

BLAD VOOR ONDERTEKENING PRESTATIEAFSPRAKEN 2025 WoonInvest

Handtekening voor akkoord Wethouder namens Burgemeester:

In overeenstemming met het besluit van het college tot het aangaan van de prestatieafspraken 2025, ingevolge de doorlopende burgemeestersvolmacht.

Wethouder Martijn Balster

Datum:

Handtekening voor akkoord WoonInvest:

Directeur-bestuurder Peter van Heeswijk

Datum:

Handtekening voor akkoord Huurdersvereniging Respectus:

Voorzitter Carina Mens

Datum:

Prestatieafspraken 2025 WoonInvest, Respectus en gemeente Den Haag

	Onderwerp	
1	Samenwerking	
1.1	Huurders-vertegenwoordiging	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 overlegt WoonInvest met Respectus en een bewonerscommissie of klankbordgroep indien een van deze laatste twee er nog niet is, wordt deze opgericht. Lukt het niet om een van beiden op te richten, dan bespreekt WoonInvest deze zaken met Respectus. Hoe WoonInvest met klachten omgaat verloopt via overleg met Respectus. WoonInvest, Respectus en de gemeente Den Haag (hierna: partijen) spreken af elkaar tijdig te informeren.
1.2	Participatie	WoonInvest ondersteunt en stimuleert het opzetten van bewonerscommissies, maar ook andere vormen van participatie zoals klankbordgroepen of contactpersonen, en helpt bewoners met daarbij behorende zaken zoals rechten en financiële ondersteuning. WoonInvest heeft speciaal hiervoor in 2024 haar reglement bewonerscommissies geüpdatet 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) 2173 sociale huurwoningen. WoonInvest heeft op 1 januari 2026 minimaal 1991 sociale huurwoningen. WoonInvest levert vanwege haar financiële status voorlopig geen woningen op en neemt geen woningen in aanbouw. Zij onderzoekt in 2024 (en mogelijk 2025) of het project La Fluo kan worden gebouwd via collegiale samenwerking, en of het haalbaar is om een aantal woningen van La Fluo af te nemen. Voornemens: <ul style="list-style-type: none"> • Over te dragen sociale huurwoningen: eind 2024/begin 2025 draagt WoonInvest 2 ouderencomplexen in Scheveningen en 1 studentencomplex in Bezuidenhout aan een collega corporatie over. Dit zijn in totaal 182 woningen. • Geen te liberaliseren sociale huurwoningen. WoonInvest onderzoekt of woningen van DAEB naar niet-DAEB kunnen en andersom om meer veerkrachtige en gedifferentieerde wijken te creëren. • Geen te slopen sociale huurwoningen. • Te verkopen vrijesectorwoningen bij mutatie: verwacht aantal maximaal 25. WoonInvest besteedt de eventueel verschuldigde suppletie die zij in 2025 niet afdraagt aan de gemeente, aan DAEB-activiteiten, in het bijzonder aan het toevoegen van nieuwbouwwoningen (zie 2.2) of woningverbeteringen (zie 3.2). De eventueel verschuldigde suppletie over de sociale huurwoningen van La Fluo, dat door collegiale ondersteuning gerealiseerd wordt, wordt geregeld tussen WoonInvest en Haag Wonen.
2.2	Nieuwbouw	WoonInvest neemt in 2025 geen (sloop) nieuwbouwprojecten in aanbouw (eigen ontwikkeling of afname uit ontwikkelingen van derden). Partijen spreken af dat zij zich committeren aan de pilot voor het vergroten van de investeringscapaciteit van de Haaglandse corporaties. Partijen blijven zich inzetten, al dan niet via een lobby richting de koepelorganisaties, om de investeringsruimte van de corporaties in de regio Haaglanden te vergroten. WoonInvest onderzoekt of kleinschalige activiteiten door optoppen of ombouwen van garageboxen of bedrijfsruimtes mogelijk zijn, en gaat daarover in gesprek met de gemeente vanaf 2025.

