



concept

Lokale prestatieafspraken Leidschendam-Voorburg 2021 t/m 2024

gemeente Leidschendam-Voorburg, Staedion

December 2020

Voorwoord

Voor u liggen de prestatieafspraken tussen gemeente Leidschendam-Voorburg en Staedion. voor de periode 2021 t/m 2024. De grondslag is artikel 44 in de Woningwet 2015. Deze wet bepaalt onder meer dat de woningcorporaties jaarlijks hun beoogde bijdrage aan de gemeentelijke woonvisie – de zogenaamde bieding – aangeven. De bieding van Staedion voor 2020 vormt het startpunt voor het maken van prestatieafspraken. Deze hebben betrekking op het sociaal domein, betaalbaarheid, beschikbaarheid, wijkgericht werken en duurzaamheid.

Overeenkomst lokale prestatieafspraken

Ondergetekenden:

1. de publiekrechtelijke rechtspersoon, Gemeente Leidschendam-Voorburg, gevestigd aan het Raadhuisplein 1, 2264 BP te Leidschendam, te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door de heer F.J. Kist, in zijn hoedanigheid als wethouder, zulks ter uitvoering van het besluit van het college van burgemeester en wethouders de dato 24 november 2020, nummer 1986, de gemeente Leidschendam-Voorburg, hierna te noemen “de gemeente”;

en

2. Staedion, gevestigd te Den Haag, kantoorhoudend aan de Koningin Julianaplein 2 te Den Haag, te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door bestuursvoorzitter W.M.K. Krzeszewski, Staedion voormeld, hierna te noemen “Staedion”;

de ondergetekende sub 1 en 2 hierna gezamenlijk te noemen: “partijen”

Overwegende dat:

- partijen het belang onderkennen van nieuwe lokale prestatieafspraken voor de periode 2021 tot en met 2024.
- de Woningwet, de Huisvestingsverordening Gemeente Leidschendam-Voorburg en de regionale prestatieafspraken Samenwerkende gemeenten woningmarktregio Haaglanden en Vereniging Sociale Verhuurders Haaglanden (SVH) de kaders vormen voor deze prestatieafspraken.
- de prestatieafspraken bijdragen aan de ambities en doelstellingen van partijen.
- Staedion een sociale verhuurder van betaalbare huurwoningen is. Alles wat zij doet staat in het teken van betaalbaarheid van woningen waarin haar bewoners zich thuis voelen. Staedion heeft bijna 35.000 huurwoningen en die staan bijna allemaal (97%) in de gemeente Den Haag. Haar werkgebied is Haaglanden, met de primaire focus in Den Haag.
- In de gemeente Leidschendam-Voorburg heeft Staedion op 1 januari 2020 58 woningen in bezit.

besluiten de volgende afspraken met elkaar overeen te komen:

A Betaalbaarheid en beschikbaarheid woningvoorraad

De woningcorporaties zijn er voor de huisvesting van de lagere inkomensgroepen. Uitgangspunt is het zoveel mogelijk behouden van de sociale huurwoningvoorraad in het licht van de actuele ontwikkelingen. Verkoop vormt een strategie om de woningvoorraad aan te passen aan de eisen voor huidige en toekomstige doelgroepen en is nodig om de investeringen door de woningcorporaties te financieren.

Staedion heeft meerdere instrumenten om het goedkope scheefwonen tegen te gaan en doorstroming te bevorderen, zoals huuraanpassing en voorrangverlening aan huurders bij verhuizing naar duurdere sociale huurwoningen.

Partijen vinden het belangrijk om de aandacht bij de toewijzing van sociale huurwoningen te richten op de laagste inkomensgroepen. Door het passend toewijzen borgen we dat mensen die recht hebben op huurtoeslag terecht komen in een woning passend bij hun inkomen (met een huurprijs onder de van toepassing zijnde aftoppingsgrens). Tot slot bezien partijen de ontwikkelingen en mogelijkheden van de invoering van tijdelijke huurcontracten.

A1. Beschikbaarheid woningvoorraad

1. Staedion legt bij het uitbrengen van hun jaarlijkse bod op de gemeentelijke Woonvisie hun plannen tot verkoop van sociale huurwoningen (aard en omvang) voor aan de gemeente.
2. Partijen spreken af dat de 58 zelfstandige huurwoningen in Leidschendam-Voorburg de komende jaren worden verkocht.

A2. Betaalbaarheid (doelgroepen inkomen, huishouden)

3. Partijen verleiden (goedkope) scheefwoners te verhuizen en stimuleren tot doorstroming, eventueel door inzet van doorstroommaatregelen.
4. Staedion hanteert een huurverhoging conform de landelijke regeling van de huursombenadering.
5. Het inzetten van inkomensafhankelijke huurverhoging is nog onderwerp van gesprek met de Huurdersvereniging Staedion (HVS).

A3. Financiële zelfredzaamheid

6. Partijen werken optimaal samen om ontruiming te voorkomen. Zo kan de gemeente bij wijze van maatwerk de huur rechtstreeks betalen aan de woningcorporatie voor huurders met een problematische huurachterstand.
7. Partijen continueren vanaf 2021 de pilot Vroeg-er-op-af Leidschendam-Voorburg.

A4. Doelgroepen

8. Staedion huisvest voor zover mogelijk de halfjaarlijks aan de gemeente opgelegde taakstelling voor de huisvesting van statushouders gelijk aan ieders aandeel in de voorraad sociale huurwoningen.

B Wijkgericht werken / Leefbaarheid

Woningcorporaties mogen op grond van de Woningwet alleen investeren in de directe omgeving van de woningen die ze bezitten, zoals het onderhoud van het eigen groen rondom hun wooncomplexen. Onder leefbaarheid valt ook het ondersteunen van initiatieven van huurders, het aanstellen van huismeesters en het uitvoeren van woonmaatschappelijk werk. Partijen werken samen aan de oplossing van een (mogelijke) probleemsituatie op het gebied van de leefbaarheid..

1. De gemeente beheert de openbare ruimte volgens het [BeheerKwaliteitsPlan 2017](#).
2. De gemeente beheert de openbare groenvoorzieningen volgens het BeheerKwaliteitsPlan 2017 gemiddeld op kwaliteitsniveau voldoende (C) en de rest van de openbare ruimte op kwaliteitsniveau goed (B).
3. De complexbeheerders, huismeesters, sociaal beheerders en andere medewerkers van Staedion en medewerkers van de gemeente signaleren – in ieder geval op meldingen van – overlast en zijn samen met de gemeentelijke wijkmanager aanspreekpunt voor elkaar. Het gaat hier niet om individuele gevallen.
4. De afstemming van signalen rond zorg of overlast verloopt via bestaande netwerken van maatschappelijke partners in de wijk en de gemeentelijke gebiedsregisseurs.
 - a. Partijen maken afspraken met Avalex over coördinatie van en regie op het ophalen van grofvuil en evalueren dit periodiek. De gemeente heeft hierin de regie, de woningcorporatie is professioneel belanghebbende, samen met Avalex/gemeente faciliteren zij inwoners/huurders om een rol te kunnen vervullen in signalering;
 - b. Waar nodig nemen gebiedsregisseurs (gemeente) de regie in de aanpak van signalen rond zorg of overlast en faciliteren overleg; signaleren zien partijen als een gezamenlijke verantwoordelijkheid.
5. Partijen faciliteren en stimuleren de buurtpreventieteams.

C Duurzaamheid

In het kader van de regionale prestatieafspraken¹ maken partijen afspraken over het aanbrengen van voorzieningen voor duurzaam energiegebruik of het ondersteunen van huurders hierbij, zoals zonnepanelen, grondwaterpompen en warmte-koude opslaginstallaties.

1. Staedion streeft naar gemiddeld energielabel B voor hun woningbezit in 2021.
2. Partijen hebben de ambitie om gemeentebreed in 2021 ten opzichte van de uitstoot van woningen 2008² (te weten 150.000 ton CO₂) een CO₂-reductie van tenminste 20% te realiseren.
3. Eventuele energiebesparende maatregelen worden uitgevoerd door de Vereniging van Eigenaars (VvE), Staedion heeft in de VvE's een minderheidsbelang.
4. De gemeente onderzoekt welke maatregelen – waaronder groene daken en ontkoppeling waterafvoer – op welke locatie noodzakelijk zijn in het kader van de waterberging en waterafvoer. Zo mogelijk wordt Staedion hierbij betrokken.

¹ Regionale prestatieafspraken samenwerkende gemeenten regio Haaglanden Sociale verhuurders Haaglanden 2015 t/m 2018

² In 2008 was de CO₂ uitstoot 150.000 ton voor doelgroep woningen (zowel particulier als huur), zie http://www.klimaatmonitor.databank.nl/jive/jivereportcontents.ashx?report=home&inp_geo=gemeente_1916&inp_comp=provincie&tabid=t1

D Evaluatie en monitoring

Partijen evalueren jaarlijks de prestatieafspraken.

Aldus overeengekomen en ondertekend,

Gemeente Leidschendam-Voorburg – de heer F.J. Kist, wethouder Wonen

Staedion – de heer W.M.K. Krzeszewski, bestuursvoorzitter