen zijn ambitieus, maar ook realistisch. De Haagse corporaties hebben op het moment van het sluiten van deze overeenkomst het laagste investerend vermogen van Nederland². Dat vraagt om realisme, het grijpen van kansen, het maken van keuzes en om een goede samenwerking met andere partijen op de woningmarkt, binnen en buiten Den Haag.

De komende periode zetten Haagse huurdersorganisaties, woningcorporaties en de gemeente Den Haag zich in om de geformuleerde stedelijke opgaven aan te pakken. In deze voorliggende raamovereenkomst benoemen wij onze gezamenlijke doelen voor de Haagse sociale huursector te bereiken in 2024³. Deze doelen zijn gericht op de omvang en kwaliteit van de woningvoorraad, waarbij corporaties blijven investeren in hun woningen en bewoners/huurders, in nieuwbouw, in woningverbetering (verduurzaming) in combinatie met gematigde huren en met aandacht voor wat door (toekomstige) bewoners wordt gevraagd. De gemeente faciliteert en stimuleert niet alleen deze corporatie-inzet, maar investeert daar waar nodig en mogelijk aanpalend in o.a. de openbare ruimte, veiligheid & leefbaarheid en in voorzieningen. Via zorg en maatschappelijke ondersteuning worden de bewoners natuurlijk ook niet vergeten. Nieuwbouw is uiteraard energiezuinig en speelt in op de woningvraag. We streven ernaar het aandeel sociale huurwoningen te laten meegroeien met de groei van de stad. Met de groei van de voorraad wordt de kans op een woning en de doorstroming op de woningmarkt bevorderd. Door woningdifferentiatie dragen we er bovendien aan bij om de negatieve verschillen in wijken te verminderen. Met woningverbeteringen spelen corporaties in op de noodzakelijke reductie van de CO₂-uitstoot en het verbeteren van het binnenklimaat van de woningen.

1 Waar we spreken van 'we' bedoelen we zowel de huurdersorganisaties, corporaties als gemeente. Als dit niet het geval is wordt dit expliciet aangegeven. Waar we spreken over 'corporaties' bedoelen we de aan deze raamovereenkomst deelnemende corporaties. Waar we spreken over 'huurdersorganisaties' bedoelen we de aan deze raamovereenkomst deelnemende huurdersorganisaties.

2 Vestia spant zich in om binnen de kaders van haar financieel herstelplan de afgesproken ambities en doelen uit deze raamovereenkomst te realiseren.

3 Gelet op de specifieke doelgroepen die DUWO en Woonzorg NL huisvesten zijn niet alle afspraken van toepassing op deze twee corporaties.

We streven ernaar om zo ook een bijdrage te leveren aan het terugdringen van de warmtevraag van de woning. Ook hebben we blijvend oog voor de (verhuis)wensen van huurders zodat ze tevreden in Den Haag kunnen blijven en/of komen wonen in een leefbare en veilige woonomgeving.

Hieronder geven we alle afgesproken doelen uit deze Raamovereenkomst weer. In de hoofdstukken daarna zijn ze nader toegelicht en ingekaderd en wordt de context duidelijk.

Onze doelen voor 2024

1

Een toereikende woningvoorraad

- Per 1 januari 2024 hebben de deelnemende woningcorporaties minimaal 79.800 sociale huurwoningen in Den Haag.
- De gemeente en de corporaties vereenvoudigen de afspraak van grondwaarde suppletie bij verkoop van sociale huurwoningen. De hiermee gemoeide opbrengsten worden geïnvesteerd in de sociale huursector.
- Er worden geen individuele woningen verkocht zonder een zelfbewoningsplicht.

2

Evenwichtige wijken

- De gemeente en de corporaties maken eenzijdige wijken diverser.
- In de gebieden Zuidwest, de Schilderswijk, Transvaal, Mariahoeve, Kompasbuurt, Waldeck, Kom-Loosduinen, Spoorwijk en de Molenwijk stijgt het aandeel sociale huurwoningen de komende jaren niet.
- De corporaties kijken naar de bedrijfsplinten die ze nog in bezit hebben en hoe deze, waar nodig, verbeterd kunnen worden. De gemeente adviseert hierbij.
- Momenten waar we bij mensen thuis ‘achter de voordeur’ komen gebruiken we ook om eventuele problematiek te kunnen constateren en eventuele hulp aan te bieden. De gemeente neemt waar nodig de regie en zorgt voor afspraken met zorgpartijen zodat de noodzakelijke begeleiding beschikbaar is.
- We evalueren de bestaande groepswonen-projecten en breiden het aantal groepswonen projecten uit bij een positieve evaluatie en voldoende vraag.
- Corporaties en gemeente helpen mensen met een afstand tot de arbeidsmarkt aan het werk.

Zuidwest:

- Door middel van een samenhangende aanpak geven we een impuls aan Den Haag Zuidwest.
- De gemeente verbetert het woonmilieu door investeringen in openbaar vervoer, de ecologische verbindingzone, de openbare ruimte en de voorzieningen.
- De eenzijdige bevolkingssamenstelling verandert duurzaam door te differentiëren in woningbouw waar mogelijk.
- In 2024 bieden aansluitingen op het warmtenet een alternatief voor gas in delen van Zuidwest. In de komende periode ontwikkelt de gemeente samen met relevante stakeholders een strategische visie voor het gebied.
- Door de inzet van de Wet Bijzondere Maatregelen Grootstedelijke Problematiek zorgen de gemeente en de corporaties ervoor dat er over vijf jaar meer ‘sterke schouders’ in Moerwijk wonen.

3

Een betaalbare en prettige woning

- Corporaties verhuren minimaal 70% van hun voor nieuwe verhuur beschikbare woningen (na mutatie) met een huurprijs onder de tweede aftoppingsgrens.
- Over vijf jaar scoort de Haagse trend huisuitzettingen bij huurachterstanden beter dan de landelijke trend.
- In 2024 zijn alle complexen met vocht- en schimmelproblemen (die voortkomen uit vermijdbare technische of bouwkundige gebreken) aangepakt of in planvorming.
- We zorgen voor voorlichting van de huurders rondom vocht- en schimmelproblemen.

Goed gebruik van de bestaande voorraad

- De komende vijf jaar verleiden we bewoners om te verhuizen naar een passende woning.
- We streven er naar om jaarlijks maximaal 30% van het aanbod te verhuren aan niet reguliere woningzoekenden.
- Corporaties labelen corporatiecomplexen in Den Haag voor de huisvesting van jongeren/pas afgestudeerden. Deze woningen worden verhuurd met een tijdelijk huurcontract voor maximaal vijf jaar.
- Corporaties huisvesten jaarlijks 313 mensen vanuit instellingen.
- De gemeente draagt samen met de zorgaanbieders de verantwoordelijkheid voor de begeleiding van de zorgdoelgroepen.
- Over vijf jaar zijn alle standplaatsen voor woonwagens in beheer van corporaties én heeft de gemeente het aantal standplaatsen waar mogelijk op kleine schaal uitgebreid.
- De gemeente en de corporaties streven ernaar om tot een regionaal systeem van verdeling van standplaatsen te komen.
- De corporaties werken toe naar het voorzien in voldoende huurwoonwagens voor de huisvesting van woonwagenbewoners met een inkomen tot aan de huurtoeslaggrens.
- Corporaties, gemeente, politie en justitie werken samen om fraude op het vlak van woonruimteverdeling te voorkomen en aan te pakken.

5

Een duurzame woningvoorraad

- De gemeentelijke ambitie is om in 2030 klimaatneutraal te zijn. We zetten concrete stappen om deze ambitie te behalen.
- Corporaties en gemeente werken aan een haalbare en betaalbare energietransitie.
- We streven ernaar dat de verduurzaming binnen de bestaande woonlasten van zittende huurders uitgevoerd kan worden.
- Bij verduurzamende renovaties is de gemiddelde reële besparing op de energierekening niet lager dan de stijging in huur of servicekosten bij renovatie. Verduurzaming leidt niet tot een zodanige stijging van de huur dat de woning niet meer sociaal verhuurd wordt.
- De komende jaren wordt er door corporaties en de gemeente geëxperimenteerd met wissel-/logeerwoningen waar huishoudens kunnen wonen die tijdelijk hun huis uit moeten vanwege verduurzaming en/of renovatie.
- De gemeente werkt als eerste in Den Haag Zuidwest, de Binckhorst, Mariahoeve en Ypenburg aan de realisatie van een (duurzame) warmte-infrastructuur met als doel om in ieder geval de corporatiewoningen van warmte te voorzien. Onder regie van de gemeente zijn de wijkenergieplannen voor deze wijken in de eerste helft van 2020 gereed.
- Corporaties streven ernaar om 16.000 woningen in de komende 5 jaar transitiegereed te maken en/of de woningen te voorzien van duurzame energie.
- Grootschalige woningverbeteringsprojecten worden in ieder geval aardgasloos uitgevoerd of zijn hierop voorbereid.
- Corporaties werken aan het plan mee om in Den Haag in 2024 alle kookgas-aansluitingen verwijderd te hebben.
- We helpen zoveel mogelijk bewoners met gerichte acties om hun energieverbruik te verlagen.
- Corporaties werken mee met de gemeente aan de opzet van een aanpak woning-APK voor Haagse woningen en implementeren de gekozen aanpak in hun werkprocessen.
- Daar waar nodig en haalbaar zijn in 2024 klimaat adaptieve maatregelen ingezet in een groot deel van de corporatievoorraad.
- Bij elk grootschalig project in de buitenruimte komt er minder verharding terug.
- Corporaties zetten bij de daken, waar ze in de looptijd van de raamovereenkomst mee aan de slag gaan, naast isolatie in op duurzaamheid (zon, groen, wit). Andere daken worden gezamenlijk met de gemeente onderzocht qua mogelijkheden voor verduurzaming.
- De gemeente werkt in het project duurzame daken aan de realisatie van een met de corporaties vergelijkbare doelstelling voor daken van eigen vastgoed en in particulier bezit.
- Corporaties en gemeente zijn in 2024 klaar om bij nieuw- en verbouw de kansen te pakken van hergebruik van materialen, circulair bouwen, werken met materialenpaspoorten en hoogwaardig hergebruik van beton.

De huurder gezien en gehoord

- Corporaties staan open voor initiatieven van huurders rondom het verduurzamen van hun complex of de woning.
- We delen jaarlijks met elkaar de inhoudelijke informatie rond aangenomen en afgewezen bewonersinitiatieven.
- Corporaties nemen zelf het voortouw op het gebied van onderhoud en duurzaamheid in gemengde VvE's waar corporaties een groot aandeel hebben en werken mee aan verduurzaming van VvE's waar ze een klein(er) aandeel hebben.
- De huurdersorganisaties en bewonerscommissies streven ernaar om over vijf jaar een meer diverse samenstelling te hebben.



7

Een succesvolle samenwerking

- Wij kennen een traditie van onderling vertrouwen en samenwerking en we zetten deze de komende vijf jaar voort. Waar nodig verbeteren en verbreden we onze samenwerking. Desondanks kan het zich voordoen dat sommige doelen of afspraken moeilijk haalbaar zijn. Hier gaan we realistisch mee om.
- Om tot jaarafspraken te komen sturen corporaties vóór 1 juli hun activiteitenoverzicht (de bieding) naar het college van B&W. Dit activiteitenoverzicht is afgestemd met de relevante huurdersorganisatie (s).
- Ten behoeve van de prestatieafspraken stelt de gemeente op basis van de wettelijke eisen jaarlijks vóór 15 maart een geactualiseerd format voor het activiteitenoverzicht (de bieding) op.
- De financiële investeringsvoornemens maken deel uit van de van de prestatieafspraken en worden op een begrijpelijke manier inzichtelijk gemaakt.
- Huurdersorganisaties, corporaties en gemeente komen hierna vóór 15 december tot prestatieafspraken per corporatie/huurdersorganisatie voor het daarop volgende jaar.
- Elk jaar wordt de voortgang van de raamovereenkomst en de prestatieafspraken van het voorafgaande jaar gemonitord. Partijen leveren voor 15 maart de benodigde data aan. De resultaten van de evaluatie worden jaarlijks in april/mei tripartite besproken zodat alle partijen goed en tijdig zijn geïnformeerd over de stand van zaken.





Een toereikende woningvoorraad

Den Haag groeit en we willen dat de betaalbare woningvoorraad de komende jaren meegroeit met de groei van de stad. Woningcorporaties hebben het primaat in de 30% sociale woningbouw die gehanteerd wordt bij nieuwbouw voor de hele stad, conform het beleid zoals is opgenomen in de Woonagenda. De corporaties voegen jaarlijks (meerjarig gemiddeld berekend) minimaal 750 woningen netto toe aan de sociale huurvoorraad. Dit is inclusief studentenhuysvesting⁴. Dit betekent dat de kernvoorraad sociale huurwoningen in bezit van de deelnemende corporaties per 1 januari 2024 minimaal uit 79.800 woningen⁵ bestaat. We streven er zo naar dat het aandeel van de sociale voorraad in Den Haag de komende jaren in ieder geval gelijk blijft.

Hoe het aantal kernvoorraad woningen in 2024 behaald wordt, spreken we jaarlijks af in prestatieafspraken over o.a. verkoop, aankoop, sloop en nieuwbouw. De grootste uitbreiding van de kernvoorraad wordt bereikt met nieuwbouw (of aankoop van nieuwbouw) door corporaties. De positie van Den Haag als de dichtst-bevolkte stad van Nederland en het gebrek aan gemeentelijke grondposities vragen de komende jaren om een nieuwe aanpak. Corporaties en gemeente willen in een 'level playing field' gezamenlijk tot aantrekkelijke gebiedsontwikkelingen komen waarbij gemengde ontwikkelingen van sociale huurwoningen en vrije sector huur- en koopwoningen, en in bepaalde gevallen ook commerciële ruimte, centraal staan. Via de 'Haagse Tafel Wonen' wordt onder onafhankelijk voorzitterschap de samenwerking tussen marktpartijen en sociale verhuurders bevorderd. De gemeente stelt als voorwaarde aan particuliere initiatiefnemers om samenwerking te zoeken en tot concrete resultaten te komen met een Haagse woningcorporatie. De corporaties gebruiken deze positie om samen met deze initiatiefnemers tot haalbare sociale huurwoningen te komen zodat ze deze woningen daadwerkelijk af kunnen nemen.

De corporaties en de gemeente vereenvoudigen de afspraak van grondwaarde suppletie bij verkoop van sociale huurwoningen. Deze partijen sluiten hierover een overeenkomst van onbepaalde tijd. De hiermee geormerkte financiële middelen worden door de corporaties aangewend voor DAEB-activiteiten. In de jaarlijkse prestatieafspraken worden over deze besteding, afspraken opgenomen. Er worden geen individuele woningen verkocht (geldt dus niet voor complexgewijze verkoop) zonder zelfbewoningsplicht voor de koper.

Wooninvest

"Deze overeenkomst is de eerste samenwerking met de gemeente Den Haag, huurdersorganisaties en alle woningcorporaties tegelijk. Ik vind het belangrijk dat de woningcorporaties met een "medium" formaat nu volledig meedraaien met deze afspraken, in de eerste plaats voor onze huurders, maar ook omdat hierdoor veel beter kunnen inspelen op de nieuwe Woonagenda. Ik ben er trots op dat WoonInvest ons bezit flink gaat uitbreiden in Den Haag, zo creëren we voor 250 huishoudens op de wachtlijst woonruimte. Deze raamovereenkomst heeft trouwens onze huurdersorganisatie Respectus verleid om ook in Den Haag de banden met de gemeente aan te gaan en een bijdrage te leveren aan prestatieafspraken voor 2020."

Mariannne Straks, bestuurder WoonInvest

⁴ De gemeente heeft in de Woonagenda 2019 2023 vastgelegd dat ze veel inzet gaan plegen om de huidige ambitie van 1.900 extra eenheden tot 2020 te behalen. Daarna staat in de Woonagenda opgenomen dat er een ambitie is van nogmaals 3.000 eenheden tot 2026.

⁵ Volgens verdeling in bijlage 1, corporaties kunnen hier in overleg met huurdersorganisaties en gemeente, onderling in schuiven.



2



Evenwichtige wijken

Den Haag is de stad van het zand en het veen, van de Hagenees en Hagenaar. Geen wijk is hetzelfde, dit maakt Den Haag aantrekkelijk en dit willen we zo houden. Wél willen we te grote sociaal-economische tegenstellingen verkleinen door eenzijdige wijken diverser te maken. Daar waar wij hier invloed op hebben zetten we ons hiervoor in. We zijn hierbij gebonden aan de aangewezen gebieden waar uitbreiding/verdichting plaats gaat vinden. De komende jaren wordt in de gebieden CID, Zuidwest en Scheveningen, de bouw versneld. Studentenhuisvesting voegen we vooral toe rond onderwijsinstellingen en rond OV-knooppunten. Buiten de aangewezen investeringsgebieden komt er geen grootschalige gebiedsontwikkeling waardoor het toevoegen van grote aantallen sociale huurwoningen in deze gebieden niet waarschijnlijk is. In de gebieden Zuidwest, de Schilderswijk, Transvaal, Mariahoeve, Kompasbuurt, Waldeck, Kom-Loosduinen, Spoorwijk en de Molenwijk stijgt het aandeel sociale huurwoningen de komende jaren niet⁶. We streven naar meer gediversifieerde wijken in 2024 door het toevoegen van andere segmenten zoals koop en middeldure huur; in dit laatste segment ligt ook een mogelijke rol voor de corporaties. Op deze manier zijn er straks meer mogelijkheden in traditionele 'eenzijdige wijken' om wooncarrière te maken. Sociale woningbouw kent een breed bereik aan huurprijzen (aftoppingsgrenzen) en woningtypen. We werken toe naar een evenwichtige spreiding van huurprijzen en woningtypen over de stad en houden hiermee rekening bij nieuwbouw. Daarnaast kijken de corporaties naar de bedrijfsplinten die zij nog in bezit hebben en hoe deze, waar nodig, verbeterd kunnen worden. De gemeente adviseert hierbij.

Momenten waarbij we bij mensen thuis 'achter de voordeur' komen gebruiken we ook om eventuele problematiek te kunnen constateren en hierbij vervolgens hulp aan te bieden of in te schakelen. De gemeente neemt waar nodig de regie en zorgt voor afspraken met zorgpartijen zodat de noodzakelijke begeleiding beschikbaar is.

Groepswonen is een concept dat al langere tijd bestaat en ook wordt toegepast door de corporaties. Een belangrijk gewenst effect van groepswonen is dat het mogelijk een bijdrage kan leveren aan de sociale cohesie in een buurt. Voordat het aantal groepswonen projecten wordt uitgebreid, gaan we onder leiding van corporaties eerst het groepswonen- concept evalueren. Bij een positieve evaluatie en bij voldoende vraag, wordt het aantal groepswonen- projecten uitgebreid.



6 Met uitzondering van de al lopende projecten.

We erkennen het belang van werk voor de sociale doelgroep en werkzoekenden met een afstand tot de arbeidsmarkt. Corporaties en gemeente leveren een bijdrage aan de werkgelegenheid voor mensen met een afstand tot de arbeidsmarkt, bijvoorbeeld door opdrachten uit nieuwbouw en onderhoudsprojecten in te vullen met een deel social return.

Zuidwest

Den Haag Zuidwest is een omvangrijk naoorlogs woongebied, met ca. 67.000 inwoners. Het groene karakter is een belangrijke kwaliteit van Den Haag Zuidwest. Maar Den Haag Zuidwest staat voor grote opgaven. De wijk die gebouwd was voor de middenklasse is veranderd in een wijk met relatief veel sociale achterstanden. De woningvoorraad is eenzijdig en deels verouderd, het voorzieningenaanbod is verschaald en het gebied scoort op aspecten als werkloosheid, leefbaarheid en onderwijs minder dan de rest van de stad. We willen de kansen voor de mensen in dit deel van de stad vergroten. Het gaat dan niet alleen om het bieden van een vangnet, maar juist ook via onderwijs en bijscholing het perspectief op de arbeidsmarkt te verbeteren. Bij dit alles zijn er ook raakvlakken met verbeteringen in de bestaande woningvoorraad en mogelijkheden voor nieuwbouw. Corporaties, bewoners en gemeente werken daarbij samen met andere investeerders aan een toekomstbestendiger en duurzaam stadsdeel.

We willen via een samenhangende aanpak een impuls geven aan dit gebied. Daarbij zetten we in op het vergroten van de diversiteit van de bevolking en de kwaliteit van de woningvoorraad. Daarnaast verbetert de gemeente het woonmilieu door investeringen in openbaar vervoer, de ecologische verbindingzone en de openbare ruimte. Ten aanzien van de woningvoorraad verwachten we op sommige plekken te kunnen verdichten en te kunnen differentiëren, zowel in huurprijssegment als in kwaliteit en type zodat de eenzijdige bevolkingssamenstelling blijvend verandert. De energietransitie biedt de kans om op korte termijn Zuidwest een kwaliteitsimpuls te geven. Zowel in de gebouwde omgeving als in werkgelegenheid. In 2024 bieden aansluitingen op het warmtenet een alternatief voor gas in delen van Zuidwest. In de komende periode ontwikkelt de gemeente samen met relevante stakeholders een strategische visie voor het gebied en wordt er een beroep gedaan op diverse beschikbare subsidies (zowel op nationaal als Europees niveau).

Naast nieuwbouw sturen we ook op de bestaande voorraad. Door de inzet van de Wet Bijzondere Maatregelen Grootstedelijke Problematiek zorgen gemeente en corporaties ervoor dat er over vijf jaar meer 'sterke schouders' in Moerwijk wonen, waardoor de leefbaarheid en veiligheid wordt verbeterd.

Staedion

"Gemeente, corporaties en huurders werken gezamenlijk aan een gezonde en inclusieve stad met voldoende sociale huurwoningen. In een goede samenwerking ken je elkaars belangen en uitdagingen en probeer je elkaar te versterken. Zo werken we al jaren in Den Haag. Deze raamovereenkomst is hierop een logisch vervolg. Ook de integrale aanpak van Den Haag Zuidwest komt hierin naar voren. Zuidwest is een wijk met uitdagingen en kansen die verder gaan dan huisvesting alleen. Ik zie er naar uit om hier verder invulling aan te geven."

Willem Krzeszewski, bestuurder Staedion

3



Een betaalbare en
prettige woning

Rijks wet- en regelgeving zorgt ervoor dat nieuwe huurders in een sociale huurwoning terecht komen die past bij hun huishoudsamenstelling en inkomen. Om voldoende aanbod in verschillende huurklassen te garanderen zorgen corporaties ervoor dat op regionaal niveau minimaal 70% van hun voor nieuwe verhuur beschikbare woningen (na mutatie) met een huurprijs onder de tweede aftoppingsgrens wordt verhuurd.

Wij vinden het belangrijk dat woonlasten geen strop worden voor bewoners. Wij willen een stijging van de totale woonlasten van de huurders van de kernvoorraad beperken en we beseffen dat dit gedeeltelijk buiten ons bereik ligt. Huurlasten zijn immers niet het enige deel van de woonlasten. Het verduurzamen van woningen kan een belangrijke bijdrage leveren aan het beperken van de woonlastenstijging. Echter de gemeente en de corporaties hebben alleen aanwijsbare invloed op het terug dringen van de warmtevraag van een woning en bijvoorbeeld niet op het energieverbruik van de huurder of de energieprijzen.

Een huisuitzetting door huurachterstanden is een persoonlijk drama en we werken samen aan het voorkomen, (vroeg)signaleren en oplossen van huurachterstanden om huisuitzettingen voor te zijn. Onze ambitie is dat het Haagse gemiddelde in huurachterstanden en huisuitzettingen door huurachterstanden in 2024 gelijk aan- of lager is dan de landelijke gemiddelde. Corporaties streven met maximale inzet naar zo min mogelijk huisuitzettingen.

Vocht- en schimmelproblematiek

In delen van Den Haag hebben bewoners te maken met (ernstige) vocht- en schimmelproblemen in huis, zo ook corporatiehuurders. Vocht en schimmel in huis kunnen als iemand luchtwegenklachten heeft, leiden tot verergering van de klachten en is ook schadelijk voor opgroeiende kinderen. Wij vinden het belangrijk dat bewoners gezond kunnen wonen en er op moeten kunnen vertrouwen dat vocht- en schimmelproblemen niet worden veroorzaakt door vermijdbare technische- of bouwkundige oorzaken.

