

Prestatieafspraken 2021 Vestia, Huurdersraad Vestia en gemeente Den Haag

	Onderwerp	Prestatieafspraken 2021	Doorkijk 2022 tot 2026
1	Een toereikende woningvoorraad		
1.1	Omvang kernvoorraad	<p>Vestia heeft ten tijde van het bod (1 juli 2020) 16.895 sociale huurwoningen. Vestia heeft op 1 januari 2022 minimaal 16.875 sociale huurwoningen.</p> <p>In 2021 vindt geen of alleen incidenteel verkoop plaats van woningen aan zittende huurders of bij mutatie. Eventuele incidentele verkoop draagt bij aan de optimalisering van het beheer van de woningvoorraad. De eventuele verkoop gebeurt aan zittende huurders of bij mutatie, met een zelfbewoningsplicht voor de koper. Gezien de zeer beperkte aard van de verkoop komen de investeringen in de DAEB-activiteiten van Vestia in Den Haag ver boven het normbedrag van de suppletiegelden uit.</p>	<p>In de meerjarige Raamovereenkomst is voor Vestia als indicatief doel gesteld dat de Haagse kernvoorraad van Vestia op 1 januari 2024 uitkomt op 17.120 sociale huurwoningen. Vestia heeft echter geen toestemming van het WSW verkregen voor uitbreiding van de woningvoorraad door nieuwbouw of aankopen. Ook toekomstige sloop/nieuwbouw met verdichting is op dit moment uiterst onzeker. Hiernaast wordt de liberalisering conform de DAEB/niet-DAEB-scheiding voortgezet. De individuele verkoop van sociale huurwoningen blijft de volgende jaren echter minimaal. Al deze factoren samen resulteren erin dat Vestia achterblijft op de indicatieve doelstelling. Om dit ten positieve te keren zoekt Vestia naar en werkt aan alternatieve manieren voor de realisatie van noodzakelijke projecten, zoals de aanvraag voor mogelijke inzet van projectsteun, de inzet van derden, temporiseren en het omzetten van herstructurering in renovatie.</p>
1.2	Nieuwbouw	<p>Vestia neemt in 2021 het volgende (sloop) nieuwbouw project in aanbouw:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Ulenpasstraat: nieuwbouw 68 DAEB en 29 niet-DAEB woningen en sloop van 72 sociale woningen. <p>Voor het in aanbouw kunnen nemen van dit project heeft Vestia toestemming verkregen.</p> <p>Inzet gemeente: corporaties krijgen onder voorwaarden een legeskorting van de gemeente bij nieuwbouw van sociale huurwoningen.</p>	<p>Vestia streeft naar een structurele oplossing voor haar financiële situatie voor eind 2021. Vestia's e inzet is dat ze in de nabije toekomst weer als een financieel gezonde corporatie, weliswaar met een beperkte armslag, een bijdrage kan leveren aan de nieuwbouw.</p>
2	Evenwichtige wijken		
2.1	Middeldure huur	<p>Vestia heeft ten tijde van het bod (1 juli 2020) circa 912 geliberaliseerde huurwoningen.</p>	<p>Vestia verwacht in de volgende jaren een beperkt dalende liberalisatie van sociale huurwoningen, dit is mede afhankelijk van de mutatiegraad. De liberalisering eindigt wanneer alle resterende niet-DAEB woningen die thans nog sociaal verhuurd worden gemuteerd zijn.</p>

