

Prestatieafspraken 2021-2024

Versie 2022



De onderstaande afspraken zijn in samenwerking met de huurdersverenigingen Argos en de HVS, de woningcorporaties Staedion en Rondon Wonen en de gemeente gemaakt. De afspraken zijn met inachtneming van de Woonvisie 2020-2030, de Woonagenda en het prestatiebod van Rondon Wonen en Staedion opgesteld. Ook is er rekening gehouden met het tussenakkoord rondom de nieuwe woningmarkt afspraken.

De afspraken starten in 2021 en gelden voor vier jaar en worden jaarlijks bekrachtigd door de vijf partijen. Staedion en de huurdersvereniging HVS sluiten vanaf 2022 aan bij deze afspraken. Bij de prestatieafspraken hoort ook een prestatieagenda. Deze wordt ieder jaar in het eerste kwartaal opgesteld.

Afspraken over proces en samenwerking

Gezamenlijk overleg

Rondom Wonen, Staedion en de gemeente houden een periodiek (3 keer per jaar) ambtelijk en bestuurlijk overleg. De huurdersverenigingen Argos en de HVS sluiten bij het bestuurlijk overleg aan. De gemeente schuift met een bredere afvaardiging aan (duurzaamheid, ontwikkeling, sociaal en beleid) die past bij de agenda. De gemeente neemt hiervoor het initiatief.

De wethouder Wonen en de bestuurders van Rondom Wonen en Staedion houden daarnaast het periodieke informele bestuurlijke overleg.

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

Prestatieagenda en Jaarmonitor

De voortgang van de acties in de prestatieagenda worden besproken in het Bestuurlijk overleg tussen de gemeente, de corporaties en de huurdersverenigingen.

Ieder jaar (april) verschijnt een jaarmonitor in de vorm van een presentatie, met een overzicht van de zaken die zijn uitgevoerd en cijfers over de woningmarkt (verhuringen, verkopen, toewijzingen doelgroepen, wachttijden etc.). De gemeente neemt hiervoor het initiatief en presenteert dit in het bestuurlijk overleg.

Regionale samenwerking

Rondom Wonen en Staedion nemen actief deel aan de regionale samenwerking (via SVH) en werken samen met de gemeente aan de totstandkoming van het eindakkoord voor de nieuwe regionale woningmarktafspraken 2021-2030. Rondom Wonen en Staedion geven de SVH, toestemming om jaarlijks het SVH-voorraadbestand toe te sturen. Hiermee krijgt de gemeente inzicht in de woningvoorraad en het huurbeleid.

Inzage BRP

Bij een groot deel van de corporatieverhuringen heeft de kandidaat huurder een uittreksel uit de Basisregistratie Personen (BRP) nodig. Vanwege het aantal opgevraagde uittreksels uit de BRP én toenemende fraude met vervalste BRP-uittreksels bestaat de behoefte bij de corporaties om inzage te krijgen hierin. Met deze inzage wordt fraude bij woningtoewijzing geminimaliseerd en wordt het proces rond toewijzing verder verbeterd voor zowel de corporaties als de woningzoekenden. Afsgesproken wordt daarom om de woningcorporaties middels een convenant in 2022 inzage te geven in de benodigde BRP-gegevens.

MOOI WONEN EN PRETTIG LEVEN: Bijsturen van kwetsbare woongebieden

Bijdrage aan leefbaarheid

De woningcorporaties en gemeente spannen zich in voor leefbare buurten en wijken. De corporaties doen dit onder meer door middel van de inzet van een sociaal wijkbeheerder, huismeesters en complexbeheerders, de aanpak woonoverlast en een budget voor bewonersinitiatieven. Samen met de wijkpartners wordt gericht ingezet op het verbeteren van de leefbaarheid waar dat nodig is.

Visie op Pijnacker-Nootdorp

Staedion gaat in 2022 een visie opstellen voor het gebied Pijnacker-Nootdorp. Deze visie wordt gemaakt met behulp van de inbreng van de gemeente, Rondon Wonen, andere partners in de gemeente en huurders. In de visie is onder andere aandacht voor plekken die qua leefbaarheid meer onder druk staan.

Inzet voor een schone, hele en veilige woonomgeving.

De gemeente blijft zich ook in 2022 inzetten voor het schoonhouden van de buitenruimte en binnentuinen waar regelmatig afval “gedumpt” werd. De wijkmanagers werken samen met handhaving en Avalex om het bijplaatsen van afval tegen te gaan en ergernis te voorkomen.

De corporaties spreken hun huurders waar nodig aan op het 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

Partijen werken samen op verschillende thema's binnen het sociaal domein. Zo zijn de volgende overeenkomsten getekend:

- Samenwerkingsovereenkomst Bureau Bemiddeling en Mediation;
- Convenant integrale aanpak drugsbestrijding;
- Convenant Vroegsignalering Pijnacker-Nootdorp;
- Convenant lokale alliantie voorkomen financieel misbruik: dit convenant is op dit moment nog niet ondertekend met Staedion. In 2022 wordt verkend of Staedion hier ook bij aansluit.

Partijen onderzoeken in 2022 of er verbetermogelijkheden zijn in de ketensamenwerking.

Daarnaast zijn er een tweetal structurele overleggen tussen de woningcorporaties, de gemeente en andere partners:

- Wijken die Werken;
- Zes wekelijkse casusoverleg “woonoverlast” Nootdorp tussen Staedion, de wijkagent, OOV, Taalhuis, WMO, SHV, Kernteam.

Partijen komen, binnen deze overleggen, samen tot een aanpak voor grofvuil, overlast, fraude en criminaliteit.

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 is er in 2021 meer duidelijk over de mogelijke locaties en de woningbouwopgave. Uitgangspunt binnen de gemeente is dat de sociale woningvoorraad wordt toegevoegd door toegelaten instellingen. De gemeente werkt hierbij in eerste instantie samen met de lokale corporaties: Random Wonen en Staedion. Partijen verwachten in 2022 concrete locaties te bespreken.

Bij de ontwikkeling van sociale woningen in Nootdorp heeft 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, op het moment dat er sociale woningbouw moet worden gerealiseerd aangeven dat Staedion de voorkeurspartij is om deze sociale huur mee te ontwikkelen.

Bij ontwikkelingen binnen Pijnacker en Delfgauw gaat de gemeente in eerste instantie het gesprek aan met Random Wonen. Bij particuliere ontwikkelingen binnen Pijnacker en Delfgauw waar de gemeente niet verantwoordelijk is voor de gronduitgifte zal de gemeente, op het moment dat er sociale woningbouw moet worden gerealiseerd aangeven dat Random Wonen de voorkeurspartij is om deze sociale huur mee te ontwikkelen.

Random Wonen

Random Wonen wil in de komende 4 jaar minimaal 240 nieuwe sociale huurwoningen toevoegen binnen de gemeente en heeft de ambitie om in totaal 445 woningen te realiseren. Hieronder staan een aantal projecten genoemd waarin het merendeel van deze woningen gerealiseerd moeten worden. Uiteraard met voorbehoud van financierings- en borgingsrisico.

- In 2021 wordt gestart met de bouw van 67 sociale huurwoningen in Tuindershof Noord 1e fase, deze woningen zijn afgenomen van de ontwikkelcombinatie.
- In 2021 staat gepland om 30 sociale huurwoningen op de Stanislas locatie af te nemen van de marktpartij die door de gemeente is geselecteerd, mits de prijsstelling van die sociale huurwoningen tot een aanvaardbaar exploitatierendement leidt.
- In 2022 en verder worden in de 2e en 3e fase 110 sociale huurwoningen in Tuindershof Noord afgenomen van de ontwikkelcombinatie, mits de prijsstelling tot een aanvaardbaar exploitatierendement leidt.
- Op de locatie Tuindershof Zuid worden in 2022 circa 64 sociale huurwoningen ontwikkeld door Random Wonen. Hierbij is Random Wonen voornemens om gestapelde conceptbouw toe te passen.
- Op de locatie Centrumlijn in de periode 2023 – 2025 kan Random Wonen een programma van ongeveer 200 sociale huurwoningen realiseren. Deze woningen zijn gericht op jongeren en op senioren die door willen stromen. In dit postcodegebied zijn voor beide doelgroepen goede voorzieningen nabij en de bereikbaarheid per openbaar vervoer is uitstekend. Deze locatie is gesplitst in 2 projecten:

Centrumlijn Noord: realisatie van 120 sociale huurwoningen

Random Wonen vraagt aan de gemeente de mogelijkheid om in een vroeg stadium aan tafel te komen, zodat het programma van eisen en wensen vanuit Random Wonen in de planvorming betrokken kan worden. Dit zorgt ervoor dat het product dat Random Wonen afneemt van de ontwikkelaar aansluit bij de mogelijkheden en wensen van Random Wonen.

De gemeente is blij met de interesse van Rndom Wonen in de nieuwbouwlocatie Centrumlijn en de informatieve gesprekken hierover zijn in 2021 gestart met Rndom Wonen. Centrumlijn Noord wordt door middel van een tender in de markt gezet. Als gevolg van de eis om de sociale huurwoningen in samenwerking met een toegelaten instelling te ontwikkelen zal de gemeente de inschrijvers in de inschrijvingsleidraad informeren over de positie van Rndom Wonen als toegelaten instelling binnen onze gemeente. Mede onder druk van een ambitieuze planning, zullen marktpartijen de weg naar Rndom Wonen weten te vinden en kan Rndom Wonen desgevraagd in de tenderfase een programma van eisen en wensen overleggen, waardoor afstemming met een marktpartij vroegtijdig in het ontwikkelproces kan plaatsvinden.

Centrumlijn Zuid (RW) realisatie van 80 sociale huurwoningen

De gemeente en Rndom Wonen onderzoeken of op Centrumlijn Zuid via de Bouwstroom conceptbouw mogelijk is voor de sociale opgave, met respect voor de afspraken die de gemeente en Heijmans met elkaar hebben. Dat betekent dat de gemeente eerst met Heijmans in gesprek gaat over deze wens.

Staedion

Op dit moment heeft Staedion met De Scheg en Hart van Nootdorp twee mogelijke nieuwbouwprojecten lopen. Staedion wil, gezien de opgave voor de sociale huursector, graag meer woningen toevoegen in Pijnacker-Nootdorp.

- De Scheg: hier worden 72 sociale huurwoningen gerealiseerd in 2022/2023
- Hart van Nootdorp: Staedion heeft de intentie om hier ongeveer 60 huurwoningen) te realiseren met een mix van sociale en vrije sector huurwoningen. Momenteel wordt gewerkt aan het opstellen van een Letter of Intent (LOI). Daarmee kan het project worden opgenomen in de meerjaren investeringsbegroting van Staedion. In deze LOI staan o.a. uitgangspunten rondom de efficiëntie van het stedenbouwkundige programma (geen VVE), het parkeren en de grondprijzen beschreven.
- Staedion houdt zich aanbevolen voor de bouw van ca 50 sociale huurwoningen op de Zuid-Locatie van Hart van Nootdorp.
De gemeente neemt kennis van de interesse van Staedion voor de Zuid locatie. Vooralsnog houden we voor de programmering de gebiedsvisie aan en kijken we voor deze locatie naar het vrije sector segment.

De vraag naar woningen is groot. De gemeente maakt snelheid bij het gereedmaken van de geplande bouwlocaties. De gemeente hanteert hierbij sociale grondprijzen voor sociale huurwoningen. Indien rechtstreekse levering van gronden aan een woningcorporatie niet mogelijk is, dan wordt in principe bij de verkoopgronden in eigendom van de gemeente in de overeenkomst met de ontwikkelaar opgenomen dat de gronden bestemd voor sociale woningbouw verkocht worden tegen maximaal de prijzen overeenkomstig de Nota Grondprijzen.

Partijen spreken af om bij volgende woningbouw ontwikkelingen een startgesprek te organiseren met de ontwikkelende partij over de (sociale)voorwaarden rondom de nieuwe ontwikkeling. Hierbij gaat het o.a. over de sociale grondprijzen, het bouwen en woonrijp maken van de gronden en de gekozen parkeeroplossing. De gemeente spant zich in om de gronden van toekomstige locaties zoveel mogelijk rechtstreeks aan de corporatie te leveren.

Jongeren

Partijen zijn onder leiding van Rndom Wonen in 2021 gestart met het onderzoek welke woonbehoefte er speelt bij jongeren binnen de gemeente en meer specifiek hoe het toevoegen van jongerenwoningen met een huur onder de kwaliteitskortingsgrens financieel haalbaar kan worden gemaakt.

