

Prestatieafspraken 2021-2024

Versie 2023



Actualisatie prestatieafspraken 2021-2024 (versie 2023) – Rndom Wonen, Staedion, Argos, HVS en Gemeente Pijnacker-Nootdorp

In 2020 zijn er meerjarige prestatieafspraken gemaakt door de huurdersverenigingen Argos en de HVS, de woningcorporaties Staedion en Rndom Wonen en de gemeente. Deze worden jaarlijks geactualiseerd in de vorm van een prestatieagenda. Een aantal belangrijke thema's voor 2023 staan hieronder uitgelicht. De concrete uitwerking is direct in onderstaande prestatieagenda als actie voor 2023 opgenomen.

Nationale Prestatie Afspraken en de regionale woondeal

Op 30 juni 2022 heeft minister De Jonge van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening nationale prestatieafspraken gemaakt met Aedes, Woonbond en VNG over de thema's beschikbaarheid, betaalbaarheid, verduurzaming en leefbaarheid. Om deze doelen te behalen wordt ingezet op een nieuw volkshuisvestelijk stelsel, waarin de nationale prestatieafspraken worden vertaald naar provinciaal niveau en uiteindelijk worden gerealiseerd via de lokale prestatieafspraken. Voor wat betreft de beschikbaarheid (nieuwbouwopgave) maken we binnen Haaglanden een regionale Woondeal met de provincie. Deze woondeal is leidend voor de lokale prestatieafspraken. De regionaal afgestemde programmering is nu dus ook onderdeel van deze afspraken.

Realisatie en versnelling (sociale) corporatiewoningen

De woningcorporaties hebben het Manifest betaalbare sociale huur Pijnacker-Nootdorp opgesteld. In dit manifest roepen de corporaties de gemeente op tot een hecht partnerschap om samen de voorwaarden te scheppen om de nieuwbouw van sociale huurwoningen in Pijnacker-Nootdorp te versnellen. Hierbij zijn een aantal obstakels benoemd die de (financiële) haalbaarheid van projecten nu beperken.

Afgesproken wordt om deze obstakels begin 2023 gezamenlijk te bespreken. Hierbij wordt gekeken naar de parkeeroplossingen en parkeernormen bij de nieuwbouwprojecten en de mogelijkheden om fabrieksmatige bouw te realiseren via de bouwstroom in de regio. Daarbij wordt er ook stilgestaan bij de business case van een project i.r.t. de minimale omvang, de grondpositie, de bouwkosten en de vooraf gestelde criteria en voorwaarden (stapeling beleid). Het doel is om begrip te krijgen voor elkaars uitgangspunten en mogelijke obstakels rondom betaalbaar bouwen te verhelpen door gezamenlijke realisatieafspraken te maken.

Om de onderlinge afstemming te verbeteren is afgesproken dat de bestuurders om de 6 weken een overleg hebben over de realisatie van corporatiewoningen. Daarnaast oriënteert de gemeente zich op het starten van een lokale bouwtafel voor Pijnacker Nootdorp, waar naast de gemeente en de corporaties ook de voor PN belangrijkste marktpartijen aan deelnemen. Indien die oriëntatie succesvol verloopt, dan wordt begin 2023 met een lokale bouwtafel gestart.

Planning realisatie nieuwbouw corporatiebezit

Rndom wonen is de preferente partij in Pijnacker en Delfgauw, Staedion is als preferente partij aan zet in Nootdorp, zoals vastgelegd in de prestatieafspraken 2021-2024. In de omgevingsvisie zijn er vier grote ontwikkelgebieden aangewezen. Dwarskade in Nootdorp is in deze visie benoemd als eerste logische locatie en is ook op de 3ha kaart van de provincie opgenomen. Conform de meerjarige prestatieafspraken is Staedion hier de voorkeurspartij en heeft het een "first right of refusal" bij projecten waar de gemeente zelf grondeigenaar is.

In de onderstaande projecten worden corporatiewoningen gerealiseerd. Hiervan worden er naar verwachting 90 woningen opgeleverd in 2023.

Nog te realiseren corporatiewoningen per 2023

Lopende projecten	Sociale huur	Midden huur	Start bouw	Aantal opleveringen in 2023	Beoogde corporatie
Hart van Nootdorp Noord	51	11	2023	0	Staedion
De Scheg / Kiem	72	Nntb	2023	0	Staedion
Tuindershof	240	15	2021	90	Random Wonen
Casa Vita	31	3	2023	0	DGW
Vrijenban	12	0	2023	0	Random Wonen
Centrumlijn Noord	80	Nntb	2023	0	Random Wonen/DGW
Centrumlijn Zuid	120	Nntb	Nntb	0	Nntb

Verdichtingslocaties

De corporaties willen naast de nieuwbouwlocaties en mogelijkheden voor flexwoningen, ook kijken naar mogelijkheden om te verdichten binnen de bestaande woningvoorraad. Binnen de regio is er door de corporaties in samenwerking met KAW een onderzoek gedaan naar deze mogelijkheden ook specifiek voor onze gemeente.

Afgesproken wordt om in 2023 gezamenlijk de herontwikkelingsplannen van de corporaties en de daarbij behorende verdichtingsmogelijkheden te bespreken. Corporaties, huurdersverenigingen en de gemeente trekken samen op. Hierbij wordt met een positieve grondhouding onderzocht, welke van de door KAW en onszelf geïdentificeerde kansen ook daadwerkelijk (planologisch, stedenbouwkundig en financieel) haalbaar en wenselijk zijn. Zodat die verdichtingsmogelijkheden ook daadwerkelijk gerealiseerd kunnen worden.

Leefbaarheid en veerkracht in de wijken

Over het algemeen worden de kernen en bijbehorende wijken goed gewaardeerd door onze inwoners. De inzet is om de kwaliteiten te behouden en versterken en waar nodig (en mogelijk) te verbeteren. In de Woonvisie zijn zeven plekken aangeduid als "mogelijk" ¹ kwetsbare gebieden. De gemeente verkent in 2023 voor deze gebieden wat de oorzaak van deze aanduiding is en of er vervolgacties nodig zijn. De gemeente neemt hierin het voortouw.

Voor Pijnacker-Noord is dit proces al gestart. Random Wonen is samen met de gemeente en andere partijen in gesprek gegaan om te onderzoeken wat er speelt in de wijk en door welke maatregelen van elk van de partijen de veerkracht/leefbaarheid van Pijnacker-Noord optimaal blijft. Uit deze gesprekken komt naar voren dat leefbaarheid en veerkracht goed wordt beoordeeld. Wel blijkt dat de maatschappelijke partijen binnen deze wijk elkaar niet allemaal goed kennen of weten te vinden.

Verhuringen aan verschillende doelgroepen

Om de slaagkansen van de reguliere woningzoekenden op peil te houden en de doorstroming te bevorderen wordt er een afspraak gemaakt over de toewijzing van woningen aan de verschillende doelgroepen. Afgesproken wordt dat van de te verhuren sociale huurwoningen die onder de huisvestingsverordening vallen, maximaal 30% wordt toegewezen aan bijzondere doelgroepen en minimaal 70% aan overige woningzoekenden. Onder bijzondere doelgroepen vallen dan urgenten, statushouders, uitstroom uit instellingen, overige directe bemiddelingen die niet vallen onder regulier, lokaal of regionaal maatwerk. Deze afspraak wordt actief gemonitord door de gemeente. Bij overschrijding van de percentages gaan partijen met elkaar in overleg.

¹ Springco, Woningmarkonderzoek Pijnacker-Nootdorp, 2019

Verduurzaming

Landelijk is de ambitie om in 2050 een CO2-neutrale woningvoorraad te realiseren. Daarnaast is in de afspraken tussen de minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijkrelaties (BZK) en Aedes over de verlaging van de verhuurderheffing per 1 januari 2022 afgesproken dat de corporatiesector uiterlijk in 2028 alle E, F en G-labels uit de sector heeft laten verdwijnen. Voor Staedion en Rndom Wonen gaat dit om respectievelijk 109 en 154 woningen

Rndom Wonen gaat in 2023 aan de slag met de flats in Pijnacker-Noord. Het gaat om 96 woningen in 2023 en het in voorbereiding nemen van 120 woningen in 2024. Daarnaast wordt er in 2023 een plan van aanpak gemaakt voor de resterende EFG labels in de voorraad.

Staedion verduurzaamt het merendeel van haar woningen in Pijnacker-Nootdorp op de natuurlijk onderhoudsmomenten. Voor de resterende EFG labels wordt ingezet op maatwerk (bijv. bij mutatie) om deze voor 2028 weg te werken via onderhoud of renovatie.

Samenwerking rondom verduurzaming en energielasten

De corporaties en gemeente willen gezamenlijk meer impact op de verduurzaming van de woningvoorraad maken. Zij spreken daarom jaarlijks één of meerdere thema's af waar gezamenlijk de prioriteit op wordt gezet. Op die manier kunnen partijen elkaar versterken. Voor 2023 wordt de prioriteit o.a. gelegd op het tegengaan van energiearmoede. Geregeld vindt er afstemming plaats over de communicatie en de inzet van duurzaamheidscoaches.

Prestatieagenda 2023

		Planning
Herijking prestatieafspraken	Jaarlijkse gezamenlijke herijking met Rondom Wonen, Argos, Staedion, HVS en de gemeente PN	Juli/november
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.).	Maart/april
MO	De corporaties, en de gemeente houden 3 keer per jaar ambtelijk overleg over o.a. de prestatieagenda	Feb/Juni/oktober
BO	De bestuurders van de corporaties en de gemeente houden iedere 6 weken overleg waarbij de lopende nieuwbouwprojecten centraal staan. 3 maal per jaar is er een BO inclusief de huurdersverenigingen waarbij de prestatieafspraken centraal staan.	Mrt/juli/november
Realisatie en versnelling (sociale) corporatiewoningen bouwen	Workshop betaalbaar bouwen over de businesscase rondom de bouw van corporatiewoningen. Doel is om te komen tot gezamenlijke realisatieafspraken.	Januari/februari
Realisatie en versnelling (sociale) corporatiewoningen bouwen	Bespreken lokale mogelijkheden voor het Project bouwstroom (kansenkaart)	Doorlopend
Uitbreidingsmogelijkheden nieuwbouw	N.a.v. KAW-onderzoek de herontwikkelingsplannen van de corporaties en de daarbij behorende verdichtingsmogelijkheden bespreken.	Mrt
Uitbreidingsmogelijkheden nieuwbouw	De gemeente gaat in 2023 samen met Rondom Wonen en Pieter van Foreest het gesprek aan over de herontwikkeling van de locatie waar nu het Hofland staat	Q1
Uitbreidingsmogelijkheden nieuwbouw	Gemeente houdt de corporaties actief op de hoogte van de voortgang transformatie gebieden (tijdens MO en BO)	Doorlopend
Levensloopbestendig bouwen	Partijen zoeken uit of we tot gezamenlijke uitgangspunten kunnen komen rondom het levensloopbestendig bouwen	Q1
Verkoopbeleid	Uitvoeren en monitoren gezamenlijke verkoopafpraak in jaarmonitor	Q4
Doorstroombeleid opstellen	Corporaties en gemeente werken samen in het verbeteren van de doorstroming in de woningvoorraad. Acties: <ul style="list-style-type: none"> - aanhaken op regionale instrumentenkoffer - start pilot doorstroom- of seniorenmakelaar 	Q2
Verhogen lokale kansen	Bij nieuwbouw probeert de gemeente met marktpartijen tot afspraken te komen die leiden tot meer woningtoewijzing aan de inwoners van de gemeente. In het koopsegment zitten de mogelijkheden vooral in de communicatie.	Q1
Bijdrage aan leefbaarheid	Rondom Wonen en de gemeente werken samen aan het versterken van het maatschappelijke netwerk in Pijnacker-Noord t.b.v. veerkracht in de wijk. Eén van de instrumenten hiervoor is het ontwikkelen van een sociale kaart	Q2
Verduurzaming	Rondom Wonen: <ul style="list-style-type: none"> - verduurzaming flats in Pijnacker-Noord (96 woningen) - opstellen plan van aanpak voor bezit (154) met een EFG label Staedion: <ul style="list-style-type: none"> - inzet om bezit (109) met een EFG label voor 2028 weg te werken via gepland onderhoud of maatwerk bij mutatie 	Q1-Q4

Energietransitie	De gemeente betreft Rondon Wonen en Staedion bij het opstellen van de wijkuitvoeringsplannen i.h.k.v. de energietransitie.	Q1-Q4
Project Klapwijk	Rondon Wonen biedt aan om mee te denken met het project Aardgasvrij Klapwijk en vraagt de 100 huurwoningen in dit gebied het project te betrekken.	Q1-Q4
Verduurzaming en betaalbaarheid	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. Waar de gemeente een rol over de tarieven kan en mag hebben, betreft de gemeente de corporaties.	Doorlopend
Verduurzaming woningvoorraad	Partijen vinden dat ze gezamenlijk meer impact maken op duurzaamheid en zoeken samenwerking op dit thema. Afgesproken wordt om jaarlijks prioritering te maken op dezelfde thema's	Q1-Q4
Taakstelling vergunninghouders	Uitvoeren taakstelling naar rato bezit, met inachtnaam van de afspraak dat maximaal 30% van de te verhuren sociale huurwoningen voor bijzondere doelgroepen bestemd is.	Doorlopend
Locatieonderzoek woonwagendstandplaat sen	Op basis van locatieonderzoek nadere afspraken maken tussen gemeente, Staedion en RW	Q4
Huisvesting kwetsbare inwoners	Van de te verhuren sociale huurwoningen, wordt maximaal 30% toegewezen aan bijzondere doelgroepen en minimaal 70% aan overige woningzoekenden.	Doorlopend
Huisvesting kwetsbare inwoners	Het periodiek overleg over vergunninghouders tussen COA, corporaties en de gemeente wordt ook gebruikt om de taakstelling rondom kwetsbare inwoners te bespreken. Daarnaast wordt er gestart met een gebruikersoverleg t.b.v. de uitvoering van het convenant uitstroom bijzondere doelgroepen.	Doorlopend
Huisvesting kwetsbare inwoners	Partijen voeren de afspraken uit het convenant uitstroom bijzondere doelgroepen uit. Voor 2023 gaat het in totaal om 7 uitstromers. Deze worden naar rato bezit verdeeld	Doorlopend
Inventarisatie aanbod en vraag wonen-zorg	De gemeente betreft partijen bij het in kaart brengen van de behoefte aan verschillende woon-zorg voorzieningen.	Q1-Q2
Locatie onderzoek flexwonen	Partijen blijven actief zoeken naar een interessante locatie voor flexwonen. Dit is ook onderdeel van het project rondom de transformatie gebieden.	Q2
Nieuwe Woningmarkt afspraken	Monitoring afspraken tussenakkoord. En werken naar definitieve regionale realisatie afspraken in de vorm van een woondeal of eindakkoord.	Doorlopend
Inzage BRP	Corporaties krijgen inzage in bepaalde gegevens van de BRP ter controle van kandidaat huurders. Aanhaken bij regionale ontwikkeling	Q2

Aldus overeengekomen,

Namens Argos

A. Plooij

Datum: 15 dec 2022

Namens Huurdersvereniging Staedion

R. Klein

Datum:

Namens Rondom Wonen

L. de Boer

Datum: 15/12

Namens Staedion

G. van Herk

Datum:

15-12-22

Namens burgemeester en wethouder
van de gemeente Pijnacker-Nootdorp

F. van Kuppeveld

Datum: 15-12-2022