

# Prestatieafspraken 2021-2024

Versie 2024



## Actualisatie prestatieafspraken 2021-2024 (versie 2024) – 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 2024 staan hieronder uitgelicht. De concrete uitwerking is direct in onderstaande prestatieagenda als actie voor 2024 opgenomen.

### De Regionale Woondeal

De Zuid-Hollandse bestuurders van provincie, gemeenten en corporaties en minister Hugo de Jonge 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 regionaal afgestemde programmering is ook onderdeel van deze afspraken.

De regionale Woondeal is een vervolg op het bod van de nieuwe woningmarkt afspraken. In het bod dat is opgenomen in het tussenakkoord gaat het om een toevoeging van 870 DAEB woningen. Die 870 bestaat uit nieuwbouw (570), maar ook het terughalen of behouden van DAEB woningen van Vestia en Habion (219). Ook zat er een correctie in van de opgeleverde woningen tussen 2019 en 2020 (81) = 870. Inmiddels zijn de woningen behouden en is een deel van die 570 woningen gerealiseerd.

De gemeente heeft in de regionale woondeal nieuwe afspraken gemaakt over nog te realiseren corporatiewoningen. Afsproken is het streven om toe te groeien naar een planvoorraad waarin 797 woningen door woningcorporaties worden gerealiseerd in de periode 2022 t/m 2030. Ook onderzoeken wij gezamenlijk de mogelijkheden om: al geplande sociale en middenhuurwoningen die nu nog niet aan een corporatie zijn gekoppeld, te koppelen aan een corporatie en gezamenlijk nieuwe locaties te vinden.

### Nog te realiseren corporatiewoningen tot 2030

Lopende projecten	Sociale huur	Midden huur	Start bouw	Aantal opleveringen in 2024	Beoogde corporatie
Hart van Nootdorp Noord	52	12	2024	0	Staedion
Kiem	100	0	2024	0	Staedion
Tuindershof	184	15	2021	53	Rndom Wonen
Casa Vita	30	4	2023	34	DGW
Centrumlijn Noord	132	88*	2023	0	DGW
Centrumlijn Zuid	80	29*	2024	0	Rndom Wonen
Oranjepark	53	7	2026	0	Rndom Wonen
Dwarskade**	126	36*	2026	0	Staedion

\* middenhuur woningen niet gekoppeld aan woningcorporatie

\*\* Gehele project Dwarskade loopt tot 2037

### Uitkomsten Workshop nieuwbouw

Naar aanleiding van het manifest "betaalbare sociale huur Pijnacker-Nootdorp" zijn de woningcorporaties en gemeenten in 2023 met elkaar in gesprek gegaan over de obstakels die de (financiële) haalbaarheid van projecten beperken. Hieruit zijn een aantal acties gekomen die in 2024 verder uitgewerkt worden. Deze staan opgenomen in de prestatieagenda.

### **Nieuwbouw: Dwarskadegebied**

De gemeente heeft het voornemen om eind 2023 de uitgangspuntennotitie Dwarskade vast te stellen in de gemeenteraad. Staedion is voor deze gebiedsontwikkeling de preferente partij voor de realisatie van corporatiewoningen. De gemeente betreft Staedion graag bij de planvorming.

### **Nieuwbouw: Oranjepark**

De gemeente start eind 2023 de visievorming voor Oranjepark. Rondom Wonen is voor het sociale plandeel binnen deze gebiedsontwikkeling de voorkeurspartij. De gemeente nodigt de corporatie uit om mee te denken bij de gebiedsvisie. Rondom Wonen biedt aan om de locatie van het huidige kantoor te betrekken bij deze ontwikkeling. De gemeente en corporatie verkennen deze mogelijkheid.

### **Nieuwbouw: Flexwonen**

Partijen blijven actief zoeken naar een interessante locatie voor flexwonen. De gemeente heeft het voornemen om december 2023 een plan van aanpak flexwonen vast te stellen. Onderdeel van dit plan van aanpak is een beschrijving van de ruimtelijke kenmerken, de verschillende doelgroepen, aandacht voor een efficiënte planologische procedure en een overzicht van de mogelijke subsidies. Bij de uitwerking van het plan wordt de samenwerking gezocht met de woningcorporaties.

Naast het vinden van een geschikte locatie is het rondkrijgen van een businesscase een grote uitdaging. Dit hangt samen met de korte exploitatieperiode van maximaal 15 jaar voor flexwoningen. Gemeente en corporatie willen zich inspannen om de businesscase rond te krijgen en gaan daarover bij concrete projecten vroegtijdig in gesprek.

### **Nieuwbouw: verdichtingslocaties**

Binnen de regio is er door de corporaties in samenwerking met KAW een onderzoek gedaan naar mogelijke verdichtingslocaties. De uitkomsten van dit onderzoek hebben geleid tot een aantal mogelijke locaties. Vanwege de woningnood en de beperkte locaties staat de gemeente positief tegenover dit soort initiatieven vanuit de corporaties. De gemeente en de corporaties maken afspraken over ondersteuning bij mogelijke herontwikkelings- of verdichtingsplannen van de corporaties die naar aanleiding van de KAW-studie naar voren zijn gekomen.

### **Leefbaarheid en veerkracht in de wijken**

De gemeente heeft 'SBJ samen sterk' de opdracht gegeven om vanuit een pilot in drie wijken in Pijnacker-Nootdorp informele netwerken in de wijk op te zetten. Het doel van de pilot is om samenwerking tussen professionals, vrijwilligers en inwoners te stimuleren en ondersteunen door o.a. structureel overleg (het bouwen van een duurzaam netwerk) en het gezamenlijk ontwikkelen en organiseren van activiteiten en projecten.

Bij het huisvesten van statushouders en aandachtsgroepen is een goede begeleiding en zorg voorwaardelijk voor huisvesting. Daarnaast zien we in sommige buurten vergrijzing optreden wat ook kan leiden tot meer vraag naar sociale ondersteuning.

### **Wonen en Zorg**

In 2023 is de Woonzorgvisie 2023-2030 vastgesteld. Als uitwerking van de woonzorgvisie zetten partijen zich in om nieuwe woonconcepten te ontwikkelen die het gat opvullen tussen langer thuis wonen en wonen in een instelling. Hiervoor wordt gekeken naar het aanpassen van de bestaande voorraad (bijv. pilot DSW), het bevorderen van doorstroming van een niet-toegankelijke naar een toegankelijke woning (bijvoorbeeld door inzet van een doorstroommakelaar) en de realisatie van vernieuwende woonzorgconcepten.

De benoemde actiepunten worden in 2024 uitgewerkt tot een actieagenda. Drie onderwerpen die in 2024 gezamenlijk worden opgepakt zijn de uitwerking van de (digitale)doorstroommakelaar, het realiseren van trainingswoningen voor uitstromende jongeren (met een beperking) en doorstroming naar een passende woningen en evt. afspraken over de inzet van WMO in het corporatiebezit als doorstroming/verhuizing geen optie is.

#### **Transformatie: Hofland en omgeving**

Sinds 2017 wordt het voormalig bejaardenhuis 't Hofland gebruikt om starters en statushouders te huisvesten. Dit gebeurt op basis van een tijdelijke ontheffing die in 2027 afloopt. In 2023 zijn de gemeente, Rondom Wonen en Pieter van Foreest het gesprek gestart over de herontwikkeling van deze locatie in samenhang met de directe omgeving. De gemeente werkt in 2024 aan een ruimtelijke visie voor deze herontwikkeling. En doet dit in overleg met Rondom Wonen en Pieter van Foreest. Waarbij aandacht is voor ontwikkelingen en kansen in de directe omgeving.

#### **Verhuringen aan verschillende aandachtsgroepen**

De hoge taakstelling in 2023 en 2024 in combinatie met de lage mutatiegraad maakt het realiseren van deze opgave zeer uitdagend. De gemeente en corporaties organiseren begin 2024 een workshop om gezamenlijk tot creatieve oplossingen te komen om het aanbod voor deze doelgroep te vergroten.

In 2024 stelt de gemeente nieuw woonwagengebeleid op. Na de vaststelling van nieuw beleid, maken gemeente en corporaties afspraken over de realisatie, het beheer en de verhuur van deze standplaatsen.

#### **Verduurzaming en energietransitie**

Landelijk is de ambitie om in 2050 een CO<sub>2</sub>-neutrale woningvoorraad te realiseren. Daarnaast is in de nationale prestatieafspraken afgesproken dat de corporatiesector uiterlijk eind 2028 alle E, F en G-labels uit de sector heeft laten verdwijnen. Voor Staedion en Rondom Wonen gaat dit om respectievelijk 90 (Pre-label) en <sup>1</sup>204 woningen.

Rondom Wonen gaat in 2024 door met het verduurzamen van de flats in Pijnacker-Noord. Het gaat om 128 woningen. De uitvoering is afhankelijk van het halen van de draagvlakmeting onder de huurders. Daarnaast is er in 2023 een plan van aanpak gemaakt voor de resterende EFG labels in de voorraad. Een deel van deze woningen zit in complexen die verduurzaamd worden voor 2028. De andere woningen worden voor 2028 individueel energetisch verbeterd.

De energietransitie is een gezamenlijke verantwoordelijkheid waarin ieder zijn eigen rol heeft. Staedion en Rondom Wonen gaan met de gemeente Pijnacker-Nootdorp in gesprek op welke wijze de warmtetransitievisie geconcretiseerd kan worden om bestaande woningen van het gas af te halen. Daar waar een collectieve warmte oplossing aan de orde is heeft de gemeente de regie. Het uitgangspunt hierbij is betaalbare tarieven en aansluitkosten voor huurders en corporaties.

Staedion heeft circa 850 woningen in gemeente Pijnacker-Nootdorp met een gasaansluiting, grotendeels gelegen in buurten waar volgens de transitievisie van Pijnacker-Nootdorp in de periode

---

<sup>1</sup> Dit aantal is hoger dan de 154 uit de vorige afspraken. Dit komt door wijziging in methodiek en aflopende energielabels die opnieuw opgenomen zijn.

2025-2032 een warmtenet is voorzien. Staedion sluit zich aan bij de ambitie om deze woningen voor 2032 van het gas te halen en aan te sluiten op een warmtenet.

### Samenwerking rondom verduurzaming en energielasten

De corporaties en gemeente spreken jaarlijks één of meerdere thema's af waar gezamenlijk de prioriteit op wordt gezet. Op die manier kunnen partijen elkaar versterken. Voor 2024 gaat het om het uitvoeren van het convenant voor de aanpak van energiearmoede. De gemeente gaat een deel van de SPUK energiearmoede inzetten voor projecten die een directe verlaging van energiekosten voor huurders opleveren. Het gaat daarbij om bijv. vervangen van TL-verlichting in openbare ruimtes van appartementencomplexen voor LED-verlichting, en het plaatsen van zonnepanelen.

### Prestatieagenda 2024

		Planning
Nieuwe meerjarige prestatieafspraken	Gezamenlijk traject met Rondom Wonen, Argos, Staedion, HVS, De Goede Woning en de gemeente.	Maart/Mei eerste sessies
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	3 maal per jaar is er een Bestuurlijk Overleg inclusief de huurdersverenigingen waarbij de prestatieafspraken centraal staan.	Mrt/juli/november
Nieuwbouw	De gemeente start met de lokale bouwtafel en zorgt voor de afstemming met de regionale versnellingstafel. Onderdeel hiervan is het betrekken van de corporaties bij de ontwikkelingen rondom de transitiegebieden.	3x per jaar
Nieuwbouw	Gemeente betreft corporaties bij de totstandkoming van het nieuwe parkeerbeleid.	Maart/april
Nieuwbouw	Corporaties organiseren een excursie naar een project waarin woningen van het type bouwstroom zijn gerealiseerd.	Q2
Nieuwbouw	Corporaties worden uitgenodigd door de gemeente om de businesscase van de gemeente (GREX) bij nieuwbouwprojecten door te nemen	Q2
Nieuwbouw	Bespreken lokale mogelijkheden voor het Project bouwstroom (kansenkaart)	Doorlopend
Nieuwbouw	De gemeente werkt aan een ruimtelijke visie voor de herontwikkeling van Het Hofland en doet dit in overleg met Rondom Wonen en Pieter van Foreest.	Q1-Q4
Nieuwbouw	De gemeente en de corporaties maken afspraken over ondersteuning bij mogelijke herontwikkelings- of verdichtingsplannen van de corporaties die naar aanleiding van de KAW-studie naar voren zijn gekomen.	Januari
Locatie onderzoek flexwonen	De gemeente werkt het plan van aanpak flexwonen uit en betreft de woningcorporaties bij de uitvoering daarvan.	Jan-December
Levensloopbestendig bouwen	Partijen zoeken uit of we tot gezamenlijke uitgangspunten kunnen komen rond het levensloopbestendig bouwen. Gemeente neemt hiervoor het initiatief.	Q2
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"> <li>- start pilot doorstroom- of seniorenmakelaar</li> <li>- start pilot digitale doorstroommakelaar</li> </ul>	Q1

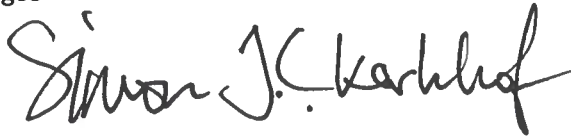
Verhogen lokale kansen	Bij nieuwbouw probeert de gemeente met marktpartijen tot afspraken te komen die leiden tot meer woningtoewijzing aan de inwoners van de gemeente. In het koopsegment zitten de mogelijkheden vooral in de communicatie.	Doorlopend
Bijdrage aan leefbaarheid	De corporaties en de gemeente werken in drie pilots samen aan het versterken van het maatschappelijke netwerk in Pijnacker-Noord t.b.v. veerkracht in de wijk. De gemeente werkt samen met SBJ een methode uit waarmee de informatie over de netwerken in de wijken kan worden ontsloten voor de drie doelgroepen (professionals, vrijwilligers en inwoners).	Uitvoerings-agenda visie op sociaal domein
Bijdrage aan leefbaarheid	Corporaties en gemeenten organiseren een themasessie over de huisvesting van aandachtsgroepen en de leefbaarheid en veerkracht en draagvlak in de wijken. De gemeente neemt hiervoor het initiatief.	Q2
Verduurzaming en energietransitie	De gemeente betreft Rndom Wonen en Staedion bij het opstellen van de wijkuitvoeringsplannen i.h.k.v. de energietransitie. Daar waar een collectieve warmte oplossing aan de orde is heeft de gemeente de regie.	Q1-Q4
Verduurzaming en energietransitie	Rndom Wonen staat positief tegenover de aansluiting van haar woningen op het warmtenet Klapwijk. Uitvoering hiervan hangt af van het verdere draagvlak in de wijk.	Q1-Q4
Verduurzaming en energietransitie	Rndom Wonen: <ul style="list-style-type: none"> <li>- verduurzaming flats in Pijnacker-Noord (128 woningen)</li> <li>- Uitvoering plan van aanpak opheffen EFG labels (204)</li> </ul> Staedion: <ul style="list-style-type: none"> <li>- inzet om bezit (90) met een EFG label voor 2028 weg te werken via gepland onderhoud of maatwerk bij mutatie</li> </ul>	Q1-Q4
Verduurzaming en energietransitie	In 2024 werken de gemeente en corporaties samen op het thema energiearmoede. De gemeente zet een deel van de SPUK energiearmoede in voor projecten van corporaties die een directe verlaging van energiekosten voor huurders opleveren.	Doorlopend
Locatieonderzoek woonwagendstandplaatsen	De gemeente en corporaties maken na vaststellen van het nieuwe beleidskader afspraken over de realisatie, het beheer en de verhuur van de nieuw te realiseren standplaatsen voor woonwagendbewoners met een inkomen onder de huurtoeslaggrens.	Q2
Taakstelling vergunninghouders	Corporaties en gemeenten maken gezamenlijk een actieplan om het aanbod voor de statushouders te vergroten. De gemeente en corporaties organiseren daartoe begin 2024 een workshop.	Q1
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
Huisvesting aandachtsgroepen	Van de te verhuren sociale huurwoningen, wordt maximaal 30% toegewezen aan aandachtsgroepen met voorrang en minimaal 70% aan overige woningzoekenden.	Doorlopend
Huisvesting aandachtsgroepen	Het periodiek overleg over vergunninghouders tussen COA, corporaties en de gemeente wordt ook gebruikt om de taakstelling rondom aandachtsgroepen te bespreken.	Doorlopend
Huisvesting aandachtsgroepen	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
Huisvesting aandachtsgroepen	In 2024 ondertekenen partijen het addendum "Housing First", dat onderdeel is van het convenant uitstroom bijzondere doelgroepen.	Q1

Huisvesting aandachtsgroepen	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. Deze afspraak uit 2022 loopt in 2024 af en wordt in 2024 geëvalueerd.	Q4
---------------------------------	---	----

Aldus overeengekomen,

Namens Argos

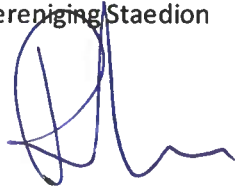
S. Kerkhof



Datum:

Namens Huurdersvereniging Staedion

R. Klein

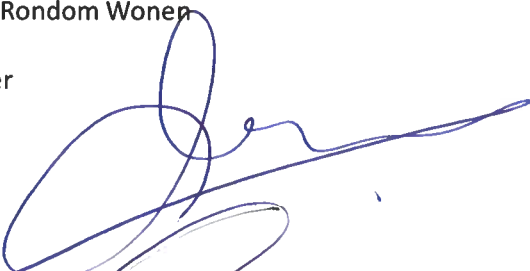


Datum:

Namens Rondom Wonen

L. de Boer

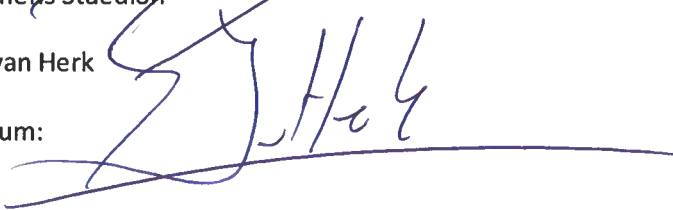
Datum:



Namens Staedion

G. van Herk

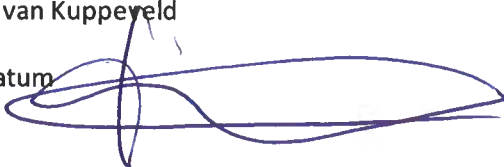
Datum:



Namens burgemeester en wethouders van de gemeente Pijnacker-Nootdorp

F. van Kuppeveld

Datum:



6 DEC 2023