	Onderwerp	Prestatieafspraken 2021	Doorkijk 2022 tot 2026
		<p>In Moerwijk draagt Vestia bij aan de diversificatie van de woningvoorraad door de nieuwbouw van 29 niet-DAEB woningen aan de Ulenpasstraat. De bouw start in 2021.</p> <p>Vestia verwacht in 2020 circa 45 sociale huurwoningen te liberaliseren uitgaande van een geschatte mutatiegraad van 5%. Deze liberalisaties zijn conform de DAEB / niet-DAEB scheiding.</p>	
2.2	Leefbaarheid	<p>In 2021 verwacht Vestia (maximaal) gemiddeld € 131,37 per woning (prijspeil 2020) per woning te besteden aan leefbaarheid voor de DAEB woningen in wijken waar Vestia bezit heeft. Vestia voert een breed scala aan leefbaarheidsactiviteiten uit. Het overzicht is gedeeld met de Huurdersraad en de gemeente.</p> <p>Voor de zomer van 2021 sluiten gemeente en corporaties mogelijk samen een nieuw convenant woonoverlast.</p> <p>De gemeente en Vestia gaan door met de ondersteuning van buurtkamers. Vestia stelt de ruimte van 3 buurtkamers (Spoorwijk - Gouverneurplein, Bouwlust - Sterrenoord en Scheveningen - Doornstraat) om niet beschikbaar.</p>	Vestia verwacht dat de inzet voor leefbaarheid ongeveer gelijk blijft.
3	Een betaalbare en prettige woning		
3.1	Inkomens afhankelijke huurverhoging (IAH)	Vestia zet de inkomsten uit inkomensafhankelijke huurverhoging in 2021 in voor investeringen zoals nieuwbouw, woningverbetering, duurzaamheid, technische leefbaarheid, planmatig onderhoud en mutatieonderhoud.	Continuering inkomens afhankelijke huurverhoging.
3.2	Huurverhoging	De Huurdersraad van Vestia en gemeente hebben aangegeven dat zij niet instemmen met een extra 0,5% huurverhoging boven inflatie. Vestia heeft na overleg met de Huurdersraad besloten om de voorgenomen extra huurverhoging niet door te zetten.	De Huurdersraad van Vestia en gemeente hebben aangegeven dat zij niet instemmen met een extra 0,5% huurverhoging boven inflatie. Vestia heeft na overleg met de Huurdersraad besloten om af te zien van de voorgenomen extra huurverhoging voor 2022.
3.3	Huurachterstanden/huisuitzettingen	Vestia 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	Vestia en de gemeente werken actief samen aan het voorkomen van huisuitzettingen (= curatieve aanpak) en verminderen van betalingsachterstanden (= preventieve aanpak).

	Onderwerp	Prestatieafspraken 2021	Doorkijk 2022 tot 2026
		<p>leveren. Daarna kan Vestia wanbetalende huurders aanmelden bij de gemeente, die actie onderneemt. 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. In 2021 kunnen de Haagse corporaties aan curatieve en preventieve meldingen in totaal 1.700 huishoudens kosteloos bij de gemeente aanmelden.</p> <p>In 2021 zal er een convenant opgesteld worden waarin nader staat uitgewerkt hoe Vestia en de gemeente de verplichting rondom vroegsignalering vanuit de wijziging Wet Gemeentelijke Schuldhulpverlening (Wgs) vormgeven.</p>	
3.4	Onderhoud	<p>Het bedrag van Vestia in 2021 voor planmatig en niet-planmatig onderhoud voor haar totale landelijke voorraad (woningen/BOG/MOG/ZOG) bedraagt circa € 116,3 miljoen, waarvan is € 54,3 miljoen bestemd voor planmatige onderhoudsactiviteiten. Het bedrag voor planmatig onderhoud in Den Haag is ruim € 12,7 miljoen.</p> <p>Bij groot onderhoud en ingrijpende woningverbetering zorgt Vestia voor degelijk hang- en sluitwerk, inclusief kerntrekbeveiliging.</p> <p>Bij groot onderhoud en ingrijpende woningverbetering heeft de gemeente aandacht voor de inrichting van de buitenruimte waaronder het waar nodig en mogelijk plaatsen van ORAC's.</p> <p>Brandmelders in alle woningen: vanaf juli 2022 geldt naar verwachting de wettelijke verplichting dat op iedere verdieping waar gewoond wordt een rookmelder hangt. Vestia heeft dit voor een groot deel van haar woningen al gerealiseerd. In 2021 treft Vestia de nodige voorbereidingen om in 2022 tijdig gereed te zijn.</p>	In deze periode zullen de uitgaven aan planmatig onderhoud in Den Haag naar verwachting gelijk blijven of stijgen.
3.5	Vocht- en schimmelaanpak	Het complex Stuwstraat/Trekweg heeft vocht- en schimmelproblematiek die gedeeltelijk te wijten is aan	Stuwstraat/Trekweg: De start uitvoering van Stuwstraat I is onder voorbehoud mogelijk in 2023.

	Onderwerp	Prestatieafspraken 2021	Doorkijk 2022 tot 2026
		<p>vermijdbare technische of bouwkundige oorzaken. Voor het blok Stuwstraat I worden de technische en financiële onderzoeken t.b.v. renovatie of sloop/nieuwbouw afgerond. Op basis van de uitkomsten wordt de aanpak bepaald..</p> <p>Vestia voert de volgende maatregelen uit om schimmel- en vochtproblemen tegen te gaan:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Vestia zet de gezamenlijke vocht- en schimmelaanpak inclusief inzet vocht- en schimmelexpert, voort. • De informatie over aanpak schimmel en vocht wordt gecommuniceerd aan (nieuwe) bewoners en staat op een aparte pagina op Vestia.nl. • De medewerkers zijn opgeleid voor het oplossen van vocht en schimmelproblemen. • Op het moment dat een huurder een schimmel-/vochtprobleem meldt, acteert Vestia snel op deze melding. De servicedienst bezoekt de woning en lost indien mogelijk de klacht op. Wanneer dit niet mogelijk is, wordt de afdeling planmatig onderhoud of de schimmelexpert ingeschakeld 	De aanpak van vocht- en schimmelproblemen wordt gecontinueerd.
4	Goed gebruik van de bestaande voorraad		
4.1	Doorstroming	In 2021 werken Vestia en de gemeente samen in het bevorderen van doorstroming. Hierbij worden ook de huurdersorganisaties betrokken. 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. We werken actief samen met de gemeente (doorstroommakelaar) bij casuïstiek en benutten de instrumenten zoals de doorstroompremie, maatwerk en coulance bij vertrek oude huurder uit een grote woning en de mogelijkheden in het lokaal maatwerk zoals directe bemiddeling om huurders te 'verleiden' te verhuizen naar een beter passende woning.	Continuering en actualisering

	Onderwerp	Prestatieafspraken 2021	Doorkijk 2022 tot 2026
		<p>In SVH verband wordt het onderwerp doorstroming verder doorontwikkeld. Vestia en gemeente sluiten aan bij bruikbare initiatieven die hier uit voortkomen.</p> <p>De gemeente zet in haar woningbouwprogrammering onder andere in op de bouw van woningtypen die de doorstroming bevorderen.</p> <p>Bij grote WMO aanvragen geeft de gemeente goede voorlichting aan de aanvrager over de mogelijkheden om naar een beter passende woning te verhuizen.</p> <p>Doorstromers uit sociale huurwoningen van Vestia krijgen voorrang op vrijkomende middeldure huurwoningen (niet-DAEB) van Vestia.</p>	
4.2	Huisvesting statushouders	Vestia voorziet in haar aandeel van de gemeentelijke taakstelling voor de huisvesting van statushouders. Vestia levert een passende woning binnen 10 weken na koppeling met gemeente Den Haag	Continuering
4.3	Zorggroepen	<p>Vestia levert conform de convenantsafspraken 85 zelfstandige huurwoningen voor de huisvesting van zorgdoelgroepen.</p> <p>Gemeente heeft een stevige regierol en zorgt voor afspraken met en budgetten voor zorgpartijen met als resultaat dat adequate begeleiding snel en zo lang als nodig beschikbaar is voor verwarde personen en huishoudens met multiproblematiek. De begeleiding wordt geleverd aan huurders die weer zelfstandig wonen na een verblijf in een instelling of, op aangeven van de corporaties, aan verwarde personen die via het woonruimteverdeelsysteem zelfstandig een huurwoning hebben gehuurd maar die in de praktijk begeleiding nodig blijken te hebben. Wanneer zich desondanks problemen voordoen maken partijen aanvullende werkafspraken voor een betere begeleiding.</p> <p>In 2021 concretiseert Vestia haar bijdrage aan een extra doelstelling voor de Haagse corporaties van 100 woningen</p>	Continuering en actualisering

