

versie: 0.8									
corporatie: WoonInvest		Aantal / bedrag / percentage							
Thema en onderwerp bieding	Toelichting	stand juli 2024	2025	2026	2027	2028	2029	*)Periode 2026-2029	Welke prestatie vraagt corporatie van gemeente?

1. Samenwerking

1.1 Huurdersvertegenwoordiging	De huurdersvertegenwoordiging van WoonInvest loopt via de huurdersvereniging Respectus en de diverse bewonerscommissies en -groepen. In overleg met deze groepen maakt WoonInvest duidelijk wat de bewoners kunnen verwachten. Bij sloop-, renovatie- en duurzaamheidsprojecten zorgt WoonInvest dat er een huurdersvertegenwoordiging komt, en/of overlegt met deze (bestaande) vertegenwoordiging. Lukt het niet om een huurdersvertegenwoordiging te verkrijgen bespreekt WoonInvest deze zaken met Respectus. Hoe WoonInvest met klachten omgaat verloopt via overleg met Respectus.
1.2 Participatie	WoonInvest ondersteunt en stimuleert het opzetten van een bewonerscommissie, maar ook andere vormen van participatie zoals een klankbordgroep of contactpersonen, en helpt bewoners met daarbij behorende zaken zoals rechten en financiële ondersteuning. WoonInvest heeft speciaal hiervoor in 2024 haar reglement bewonerscommissies geupdate en op de website de andere vormen van participatie en hun rechten en plichten aangegeven. Dit alles in overleg met Respectus.

2. Een toereikende woningvoorraad

2.1 Omvang kernvoorraad	WoonInvest heeft ten tijde van het bod (1 juli 2024) en op 1 januari 2026 sociale huurwoningen, aantallen zie hiernaast.	2173	1991	1991					WoonInvest heeft de gemeente nodig bij een lage parkeernorm bij nieuwbouw (ook al wordt dit gedaan door collegiale ondersteuning of projectsteun; WoonInvest heeft de intentie om woningen af te nemen), zodat er meer geld over is voor energietransitie en gasloos koken. WoonInvest verzoekt de gemeente dringend om voor La Fluo uitzondering te maken op de woonagenda, zodat deze woningen eventueel wel binnen 20 jaar (individueel) uitgepond kunnen worden en er eventueel ook hoge huur gevraagd kan worden naast de sociale huurwoningen en middenhuur. Waardoor het een aantrekkelijker project wordt voor collegiale ondersteuning of projectsteun. Daarnaast verzoekt WoonInvest de gemeente toe te staan dat bewoners ook een (vaste) parkeerplek kunnen krijgen/huren bij het binnen 300 meter gelegen parkeerterrein Zilverlinde. Zodat er in La Fluo meer ruimte kan komen voor auto's van bezoek. Daarnaast verzoekt WoonInvest om het regelmatig (1 tot 2 keer per week) legen van de perscontainer die nu in de planvorming is ingetekend.
		0	0	0					
	. Oplevering sociale huurwoningen (exclusief transformatie en flexwoningen)	0	0	0					
	. Transformatie naar sociale huurwoningen								WoonInvest doet in het kader van de extreem hoge woningbehoefte een beroep op de gemeente om mee te werken aan oplossingen voor realisatie. De gemeente spant zich, vanuit een positieve grondhouding, in om daar waar mogelijk hierin te ondersteunen.
		0	0	0					
	. Aankoop sociale huurwoningen (mogelijke afname van woningen in het nog te ontwikkelen project La Fluo door een collega corporatie)								
		0	0	50?					
	. Start bouw sociale huurwoningen	0	0	0					
	Voornemens:								

	Te verkopen sociale huurwoningen: in 2024 verkoopt WoonInvest 2 ouderencomplexen in Scheveningen en 1 studentencomplex in Bezuidenhout aan een collega corporaties. Deze staan op de verkooplijst en staat al jaren in de LPA aangegeven.	182	0	0		WoonInvest vraagt de gemeente om, zoals beloofd, de verkoopvergunning af te geven.
	Te liberaliseren sociale huurwoningen: WoonInvest onderzoekt of woningen van daeb naar niet-daeb kunnen en andersom om meer veerkrachtige en gedifferentieerde wijken te krijgen.					
	Te slopen sociale huurwoningen:	0	0	0		
		0	0	0		
	WoonInvest besteedt de eventueel verschuldigde suppletie die zij in 2025 niet afdraagt aan de gemeente, aan DAEB-activiteit, in het bijzonder het toevoegen van nieuwbouwwoningen (zie 1.2) of woningverbeteringen (zie 6.2).					
2.2 Nieuwbouw	WoonInvest neemt in 2025 geen volgende (sloop) nieuwbouwprojecten in aanbouw (eigen ontwikkeling of afname uit ontwikkelingen van derden).	0	0	0		
	Om maximaal door te bouwen, zijn gezamenlijke maatregelen genomen in het Doorbouwverbond en de Haagse Tafel Wonen. Te weten: gemeenschappelijke projectteams voor grote projecten, duidelijke opschaa lijnen, gecoördineerd samenwerken richting Rijk, Provincie en Regio (subsidieaanvraag en lobby), procedures stroomlijnen, etc.					
2.3 Standplaatsen voor woonwagens	WoonInvest voorziet geen uitbreiding op de bestaande locatie Appelgaarde, simpelweg omdat er geen ruimte is plus WoonInvest geen uitbreiding wil op standplaatsen en woonwagens. WoonInvest is juist deze locatie aan het afstoten door mogelijke verkoop na mutatie. Ook heeft WoonInvest geen interesse in nieuwe locaties hiervoor.					
		5	5	5		
3. Toekomstbestendige en duurzame woningen en woonomgeving						
3.1 Duurzame sociale huurwoningvoorraad	WoonInvest werkt aan inzet op door de minister vastgestelde volkshuisvestelijke prioriteit te weten: Investeren in een duurzame sociale huurwoningvoorraad – door aandacht voor kwaliteitsaspecten en inzet op isolatie en de Energietransitie.					WoonInvest werkt alleen mee met de versnelling van het isoleren en verduurzamen van gespikkeld bezit, in monumenten en woningen die pas na 2028 op de lijst staan voor sloop/herstructurering, als de gemeente dit betaalt.
	. Geen aantal zelfstandige woningen met E/F/G labels	0	0	0	0	0
	. Geen gemeentelijk en/of rijksmonumentale status	0	0	0	0	0
	. Geen woningen in VvE's (inspanningsverplichting)	0	0	0	0	0
	. Geen concrete sloopplannen van 2025 tot 2028	0	0	0	0	0
	. Geen concrete sloopplannen vanaf 2028					0
	. Verwacht aantal zelfstandige woningen met E/F/G label die in 2025 worden verbeterd (en daardoor minimaal label D krijgen): niet van toepassing	0				
	Aanvullend werkt de gemeente graag samen met corporaties aan een versnelling van het isoleren en verduurzamen van specifieke soorten EFG-labelwoningen, namelijk gespikkeld bezit (in VvE) en monumenten. De gemeente zet daarom in 2025 subsidieregelingen op voor particuliere eigenaren in een gemengde VvE's en een subsidieregeling voor monumenten.					
	Om de transitie naar aardgasvrije woningen te versnellen stelt de gemeente de volgende aanvullende ambities m.b.t. koken op gas voor: WoonInvest geeft toestemming wanneer een huurder wil overgaan naar koken op schone energie en hierbij zelf de kosten draagt.					

	Aantal woningen die enkel een gasaansluiting hebben om te koken (complex 3413, 3414, 3416 in Wateringse Veld). Naast hiernaast aangegeven woningen hebben ook de woningen in WZH Transvaal en WZH HogeVeld stadsverwarming, en het te verkopen complex Theresiastraat. Als WoonInvest de keukens vervangt legt zij de leidingen en het stopcontact voor gasloos koken aan.	242	242	
	WoonInvest en gemeente hebben in de warmtetransitie voor een groot deel gezamenlijke belangen. In een groot deel van de stad zijn warmtenetten een goede en betaalbare oplossing om woningen te voorzien van een duurzaam en schoon warmtealternatief. WoonInvest en gemeente spreken af gezamenlijk op te trekken in de verkenningen en plannen om het realiseren van warmtenetten in Den Haag voor elkaar te krijgen. We intensiveren het overleg hierover op alle niveaus en trekken gezamenlijk op in de lobby richting het Rijk. Ook wordt de financieringsopgave verkend. De gemeente ondersteunt verder door duidelijkheid te bieden over wijkaanpakken en door het inzetten van inlopoplossingen. Inlopoplossingen (warmtenet met een tijdelijke bron) willen we in meerdere wijken in de stad inzetten zodat WoonInvest bij het natuurlijke moment van renoveren de woningen ook van een warmtenetaansluiting kunnen voorzien. WoonInvest en gemeente werken samen op de volgende onderdelen:			
	· WoonInvest en gemeente werken samen aan de uitrol van de energietransitie op basis van haar renovatieplanning en de transitievisie warmte zoals beschreven in de gezamenlijke aanpak wijken en duurzame warmte. De gemeente Den Haag reikt graag de hand door gezamenlijke trajecten op te zetten. Doordat WoonInvest alleen bezit heeft in Vinex-wijken zal de renovatie voorlopig niet plaatsvinden.		0	
	· WoonInvest en gemeente intensiveren de samenwerking om te komen tot een haalbaar en betaalbaar warmtesysteem.			
	· Gemeente en WoonInvest werken in goed overleg toe naar afspraken over: - o De warmtegebieden (kavels) - o Het aansluiten van woningen op korte termijn (wat kan rondom het bestaande warmtenet) en op lange termijn. Waar mogelijk proberen we dat in aantallen te vatten. · WoonInvest vervangt bij grootschalige renovaties de cv-ketels voor een duurzame aardgasvrije oplossing. Waar een warmtenet nog niet beschikbaar is, behoort de inzet van inlopoplossingen tot de mogelijkheden. · Voorlopig worden geen woningen als onderdeel van de gezamenlijke aanpak energietransitie via renovatie en aansluiting warmtenet aardgasvrij gemaakt i.c.m. isolatie. Vanwege het bezit van WoonInvest alleen in Vinex-wijken.			WoonInvest heeft vooralsnog geen plannen voor warmtetransitie (gasloos, bijv aquathermie). WoonInvest vraagt als zij jaren later plannen heeft aan de gemeente een bijdrage van de door subsidie (klimaatadaptatie in klimaatstressgebieden beschikbaar stellen voor corporaties). WoonInvest verzoekt de gemeente ervoor te zorgen dat er dan ook nog bijdragen vanuit de gemeente zijn.
3.2 Onderhoud en verbetering	Aantal zelfstandige woningen dat duurzame warmteoplossing krijgt i.p.v. (of in combinatie met) cv-ketel:			
	- waarvan (hybride) warmtepompen:	0	0	
	- waarvan aansluiting op warmtenet:	0	0	
	- waarvan overig (bijv. Zonneboiler):	0	0	
	<u>Gezonde en veilige woning</u> WoonInvest biedt bewoners een veilige, gezonde en goed onderhouden woning op de volgende onderdelen:			

. Hier wel een strategie: Gezond binnenklimaat: voorkomen/verhelpen van vocht en schimmel door verbeterde ventilatiesystemen, geen loden leidingen meer in 2026: niet van toepassing vanwege ons bezit in Vinex-wijken	. Gezond binnenklimaat: voorkomen/verhelpen van vocht en schimmel door verbeterde ventilatiesystemen, geen loden leidingen meer in 2026: niet van toepassing vanwege ons bezit in Vinex-wijken	0	0	WoonInvest vraagt de gemeente ook aandacht te geven aan voorlichting aan (nieuwe) bewoners over de nut en noodzaak van goed ventileren (ook in de winter); ondanks de hoge energie- en gasprijzen.
	. Een veilig binnenklimaat: koolstofmonoxide- en rookmelders installeren in 2025 in alle woningen of ten minste aan alle huurders aanbieden, geen open verbrandingsystemen meer of ten minste vervanging aan alle huurders aanbieden: er zijn geen openverbrandingsystemen en in (bijna) alle woningen zijn via WoonInvest rookmelders geïnstalleerd.	99%		
	. Goed onderhouden: vertoont geen (ernstige) gebreken: klopt.	100%		
Hier is er geen beleid: Geen specifieke aanpak van schimmel	WoonInvest heeft tegen schimmel geen specifieke aanpak, pakt dit wel waar het nodig is aan bij incidenten. De gemeente ondersteunt WoonInvest bij deze opgave door informatie en voorlichting te bieden aan bewoners over het voorkomen en oplossen van vocht- en schimmelproblemen.			
	<u>Onderhoud</u> Aantallen (op 01-01-2025) invoegen uit lijst Aedes: . Totaal aantal zelfstandige woningen met conditiescore 5 of 6 (inclusief sloopplannen): geen	0	0	
	. Aantal zelfstandige woningen met een conditiescore 5 of 6 die worden verbeterd naar conditiescore 4, 3, 2 of 1: niet van toepassing	0	0	
	Bij groot onderhoud en ingrijpende woningverbetering zorgt WoonInvest voor degelijk hang- en sluitwerk, inclusief kerntrekbeveiliging. WoonInvest heeft een Programma van Eisen gemaakt voor al haar woningen. Deze wordt toegepast bij nieuwbouw, renovatie en andere (duurzaamheids/onderhouds)projecten.			
	3.3 Duurzame corporatiedaken			
Eens met beleid om eerst onderhoud en oplossen e/f/g labels te nemen.	Gezien de ambitie om in 2030 50% van de daken in Den Haag te benutten voor groen en/of opwekking van duurzame energie, met voorkeur voor een combinatie: . Op 01-01-2025 wordt 0% van de WoonInvest-daken benut voor groen en/of opwekking van duurzame energie, met voorkeur voor een combinatie.		0%	
	. In 2025 worden geen zonnepanelen en geen groene daken aangelegd. Vanwege de financiële situatie van WoonInvest besteedt zij haar geld eerst uit aan onderhoud, en verbetering van de E/F/G labels en daarna aan renovatie en andere duurzaamheidsprojecten. Vanwege het goede bezit van WoonInvest in de Vinexwijken van Den Haag zal zij voorlopig geen verduurzaming, zonnepanelen/collectoren of groene daken aanbrengen.		0	
	WoonInvest wil best over een paar jaar samenwerken met de gemeente en een lokale energiecoöperatie om op het dak van meergezinswoningen toe te staan dat er coöperatieve zonnepanelen worden aangebracht, nadat dit besluit bij WoonInvest genomen is om op deze woningen zonnepanelen te leggen. Indien van toepassing krijgen de sociale huurders van het gebouw via de energiecoöperatie ruimschoots de gelegenheid om via een passend aanbod deel te nemen.		0	
	Voor het behalen van de klimaat doelstellingen van 3.3 en 3.4 biedt de gemeente een subsidieregeling klimaatadaptatie aan.			

3.4 Klimaatdoelstellingen

WoonInvest en gemeente werken samen aan de uitrol van de energietransitie op basis van haar renovatieplanning en de transitievisie warmte zoals beschreven in de gezamenlijke aanpak wijken en duurzame warmte, aan leefbare en klimaatadaptieve binnentuinen, aan biobased & circulair bouwen en renoveren en aan een klimaatadaptievere stad in klimaatstressgebieden.

Gemeente Den Haag reikt graag de hand op deze thema's gezamenlijke trajecten op te zetten. Die zijn nog niet altijd in concrete aantallen en prestaties te vatten. Indien dat wel het geval is en er in 2025 sprake is van projectontwikkeling op één of meer van deze thema's, draagt de gemeente passend bij en legt dit graag vast in de prestatieafspraken:

. Geen projecten dat wordt uitgevoerd met circulaire en/of biobased materialen. WoonInvest treft geen voorbereidingen om aan de wettelijke verplichting te kunnen voldoen die stelt dat minimaal 50% van de nieuwbouw vanaf 2030 circulair gebouwd moet worden, bijvoorbeeld door pilots om bij nieuwbouw modulair en circulair te bouwen, doordat zij voorlopig geen nieuwbouw zal bouwen vanwege haar financiële situatie. Als La Fluo gebouwd wordt op basis van het huidige ontwerp door de collega corporatie dan is het natuurinclusief bouwen van toepassing: groene daken, nestkasten, groene gevels, waterberging.

3.5 Langer thuiswonen

. Geen binnentuinen worden verbeterd samen met bewoners en ook klimaatadaptiever gemaakt.

Scootmobiel ruimtes worden in samenspraak met de gemeente als nodig buiten gerealiseerd.

WoonInvest verzoekt de gemeente bij te dragen in de aanleg van scootmobielruimtes en om de buitenstalling van de scootmobielen in het groen toe te staan, en de omgevingsvergunning hiervoor te verlenen.

Voor het behalen van de klimaat doelstellingen van 3.3 en 3.4 biedt de gemeente een subsidieregeling klimaatadaptatie aan.

4. Huisvesting van aandachtsgroepen

4.1 Aandeel verhueringen aan niet-reguliere woningzoekenden

De raamovereenkomst is per 1 januari 2024 niet meer van toepassing. De wet Versterking Regie op de Volkshuisvesting is in voorbereiding en hierin worden gemeenten verplicht in hun huisvestingsverordening een urgentieregeling vast te stellen, waarbij ze verplicht een aantal landelijk geldende categorieën 'urgent woningzoekenden' toevoegen.

Op het moment van de uitvraag is nog niet bekend of gemeenten een maximum mogen stellen aan het aandeel verhueringen aan deze groep urgenten.

WoonInvest en de gemeente maken de afspraak om de huidige 30% niet-reguliere verhueringen op te schonen en puur te bestemmen voor statushouders, zorgdoelgroepen vanuit de convenantafspraken, urgent woningzoekenden en bijzondere verhueringen in geval van calamiteiten via directiebesluiten. Hiermee komen we in lijn met de verdeling zoals toegepast door de meeste regiegemeenten. Lokaal en regionaal maatwerkverhueringen betreffen geen specifieke zorgdoelgroepen uit bovenstaande categorieën. Verhueringen in zorgcomplexen via stichtingen en instellingen zijn specifiek voor zorginstroom bestemde woningen die geen onderdeel uitmaken van de reguliere te verdelen sociale corporatievoorraad. De voordracht van kandidaten gebeurt door zorgpartijen.

WoonInvest verzoekt de gemeente om bij te dragen in de huur bij de verhuuring van (grotere) woningen in de niet-daeb tak aan statushouders, door de woning zelf te huren en de woning onder te verhuren aan de statushouders zodat deze huurtoeslag kunnen krijgen. Ook verzoekt zij de gemeente om in overleg met de gemeente Leidschendam-Voorburg tot overeenstemming te komen voor uitruil van statushouders en zorgdoelgroepen vanuit convenant, zodat de grotere gezinnen (tot 4 personen) in de gemeente Den Haag en de 1 a 2-persoonshuishoudens in de gemeente Leidschendam-Voorburg geplaatst kunnen worden. Zodat WoonInvest in beide gemeenten haar taak kan voldoen, wat zij graag wil.

24% 30%

5. Betaalbaarheid

5.1 Inkomensafhankelijke huurverhoging (IAH)	WoonInvest zet de inkomsten uit inkomensafhankelijke huurverhoging in 2025 in voor leefbaarheid. Naar verwachting gaat het om een bedrag van ongeveer €14.045 per maand voor het totale bezit van WoonInvest. Bron van dit bedrag is de IAH van 2024.	€ 32.850	€ 65.730						
6. Light-afspraken (continueren of cijfers updaten)									
2.4 Tijdelijke huisvesting/flexibele woningen	WoonInvest is niet voornemens flexwoningen sociale huur toe te voegen in 2025.	0	0						
2.5 Levensloopbestendige woningen	In 2025 gaat WoonInvest geen nieuwe woningen voorzien met specifieke voorzieningen voor groepen (ouderen, gehandicapten, personen die zorg of begeleiding behoeven). 43 woningen in het ontwerp van La Fluo zijn levensloopbestendige woningen, mogelijk verandert dit aantal door de collegiale ondersteuning. WoonInvest heeft wel woningen met nultreden, en veel woningen met zorg.	0	0						
2.6 Innovatieve woonvormen	WoonInvest heeft op dit moment geen plannen. WoonInvest kijkt in 2024 wel naar leegstaande garages, zij gaat onderzoeken of 2 lege parkeergarages omgebouwd kunnen worden naar 1 woning. Deze mogelijkheid hangt af van: a) technische haalbaarheid + kosten; b) onze financiële middelen; c) bereidheid van de gemeente om mee te werken. De gemeente onderschrijft de meerwaarde van innovatieve woonvormen en de actieve rol die WoonInvest voor zichzelf voorziet in het ondersteunen van kansrijke initiatieven.	0	0						
3.5 Kookgas verwijderen	WoonInvest verwijdert geen kookgasaansluitingen projectmatig. WoonInvest brengt bij plaatsing van een nieuwe keuken - waarbij de woning niet van het gas afgaat - alvast de leidingen aan en het stopcontact voor een elektrische/inductiekookplaat; zodat deze transitie snel gedaan kan worden bij warmtetransitie (gasloos). Bij aardgasvrije renovaties stelt gemeente Den Haag een subsidie beschikbaar om de huurder te voorzien van een inductiekookplaat om te voorkomen dat de huurder de kosten hiervoor zelf moet dragen.	0	0						Bij aardgasvrije renovaties vraagt WoonInvest aan de gemeente Den Haag een subsidie beschikbaar te stellen om de huurder te voorzien van een inductiekookplaat om te voorkomen dat de huurder hiervoor de kosten zelf moet dragen. Daarnaast vraagt WoonInvest de gemeente om te kijken naar betaalbare mogelijkheden om de woningen van warmte en warm water te voorzien.
3.6 Aanpak energietoelagen	Geen huishoudens woonachtig in een woning van WoonInvest profiteren in 2025 van de aanpak energietoelagen, dit vanwege het bezit van WoonInvest in de Vinexwijken.	0	0						
4.3 Wonen met zorg	WoonInvest realiseert geen extra woningen met zorg, 34% van haar woningen in deze gemeente is al wonen met zorg. Daarnaast heeft WoonInvest nog meer nultredewoningen.								WoonInvest verzoekt de gemeente een vrijstelling voor deze prestatie omdat WoonInvest al genoeg zorgwoningen heeft.
4.4 Doorstroming	Ook in 2025 werken WoonInvest, Respectus en de gemeente samen in het bevorderen van doorstroming. Dit doet WoonInvest op deze manier: bemiddeling via haar seniorenmakelaar en communicatie op de website over doorstroming en langer zelfstandig wonen. WoonInvest stelt zich als doel om in 2025 2 huishoudens naar een passende woning te begeleiden. Doorstromers uit sociale huurwoningen van WoonInvest krijgen voorrang op vrijkomende middeldure huurwoningen (niet-DAEB) van WoonInvest.								WoonInvest verzoekt de gemeente om samen goed te kijken naar de doorstroming, en flexibel mee te werken aan eventuele pilots en oplossingen.
4.5 Huisvesting statushouders	WoonInvest voorziet zoveel als mogelijk in haar aandeel van de gemeentelijke taakstelling voor de huisvesting van statushouders. WoonInvest levert zoveel als mogelijk passende woning binnen 10 weken na koppeling met gemeente Den Haag.	0	2	2	2	2	2		WoonInvest verzoekt de gemeente de vergunningen voor deelwoningen uit te breiden, zodat er kamergewijs verhuurd kan worden aan statushouders. WoonInvest wil 2 statushouders in een 3-kamerwoning plaatsen, andere varianten zijn niet haalbaar. WoonInvest verzoekt hierbij aan de gemeente om een geschikte match van deze statushouders te regelen. En WoonInvest verzoekt de gemeente bij te dragen aan huur om een statushouder(sgezin) te plaatsen bij een woning met een huur hoger dan de attoppingsgrens of liberalisatiegrens.
			2	2	2	2	2		

4.6 Zorgdoelgroepen	WoonInvest levert het afgesproken 2 (geen 5) zelfstandige huurwoningen voor de huisvesting van zorgdoelgroepen. Omdat WoonInvest geen passende woningen heeft voor 1 persoon, is zij bereid om stellen te plaatsen als deze aangeleverd worden. Dus 4 personen in totaal te plaatsen.	2	2	2	2	2	WoonInvest vraagt de gemeente een nieuwe verdeling te maken voor deze doelgroep, zij kan geen uitstroom instellingen plaatsen in haar intramurale woningen (en meestal ook niet in seniorenwoningen). Met deze aanpassing is WoonInvest bereid 2 woningen te leveren aan stellen. Dus 4 personen te plaatsen.
4.7 Cruciale beroepsgroepen	Naar aanleiding van de evaluatie Proef woningen voor leraren Zuidwest gaan de gemeente en WoonInvest in gesprek over of/hoe de huisvesting van cruciale beroepsgroepen in Den Haag kan worden uitgewerkt.						
4.8 Leefbaarheid	In 2025 verwacht WoonInvest gemiddeld €90,- bedrag per woning te investeren in leefbaarheid in wijken waar WoonInvest bezit heeft. WoonInvest zet zich in voor differentiatie van woningen via haar huurbeleid, en ontmoeting tussen bewoners en sociaal beheer. WoonInvest investeert een deel van haar leefbaarheidsbudget in 11 wijkbeheerders. Het overige bedrag zet zij actief in op initiatieven die participatie en contact versterken, de leefbaarheid ten goede komen en zorgen voor een schone en veilige omgeving. Ideeën van bewoners die bijdragen aan een schonere, leukere leefomgeving in het complex of wijk, kunnen via https://www.wooninvest.nl/mijn-buurt/uw-woonidee ingeleverd worden. De wijkbeheerders en consultants leefbaarheid denken en werken hier graag aan mee (als het haalbaar is). Hiernaast staat het bedrag dat WoonInvest de komende jaren investeert in leefbaarheid. Hieronder vallen ook de bijdrage voor de huurdersvereniging Respectus en bewonerscommissies. WoonInvest continueert de samenwerking voor de Lief en leedstraatjes. Daarnaast kijkt WoonInvest samen met andere corporaties of zij een community app gaat gebruiken in haar bezit.						WoonInvest verzoekt de gemeente dringend om zo snel mogelijk toegang te krijgen tot de BRP via de invoering van het modelconvenant. En WoonInvest verzoekt de gemeente het convenant gegevensuitwisseling te voltooien en toe te passen, zodat er gegevens uitgewisseld kunnen worden met netwerkpartners.
		€ 320.600	€ 327.200	€ 336.200	€ 344.400	€ 352.200	€ 360.000
	De gemeente en WoonInvest gaan door met de ondersteuning van buurtkamers. Graag ziet WoonInvest dat de gemeente of een andere corporatie een buurtkamer beschikbaar stelt in de wijk Leidschenveen, helaas heeft WoonInvest hier geen geschikte locatie voor.						WoonInvest wil graag een buurtkamer realiseren in Leidschenveen voor de wijk de Vissen. Ooit hadden de senioren bewoners van deze wijk een activiteitenruimte, en het gemis van deze ruimte is erg groot. De bewoners zijn niet fysiek in staat om naar een andere wijk te reizen. Omdat WoonInvest voorlopig zelf geen mogelijkheid ziet om een woning om te bouwen als buurtkamer, doet WoonInvest hiervoor een beroep op de gemeente en opbouwwerk.
5.2 Betaalbaarheid	De gemeenten en WoonInvest zetten zich actief in voor de Haagse aanpak woonoverlast in het algemeen en specifiek in het Overlastgevende Pandenoverleg (OPO). WoonInvest neemt deel aan het OPO en leefomgevingsoverleg LeYp. WoonInvest verhuurt 70% van het vrijkomende DAEB-aanbod, inclusief DAEB-nieuwbouw, in Den Haag aan de primaire doelgroep.	70%	70%	70%	70%	70%	
	WoonInvest zorgt ook voor betaalbaarheid door inzet van maatwerk, zoals het aftoppen van huurprijzen voor de huisvesting van aandachtsgroepen als nodig. Voor passend toewijzen hanteert WoonInvest de wettelijke eis van minimaal 95%. Bij ten minste 95% van de woningen die de corporatie toewijst aan huishoudens met een inkomensgrens onder de grens voor passend toewijzen (de huurtoeslaggrens) moet de kale huur onder de zogenoemde aftoppingsgrens liggen. Er is een marge van 5% voor uitzonderingssituaties.						
5.3 Huurachterstanden/huissuitzettingen	WoonInvest en de gemeente geven uitvoering aan het convenant vroegsignalering vanuit de wijziging Wet Gemeentelijke Schuldhulpverlening (Wgs) vormgeven. Verwachte aantal huissuitzettingen op basis van huurschuld in 2025. Dit valt onder de norm van het landelijk gemiddelde van corporaties.	0	1	1	1	1	1

corporatie: WoonInvest		Aantal / bedrag / percentage							
Onderwerp bieding	Toelichting	stand juli 2024	2025	2026	2027	2028	2029	*)Periode 2026-2029	Welke prestatie vraagt WoonInvest van gemeente?

1. Samenwerking

1.1 Huurdersvertegenwoordiging

Klachtenrapportage opvragen

De huurdersvertegenwoordiging van WoonInvest loopt via de huurdersvereniging Respectus en de diverse bewonerscommissies en -groepen. In overleg met deze groepen maakt WoonInvest duidelijk wat de bewoners kunnen verwachten. Bij sloop-, renovatie- en duurzaamheidsprojecten zorgt WoonInvest dat er een huurdersvertegenwoordiging komt, en/of overlegt met deze (bestaande) vertegenwoordiging. Lukt het niet om een huurdersvertegenwoordiging te verkrijgen bespreekt WoonInvest deze zaken met Respectus. Hoe WoonInvest met klachten omgaat verloopt via overleg met Respectus.

1.2 Participatie Het budget voor een bewonerscommissie bedraagt 250 euro. Graag ontvangen wij een specificatie van de kosten die hiertoe kunnen worden gedeclareerd.

WoonInvest ondersteunt en stimuleert het opzetten van een bewonerscommissie, maar ook andere vormen van participatie zoals een klankbordgroep of contactpersonen, en helpt bewoners met daarbij behorende zaken zoals rechten en financiële ondersteuning. WoonInvest heeft speciaal hiervoor in 2024 haar reglement bewonerscommissies geupdate en op de website de andere vormen van participatie en hun rechten en plichten aangegeven. Dit alles in overleg met Respectus.

2. Een toereikende woningvoorraad

2.1 Omvang kernvoorraad Groei woningbezit en de plannen om sociale huurwoningen af te nemen past niet in het lange termijn beleid. Wij vragen ons af of dit financieel haalbaar en verstandig is

WoonInvest heeft ten tijde van het bod (1 juli 2024) sociale huurwoningen, zie hiernaast. (2024: plus 10 permanente (flex)woningen. 2025: plus 64 sociale woningen nieuwbouw De Bres . Scenario verkoop kernvoorraad meegerekend.

. Start nieuwbouw sociale huurwoningen: De Bres 64 sociale (en 8 middeldure) woningen. WoonInvest is in overleg voor een aantal andere locaties voor nieuwbouw. WoonInvest is naast de ontwikkeling van De Bres in overleg en aan het onderzoeken van afname van woningen uit ontwikkeling van derden: Appelgaarde en Overgoo. Appelgaarde vindt pas plaats minimaal over zeven jaar, en zal in een later bod opgenomen worden. Overgoo start in 2027 naar verwachting, waarbij WoonInvest mogelijk in totaal zo'n 150 sociale huurwoningen afneemt.

. WoonInvest voegt vanaf eind 2024 10 woningen toe door transformatie van De Tol 32A en onderzoekt in 2025 verder de mogelijkheden van transformatie naar sociale huurwoningen

5509 5519 5568

0 64 75 75

10

WoonInvest heeft de gemeente nodig bij een lage parkeernorm bij optoppen, nieuwbouw, flexwoningen (ook al wordt dit deels gedaan door collegiale ondersteuning of projectsteun; WoonInvest heeft de intentie om woningen af te nemen), zodat er meer geld over is voor onderhoud, verduurzaming, energietransitie en gasloos koken. Voor Appelgaarde: het beperken van de (gebouwde) parkeervoorziening, dus geen parkeernorm voor de kleinere sociale huurwoningen, gezien de ligging naast het treinstation. WoonInvest vraagt aan het college meer regie te pakken in een verkorte participatieaanpak voor al haar nieuwbouw, transformatie- en renovatieprojecten, waardoor deze inspraak versneld kan worden en dit meer in lijn is met het versnellingsbeleid van de minister.

WoonInvest doet in het kader van de extreem hoge woningbehoefte een beroep op de gemeente om mee te werken aan oplossingen voor realisatie. De gemeente spant zich, vanuit een positieve grondhouding, in om daar waar mogelijk hierin te ondersteunen.

Ook optoppen vraagt investeringen	. Optop- en oksellocaties: in 2024/2025 voegt WoonInvest 14 middeldure woningen toe via optoppen van de flat aan de Prins Frederiklaan. WoonInvest onderzoekt samen met de gemeente nog 5 andere geschikte locaties voor optoppen/okstelwoningen.									WoonInvest doet in het kader van de extreem hoge woningbehoefte een beroep op de gemeente om mee te werken aan oplossingen voor realisatie. WoonInvest vraagt de gemeente voor optoppen af te zien van de parkeernorm (ook voor > 5 woningen) voor het toevoegen van woningen aan bestaande gebouwen, en bereidheid van de gemeente om mee te werken en financieel bij te dragen op het vlak van parkeren. WoonInvest vraagt aan het college meer regie te pakken in een verkorte participatieaanpak voor al haar nieuwbouw, transformatie- en renovatieprojecten, waardoor deze inspraak versneld kan worden en dit meer in lijn is met het versnellingsbeleid van de minister.
		0	14							
	WoonInvest onderzoekt in 2025 de innovatieve woonvorm Kunamo in de wijk Leidschendam-Zuid bij De Bleijk.	0								
aanbrengen van liftvoorzieningen in Neve?	. Specifieke woningen voor de doelgroep ouderen realiseert WoonInvest niet, wel realiseert zij nultredenwoningen in zowel De Bres als Overgoo.	0	0							
	. Aankoop sociale huurwoningen: WoonInvest wil bij een kans hierover geïnformeerd worden, maar zal zeer waarschijnlijk vanwege haar financiële situatie niet geïnteresseerd zijn. Behalve in het aankopen van woningen bij een nog te ontwikkelen project van derden, en het terugkopen van enkele woningen in een VvE (via koopgarant).									
		0	0							
Verplicht aanbieden aan huurders? Alleen bij leegstand Wordt alles in de Emmastraat verkocht? Wat is bedoeld met zittende huurders in de wijk?	. Te verkopen sociale huurwoningen: WoonInvest verkoopt 5 leegstaande woningen van Emmastraat e.o. per kwartaal, waarbij we starten in 2025 (de daadwerkelijke verkoop zal een kwartaal later zijn). Na het verkopen van 20 woningen evalueren wij de hoeveelheid en de snelheid van verkoop. WoonInvest onderzoekt of zij de woningen eerst aanbied aan zittende huurders in deze wijk.	0	15	5						WoonInvest vraagt de gemeente de verkoopvergunning af te geven. WoonInvest realiseert ter compensatie van deze verkoop (het voldoen aan de doelstelling de kernvoorraad niet te verminderen) 11 extra woningen bij vernieuwbouw De Bres, 10 permanente (flex)woningen en een nog onbekend aantal aantal woningen die van niet-daeb naar daeb gaan (zie hieronder).
	. Te liberaliseren sociale huurwoningen: WoonInvest onderzoekt of woningen van daeb naar niet-daeb kunnen en andersom om meer veerkrachtige en gedifferentieerde wijken te krijgen, waarbij WoonInvest probeert minimaal hetzelfde aantal te wijzigen of zelfs een klein aantal sociale huurwoningen toe te voegen.									
	. Te slopen sociale huurwoningen: geen	0	0	0	0	0	0	0	0	
Wat is bedoeld met suppletie die niet afgedragen wordt aan de gemeente?	Wij besteedt de eventuele verschuldigde suppletie die zij in 2025 niet afdraagt aan de gemeente, aan daeb-activiteit, in het bijzonder het toevoegen van nieuwbouwwoningen (zie nieuwbouw) of woningverbeteringen (zie duurzaamheid).									
2.2 Nieuwbouw middeldure huur ??	8 woningen De Bres, 14 optopwoningen Pr. Frederiklaan	0	22							
2.3 Standplaatsen voor woonwagens	WoonInvest voorziet geen uitbreiding op de bestaande locatie Appelgaarde, simpelweg omdat er geen ruimte is plus WoonInvest geen uitbreiding wil op standplaatsen en woonwagens. WoonInvest is juist deze locatie aan het afstoten door mogelijke verkoop na mutatie. Ook heeft WoonInvest geen interesse in nieuwe locaties hiervoor.									WoonInvest verzoekt de gemeente de verhuring van de standplaatsen via de gemeente te laten verlopen, zoals heden.
		3	3							
3. Toekomstbestendige en duurzame woningen en woonomgeving										
3.1 Duurzame sociale huurwoningvoorraad	WoonInvest werkt aan inzet op door de minister vastgestelde volkshuisvestelijke prioriteit te weten: investeren in een duurzame sociale huurwoningvoorraad - door aandacht voor kwaliteitsaspecten en inzet op isolatie en de Energietransitie. WoonInvest vermindert haar woningen met E/F/G labels door haar duurzaamheidsprojecten en renovatie.									WoonInvest werkt alleen mee met de versnelling van het isoleren en verduurzamen van gespikkeld bezit, in monumenten en woningen die pas na 2028 op de lijst staan voor sloop/herstructurering, als de gemeente dit betaalt.
Planning afbouw E/F/G beter weergeven en versnellen. Wat is gespikkeld bezit?										
Optoppen terwijl onderliggend zo slecht is; Frederiklaan	. Totaal aantal zelfstandige woningen met E/F/G labels (complexen 1035, NeVe 2509, SaVeHa 1017 en 1036, 2005,1015, 1055) niet in een VvE en geen monument	804	804	262	0	0	0			