Corporaties zorgen dat vocht- en schimmelproblemen niet meer te wijten zijn aan vermijdbare technische- of bouwkundige oorzaken. In 2024 zijn alle complexen met vocht- en schimmelproblemen aangepakt of in planvorming. Er wordt gestart met de complexen met de grootste problemen. Woningen van bewoners met aantoonbare gezondheidsklachten door technisch- of bouwkundige veroorzaakte vocht- en schimmelproblemen, krijgen direct de benodigde aandacht. Extra isolatie mag natuurlijk geen vocht- en schimmelproblemen veroorzaken. Tegelijk hebben huurders ook een verantwoordelijkheid in het voorkomen van vocht- en schimmelproblemen. Wij zorgen voor voorlichting van de huurders, ook de huurderorganisaties zien hier specifiek een rol voor zichzelf. Hierbij betrekken we de GGD Haaglanden.

Huurdersraad Vestia

"Het is fijn dat alle partijen samenwerken aan het bouwen aan Den Haag. De dialoog is belangrijk en daarom teken ik graag voor de afspraken. Al blijf ik me zorgen maken of deze afspraken genoeg zijn om de dringend nodige veranderingen in de wijken waar te maken.

We moeten dus alert blijven op de gemaakte afspraken over o.a. nieuwbouw, beschikbaarheid en de leefkwaliteit. De afgesproken monitoring is dan ook een goede zaak omdat we zo waar nodig, kunnen bijsturen door aanvullende afspraken te maken.

Pieter Brouwer, bestuurslid Huurdersraad Vestia





Goed gebruik van de bestaande voorraad

Gedurende een mensenleven veranderen woonbehoeftes. Er kan gezinsuitbreiding plaats vinden of kinderen gaan juist het huis uit. Een huishouden kan een inkomenssprong maken of juist door het verlies van werk in inkomen achteruit gaan. Ook kan de woning niet meer passend zijn door het ontstaan van een fysieke beperking in de mobiliteit van een huurder. Een deel van de woningvoorraad wordt daardoor niet (meer) passend bewoond wat betreft huishoudensgrootte ten opzichte van de grootte van het huis én zorgbehoevenden ten opzichte van aangepaste woningen.

De komende vijf jaar gaan de we bewoners verleiden om te verhuizen naar een passende woning. Hierin zoeken we zeer nadrukkelijk de intensieve samenwerking op tussen gemeentelijke doorstroommakelaar, gemeentelijke bemiddelaars en de bemiddelaars en doorstroomcoaches van de corporaties, om juist ook via persoonlijke aanpak en het leveren van maatwerk deze doorstroming daadwerkelijk te doen slagen. Door middel van (nul/1) metingen kan de gemeente de verschuivingen t.o.v. de passendheid in de woningvoorraad monitoren.

In de Rijks wet- en regelgeving is strikt beschreven wie aanspraak mag maken op een sociale huurwoning van een woningcorporatie. In de praktijk is het niet voor iedereen even makkelijk om snel aan nieuwe woonruimte te komen. Het aandeel woningen dat op een reguliere manier wordt verhuurd, is de laatste jaren gedaald. Dit komt niet alleen door een daling van het aanbod maar juist ook door een stijging van het aantal woningen die met voorrang worden verhuurd aan huishoudens in een aparte/bijzondere situatie. In veel gevallen, zoals bij statushouders en medisch- en/of sociaal urgenten gaat het hier om een wettelijke taak en bij andere aparte/bijzondere situaties betreft het lokaal maatwerk. In 2024 is er door uitbreiding van de kernvoorraad en gelijkblijvende of toenemende mutatiegraad een structureel groter jaarlijks aanbod dan in 2019 zodat de kansen voor reguliere woningzoekenden zijn toegenomen en de wachttijden dalen. We streven er naar om jaarlijks niet meer dan 30% van het aanbod van zelfstandige en onzelfstandige woningen in het sociale segment te verhuren aan niet reguliere woningzoekenden⁷. Elk jaar wordt geëvalueerd of dit percentage is overschreden of wordt genaderd en samen wordt besproken hoe we hiermee omgaan.

De groei van Den Haag geldt ook voor de vraag naar studentenwoningen. Studenten kunnen de samenleving in een wijk versterken. DUWO is de studentenhuusvester bij uitstek en maakt gebruik van campuscontracten bij de verhuur van woningen. Studenten die 'blijven hangen' zijn belangrijk voor de economische groei van de stad. Daarom hebben de corporaties over vijf jaar corporatiecomplexen in Den Haag gelabeld voor de huisvesting van jongeren/pas afgestudeerden. Deze woningen worden verhuurd met een tijdelijk huurcontract voor maximaal vijf jaar. Zo zorgen we er voor dat de jongeren na verloop van tijd ook weer doorstromen en geen toekomstige scheefwonders worden.

We constateren dat door een jarenlange druk op de woningmarkt het huisvesten van zorgdoelgroepen is achtergebleven bij de behoefte. Door Rijks wet- en regelgeving en de extramuralisering van zorginstellingen zoeken steeds meer inwoners met een zorgbehoefte een woning met name in de sociale huursector. Deze specifieke woningzoekenden zijn doorgaans afhankelijk van een huurwoning met een huur onder de eerste aftoppingsgrens. In 2019 is afgesproken met de corporaties om 100 extra reguliere, verspreid zelfstandige woningen extra beschikbaar te stellen voor zorgdoelgroepen per jaar. Daarmee komt het totaal op 313 verspreid zelfstandige woningen per jaar. De komende vijf jaar houden we dit aantal vast.

6 <https://dkvwg750av2j6.cloudfront.net/m/2e7bd7a044f4fb33/original/Aedes-Corporatiemonitor-huisuitzettingen-huurachterstanden-2017-juni-2018.pdf>

De corporaties pakken deze vraag op naar rato van hun aandeel in de kernvoorraad.

Daarnaast stellen corporaties gelabelde woningen, meestal geclusterd zelfstandig, beschikbaar voor de uitstroom van zorgdoelgroepen uit instellingen.

De corporaties behouden tot 2024 hun huidige inspanning en spannen zich in om in nieuwe projecten extra geclusterde zelfstandige woningen te realiseren voor zorgdoelgroepen. Het is onwenselijk om de behoefte in de huidige kernvoorraad op te lossen. Dit zal namelijk de druk op kwetsbare wijken vergroten en de slagingskans voor woningzoekenden verkleinen. Vanuit de WMO wordt begeleiding bekostigd, daarmee draagt de gemeente samen met de zorgaanbieders de verantwoordelijkheid voor begeleiding van de zorgdoelgroepen. Indien een zorgpartij (ongeacht de financieringsstroom) niet de gewenste prestatie levert, verbindt de gemeente daaraan consequenties voor het volgende jaar.

Door deze begeleiding kunnen de corporaties zorgdoelgroepen huisvesten op de bovengenoemde schaal. Per cliënt kan het verschillen of het sociaal wijkteam of de zorgaanbieder het aanspreekpunt is. Voor de resterende opgave omtrent het huisvesten van zorgdoelgroepen zien wij ook een nadrukkelijke opgave voor marktpartijen.

In de gemeente Den Haag zijn momenteel 233 standplaatsen voor woonwagens. Het merendeel hiervan is in beheer van Staedion, Haag Wonen of WoonInvest. De corporaties en gemeente geven gezamenlijk invulling aan het 'beleidskader gemeentelijk woonwagen- en standplaatsenbeleid' zoals opgesteld door het ministerie van BZK in juli 2018. Over vijf jaar zijn alle standplaatsen in beheer van corporaties én heeft de gemeente het aantal standplaatsen waar mogelijk op kleine schaal uitgebreid.

Huurdersorganisatie Haag Wonen

"Het proces heeft lang geduurd maar kwaliteit ging boven snelheid. De samenwerking was uitstekend. Tijdens intensief overleg in goede sfeer en met begrip voor elkaars uitgangspunten hebben we nu een goede basis voor 5 jaar prestatieafspraken.

Wij hebben ons hard gemaakt voor 30% sociaal bij nieuwbouw en dat minstens 70% van de woningen bestemd wordt voor reguliere woningzoekers. Trots zijn we ook op afspraken voor huurders over verduurzamen en woonlasten."

Inez Stapper, voorzitter Huurdersorganisatie Haag Wonen





5

Een duurzame woningvoorraad

We vinden het belangrijk dat we ons energieverbruik en daarmee ook onze CO₂-uitstoot zo snel mogelijk verkleinen zodat we wonen, werken en onze vrije tijd besteden in een omgeving die prettig is voor onszelf en voor toekomstige generaties. Daarom onderschrijven we de klimaatdoelen van 'Parijs'. De gemeentelijke ambitie is om in 2030 klimaatneutraal te zijn. We zetten concrete stappen om deze ambitie te behalen. Corporaties en gemeente werken aan een haalbare en betaalbare energietransitie. Om de slagkracht op het gebied van duurzaamheid te vergroten trekken corporaties, huurdersorganisaties en gemeente de komende jaren samen op bij het aanvragen van beschikbare subsidies. We streven ernaar dat verduurzaming binnen de bestaande woonlasten van zittende huurders uitgevoerd kan worden maar zijn ons ervan bewust dat we geen invloed hebben op de energieprijzen of het energieverbruik van de bewoner. In navolging van het sociaal huurakkoord is het doel dat bij verduurzamende renovaties de gemiddelde reële besparing op de energierekening niet lager is dan de stijging in huur of servicekosten van de verduurzaming. Bij deze omslag is draagvlak cruciaal, zeker als in grotere groepen besluiten nodig zijn, zoals bewonersinstemming van huurders. Verduurzaming moet echter niet leiden tot een zodanige stijging van de huur dat de woning niet meer sociaal verhuurd wordt.

De gemeente ondersteunt de corporaties met het zoeken naar creatieve oplossingen rondom tijdelijke huisvesting bij verduurzamingsingrepen, dit kan bijdragen aan het gewenste tempo van verduurzaming van de bestaande woningvoorraad in de stad. De komende jaren wordt door corporaties en de gemeente geëxperimenteerd met wissel-/logeerwoningen waar huishoudens kunnen wonen, die tijdelijk hun huis uit moeten vanwege verduurzaming.

In wijken met veel corporatiewoningen spelen corporaties logischerwijs een grotere rol dan in andere wijken. De wijkenergieplannen die onder regie van de gemeente opgesteld worden, geven inhoud en richting aan de opgave van een klimaatneutraal Den Haag. Voor de voortgang van de energietransitie is het van belang dat de woningen hierop voorbereid zijn, oftewel klimaatneutraal of 'transitiegereed'. We realiseren ons dat de ontwikkelingen binnen dit domein snel gaan en innovaties continu plaatsvinden. Met andere woorden: de kennis van nu kent haar grenzen.

Waar nodig stellen we onze ambities hierop bij.

Gemeente Den Haag

Als college willen we dat ook mensen met de kleine beurs mee kunnen doen met de energietransitie. Corporaties zijn belangrijk voor betaalbaar en ook comfortabel wonen op schone energie. Daarom trekken we als gemeente samen op om goed geïsoleerde woningen te realiseren en elektrisch/inductie koken mogelijk te maken. Bewoners hebben meer comfort, schonere lucht in huis en gebruiken minder energie. Samen gebruiken we minder fossiele energie wat weer goed is voor ons klimaat.

*Liesbeth van Tongeren wethouder Duurzaamheid en
Energietransitie gemeente Den Haag*

De corporaties maken hun woningen in deze gebieden gereed voor aansluiting op de gerealiseerde warmte-infrastructuur (transitiegereed). Randvoorwaarde daarbij is dat de aansluit- en leveringskosten redelijk en passend zijn. Samen met woningen in andere delen van de stad die gereed worden gemaakt voor aansluiting op de bestaande of toekomstige duurzame warmteoplossing streven corporaties ernaar minimaal 16.000 woningen in de komende 5 jaar transitiegereed te maken en/of de woningen te voorzien van duurzame energie.

De gemeente werkt als eerste in de wijken Den Haag Zuidwest (Bouwlust Vrederust, Moerwijk, Morgenstond) de Binckhorst, Mariahoeve en Ypenburg aan de realisatie van een (duurzame) warmte-infrastructuur (bron en warmtenet) met als doel om corporatiewoningen van warmte te voorzien, waarbij de gemeente de regie heeft op de realisatie van de bronnen en netten.

Geothermie, restwarmte en aquathermie zijn hierbij de belangrijkste bronnen voor de levering van warmte. De corporaties maken hun woningen in deze gebieden gereed voor aansluiting op de gerealiseerde warmte-infrastructuur (transitiegereed). Randvoorwaarde daarbij is dat de aansluit- en leveringskosten redelijk en

passend zijn. Samen met woningen in andere delen van de stad die gereed worden gemaakt voor aansluiting op de bestaande of toekomstige duurzame warmteoplossing worden minimaal 16.000 woningen in de komende 5 jaar transitiegereed gemaakt⁸.

Deze afspraken worden, in samenwerking met partijen en onder regie van de gemeente, verder uitgewerkt in de wijkenergieplannen die, voor de genoemde wijken, gereed zijn in de eerste helft van 2020. Groot-schalige woningverbeteringsprojecten worden in ieder geval aardgasloos uitgevoerd of zijn hierop voorbereid. Corporaties werken mee aan het plan om in Den Haag in 2024 alle kookgas-aansluitingen verwijderd te hebben, inclusief een opzet voor financiering van de onrendabele top van deze ingreep (samenwerking Stedin, gemeente, corporaties). Er is sprake van kookgas-aansluitingen als een woning alleen een aardgas-aansluiting heeft voor het koken. We delen de ambitie om wanneer mogelijk in woningen over te gaan op koken zonder aardgas. We werken hiervoor een aanpak uit waarbij de gemeente bereid is middelen in te zetten, bijvoorbeeld via slimme financiële constructies, om deze overgang mogelijk te maken. Voor nieuwe energiebronnen is een netwerk van transport en distributie nodig. Ons uitgangspunt is dat de aanleg ervan gebeurt door koppelkansen te pakken en maximale afstemming te zoeken met momenten waarop woningcorporaties panden renoveren, de gemeente onderhoud plant voor het rioleringsstelsel of (aardgas)leidingen worden vervangen.

Verduurzaming is meer dan een betere wereld, het kan ook naast een lager energieverbruik zorgen voor een beter binnenklimaat voor bewoners. De woning heeft meer comfort en is veiliger. De groepen die het meest te winnen hebben bij een lager energieverbruik bereiken we met onder meer budgetcoaches en bieden we energiebespaarboxen, gefaciliteerd door de gemeente. We helpen zoveel mogelijk bewoners met gerichte acties om hun energieverbruik te verlagen.

Corporaties werken binnen het thema veilig wonen mee met de gemeente aan de opzet van een aanpak woning-APK voor Haagse woningen en implementeren de gekozen aanpak in hun werkprocessen.

Circa 7% van de kernvoorraad wordt bewoond door bewoners van 70 jaar en ouder en juist deze doelgroep is extra kwetsbaar in tijden van extreme en langdurige hitte. Dit is een voorbeeld van waarom wij het (leef) klimaat in de stad willen behouden en waar mogelijk verbeteren door middel van klimaatadaptieve ingrepen, voor zowel inwoners als beschermde dier- en plantensoorten in onze stad. We willen dat de gevolgen van de extreme weerseffecten worden getemperd. Daar waar nodig en haalbaar zijn in 2024 klimaat adaptieve maatregelen ingezet in een groot deel van de corporatievoorraad. Bij elk grootschalig project in de buitenruimte komt er daarom minder verharding terug. Corporaties zetten bij alle daken, waar ze in de looptijd van de raamovereenkomst mee aan de slag gaan, naast isolatie, in op duurzaamheid (zon, groen, wit). Andere daken worden gezamenlijk met de gemeente onderzocht qua mogelijkheden voor verduurzaming, te beginnen bij de daken die het meest recent zijn onderhouden. Innovatieve oplossingen, zoals verhuur aan coöperaties waar bewoners lid van zijn, worden hierbij betrokken. Hierbij is het uitgangspunt dat vooral de corporatiebewoners profiteren. Tegelijkertijd werkt de gemeente in het project duurzame daken aan de realisatie van een vergelijkbare doelstelling voor daken van eigen vastgoed en in particulier bezit.

Corporaties en gemeente zijn in 2024 klaar om bij nieuw- en verbouw de kansen te pakken van hergebruik van materialen, circulair bouwen, werken met materialenpaspoorten en hoogwaardig hergebruik van beton. De komende jaren bereiden deze partijen zich hierop voor.

⁸ De definities van transitiegereed, voorzien van duurzame energie en hoog-, midden-, en laag temperatuur zijn opgenomen in de begrippenlijst.





De huurder gezien en gehoord

Er zijn bewoners die naast duurzaam gedrag ook graag zelf aan de slag willen om hun woning (sneller) te verduurzamen of andere ingrepen willen doen. Wij ondersteunen iedereen met advies die zelf aan de slag is met besparen, verduurzamen en de overstap op schone energie. De komende vijf jaar staan corporaties open voor initiatieven van huurders rondom het verduurzamen van hun complex of de woning, inclusief het verkennen van mogelijkheden voor laadinfrastructuur voor elektrische auto's van bewoners. Met het oog op het leerproces rondom duurzaamheidsinitiatieven, delen we jaarlijks de inhoudelijke informatie rond aangenomen en afgewezen initiatieven. Huurders hebben de mogelijkheid om plannen in te dienen voor het aanbrengen van (duurzame) voorzieningen in en rond hun woning. Dit geldt ook voor VvE's waar corporaties deel van uitmaken. Corporaties nemen zelf het voortouw op het gebied van onderhoud en duurzaamheid in gemengde VvE's waar corporaties een groot aandeel hebben en werken mee aan verduurzaming van VvE's waar ze een klein(er) aandeel hebben. De gemeentelijke VvE-balie kan hierin een bemiddelende rol spelen.

De huurdersorganisaties hebben een grote verantwoordelijkheid. Ze vertegenwoordigen de Haagse corporatiehuurders. Wij vinden het van belang dat ze namens alle corporatiehuurders spreken. De huurdersorganisaties en bewonerscommissies streven ernaar om over vijf jaar een meer diverse samenstelling te hebben en vormen zo een afspiegeling van de Haagse corporatiehuurders en woningzoekenden.

De gemeente en corporaties hechten uiteraard waarde aan een goede dienstverlening aan respectievelijk inwoners en huurders. Elk van de partijen is dan ook direct aanspreekbaar door klanten op haar dienstverlening. Corporaties stemmen de dienstverlening af met hun huurdersorganisatie. Corporaties en gemeente hebben voor vragen en meldingen een procedure en streven daarbinnen naar tijdige en accurate afhandeling. Bij elke corporatie is er de mogelijkheid voor huurders om klachten (niet zijnde meldingen) in een klachtenprocedure voor te leggen. Voor onopgeloste klachten zijn er vervolgens ofwel interne onafhankelijke geschillencommissies of een huurder kan gebruikmaken van de Geschillencommissie Wonen Zuid Holland. Ook de gemeente heeft een procedure voor tijdige afhandeling van klachten over haar dienstverlening en daar kan men desnoods terecht bij de gemeentelijke ombudsman. Voor overlast/ onveiligheid in de buitenruimte is een meldpunt binnen de gemeente beschikbaar.



7



Een succesvolle
samenwerking

Wij kennen een traditie van onderling vertrouwen en samenwerking. De komende vijf jaar zetten we dit voort en verbeteren we of verbreden we dat waar nodig. Deze samenwerking bestaat uit hoor en wederhoor, gezamenlijk overleg en begrip voor elkaars standpunt en situatie. In vijf jaar kan er veel gebeuren en zullen zich zaken voordoen die we nu niet kunnen voorzien. Om hier op in te kunnen spelen kunnen we in de jaarcyclus extra afspraken maken die niet zijn afgeleid van deze raamovereenkomst maar tevens ook afspraken schrappen indien deze niet meer relevant zijn. Deze raamovereenkomst en daarmee samenhangende jaarlijkse prestatieafspraken is een civiel rechtelijke overeenkomst, dus bindend. Desondanks kan het voorkomen dat doelen of afspraken niet worden behaald. Hier gaan we realistisch mee om.

Elke partij zet zich in om de doelen uit deze raamovereenkomst te bereiken en verder vorm te geven in jaarlijkse prestatieafspraken. In deze jaarlijkse afspraken wordt afgesproken hoe de doelen uit deze raamovereenkomst worden behaald. Om tot dergelijke jaarafspraken te komen sturen corporaties vóór 1 juli hun activiteitenoverzicht (de bieding) naar het college van B&W, dit activiteitenoverzicht is afgestemd met de relevante huurdersorganisatie. Hierin staat welke activiteiten zij het volgende jaar uitvoeren, plus een doorkijk voor de vier jaren erna. Ten behoeve van de prestatieafspraken stelt de gemeente op basis van de wettelijke eisen jaarlijks vóór 15 maart een geactualiseerd format voor het activiteitenoverzicht (de bieding) op. Dit format bevat punten uit de raamovereenkomst en is een middel om samen tot eenduidige afspraken te komen.

De financiële investeringsvoornemens maken deel uit van de van de prestatieafspraken en worden op een begrijpelijke manier inzichtelijk gemaakt. Huurdersorganisaties, corporaties en gemeente komen hierna vóór 15 december tot prestatieafspraken per corporatie/huurdersorganisatie(s). De jaarlijks afgesloten prestatieafspraken zijn openbaar en worden ter informatie gepubliceerd op de websites van partijen en verstuurd aan de Haagse gemeenteraad. Vertrouwelijke gegevens worden hierin geanonimiseerd.

Elk jaar wordt de voortgang van de raamovereenkomst en de prestatieafspraken van het voorafgaande jaar gemonitord. Partijen leveren hiervoor de benodigde data tijdig (vóór 15 maart) aan.

De resultaten van de evaluatie worden jaarlijks rond april/mei tripartite besproken zodat alle partijen goed en tijdig zijn geïnformeerd over de stand van zaken. Waar nodig wordt hierin het maken van nieuwe prestatieafspraken voor het volgende jaar op bijgestuurd. Zo voorkomen we dat we doelen uit de raamovereenkomst niet halen. De huurdersorganisaties worden regulier op de hoogte gehouden van zaken die spelen binnen gemeente en corporaties. Dit betreft ook de eventuele knelpunten in de uitvoering van de prestatieafspraken. Hiervoor vinden er vier (ambtelijke) tripartite overleggen per jaar plaats. Voor de tripartite overleggen kunnen alle partijen punten aandragen waar ze het uitgebreider over willen hebben.

Gemeente Den Haag

"Iedereen in Den Haag kent wel iemand die zoekt naar een woning. De druk op de woningmarkt, ook in de sociale sector, is groot. Daarom is het goed dat we met drie partijen, huurdersorganisaties, woningcorporaties en gemeente, ambitieuze doelen stellen om de sociale woningvoorraad uit te breiden én te verbeteren. Ik ben trots dat we met zoveel partijen één stip op de horizon hebben gezet waar we samen naartoe werken: een evenwichtige woningmarkt. "

Boudewijn Revis, wethouder Stadsontwikkeling, Wonen en Scheveningen, gemeente Den Haag

8

Begrippenlijst

Begrip	Definitie
Activiteitenoverzicht	Synoniem: 'overzicht van voorgenomen werkzaamheden', 'bod' of 'bieding'. De corporatie stelt voor iedere gemeente waarin zij werkzaam is jaarlijks het activiteitenoverzicht op: een overzicht met werkzaamheden voor het komende kalenderjaar, voorzien van een financiële paragraaf. Hierin maakt zij duidelijk welke bijdrage zij levert aan de realisatie van het gemeentelijk volkshuisvestingsbeleid. De corporatie stemt dit activiteitenprogramma altijd af met de eigen huurdersorganisatie. De geboden bijdrage dient naar redelijkheid te zijn: de investeringen dienen in verhouding te staan tot het vermogen van de corporatie en tot de volkshuisvestelijke opgave in de gemeente.
Aftoppingsgrens	Eerste aftoppingsgrens €607,46 (prijspeil 2019), deze grens geldt voor 1-persoonshuishoudens en voor 2-persoonshuishoudens. Tweede aftoppingsgrens € 651,03 (prijspeil 2019), deze grens geldt voor huishoudens van 3 of meer personen. De aftoppingsgrenzen worden jaarlijks door het Rijk vastgesteld.
DAEB/niet-DAEB	Diensten van algemeen economisch belang of niet-diensten van algemeen economisch belang. Een DAEB dienst valt binnen de kerntaak van een woningcorporatie, beschreven in Woningwet artikel 47.
Haagse Tafel Wonen	Netwerk van Haagse ontwikkelaars, beleggers, woningcorporaties en gemeente waar onder onafhankelijk voorzitterschap gesproken wordt over de woningbouw in Den Haag.
Herstructureringskandidaat/stadsvernieuwingssurgent	Een woningzoekende die op het moment van een aanwijzing van een actiegebied: a. ingeschreven staat in de basisregistratie personen (BRP) op het adres; b. met toestemming van de eigenaar als huurder woonachtig is in een in het betreffende actiegebied gelegen zelfstandige woonruimte. Bij de monitoring (zie hoofdstuk 4) worden de herstructureringskandidaten meegenomen als een opzichzelfstaande categorie woningzoekenden.
Huurdersorganisaties	De huurdersorganisaties van de in Den Haag actieve woningcorporaties.
In Den Haag actieve woningcorporatie	Arcade, DUWO, Haag Wonen, Rijswijk Wonen, Staedion, Vestia, WoonInvest en Woonzorg Nederland.
Inkomens afhankelijke huurverhoging (IAH)	Corporaties hebben de mogelijkheid een extra huurverhoging toe te passen voor midden- en hogere inkomens. Deze huurverhoging mogen ze buiten de huursombenadering houden mits in prestatieafspraken tussen gemeente, corporatie en huurdersorganisaties is afgesproken dat de extra huurinkomsten worden ingezet voor investeringen.
Kernvoorraad	Aantal zelfstandige en onzelfstandige huurwoningen in Den Haag met een actuele netto huurprijs onder de liberalisatiegrens of die vanwege een algemene of inkomensafhankelijke huurverhoging een huur hebben boven de liberalisatiegrens maar na mutatie weer een sociale huurprijs krijgen (deze worden apart gemonitord). Deze woningen worden verhuurd door een in Den Haag actieve woningcorporatie en kunnen zich zowel in de DAEB als niet-DAEB tak van een corporatie bevinden.

Klimaat adaptief	Een stad is klimaatadaptief, ook wel klimaatbestendig, als bij ontwerpen en ontwikkelingen in de stad rekening gehouden wordt met extremer wordende weersomstandigheden als hevige regenval, droogte en het hitte-eiland effect. Concreet wordt rekening gehouden met het vasthouden van regenwater op de plek waar het valt (in de drietrapsstrategie 'vasthouden-bergen-afvoeren'), waterrobuust ontwerp (geen vitale of kwetsbare functies in kelders, opvang in pleinen/ tuinen) en tegengaan van hitte-eilanden (door het toevoegen van groen en positionering gebouwen, materiaalkleur en slimme zonwering).
Klimaat neutraal	Zonder uitstoot van broeikasgassen als gevolg van het energiegebruik door huishoudens, bedrijven en organisaties in de gemeente, en ten gevolge van mobiliteit op het grondgebied van de gemeente. Dat kan worden bereikt door een combinatie van energiebesparing en inzet van klimaatneutrale energiebronnen zoals aardwarmte, biomassa, wind en zon (bron: CE Delft – (Back)casting to the future, 2013, iov gemeente Den Haag, RIS258292). Binnen deze raamovereenkomst betreft klimaatneutraal vooral het gebouwgebonden energieverbruik van huishoudens.
Kookgasaansluiting	Er is sprake van kookgas aansluitingen als een woning alleen een aardgasaansluiting heeft voor het koken.
Kwaliteitskortingsgrens	€ 424,44 (prijspeil 2019). Het bedrag tussen de basishuur en de kwaliteitskortingsgrens wordt 100% vergoed door huurtoeslag. Deze grens is vooral bedoeld voor jongeren tot 23 jaar met een laag inkomen (bij huren boven de kwaliteitskortingsgrens hebben zij geen recht op huurtoeslag). De kwaliteitskortingsgrens wordt ieder jaar door de overheid vastgesteld.
Level playing field	Het bieden van transparantie en gelijke regels in contacten en benaderingen van de markt.
Liberalisatiegrens	Synoniem: huurprijsgrens € 720,42 (prijspeil 2019). De liberalisatiegrens vormt de grens tussen sociale huurwoningen en geliberaliseerde huurwoningen. De liberalisatiegrens wordt ieder jaar door de overheid vastgesteld.
Middeldure huurwoning	Een middeldure woonruimte zoals gedefinieerd in de actuele huisvestingsverordening van de gemeente Den Haag.
Niet reguliere woningzoekende	Kandidaat die een woning toegewezen krijgt: • Op grond van urgentie anders dan herstructurering • Via bemiddeling van statushouders • Via bemiddeling vanuit zorg of overige bijzondere situaties • Op grond van regionaal en/of lokaal maatwerk anders dan de 5% loting voor starters.

Passend toewijzen/passendheidstoets	Kerntaak van een woningcorporatie is het huisvesten van mensen met lage inkomens. Een eenduidige en goed toetsbare norm zorgt ervoor dat de mensen met de laagste inkomens de woningen krijgen toegewezen met een voor hen passende huur. Het gaat om huishoudens met een inkomen tot aan de maximuminkomensgrenzen voor de huurtoeslag. De norm zorgt ervoor dat huishoudens die hieraan voldoen worden gehuisvest in de voor hen betaalbare woningvoorraad (huurprijs tot en met de voor een huishouden toepasselijke aftoppingsgrens). Woningcorporaties verhuren per 1 januari 2016 aan ten minste 95% van de huishoudens met potentieel recht op huurtoeslag woningen met een huurprijs tot en met de aftoppingsgrens. Deze verplichting geldt voor nieuw te verhuren woningen per jaar. De resterende marge van 5% is bedoeld om woningcorporaties een beperkte ruimte te bieden om in uitzonderingssituaties toch een (iets) duurdere woning te kunnen toewijzen, bijvoorbeeld wanneer niet op korte termijn een kwalitatief passende woning met een meer betaalbare huurprijs beschikbaar is.
Passend wonen/passende woning	Bewoners die wonen in een woning die past bij hun huidige huishoudsamenstelling, financiële situatie en fysiek/ lichamelijke staat. Een passende woning betreft een woning die aansluit bij het inkomen, de huishoudgrootte én bij de mogelijke fysieke zorgbehoefte van de bewoner(s).
Regio Haaglanden	Gemeenten: Delft, Den Haag, Leidschendam-Voorburg, Midden-Delfland, Pijnacker-Nootdorp, Rijswijk, Wassenaar, Westland en Zoetermeer
Regulier woningzoekende	Kandidaat die slaagt op basis van: • van woon-/inschrijfduur of loting (inclusief de 5% loting voor starters en verhuring op basis van WBMGP) • in het geval van studentenwoning of een campuscontract • via bemiddeling vanwege tijdelijke verhuur. • groepswonen, woningruil, coöptatie • op grond van directe verhuur
Herstructureringskandidaten/stadsvernieuwingsurgenten behoren ook tot deze groep, echter in het kader van de monitoring worden ze apart onderscheiden	DUWO en Woonzorg NL hebben een eigen aanbodsysteem en verhuringen van woningen in bezit van deze corporaties gaan niet via het regionale register van woningzoekenden (Woonnet Haaglanden).
Social Return	Bij Social Return worden voorwaarden gesteld aan leveranciers, om ze op die wijze een bijdrage te laten leveren aan het arbeidsmarktbeleid. Social Return geeft mensen met een afstand tot de arbeidsmarkt de gelegenheid werkervaring op te doen met als doel dat zij in staat worden gesteld deel te nemen aan het arbeidsproces.

Sociale doelgroep	De belangrijkste doelgroep van woningcorporaties zijn huishoudens met een inkomen beneden € 38.035 (prijspeil 2019). De woningcorporatie moet jaarlijks ten minste 80% van de vrijkomende sociale huurwoningen aan die groep toewijzen. Daarnaast mogen corporaties tot 2021 10% van de vrijkomende woningen toewijzen aan huishoudens met een inkomen tussen € 38.035 en € 42.436 (prijspeil 2019). Deze 10% kan echter ook worden toegewezen aan huishoudens met een inkomen onder de € 38.035. Als woningcorporaties de 10% vrije toewijzingsruimte niet voor de doelgroep (tot € 42.436) gebruiken, maar voor andere woningzoekenden moeten zij een aantal huishoudens voorrang geven. Om te beginnen zijn dit de huishoudens waarvan de gemeente heeft vastgesteld dat zij voorrang krijgen. Daarna is er nog een groep die voorrang krijgt. Dit zijn: • huishoudens met problemen rond gezondheid, veiligheid, sociale factoren, overmacht of calamiteiten; • huishoudens die (met toestemming van de corporatie) woningen met elkaar ruilen; • medehuurlers die (met toestemming van de corporatie) huurder worden.
Sociale huurwoning	Huurwoning met een gereguleerd huurcontract. Er is sprake van huurbescherming, er gelden maximale huurprijzen en een maximale huurverhoging.
Studentenwoning	Woonruimten verhuurd op basis van het campushuurcontract als bedoeld in artikel 7:274 lid 4 van het Burgerlijk Wetboek
Transitiegereed	Wanneer een gebouw transitie- of aansluitgereed is, hangt af van de (toekomstige) energiebron, isolatiewaarden van de schil en installaties. Dit wordt indicatief gemonitord via het energielabel (of energie index). In de meeste gevallen zullen woningen met een energielabel D t/m G extra geïsoleerd moeten worden. In de huidige raamovereenkomst zijn de onderstaande globale definities aangehouden: • Transitiegereed/aansluitklaar All Electric; een wijk die overgaat op elektriciteit vraagt om gebouwen met minimaal energielabel B. • Transitiegereed/aansluitklaar lage/midden temperatuur; een wijk die overgaat op een lage/midden temperatuur warmtenet vraagt om gebouwen met minimaal energielabel B. • Transitiegereed/aansluitklaar hoge temperatuur; een wijk die overgaat op een hoog temperatuur warmtenet vraagt om gebouwen met minimaal energielabel C. In de meeste gevallen klopt dit, maar soms kan het zijn dat een woning met een C-label ook gereed is voor midden temperatuur. Doel is om de woning zodanig te isoleren dat deze aansluit bij de toekomstige energiebron, temperatuur en voldoende comfort voor bewoners biedt.
Voorzien van duurzame energie (woningen)	Een woning die volledig voorzien is van energie uit duurzame, niet-fossiele bronnen, en dus aardgasvrij.
Warmtenet: laag-, midden-, hoog-temperatuur	Onder laag-, midden-, hoog-temperatuur warmtenet verstaan we over het algemeen de volgende temperaturen: • Lage temperatuur: 30 - 40 graden • Midden temperatuur: 40 - 70 graden • Hoge temperatuur: 70 graden en hoger

Wijkenergieplannen	Plannen die onder regie van de gemeente opgesteld worden met inwoners, bedrijven en partners in de stad en inzicht geven in welke klimaatneutrale energievoorziening het best past bij een wijk en wanneer deze beschikbaar komt. In deze wijkenergieplannen komt bijvoorbeeld naar voren waar verwacht wordt dat aardwarmte via warmtenetten voor de verwarming van woningen beschikbaar komt. Voordat de wijkenergieplannen officieel vastgesteld zijn, geldt de Warmte Transitie Atlas van de gemeente als leidraad.
Woningdifferentiatie	Differentiatie tussen sociale huurwoningen en woningen in andere huurprijssegmenten en koopsegmenten.
Woningwet	De Woningwet 2015 biedt regels voor sociale huisvesting en beperkt de financiële risico's. Woningcorporaties concentreren zich op hun kerntaak: zorgen dat mensen met een laag inkomen goed en betaalbaar kunnen wonen. Samen met gemeenten en huurdersvertegenwoordigers maken zij prestatieafspraken over de lokale woonopgaven. De Autoriteit Woningcorporaties houdt volkshuisvestelijk en financieel toezicht op de woningsector.
Woningwaarderingstelsel (WWS)	Dit puntensysteem geeft de kwaliteit van een huurwoning in punten weer. Elk onderdeel van de woning, zoals oppervlakte en isolatie, krijgt punten. Bij elkaar opgeteld leveren de punten een maximale huurprijs op. Deze wordt elk jaar opnieuw vastgesteld door de rijksoverheid.
Woonlasten	Huurlasten (verminderd met eventuele huurtoeslag), het woning gebonden energie- en waterverbruik (zoals warmte), de lokale lasten en de waterschapslasten.
Woonruimteverdeelsysteem	Het stelsel van afspraken en regels van hoe woningcorporaties hun woningen aanbieden en hoe die woningen worden toegewezen aan woningzoekenden. Gedurende de looptijd van de raamovereenkomst gaan we uit van gelijkblijvende regels voor woonruimteverdeling, zoals vastgelegd in de gemeentelijke huisvestingsverordening van 2019.
Zorgdoelgroep	In ieder geval zijn dit de volgende groepen: cliënten maatschappelijke opvang, cliënten beschermd wonen (GGZ), zorgjongeren, ex-verslaafden, ex-gedetineerden. Waar mogelijk zetten we ons ook in voor de volgende doelgroepen: • LVB (licht verstandelijk beperkten), evt. andere (semi-) zorgdoelgroepen.

9

Bijlagen

9.1 Aantal woningen per corporatie

Corporatie:	Aantal woningen kernvoorraad (1-1-2019) <i>Bron: SVH 1-1-2019, check DSO/PSO*</i>	Aantal woningen kernvoorraad (1-1-2024)
Arcade	1.423	2.333
DUWO ¹	3.321	4.000
Haag Wonen ²	19.949	20.400
Rijswijk Wonen ³	0	375
Staedion	31.870	33.100
Vestia	16.810	17.120 ⁴
WoonInvest	1.226	1.461
Woonzorg Nederland ⁵	943	1.000
<i>Overig**</i>		
Vidomes	444	284
Mooiland	321	321
Omnia	607	607
Totaal	76.914	81.000

**Als uitgangspositie voor dit doel is de stand van zaken van de Haagse kernvoorraad op 1 januari 2019 gebruikt zoals bij de gemeente aangeleverd door de SVH, dus door de corporaties (via bureau Explica, uitgezonderd Woonzorg NL). Deze voorraad bevat alle zelfstandige en onzelfstandige woningen met een actuele subsidiabele huur onder de liberalisatiegrens. Omdat in deze raamovereenkomst wordt afgesproken dat de definitie verandert en in het vervolg de corporaties de aantallen leveren conform de nieuwe definitie, zullen we bij de monitoring de uitgangspositie in lijn brengen met de definitie. In de uiteindelijke monitoring kan dit zorgen voor afwijkende cijfers ten opzichte van de cijfers in te bovenstaande tabel.*

De netto toevoeging door corporaties blijft het uitgangspunt en dit zal gelijk blijven.

*** De overige corporaties met bezit in de kernvoorraad betreffen Mooiland, Omnia en Vidomes. Deze corporaties rekenen Den Haag niet als kernwerkgebied en hebben geen uitbreidingsambitie in Den Haag of willen zelfs op termijn hun bezit in Den Haag verkopen aan een andere corporatie.*

1 DUWO verhuurt voornamelijk studentenwoningen. Hierin zijn ook woningen opgenomen die DUWO voor derden beheert en verhuurt.

2 Door de wijze van registreren en definiëren worden 21 sociale huurwoningen die in een bulkcontract worden verhuurd voor awbz zorg niet meegerekend. Inclusief deze woningen bestaat de kernvoorraad van Haag Wonen uit 19.970 woningen.

3 Rijswijk Wonen heeft ten tijde van het maken van deze overeenkomst nog geen woningen in Den Haag, de eerste woningen worden naar verwachting in 2020 opgeleverd.

4 Gezien de aanpassing van het verbeterplan kan Vestia op dit moment geen realistische uitspraak doen over de voorraadontwikkeling. Vestia heeft de intentie om de sociale voorraad uit te breiden. Het vermelde aantal geldt daarom als mogelijke indicatie.

5 Woonzorg Nederland verhuurt sociale woningen aan een specifieke doelgroep (voornamelijk ouderen en daarnaast ook mensen met een beperking).