	Onderwerp	Prestatieafspraken 2021	Doorkijk 2022 tot 2026
		voor zorgdoelgroepen door een deel van nieuwbouw te reserveren voor deze doelgroep. Dit onder voorbehoud van goede begeleiding en het oplossen van financiële knelpunten door de mogelijke inzet van gemeentelijke subsidie.	
4.4	Langer thuis	<p>Scotmobielstallingen: steeds meer ouderen en minder validen zijn aangewezen op een scootmobiel maar kunnen deze niet stallen. In 2020 is onderzocht waar de knelpunten zijn. In 2021 handelen Vestia en gemeente naar bevinding van de uitkomsten van dit onderzoek zodat de belangrijkste knelpunten worden aangepakt en zetten hiertoe in op een pilot, zo mogelijk voor een gemeenschappelijk gefinancierde collectieve voorziening in de buitenruimte.</p> <p>WMO: in 2020 wordt het WMO-beleid geactualiseerd. De acties die hieruit voortkomen worden in 2021 door gemeente en corporaties geprioriteerd en uitgevoerd.</p>	Continuering en actualisering
5	Een duurzame woningvoorraad¹		
5.1	Wijkenergieplannen / warmte-infrastructuur	Gemeente stelt de transitievisie warmte en wijkenergieplannen op en Vestia draagt daar aan bij.	
5.2	Woningverbeteringen	<p>Vestia begroot in 2021 ruim € 20,6 miljoen voor de voorbereiding en/of uitvoering van investeringen voor woningverbeteringen/ renovaties en/of nieuwbouw inclusief duurzaamheid in Den Haag.</p> <p>In 2021 starten naar verwachting verschillende projecten voor woningverbeteringen. De volgende grote woningverbeteringen hebben een investering van meer dan € 50.000 per woning:</p> <p>Vestia:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Jan Luykenlaan - Melis Stokelaan II, 90 woningen • Guntersteinweg, 218 woningen 	<p>De volgende herstructureringsprojecten zijn in onderzoek: Stuwstraat (44 woningen), Schaapherderstraat (221 woningen), Assumburgweg (142 woningen), De Venen: Mosveen en Hoogveen (600 woningen), Moerwijk-West fase 2 en 3 (WOM 52 woningen), Stastokstraat (216 woningen). Voor deze complexen is renovatie een mogelijk alternatief scenario. Zie verder de nadere toelichting over sloop/nieuwbouw en verdichting bij punt 1.1 Omvang kernvoorraad.</p> <p>Ook zijn de volgende renovatieprojecten in onderzoek: Trekweg (50 woningen), De Oorden fase 2 (215 woningen), De Oorden fase 3 (201 woningen), Jan Luykenlaan - Moerweg (147</p>

¹ Het hoofdstuk *Een duurzame woningvoorraad* is niet akkoord voor Huurdersraad Vestia omdat ze de prijs-kwaliteitsverhouding van de huurwoningen van Vestia ondermaats vindt. De Huurdersraad gaat niet akkoord met een onderhouds- en investeringsbedrag dat in haar ogen te laag is om hier verandering in te brengen. De Huurdersraad is daarom ook tegen de halvering van het duurzaamheidsbudget voor het gasvrij maken van wijken zoals in het Herijkt Verbeterplan 2019-2021 van Vestia is opgenomen.

	Onderwerp	Prestatieafspraken 2021	Doorkijk 2022 tot 2026
		<ul style="list-style-type: none"> • De Oorden 1 - Vredeoord, 120 woningen • De Oorden 1 - Plantenoord, 144 woningen <p>WOM:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Jan Luykenlaan - Tesselschadelaan, 114 woningen • Jan Luykenlaan - Aagje Dekenlaan, 114 woningen <p>Bij woningverbeteringen in seniorenwoningen wordt altijd gekeken naar kansen om, als dit nog niet het geval is, ze gelijktijdig levensloopbestendig te maken en klaar om innovatieve technologieën te implementeren. Voorwaarde voor de eventuele uitvoering is dat de maatregelen passen binnen de financiële kaders waaraan Vestia gehouden is.</p>	woningen WOM) en Jan Luykenlaan - Melis Stokelaan I (252 woningen WOM)
5.3	Transitiegereed	<p>In 2021 verwacht Vestia 718 woningen door een ingreep of (sloop)nieuwbouw transitiegereed te maken en/of te voorzien van duurzame energie:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Transitiegereed 308 woningen: Guntersteinweg en Jan Luykenlaan - Melis Stokelaan II (onder voorbehoud goedkeuring) • Aardgasvrij oplevering 410 woningen: Medemblikstraat (114), Heilostraat (114), Lindoduin (182). <p>WOM</p> <ul style="list-style-type: none"> • Transitiegereed: de in 2021 te starten 228 woningverbeteringen aan de Tesselschadelaan en Aagje Dekenlaan). • Aardgasvrij oplevering 141 woningen Dedemsvaartweg <p>Vestia handhaaft het no-regret-duurzaamheidsbeleid bij onderhoud en renovatie. Nieuw is dat Vestia ook bestaande woningen aardgasvrij gaat maken, waarbij ze aansluit bij de gebiedsgerichte aanpak in Den Haag en de andere kerngemeenten (inclusief geplande renovaties in deze gebieden). Voor de vier kerngemeenten is € 67 miljoen beschikbaar.</p>	<p>Continuering no-regret-duurzaamheidsbeleid en bij gebiedsgerichte aanpak een bijdrage aan aardgasvrij. Afhankelijk van de planvorming en de besluitvorming verwacht Vestia circa 350 woningen per jaar transitiegereed te maken en circa 100 woningen per jaar aardgasvrij te realiseren. Het totaal in de periode 2022 t/m 2025 komt uit op 1800 (1400 transitiegereed en 400 aardgasvrij). Dit betekent dat eind 2025 circa een derde deel van het woningbezit in Den Haag transitiegereed of aardgasvrij is.</p> <p>Voor de uiteindelijke aansluiting is het veelal nodig dat installaties worden aangepast waarbij Vestia afhankelijk is van de realisatie van een (duurzame) warmte-infrastructuur onder regie van de gemeente.</p>
5.4	Bewonersacties	Gemeente levert mankracht, installatiehulp en materialen voor energiebesparing voor corporatiewoningen.	

	Onderwerp	Prestatieafspraken 2021	Doorkijk 2022 tot 2026
		<p>Met winterklaar/budgetcoaches/ energiebespaarboxen helpt Vestia circa 5% van haar huurders (ca. 850 huishoudens) met actie en advies over energiebesparing.</p> <p>Vestia en gemeente werken bij (renovatie)projecten ihkv energietransitie (denk aan transitiegereed, aansluiting warmtenet, kookgas verwijderen) samen aan draagvlak creëren. De energiecoaches van de Huurdersraad van Vestia worden bij projecten betrokken en zijn beschikbaar om huurders te helpen bij energiebesparing.</p>	
5.5	Woning APK	Vestia voert bij mutatie een woning-APK (veiligheidskeuring door onafhankelijke instantie) uit, het aantal is afhankelijk van de mutatiegraad en ligt bij een mutatiegraad van bijvoorbeeld 5% rond de 840.	Continuering
5.6	Klimaatadaptatie & gebruik van daken voor duurzaamheidsdoelen	<p>Gemeente houdt risicodialogen klimaatadaptatie met corporaties, bepaalt stedelijke hotspots droogte, hitte, water. Vestia participeert in deze dialogen en bepaalt haar mogelijke inzet op basis van de uitkomsten.</p> <p>Vestia voert een project uit en draagt daarmee bij aan een meer klimaatadaptieve stad:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Vestia participeert in het project Groen en waarbij pilots worden uitgevoerd voor klimaatadaptieve binnentuinen, o.a. een binnentuin van Vestia in Moerwijk West fungeert als Living Lab. <p>Vestia zet bij onderhoud aan daken waar het technisch mogelijk en binnen budget haalbaar is in ieder geval in op isolatie. Bij nieuwbouw worden in de regel zonnepanelen toegepast om te voldoen aan de eisen van het Bouwbesluit.</p>	Bij positieve uitkomst van de pilot wordt de klimaatadaptieve binnentuin als voorbeeld gebruikt voor tuinen in de toekomst.
5.7	Elektrisch laden	Laadinfrastructuur voor elektrische mobiliteit: corporaties brengen in kaart wat de impact is van de nieuwe wettelijke eisen rondom laadpalen voor elektrische mobiliteit bij nieuwbouw en renovatie. De (juridische) gevolgen van de gewijzigde regelgeving worden door een landelijke werkgroep van corporaties verder uitgewerkt, de Haagse corporaties zijn	In ontwikkeling

	Onderwerp	Prestatieafspraken 2021	Doorkijk 2022 tot 2026
		hierbij aangesloten. Het op te stellen plan van aanpak voor het installeren van voorzieningen sluit aan op deze uitwerking. Bij parkeerterreinen bij corporatiewoningen in eigendom van de gemeente zoeken gemeente en corporaties elkaar op. Waar mogelijk worden ook de opties van solar carports bekeken.	
6	De huurder gezien en gehoord		
6.1	Huurders-vertegenwoordiging	<ul style="list-style-type: none"> - Bij investeringsprojecten past Vestia de nieuwe Routekaart Participatie toe, ook bij WOM projecten. Na afronding van een investeringsproject stimuleert Vestia de voorzetting van de bewonersgroep als bewonerscommissie. - Waar geen bewonersgroepen zijn hanteert Vestia een natuurlijke aanleiding (onderhoud, activiteit in de buurt) om in contact te komen met bewoners en bewoners te betrekken. - Bewonersinitiatieven voor het oprichten van bewonerscommissies worden door Vestia omarmd. <p>Vestia en de gemeente ondersteunen Huurdersraad Vestia bij het streven om met haar wijkambassadeurs en andere vrijwilligers een diverse afspiegeling te zijn van de Haagse Vestiahuurders.</p>	Continuering
7	Een succesvolle samenwerking		
7.1	De inzet van ons allen	<p>De Haagse corporaties en de gemeente Den Haag kennen een lange traditie van samenwerken, onder meer door het afsluiten van meerjarige kaders en het maken van jaarlijkse prestatieafspraken. De afgelopen jaren zijn de huurdersorganisaties steeds nadrukkelijker betrokken en zij zijn ook bij deze prestatieafspraken een gelijkwaardige partij aan de gesprekstafel.</p> <p>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.</p>	Continuering

	Onderwerp	Prestatieafspraken 2021	Doorkijk 2022 tot 2026
		<p>De focus van de corporaties ligt op de omvang en kwaliteit van de woningvoorraad, duurzaamheid, betaalbaarheid en leefbaarheid. De focus van de gemeente ligt op maatschappelijke ondersteuning, de kwaliteit van de openbare ruimte en veiligheid.</p> <p>De Haagse corporaties hebben op het moment van het sluiten van deze overeenkomst het laagste investerend vermogen van Nederland. Dat vraagt om realisme, kansen benutten, het maken van keuzes en om een goede samenwerking met andere partijen op de woningmarkt, binnen en buiten Den Haag.</p>	
7.2	Geschrapte doelen	De gemeente doet in deze collegeperiode geen voorstel bij het Rijk voor inzet van de Wet bijzondere maatregelen grootstedelijke problematiek in Moerwijk	