Planning naar achteren geschoven! Toch wordt er gerenoveerd. Zie verder. Opstarten duurt erg lang	. Gemeentelijk en/of rijksmonumentale status met E/F/G label (Emma alleen complex 2004 (2031 heeft D-label), 12 woningen aan binnenhof Loolaan hebben geen E/F/G label)	36	36						
	. Woningen in VvE's; deze VvE's hebben een duurzaamMJOB en in de ALV wordt samen met de andere eigenaren besproken wanneer de verduurzaming plaats gaat vinden.	444	444						
	. concrete sloopplannen van 2025 tot 2028	0	0	0	0	0	0		
	. concrete sloopplannen vanaf 2028							0	
Eerst E,F,G en dan pas van het gas af	Verwacht totaal aantal zelfstandige woningen met E/F/G label die in 2025 worden verbeterd (en daardoor minimaal label D krijgen):		506						
	Op het moment van bod heeft WoonInvest geen woningen die enkel een gasaansluiting hebben om te koken waarbij WoonInvest bij mutatie in deze gevallen koken op schone energie kan aanbrenge								
Wat is de inloopoplossing		0	0						
	. WoonInvest vervangt bij grootschalige renovaties de cv-ketels voor een duurzame aardgasvrije oplossing, in die gebieden waarover afspraken zijn gemaakt. Woningen in de projecten NeVe en SaVeHa worden als onderdeel van de gezamenlijke aanpak energietransitie via renovatie en aansluiting warmtenet aardgasvrij gemaakt i.c.m. isolatie. Waarbij WoonInvest bekijkt om de inloopoplossing in te zetten tot het warmtenet beschikbaar is.								WoonInvest verzoekt de gemeente om de intensieve samenwerking te behouden om te komen tot een haalbaar en betaalbaar warmtesysteem. WoonInvest verzoekt de gemeente dringend om te zorgen dat de aanleg van het warmtenet in de wijk De Heuvel volgens planning verloopt, of zelfs nog versneld wordt.
3.2 Onderhoud en verbetering Wordt er wel gezocht naar een specifieke aanpak tegen schimmel?	Aantal zelfstandige woningen dat duurzame warmteoplossing krijgt in combinatie met cv-ketel: (hybride) warmtepompen en overig (bijv. zonneboiler)	0	0						
	Schimmelaanpak is vaak de oorzaak van slechte ventilatie en (plaatselijke) slecht isolatie (koude brug). Bij de E/F/G-complexen gaan we mechanisch ventilatie aanbrengen en isoleren. Hierdoor zal het binnenklimaat zeker verbeteren. Wat we wel vaak zien dat bij nieuwe bewoners in de winter geen ramen open staan. WoonInvest heeft tegen schimmel geen specifieke aanpak, pakt dit wel waar het nodig is aan bij incidenten. WoonInvest heeft geen toden leidingen in haar bezit.		407						
Wat is conditiescore 5 of 6	. Een veilig binnenklimaat: rookmelders zijn geïnstalleerd via WoonInvest in bijna alle woningen, koolstofmonoxidemelders zijn geplaatst bij open verbrandingssystemen (deze worden in 2025 verwijderd).	99%							
	. Totaal aantal zelfstandige woningen met conditiescore 5 of 6 (inclusief sloopplannen):	0	0	0	0	0	0		
Programma van eisen opvragen voor woningen dat wordt toegepast bij nieuwbouw, renovatie en duurzaamheids/onderhoudsprojecten	. Aantal zelfstandige woningen met een conditiescore 5 of 6 die worden verbeterd naar conditiescore 4, 3, 2 of 1:	0	0	0	0	0	0		
	Bij groot onderhoud en ingrijpende woningverbetering zorgt WoonInvest voor degelijk hang- en sluitwerk, inclusief kerntrekbeveiliging. WoonInvest heeft in 2022 een Programma van Eisen gemaakt voor al haar woningen. Deze wordt toegepast bij nieuwbouw, renovatie en andere (duurzaamheids/onderhouds)projecten.								
3.3 Duurzame corporatiedaken	WoonInvest heeft nog geen zicht op het aantal woningen dat zonnepanelen krijgt, dit wordt onderzocht deels in 2024 en deels bij voorbereiding van de renovatie- en duurzaamheidsprojecten en nieuwbouw (om het energielabel te verbeteren, of het elektraverbruik te verlagen).								WoonInvest vraagt de gemeente om voor het behalen van de klimaat doelstellingen de subsidieregeling klimaatadaptatie beschikbaar te stellen.
	WoonInvest wil samenwerken met gemeente en een lokale energiecoöperatie om op het dak toe te staan dat er coöperatieve zonnepanelen worden aangebracht. Indien van toepassing krijgen de sociale huurders van het gebouw via de energiecoöperatie ruimschoots de gelegenheid om via een passend aanbod deel te nemen.								

