

Prestatieafspraken 2021

Staedion  **samen thuis.**

gemeente  **Pijnacker-Nootdorp**

De afspraken zijn met inachtneming van de Woonvisie 2020-2030, de Woonagenda en het prestatiebod van Staedion opgesteld. Ook wordt rekening gehouden met de nog op te stellen nieuwe woningmarkt afspraken in de regio Haaglanden.

Afspraken over proces en samenwerking

De onderstaande afspraken zijn in samenwerking met Staedion, de huurdersvereniging HVS en de gemeente gemaakt. De HVS heeft kennis genomen van de inhoud van de prestatieafspraken voor het jaar 2021. Door de overname van het Vestia bezit, wordt de rol van Staedion binnen de gemeente Pijnacker-Nootdorp groter. Vanaf 2021 maakt de HVS daarom van het begin actief deel uit van het gesprek vanuit haar rol in de driehoek als omschreven in de woningwet.

Voortgang afspraken

De voortgang van de acties in de prestatieafspraken worden besproken in het ambtelijk overleg tussen de gemeente en de corporatie. Ieder jaar (maart/april) verschijnt een jaarmonitor met een overzicht van de zaken die zijn uitgevoerd en cijfers over de woningmarkt (verhuringen, verkopen, toewijzingen doelgrepen, wachttijden etc.). De gemeente neemt hiervoor het initiatief.

Gezamenlijk overleg

Op een aantal specifieke thema's (bijvoorbeeld doorstroming, huisvesting vergunninghouders en bemiddeling kwetsbare doelgroepen) worden de andere woningcorporaties die actief zijn binnen de gemeente, ambtelijk ook betrokken. De gemeente neemt hiervoor het initiatief.

Regionale samenwerking

Staedion neemt actief deel aan de regionale samenwerking (via SVH) en werkt samen met de gemeente mee aan de totstandkoming van nieuwe regionale woningmarktafspraken 2021-2030. Staedion geeft de SVH toestemming om jaarlijks het SVH voorraadbestand toe te sturen. Hiermee krijgt de gemeente inzicht in de woningvoorraad en het huurbeleid.

MOOI WONEN EN PRETTIG LEVEN: Bijsturen van kwetsbare woongebieden

Bijdrage aan leefbaarheid

Staedion draagt bij aan de verbetering van kwetsbare wijken en buurten. Zij doen dit o.a. door middel van de inzet van huismeesters, complexbeheerders en bewonersconsulenten.

Afvaldumping

De gemeente blijft zich ook in 2021 inzetten voor het schoonhouden van de buitenruimte en binnentuinen binnen een complex waar regelmatig afval “gedumpt” werd. De wijkmanager Nootdorp werkt samen met handhaving en Avalex om het bijplaatsen van afval tegen te gaan en ergernis te voorkomen.

Input Meldpunt Leefomgeving

Staedion spreekt haar huurders waar nodig aan op hun gedrag. Wanneer de sociaal beheerder ongewenste zaken in de openbare ruimte aantreft, maakt zij/hij hier melding van bij het Meldpunt Leefomgeving van de gemeente.

Samenwerkingsafspraken binnen het Sociaal Domein

Staedion participeert in de volgende lokale en regionale activiteiten binnen het sociaal domein:

- Wijken die Werken;
- Convenant integrale aanpak drugsbestrijding;
- Samenwerkingsovereenkomst Bureau Bemiddeling en Mediation;

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. In 2021 wordt gezamenlijk onderzocht of Staedion kan aansluiten bij het convenant vroegsignalering.

Rondom Bemiddeling en Mediation wordt er in 2021 nog gekeken naar de kostenverdeling op basis van de nieuwe woningvoorraad. Daarnaast is afgesproken dat Staedion meedenkt bij de verbetering van de ketensamenwerking rondom de aanpak van woonoverlast.

PASSENDE WONINGEN VOOR ONZE INWONERS: Het stimuleren van de lokale wooncarrière

Voorraadontwikkeling

Binnen de gemeente Pijnacker-Nootdorp is er een grote volkshuisvestelijke opgave. Dit is ook benoemd in de Woonvisie. Met de omgevingsvisie wordt er in 2021 meer duidelijk over de mogelijke locaties en de woningbouwopgave. In 2021 worden er met Staedion afspraken gemaakt over de invulling van hun grondpositie en de overige grondposities in de gemeente.

In 2018 is afgesproken dat de gemeente en Staedion de haalbaarheid van 40 nieuw te bouwen woningen in de gemeente onder de aftoppingsgrenzen verkennen. Dit onder de voorwaarde van:

- overeenstemming over een geschikte locatie (bij voorkeur in Nootdorp);
- efficiëntie en optimalisatie in het stedenbouwkundig programma;
- sociaal conforme grondprijzen en condities, vooral ook ten aanzien van parkeren (parkeernorm sociale sector);
- medewerking aan de wijziging van het bestemmingsplan, indien van toepassing op de betreffende locatie.

Een mogelijke geschikte locatie voor deze woningen is het Project Hart van Nootdorp in Nootdorp. Voorlopend op de gebiedsvisie zijn hierover de eerste gesprekken al gestart. Deze afstemming wordt ook in 2021 doorgezet.

Staedion gaat (naar verwachting) 72 sociale huurwoningen realiseren op de Scheg. Hier gelden (met uitzondering van de locatie) dezelfde voorwaarden als hierboven beschreven.

Right of first Refusal

Bij de ontwikkeling van sociale woningen in Nootdorp krijgt Staedion het “first right of refusal” (met sociale grondprijzen), bij projecten waar de gemeente zelf grondeigenaar is en dus, al dan niet met een projectontwikkelaar erbij, verantwoordelijk voor de gronduitgifte is. Bij particuliere ontwikkelingen waar de gemeente niet verantwoordelijk is voor de gronduitgifte zal de gemeente, Staedion warm aanbevelen bij partijen.

Werken aan betaalbare koop- en huurwoningen

Staedion heeft op 1 november 2020 1.073 zelfstandige woningen overgenomen van Vestia. Het gaat hierbij om 661 DAEB woningen en 412 niet-DAEB woningen. Afgesproken is dat Staedion de niet-DAEB woningen onder de 180 WWS punten extra overhevelt naar het DAEB segment. Het gaat hierbij om in totaal 158 woningen. Met deze actie levert Staedion een grote bijdrage aan het behoud en vergroten van de sociale woningvoorraad.

Een belangrijke doelstelling in de Nieuwe Woningmarkt Afspraken is dat er voldoende corporatiewoningen op lokaal niveau beschikbaar zijn voor de huurtoeslaggerechtigden. Om dit te realiseren is afgesproken om door de woningcorporaties op gemeentelijk niveau minimaal 70% van het DAEB-aanbod toe te wijzen aan de Huurtoeslaggroep (de primaire doelgroep). Hierbij gaat het om een gemiddelde over drie jaar.

Doordat er nog onvoldoende kennis is van het overgenomen bezit van Vestia, is het nog onduidelijk of deze doelstelling haalbaar is voor Staedion. De verwachting is dat Staedion de huren bij mutatie flink moet aftoppen om deze afspraak te halen en de vraag is of dit financieel haalbaar is. Begin 2021 komt hier meer duidelijkheid over.

Behoud van de sociale voorraad

Staedion heeft (exclusief het Vestia bezit) in totaal 6 woningen met een streefhuur in de vrije sector. Er zijn geen plannen om woningen uit de DAEB voorraad over te hevelen naar de niet-DAEB voorraad. Staedion is voornemens om 2 woningen uit de niet-DAEB tak te verkopen. Deze woningen worden verkocht na opzegging van de huur. Op dit moment zijn er geen verkoopplannen voor het overgenomen bezit van Vestia.

Doorstroombeleid

Binnen de gemeente willen we de woningvoorraad die we hebben zo efficiënt mogelijk inzetten door doorstroming te stimuleren. In 2021 wordt samen met de woningcorporaties onderzocht hoe de doorstroming binnen de gemeente verbeterd kan worden. Onderdeel van deze verkenning zijn in ieder geval de haalbaarheid en toegevoegde waarde van een doorstroommakelaar en het inzetten van lokale voorrang ten behoeve van o.a. de doorstroming. De gemeente neemt hiervoor het initiatief.

Met een nieuwbouwwoning kan een nieuwe doorstroomketen worden opgestart. Daarom spreken de gemeente en Staedion af om bij nieuwbouw te kijken welke doorstroommogelijkheden er zijn. Bij sociale huurwoningen kan er gebruik worden gemaakt van lokaal maatwerk. Bij koop en vrije- sector huur liggen de mogelijkheden bij het lokaal in de markt zetten van de woningen. Hierover gaat de gemeente in gesprek met de marktpartijen.

Van langer thuis wonen naar langer zelfstandig wonen

Begin 2017 heeft Staedion het beleidsplan "met zorg een thuis" vastgesteld. Doel is om bewoners met zorg een thuis te bieden door uitvoering van de kerntaak van een corporatie: vastgoed en woning.

Bij nieuwbouw die zich niet primair op starters richt, bouwt Staedion levensloopbestendige woningen. Hierbij wordt rekening gehouden met de eisen uit het Bouwbesluit en de sterrenkwalificatie **. Dit houdt in dat er sprake is van een "rollatorwoning".

Op dit moment worden er door de gemeente meer criteria gesteld rondom levensloopbestendigheid. Door de nadruk op starterswoningen en kleiner bouwen zijn sommige voorwaarden niet meer passend. Afsproken is dat Staedion, de gemeente en andere betrokken partijen deze criteria opnieuw onderzoeken. De uitkomsten hiervan worden opgenomen in het document "richtlijnen nieuwbouw".

Duurzaam wonen

Verduurzaming woningvoorraad

Staedion wil samen met bewoners het energieverbruik verduurzamen, de energielasten verlagen en het thuisgevoel vergroten. Staedion streeft ernaar om de gehele woningvoorraad in 2021 op gemiddeld label B te hebben. Voor de woningvoorraad in de gemeente Pijnacker-Nootdorp is dit al gerealiseerd (inclusief bezit van Vestia).

Energietransitie

De gemeente betreft Staedion als vastgoedeigenaar en verhuurder bij het opstellen van de gemeentelijke energietransitie visie en de risicodialogen ten behoeve van klimaatadaptatie.

Een thuis voor alle doelgroepen

Tijdsige huisvesting vergunninghouders

Staedion voert in 2021 naar rato van het bezit van de SVH-corporaties de taakstelling uit. De taakstelling wordt op basis van het SVH voorraadbestand uitgerekend.

De gemeente Pijnacker-Nootdorp zorgt voor een monitoring van de taakstelling en houdt hierover maandelijks contact met de woningcorporaties.

Locatieonderzoek woonwagendstandplaatsen

De gemeente gaat in 2021 op zoek naar mogelijke plekken voor woonwagendbewoners. Een deel van deze plekken is bestemd voor de doelgroep die is aangewezen op een standplaats met een sociale huur. Indien er een mogelijke locatie is gaat de gemeenten met Staedion en Rondom Wonen in gesprek over de mogelijkheden waarop realisatie en verhuur van deze standplaatsen en woonwagens tot stand kan komen.

Spoedzoekers

Staedion is bereid tot het onderzoeken van de financiële haalbaarheid, van de realisatie van flexibele woningen die tijdelijk toegevoegd worden aan de woningvoorraad. Deze woningvoorraad kan ingezet worden om de spoedzoekers binnen de gemeenten te helpen aan een woning. Op dit moment zijn er nog geen locaties beschikbaar voor dit type woning. Zodra een locatie beschikbaar komt die geschikt is voor tijdelijke woningbouw gaat de gemeente in gesprek met de actieve woningcorporaties in de gemeente om de mogelijkheden te bespreken. Een voorwaarde hierbij is dat de ontwikkeling niet ten koste gaat van de ontwikkeling van een permante locatie met sociale huurwoningen.

Huisvesting kwetsbare inwoners

Afspraken over uitstroom uit de maatschappelijke opvang: de gemeente en Staedion maken in 2021 afspraken met de andere corporaties, de centrumgemeente (Delft) en zorginstellingen over de huisvesting van woningzoekenden die uitstromen uit de instellingen.

Afstemmingsoverleg: in 2021 wordt er gestart met een afstemmingsoverleg tussen de gemeente, Staedion, Rondom Wonen, en Woonzorg op het gebied van Wonen en Zorg. Denk hierbij aan de matching van rolstoelwoningen, het aanpassen van woningen op basis van de WMO en een gezamenlijk onderzoek naar de wensen en behoeften van senioren. De gemeente neemt hiervoor het initiatief.

De gemeente betreft Staedion bij het in kaart brengen van de behoefte aan verschillen woon-zorg voorzieningen. Hierbij wordt ook duidelijk met welke zorgpartijen we binnen de gemeente afspraken hebben en gaan maken. In 2021 start de gemeente met deze inventarisatie.