Levensloopbestendig

Uitgangspunt voor de gemeente is dat inwoners zo lang mogelijk zelfstandig kunnen blijven wonen. Partijen onderzoeken daarom in de eerste helft van 2022 of er gezamenlijke uitgangspunten rondom levensloopbestendig bouwen mogelijk zijn.

Sneller, slimmer en goedkoper bouwen (Project Bouwstroom)

In Haaglanden werken de corporaties samen om te komen tot gebundelde inkoop (bouwstroom) van conceptueel vervaardigde nieuwbouwwoningen. De ambitie is om de komende jaren op deze wijze minstens 2.000 nieuwe huurwoningen bij te bouwen in de regio. Hiermee wordt het mogelijk sneller en goedkoper woningen van hoge kwaliteit te realiseren. Daarnaast is dit type nieuwbouwwoningen duurzamer en meer circulair dan traditionele bouw. Ook wordt de uitstoot van fijnstof en hinder op de bouwlocatie sterk gereduceerd. Inkoop via een bouwstroom vraagt om een nieuwe vorm van samenwerking tussen gemeenten en corporaties. Bijvoorbeeld in het vergunningenproces en het vinden van voldoende locaties. Staedion en Rondon Wonen verzoeken de gemeente om zich te scharen achter dit initiatief en aan te sluiten bij de “Bouwstroom Haaglanden”. Concrete locaties voor dit project lijken Centrumlijn en de nieuwe WVG gebieden

De gemeente begrijpt de noodzaak om slimmer, duurzamer en efficiënter te bouwen. En steunt het initiatief dat de corporaties in de regio zijn gestart met “Bouwstroom Haaglanden”. We gaan in 2022 graag gezamenlijk met de corporaties en gemeenten in Haaglanden in gesprek. Hieruit wordt duidelijk op welke manier dit interessant is voor onze regio, wat moet gebeuren en welke locaties geschikt zijn.

Werken aan betaalbare koop- en huurwoningen

Toewijzing aan de doelgroep

Partijen onderschrijven de gemeentelijke doelstelling uit het Tussenakkoord over het toewijzen van 70% van de vrijkomende woningen aan de primaire doelgroep, gemeten over een periode van drie jaar. In 2022 brengen de partijen de kwaliteit van de DAEB-woningen van de corporaties in kaart en wordt er een monitor opgezet voor de toewijzingen van de DAEB-woningen die voor deze doelgroep geschikt zijn. Waar nodig worden gezamenlijk afspraken gemaakt over de toewijzing van duurdere woningen.

Partijen spreken af dat, in verband met de druk op de woningmarkt, vanaf 2022 de corporaties 15% van hun woningen vrij mogen toewijzen. Dit maakt het mogelijk om een sociale huurwoning toe te wijzen aan iemand die een inkomen heeft net boven de vastgestelde inkomensgrens.

Woonlasten

De huurdersvereniging Argos en Rondon Wonen hebben door ABF in 2020 een woonlastenonderzoek laten uitvoeren. Rondon Wonen heeft het huurbeleid op basis van deze uitkomsten aangepast. Het doel van deze aanpassingen is om betaalbaarheidsproblemen bij huurders zo veel mogelijk te voorkomen en meer te kijken naar de totale woonlasten van de huurders in relatie tot het inkomen. Rondon Wonen en Argos hebben het voornemen om in 2022 opnieuw een woonlastenonderzoek te laten uitvoeren. De gemeente wordt van de uitkomsten hiervan op de hoogte gebracht.

Inkomensafhankelijke huurverhoging

De inkomensafhankelijke huurverhoging blijft gehandhaafd bij Rondon Wonen. Dit en de jaarlijkse huurverhoging wordt met Argos overlegd. Staedion overlegt met de HVS over de hoogte van de jaarlijkse huurverhoging en de eventuele inzet van inkomensafhankelijke huurverhoging.