3.4 Klimaatdoelstellingen

WoonInvest en gemeente werken samen aan de uitrol van de energietransitie op basis van haar renovatieplanning en de transitievisie warmte van de gemeente. 210 woningen NeVe worden als onderdeel van de gezamenlijke aanpak energietransitie via renovatie en aansluiting warmtenet aardgasvrij gemaakt icm isolatie. De warmtevoorziening wordt verplaatst naar buiten de gebouwen. In de toekomst kan daar dan de warmte (uit duinwater) aan worden toegevoegd / voor in de plaats komen. Voorlopig zal een tijdelijke voorziening getroffen worden dat nog wel (deels) met aardgas werkt.

- Het project optoppen van de Pr. Frederiklaan wordt uitgevoerd met circulaire en/of biobased materialen (14 woningen).
- Bij project Saveha en Neve worden de (binnen)tuinen verbeterd samen met bewoners en ook klimaatadaptatiever gemaakt door Operatie Steenbreek in samenwerking met de gemeente. Bij project Emma wordt onderzocht of de vochtproblemen in de woning verminderd worden door groene tuinen.
- Bij project De Bres krijgen de buitenbergingen een groen dak.

Verder neemt WoonInvest de klimaatadaptatie mee in haar duurzaamheidsprojecten waar nodig en mogelijk.

WoonInvest verwacht van de gemeente een bijdrage van de subsidie klimaatadaptatie. WoonInvest verzoekt de gemeente mee te werken aan Operatie Steenbreek bij de duurzaamheidsprojecten en renovatieprojecten waar dit toeleidt tot klimaatadaptatie; door gezamenlijk te communiceren en bewoners hiertoe te verleiden en mee te betalen aan deze operaties door budget hiervoor beschikbaar te stellen en waar dit plaatsvindt op gemeenteground volledig mee te werken en te betalen.

3.5 Langer thuiswonen

Scootmobiel ruimtes worden door de gemeente voor de helft bekostigd. WoonInvest gaat mee in het voorstel van de gemeente om bij complexen automatische deurdrangers aan te brengen, de gemeente is akkoord dat dit niet gebeurt bij jongerencomplexen.

WoonInvest verzoekt de gemeente om als er geen andere mogelijkheid is om de buitenstalling van de scootmobielen in het groen toe te staan, en de omgevingsvergunning hiervoor te verlenen. WoonInvest verzoekt de gemeente om bij te dragen in de aanbreng en onderhoud van de automatische deurdrangers, WoonInvest zorgt voor de aanbreng en onderhoud en heeft deze deurdrangers dus zelf in beheer.

4. Huisvesting van aandachtsgroepen

4.1 Aandeel verhuringen aan niet-reguliere woningzoekenden

De wet Versterking Regie op de Volkshuisvesting is in voorbereiding en hierin worden gemeenten verplicht in hun huisvestingsverordening een urgentieregeling vast te stellen, waarbij ze verplicht een aantal landelijk geldende categorieën 'urgent woningzoekenden' toevoegen. Op het moment van de uitvraag is nog niet bekend of gemeenten een maximum mogen stellen aan het aandeel verhuringen aan deze groep urgenten.

WoonInvest en de gemeente maken de afspraak om de huidige 30% niet-reguliere verhuringen op te schonen en puur te bestemmen voor statushouders, zorgdoelgroepen vanuit de convenantafspraken, urgent woningzoekenden en bijzondere verhuringen in geval van calamiteiten via directiebesluiten. Lokaal en regionaal maatwerkverhuringen betreffen geen specifieke zorgdoelgroepen uit bovenstaande categorieën. Verhuringen in zorgcomplexen via stichtingen en instellingen zijn specifiek voor zorginstroom bestemde woningen die geen onderdeel uitmaken van de reguliere te verdelen sociale corporatievoorraad.

WoonInvest verzoekt de gemeente om bij te dragen in de huur bij de verhuring van (grotere) woningen in de niet-daeb tak aan statushouders, door de woning zelf te huren en de woning onder te verhuren aan de statushouders zodat deze huurtoeslag kunnen krijgen. Ook verzoekt zij de gemeente om in overleg met de gemeente Den Haag tot overeenstemming te komen voor uitruil van statushouders en zorgdoelgroepen vanuit convenant, zodat de grotere gezinnen (tot 4 personen) in de gemeente Den Haag en de 1 a 2-persoonshuishoudens in de gemeente Leidschendam-Voorburg geplaatst kunnen worden. Zodat WoonInvest in beide gemeenten haar taak kan voldoen, wat zij graag wil.

23% 30%

5. Betaalbaarheid

5.1 Inkomensafhankelijke huurverhoging (IAH)

WoonInvest zal ook in 2025 IAH toepassen, als dit is toegestaan in de Rijkscirculaire huurprijsbeleid. WoonInvest zet de inkomsten uit inkomensafhankelijke huurverhoging in 2025 in voor investeringen in nieuwbouw, duurzaamheid en leefbaarheid. Vooral in de projecten Saveha en Neve. Bron van het bedrag is de IAH van 2024 (waarbij 2/3 wordt afgetopt op de maximale huur) en € 14.045 per maand is voor het totale bezit. WoonInvest investeert een groter bedrag dan de inkomensafhankelijke huurverhoging.

€ 51.400 € 102.800

6. Light-afspraken (continuering bod 2024 of cijfers update)

A2b. Tijdelijke huisvesting/flexibele woningen	WoonInvest is voornemens 10 permanente (flex)woningen sociale huur toe te voegen vanaf eind 2024 (oplevering in 2025), namelijk in De Tol 32a.	10								
A5. Levensloopbestendige woningen	In 2025 gaat WoonInvest bij nieuwbouw van De Bres nultredenwoningen te maken.		72							
C4. Kookgas verwijderen Verwijderen kookgasaansluitingen toch pas als er een goed alternatief is (Saveha en Neve)?	Om de transitie naar aardgasvrije woningen te versnellen geeft WoonInvest toestemming wanneer een huurder wil overgaan naar koken op schone energie en hierbij zelf de kosten draagt. WoonInvest verwijdert kookgasaansluitingen in de projecten Saveha en Neve (resp. 197 en 210 woningen). De 3 fase stopcontacten brengt WoonInvest aan in de woning als deze van het gas afgaat, inclusief aanpassing of vervanging van de groepenkast. WoonInvest brengt ook bij plaatsing van nieuwe keukens - waarbij de woning niet van het gas afgaat - alvast de leidingen aan en het stopcontact voor een elektrische/inductiekookplaat; zodat deze transitie snel gedaan kan worden bij warmtetransitie (gasloos). Daarnaast probeert WoonInvest zoveel mogelijk ook bij duurzaamheidsprojecten de leidingen en het stopcontact aan te leggen, zoals bij de 2e flat van De Tol en bij VvE Kersengarde. Bij aardgasvrije renovaties zorgt de gemeente ervoor dat de huurders een kookcursus kunnen krijgen om te leren koken op een elektrische kookplaat.									Bij aardgasvrije renovatie vraagt WoonInvest aan de gemeente in plaats van een kookworkshop een subsidie beschikbaar te stellen om de huurder te voorzien van een inductiekookplaat, om te voorkomen dat de huurder hiervoor de kosten zelf moet dragen. Daarnaast vraagt WoonInvest de gemeente om te kijken naar betaalbare mogelijkheden om de woningen van warmte en warm water te voorzien.
C5. Aanpak energiearmoede	Vanaf 2023 werkt WoonInvest samen met de gemeente en Vidomes met energieambassadeurs, die bij gebouwen met een slecht energielabel deur aan deur gaan met hulpmiddelen en tips. De huishoudens van WoonInvest worden bezocht door de energieambassadeurs op kosten van de gemeente.		407							WoonInvest verzoekt de gemeente de kartrekker van de aanpak met energieambassadeurs te blijven, en deze te blijven bekostigen. WoonInvest zoekt mee naar woningen met E/F/G-locaties.
B7. Wonen met zorg	WoonInvest realiseert geen extra woningen met zorg, 17% van haar woningen in deze gemeente is al wonen met zorg. Wel realiseert WoonInvest met de nieuwbouw van De Bres 72 nultreden woningen.									WoonInvest verzoekt de gemeente een vrijstelling voor deze prestatie omdat WoonInvest al genoeg zorgwoningen in haar bezit heeft.
A4. Doorstroming	In 2025 werken WoonInvest, Respectus en de gemeente samen in het bevorderen van doorstroming onder senioren en kwetsbaren. Dit doen wij op deze manier: bemiddeling via doorstroommedewerkers en communicatie op de website van de corporaties over doorstroming en langer zelfstandig wonen. Wij stellen ons als doel om huishoudens naar een passende woning te begeleiden, voor senioren en kwetsbare huurders. Doorstromers uit sociale huurwoningen van WoonInvest krijgen voorrang op vrijkomende middeldure huurwoningen (niet-DAEB). WoonInvest hanteert de "vrije ruimte" van 15%. Deze kan worden ingezet om iets hogere inkomens te huisvesten (kwetsbare complexen of moeilijk verhuurbare woningen, maatwerk ten behoeve van doorstroming).									
Ed. Huisvesting statushouders	WoonInvest voorziet in haar aandeel van de gemeentelijke taakstelling voor de huisvesting van statushouders.	6	15	15	15	15	15			WoonInvest verzoekt de gemeente de vergunningen voor deelwoningen uit te breiden, zodat er kamergewijs verhuurd kan worden aan statushouders. WoonInvest wil 2 statushouders in een 3-kamerwoning plaatsen, andere varianten zijn niet haalbaar. WoonInvest verzoekt hierbij aan de gemeente om een geschikte match van deze statushouders te regelen. Daarnaast verzoekt WoonInvest de gemeente om meer flexlocaties en optoplocaties in combinatie met het afzien van een parkeernorm om sneller statushouders te kunnen plaatsen. En WoonInvest verzoekt de gemeente bij te dragen aan huur om een statushouder(sgezin) te plaatsen bij een woning met een huur hoger dan de aftoppingsgrens of liberalisatiegrens.
			50	50	50	50	50	50		

Eb. Zorgdoelgroepen (uitstroom instellingen)	WoonInvest levert de afgesproken zelfstandige huurwoningen voor de huisvesting van zorgdoelgroepen.	21	21	21	21	21	WoonInvest ziet graag een continuering van de inzet van extra inzet op de wijken Bovenveen en De Tol e.o. voor de totstandkoming en uitrol van het wijkplan. Met bijbehorend budget en mandaat.
F2. Leefbaarheid	Buurtkamers zijn in het verleden gesloten; 10 jaar terug; we zijn er wel voor						
	In 2025 verwacht WoonInvest gemiddeld €90,- bedrag per woning te investeren in leefbaarheid in wijken waar WoonInvest bezit heeft. WoonInvest zet zich in voor differentiatie van woningen via haar huurbeleid, en ontmoeting tussen bewoners en sociaal beheer. WoonInvest investeert een deel van haar leefbaarheidsbudget in 11 wijkbeheerders. Het overige bedrag zet zij actief in op initiatieven die participatie en contact versterken, de leefbaarheid ten goede komen en zorgen voor een schone en veilige omgeving. Ideeën van bewoners die bijdragen aan een schonere, leukere leefomgeving in het complex of wijk, kunnen via https://www.wooninvest.nl/mijn-buurt/uw-woonidee ingeleverd worden. De wijkbeheerders en consultants leefbaarheid denken en werken hier graag aan mee (als het haalbaar is). Hiernaast staat het bedrag dat WoonInvest de komende jaren investeert in leefbaarheid. Hieronder vallen ook de bijdrage voor de huurdersvereniging Respectus en bewonerscommissies. WoonInvest continueert de samenwerking voor de Lief en leedstraatjes. Daarnaast kijkt WoonInvest samen met andere corporaties of zij een community app gaat gebruiken in haar bezit. Ook bekijkt WoonInvest in 2025 het stimuleren van ontmoeten door mogelijk het toevoegen van ontmoetingsruimtes zoals buurtkamers of ruimtes in seniorencomplexen.	€ 501.400	€ 511.800	€ 525.800	€ 538.600	€ 550.800	€ 563.000
B3. en B4. Betaalbaarheid	WoonInvest verhuurt 70% van het vrijkomende DAEB-aanbod, inclusief DAEB-nieuwbouw, aan de primaire doelgroep. WoonInvest zorgt ook voor betaalbaarheid door inzet van maatwerk, zoals het aftoppen van huurprijzen voor de huisvesting van aandachtsgroepen als nodig. Voor passend toewijzen hanteert WoonInvest de wettelijke eis van minimaal 95%. Bij ten minste 95% van de woningen die de corporatie toewijst aan huishoudens met een inkomensgrens onder de grens voor passend toewijzen (de huurtoeslaggrens) moet de kale huur onder de zogenoemde aftoppingsgrens liggen. Er is een marge van 5% voor uitzonderingssituaties.	70%/95%	70%/95%	70%/95%	70%/95%	70%/95%	70%/95%
B5. Huurachterstanden/huisuitzettingen	WoonInvest en de gemeente geven uitvoering aan het convenant vroegsignalering vanuit de wijziging Wet Gemeentelijke Schuldhelpverlening (Wgs) vormgeven. WoonInvest blijft uitgebreid maatwerk voeren op het voorkomen en bestrijden van betalingsproblematiek, onder andere in samenwerking met de gemeente. Lukt dit niet, kan WoonInvest wanbetalende huurders aanmelden bij de gemeente, die hen benadert. Bij vermoedens van multi-problematiek, wordt vroegtijdig een meldcode aangemaakt. Verwachte aantal huisuitzettingen op basis van huurschuld in 2024, zie hiernaast. Hierbij valt dit onder de norm van het landelijk gemiddelde van corporaties.						WoonInvest vraagt samen met Vidomes de gemeente om één gemeentelijk loket voor betalingsproblemen. De basisgedachte is dat partijen, die nu al samenwerken via EMMA (Eerder Melden, Minder achterstanden), hun samenwerking opschalen. Iedere klant, waarbij uit het contact blijkt dat die in het maandelijks budget geld tekort komt om lopende rekeningen te betalen, wordt doorgeschakeld naar dit gemeentelijk loket. Hierdoor krijg je een samenwerking die meerdere doelen dient: • voorkomen financiële stress bij huishoudens • voorkomen oplopen schulden (geen incassokosten , maar doorverwijzen) • effectieve en efficiënte behandeling van betalingsproblemen door bundeling.
		2	2	2	2	2	2