

Gemeente Westland

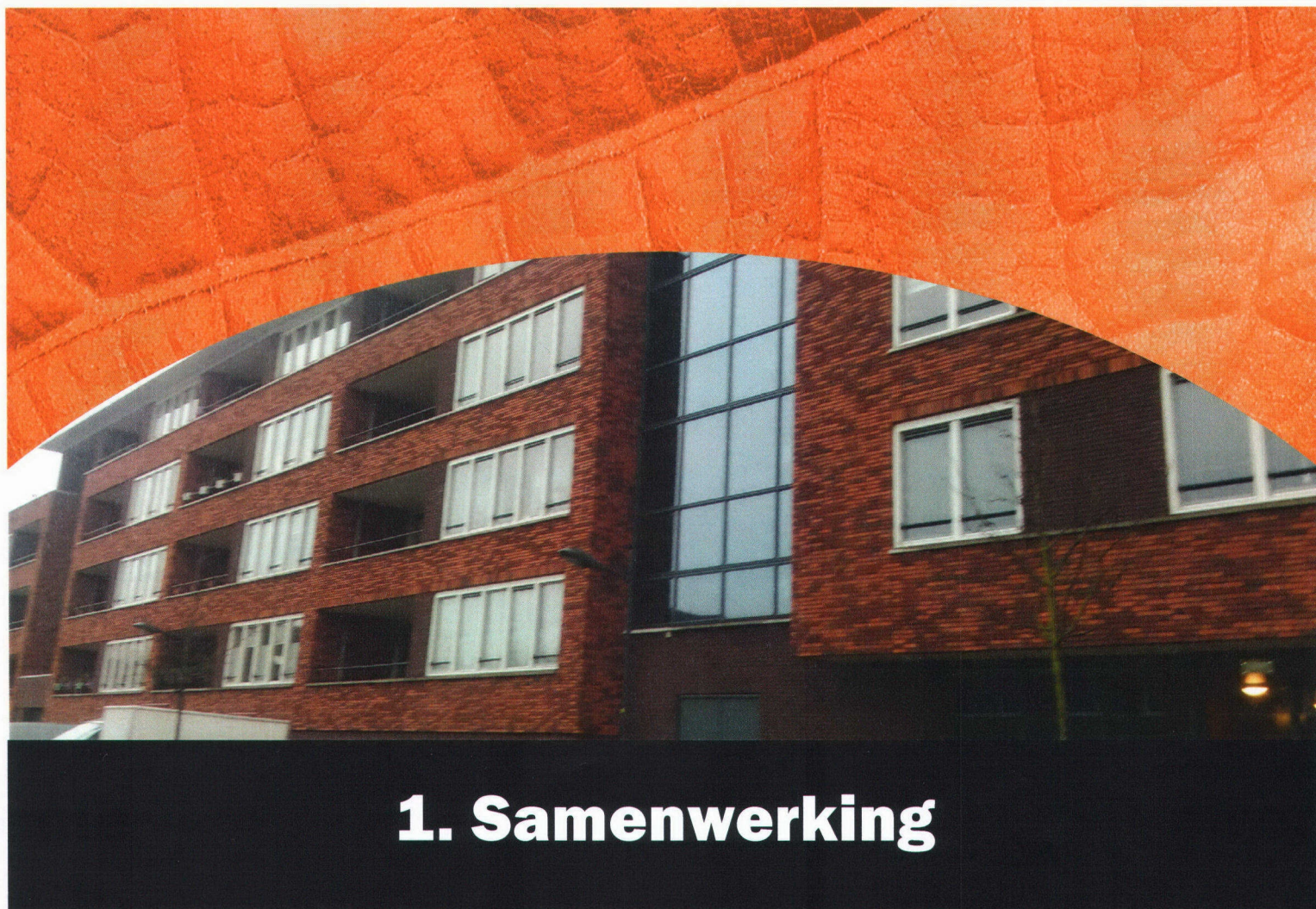


16-0231841

Prestatieafspraken Staedion - Gemeente Westland 2017 - 2021

Staedion  samen thuis.





1. Samenwerking

De Woonvisie Westland 2030 en het daarbij behorende uitvoeringsprogramma zijn kader stellend voor onze activiteiten in Westland. Staedion realiseert zich dat haar bijdrage beperkt is gezien het beperkte aantal woningen in bezit bij Staedion. Wel ziet Staedion het Westland als een gebied voor potentiële maar bescheiden uitbreiding van haar woningbezit.

Centrale doelen van het woonbeleid van de gemeente Westland betreffen de betaalbaarheid en beschikbaarheid van het wonen, doorstroming en wooncarrière, de ruimtelijke verdeling in en om de kernen en de kwaliteit van de woningvoorraad. Met name de woningbouwprogrammering (nieuwbouw; zowel tot € 710 als de aftop-pingsgrenzen) en de nadrukkelijker inzet op de vrije sector huur in het middeldure segment (huur tussen liberalisatiegrens en 850 euro) sluiten aan bij de ambities van Staedion in het Westland.

De gemeente Westland en Staedion werken samen conform de bepalingen in de Woningwet, rekening houdend met de relatief beperkte positie van Staedion in het Westland.

- 1.1. De gemeente Westland en Staedion voeren jaarlijks een ambtelijk overleg naar aanleiding van het jaarverslag en het overzicht met voorgenomen activiteiten
- 1.2. Het bestuurlijk overleg wordt ad hoc gehouden. De gemeente voert het secretariaat. Voorbereiding voor het bestuurlijk overleg vinden plaats in overleg tussen de beleidsmedewerker van de gemeente en de adviseur van Staedion.
- 1.3. De gemeente en Staedion zetten de regionale samenwerking in Haaglanden voort en werken samen aan een ongedeelde woningmarkt in de regio.
- 1.4. Staedion en de gemeente Westland betrekken huurdersvertegenwoordiging(en) bij het volkshuisvestingsbeleid en uitvoering ervan.



2. Voorraadontwikkeling

Staedion heeft in het Westland 61 woningen. De gemiddelde netto huur van deze woningen is begin 2016 752 euro.

- 2.1 Staedion behoudt de woningen in het Westland voor de verhuur. Gezien de kwaliteit van de woningen liberaliseert Staedion de woningen in Naaldwijk en Wateringen. Hierbij blijft circa 60% van de woningen met een huurprijs van maximaal 850,- per maand in het middeldure segment. Dit segment biedt kansen voor doorstroming van middeninkomens, een groep die in de gemeentelijke Woonvisie 2030 expliciet aandacht krijgt. Het gaat dan met name om de appartementen in Wateringen. Circa 30% van de woningen krijgt een huurprijs tussen 850 euro en 1.000 per maand. De overige woningen in het duurdere segment betreffen eengezinswoningen in Naaldwijk en Wateringen. Wijzigingen in de voorraadstrategie worden vooraf met de gemeente besproken.
- 2.2 De gemeenten in Haaglanden voeren een regionaal gesprek over de ongedeelde regio en de scheidingsplannen van Vestia en de daling van de sociale woningvoorraad. Staedion neemt deel aan dat gesprek. De in artikel 2.3 en 2.5 gemaakte afspraken dragen bij aan het verzachten van de effecten.
- 2.3 Staedion en de gemeente streven naar verruiming van de sociale voorraad via nieuwbouw. De relatie van toevoegingen in de sociale voorraad voor wat betreft fasering en dosering (qua aantallen) is voor de gemeente een belangrijk aandachtspunt. De gemeente werkt aan gebiedsontwikkeling op de locatie Wippolder. Partijen spreken af om binnen de looptijd van de prestatieafspraken op genoemde locatie circa 50 sociale huurwoningen toe te voegen aan de Westlandse woningvoorraad. De nadere planning zullen partijen nog afstemmen.
- 2.4 Staedion en de gemeente maken nadere afspraken over de wijze waarop deze locatie wordt ingevuld. Onderwerpen van gesprek zijn:
 - 2.4.1 Bestemming voor specifieke doelgroepen;
 - 2.4.2 Sociale grondprijzen;
 - 2.4.3 Duurzaamheid;
 - 2.4.4 Levensloopgeschiktheid en toegankelijk bouwen;
 - 2.4.5 Maatschappelijk verantwoord ondernemen en SROI.
- 2.5 Staedion is bereid om het gesprek aan te gaan over een eventuele verdere bijdrage aan de sociale woningvoorraad in het Westland. Een voorspoedig verloop van de realisatie van sociale huurwoningen zoals vermeldt in artikel 2.3 en de nabijheid van bestaande bezit van Staedion, zijn hierin voor Staedion een voorwaarde.



3. Beschikbaarheid

- 3.1 De inzet van lokaal maatwerk in de gemeente geldt voor het sociale huuraanbod. Met de oplevering van sociale nieuwbouw maken gemeente en Staedion nadere afspraken op basis van de dan geldende regels in relatie tot de ongedeelde regio.

4. Huisvesting specifieke groepen

- 4.1 De voornemens van de gemeente op het gebied van wonen en zorg zijn neergelegd in het masterplan 'Verantwoord Zelfstandig Wonen'. De opgaven worden de komende jaren geconcretiseerd. Op basis daarvan bezien de gemeente en Staedion een eventuele bijdrage van Staedion aan de realisatie van dit masterplan.
- 4.2 Staedion is bereid om binnen de mogelijkheden van de sociale woningvoorraad een bijdrage te leveren aan de huisvesting van statushouders.

5. Kwaliteit en duurzaamheid woningen

- 5.1 De kwaliteit van de woningen is voor Staedion cruciaal voor het thuisgevoel van haar bewoners. Gezondheid en veiligheid zijn hierbij speerpunten voor de komende periode, waarmee zij ook een slag maakt in het verduurzamen van haar woningen. De woningen van Staedion in het Westland zijn relatief jong en hebben een goede energetische kwaliteit (energielabel A). Het zijn geen rode complexen zoals gedefinieerd in de regionale prestatieafspraken. Ingrijpende aanpak van de woningen van Staedion in Westland is de komende periode dan ook niet voorzien.

6. Leefbaarheid

- 6.1 De waardering van de plek waar bewoners van Staedion wonen is sterk bepalend voor de mate waarin bewoners zich thuis voelen. Huismeesters, (sociaal) complexbeheerders en bewonersconsulenten zetten zich in voor de leefbaarheid van de woonomgeving van de huurders. Zij vervullen een belangrijke signalerende functie.
- 6.2 Staedion en de gemeente bespreken de leefbaarheid van de Staedion complexen in het Westland wanneer problemen aan de orde zijn.
- 6.3 Waar nodig trekken Staedion, de gemeente en andere instanties samen op.

Datum:

16-1-2017

A. Weverling
Wethouder Wonen
Gemeente Westland

W.M.K. Krzeszewski
bestuursvoorzitter Staedion



Postadres: Postbus 150, 2670 AD Naaldwijk
Bezoeksadres: Stokdijkkade 2, 2671 GW Naaldwijk
T 14 0174
F (0174) 673 600
E info@gemeentewestland.nl
I www.140174.nl

