

Prestatieafspraken 2025-2028

Prestatieagenda 2026

HVS
HUURDERSVENIGING STAEDION

ARGOS
HUURDERSVENIGING

Huib
HUURDERSVENIGING IN BEWEGING
voor al onze belangen

Staedion  **samen thuis.**



 **DEGOEDEWONING**

gemeente  **Pijnacker-Nootdorp**

Actualisatie prestatieafspraken 2025-2028 (versie 2026)

In 2025 zijn er meerjarige prestatieafspraken gemaakt door de huurdersverenigingen Argos, HUIB en de HVS, de woningcorporaties De Goede Woning, Staedion en Rondom Wonen en de gemeente. Deze afspraken worden jaarlijks door de partijen geactualiseerd in de vorm van een prestatieagenda. Een aantal belangrijke thema's voor 2026 staan hieronder uitgelicht. De uitwerking van deze thema's staan daarna in onderstaande prestatieagenda als agendapunt uitgewerkt.

Nieuwbouw en de Regionale Woondeal

De Zuid-Hollandse bestuurders van provincie, gemeenten en corporaties en de toenmalige minister van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening hebben de regionale realisatieagenda's, ook wel woondeals genoemd, ondertekend in maart 2023. Inzet van de Woondeal is dat er in Haaglanden ongeveer 75.000 nieuwe woningen bijkomen in de periode tot en met 2030. Gestreefd wordt naar een programmering waarbij twee derde betaalbaar is, waarvan de helft gebouwd wordt door de corporaties. Deze woondeal is leidend voor de lokale prestatieafspraken.

De provinciaal afgestemde programmering is ook onderdeel van deze afspraken. De gemeente heeft in de regionale woondeal nieuwe afspraken gemaakt over nog te realiseren corporatiewoningen. Een belangrijk onderdeel van deze afspraken is het streven naar een percentage van 30% sociale huurwoningen binnen de huidige woningvoorraad per gemeente.

Nog te realiseren corporatiewoningen tot 2028

Lopende projecten	Sociale huur	Midden huur	Start bouw	Aantal opleveringen in 2026	Beoogde corporatie
Hart van Nootdorp Noord	52	11	2024	63	Staedion
Tuindershof	15	0	2025	15	Random Wonen
Tuindershof	59	0	2026	0	Random Wonen
Centrumlijn Noord	133	88*	2023	97	DGW
Centrumlijn Zuid	78	29*	2025	0	Random Wonen
Oranjepark	63-80	0	2028	0	Random Wonen
Dwarskade**	400	N.t.b.	n.t.b.	0	Staedion

* middenhuur woningen niet gekoppeld aan woningcorporatie

Nieuwbouw

Naast bovenstaande locaties is Overgauw nog een grote ontwikkeling waar we graag mee aan de slag gaan. **Op dit moment is er nog geen toestemming van de provincie. Wel zijn de** projectontwikkelaars in samenwerking met de gemeente begonnen met het opstellen van een gebiedsvisie. Naast de bovenstaande locaties zijn er nog een aantal kleine inbreidingslocaties (zoals Sytwinde, Goudenregensingel en een aantal kleine locaties in Delfgauw) die mogelijk de komende jaren in ontwikkeling gaan.

De corporaties hebben nog voldoende investeringsruimte om een bijdrage te leveren aan de opgave. Partijen blijven met elkaar in gesprek over deze nieuwe ontwikkelingen. Dit gebeurt o.a. bij de lokale bouwtafel en het driejaarlijks overleg met de corporatiebestuurders en huurdersverenigingen. Daarbij is bij de themabijeenkomst betaalbaar bouwen afgesproken om de corporaties vroegtijdig in de planvorming te betrekken. Begin 2026 gaan de corporaties en de gemeente met elkaar hierover in gesprek.

Zoals opgenomen in de bieding voor 2026 van Staedion, is het mogelijk dat Staedion het beleid ten aanzien van verkoop van sociale huurwoningen in de gemeente Pijnacker-Nootdorp gaat heroverwegen. Dit om de ambities op het realiseren van nieuwbouw en verduurzaming te kunnen realiseren. Mocht het aantal te verkopen woningen in de DAEB-tak worden uitgebreid, dan wordt dit met de gemeente Pijnacker-Nootdorp en de Huurvereniging Staedion (HVS) afgestemd. Afgesproken in de prestatieafspraken is dat bij gebruik van de huurwoningen anders dan als sociale

huurwoning, dan wel bij verkoop van de grond en/of opstal(len), eerst en uitdrukkelijk schriftelijk toestemming verleend moet zijn door de gemeente.

Nieuwbouw: Oranjepark

De verwachting is dat de ontwikkeling van Oranjepark in 2026 concreter wordt. Rondom Wonen vraagt om gezamenlijk te onderzoeken wat de mogelijkheden tot rechtstreekse gronduitgifte bij Oranjepark en of andere locaties zijn. In de prestatieafspraken is vastgelegd dat het uitgangspunt voor de gemeente blijft dat het resultaat minimaal hetzelfde blijft wat betreft planning, financiën en kwaliteit van de ontwikkeling. Rondom Wonen en de gemeente spreken af om met elkaar in gesprek te blijven. Afhankelijk van de voortgang en ontwikkeling Oranjepark kan dit leiden tot concrete afspraken in 2026.

Nieuwbouw: flexwonen aan de Molenweg

De gesprekken tussen Staedion en de gemeente over de realisatie van flexwoningen hebben helaas niet geleid tot een haalbare businesscase. Dit had te maken met de korte exploitatieperiode van maximaal 15 jaar voor flexwoningen en de ambitie om huisvesting van een goede kwaliteit neer te zetten. Met het oog op de verschillende aandachtsgroepen en de beperkte goedkope woningvoorraad is het wel van belang dat deze woningvoorraad wordt toegevoegd. De gemeente onderzoekt nu of zij zelf de woningen kan aankopen en doet een beroep op de corporaties om een rol te spelen bij de toewijzing, exploitatie en beheer. De corporaties voeren met elkaar en de gemeente het gesprek of en hoe zij hier een rol in kunnen spelen.

Inkomensafhankelijke huurverhoging

Staedion past de inkomensafhankelijke huurverhoging toe voor de hoge middeninkomens en de hoge inkomens en besteedt deze inkomsten aan investeringen in duurzaamheid, renovatie en onderhoud. Dit beleid is voorgelegd aan de Huurdervereniging Staedion.

Doorstroommakelaar

De corporaties en gemeente zien het belang van doorstroming en het huisvesten van meer personen (beter benutten) binnen de woningvoorraad. Rondom Wonen is daarom in 2025 gestart met de pilot doorstroommakelaar. In totaal is voor de pilot 16 uur capaciteit gereserveerd per week. Insteek van Rondom Wonen is om ook in 2026 door te gaan hiermee. Bij Staedion zijn meerdere mensen actief in het beter benutten van de woningvoorraad. Een belangrijke rol daarin speelt de doorstroommakelaar die bij Staedion in dienst is en die ook binnen de gemeente Pijnacker-Nootdorp actief is. De Goede Woning heeft veel positieve ervaring in Zoetermeer en in SVH verband met de doorstroommakelaar. En voor de verhuringen van Casa Vita zijn 15 woningen met succes bemiddeld door de regionale doorstroommakelaar.

Afgesproken wordt om begin 2026 een samenwerkingsovereenkomst te tekenen waarin gezamenlijke doelstellingen, de inzet van financiële middelen en een maatwerkkader met instrumenten voor de doorstroommakelaar staan beschreven. Hierin wordt ook duidelijk hoe doorstroming tussen verschillende woningcorporaties bevorderd kan worden.

Woonwagenbeleid

In 2025 heeft de gemeente een nieuw woonwagenbeleid opgesteld. Ook is gestart met de herontwikkeling en uitbreiding van de woonwagenlocatie aan de Klapwijkseweg in Pijnacker. Gemeente en corporaties maken in 2026 afspraken over de realisatie, het beheer en de verhuur van deze standplaatsen.

Verhuringen aan aandachtsgroepen

Het uitgangspunt van de gemeente, corporaties en huurderorganisatie is dat in de gemeente Pijnacker-Nootdorp maximaal 30% van de mutaties worden toegewezen aan bijzondere doelgroepen en minimaal 70% aan overige woningzoekenden. Dit wordt bij de standaard overleggen in een monitoring bijgehouden. De wet Versterking regie op de volkshuisvesting heeft waarschijnlijk impact op het aantal urgenten en statushouders en dus op deze afspraken. Partijen bespreken in 2026 de gevolgen en de praktische uitvoering van de wet.

Verhuringen aan statushouders

De hoge taakstelling voor statushouders de afgelopen jaren, in combinatie met de lage mutatiegraad maakt het realiseren van deze opgave zeer uitdagend. De gemeente en corporaties werken ook in 2026 samen om het aanbod voor deze doelgroep te vergroten. Bijvoorbeeld door woningen beschikbaar te stellen voor woningdelen en flexwoningen toe te voegen. De gemeente zet het Hotel v.d. Valk in om tijdelijk statushouders te huisvesten.

Rondom Wonen is gestart met het inburgeringsprogramma Wonen voor statushouders. Dit is onderdeel van de cursus inburgering. Staedion en SWOP sluiten hier inmiddels ook bij aan. Afgesproken wordt dat de gemeente hier ook deelnemer van wordt.

Bij het kamergewijs huisvesten van statushouders, levert de gemeente een bijdrage aan de kosten van stoffering en inboedel. Dit staat ook zo beschreven in het plan versnelling huisvesting statushouders. Ook verzorgt de gemeente i.s.m. het COA voor een juiste match van statushouders. Kamergewijze verhuur wordt ingezet als doorstroomvoorziening voor statushouders die wachten op nareizigers. Een belangrijke randvoorwaarde is dat het beheer van de woning en begeleiding van de statushouders goed is geregeld. Afspraken hierover worden vastgelegd in de samenwerkingsovereenkomst tussen corporatie en gemeente.

Verduurzaming en energietransitie

Afgesproken is om de krachten te bundelen op het onderwerp verduurzaming en de energietransitie. Corporaties en gemeente starten daarom in 2026 met een "energietafel". Doel is om elkaar te informeren over de eigen ontwikkelingen op dit thema. En waar mogelijk gezamenlijk op te trekken. De energietafel komt in het eerste jaar minimaal 2 keer bij elkaar en aan het eind van 2026 wordt gekeken of dit een juiste samenwerkingsvorm is.

Onderdeel van de agenda zijn in ieder geval de volgende onderwerpen:

1. Isoleren + besparen
2. Warmteprogramma
3. Energiearmoede
4. Nieuwbouwafspraken en de warmteleverancier.

Volkshuisvestingsprogramma

In 2026 start de gemeente met de evaluatie van de Woonvisie. Hiervoor gaat zij de woningmarktonderzoeken uit 2019 en 2023 actualiseren. De input van de onderzoeken wordt gebruikt voor het Volkshuisvestingsprogramma dat een verplichting wordt onder de Wet Versterking regie op de volkshuisvesting (Wrv). Staedion gaat in 2026 ook onderzoeken laten uitvoeren in het kader van de actualisatie van de portefeuillestrategie. Afgesproken wordt daarom om waar mogelijk gezamenlijke onderzoeksvragen te formuleren. Verder betreft de gemeente de corporaties bij het opstellen van het Volkshuisvestingsprogramma.

Prestatieagenda 2026

Onderwerp	Afspraak
MO	De woningcorporaties en gemeente houden 3x p.j. een ambtelijk overleg
BO	De woningcorporaties en gemeente houden drie 3x p.j. een bestuurlijk overleg waarbij Argos, HVS en HUIB aansluiten
Lokale bouwtafel	De woningcorporaties, gemeente en ontwikkelaars komen 2 à 3 keer per jaar samen bij de lokale bouwtafel.
Jaarmonitor	Ieder jaar (maart/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.). Dit wordt gedeeld in de het BO
Nieuwbouw (Oranjepark)	Rondom Wonen en de gemeente blijven met elkaar in gesprek over Oranjepark en het realiseren van betaalbare woningen. Waarbij Rondom Wonen denkt aan de mogelijkheid om direct grond af te nemen. Dit kan leiden tot concrete afspraken in 2026. Een belangrijk uitgangspunt voor de gemeente blijft hierbij dat het resultaat minimaal hetzelfde blijft wat betreft planning, financiën en kwaliteit van de ontwikkeling.
Avalex ontwikkeling	De gemeente onderzoekt nu of zij zelf de woningen kan aankopen en doet een beroep op de corporaties om een rol te spelen bij de toewijzing, exploitatie en beheer. De corporaties voeren met elkaar en de gemeente het gesprek of en hoe zij hier een rol in kunnen spelen.
Wijken die werken	De woningcorporaties, huurdersvereniging, gemeente, SBJ, Wijkmanager, Wijkagent en afvaardiging van de kerken en wijkverenigingen komen om de 6 weken samen. In dit overleg gaat het voornamelijk over sociale vraagstukken en onderwerpen die spelen in de wijk. In 2026 start de evaluatie van het beleidsplan wijkgericht werken.
Informele netwerken	Partijen zijn betrokken en blijven meedenken en meedoen bij de uitwerking van de pilot. SBJ heeft hierbij de regie.
Sociale kaart	Partijen doen samen met ervaringsdeskundige en maatschappelijke partners onderzoek naar de vorm, kosten en randvoorwaarden voor het ontwikkelen van een sociale kaart. Dit wordt in 2026 gestart.
Convenant	Uitvoeren convenant zorgafhankelijke groepen (7 personen per jaar). De jaarlijkse uitstroom lijkt hoger. Partijen gaan daarom over de opgave in gesprek. Dit leidt mogelijk tot een aanpassing van de afspraak.
Convenant	Partijen spreken af om in 2026 het convenant aanpak woonoverlast te actualiseren.
Beter benutten woningvoorraad	Partijen spreken af om een aantal woningen te verhuren aan jongeren op basis van een friendscontract en maken hier in 2026 afspraken over. Daarbij bespreken partijen met SVH hoe het huisvesten van twee woningzoekenden behorend tot de primaire doelgroep middels een friendscontract in de monitoring kan meetellen als twee keer een toewijzing aan de primaire doelgroep.
Doorstroommakelaar	Afgesproken wordt om begin 2026 een samenwerkingsovereenkomst te tekenen waarin gezamenlijke doelstellingen, de inzet van financiële middelen en een maatwerkpakket staan beschreven. Hierin wordt ook duidelijk hoe doorstroming tussen verschillende woningcorporaties bevorderd kan worden.

Monitoring afspraak (30%)	De partijen spreken af dat maximaal 30% van de vrijkomende woningen aan bijzondere doelgroepen (inclusief urgenten) wordt toegewezen. De gemeente monitort deze afspraak. Partijen bespreken daarbij ook de impact en de praktische uitvoering van de wet versterking regie op de volkshuisvesting.
Monitoring afspraak (70%)	Partijen onderschrijven de gemeentelijke doelstelling uit het Tussenakkoord in 2022 over het toewijzen van 70% van de vrijkomende woningen aan de primaire doelgroep, gemeten over een periode van drie jaar. Maar zien dat deze afspraak in de praktijk lastig te realiseren is. In het kader van de veerkracht van de wijken en de bouwkosten wordt deze afspraak in 2026 opnieuw bekeken.
Verduurzaming en energietransitie	Afgesproken is om de krachten te bundelen op het onderwerp verduurzaming en de energietransitie. Corporaties en gemeente starten daarom in 2026 met een "energietafel". Doel is om elkaar te informeren over de eigen ontwikkelingen op dit thema. En waar mogelijk gezamenlijk op te trekken. Een belangrijk onderdeel is de warmtetransitie en het warmteprogramma
Huisvesting statushouders	De gemeente en corporaties werken samen om het aanbod voor deze doelgroep te vergroten en de huisvesting te versnellen. Partijen maken begin 2026 concreet (in de vorm van een samenwerkingsovereenkomst) hoe woningdelen voor statushouders wordt ingezet. Staedion en Rondom Wonen zijn voornemens om beiden 2 woningen in te zetten voor deze doelgroep. De gemeente Pijnacker-Nootdorp zorgt voor een monitoring van de taakstelling en houdt hierover maandelijks contact met de woningcorporaties.
Woonwagen locaties	De gemeente wil een aantal nieuwe kleinschalige locaties ontwikkelen en vraagt hierin een bijdrage van de corporatie die aangewezen is voor dat werkgebied. Gemeente en corporaties maken in 2026 afspraken over de realisatie, het beheer en de verhuur van deze standplaatsen.
Locaties tijdelijke woningen	Rondom Wonen en Staedion zijn bereid te investeren in projecten met tijdelijke woningen. Hierbij moet de gemeente helpen bij het vinden van een of meerdere locaties voor realisatie van tijdelijke woningen en bij de vergunningverlening hiervan. Voorwaarden voor de corporaties zijn een haalbare business case en garantie over de eerste en maximaal één opvolgende, permanente locatie.
Wonen en zorg	De gemeente ziet kansen in het werken met vaste gespecialiseerde contractpartners en prijsafspraken voor het aanbrengen van woningaanpassingen en gaat hier graag met de woningcorporaties over in gesprek. Partijen spreken af om hierover in 2026 werkafspraken te maken. De gemeente neemt hiervoor het initiatief.
Wonen en zorg	2-jaarlijkse bijeenkomst inplannen over onderwerpen uit de woonzorgvisie
Volkshuisvestelijk programma	De gemeente betreft de partijen bij de actualisatie van de woningmarktonderzoeken en bij het opstellen van het volkshuisvestelijk programma.

Aldus overeengekomen,

Namens Argos


S. Kerkhof
Datum:

Namens Rndom Wonen


Y. van den Tol
Datum:

18.12.25

Namens Huurdersvereniging Staedion

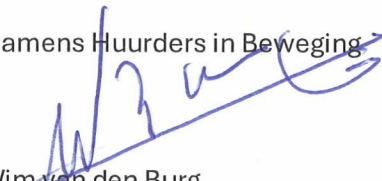

R. Klein
Datum:

Namens Staedion


J. Thielen
Datum:

18/12/25

Namens Huurders in Beweging

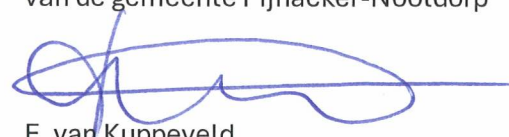

Wim van den Burg
Datum:

Namens De Goede woning


M. Heemskerk

Datum: 18 dec. 2025

Namens burgemeester en wethouders
van de gemeente Pijnacker-Nootdorp


F. van Kuppeveld
Datum: