

## Prestatieafspraken Staedion – Huurdersvereniging Staedion - Den Haag

	Onderwerp	Prestatieafspraken 2021	Doorkijk 2022-2026
<b>1</b>	<b>Een toereikende woningvoorraad</b>		
1.1	Omvang kernvoorraad	<p>Staedion heeft ten tijde van het bod (1 juli 2020) ca. 32.200 woningen in de kernvoorraad. Staedion heeft op 1 januari 2022 minimaal 32.400 woningen in de kernvoorraad.</p> <p>Op dit moment houdt Staedion vast aan de bieding van een kernvoorraad van 33.100 op 1 januari 2024.</p> <p>Staedion behoeft in 2021 de verschuldigde suppletie bij de uitponding van sociale huurwoningen niet aan de gemeente te voldoen, met als voorwaarde dat de door Staedion verschuldigde suppletie ten goede komt aan de DAEB-activiteiten van Staedion.</p>	<p>In de meerjarige Raamovereenkomst is tot doel gesteld dat Staedions aandeel in de Haagse kernvoorraad op 1 januari 2024 33.100 huurwoningen is. Om dit aantal te behalen zal Staedion de opeenvolgende jaren nieuwe woningen toevoegen aan de woningvoorraad.</p> <p>Ook in de toekomst zal Staedion ervoor zorgen dat de investeringen in de volkshuisvesting en in het bijzonder de DAEB-tak, de verschuldigde suppletie ruimschoots zal overstijgen.</p>
1.2	Nieuwbouw	<p>Staedion neemt in 2021 de volgende (sloop) nieuwbouw projecten in aanbouw(eigen ontwikkeling of afname uit ontwikkelingen van derden):</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Pretorius/Smitstraat (26)</li> <li>• Maanplein (140)</li> <li>• Wenkebach (136)</li> <li>• Betje Wolffstraat (72)</li> <li>• Schaloenstraat (74)</li> </ul> <p>Aanvullend neemt Staedion in 2021 het project aan de Pegasusstraat in aanbouw (300 woningen).</p> <p>De gemeente is in 2020 gestart met het urgentieprogramma betaalbare woningbouw. Hierin wordt de bouw van betaalbare woningen aangejaagd. Een van de doelen is om de productie van sociale woningbouw op te schroeven naar 1,200 woningen per jaar, waaronder woningen voor</p>	<p>Staedion werkt aan verschillende plannen voor (sloop) nieuwbouw. Jaarlijks willen wij starten met de bouw van 400-450 woningen met een voorlopige schatting van een toevoeging van ongeveer 250 sociale huurwoningen netto. Bij voldoende aanbod/kansen kunnen we ambities opschroeven. De planvorming in Zuidwest heeft hierin een belangrijke plek.</p> <p>Randvoorwaarde is dat de bewoners kunnen terugkeren.</p>

	Onderwerp	Prestatieafspraken 2021	Doorkijk 2022-2026
		<p>specifieke doelgroepen. Hiervoor worden verschillende middelen ingezet zoals actief grondbeleid en wordt gekeken naar het verbeteren van randvoorwaarden zoals versnellen van vergunningentrajecten en simpele programmering. De gemeente en corporaties trekken samen op. Gemeente Den Haag komt in Q1 2021 terug op de mogelijkheden rondom het bieden van terugkeergarantie aan huurders in het geval van nieuwbouw (incl. mogelijke aanpassing huisvestingsverordening).</p> <p>Corporaties krijgen onder voorwaarden een legeskorting van de gemeente bij nieuwbouw van sociale huurwoningen.</p>	
<b>2</b>	<b>Evenwichtige wijken</b>		
2.1	Middeldure huur	<p>Staedion heeft ten tijde van het bod (1 juli 2020) ca. 2.000 geliberaliseerde huurwoningen. Vooral eenzijdige wijken, in het bijzonder Den Haag Zuidwest worden gediversiveerd door toevoeging van middeldure huur en/of koop (door corporaties en/of marktpartijen).</p>	
2.2	Leefbaarheid	<p>In 2021 verwacht Staedion gemiddeld € 153 per woning te besteden aan leefbaarheid in wijken waar Staedion bezit heeft. Daarmee geeft Staedion relatief veel geld uit aan inrichting van terreinen en groen, vanuit het leefbaarheidsbudget. Ook gaat er relatief veel geld naar veiligheid en schoon, zeker ook in de oude wijken.</p> <p>De gemeente en Staedion gaan door met de ondersteuning van buurtkamers met inachtneming van de resultaten van de evaluatie. Staedion stelt de ruimte van de Walnootstraat en Lau Mazirellaan om niet beschikbaar.</p> <p>Staedion en de gemeente pakken samen de kwaliteit van de openbare ruimte, inclusief de afvalproblematiek, aan.</p> <p>In sommige straten en buurten is de overlast van ratten groot.</p>	

	Onderwerp	Prestatieafspraken 2021	Doorkijk 2022-2026
		<ul style="list-style-type: none"> <li>• Staedion en de gemeente pakken de rattenoverlast samen aan.</li> <li>• Staedion onderzoekt in de periode 2020-2021 of zij de directe woonomgeving van die complexen minder aantrekkelijk kan maken voor ratten.</li> <li>• Staedion en de gemeente informeren samen bewoners over de mogelijkheden (gedrag) en noodzaak om rattenoverlast tegen te gaan.</li> </ul>	
<b>3</b>	<b>Een betaalbare en prettige woning</b>		
3.1	Inkomens afhankelijke huurverhoging (IAH)	Staedion zet de eventuele inkomsten uit inkomensafhankelijke huurverhoging in 2021 in voor verduurzaming. Staedion overlegt met de Huurders vereniging Staedion (HVS) over de hoogte van de jaarlijkse huurverhoging en de eventuele inzet van inkomensafhankelijke huurverhoging (IAH).	Staedion is voornemens de inkomens afhankelijke huurverhoging vanaf 2021 in te zetten. Dit is onderdeel van gesprek tussen de HVS en Staedion.
3.2	Huurverhoging	Staedion verwacht per 1 juli 2021 een gemiddelde huurverhoging van inflatie. Samen met de HVS bekijkt Staedion of we (HVS en Staedion) de mogelijkheid om 1% extra huurverhoging toe te passen willen benutten, om zo de investeringsruimte te vergroten. De gemeente Den Haag gaat in deze prestatieafspraken alleen akkoord met een huurverhoging boven inflatie onder voorwaarde dat de HVS akkoord is. Staedion biedt haar huurders ook in 2021 de mogelijkheid om huurverlaging of huurbevrozing aan te vragen.	
3.3	Huurachterstanden/ huisuitzettingen	Staedion spant zich bij het innen van schulden in om verder oplopen van huurachterstanden te voorkomen, waar mogelijk persoonlijk contact op te nemen, de beslagvrije voet te waarborgen en redelijk te handelen door maatwerk te leveren. Daarna kan Staedion wanbetalende huurders aanmelden bij de gemeente, die erop af gaat. Die "outreaching" aanpak verstrekt 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.	

	Onderwerp	Prestatieafspraken 2021	Doorkijk 2022-2026
		In 2021 zal er een convenant opgesteld worden waarin nader staat uitgewerkt hoe Staedion en de gemeente de verplichting rondom vroegsignalering vanuit de wijziging Wet Gemeentelijke Schuldhulpverlening (Wgs) vormgeven.	
3.4	Onderhoud	<p>Staedion besteedt in 2021 aan haar Haagse woningportefeuille circa 60 miljoen aan onderhoud. Daarnaast investeert Staedion circa 25 miljoen extra aan onderhoud op de onderwerpen duurzaamheid en brandveiligheid. Bij groot onderhoud en ingrijpende woningverbetering zorgt Staedion voor degelijk hang- en sluitwerk, inclusief kerntrekbeveiliging.</p> <p>Vanaf 1 juli 2022 moeten alle woningen in Nederland voorzien zijn van rook melders. Dit behoort tot de verantwoordelijkheid van de gebouweigenaar, dus ook de corporaties. Uiteraard geeft Staedion hier opvolging aan. Daarbij zal Staedion de aanpak gefaseerd uitrollen: grote complexen eerst.</p>	Staedion besteedt jaarlijks aan haar Haagse woningportefeuille circa 60 miljoen aan onderhoud
3.5	Vocht- en schimmelaanpak	<p>Staedion neemt in 2021 de volgende maatregelen om schimmel- en vochtproblemen tegen te gaan: Staedion houdt vast aan de reeds ingestelde maatregelen, waaronder de onafhankelijk vocht expert en de aftersales bij vocht- en schimmelmeldingen. Staedion zet haar schimmel en vocht expertteam voort, en blijft nauw samenwerken met de gemeente en de GGD. Daarnaast ontwikkelt Staedion een preventieve aanpak.</p> <p>In 2021 staan verschillende complexen die kampen met vocht- en schimmelproblematiek door een (gedeeltelijke) technische oorzaak op de planning voor een ingreep om vocht- en schimmelproblemen op te lossen en/of voorkomen. Dit onderwerp kent overlap met woningverbeteringen en onderhoud.</p>	We geven uitvoering aan de preventieve aanpak die we in 2021 ontwikkelen.
<b>4</b>	<b>Goed gebruik van de bestaande voorraad</b>		
4.1	Doorstroming	In 2021 werken we samen in het bevorderen van doorstroming. Dit doen wij op deze manier: gemeente,	

	Onderwerp	Prestatieafspraken 2021	Doorkijk 2022-2026
		<p>huurdersorganisaties en corporatie werken aan een aanpak die oa gericht is op kleine huishoudens (max 3 personen) in grote woningen (min 80m2 en 5 kamers), en diens verhuiswensen en -mogelijkheden. Staedion werkt actief samen met de gemeente (doorstroommakelaar) bij casuïstiek en benutten de instrumenten zoals huurmatiging, de doorstroompremie en de mogelijkheden in het lokaal maatwerk zoals directe bemiddeling om huurders te 'verleiden' te verhuizen naar een beter passende woning. Doorstromers uit sociale huurwoningen van Staedion krijgen voorrang op vrijkomende middeldure huurwoningen (niet-DAEB) van Staedion.</p>	
4.2	Huisvesting statushouders	<p>Staedion voorziet in haar aandeel van de gemeentelijke taakstelling voor de huisvesting van statushouders. Staedion levert een passende woning binnen 10 weken na koppeling met gemeente Den Haag</p>	<p>Met een achterblijvend woningaanbod en een stijging van het aantal te huisvesten statushouders in het verschiet, spannen alle partijen zich in om de gemeentelijke taakstelling te halen. Dit is een lastige opgave waarbij we het doel om maximaal 30% van de woningen aan niet-regulier woningzoekenden verhuren, niet uit het oog verliezen.</p>
4.3	Zorggroepen	<p>Staedion levert de afgesproken 147 zelfstandige huurwoningen voor de huisvesting van zorgdoelgroepen.</p> <p>In 2021 wijst Staedion 15 extra woningen toe aan zorgorganisatie Anton Constandse in het Loosduinse Hof. Deze woningen maken onderdeel uit van het woonconcept Wonen met een Plus. Dit is een op maat gemaakt woonconcept voor ouderen en mensen met een lichte zorgvraag. Het concept biedt een samenhangend pakket van wonen, ontmoeten, diensten en ondersteuning met waar nodig zorg.</p> <p>In 2021 concretiseren Staedion en de gemeente plannen om gezamenlijk het aantal woningen voor zorgdoelgroepen te vergroten door een deel van nieuwbouw in te zetten voor deze doelgroep.</p>	
<b>5</b>	<b>Een duurzame woningvoorraad</b>		

	Onderwerp	Prestatieafspraken 2021	Doorkijk 2022-2026
5.1	Wijkenergieplannen / warmte-infrastructuur	<p>Gemeente stelt de transitievisie warmte en wijkenergieplannen op en Staedion draagt daaraan bij.</p> <p>Staedion is betrokken bij het proces van de transitievisie warmte en wijkenergieplannen. Hierbij ligt de focus op de wijken Zuidwest, Mariahoeve en CID/ Binckhorst.</p> <p>Voor een haalbare transitie van de bestaande woningen gaat Staedion uit van middentemperatuur warmte (70-40 graden) en passende aansluitvoorwaarden, zoals opgenomen in het ontwerp stedelijk energieplan.</p> <p>Gemeente en Staedion trekken samen op in de proeftuin aardgasvrije wijken (Bouwlust-Vrederust) en werken in 2021 verder aan het isoleren en aardgasvrij maken van complexen en de bewonerscommunicatie daarover.</p>	Voor de aansluitingen op warmte moet duidelijk zijn welke kosten op korte en langere termijn voor rekening komen van de huurders (woonlasten neutraal).
5.2	Woningverbeteringen	<p>Conform de portefeuillestrategie verbetert Staedion ongeveer 500 woningen per jaar. De woningverbeteringsprojecten bereidt Staedion zo veel mogelijk voor op aardgasloos.</p> <p>Woningcorporaties kunnen gebruik maken van leges-korting (ook wel groene leges) bij inzet van verduurzamingsmaatregelen.</p> <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.</p>	Conform de portefeuillestrategie verbetert Staedion ongeveer 500 woningen per jaar.
5.3	Transitiegereed	In 2020 is Staedion gestart met de aanpak van de eerste 56 woningen in de proeftuin aardgasvrije wijken. Deze worden begin 2021 opgeleverd. Dit breidt Staedion in 2021 uit naar de overige 280 VvE-flats (gespikkeld bezit met zowel corporatiewoningen als woningen van eigenaar-bewoners).	<p>Vanaf 2021 gaat Staedion de aanpak transitiegereed verder implementeren, zodat we vanaf 2021 gefaseerd de aantallen woningen transitiegereed gaan verhogen. Hiermee kunnen we in de toekomst sneller aansluiten op alternatieve en duurzame energievoorziening in de wijk.</p> <p>De grootschalige aanpak van de Dreven Gaarden Zichten zal ook leiden tot een groter aandeel transitie gereede woningen.</p>

	Onderwerp	Prestatieafspraken 2021	Doorkijk 2022-2026
		<p>76% van de Haagse voorraad van Staedion is transitie gereed volgens de definitie van de Raamovereenkomst. Jaarlijks realiseert Staedion 500 renovaties, waarbij woningen naar minimaal naar energielabel B gebracht worden, en daarmee ook transitiegereed zullen zijn.</p> <p>Daarnaast voert Staedion in het planmatig onderhoud ook diverse verduurzamingsmaatregelen uit (zoals isolatie, aanpak F/G labels, HR++ glas, MV-ventilatie) waarbij woningen (ca. 1250 woningen) stapsgewijs verduurzaamd worden naar energielabel B.</p> <p>Op portefeuilleniveau van Staedion is het doel om in 2021 gemiddeld energielabel B te realiseren.</p>	Voor woningen die deel uitmaken van een VVE geldt dat Staedion niet zonder meer kan besluiten tot aanpak: daar is de medewerking van de vereniging voor nodig. Verduurzaming van dit bezit is dan ook niet vanzelfsprekend.
5.4	Kookgas	<p>In overleg met de gemeente wordt gewerkt aan een pilot verwijderen kookgas van 300 woningen en een mogelijke bredere aanpak met bijbehorende subsidies voor 2021-2024.</p> <p>Na vaststelling van het beleid, gaat Staedion de invoering van elektrisch koken vanaf 2021 verder voorbereiden en in aantallen opschalen.</p>	
5.5	Bewonersacties	<p>De gemeente levert mankracht, installatiehulp en materialen voor energiebesparing voor corporatiewoningen.</p> <p>Op projectniveau werken we samen om acties en advies richting bewoners in te zetten. Het streven is minimaal 200 adviezen per jaar te realiseren.</p> <p>Staedion en gemeente werken bij (renovatie)projecten in het kader van de energietransitie (denk aan transitiegereed, aansluiting warmtenet, kookgas verwijderen) samen aan draagvlak creëren.</p> <p>HVS werkt in 2021 mee aan het informeren en tot energiebesparende acties verleiden van haar leden</p>	

	Onderwerp	Prestatieafspraken 2021	Doorkijk 2022-2026
		(corporatiehuurders). Gemeente neemt het initiatief en faciliteert dit.	
5.6	Woning APK	<p>Staedion werkt binnen het thema veilig wonen mee aan de opzet van een aanpak woning-apk voor Haagse woningen.</p> <p>Staedion voert bij iedere mutatie een gas-en elektrakeuring (Woning-APK) uit, naar schatting 2.000 in 2021. Wanneer een huurder zorgen heeft over leidingen of installaties geeft Staedion altijd opvolging.</p>	Staedion implementeert de opbrengst van de aanpak woning-APK.
5.7	Klimaatadaptatie & gebruik van daken voor duurzaamheidsdoelen	<p>Staedion voert per jaar minstens 2 projecten uit die bijdragen aan klimaatadaptatie op complexniveau. Indien mogelijk gericht op de hotspots, zoals die blijken uit de risicodialogen in de 2e helft van 2020.</p> <p>Conform het beleid van Staedion wordt ingezet op isoleren van daken en plaatsen van PV-panelen (afhankelijk haalbaarheid en draagvlak). Planning is om per jaar 1.000 woningen aan te sluiten op PV-panelen.</p>	
5.8	Circulair materiaalgebruik	Staedion nodigt de gemeente uit om in gesprek te gaan over de mogelijkheden om bij nieuw- en verbouw de kansen te pakken van hergebruik van materialen, circulair bouwen, werken met materialenpaspoorten en hoogwaardig hergebruik van beton.	Staedion werkt aan beleid om uiterlijk in 2024 (indien mogelijk eerder) stappen te zetten op hoogwaardig hergebruik en circulair materiaalgebruik.
5.9	Elektrisch laden	Laadinfrastructuur voor elektrische mobiliteit: corporaties brengen in kaart wat de impact is van de wettelijke eisen rondom laadpalen voor elektrische mobiliteit, werken aan een aanpak om bij nieuwbouw en renovatie te voldoen aan deze eisen en installeren vervolgens de passende voorzieningen op parkeerterreinen in corporatiebezit. Deze aanpak is in 2020 gestart en wordt in 2021 voortgezet. In veel gevallen zijn parkeerterreinen bij corporatiewoningen eigendom van de gemeente, daar zoeken gemeente en corporatie elkaar op.	
<b>6</b>	<b>De huurder gezien en gehoord</b>		
6.1	Huurders-vertegenwoordiging	Staedion overlegt regelmatig (bestuurlijk) met de HVS. HVS geeft gevraagd en ongevraagd advies. Afgelopen jaren is de	



	Onderwerp	Prestatieafspraken 2021	Doorkijk 2022-2026
		<p>HVS op verschillende beleidsterreinen vroegtijdig bij de dialoog over het te formuleren beleid betrokken. Deze werkwijze zetten wij voort in 2021.</p> <p>In het eerste tertaal van 2021 is de visitatie gepland.</p> <p>Staedion en de gemeente ondersteunen de huurdersorganisatie Staedion bij het streven om in 2024 jaar een meer diverse afspiegeling te zijn van de Haagse corporatiehuurders te zijn. De gemeente biedt aan om minimaal twee leden van het bestuur in 2021 een leergang bij Divers Den Haag te laten volgen, de gemeente draagt de kosten.</p>	
<b>7</b>	<b>Een succesvolle samenwerking</b>		
7.1	<p>Gezamenlijke opgave – gezamenlijke prestaties. (raamovereenkomst wonen 2019 -2024)</p>	<p>Corporaties spelen van oudsher een belangrijke rol op de woningmarkt in Den Haag. Ze hebben met de kernvoorraad een groot aandeel in de onmisbare voorraad betaalbare woningen in Den Haag. De Haagse corporaties en de gemeente kennen een lange traditie van samenwerken, onder meer door het maken van prestatieafspraken. De huurdersorganisaties zijn bij de prestatieafspraken een gelijkwaardige partij aan de gesprekstafel.</p> <p>Via de jaarlijkse prestatieafspraken houden we in de gaten of we in de pas lopen en de doelen gaan halen. Waar mogelijk gaan wij voor meer. De doelen zijn ambitieus, maar ook realistisch. De Haagse corporaties hebben 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. De komende periode zetten Haagse huurdersorganisaties, woningcorporaties en de gemeente Den Haag zich in om de geformuleerde stedelijke opgaven aan te pakken.</p> <p>De belangrijkste opgaves waar we aan werken zijn gericht op de omvang en kwaliteit van de woningvoorraad, waarbij</p>	

	Onderwerp	Prestatieafspraken 2021	Doorkijk 2022-2026
		corporaties blijven investeren in hun woningen , in nieuwbouw, in woningverbetering (verduurzaming), in combinatie met gematigde huren en met aandacht voor wat door (toekomstige) bewoners wordt gevraagd. De gemeente faciliteert en stimuleert niet alleen deze corporatie-inzet, maar investeert daar waar nodig en mogelijk aanpalend in o.a. de openbare ruimte, veiligheid & leefbaarheid en in voorzieningen. Via zorg en maatschappelijke ondersteuning zet de gemeente zich in voor alle bewoners.	
7.1	Geschrapte doelen	De gemeente doet geen voorstel bij het Rijk voor inzet van de Wet bijzondere maatregelen grootstedelijke problematiek in Moerwijk	