2.3	Standplaatsen voor woonwagens	<p>Gemeente en corporaties maken concrete afspraken over de inspanningen op het woonwagendossier naar rato van woningvoorraad en huidige inspanning op het dossier. De afspraken gaan in op zowel 1) rollen en verantwoordelijkheden van zowel gemeente als corporaties, als 2) aantal huurstandplaatsen die gerealiseerd/overgenomen worden en aantal huurwoonwagens dat wordt toegevoegd/overgenomen.</p> <p>WoonInvest onderzoekt of zij kan deelnemen aan de Stichting Woonwagenlocaties Den Haag. WoonInvest onderzoekt of horizontale of verticale uitbreiding mogelijk is van de standplaatsen op de locatie Bob Oosthoeklaan, in overeenstemming met gemeentelijke kaders (voor parkeren, bouwhoogtes, horizontale uitbreidingsmogelijkheden en recht van overpad). WoonInvest is voornemens de locatie Bob Oosthoeklaan af te stoten door mogelijke verkoop na mutatie. WoonInvest blijft deelnemen aan de gesprekken over dit thema, zij heeft wel voorkeur voor uitbreiding binnen haar kerngebied.</p>
3 Toekomstbestendige en duurzame woningen en woonomgeving		
3.1	Duurzame sociale huurwoningvoorraad	<p>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.</p> <p>WoonInvest heeft geen woningen met E/F/G label (na de verkoop van de woningen in Scheveningen en Theresiastraat).</p> <p>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 stelt subsidieregelingen ter beschikking aan particuliere eigenaren in gemengde VvE's. WoonInvest informeert hun VvE's die in aanmerking komen dat deze tijdelijke subsidieregelingen er zijn en hoe de VvE daarvan kan profiteren.</p> <p>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 inloopoplossingen (warmtenet met een tijdelijke bron). Inloopoplossingen willen we in meerdere wijken in de stad inzetten zodat WoonInvest bij het natuurlijke moment van renoveren de woningen ook van een warmtenetaansluiting kan voorzien. WoonInvest en gemeente werken samen op de volgende onderdelen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • 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. • 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: <ul style="list-style-type: none"> ○ De warmtegebieden (kavels). ○ 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 waar mogelijk de cv-ketels voor een duurzame aardgasvrije oplossing. Waar een warmtenet nog niet beschikbaar is, behoort de inzet van inloopoplossingen tot de mogelijkheden. • WoonInvest experimenteert in Leidschendam-Voorburg met gasloos verwarmen, in haar planning is opgenomen dat zij vanaf 2030 cv's vervangt in haar Haagse bezit voor aardgasvrije alternatieven.

		<p>WoonInvest en de gemeente verkennen een samenwerking om huurders te informeren over de mogelijkheden voor het energiezuinig koelen van hun woning. Gezien de energievraag en de grote milieu-impact van het produceren en het gebruiken van (mobiele) airco's, spreken WoonInvest en de gemeente af zoveel als mogelijk in te zetten op preventieve maatregelen, zoals zonwering, sedumdaken en (collectieve) koude voorzieningen. WoonInvest voegt de uitkomsten van de gemeentelijke hitte-, koelte- en waterstressonderzoeken toe aan haar meerjarenbegroting.</p>
3.2	Onderhoud en verbetering	<p><u>Gezonde en veilige woning</u></p> <p>WoonInvest biedt bewoners een veilige, gezonde en goed onderhouden woning op de volgende onderdelen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Gezond binnenklimaat: voorkomen/verhelpen van vocht en schimmel door verbeterde ventilatiesystemen. Er zijn geen loden leidingen in het bezit van WoonInvest. - Een veilig binnenklimaat: er zijn geen openverbrandingssystemen en in (bijna) alle woningen zijn rookmelders geïnstalleerd. In alle woningen waar de huurders WoonInvest toestemming hebben gegeven om de woning te betreden, hangen rookmelders. Bij mutatie worden direct rookmelders geplaatst als die er nog niet hangen. Voor de woningen waar nu nog geen rookmelder hangt geldt dat de huurder (meermaals) niet thuis was tijdens de installatie afspraak of de huurder toegang tot de woning heeft geweigerd. WoonInvest onderzoekt welke stappen gezet kunnen worden om huurders alsnog medewerking te laten verlenen aan de plaatsing van rookmelders. - Goed onderhouden: woningen hebben geen conditiescores van 5 en 6. <p>WoonInvest heeft tegen schimmel een vastgestelde werkwijze om met schimmelklachten goed om te gaan en op te lossen. WoonInvest heeft maar een beperkt aantal schimmelklachten per jaar, dus geen interesse om aan te sluiten op de Haagse aanpak. De gemeente gaat de Haagse aanpak vocht- en schimmel onafhankelijk laten evalueren. Uit deze onafhankelijke evaluatie komen aanbevelingen. WoonInvest en de gemeente spreken af met elkaar in gesprek te gaan over deze aanbevelingen en te onderzoeken of deze haalbaar en uitvoerbaar zijn om toe te passen bij de eigen vocht- en schimmel aanpak van WoonInvest.</p> <p>De gemeente ondersteunt WoonInvest bij deze opgave door informatie en voorlichting te bieden aan bewoners over het voorkomen en oplossen van vocht- en schimmelproblemen. 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.</p> <p><u>Onderhoud</u></p> <p>WoonInvest doet ieder jaar bij een derde van haar bezit een conditiescore meting, dus meet ieder complex eens in de drie jaar. Inclusief een beeldkwaliteit meting van de algemene ruimten, en via steekproef ook een meting in de woningen. WoonInvest heeft geen woningen met conditiescore 5 of 6.</p> <p>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, die voorschrijven waar de kwaliteitseisen van de woningen aan moeten voldoen. Deze wordt toegepast bij nieuwbouw, renovatie en andere (duurzaamheids-/onderhouds)projecten.</p>
3.3	Duurzame corporatiedaken	<p>Gezien de gemeentelijke ambitie om in 2030 50% van de daken in Den Haag te benutten, verkennen de gemeente en WoonInvest een samenwerking rondom het meer en beter benutten van daken. De verkenning zal zich richten op duurzame energieopwekking, tegengaan van wateroverlast en hittestress, het creëren van klimaatadaptief en toekomstbestendig vastgoed, het creëren van een gezonde en biodiverse leefomgeving, het creëren van extra woonruimte en het verbeteren van sociale cohesie. WoonInvest en de gemeente verkennen deze kansen door gezamenlijk toe te werken naar inzicht in dakrenovatiemomenten en inzicht in de draagkracht van de daken. WoonInvest heeft op dit moment zonnepanelen op 26 woningen in Den Haag. In 2025 start WoonInvest met de voorbereiding (waaronder de besluitvorming) voor het aanleggen van zonnepanelen op twee complexen. Voor het behalen van de klimaat doelstellingen biedt de gemeente de subsidie klimaatadaptatie aan.</p>

3.4	Klimaatdoelstellingen	<p>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.</p> <p>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.</p> <p>Voor het behalen van de klimaat doelstellingen biedt de gemeente een subsidieregeling klimaatadaptatie aan. WoonInvest treft voorbereidingen om aan de wettelijke verplichting te kunnen voldoen die stelt dat minimaal 50% van de nieuwbouw vanaf 2030 circulair gebouwd moet worden. WoonInvest en de gemeente zetten een gezamenlijke verkenning op rondom circulair, modulair en biobased bouwen. WoonInvest en de gemeente verkennen hierbij pilots rondom het toepassen van circulair en biobased materialen bij renovatie/verduurzaming of nieuwbouw. De gemeente faciliteert in kennis en door WoonInvest in contact te brengen met producenten van circulaire en biobased materialen.</p> <p>WoonInvest en gemeente verkennen een samenwerking rondom waterbergingskansen. WoonInvest denkt hierbij aan de Watervogelstraat. De gemeente faciliteert met de subsidie klimaatadaptatie. Ook verkennen WoonInvest en de gemeente of er cofinanciering mogelijk is voor interventies rond het vastgoed die een positief effect hebben op het gemeentelijke rioleringsstelsel.</p>
4	Huisvesting van aandachtsgroepen	
4.1	Aandeel verhuringen aan niet-reguliere woningzoekenden.	<p>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 verhuringen aan deze groep urgenten.</p> <p>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. Hiermee komen we in lijn met de verdeling zoals toegepast door de meeste regiogemeenten. 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. De voordracht van kandidaten gebeurt door zorgpartijen.</p> <p>WoonInvest organiseert overleg tussen de gemeente Den Haag en de gemeente Leidschendam-Voorburg over de uitruil van statushouders en zorgdoelgroepen vanuit het Koepelconvenant, zodat gezinnen (tot 4 personen) in de gemeente Den Haag en 1 à 2-persoonshuishouders in de gemeente Leidschendam-Voorburg gehuisvest kunnen worden. Zo kan WoonInvest in beide gemeenten aan haar taakstelling voldoen.</p>
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.

Light-afspraken (continueren of cijfers updaten)

2.4	Tijdelijke huisvesting/ flexibele woningen	WoonInvest onderzoekt of kleinschalige activiteiten door optoppen of ombouwen van garageboxen of bedrijfsruimtes mogelijk zijn, en gaat daarover in gesprek met de gemeente vanaf 2025.
2.5	Levensloopbestendige woningen	WoonInvest heeft 499 woningen met zorg (25% van haar bezit in deze gemeente) en nog meer nultredenwoningen. In 2025 voorziet WoonInvest geen nieuwe woningen van levensloopbestendige voorzieningen. In het ontwerp van La Fluo zijn 43 levensloopbestendige woningen opgenomen, mogelijk verandert dit aantal na collegiale ondersteuning.
2.6	Innovatieve woonvormen	WoonInvest heeft op dit moment geen plannen. WoonInvest kijkt in 2025 wel naar potentiële locaties hiervoor. De mogelijkheden hangen af van: a) technische haalbaarheid + kosten; b) financiële middelen; c) gemeentelijke ondersteuning. De gemeente onderschrijft de meerwaarde van innovatieve woonvormen en de actieve rol die WoonInvest voor zichzelf voorziet in het ondersteunen van kansrijke initiatieven.
3.5	Kookgas verwijderen	WoonInvest brengt bij plaatsing van een nieuwe keuken - waarbij de woning niet van het gas afgaat - alvast de leidingen en het stopcontact voor een elektrische/inductiekookplaat aan; zodat de woning later eenvoudig gasloos gemaakt kan worden. 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. Daarnaast vraagt WoonInvest de gemeente om te kijken naar betaalbare mogelijkheden om de woningen van warmte en warm water te voorzien. WoonInvest geeft in principe altijd toestemming wanneer een huurder wil overgaan naar koken op schone energie en hierbij zelf de kosten draagt. Bij mutatie van de woningen zorgt WoonInvest dat er een aansluiting komt voor elektrische koken (via perilex aansluiting). Aantal woningen die enkel een gasaansluiting hebben om te koken (complex 3413, 3414, 3416 in Wateringse Veld): 242. Naast deze woningen hebben ook de woningen in WZH Transvaal en WZH Hoge Veld stadsverwarming, en het te verkopen complex Theresiastraat. Het gasloos maken van alle woningen in deze gemeente is door WoonInvest opgenomen in haar meerjarenbegroting (vanaf 2042).
3.6	Aanpak energiearmoede	WoonInvest verwacht dat er geen huishoudens lijden onder energiearmoede door de staat van de woningen.
4.3	Wonen met zorg	In Den Haag wordt 25% van het bezit van WoonInvest gebruikt voor wonen met zorg. Daarnaast heeft WoonInvest ook seniorenwoningen en nultredenwoningen. WoonInvest onderzoekt of voldoende woningen zorggeschikt zijn. Scootmobielen: Vooruitlopend op de woonzorgvisie gaat WoonInvest in 2025 verder met het realiseren van scootmobielplaatsen. Om de problemen en het tekort van scootmobielplaatsen aan te pakken binnen de brandveiligheidseisen, heeft WoonInvest de medewerking van de gemeente Den Haag nodig. De gemeente is bereid om hierover mee te denken en de afdeling WMO goed te laten samenwerken met WoonInvest. Goede afstemming is noodzakelijk.
4.4	Doorstroming	WoonInvest, Respectus en de gemeente werken samen aan het bevorderen van doorstroming. WoonInvest biedt bemiddeling via haar seniorenmakelaar en communiceert op de website over doorstroming en langer zelfstandig wonen. WoonInvest haar seniorenmakelaar bedient de gemeente Leidschendam-Voorburg volgens de regionale afspraken (SVH). Op verzoek helpt deze ook huurders die willen doorstromen in of naar Den Haag. Doorstromers uit sociale huurwoningen van WoonInvest krijgen voorrang op vrijkomende middeldure huurwoningen (niet-DAEB) van WoonInvest. WoonInvest en gemeente kijken samen naar communicatie over doorstroming, zodat dit bekender wordt bij de huurders van WoonInvest.
4.5	Huisvesting statushouders	WoonInvest levert zoveel als mogelijk passende woning binnen 10 weken na koppeling met gemeente Den Haag. Omdat WoonInvest geen eenpersoonswoningen heeft is zij voornemens driekamerwoningen te verhuren voor 2 statushouders. De gemeente verzoekt het COA om 2 statushouders aan te dragen die geen geschiedenis van conflict hebben.
4.6	Zorgdoelgroepen	WoonInvest huisvest uitstroom uit zorginstellingen conform de verdeling zoals vastgesteld door de werkgroep die uitvoering geeft aan het Koepelconvenant. WoonInvest stelt aan de werkgroep voor om een nieuwe verdeling te maken, gebaseerd op het bezit excl. intramurale woningen. Omdat WoonInvest geen passende woningen heeft voor 1 persoon, piloteert zij woningdelen en het plaatsen van stellen. De gemeente en WoonInvest spannen zich (met steun van Respectus) in om dit met onderlinge afstemming en communicatie op dit vlak te versterken.

4.7	Cruciale beroepsgroepen	Naar aanleiding van de evaluatie <i>Proef woningen voor leraren Zuidwest</i> gaan de gemeente en WoonInvest in gesprek over of/hoe de huisvesting van cruciale beroepsgroepen in Den Haag kan worden uitgewerkt.
4.8	Leefbaarheid	<p>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. Onder het bedrag per woning valt ook de bijdrage voor woonideeën die via de huurdersvereniging Respectus binnenkomen, en bijdragen aan bewonerscommissies. WoonInvest continueert de samenwerking voor de Lief en leedstraatjes. Daarnaast kijkt WoonInvest samen met andere corporaties of zij een community app in gebruik neemt in haar bezit.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>WoonInvest betracht terughoudendheid bij het plaatsen van extra aandachtsgroepen vanwege de leefbaarheid in Zilverlinde (senioren), Watervogelstraat (senioren) en Laan van Leidschenveen (veel leefbaarheidsproblemen). Gemeente en WoonInvest blijven in gesprek over leefbaarheidsaanpak in het leefomgevingsoverleg Leidschenveen.</p>
5.2	Betaalbaarheid	WoonInvest verhuurt 70% van het vrijkomende DAEB-aanbod, inclusief DAEB-nieuwbouw, in Den Haag aan de primaire doelgroep. WoonInvest zorgt ook voor betaalbaarheid door inzet van maatwerk, zoals het aftoppen van huurprijzen voor de huisvesting van aandachtsgroepen indien nodig.
5.3	Huurachterstanden/ huisuitzettingen	WoonInvest en de gemeente geven uitvoering aan het convenant vroegsignalering vanuit de wijziging Wet Gemeentelijke Schuldhulpverlening (Wgs). Verwachte aantal huisuitzettingen op basis van huurschuld in 2025: 2. Dit is lager dan de norm van het landelijk gemiddelde van corporaties.