

Prestatieafspraken 2025-2028



De onderstaande afspraken zijn in samenwerking met Habion en de gemeente gemaakt. De afspraken gelden voor 4 jaar en zijn met inachtneming van de Woonvisie 2020-2030, de woonzorgvisie 2023-2030 en het prestatiebod van Habion opgesteld.

Afspraken over proces en samenwerking

Voortgang prestatieafspraken

De voortgang van de acties in de prestatieafspraken worden 2x per jaar besproken (juni/november) in een ambtelijk overleg tussen de gemeente en de corporatie. De gemeente neemt hiervoor het initiatief.

Wonen en Zorg tafel

In 2023 is de Woonzorgvisie vastgesteld. In deze visie 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.

Regionale samenwerking

Habion maakt sinds 2021 deel uit van de SVH-corporaties. Dit betekent dat Habion de woningen adverteert via Woonnet-Haaglanden. De verhuurresultaten komen daardoor ook terug in de monitoring. SVH stuurt jaarlijks het voorraadbestand naar de gemeente. Hiermee krijgt de gemeente inzicht in de woningvoorraad en het huurbeleid.

MOOI WONEN EN PRETTIG LEVEN: Bijsturen van kwetsbare woongebieden

Bijdrage aan leefbaarheid

Habion zet zich onder de noemer 'Thuis is meer dan een huis' samen met gemeente, bewoners en andere partners in voor veilig en gezellig wonen van (kwetsbare) bewoners. Belangrijk hierbij is dat bewoners zelfstandig kunnen blijven wonen. "Thuis is meer dan een huis" betekent dat de woning (de basis) op orde is. Dus er is sprake van een goede woning, in een schone omgeving, met een goede dienstverlening en een gevoel van veiligheid. En daarbovenop wordt gewerkt aan een fijn thuisgevoel.

Een scootmobielstalling is van belang voor de zelfredzaamheid van de bewoners. Habion start in 2025 met een onderzoek naar de mogelijkheid van een stallingsruimte voor scootmobielen in hun complex. Gedacht wordt bijvoorbeeld aan een container op de parkeerplaatsen (die altijd leeg staan) of het ombouwen van de fietsenstalling. Habion betreft de gemeente bij de mogelijke oplossingen. En de gemeente denkt graag mee met deze oplossingen.

Habion, de gemeente, de overige verhuurders en het SWOP gaan in 2025 in gesprek over verschillende thema's zoals groeiende kwetsbaarheid en eenzaamheid van bewoners, veiligheid en duurzaamheid.

- Habion en de gemeente starten in 2025 samen met de brandweer met een ontruimingsoefening en het opstellen van een vluchtplan in het kader van de brandveiligheid van de drie complexen.
- In 2025 wordt gestart met een bijeenkomst op wijkniveau. De gemeente neemt hierbij het initiatief.

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

Nieuwbouw

Habion wil graag het aantal zorggeschikte woningen in de gemeente Pijnacker-Nootdorp uitbreiden en op die manier bijdragen aan de huisvestingsopgave van (kwetsbare) ouderen in de gemeente en de regio.

Partijen spreken af dat Habion actief betrokken wordt bij de nieuwbouwplannen, zodat Habion een serieuze kandidaat is om tijdens de looptijd van de prestatieafspraken tussen de 75 en 100 woningen in de sociale huursector te bouwen voor (kwetsbare) ouderen.

Daarmee wordt zowel door de gemeente Pijnacker-Nootdorp als door Habion invulling gegeven aan het advies van adviescommissie geschillen prestatieafspraken en de uitspraak van minister.

Betaalbaarheid en beschikbaarheid

Habion heeft geen plannen om woningen te slopen of te verkopen. Ook wil Habion de goedkope en betaalbare voorraad binnen Pijnacker-Nootdorp minimaal gelijk houden. Op dit moment worden 109 woningen onder de huurprijsgrens verhuurd en 11 woningen in de vrije sector.

Met het oog op het verbeteren van de doorstroming en het huisvesten van kwetsbare senioren kan het wenselijk zijn om een sociale huurwoning, bij mutatie toe te wijzen aan een woningzoekende die op basis van het inkomen volgens het passend toewijzen geen recht heeft op deze woning.

Als experiment spreken partijen daarom af dat in de periode van de prestatieafspraken maximaal 6 sociale huurwoningen, bij mutatie verhuurd worden aan woningzoekenden met een hoger inkomen. Dit aantal is daarbij geen doel op zichzelf. De huurprijs is tijdens de verhuurperiode hoger dan de liberalisatiegrens. Bij de daaropvolgende mutatie wordt de betreffende woning in principe weer sociaal verhuurd. Met andere woorden, dan keert de woning weer terug in de DAEB-portefeuille. Woningzoekenden komen via de doorstroommakelaar in aanmerking voor deze regeling.

Doorstroombeleid

Doorstroming is een belangrijk instrument om het aanbod en de vraag naar woningen beter op elkaar af te stemmen. Habion heeft woningen geschikt, specifiek voor senioren. Deze woningen zijn interessant om doorstroming te realiseren. In 2024 is de gemeente gestart met het project rondom de doorstroommakelaar en het inzetten van lokale voorrang. Habion en de gemeente gaan in 2025 samenwerken om de doorstroming binnen de woningvoorraad te verbeteren. Daarbij betreft de gemeente Habion bij het project doorstroommakelaar.

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. De woningen van Habion zijn gebouwd in 2010 en hierdoor hebben alle woningen label a of label b. Er is geen aanleiding om deze complexen op dit moment verder te verduurzamen.

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.

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. De gemeente betreft Habion bij de actualisatie van het energietransitieplan en het opstellen van de omgevingsprogramma's i.h.k.v. de warmtetransitie

Een thuis voor alle doelgroepen

Tijdige huisvesting aandachtsgroepen

Habion neemt de verantwoordelijkheid in de huisvesting van aandachtsgroepen zoals statushouders. Hierbij wordt nadrukkelijk aansluiting gezocht bij de kenmerken van de wooneenheden en bewoners. Afgesproken wordt dat Habion eens per jaar een woning oplevert voor een aandachtsgroep als dat gewenst is. Daarbij dient passend toegewezen te worden op inkomen, leeftijd (> 55jaar) en geen inwonende kinderen.

Wonen en Zorg

In 2023 is de Woonzorgvisie 2023-2030 vastgesteld. De woonzorgvisie maakt concreet welke opgave wij binnen de gemeente hebben op het gebied van wonen voor doelgroepen met een zorg- of begeleidingsvraag. Binnen de woonzorgvisie zijn een aantal actiepunten benoemd. Deze actiepunten worden in verschillende werkgroepen opgepakt. De voortgang van deze werkgroepen wordt tweemaal per jaar besproken aan de Wonen en Zorg tafel. Habion is deelnemer van deze tafel en deelt zijn expertise op het gebied van wonen en zorg. Naast de gemeente en corporaties wordt hierbij samengewerkt met de zorg- en welzijnsorganisaties in de gemeente.

Door de stijgende WMO-kosten staat de toekomstbestendigheid van het sociale domein binnen de gemeente onder druk (visie op sociaal domein 2024). Partijen streven ernaar om woningaanpassingen op basis van de WMO zo efficiënt mogelijk te realiseren. Partijen weten elkaar makkelijk te vinden. Daarbij ziet de gemeente kansen in het werken met vaste gespecialiseerde contractpartners en prijsafspraken en gaat hier graag met de Habion over in gesprek. Partijen spreken af om hierover in 2025 werkafspraken te maken. De gemeente neemt hiervoor het initiatief.

Namens Stichting Habion

Namens burgemeester en wethouders
van de gemeente Pijnacker-Nootdorp

P. Boerenfijn
Directeur

F. van Kuppeveld
Wethouder

Datum:

Datum: