

BLAD VOOR ONDERTEKENING PRESTATIEAFSPRAKEN 2025 Staedion

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 Staedion:

Bestuursvoorzitter Gijsbert van Herk

Datum:

Handtekening voor akkoord Huurdersvereniging Staedion:

Voorzitter Ruud Klein

Datum:

Prestatieafspraken 2025 tussen Staedion, Huurdersvereniging Staedion en gemeente Den Haag

In dit document zijn de afspraken tussen woningcorporatie Staedion, hun huurdersorganisatie Huurdersvereniging Staedion (hierna: HVS) en de gemeente Den Haag vastgelegd. Deze prestatieafspraken hebben betrekking op de werkzaamheden van deze partijen in het kalenderjaar 2025. Waar in het vervolg wordt gesproken over “partijen” wordt daarmee bedoeld de drie bovenstaande partijen tezamen.

	Onderwerp	
1	Samenwerking	In dit hoofdstuk zijn de afspraken die zijn gemaakt in het kader van de samenwerking tussen partijen opgenomen. Hieronder valt de wijze waarop tussen de corporatie en huurdersorganisatie wordt samengewerkt aan participatie, maar ook de verwachtingen richting de gemeente om de uitvoering van de prestatieafspraken mogelijk te maken.
1.1	Huurders- vertegenwoordiging	Staedion organiseert haar huurdersbetrokkenheid via een centrale huurdersvereniging (HVS) en circa 50 bewonerscommissies. Daarnaast heeft Staedion contactgroepen, klankbordgroepen en contactpersonen die huurders en bewoners de gelegenheid geven om deel te nemen aan de gesprekken en advisering over o.a. onderhoud en renovatie, sloop/nieuwbouw, leefbaarheid en services.
1.2	Participatie	<p>Staedion en HVS streven gezamenlijk naar een toename van het aantal participerende huurders o.a. door het samen met de bewoners oprichten van bewonerscommissies. Om daarnaast het participatiepalet voor de bewoners verder te verbreden, stimuleren we innovatieve vormen van participatie. Staedion biedt in dit kader ondersteuning, zowel bij het opzetten van deze activiteiten, de communicatie, als het bieden van financiële middelen.</p> <p>De gemeente ondersteunt het belang van een goede afstemming tussen Staedion en haar huurders en een goede participatie vanuit de huurders. Daarom moedigt de gemeente de inspanningen onder 1.1 en 1.2 van harte aan.</p>
1.3	Samenwerkingsagenda	De prestatieafspraken 2025 sluiten aan op de samenwerkingsagenda die de basis vormt van de bestuurlijke samenwerking tussen Haag Wonen, Hof Wonen, Staedion en de gemeente. De focus ligt daarbij op: aandachtsgroepen, executiekracht op nieuwbouw en renovaties, en verduurzaming. Partijen werken samen aan veilige, leefbare en veerkrachtige wijken waar betaalbare woonruimte is voor iedereen. Staedion zet zich samen met de gemeente en HVS onverminderd in om gezamenlijk de opgaven in de prestatieafspraken aan te pakken. Partijen weten elkaar te vinden, waarderen elkaars inzet en behaalde successen. De resultaten worden periodiek en op transparante wijze gemonitord. De ambtelijke regiegroep bewaakt de voortgang. Behaalde resultaten worden extern gedeeld en successen worden gevierd.
1.4	Wederkerigheid	<p>Staedion heeft de gemeente nodig om haar volkshuisvestelijke bijdrage aan het realiseren van het lokale woonbeleid te kunnen uitvoeren. Om die reden spreken partijen het volgende af:</p> <p>De gemeente zoekt actief naar mogelijkheden om het proces en doorlooptijd rondom Omgevingsplannen, Omgevingsvergunningen, welstandscommissie, ontheffing flora en fauna, en dergelijke voor Staedion te versnellen en/of te versimpelen. Onderdeel hiervan kan zijn dat er een één-loket gedachte wordt toepast, of dat er voor de verschillende onderwerpen specifieke contactpersonen worden gekoppeld aan Staedion. Deze noodzaak ligt zeker bij projecten die onderdeel zijn van een grote gebiedsontwikkeling zoals Dreven, Gaarden en Zichten (DGZ). Staedion vraagt aan de gemeente een continu bezet integraal projectteam ten behoeve van de gebiedsontwikkeling Dreven Gaarden Zichten. De gemeente zal zich inspannen dit projectteam in te zetten. Het projectteam stuurt op de realisatie van deze gebiedsontwikkeling binnen de vastgestelde kaders onder leiding van de projectmanager Dreven Gaarden Zichten die als onderdeel opereert van de gezamenlijk overeengekomen projectorganisatie.</p>

Een integraal projectteam bevat in ieder geval:

- Projectleiders nieuwbouw (planontwikkeling)
- Civiel Technische Projectleiders (Bouw & Woonrijp maken)
- Stedenbouwkundige en planologen (benodigd voor bouwplanontwikkeling en stedenbouwkundige issues)
- Landschapsarchitecten (Ontwerpen Openbare Ruimte)
- Vastgoedadviseurs en juristen (Contractvorming)
- Mobiliteitsadviseurs (Parkeerbalansen en verkeerskundige adviezen)
- Planjuristen (Bestemmingsplannen/Omgevingsplannen)
- Coördinatoren Uitvoering
- Counterpart voor leefbaarheid en herhuisvesting op strategisch niveau
- Omgevingsmanager (schakel tussen buurt, projectorganisatie en Stadsdeel)
- Economische beleidsmakers en OCW (Voorzieningenprogramma)
- Communicatie en participatie medewerkers
- Strategisch Omgevingsmanagement
- Planner
- Planeconoom
- Controller
- Back-office engineering (IbDH)
- Adviseur Vergunningsprocedure (V&T)
- Adviseur Beleid Stadsbeheer

Het projectteam is continu voldoende bezet, zowel in kwantitatief als kwalitatief opzicht, passend bij de complexiteit, het belang en de schaal van de gebiedsontwikkeling. Alle leden van het projectteam zijn zich bewust van de tussen partijen gemaakte afspraken in het kader van deze gebiedsontwikkeling en zijn daaraan gecommitteerd.

Indien er bij de uitwerking van de kaders of door voortschrijdend inzicht strijdigheden tussen de vastgestelde kaders en beleidsdoelen of tussen beleidsdoelen onderling worden geconstateerd dan verloopt besluitvorming hierover volgens de daartoe, op basis van de SOK, ingericht projectorganisatie. Als wordt afgeweken van de bestuurlijk vastgestelde kaders is daarover bestuurlijke besluitvorming nodig.

De gemeente verwacht van Staedion dat ook hier een integraal projectteam met vaste leden en voldoende kwalitatieve en kwantitatieve bezetting, aan de gebiedsontwikkeling werkt. Ook dit team stuurt op de realisatie van deze gebiedsontwikkeling binnen de vastgestelde kaders onder leiding van een projectmanager Dreven Gaarden Zichten die als onderdeel opereert van de gezamenlijk overeengekomen projectorganisatie. Hierbij wordt gestuurd vanuit de integrale gebiedsontwikkeling en worden belangen op gebiedsniveau gewogen, niet alleen op het niveau van losse deelplannen.

Indien er door voortschrijdend inzicht strijdigheden tussen de vastgestelde kaders en het programma van eisen van Staedion worden geconstateerd dan verloopt besluitvorming hierover volgens de daartoe, op basis van de SOK, ingericht projectorganisatie.

De gemeente en Staedion evalueren het functioneren van de projectteams periodiek (o.a. ten aanzien van de benodigde expertise) in de projectteams en indien nodig wordt geëscaleerd naar directie/bestuurlijke niveau. De projectmanagers van DGZ initiëren dit.

		<p>De gemeente neemt minimaal 4x per jaar initiatief om met Staedion de voortgang op aanvragen voor (Omgevings)vergunningen, wijziging bestemmingsplan, flora & fauna, welstand, parkeren in dit gebied te bespreken.</p> <p>De gemeente streeft naar een tussentijdse afstemming tussen Staedion en relevante onderdelen van de gemeentelijke organisatie, bijvoorbeeld Vergunningen en Welstand, zodat op basis van casussen en voorbeelden in gesprek kan worden gegaan met als doel de samenwerking te bevorderen.</p> <p>De gemeente levert inspanningen om te komen tot een Soorten Management Plan in het kader van de Wet natuurbescherming (soortenbescherming, Flora & Fauna) voor de regio Den Haag.</p> <p>De gemeente spant zich maximaal in voor voldoende ambtelijke capaciteit t.b.v. de sloop-, nieuwbouw, renovatie- en onderhoudsprojecten met als doel te voorkomen dat er vertraging optreedt als gevolg van onvoldoende ambtelijke capaciteit.</p> <p>De gemeente werkt aan versoepeling van regels ten aanzien van het plaatsen van zonnepanelen en het verduurzamen van woningen met een beschermd stadsgezicht/monumenten.</p> <p>De gemeente is terughoudend met het stellen van eisen aan de nieuwbouw boven op de bestaande wettelijke kaders, die kostenverhogend werken (stapeling van kwaliteitseisen en regelgeving). De gemeente en Staedion gaan met elkaar in gesprek om nader te onderzoeken welke eisen het meest kostenverhogend of anderszins knellend werken, om vervolgens gericht te kunnen nagaan wat de mogelijkheden zijn om hier terughoudend mee om te gaan en eventuele belemmeringen weg te nemen.</p> <p>De gemeente zet zich maximaal in voor het voorzien in voldoende bouwlocaties, hetzij door de uitgifte van gemeentegrond voor sociale nieuwbouw of door het afdwingen van een aanzienlijk percentage sociale woningbouw in de belangrijkste nieuwontwikkelingen in de stad. Zoals ook in het coalitieakkoord is verwoord, is er een rol weggelegd voor actief grondbeleid om publieke c.q. volkshuisvestelijke doelstellingen te realiseren.</p> <p>De gemeente faciliteert toegang tot c.q. gaat over tot het gezamenlijk aanvragen van provinciale of landelijke financiële steun om bouwprojecten te versnellen.</p> <p>Staedion en de gemeente zijn in gesprek over het opstellen van standaardbepalingen voor (erfpacht)overeenkomsten.</p> <p>De gemeente onderschrijft het belang van het tijdig doorlopen van procedures en het tussentijds afstemmen over lopende aanvragen. Partijen spreken daarom af dat zowel Staedion als de gemeente vanuit een constructieve basishouding inzet op een samenwerking waarin vroegtijdige afstemming, elkaar snel informeren over belangrijke ontwikkelingen zoals vertragingen, en het voortdurend zoeken naar mogelijkheden om procedures te versnellen hoog in het vaandel staan. Partijen spreken af initiatieven voor afstemming over lopende aanvragen, versnelling en versimpeling van procedures en voldoende ambtelijke capaciteit voort te zetten en bij behoefte te intensiveren, vanuit het idee dat de</p>
--	--	---

		gemeente naar redelijkheid doet wat het kan om Staedion te faciliteren om haar bijdrage aan het realiseren van het Haagse woonbeleid te kunnen doen.															
2	Een toereikende woningvoorraad	In dit hoofdstuk zijn de afspraken opgenomen die gerelateerd zijn aan de beschikbaarheid van sociale huurwoningen, via toevoegingen aan de voorraad, onttrekkingen daaraan, en bijzondere woonvormen.															
2.1	Omvang kernvoorraad	<p>Staedion heeft ten tijde van het bod (1 juli 2024) 33.580 sociale huurwoningen. Staedion heeft op 1 januari 2026 minimaal 33.510 sociale huurwoningen. De kernvoorraad neemt licht af. Dit heeft – ondanks de oplevering van 207 sociale huurwoningen – te maken met de sloop van 277 sociale huurwoningen in onder andere Dreven, Gaarden, Zichten. Hier worden woningen gesloopt (in totaal 2.000 sociale huurwoningen) om nieuwe (sociale) huurwoningen te realiseren (5.500 woningen waarvan 3.000 sociale huurwoningen).</p> <p>Om dit aantal te behalen zal Staedion in 2025 woningen opleveren of met de bouw daarvan aanvangen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Oplevering sociale huurwoningen (exclusief transformatie en flexwoningen) – 207 sociale huurwoningen <ul style="list-style-type: none"> • Dreven Gaarden Zichten: Steenzicht (1ab) – 117 sociale huurwoningen • Schaloenstraat fase 1 – 90 sociale huurwoningen - Transformatie naar sociale huurwoningen – 10 sociale huurwoningen - Aankoop sociale huurwoningen VvE's – 11 Aankopen - - Onderhanden werk (in aanbouw, oplevering na 2025) - 314 <ul style="list-style-type: none"> o Mgr. Nolenslaan – 94 sociale huurwoningen o Blox – 220 sociale huurwoningen <p>De voornemens voor 2025 behelzen verder:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Te verkopen sociale huurwoningen vanuit de verkoopvijver: 21 • Er worden geen sociale huurwoningen geliberaliseerd. • Te slopen sociale huurwoningen: 277 <p>Staedion besteedt de eventueel verschuldigde suppletie die zij in 2025 niet afdraagt aan de gemeente, aan DAEB-activiteit, in het bijzonder het toevoegen van nieuwbouwwoningen of woningverbeteringen.</p>															
2.2	Nieuwbouw	<p>Staedion neemt in 2025 de volgende (sloop-/) nieuwbouwprojecten in aanbouw. Voor de ontwikkelingen in Dreven Gaarden Zichten zijn ook de te slopen aantallen woningen opgenomen.</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="text-align: left;">Project</th> <th style="text-align: left;">Aantal in aanbouw te nemen woningen in 2025</th> <th style="text-align: left;">Aantal te slopen woningen in 2025</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Dreven Gaarden Zichten: Dreven 1bc</td> <td>116 sociaal</td> <td>46 sociaal</td> </tr> <tr> <td>Dreven Gaarden Zichten: Zichten 2</td> <td>64 sociaal (start bouw na 2025)</td> <td>44 sociaal</td> </tr> <tr> <td>Dreven Gaarden Zichten: Gaarden 1</td> <td>232 sociaal (start bouw na 2025)</td> <td>187 sociaal</td> </tr> <tr> <td>Hofzichtlaan</td> <td>42 sociaal 14 middenhuur</td> <td>n.v.t.</td> </tr> </tbody> </table>	Project	Aantal in aanbouw te nemen woningen in 2025	Aantal te slopen woningen in 2025	Dreven Gaarden Zichten: Dreven 1bc	116 sociaal	46 sociaal	Dreven Gaarden Zichten: Zichten 2	64 sociaal (start bouw na 2025)	44 sociaal	Dreven Gaarden Zichten: Gaarden 1	232 sociaal (start bouw na 2025)	187 sociaal	Hofzichtlaan	42 sociaal 14 middenhuur	n.v.t.
Project	Aantal in aanbouw te nemen woningen in 2025	Aantal te slopen woningen in 2025															
Dreven Gaarden Zichten: Dreven 1bc	116 sociaal	46 sociaal															
Dreven Gaarden Zichten: Zichten 2	64 sociaal (start bouw na 2025)	44 sociaal															
Dreven Gaarden Zichten: Gaarden 1	232 sociaal (start bouw na 2025)	187 sociaal															
Hofzichtlaan	42 sociaal 14 middenhuur	n.v.t.															

		Houthaghe fase 2	21 sociaal	n.v.t.
			Totaal 179 sociaal	Totaal 277 sociaal
2.3	Standplaatsen voor woonwagens	<p>De gemeente organiseert minimaal 4 keer per jaar een overleg met de corporaties en afstemming met de Stichting Woonwagenlocaties Den Haag. De gemeente werkt met de Haagse corporaties en de Stichting Woonwagenlocaties Den Haag, waar Staedion onderdeel van uitmaakt, toe naar een uitvoeringsplan. Voor het uitvoeringsplan is de uitbreiding van het aantal huur-standplaatsen voor de primaire doelgroep van woningcorporaties de voornaamste prioriteit van de gemeente. Uit het woonbehoefteonderzoek uit 2020 blijkt dat er een tekort is aan huur-standplaatsen. De realisatie van het uitvoeringsplan en de inspanningen van de corporaties worden in 2025 nader gespecificeerd en de afspraken worden in de ROK opgenomen.</p> <p>De gemeente onderzoekt momenteel potentiële locaties voor uitbreiding van woonwagenstandplaatsen. Zodra gemeentelijk vervolgonderzoek en besluitvorming hebben plaatsgevonden, gaan gemeente en de Haagse corporaties in gesprek over de rolverdeling met betrekking tot de nieuwe locatie(s). Hierin worden de inspanningen die corporaties nu al leveren naar rato meegewogen. In 2025 vindt tevens een evaluatie van de governance-structuur van de Haagse samenwerking op dit onderwerp plaats. Tevens wordt vanuit regionaal perspectief naar de opgave ten aanzien van het realiseren van voldoende standplaatsen voor woonwagens gekeken.</p>		
3	Toekomstbestendige en duurzame woningen en woonomgeving	In dit hoofdstuk zijn de afspraken vastgelegd die betrekking hebben op duurzaamheid en de verduurzaming van de bestaande woningvoorraad.		
3.1	Duurzame sociale huurwoningvoorraad	<p>Staedion investeert in een duurzame sociale huurwoningvoorraad, door aandacht voor kwaliteitsaspecten en inzet op isolatie en de energietransitie. De prestaties die Staedion in 2025 wil leveren op dit vlak zijn onder voorbehoud van een tijdige vergunningverlening door de gemeente Den Haag.</p> <p>Totaal aantal zelfstandige woningen met E/F/G labels per 1-1-2025: 2.106 - waarvan gemeentelijke en/of rijksmonumentale status: 58 - waarvan Woningen in VvE's: 167</p> <p>Staedion spant zich conform de Nationale Prestatieafspraken in om uiterlijk in 2028 alle E, F en G labels in haar bezit uit te faseren met uitzondering van gemeentelijke, provinciale en Rijksmonumenten en voor sloop aangemerkte woningen, en onder voorbehoud van instemming van 70% van de huurders en instemming van de eventuele Vereniging van Eigenaars (VvE). Staedion spant zich in dit volgens onderstaand tempo te realiseren: tot en met 2028:</p> <p>2025: circa 700- 800 2026: circa 500-600 2027: circa 200-300 2028: circa 200-300</p> <p>Verwacht totaal aantal zelfstandige woningen met E/F/G-label dat in 2025 wordt verbeterd tot label D of beter: 750.</p> <p>Aanvullend op de reeds ingeplande verbeteringen werkt Staedion graag samen met de gemeente aan een versnelling van het isoleren en verduurzamen van specifieke soorten EFG-labelwoningen, namelijk gespikkeld bezit (in VvE's) en monumenten. De gemeente zet daarom in</p>		

		<p>2025 subsidieregelingen op of voort voor particuliere eigenaren in gemengde VvE's en monumenten. Staedion is met de gemeente in gesprek over hoe Staedion in gemengde VvE's ook aanspraak kan maken op dergelijke subsidieregelingen. De gemeente heeft in 2024 subsidieregelingen opgezet voor het isoleren en verbeteren van gemengde VvE's. Staedion spant zich in om VvE's, die gesitueerd zijn binnen de wijken van de subsidie, geïnformeerd worden over het feit dat deze tijdelijke subsidieregelingen er zijn.</p> <p>Verduurzaming van onze woningvoorraad</p> <p>In 2025 heeft Staedion 4.799 woningen in haar bezit die aangesloten zijn op een warmtenet en 171 woningen met een elektrische warmtepomp als warmtevoorziening.</p> <p>Aantal woningen dat in 2025 door middel van verduurzaming geschikt wordt gemaakt voor een aardgasvrije warmteoplossing:</p> <ul style="list-style-type: none"> • In 2025 start de aanpassing van 540 woningen; • In 2025 worden 120 aangepaste woningen opgeleverd. <p>Alle sociale huurwoningen die Staedion in 2025 oplevert zijn vanzelfsprekend gasloos. Op die manier worden er woningen met een duurzame warmteoplossing aan de woningvoorraad toegevoegd.</p> <p>De gemeente informeert Staedion over de (collectieve) warmteoplossing die de gemeente voorziet voor de betreffende buurt (volgens de Transitievisie Warmte), zodat Staedion hier rekening mee kan houden bij renovatie- en isolatieplannen.</p>
3.2	Onderhoud en verbetering	<p><i>Vocht en schimmel aanpak</i></p> <p>Staedion neemt in 2025 de volgende maatregelen om schimmel- en vochtproblemen tegen te gaan:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Het voortzetten van de vocht- en schimmel aanpak en het nauw blijven samenwerken met de gemeente en de GGD; • In 2025 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; • De aanpak van vocht en schimmel is waar van toepassing onderdeel van de onderhoudsplanung. <p>De gemeente gaat de Haagse aanpak vocht- en schimmel onafhankelijk laten evalueren. Ondertussen loopt deze aanpak door. Uit deze onafhankelijke evaluatie komen naar verwachting aanbevelingen c.q. verbeterpunten. Staedion en de gemeente spreken af met elkaar in gesprek te gaan over deze aanbevelingen en te onderzoeken of deze overgenomen kunnen worden.</p> <p>Voor zover bekend bij Staedion, zijn er geen sociale huurwoningen met loden leidingen in bezit. De afgelopen jaren zijn meerdere keren onderzoeken uitgevoerd naar woningen waarvan vermoed werd dat zij eventueel nog loden leidingen konden bevatten. Er was in geen enkele woning sprake van loden leidingen. Wanneer een huurder de aanwezigheid van loden leidingen vermoedt, zal Staedion onderzoek laten uitvoeren en indien nodig de leidingen vervangen.</p> <p>Door overname van sociale huurwoningen per 1 januari 2024, heeft Staedion enkele sociale huurwoningen met openverbrandingstoestellen (OVT) in haar bezit. De huurders van deze woningen worden actief benaderd zodat de OVT's op korte termijn vervangen worden.</p> <p><i>Onderhoud</i></p> <p>Aantallen (op 01-01-2025):</p> <p>Staedion heeft geen zelfstandige woningen met conditiescore 5 of 6 (inclusief woningen waarvoor sloopplannen bestaan).</p>

3.3	Duurzame corporatiedaken	<p>Het standpunt van Staedion is dat de eigen daken primair bedoeld zijn voor het voorzien in de energiebehoefte de huurders van Staedion. In 2025 zullen er ca 1.000 huishoudens extra gaan profiteren van zonnepanelen.</p> <p>Partijen spreken af dat zij in 2025 op initiatief van de gemeente in gesprek treden over de mogelijkheden van een energiecoöperatie en dat zij vanuit een positieve grondhouding gaan verkennen of en zo ja onder welke condities een pilot met een energiecoöperatie mogelijk is. Hierbij is het uitgangspunt dat een dergelijke pilot past binnen het (daken)beleid van Staedion en kan rekenen op steun van de huurders van het betreffende complex.</p>
3.4	Klimaatdoelstellingen	<p>Staedion onderzoekt de haalbaarheid van het toepassen van circulaire of biobased materialen. Dit doet zij onder andere door middel van een pilotproject rondom circulair renoveren. Dit project is ook onderdeel van een klimaatdeal uit het Haags klimaatakkoord.</p> <p>Het reguliere overleg tussen de gemeente en de corporaties over duurzame initiatieven wordt voortgezet, waarbij kennis en ervaring worden uitgewisseld over duurzaamheidsprojecten.</p> <p>De gemeente, Staedion en huurdersorganisaties verkennen samen klimaatadaptieve samenwerkingsmogelijkheden waaronder de aansluiting van corporaties bij gemeentelijke plannen om wijken te vergroenen, hittestress te verminderen en minder verharding toe te passen. Voor klimaatadaptatie biedt de gemeente een subsidieregeling aan (RIS314952). Er loopt bij Staedion momenteel een project om drie binnentuinen te vergroenen. Haag Wonen Hof Wonen en Staedion zijn gezamenlijk met de gemeente een Innovatielab, Challenge Binnentuinen begonnen in 2024. Dit loopt door in 2025. Klimaatadaptie is een van de onderwerpen die meegenomen wordt. De gemeente werkt samen met de corporaties aan een handreiking binnentuinen om klimaatmaatregelen in binnentuinen te stimuleren en kennis hierover te vergroten.</p> <p>Staedion laat samen met Hof wonen, Haag wonen en Arcade een klimaatrisicoanalyse uitvoeren die specifiek gericht is op hun vastgoedportefeuille. Hiermee krijgen zij inzicht in de kwetsbaarheden van onze gebouwen ten aanzien van klimaatverandering (hittestress en wateroverlast). Dit vormt de basis voor mogelijke vervolgstappen. Hierin zullen zij ook de gemeente meenemen.</p> <p>De gemeente heeft de regie over de energietransitie en de overstap naar duurzame warmteoplossingen. Voor de gemeente Den Haag is de betaalbaarheid voor inwoners van een duurzaam alternatief voor het verwarmen op aardgas een belangrijk uitgangspunt. Dit is onder andere vastgelegd in de Transitievisie warmte (TVW): het energiesysteem is en blijft betrouwbaar en betaalbaar voor inwoners en levert energie conform de vraag. De gemeente Den Haag dringt, samen met andere G4-steden, bij het Rijk aan op het garanderen van de betaalbaarheid van warmte voor de eindgebruiker, bijvoorbeeld door het instellen van een prijsplafond of een garantie waarbij men altijd hetzelfde of minder betaalt dan voor gas.</p> <p>Momenteel verkent de gemeente Den Haag hoe de publieke rolname onder de Wet Collectieve Warmte ingevuld kan worden. Rond de zomer van 2025 wordt Staedion geïnformeerd welke vormen van de rolname in een publiek warmtebedrijf nader uitgewerkt gaan worden. De rolname van de gemeente in een publiek warmtebedrijf geeft de gemeente meer sturing op de strategie van het warmtebedrijf. Ook op aspecten die van invloed zijn op de kosten die de eindgebruiker, bijvoorbeeld huurders, betalen.</p> <p>Wanneer de aansluiting van complexen op warmtenetten de voortgang van projecten of de betaalbaarheid voor huurders of Staedion negatief beïnvloedt, pakt de gemeente een actieve rol om deze financiële implicaties te mitigeren. Bijvoorbeeld door heronderhandeling met warmtebedrijven of het aantrekken/aanvragen van financiële middelen/subsidies van de provinciale of landelijke overheid.</p>

		<p>De gemeente informeert Staedion tijdig over de (collectieve) warmteoplossing die de gemeente voorziet voor de betreffende buurt (volgens de Transitievisie Warmte), zodat Staedion hier rekening mee kan houden bij renovatie- en isolatieplannen. De betaalbaarheid voor huurders (op korte en op lange termijn) is daarbij een belangrijk aandachtspunt voor zowel de gemeente als Staedion en de HVS.</p> <p>Vanuit verschillende invalshoeken wordt samengewerkt tussen de gemeente en Staedion op dit punt. Het betreft zowel de concrete vraagstukken over waar en op welk moment de woningen van Staedion aangesloten kunnen worden op een duurzame warmteoplossing, maar eveneens over welke kosten daarbij acceptabel zijn en door wie die kosten worden gedragen. De gemeente en Staedion spreken af dat zij zich gezamenlijk inspannen voor het neerleggen van de rekening bij de juiste partijen, ieder vanuit de eigen rol en verantwoordelijkheden.</p>
4	Huisvesting van aandachtsgroepen	In dit hoofdstuk zijn de afspraken vastgelegd die betrekking hebben op de huisvesting van niet-regulier woningzoekenden, ofwel de bijzondere doelgroepen. Ook komt de continuering van de bestaande afspraak over leefbaarheid in dit hoofdstuk aan de orde.
4.1	Aandeel verhuringen aan niet-reguliere woningzoekenden.	Bij de definiëring van de 30% toewijzingen aan niet-regulier woningzoekenden wordt aangesloten bij de in de regio gangbare werkwijze waarin lokaal en regionaal maatwerk niet tot deze 30% wordt gerekend. Vanuit Staedion en HVS is aangegeven dat er behoefte is aan een heldere aanpak vanuit de gemeente, waarmee concentratie van aandachtsgroepen in wijken waarin de leefbaarheid en veerkracht reeds onder druk staat wordt gemitigeerd. De gemeente deelt de geuite zorgen en neemt het afgegeven signaal ter harte. Partijen spreken af dat zij begin 2025 hier verder over doorspreken, mede in het licht van de uitvoering van de vast te stellen Woonvisie en Woonzorgvisie en in relatie tot de Raamovereenkomst 2026-2030. Hier wordt ook de zorgkant van dit vraagstuk bij betrokken.
4.2	Zuidwest	<p>Den Haag Zuidwest kent een grote fysieke en sociaaleconomische opgave. De gezamenlijke ambitie is als volgt: Den Haag Zuidwest transformeert van een kwetsbaar gebied in een aantrekkelijk, vitaal, veerkrachtig en duurzaam Haags woongebied, met meer werkgelegenheid, hoge onderwijsambities, versterking van het voorzieningenniveau, betere bereikbaarheid en een divers woningaanbod. Bij de verbetering van Zuidwest stemmen Staedion, Haag Wonen en Hof Wonen samen hun projecten af.</p> <p>Het uitvoeringsplan Zuidwest 2023-2027 bevat de vastgestelde hoofdrichtingen voor samenwerking, draagvlak en focus tussen gemeente en woningcorporaties. Dit vormt het kader voor nieuwe projecten en activiteiten. In het uitvoeringsplan wordt helder gemaakt wie welke onderwerpen trekt en gaat uitvoeren.</p> <p>Voor de inbreng vanuit de corporaties in het uitvoeringsplan Zuidwest is er een gezamenlijke samenwerkingsagenda opgesteld waar verder uitvoering aan gegeven wordt. Daarnaast heeft Staedion een eigen programma voor Zuidwest opgesteld dat als kader dient voor de eigen inzet op vastgoed, wonen en leefbaarheid.</p>
5	Betaalbaarheid	In dit hoofdstuk zijn de afspraken over betaalbaarheid van het wonen vastgelegd.
5.1	<i>Indien er gebruik van wordt gemaakt.</i> Inkomensafhankelijke huurverhoging (IAH)	Staedion beoogt om in 2025 een inkomensafhankelijke huurverhoging toe te passen voor huurders met een hoger inkomen zoals gedefinieerd door het ministerie van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening. Wanneer hiertoe besloten wordt, worden de inkomsten uit de inkomensafhankelijke huurverhoging ingezet voor investeringen in nieuwbouw, duurzaamheid en renovatie, zoals opgenomen in deze prestatieafspraken. Op dit moment verwacht Staedion in 2025 alleen een inkomensafhankelijke huurverhoging te geven aan de hoge inkomensgroep en niet aan de middeninkomens. Staedion houdt echter het voorbehoud dat het in 2025 mogelijk ook een inkomensafhankelijke huurverhoging aan de middeninkomens geven indien de bedrijfseconomische omstandigheden hier aanleiding toe geven. De jaarlijkse huuraanpassing, waar de inkomensafhankelijke huurverhoging onderdeel van is, is onderwerp van gesprek met de HVS.
6	Overige afspraken	In dit hoofdstuk worden enkele afspraken vastgelegd die niet passen onder de hierboven reeds besproken inhoudelijke onderwerpen. Het gaat specifiek om het uitvoering geven aan enkele door de gemeenteraad aangenomen moties inzake veiligheidskwesties en de rookmeldersplicht. Daarnaast gaat het om een afspraak over de uitwerking van een monitoringssystematiek.

6.1	Moties	<p>Naar aanleiding van een aantal door de gemeenteraad aangenomen moties, komen partijen het volgende overeen:</p> <p><i>Rookmelders</i></p> <p>In alle woningen waar de huurders de corporatie toestemming hebben gegeven om de woning te betreden, zijn rookmelders geïnstalleerd. Bij mutatie en regulier onderhoud worden direct rookmelders geplaatst als die er nog niet zijn. Voor de woningen waar nu nog geen rookmelder aanwezig is geldt dat de huurder (meermaals) niet thuis was tijdens de installatieafpraak of dat de huurder toegang tot de woning heeft geweigerd. Staedion onderzoekt welke stappen gezet kunnen worden om huurders alsnog medewerking te laten verlenen aan de plaatsing van rookmelders.</p> <p><i>Veiligheid</i></p> <p>De gemeente draagt zorg voor een veilige en schone leefomgeving in buurten en wijken. Staedion draagt zorg voor veiligheid in en rondom haar complexen. Waar dit elkaar raakt en elkaar versterkt ontwikkelen de gemeente, Staedion, de andere corporaties en huurdersverenigingen een gezamenlijke aanpak. Staedion zet zich ervoor in dat huurders prettig en veilig wonen. Klachten en verzoeken in het algemeen en veiligheidskwesties in het bijzonder worden geregistreerd en beoordeeld door het Klant Contact Centrum van Staedion. Staedion streeft ernaar om een nieuwe veiligheidskwestie binnen een termijn van 3 maanden te adresseren. De gemeente hanteert deze aanpak voor veiligheidskwesties die zich afspelen binnen de openbare ruimte wanneer deze gelieerd zijn aan woongelegenheden van Staedion of andere woningcorporaties. Partijen informeren elkaar over de voortgang en knelpunten.</p> <p>In sommige gevallen kan cameratoezicht de veiligheid of het gevoel van veiligheid in een complex verhogen. Soms zijn er echter ook andere maatregelen denkbaar die een complex weer veilig maken. Staedion ontwikkelt intern beleid over leefbaarheid en veiligheid in complexen, de eventuele inzet van cameratoezicht en stemt dit af met de bewonerscommissie. Staedion pakt haar rol in het verbeteren van de veiligheidsbeleving van haar bewoners, maar benadrukt hierbij wel dat veiligheid en criminaliteitsbestrijding primair de verantwoordelijkheid zijn van het bevoegd gezag en de politie. Staedion werkt ook de komende jaren graag intensief samen met gemeente en politie in het realiseren van veilige en leefbare wijken.</p>
6.2	Monitoring	<p>De wens van partijen is om gedurende het jaar 2025 tot een manier van monitoring van de uitvoering van de prestatieafspraken te komen die beter aansluit op de praktijk en de wensen vanuit de verschillende partijen. Er zijn verschillende vormen van afspraken. Voor procesafspraken geldt dat deze goed gevolgd kunnen worden via een actielijst die in een regulier tripartiete overleg wordt besproken. Voor veel andere afspraken geldt dat deze van meer kwantitatieve aard zijn, zoals bijvoorbeeld toevoegingen aan de woningvoorraad of het uitfasen van EFG-labels.</p> <p>Omdat 2025 wordt beschouwd als tussenjaar, kan het ook worden beschouwd als pilotjaar voor de monitoring. Tijdens de uitwerking van de ROK 2026-2030 zal monitoring een van de belangrijke gespreksonderwerpen zijn. Voorafgaand daaraan is reeds een aantal uitgangspunten bepaald voor de monitoring. Deze zijn als volgt:</p> <ul style="list-style-type: none"> - De kwantitatieve informatie die wordt gebruikt voor de monitoring, sluit zoveel mogelijk aan bij bestaande informatiebronnen binnen de corporatiesector of in overleggen tussen de corporaties en gemeente (denk daarbij aan dVi/dPi, VABI, SHAERE, Aedes Forecast/Aedes Benchmark, WALs, de planlijst voor nieuwbouwprojecten, etc.); - Dit betekent niet dat de corporaties al deze data delen met de gemeente en huurdersorganisatie (tenzij daar een wettelijke plicht voor geldt zoals dVi/dPi), maar dat waar dat mogelijk is delen van deze datasets worden gebruikt voor de monitoring van de lokale afspraken;

		<ul style="list-style-type: none"> - Dit houdt tevens in dat voor de definiëring van begrippen zoveel als mogelijk wordt aangesloten op definities die reeds worden gehanteerd voor bovenstaande informatiebronnen; - In principe worden alle afspraken gemonitord, maar de frequentie en wijze waarop kan verschillen. Zo is het voor sommige thema's wellicht minder zinvol om meerdere malen per jaar te monitoren hoe het staat met de voortgang omdat er sprake is van een meerjarige planning voor de uitvoering; - Voor andere onderwerpen, zoals huisvesting van aandachtsgroepen of uitstroom uit zorginstellingen, kan het wel zinvol zijn om meerdere malen per jaar de voortgang te bespreken. Partijen komen samen tot een voor iedereen acceptabele en uitvoerbare werkwijze; - Naast frequentie en wijze waarop er wordt gemonitord, kan het ook zijn dat bepaalde gegevens niet of nauwelijks beschikbaar zijn, of niet op het gewenste aggregatieniveau beschikbaar zijn of zijn te maken. Dit wordt door partijen geaccepteerd als een bestaand gegeven. Indien gewenst kan er worden gezocht naar een acceptabel alternatief. Ook kan het zijn dat data die door een of meerdere partijen van belang wordt geacht, slechts met veel inzet van capaciteit ontsloten kan worden. In dat geval wordt afgewogen of de toegevoegde waarde van deze gegevens opweegt tegen de inspanningen die daarvoor nodig zijn. <p>Bovenstaande uitgangspunten zullen leiden tot een concrete afspraak over de wijze waarop de monitoring van de prestatieafspraken gedurende de looptijd van de ROK 2026-2030 wordt vormgegeven. Omdat de thema's uit de ROK naar verwachting grotendeels zullen overlappen met de thema's uit de prestatieafspraken 2025, zal in 2025 reeds proefgedraaid kunnen worden met deze nieuwe monitoringswerkwijze. Partijen spreken af dat zij binnen bovenstaande uitgangspunten meewerken aan het verfijnen van de monitoringssystematiek en in 2025 proefdraaien hiermee. De gemeente voert de regie op het tot stand brengen van de monitoringssystematiek.</p>
--	--	---

Light-afspraken (continueren of cijfers updaten)

2.4	Tijdelijke huisvesting/ flexibele woningen	<p>Staedion is voornemens 100 flexwoningen in het sociale huursegment toe te voegen, mits dit mogelijk is met een voor Staedion haalbare business case. Doordat weinig kavels in Den Haag 15 jaar of langer beschikbaar zijn voor flexwoningen, is het voor Staedion lastig om de business case rond te krijgen. Partijen spreken daarom af dat zij op basis van een door de gemeente te initiëren pilot gaan onderzoeken op welke wijze de business case wel rond gekregen kan worden, waarin nadrukkelijk ook de optie dat de gemeente een vervolglocatie garandeert wordt meegenomen in het onderzoek. Voorwaarde voor Staedion is dat er op basis van de totale exploitatieduur (nieuwe en oude locatie) en eventuele kosten voor de verplaatsing een haalbare business case gerealiseerd kan worden.</p> <p>Partijen onderkennen de potentie die het realiseren van flexwoningen biedt. Aan de hand van de pilot zullen de geleerde lessen in kaart worden gebracht met als doel in de toekomst meer flexwoningen te kunnen realiseren.</p> <p>De gemeente spant zich hiernaast in de samenwerking met de andere corporaties optimaal in om financiering van het Rijk aan te trekken, of gebruik te maken van de financiële herplaatsingsgarantie voor flexwoningen.</p>
2.5	Levensloopbestendige woningen	<p>In 2025 realiseert Staedion 266 toegankelijke woningen. Alle nieuwbouwwoningen worden opgeleverd conform het convenant aanpasbaar bouwen. Daarmee zijn al deze 266 woningen geschikt of eenvoudig geschikt te maken voor mensen met een (fysieke) beperking. Bij 21 woningen wordt</p>

		daarnaast een ontmoetingsruimte gerealiseerd en zijn de woningen geschikt voor het leveren van zorg. Deze gemeenschappelijke ruimte is ook beschikbaar voor andere buurtbewoners.
2.6	Innovatieve woonvormen	Staedion bemerkt dat er een maatschappelijke behoefte is aan innovatieve woonvormen. Staedion wil daarom graag samen met de gemeente en andere corporaties nagaan hoe inhoud kan worden gegeven aan deze behoefte. Staedion en de gemeente spreken af hier in 2025 een vervolg aan te geven. Concrete projecten die reeds lopen zijn een verkenning naar de mogelijkheden in de Dreven en het project Hofzichtlaan.
3.5	Kookgas verwijderen	<p>Staedion geeft in principe altijd toestemming wanneer een huurder wil overgaan naar gasloos koken en hierbij zelf de kosten draagt, op de voorwaarde dat er een volwaardige aansluiting voor elektrisch koken wordt gerealiseerd.</p> <p>Bij grotere renovaties onderzoekt Staedion de mogelijkheid tot het verwijderen van kookgasaansluitingen en het aanleggen van aansluitingen voor elektrisch (inductie)koken. Waar mogelijk verwijderen we deze kookgasaansluiting.</p> <p>Bij aardgasvrije renovaties stelt de gemeente een subsidie beschikbaar om de huurder te voorzien van een inductiekookplaat en pannenset om te voorkomen dat de huurder de kosten hiervoor zelf moet dragen. Staedion schat in dat bij 200 van de 359 woningen die in 2025 transitiegereed worden gemaakt ook het kookgas zal worden afgesloten.</p>
3.6	Aanpak energiearmoede	<p>Energiearmoede is een maatschappelijk probleem. Zowel de gemeente als de corporaties onderzoeken, elk vanuit hun eigen rol, de mogelijkheden om energiearmoede te verminderen. Dit kan worden bereikt door middel van concrete maatregelen en doelgericht beleid. Zo zijn de Haagse corporaties en de gemeente Den Haag gestart met BeHaaglijker Wonen, waarmee 14.000 huurders met een matig geïsoleerde woning kosteloos en op korte termijn een lagere energierekening kunnen krijgen. Partijen steunen deze initiatieven. Voor de bestrijding van energiearmoede biedt de gemeente kleine energiebesparende maatregelen via de Direct Bespaaractie, duurzaam wigtoed via de Duurzame Cadeaukaart, hulp van energiecoaches, hulp via de helpdesk Geldzaken en Ooievaarspasregelingen.</p> <p>Voor 2025 worden er nieuwe projecten geselecteerd die gericht zijn op het tegengaan van energiearmoede.</p>
4.3	Wonen met zorg	In lijn met de NPA en doorvertaald naar gemeente en corporatie(s) zet Staedion in op het realiseren van passende woon(zorg)vormen voor senioren en andere bewoners met een zorgvraag. Dit doet Staedion door aanpassingen in de bestaande voorraad, door in te zetten op doorstroming (zie ook 4.4) en door het toevoegen van nieuwe woningen (zie 2.5 & 2.6). Staedion gaat graag met de gemeente in gesprek hoe de bestaande voorraad toegankelijker kan worden gemaakt, bijvoorbeeld door bundeling van middelen. De Woonzorgchallenge in Den Haag Zuidwest dient daarbij als inspiratiebron. Daarnaast is het van belang dat partijen in Den Haag eenzelfde methodiek voor toegankelijkheid gaan gebruiken en implementeren in de systemen.
4.4	Doorstroming	<p>In 2025 werken Staedion, HVS en de gemeente samen om doorstroming van senioren te bevorderen. Doorstroming wordt daarbij het leidende principe. Dat betekent dat bij mutatie eerst wordt gekeken of de woning geschikt is voor een doorstromer (b.v. van niet-toegankelijk naar toegankelijk). Op deze manier werken we aan zo lang mogelijke verhuisketens, zorgen we ervoor dat de woonruimte zo passend mogelijk wordt verdeeld en komt er aan het einde van de keten altijd een woning beschikbaar voor een starter. Om senioren te verleiden daadwerkelijk te verhuizen gaan Staedion en de gemeente in gesprek over het in te zetten instrumentarium. Daarbij denken we onder andere aan: een verhuiskostenvergoeding of verhuisservice voor senioren, het wegnemen van drempels zoals de kostendelersregeling en een (gezamenlijke) communicatiestrategie.</p> <p>Voor wat betreft het Beter benutten, gaat Staedion inzetten op kamergewijze verhuur voor gezinsherenigers. De wens is dit in de toekomst ook voor jonge statushouders te gaan doen. Daarnaast zal Staedion haar inzet op Friends-contracten continueren. Gemeente en Staedion spannen zich in om woningdelen te stimuleren en eventuele belemmeringen weg te nemen.</p>

		<p>Partijen spreken af dat de vrije toewijzingsruimte vooralsnog niet wordt verhoogd (dus 7,5% is). Mocht gedurende de looptijd van de prestatieafspraken aantoonbaar blijken dat vanuit de herstructureringsopgave de benodigde vrije toewijzingsruimte toch groter is dan 7,5% en/of als voor de doorstroming en het beter benutten van de sociale corporatievoorraad blijkt dat er meer ruimte nodig is vanuit het bevorderen van de doorstroming, dan gaan corporatie, huurdersorganisatie en gemeente opnieuw in gesprek over dit onderwerp en wordt bepaald met welk percentage de vrije toewijzingsruimte wordt verhoogd.</p>
4.5	Huisvesting statushouders	<p>Staedion voorziet in haar aandeel van de gemeentelijke taakstelling voor de huisvesting van statushouders binnen de 30% van het vrijkomend aanbod. Gelet op de hoge taakstelling voor het huisvesten van statushouders is het uitdagend om dit realiseren binnen de 30%.</p> <p>Staedion vraagt de gemeente om met de corporaties actief naar creatieve oplossingen te zoeken om het beschikbare aanbod voor statushouders te vergroten. Met name het Doorbraakaanpak dient extra locaties voor het huisvesten van statushouders op te leveren. De gemeente stemt hiermee in.</p>
4.6	Zorgdoelgroepen	<p>Staedion levert het afgesproken aantal zelfstandige huurwoningen voor de huisvesting van uitstroom van zorgdoelgroepen (binnen de maximaal 30%), conform de verdeling zoals vastgesteld door de werkgroep die uitvoering geeft aan het Koepelconvenant. Hierin is overeengekomen dat corporaties in Den Haag jaarlijks woningen leveren naar aandeel bezit t.b.v. de uitstroom van zorgdoelgroepen. Het koepelconvenant wordt geactualiseerd op basis van de aandachtspunten uit de evaluatie van het koepelconvenant (juni 2023).</p>
4.7	Cruciale beroepsgroepen	<p>Naar aanleiding van de evaluatie Proef woningen voor leraren Zuidwest gaan de gemeente en Staedion in gesprek over het met voorrang huisvesten van cruciale beroepsgroepen in Den Haag. Hiervoor zijn mogelijkheden in de sociale huursector, maar Staedion kijkt hiervoor ook nadrukkelijk naar de middeldure huurwoningen, die in veel gevallen beter aansluiten bij de inkomens van leraren, politieagenten en andere cruciale beroepsgroepen. HVS benadrukt geen voorstander te zijn van het met voorrang huisvesten van cruciale beroepsgroepen in sociale huurwoningen.</p>
4.8	Leefbaarheid	<p>In 2025 verwacht Staedion gemiddeld € 109 per woning te investeren in leefbaarheid rondom de complexen van Staedion en in wijken waar Staedion bezit heeft.</p> <p>De gemeente en Staedion gaan door met de ondersteuning van buurtkamers. Staedion stelt ruimte in twee locaties beschikbaar voor buurtkamers, te weten in Centrum en Loosduinen, naast de reeds bestaande ontmoetingsruimten.</p> <p>De gemeente en Staedion zetten zich actief in voor de Haagse aanpak woonoverlast in het algemeen en specifiek in het Overlastgevende Pandenoverleg.</p> <p>De gemeente is aanspreekbaar op een schone buurt, ongediertebestrijding, handhaving en een goed ingerichte openbare ruimte. Staedion en de gemeente zijn in gesprek om de huidige kosten voor afvalophaal door de corporatie te verminderen. Partijen delen binnen de kaders van convenanten (AVG-proof) relevante (persoons)gegevens zodat betrokken medewerkers goed geïnformeerd en slagvaardig kunnen optreden. Partijen streven naar het maken van goede afspraken over een evenwichtige spreiding van aandachtsgroepen, bijvoorbeeld via het toevoegen van sociale huur in meer veerkrachtige wijken. Dit geldt ook voor sociale huurwoningen van particuliere verhuurders. Hierover wordt begin 2025 een vervolgesprek georganiseerd, mede in het licht van de uitvoering van de vast te stellen Woonvisie en Woonzorgvisie en de Raamovereenkomst 2026-2030.</p> <p>Per project vanuit het Doorbraakplan worden afspraken gemaakt over continuïteit, kwaliteit en kwantiteit van de begeleiding.</p>
5.2	Betaalbaarheid	<p>Ten aanzien van betaalbaarheid spreken partijen het volgende af:</p> <p>De huurverhoging wordt bepaald door Staedion, binnen de daarvoor geldende wettelijke kaders. Het gesprek hierover vindt primair plaats tussen Staedion en haar huurders.</p>

		<p>Betaalbaarheid is breder dan alleen de huur. Om die reden spreken partijen af dat zij in gevallen waarin de betaalbaarheid van het wonen onder druk komt te staan, op basis van maatwerk bezien wat hun mogelijkheden zijn om de betreffende huurder(s) te ondersteunen. Dit kan bijvoorbeeld (maar niet uitputtend) door een tijdelijke huurbevriezing door de corporatie, het kwijtschelden van gemeentelijke belastingen of ondersteunen in de energielasten door de gemeente. Er zijn reeds bestaande mogelijkheden voor huurders met betalingsproblemen. Partijen spreken af dat zij deze mogelijkheden actief onder de aandacht brengen van hun huurders of inwoners wanneer daar aanleiding toe is.</p> <p>Bij Staedion en de HVS leven zorgen over de (toekomstige) betaalbaarheid van parkeren voor huurders. De gemeente start in 2025 met een integrale herziening van de parkeernormennota. De inzet van de gemeente is onder andere om een keuze te maken over hoe omgaan te gaan met parkeren bij sociale woningbouw. Zowel de parkeervergunningen, het wel/niet opnemen van een aparte norm voor sociale woningen en de mogelijke reductiefactoren zullen deel uitmaken van die discussie. De corporaties zullen betrokken worden bij de ontwikkeling van deze nota. De huurders van Staedion hebben een kleine beurs en mogelijke verhoging van parkeervergunning en parkeervoorzieningen raakt hen dan ook onevenredig fors. Zij verzoeken de gemeente dan ook de betaalbaarheid van parkeren voor huurders mee te wegen bij de ontwikkeling van het nieuwe parkeerbeleid. De gemeente zegt toe dit te zullen doen. Aanvullend is het van belang dat onderhoudspersoneel en de leveranciers van Staedion gebruik kunnen blijven maken van gunstige bedrijfsparkeervergunningen om hun dienstverlening in de wijk optimaal uit te voeren.</p>
5.3	Huurachterstanden/ huisuitzettingen	<p>Staedion en de gemeente geven uitvoering aan het convenant vroegsignalering vanuit de wijziging Wet Gemeentelijke Schuldhulpverlening (Wgs). Het verwachte aantal huisuitzettingen op basis van huurschuld in 2025 is 10.</p>