De extra huurinkomsten uit de inkomensafhankelijke huurverhoging worden door beide corporaties benut voor investeringen in beschikbaarheid en verduurzaming. Voor Rndom Wonen ging dit in 2021 om extra investeringen in duurzaamheid in één complex in Pijnacker-Noord of start bouw van een van de nieuwbouwcomplexen in Tuindershof Noord of Zuid. In 2022 en 2023 worden na een positieve evaluatie van de verduurzaming van één van de flats in Pijnacker-Noord de 5 overige 3 - hoog flats verduurzaamd. Argos heeft bedenkingen bij de landelijke methodiek en berekening van de inkomensafhankelijke huurverhoging. Indien de inkomensafhankelijke huurverhoging leidt tot financiële problemen dan zijn er maatwerkoplossingen mogelijk

Behoud van de sociale voorraad (afsprak verkoopbeleid)

De gemeente en Rndom Wonen hebben inzicht gekregen in elkaars overwegingen met betrekking tot hun beider standpunt over de verkoop van sociale huurwoningen. Onder andere vanwege de huidige marktomstandigheden en regelgeving is het voor Rndom Wonen noodzakelijk om jaarlijks een klein aantal woningen te verkopen. Daarnaast is het voor Rndom Wonen belangrijk om door verkoop hun portefeuille duurzaam te verversen. Zij kunnen door deze verkoop tot 2030 bijdragen aan de nieuwbouwopgave in onze gemeente.

Anderzijds geeft de gemeente aan dat extra locaties voor sociale huur of uitbreiding van de sociale huur, ook vanwege de financiële beperkingen die dit biedt, lastig is. Verder zijn er voor de gemeente meer doelgroepen met een grote woonvraag.

Afgesproken wordt dat Rndom Wonen per jaar, maximaal 5 woningen regulier verkoopt. De overige woningen die Rndom Wonen verkoopt, worden onder de doelgroepengrens aangeboden en blijven bij de verkoop voor de doelgroep (< € 190.000 prijspeil 2021) beschikbaar. Hierdoor tellen ze mee in de totale sociale voorraad.

De gemeente gaat op haar beurt op zoek naar locaties of mogelijkheden om de regulier verkochte sociale huurwoningen te compenseren in de programmering. Het gaat hierbij dus om maximaal 5 woningen per jaar.

Deze afspraak wordt in het tussentijds overleg blijvend geagendeerd en medio 2022 tegen het licht te gehouden. Door nieuwe wet- en regelgeving kan de financiële situatie van Rndom Wonen (en de corporaties in de regio) en de gemeente gewijzigd zijn.

Staedion heeft geen plannen om woningen uit de DAEB voorraad over te hevelen naar de niet-DAEB voorraad. Verder is Staedion 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 nog geen verkoopplannen voor het overgenomen bezit van Vestia.

Partijen spreken af dat nieuw gerealiseerde sociale huurwoningen minimaal 30 jaar beschikbaar blijven voor de doelgroep. Bij gebruik van de huurwoningen anders dan als sociale huurwoning, dan wel bij verkoop van de grond en/of opstal(len), moet eerst en uitdrukkelijk schriftelijk toestemming verleend zijn door de gemeente. Partijen onderschrijven de ambitie van de gemeente om het aantal sociale huurwoningen binnen de Pijnacker-Nootdorp structureel te vergroten.

Doorstroombeleid

De gemeente wil de woningvoorraad zo efficiënt mogelijk inzetten door doorstroming te stimuleren. In 2021 is een regionaal onderzoek naar doorstroming en scheefwonen afgerond en is er gestart met een inventarisatie naar instrumenten om deze doorstroming te bevorderen.

Partijen onderzoeken welke instrumenten lokaal ingezet kunnen 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. Voor dit laatste punt evalueren we de huidige voorrangsregels en onderzoeken we de mogelijkheden om voorrang te verlenen bij verhuizing. Deze verkenning en de aanbevelingen worden begin 2022 afgerond.

Met een nieuwbouwwoning kan een nieuwe doorstroomketen worden opgestart. Daarom spreken de partijen 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. De gemeente probeert met marktpartijen tot afspraken te komen die leiden tot meer woningtoewijzing aan de inwoners van de gemeente.

Duurzaam wonen

Verduurzaming woningvoorraad ambitie

Rondom Wonen streeft naar het fors verlagen van de CO₂-footprint van de vastgoedportefeuille in 2050, waarbij die energiebesparing positief dient bij te dragen aan de betaalbaarheid, dus aan het reduceren van de netto woonlasten van de huurders. Het uitgangspunt is verder om in 2030 haar woningvoorraad op gemiddeld label B te hebben. In 2022 is de inzet op duurzaamheid gericht op toevoeging van duurzame nieuwbouw en verduurzaming van één woongebouw in Pijnacker Noord. De ambitie is om elke woning in dit woongebouw minimaal 2 labelstappen te laten maken, het comfort te verbeteren en de netto woonlasten minimaal gelijk te laten blijven dan wel te laten dalen.

Staedion heeft als ambitie om in 2050 een CO₂-neutrale woningvoorraad te realiseren. De totale woningvoorraad van Staedion heeft gemiddeld bijna een label B. In de gemeente Pijnacker-Nootdorp is gemiddeld label B al gerealiseerd. De komende jaren richten zij zich op het gefaseerd transitiegereed maken van de voorraad t.b.v. aansluiting op alternatieve warmte en om complexen gasloos te maken.

De gemeente vraagt een ambitie waarbij de CO₂ footprint in 2050 gereduceerd is tot (bijna) nul conform het klimaatakkoord gebouwde omgeving. Staedion onderschrijft deze ambitie. Gezien de mismatch tussen opgaven en middelen is Rondom Wonen op dit moment financieel niet in staat om die ambitie nu ook na te streven. Als het evenwicht tussen opgaven en middelen hersteld is, dan is Rondom Wonen bereid haar ambitie te verhogen gericht op de reductie van de CO₂ footprint van de vastgoedportefeuille.

Verduurzaming acties

Rondom Wonen biedt de plaatsing van zonnepanelen aan huurders aan die dit wensen en die wonen in een woning die daar technisch geschikt voor is. De opbrengst van de zonnepanelen vertaalt zich door in een lagere elektriciteitsrekening voor de betreffende huurders en een beter energielabel van de woningen.

Staedion heeft een lopend PV-programma inclusief monitoring, waaruit de afgelopen 2 jaar op bijna 300 woningen pv-panelen zijn geïnstalleerd. Er staan nog 50 woningen op de planning. Het tempo van dit programma is de komende jaren afhankelijk van beschikbare, geschikte daken. Aandacht vanuit de gemeente voor bewustwording en de voordelen van pv-panelen kan helpen om de interesse en deelname vanuit bewoners te stimuleren.

De corporaties nemen ook stappen op thema's als groen, klimaatadaptatie en circulariteit. Staedion en Rondom Wonen denken graag mee over de kansen en samenwerking over deze thema's binnen de gemeente.

Energietransitie

De gemeente heeft in 2021 een energietransitie-plan opgesteld. Hier zijn de corporaties van op de hoogte en heeft Staedion een zienswijze ingediend. In de uitwerking van de wijkuitvoeringsplannen worden de woningcorporaties betrokken door de gemeente. Duidelijkheid in de planning en communicatie over de wijkaanpak is van belang om te komen tot een gezamenlijke aanpak. De corporaties betrekken hierbij de huurdersverenigingen.

In het kader van die wijkaanpak biedt Rondom Wonen aan om mee te denken met de pilot Klapwijk Gasloos en de 100 huurwoningen in dit gebied bij de pilot te betrekken.

Betaalbaarheid

In de Woonvisie is vastgesteld dat betaalbaarheid een randvoorwaarde voor verduurzaming blijft. De betaalbaarheid wordt benaderd vanuit het principe van de totale woonlasten.

Afgesproken wordt dat de gemeente bij het maken van afspraken met commerciële energieleveranciers ten behoeve van uitleglocaties en/of verduurzamingslocaties, oog houdt voor de betaalbaarheid. Hier zal de gemeente haar rol vervullen richting leveranciers. Waar de gemeente een rol over de tarieven kan en mag hebben, betreft de gemeente de corporaties. De corporaties zijn op hun beurt verantwoordelijk voor de verdeling van de kosten tussen de huurder en de verhuurder conform het Startmotorkader.

Een thuis voor alle doelgroepen

Huisvesting vergunninghouders

De corporaties voeren naar rato van hun DAEB bezit binnen de gemeente 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.

Gezien de lage mutatiegraad, de lange wachttijden, de concurrentie vanuit andere doelgroepen en de hoogte van de taakstelling is dit een lastige opgave. Er is voor zowel de huisvesting van vergunninghouders als voor het huisvesten van kwetsbare inwoners, met name behoefte aan woningen met een kwaliteit die past bij de voor hen passende huurprijs tot de eerste aftoppingsgrens. Partijen houden dit in gedachte bij de nieuwbouw programmering voor de komende periode. In de maandelijks overleggen moet blijken of extra inzet van de corporatie(s) of gemeente noodzakelijk is.

Locatieonderzoek woonwagendplaatsen

De gemeente is in 2021 gestart met het vinden van 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 gemeente met Rndom Wonen en Staedion in gesprek over de manier waarop realisatie en verhuur van deze standplaatsen en woonwagens tot stand kan komen.

Spoedzoekers

Pilot spoedzoekers: Rndom Wonen en de gemeente hadden de intentie om bij wijze van pilot een klein deel van de vrijkomende appartementen in 't Hofland beschikbaar te stellen voor spoedzoekers. Deze krijgen een tijdelijk huurcontract, waarmee de spoedzoeker de gelegenheid krijgt om op adem te komen en door te stromen naar een reguliere woning. Met behulp van deze pilot komt er meer inzicht in de spoedvraag binnen de gemeente. Door de hoge taakstelling voor het huisvesten van vergunninghouders is deze pilot tot 2023 uitgesteld.

Tijdelijke huisvesting: Rndom Wonen en Staedion zijn bereid te investeren in een project met tijdelijke woningen voor spoedzoekers en/of arbeidsmigranten, mits dit financieel haalbaar is. Hierbij wordt de gemeente verzocht om mee te helpen bij het vinden van één of meer locaties voor realisatie van tijdelijke woningen en bij de vergunningverlening hiervoor.

De gemeente heeft in tot nu toe geen geschikte locatie gevonden voor tijdelijke woningen. Wel blijven we aandacht houden voor mogelijke locaties die 5 tot 15 jaar beschikbaar zijn voor flexibele woonvormen. Indien deze locaties beschikbaar zijn, gaat de gemeenten in gesprek met mogelijke geïnteresseerde partijen. Daarbij is het goed om te horen dat de corporaties hierin geïnteresseerd zijn. Een voorwaarde voor de partijen is dat de ontwikkeling niet ten koste gaat van de ontwikkeling van een permante locatie met sociale huurwoningen.

Huisvesting kwetsbare inwoners

Partijen maken begin 2022 afspraken (in de vorm van een convenant) met de andere corporaties, de centrumgemeente (Delft) en zorginstellingen over de huisvesting van woningzoekenden die uitstromen uit de instellingen. De verwachting is dat er vanuit de centrumgemeente 7 personen per jaar uitstromen uit de Maatschappelijke Opvang of Beschermd Wonen (excl. uitstroom jeugdzorg), met een maatschappelijke binding aan onze gemeente. Deze worden op dezelfde wijze verdeeld over de corporaties zoals de taakstelling vergunninghouders.

Afstemmingsoverleg: in 2021 is gestart met een afstemmingsoverleg tussen de gemeente en corporaties 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 is verantwoordelijk voor de organisatie van deze overleggen.

De gemeente betreft de corporaties bij het in kaart brengen van de behoefte aan verschillende woon-zorg voorzieningen. Hierbij wordt ook duidelijk met welke zorgpartijen we binnen de gemeente afspraken hebben en gaan maken. In 2021 is de gemeente gestart met deze inventarisatie. Op basis hiervan kan in 2022 een vervolg gemaakt worden richting een aanvullend “Wonen en Zorg” hoofdstuk voor de Woonvisie.

In het kader van de behoefte aan verschillende woon-zorg voorzieningen onderzoekt Staedion de noodzaak om voorzieningen toe te voegen aan wijken of complexen, waar dat de leefbaarheid voor bijvoorbeeld senioren versterkt. Rondom Wonen heeft een aantal complexen waar een gemeenschappelijke ruimte het wonen aanvult. Zij zal zich inspannen om dit overeind te houden.

Aldus overeengekomen,

Namens Argos

Namens Rondom Wonen

A. Plooi
Datum:

L. de Boer
Datum:

Namens Huurdersvereniging Staedion

Namens Staedion

R. Klein
Datum:

G. van Herk
Datum:

Namens burgemeester en wethouders
van de gemeente Pijnacker-Nootdorp

F. van Kuppeveld
Datum: