

Prestatieafspraken 2025-2028



Deze afspraken zijn getekend door de huurdersverenigingen (Argos, HVS, HUIB), de woningcorporaties (De Goede Woning, Rndm Wonen, Staedion) en de gemeente. De afspraken zijn met inachtneming van de Woonvisie 2020-2030, de Woonzorgvisie 2030 en de prestatiebiedingen van de woningcorporaties opgesteld.

De afspraken starten in 2025 en gelden voor vier jaar en worden jaarlijks bekrachtigd door de zes partijen. Bij de prestatieafspraken hoort ook een prestatieagenda. Deze wordt ieder jaar voor 15 december vastgesteld.

Afspraken over proces en samenwerking

Gezamenlijk overleg

De woningcorporaties 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 indien gewenst met een bredere afvaardiging aan bij onderwerpen over bijvoorbeeld duurzaamheid, maatschappelijk beleid of nieuwe ontwikkelingen. De gemeente organiseert deze overleggen.

Op een aantal specifieke thema's (bijvoorbeeld doorstroming of wonen en zorg) worden de andere woningcorporaties die actief zijn binnen de gemeente ook betrokken. De gemeente is hiervoor verantwoordelijk.

De woningcorporaties, de gemeente en de actieve ontwikkelaars binnen Pijnacker-Nootdorp komen tweemaal per jaar samen in de lokale bouwtafel. Onderdeel van de agenda zijn de nieuwbouwprojecten en de kritische succesfactoren. De lokale bouwtafel is onderdeel van de regionale en landelijke versnellingstafel.

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

De woningcorporaties nemen actief deel aan de regionale samenwerking (via SVH) en werken samen aan de uitvoering van de afspraken uit de regionale Woondeal. Deze afspraken vloeien voort uit de Nationale Prestatieafspraken. De woningcorporaties geven de SVH, toestemming om jaarlijks het SVH-voorraadbestand toe te sturen. Hiermee krijgt de gemeente inzicht in de woningvoorraad en het huurbeleid.

MOOI WONEN EN PRETTIG LEVEN: Bijsturen van kwetsbare woongebieden

Pijnacker-Nootdorp biedt ten opzichte van de regio een uniek woonmilieu en werkt daarvoor aan drie kernen met een hoogwaardige woonkwaliteit. Bewoners waarderen hun woning, de leefbaarheid van de buurt en de ontwikkeling van deze buurten over het algemeen goed. Dit blijkt ook uit de Leefbaarheidsmonitor die om de twee jaar wordt gedaan in onze gemeente.

Deze goede waardering van onze inwoners willen we ook de komende jaren behouden. Daarom wordt er binnen de gemeente ingezet op een goede samenwerking met de maatschappelijke partners. Hierbij wordt gekeken naar het versterken van dit netwerk aan maatschappelijke organisaties. Ook zetten zowel de corporaties als de gemeente zich in voor het leefbaar houden van de woonomgeving. En verder wordt ingezet op het voorkomen en aanpakken van woonoverlast.

Samenwerking met Maatschappelijke partners

Binnen de wijken zijn verschillende maatschappelijke partijen actief. Deze partijen bieden bewoners ondersteuning, maar kunnen ook een signalerende functie vervullen. Het is van belang dat partijen elkaar weten te vinden, om de krachten te bundelen en om signalen te delen. Deze samenwerking wordt gezocht in het overleg Wijken die Werken. Dit overleg vindt ongeveer 8 keer per jaar plaats en hierin zijn woningcorporaties, de huurdersverenigingen (HVS en Argos) de gemeente, SBJ, Wijkmanager, de Wijkagent, een afvaardiging van de kerken en wijkverenigingen vertegenwoordigd. In dit overleg gaat het met name over sociale vraagstukken en onderwerpen die spelen in de wijk. Afgesproken wordt dat de woningcorporaties capaciteit vrijmaken om actief deel te nemen aan dit overleg.

Onderdeel van Wijken die Werken is het project informele netwerken. Doel van dit project is om binnen buurten de bestaande informele netwerken te verbeteren en met elkaar in verbinding te brengen. Partijen committeren zich aan het project “informele netwerken”. Wat betekent dat zij betrokken zijn en blijven meedenken en meedoen bij de uitwerking van de pilot. SBJ is de trekker van dit project.

Ontwikkelen sociale kaart

De gemeente is voornemens om met de maatschappelijke partners een sociale kaart te ontwikkelen. De sociale kaart maakt het (preventieve) aanbod op meerdere leefgebieden, op een laagdrempelige en toegankelijke manier, inzichtelijk. Inwoners, vrijwilligers en professionals met vragen over ondersteuning, hulp of zorg worden doorverwezen naar de juiste organisatie. Partijen doen samen met ervaringsdeskundigen en (maatschappelijke) partners onderzoek naar de vorm, kosten en randvoorwaarden voor het ontwikkelen van een sociale kaart. De gemeente neemt hiervoor het initiatief.

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 en een budget voor bewonersinitiatieven. Deze inzet is context afhankelijk. Samen met de wijkpartners, handhaving en de wijkmanagers wordt gericht ingezet op het verbeteren van de leefbaarheid waar dat nodig is.

Schoonhouden omgeving

Partijen blijven zich inzetten voor het schoonhouden van de buitenruimte en binnentuinen waar regelmatig afval “gedumpt” werd. Handhaving en Avalex werken samen 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.

Begeleiding aandachtsgroepen

Om de leefbaarheid van onze complexen en wijken op peil te houden is van belang dat aandachtsgroepen goed begeleid worden. En dat partijen elkaar weten te vinden als er zorgsignalen zijn. Twee belangrijke aandachtsgroepen zijn statushouders en uitstromers uit maatschappelijke instellingen met een zorg indicatie.

Bij het huisvesten van statushouders hebben de woningcorporatie, de gemeente en de welzijnsorganisatie allen een rol in het zorgen voor een zachte landing in de wijk. In 2025 worden er werkafspraken gemaakt over de rol die de verschillende partijen hebben bij die landing in de wijk. De gemeente neemt hiervoor het initiatief en schrijft hiervoor een voorstel in Q1 van 2025.

Voor het huisvesten van uitstromers uit maatschappelijke instellingen met een zorgindicatie hebben de corporaties in 2022 het convenant “Huisvesting Zorgafhankelijke Groepen” getekend. Hierin staan afspraken over zowel de toewijzing als de begeleiding van de doelgroepen. In 2025 wordt dit convenant geactualiseerd en opnieuw getekend.

Voorkomen en aanpak Woonoverlast

Partijen spreken af om de samenwerkingsovereenkomst Bureau Bemiddeling en Mediation te actualiseren. Dit bureau verleent binnen de gemeente een dienst waar inwoners met burencollicten, relatiecollicten en ander vormen van overlast/collicten terecht kunnen. De gemeente neemt hiervoor het initiatief. Onderdeel van de overeenkomst is een jaarlijkse bijdrage aan de kosten. Hierbij wordt een verdeling aangehouden van 70/30 tussen de gemeente en de woningcorporaties (Staedion, Rndom Wonen en De Goede Woning). De kostenverdeling tussen de woningcorporaties wordt gedaan naar aandeel corporatiewoningen.

Partijen spreken af om het convenant aanpak woonoverlast te tekenen. Dit wordt in samenwerking met de woningcorporatie en politie opgesteld naar aanleiding van de Wet aanpak woonoverlast en de beleidsregel Wet aanpak woonoverlast Pijnacker-Nootdorp. In dit convenant spreken partijen onder andere af hoe we samenwerken op het gebied van het voorkomen en aanpakken van woonoverlast. De gemeente neemt hiervoor in 2025 het initiatief.

Partijen werken samen op verschillende thema's binnen het sociaal domein. De volgende overeenkomsten zijn hiervoor getekend en worden toegepast:

- Convenant aanpak drugsriminaliteit eenheid Den Haag 2020 – 2024”: Het convenant zorgt ervoor dat betrokken partijen informatie kunnen uitwisselen en effectief samen kunnen werken in de aanpak van drugsriminaliteit. Het convenant is ondertekend door het OM, de eenheidschef politie, burgemeesters van de 27 gemeenten, woningcorporaties binnen de eenheid Den Haag, particuliere verhuurders, netbeheerders en drinkwaterbedrijven.
- Landelijk Convenant Vroegsignalering Pijnacker-Nootdorp: De gezamenlijke aanpak is gericht op het voorkomen van problematische schulden van Inwoners van Pijnacker-Nootdorp. Er zijn een aantal partijen die in staat zijn om dit vroegtijdig te signaleren. De deelnemende partijen zijn naast de gemeente: Rndom Wonen, Staedion, Dunea en ziektekostenverzekeraars: VGZ, CZ, Menzis, Zorg en Zekerheid en Zilveren Kruis.

De verschillende samenwerkingsverbanden, convenanten en projecten op het thema Mooi Wonen en Prettig Leven worden zo veel mogelijk met elkaar verbonden zodat integraliteit in de aanpakken ontstaat. Ook de overleggen op deze thema's worden door de gemeente zo veel mogelijk gebundeld.

PASSENDE WONINGEN VOOR ONZE INWONERS: Het stimuleren van de lokale wooncarrière

Binnen de gemeente Pijnacker-Nootdorp is er een grote volkshuisvestelijke opgave. Dit is ook benoemd in de Woonvisie en de Omgevingsvisie. Er is een tekort aan betaalbare woningen en er is een tekort aan woningen voor met name starters en senioren. Door de tekorten zijn de wachttijden voor sociale huurwoningen lang, waardoor spoedzoekers weinig kans hebben in onze gemeente. Ingezet wordt daarom op het realiseren van nieuwbouw. Maar daarnaast wordt er ook naar de bestaande woningvoorraad gekeken. De bestaande woningen willen we zoveel mogelijk behouden voor de doelgroepen. En willen we gericht en efficiënt toewijzen aan de doelgroepen die deze nodig hebben.

Nieuwbouw

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: De Goede Woning, Rndom Wonen en Staedion. Bij woningen gericht op senioren werkt de gemeente ook samen met Woonzorg Nederland en Habion.

Om de woningcorporaties meer zekerheid en duidelijkheid te geven over de toekomstige woningbouwontwikkelingen zijn er afspraken gemaakt over de voorkeurspartij per kern. Als partijen er niet uitkomen, wordt tijdig besloten om de gesprekken te stoppen.

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 Rndom Wonen. Als partijen er niet uitkomen wordt allereerst De Goede Woning benadert en daarna Staedion. 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 Rndom Wonen de voorkeurspartij is om deze sociale huur mee te ontwikkelen. Mocht Rndom Wonen of De Goede Woning in Pijnacker en/of Delfgauw te weinig financiële ruimte of personele capaciteit hebben om specifieke nieuwbouwkansen te verzilveren, dan is Staedion graag bereid om bij te springen.

Beoogde inzet woningcorporaties

Corporatie	Locatie	Aantal en type woning	Opleverjaar
Rondom Wonen	Tuindershof fase 3A	15 sociale huurwoningen	2026
Rondom Wonen	Tuindershof fase 3B	59 sociale huurwoningen	2027
Rondom Wonen	Centrumlijn Zuid	80 sociale huurwoningen	2026
Rondom Wonen	Oranjepark	65-86 sociale huurwoningen	2028
Rondom Wonen	Locatie Asiel en flexwonen	75 Flexwoningen	2026
Staedion	Hart van Nootdorp Noord	52 sociale huurwoningen 11 middenhuur	2026
Staedion	De Scheg/Kiem	100 sociale huurwoningen	2025
Staedion	Avalet Locatie (flexwoningen)*	100 sociale huurwoningen	2026
Staedion	Potentiële bouwlocatie: Dwarskade	400 sociale huurwoningen	n.t.b.
De Goede Woning	Casa Vita	31 sociale huurwoningen 3 middenhuur	2025
De Goede Woning	Centrumlijn Noord	36 + 97 corporatiewoningen	2025-2026

* onder voorbehoud van een haalbare business case voor Staedion

** Staedion ziet mogelijkheden voor het realiseren van ongeveer 60 sociale woningen door middel van nieuwbouw op de locatie Hart van Nootdorp Zuid.

Rondom Wonen

Rondom Wonen biedt aan om de komende 4 jaar 219 tot 240 woningen te realiseren ofwel gemiddeld 55-60 woningen per jaar. Daarbovenop wil Rondom Wonen graag 75 flexwoningen toevoegen op het terrein tussen de Nootdorpseweg en de Rijskade in Pijnacker. Waar een mix van flexwoningen en huisvesting voor asielzoekers moet komen. Verder heeft Rondom Wonen in 2024 een aantal initiatieven ingediend bij de initiatieventafel. Het gaat hierbij om een aantal kansrijke transformatie- en inbreidingslocaties.

De gemeente is blij met de inzet van Rondom Wonen en vindt het goed dat Rondom Wonen in tijden van woningnood ook kijkt naar de mogelijkheden binnen het eigen bezit. Rondom Wonen en de gemeente spreken af om deze initiatieven de komende periode samen verder uit te werken naar haalbare plannen.

Oranjepark

Rondom Wonen vraagt om intensief betrokken te worden als corporatie bij de ontwikkeling van Oranjepark. Verzocht wordt dat daarbij gekeken wordt naar de mogelijkheden tot rechtstreekse gronduitgifte aan Rondom Wonen. Daarbij geldt voor de gemeente als uitgangspunt dat het resultaat minimaal hetzelfde blijft wat betreft planning, financiën en kwaliteit van de ontwikkeling. Rondom Wonen overweegt haar huidige kantoorlocatie te herontwikkelen ten behoeve van woningen.

De gemeente is in 2024 gestart met de gebiedsvisie en werkt die in 2025 verder uit. Rondom Wonen is voor het sociale plandeel binnen deze gebiedsontwikkeling de voorkeurspartij. De gemeente bespreekt met de corporatie de ontwikkelstappen die leiden tot de gebiedsvisie. Uit de gebiedsvisie,

het ontwikkelproces en de afspraken die partijen met elkaar kunnen maken moet blijken of dit ook mogelijk en wenselijk is. Rndom Wonen en de gemeente blijven ook met elkaar in gesprek over de ontwikkelingen rondom het kantoor van Rndom Wonen. Rndom Wonen neemt hiervoor het initiatief.

Oranjarahof/Hofland

Sinds 2017 wordt het voormalig verzorgingstehuis 't Hofland gebruikt om starters en statushouders te huisvesten. Dit gebeurt op basis van een tijdelijke ontheffing die in 2027 afloopt. In 2024 is er een initiatief door Pieter van Foreest en Rndom Wonen ingediend over de herontwikkeling van deze locatie. Hierop is positief gereageerd door de gemeente.

Rndom Wonen wil graag samen met de gemeente en Pieter van Foreest optrekken om het gebied Oranjarahof en omgeving in dit kader te ontwikkelen. Het idee is om een duurzame woonvorm te realiseren waar levensbestendig oud en jong samen kunnen gaan wonen. Hiervoor vraagt zij ambtelijke capaciteit om mee te werken aan de verdere visieontwikkeling en ruimtelijk/planologische doorvertaling voor de transformatie van deze locatie.

De gemeente vraagt daarbij aan de corporaties om mee te denken met een sociaal plan voor de bewoners in het Hofland.

Staedion

Staedion verwacht voor de komende periode van de meerjarige prestatieafspraken in totaal 263 nieuwbouwwoningen op te leveren, waarvan 252 sociale huur en 11 middenhuur woningen. Staedion bouwt daarnaast graag 400 nieuwe sociale woningen op locatie Dwarskade of andere locaties waar de Wet voorkeursrecht gemeenten (Wvg) van toepassing is. Staedion ziet mogelijkheden voor het realiseren van ongeveer 60 sociale woningen door middel van nieuwbouw op de locatie Hart van Nootdorp Zuid. Maar de gemeente is inmiddels met een aanbesteding gestart voor koopappartementen. Dit is ook in lijn met de gebiedsvisie voor Hart van Nootdorp.

De Goede Woning

De Goede Woning heeft de ruimte om in de periode van de prestatieafspraken ongeveer 250 woningen te realiseren. Eind 2024 wordt het eerste project opgeleverd. Het gaat om Casa Vita (34 woningen). Daarnaast levert De Goede Woning met 36 + 97 woningen een grote bijdrage aan het woningaanbod binnen het project Centrumlijn Noord. Dat betekent dat zij nog ruimte hebben om extra woningen te realiseren buiten de lopende projecten.

Uitgangspunten realisatie sociale huurwoningen

De gemeente is tevreden over de samenwerking met de woningcorporaties en is blij met bovenstaande inzet tot en met 2028. De partijen zien dat de behoefte aan nieuwe corporatiewoningen ook na deze periode blijft bestaan.

Een belangrijk aandachtspunt is aan de ene kant de financiële haalbaarheid van de (sociale) nieuwbouwprojecten en aan de andere kant de kwaliteit van wonen die we binnen de gemeente hebben en nastreven. Door de gestegen bouwkosten wordt het voor de woningcorporaties lastiger om tot een haalbare businesscases te komen. Gezocht wordt naar mogelijkheden om de kosten te drukken. Voor de gemeente is het belangrijk dat dit niet ten koste gaat van de kwaliteit van de nieuw te realiseren woningen.

Om dit mogelijk te maken spreken partijen de volgende uitgangspunten af:

- De gemeente maakt snelheid bij het gereedmaken van de geplande bouwlocaties;
- Partijen zetten zich in voor voldoende beschikbaarheid van nieuwbouwlocaties na 2027;
- De gemeente hanteert sociale grondprijzen voor sociale huurwoningen;
- De gemeente spant zich in om de gronden van toekomstige locaties zoveel mogelijk rechtstreeks aan de corporatie te leveren. Daarbij geldt voor de gemeente als uitgangspunt dat het resultaat minimaal hetzelfde blijft wat betreft planning, financiën en kwaliteit van de ontwikkeling
- Als rechtstreekse levering van gronden aan een woningcorporatie niet mogelijk of wenselijk 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. Dit betekent in de praktijk dat in de verkoopprijs van de woningen aan de woningcorporatie de sociale grondprijzen zijn verwerkt;
- Partijen spreken af om bij nieuwe woningbouw ontwikkelingen een startgesprek te organiseren met de (beoogde) ontwikkelende partijen over de uitgangspunten;
- De woningcorporaties streven naar hetzelfde kwaliteitsniveau en dezelfde uitstraling bij de bouw van sociale huurwoningen als het vrije sector programma;
- Partijen benutten de gemeentelijke bouwtafel met alle (markt)partijen die in de gemeente actief nieuwbouwwoningen aan het realiseren zijn om projecten te versnellen;
- De woningcorporaties benadrukken dat het realiseren van parkeervoorzieningen bij sociale huurwoningen kostenverhogend uitpakt en de business case van projecten negatief beïnvloedt. Partijen onderschrijven het streven om de parkeerbehoefte bij nieuwbouwontwikkelingen op een positieve manier te benaderen waardoor er minder parkeerplekken nodig zijn, zonder dat dit leidt tot parkeeroverlast. De parkeernormen worden opgesteld op basis van de CROW-getallen. Maar aanvullend daarop kan maatwerk plaatsvinden. In de nota Parkeernormen, worden de onderdelen van dit maatwerk beschreven. De nota Parkeernormen hoort bij de parkeervisie die medio 2025 wordt vastgesteld.
- De woningcorporaties vragen de gemeente om naast traditionele bouw ook ruimte te geven aan bouwstroomproducten. Hiermee kunnen de stichtingskosten aanzienlijk verlaagd worden. 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”. Wel zijn er nog bedenkingen over het kwaliteitsniveau van deze woningen. De gemeente organiseert in 2025 een bijeenkomst met zowel marktpartijen als de woningcorporaties over het bouwstroom product. Belangrijk daarbij is het vraagstuk hoe we efficiënter/goedkoper sociale huurwoningen kunnen realiseren, rekening houdend met de kwalitatieve wensen die we als gemeente hebben voor onze nieuwbouwontwikkelingen.
- De woningcorporaties vragen de gemeente om zo min mogelijk eisen boven het bouwbesluit te stellen. Dit in verband met het eventuele kostenverhogende effect. Randon o.a. duurzaamheid, beeldkwaliteit en levensloopbestendigheid worden er door de gemeente wel aanvullende wensen gesteld. Partijen spreken af dat de haalbaarheid van nieuwbouwprojecten met elkaar wordt besproken in een vroeg stadium. Waarbij zoveel als mogelijk rekening wordt gehouden met de belangen van beide partijen.

Levensloopbestendig

Uitgangspunt is dat inwoners zo lang mogelijk zelfstandig kunnen blijven wonen. Dat betekent dat het uitgangspunt voor nieuwbouw is dat woningen binnen de gemeente levensloopbestendig gebouwd worden. Daarbij wordt wel rekening gehouden met de doelgroep en het type woning. Dit staat verder beschreven in de nog vast te stellen leidraad levensloopbestendig wonen. Partijen zijn met elkaar in gesprek over deze leidraad en werken toe naar een uniforme standaard.

Bestaande woningvoorraad

Het tekort aan woningen kan niet alleen worden opgelost met nieuwbouw. Maar ook het efficiënter inzetten van de bestaande woningvoorraad kan de druk op het aanbod verlichten. Belangrijk daarbij is dat allereerst de bestaande sociale woningvoorraad behouden blijft.

Behoud sociale woningvoorraad

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 om het aantal sociale huurwoningen binnen de Pijnacker-Nootdorp structureel te vergroten.

Afgesproken wordt dat Rondom Wonen per jaar, maximaal 5 woningen regulier verkoopt. De overige woningen die Rondom Wonen verkoopt, worden onder de doelgroepengrens aangeboden en blijven bij de verkoop voor de doelgroep (< € 205.000 prijspeil 2024) 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.

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.

Efficiënt inzetten bestaande woningvoorraad

Partijen willen de woningvoorraad zo efficiënt mogelijk inzetten door doorstroming te stimuleren. Staedion heeft al een doorstroommakelaar in dienst. En in 2025 stelt de gemeente samen met in ieder geval Rondom Wonen en De Goede Woning een doorstroommakelaar aan. De werkzaamheden van de makelaar, het beleid en de afstemming met Staedion worden in 2025 gezamenlijk in een plan van aanpak opgenomen. De doorstroommakelaar richt zich zowel op de gereguleerde als vrije sector voorraad.

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 wordt al gebruik worden gemaakt van lokaal maatwerk. Onderzocht wordt om ook voorrang voor zittende sociale huurders bij de verhuur van middeldure- en vrije sector huurwoningen mogelijk te maken. De gemeente probeert met marktpartijen tot afspraken te komen die leiden tot meer woningtoewijzing aan de inwoners (doorstromers) binnen de gemeente.

Naast nieuwbouw en het realiseren van doorstroming is het beter benutten van de woningvoorraad van belang om meer dynamiek op de woningmarkt te krijgen. Partijen spreken af om onderstaande maatregelen te verkennen:

- Meerdere eenpersoonshuishoudens in één woning via een Friendscontract.
- Inzet jongerencontracten bij studio's (huurcontracten van maximaal vijf jaar)
- Onderhuur van kamers in huurwoningen aan economisch daklozen. Dit kan bijvoorbeeld via Onder de Pannen van de Regenboog Groep (www.onderdepannen.nl)

Inkomensafhankelijke huurverhoging

De inkomensafhankelijke huurverhoging blijft gehandhaafd bij de woningcorporaties. Dit en de jaarlijkse huurverhoging wordt door de corporaties met Argos en de HVS overlegd. Staedion past deze verhoging alleen toe bij de huurders die vallen in de categorie "hoog inkomen". De extra huurinkomsten uit de inkomensafhankelijke huurverhoging worden door beide corporaties benut

voor investeringen in nieuwbouw, verduurzaming en renovatie zoals opgenomen in deze prestatieafspraken. De inkomensafhankelijke huurverhoging is onderdeel van het jaarlijks vast te stellen huurbeleid en is onderwerp van gesprek tussen de corporaties en hun huurdersverenigingen.

De maximale huur die een bewoner als gevolg van inkomensafhankelijke huurverhogingen betaalt, is nooit meer dan 100% van de maximaal redelijke huur die op basis van het woonwaarderingsstelsel bij het puntenaantal van zijn/haar woning past. Als dit niveau eenmaal bereikt is, volgen er geen inkomensafhankelijke huurverhogingen

Argos heeft bedenkingen bij de landelijke methodiek en berekening van de inkomensafhankelijke huurverhoging. Als de inkomensafhankelijke huurverhoging leidt tot financiële problemen dan zijn er maatwerkoplossingen mogelijk.

Toewijzing aan de doelgroepen

- Regulier woningzoekenden krijgen steeds meer concurrentie van kwetsbare en bijzondere doelgroepen. Om de deze groep woningzoekenden op een redelijke termijn een kans te bieden op een passende woning, spreken partijen af dat maximaal 30% van de vrijkomende woningen aan bijzondere doelgroepen (inclusief urgenten) wordt toegewezen. De gemeente monitort deze afspraak.
- Partijen onderschrijven de 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. Onder de huidige marktomstandigheden is de afspraak lastiger te realiseren in de nieuwbouwprojecten. Jaarlijks wordt deze afspraak gemonitord en voeren partijen het gesprek over de haalbaarheid van deze afspraak en het huurprijsbeleid.
- Partijen spreken af dat, in verband met de druk op de woningmarkt, 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.

Duurzaam wonen

Verduurzaming woningvoorraad

Het doel van de verduurzamingsopgave is om te zorgen dat er geen CO₂-uitstoot meer in de gebouwde omgeving is in 2050. Belangrijk hierbij is zowel het verbeteren van de isolatie van de woningen, het opwekken van hernieuwbare elektriciteit als ook het aardgasvrij maken.

De woningcorporaties hebben in de Nationale prestatieafspraken vastgelegd dat zij al hun woningen met een E-, F-, of G-label tot en met 2028 versneld verduurzamen. Zowel Staedion als Rondon hebben nog maar een beperkt aantal woningen met zo een label. Nieuwbouwwoningen worden al aardgasvrij en goed geïsoleerd opgeleverd.

- Rondon Wonen zet zich in om in de periode van deze prestatieafspraken hun laatste 197 woningen met een E, F en G label aanpakken, deze worden verbeterd naar label D of hoger. Rondon Wonen gaat in 2025 onderzoeken wat het voor de voorraad betekent om toekomst klaar te isoleren en afhankelijk daarvan een plan van aanpak op te stellen.
- Voor de komende 4 jaar staan voor Rondon Wonen ca 400 woningen op de planning om te verduurzamen. Hieronder valt ook een deel van de 197 E t/m G label woningen.
- Staedion heeft 47 woningen met energielabel E t/m G (pre-label) in gemeente Pijnacker-Nootdorp. Staedion is ook voornemens deze woningen uiterlijk in 2028 aan te pakken, deze worden verbeterd naar label D of hoger.

Verduurzaming acties

Rondon 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. Inmiddels maken 494 woningen gebruik van zonnepanelen. De verdere uitrol van dit programma hangt echter af van factoren zoals beschikbare en geschikte daken en de ontwikkelingen rondom saldering.

Warmtetransitie

De grootste uitdaging bij de verduurzamingsopgave zit hem in de warmtetransitie. Hoe zorgen we voor een aardgasvrije warmtevoorziening in onze woningvoorraad die niet alleen duurzaam, maar ook betaalbaar is.

- De gemeente actualiseert in 2025 het energietransitieplan. De corporaties blijven graag meedenken bij de warmtetransitie en de aansluiting van haar huurwoningen op een lokaal warmtenet.
- Staedion heeft ongeveer 850 woningen in gemeente Pijnacker-Nootdorp met een gasaansluiting, grotendeels gelegen in buurten waar volgens de transitievisie van Pijnacker-Nootdorp in de periode 2025-2032 een warmtenet is voorzien. Staedion onderzoekt de mogelijkheid deze woningen van het gas te halen.
- Om de ambities van de warmtetransitie waar te maken is sturing en regie van de gemeente noodzakelijk. De gemeente betreft de corporaties en huurdersverenigingen bij de actualisatie van het energietransitieplan en het opstellen van de omgevingsprogramma's i.h.k.v. de warmtetransitie. Ook bij de uitwerking op complexniveau worden de bewoners via de bewonerscommissie betrokken (indien aanwezig). Bij complexgewijze renovatie is instemming van de huurders (minimaal 70%) van belang.

- Om woningen op tijd gereed te maken voor de transitie is behoefte aan een nadere concretisering van de transitievisie. De gemeente geeft per wijk inzicht in de planning voor de uitrol van het warmtenet. Hierbij wordt rekening gehouden met een bandbreedte van een aantal jaar

In de Woonvisie is vastgesteld dat betaalbaarheid een randvoorwaarde voor verduurzaming blijft. De betaalbaarheid wordt benaderd vanuit het principe van de totale woonlasten. De woningcorporaties en huurdersverenigingen hebben zorgen over de betaalbaarheid voor de gekozen oplossingen. Afgesproken wordt daarom 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. Van belang daarbij is ook de uitwerking van het wetsvoorstel Wet Collectieve Warmtevoorziening en de Wet gemeentelijke instrumenten warmtetransitie. Waar de gemeente een rol over de tarieven kan en mag hebben, betreft de gemeente de corporaties.

Samenwerking

In de periode van de vorige prestatieafspraken is de samenwerking tussen de corporaties en gemeente op het gebied van verduurzaming en de energietransitie versterkt.

- Afgesproken wordt om de krachten te bundelen en jaarlijks een of meer thema's gezamenlijk op te pakken. Hierbij gaat het om thema's zoals energiearmoede, verduurzaming, klimaatadaptatie en circulariteit

Een thuis voor alle doelgroepen

Huisvesting statushouders

De corporaties spannen zich in om naar rato van hun DAEB bezit binnen de gemeente statushouders te huisvesten. Dit aantal 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. Dit wordt alleen maar lastiger als de opgave met de voorgestelde wet regie op de Volkshuisvesting groter wordt. Er is voor de huisvesting van zowel statushouders als voor het huisvesten van zorgafhankelijke groepen, met name behoefte aan woningen tot de eerste aftoppingsgrens. Partijen houden dit in gedachte bij de nieuwbouwprogrammering voor de komende periode. Financieel is dit echter geen gemakkelijke opgave.

Partijen spreken af om actief naar andere, creatieve oplossingen te zoeken om het beschikbare aanbod te vergroten. Bijvoorbeeld in de vorm van flexwoningen, woningdelen of het realiseren van zogenaamde 'doorstroomlocaties'. De gemeente neemt hiervoor het initiatief.

Huisvesting Zorgafhankelijke groepen

Partijen hebben 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. Dit convenant wordt in 2025 geactualiseerd. De verwachting is dat er vanuit de centrumgemeente maximaal 7 personen per jaar uitstromen uit de Maatschappelijke Opvang of Beschermd Wonen (excl. uitstroom jeugdzorg), met een maatschappelijke binding aan onze gemeente. Hieronder vallen ook (maximaal 2) kandidaten die aangeleverd worden vanuit het initiatief Housing First (via Limor). Bovenstaande doelgroepen worden op dezelfde wijze verdeeld over de corporaties zoals de taakstelling vergunninghouders.

Realisatie woonwagendplaatsen

In 2018 heeft het Ministerie van BZK het beleidskader 'Gemeentelijk woonwagend- en standplaatsenbeleid' aan alle gemeenten doen toekomen. In lijn hiermee wordt het woonwagend- en standplaatsenbeleid Pijnacker-Nootdorp vastgesteld in het eerste kwartaal van 2025.

Volgens het hierbij passende mensenrechtelijk beleidskader is de gemeente samen met de woningcorporaties verantwoordelijk voor de huisvesting van woonwagendbewoners. En zijn de woningcorporaties verantwoordelijk voor het voorzien van passende huisvesting van woonwagendbewoners voor zover deze tot hun inkomensdoelgroep behoren.

In de Woonvisie en het woonwagend- en standplaatsenbeleid is vastgesteld dat er een tekort is aan sociale huurstandplaatsen. Er zijn 20-25 geïnteresseerden in een woonwagendstandplaats in Pijnacker-Nootdorp. Waarvan een deel is aangewezen op de sociale huursector. Op dit moment ontbreekt dit aanbod. De gemeente wil een aantal nieuwe kleinschalige locaties ontwikkelen en vraagt hierin een bijdrage van de corporatie die aangewezen is voor dat werkgebied. In de periode 2025-2028 gaat het om 4 tot 8 sociale huur standplaatsen en de daarbij behorende woonwagens.

Omdat zowel de woningcorporaties als de gemeente verantwoordelijk zijn voor de huisvesting van woonwagendbewoners wordt afgesproken om in 2025 afspraken te maken over de toe te voegen sociale huur standplaatsen. Hierbij gaat het niet alleen om de stichtingskosten maar ook over het beheer en onderhoud van de woonwagens en woonwagendstandplaatsen. Concrete locaties komen,

indien actueel, in het op te stellen jaarlijkse uitvoeringsprogramma aan bod. Daarbij wordt (op basis van de Woningwet, Art. 42. Lid 2 en 3) mede gekeken naar de redelijkheid van de bijdrage: de investeringen moeten in verhouding staan tot het vermogen van de corporatie en tot de verschillende volkshuisvestelijke doelstellingen in de gemeente

Spoedzoekers en flexwoningen

Random Wonen en Staedion zijn bereid te investeren in een project met tijdelijke woningen voor o.a. spoedzoekers, statushouders en starters, 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.

Random Wonen doet het aanbod om 75 flexwoningen te realiseren in 2025. En Staedion is op dit moment in gesprek met de gemeente over 100 flexwoningen op de voormalige Avalex locatie. De gemeente is blij met het aanbod van de woningcorporaties en ziet flexwoningen als goede tijdelijke oplossing om de druk op de woningmarkt te verlichten.

Partijen spreken het volgende af:

- De gemeente blijft aandacht houden voor mogelijke locaties die 10 tot 15 jaar beschikbaar zijn voor flexibele woonvormen. Als deze locaties beschikbaar zijn, gaat de gemeente in gesprek met mogelijke geïnteresseerde partijen.
- Een voorwaarde is dat de ontwikkeling niet ten koste gaat van de ontwikkeling van een permante locatie met sociale huurwoningen.
- De exploitatietermijn is een belangrijk onderdeel van de businesscase. Verplaatsing van de woningen is een oplossing om de exploitatietermijn te verlengen. De gemeente en corporaties spannen zich samen (tot het uiterste) in om een tweede locatie te vinden.
- Per project wordt vastgesteld hoe er wordt omgegaan met het delen van het risico dat een tweede locatie niet wordt gevonden. Gekeken wordt bijvoorbeeld naar de financiële herplaatsingsgarantie. Afspraken over de financiële randvoorwaarden en mogelijke risicodeling worden vastgelegd in een intentieovereenkomst resp. samenwerkingsovereenkomst.

Wonen en Zorg

In 2023 is de Woonzorgvisie 2023-2030 vastgesteld. De woonzorgvisie maakt concreet welke opgave wij als gemeente hebben op het gebied van wonen voor doelgroepen met een zorg- of begeleidingsvraag. Met name de vergrijzing van onze inwoners brengt nieuwe uitdagingen mee op het gebied van wonen. Dit wordt versterkt door de inzet van het rijk om zorg/begeleiding zo lang mogelijk thuis te geven. Deze ontwikkelingen vragen iets extra's van de woningvoorraad, de voorzieningen en de omgeving. Met de nieuwbouwlocaties zijn er kansen om een deel van de knelpunten te verlichten.

Naast de groep senioren met een zorgvraag zijn er ook kwetsbare jongeren (o.a. met verstandelijke beperking) die uitstromen uit maatschappelijke voorzieningen. Voor deze groepen is het aanbod beperkt. En een deel van deze jongeren is eigenlijk nog niet in staat om voor zichzelf te zorgen.

Woonzorg tafel

Binnen de woonzorgvisie zijn een aantal actiepunten benoemd. Deze actiepunten worden in verschillende werkgroepen opgepakt. Naast de gemeente en corporaties wordt hierbij samengewerkt met de zorg- en welzijnsorganisaties in de gemeente. De voortgang van deze werkgroepen wordt tweemaal per jaar besproken aan de Wonen en Zorg tafel.

Huisvesting voor uitstromende jongeren (met een beperking)

De wachttijd voor een sociale huurwoning is lang. Dat betekent dat jongeren die moeten uitstromen uit de jeugdzorg met verblijf of een VG-voorziening lang moeten wachten en dan kiezen voor andere tijdelijke woonvormen. En een deel van de uitstromers die wel een woning toegewezen krijgen is daar nog niet helemaal klaar voor. Deze groep loopt het risico om in de maatschappelijk opvang terecht te komen. Partijen spreken af om zich in te zetten voor deze jongeren. Concreet betekent dit het volgende:

- Voor jeugdigen met een VG-indicatie die op hun 18e uitstromen, wordt onderzocht of we "trainingswoningen" binnen de corporatievoorraad kunnen realiseren. Dit wordt gedaan in samenwerking met WMO-maatwerk (Ipse) en de corporaties.
- In samenwerking met jeugdformaat en de corporaties wordt onderzocht of we "trainingswoningen" binnen de corporatievoorraad kunnen reserveren voor uitstromers vanuit jeugdhulp met verblijf.

Realiseren nieuwe woonzorgconcepten

Belangrijk is dat we voldoende geschikte woningen hebben voor de senioren in onze gemeente. Hierbij is ook het voorzieningenniveau en de clustering van levensloopbestendige woningen van belang. Samen met de DSW, de woningcorporaties, zorg- en welzijnsorganisaties en de gemeente tekenen we in 2025 het Woonzorg convenant. Hierin staan afspraken die zijn gericht om de druk op de ouderenzorg te verlichten. Naast preventieve projecten voor welzijn staan hier afspraken in over:

1. De uitbreiding van woonzorgplekken. Tegen 2030 streeft de gemeente naar minimaal 50 intramurale zorgplekken (24/7 zorg in een instelling) en 120 nieuwe woonoplossingen. Voor 2040 komt daar minimaal 230 intramurale zorgplekken en 90 nieuwe woonoplossingen bij.
2. Langer thuis mogelijk maken binnen bestaande complexen en omgeving. In samenwerking met DSW wordt gestart met de pilot Gezond en Wel Thuis. In Gezond en Wel Thuis wordt geëxperimenteerd met een preferente zorgaanbieder met een vast zorg- en ondersteuningsteam. Daarbuiten draagt de zorgaanbieder ook de verantwoordelijkheid voor welzijnsactiviteiten en een levendige gemeenschap in de omgeving van Gezond en Wel Thuis. Dit woonconcept draagt bij aan het langer thuis wonen van ouderen.

Doorstroming van senioren en de Inzet WMO in het corporatie bezit

Uitgangspunt is langer zelfstandig wonen. Dat betekent dat senioren wel in een eigen woning blijven wonen, maar dat hoeft niet de woning te zijn waar men jaren met het gezin heeft gewoond waarbij de grootte van de woning niet meer in verhouding staat met de grootte van het huishouden (1 of 2 personen). Ook heeft het de voorkeur dat senioren naar een toegankelijke woning verhuizen wanneer de oude woning niet langer toegankelijk is. Eerder in deze afspraken is al de inzet van de doorstroommakelaar beschreven.

Maar omdat een groot deel van de inwoners uiteindelijk niet doorstroomt worden er toch woningaanpassingen aangevraagd. Als gevolg van de vergrijzing en de afbouw van de bejaardenhuizen stijgen de jaarlijkse uitgaven aan WMO-voorzieningen. De toekomstbestendigheid van het sociale domein staat onder druk (visie op sociaal domein 2024). Partijen streven ernaar om woningaanpassingen op basis van de WMO zo efficiënt mogelijk te realiseren. De gemeente ziet kansen in het werken met vaste gespecialiseerde contractpartners en prijsafspraken en gaat hier graag met de woningcorporaties over in gesprek.

- Partijen spreken af om hierover in januari 2025 werkafspraken te maken. De gemeente neemt hiervoor het initiatief.

Aldus overeengekomen,

Namens Argos

Namens Rndom Wonen

R. Brandsma
Datum:

Y. van den Tol
Datum:

Namens Huurdersvereniging Staedion

Namens Staedion

R. Klein
Datum:

G. van Herk
Datum:

Namens burgemeester en wethouders
van de gemeente Pijnacker-Nootdorp

Namens De Goede woning

F. van Kuppeveld
Datum:

M. Heemskerk
Datum:

Namens Huurders in Beweging

Wim van den Burg
Datum: