

Prestatieafspraken 2023 Staedion, Huurders Vereniging Staedion (HVS) en Gemeente Den Haag

Den Haag			Doorkijk 2024-2028																																																																																																
Onderwerp	2023																																																																																																		
1 Een toereikende woningvoorraad																																																																																																			
1.1 Omvang kernvoorraad	<p>In de meerjarige Raamovereenkomst is tot doel gesteld dat Staedion netto 1.230 woningen aan de Haagse kernvoorraad toevoegt. Hieruit volgt dat de Haagse kernvoorraad van Staedion op 1 januari 2024 uit 34.250 woningen bestaat. Voor wat betreft de realisatie van de netto toevoegingen staan gemeente en woningcorporaties samen aan de lat. Zie ook onder 1.2 nieuwbouw. Aangezien 1 januari 2024 een momentopname is, wordt bij de beoordeling in hoeverre de doelstelling op 1 januari 2024 wel of niet is gehaald, de reeds in aanbouw genomen nieuwbouw die al dan niet ter vervanging is van gesloopte woningen, meegewogen. De definitie van de kernvoorraad o.b.v. de Raamovereenkomst: alle zelfstandige en onzelfstandige sociale huurwoningen. Dit is uitgelegd als dat hieronder ook studentenwoningen, flexwoningen en zorgwoningen vallen.</p> <p>Staedion verwacht in 2023 de volgende maatregelen uit te voeren (o.b.v. de conceptbegroting d.d. 30-9-2022):</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Maatregelen sociale huurvoorraad</th> <th>2023</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Kernvoorraad per 1-1-2022</td> <td>33.306</td> </tr> <tr> <td>Kernvoorraad per 1-1-2023</td> <td>33.035</td> </tr> <tr> <td>Sloop</td> <td>-96</td> </tr> <tr> <td>Oplevering nieuwbouw sociale huurwoningen</td> <td>544</td> </tr> <tr> <td>Oplevering transformatie naar sociale huurwoningen</td> <td>38</td> </tr> <tr> <td>Oplevering flexwoningen</td> <td>100</td> </tr> <tr> <td>Gesloopt/in aanbouw op 1-1</td> <td>475</td> </tr> <tr> <td>Aankoop</td> <td>PM</td> </tr> <tr> <td>Verkoop</td> <td>-20</td> </tr> <tr> <td>Liberalisering</td> <td>0</td> </tr> <tr> <td>Saldo</td> <td>1.061</td> </tr> <tr> <td>Kernvoorraad per 1-1-2024</td> <td>34.096</td> </tr> </tbody> </table> <p>Verkoop en liberalisering Bij de verkoop van sociale huurwoningen wordt vooraf advies gevraagd van de HVS en de gemeente.</p> <p>Suppletie Staedion besteedt de eventueel verschuldigde suppletie die zij in 2023 niet afdraagt aan de gemeente, aan DAEB-activiteiten, in het bijzonder het toevoegen van nieuwbouwwoningen (zie de projecten bij 1.2 of woningverbeteringen (zie 6.1).</p> <p>Wederkerigheid gevraagd van gemeente:</p> <ul style="list-style-type: none"> De gemeente zoekt meer locaties voor het ontwikkelen van sociale nieuwbouwwoningen, en kijkt daarbij ook naar de meer veerkrachtige wijken. Gemeentelijke locaties voor sociale huurwoningen worden in eerste instantie aangeboden aan de woningcorporaties. 			Maatregelen sociale huurvoorraad	2023	Kernvoorraad per 1-1-2022	33.306	Kernvoorraad per 1-1-2023	33.035	Sloop	-96	Oplevering nieuwbouw sociale huurwoningen	544	Oplevering transformatie naar sociale huurwoningen	38	Oplevering flexwoningen	100	Gesloopt/in aanbouw op 1-1	475	Aankoop	PM	Verkoop	-20	Liberalisering	0	Saldo	1.061	Kernvoorraad per 1-1-2024	34.096																																																																						
Maatregelen sociale huurvoorraad	2023																																																																																																		
Kernvoorraad per 1-1-2022	33.306																																																																																																		
Kernvoorraad per 1-1-2023	33.035																																																																																																		
Sloop	-96																																																																																																		
Oplevering nieuwbouw sociale huurwoningen	544																																																																																																		
Oplevering transformatie naar sociale huurwoningen	38																																																																																																		
Oplevering flexwoningen	100																																																																																																		
Gesloopt/in aanbouw op 1-1	475																																																																																																		
Aankoop	PM																																																																																																		
Verkoop	-20																																																																																																		
Liberalisering	0																																																																																																		
Saldo	1.061																																																																																																		
Kernvoorraad per 1-1-2024	34.096																																																																																																		
1.2 Nieuwbouw	<p>Staedion neemt naar verwachting in 2023 de volgende (sloop-/) nieuwbouwprojecten in aanbouw (eigen ontwikkeling of afname uit ontwikkelingen van derden): Deze opgave is o.b.v. de conceptbegroting 2023 en verder.</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="6">Verwachte opleveringen 2023</th> </tr> <tr> <th>Nieuwbouwproject</th> <th>Sloop 2023</th> <th>Start bouw</th> <th>Oplevering</th> <th>Aantal nieuwbouw sociale huur</th> <th>Aantal nieuwbouw vrije sector</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Koolwitjelaan</td> <td>-11</td> <td>2023</td> <td>2023</td> <td>22</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Hennegras</td> <td>-</td> <td>2023</td> <td>2023</td> <td>11</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Pegasusstraat</td> <td>-</td> <td>2021</td> <td>2023</td> <td>300</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Maanplein (Elara)</td> <td>-</td> <td>2021</td> <td>2023</td> <td>140</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Betje Wolffstraat</td> <td>-</td> <td>2021</td> <td>2023</td> <td>50</td> <td>22</td> </tr> <tr> <td>Houthaghe fase 2</td> <td>-</td> <td>2022</td> <td>2023</td> <td>21</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Transformatie</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Pretorius-/Smitsstraat</td> <td>-</td> <td>2021</td> <td>2023</td> <td>26</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Knobbelzwaansingel</td> <td>-</td> <td>2022</td> <td>2023</td> <td>12</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Totaal 2023</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td>+582</td> <td>+22</td> </tr> <tr> <th colspan="6">Verwachte opleveringen 2024</th> </tr> <tr> <td>Wenkebach</td> <td>-</td> <td>2021</td> <td>2024</td> <td>136</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Schaloenstraat fase 1</td> <td>-</td> <td>2022</td> <td>2024</td> <td>118</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Totaal 2024</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td>+254</td> <td></td> </tr> </tbody> </table> <p>Daarnaast verkent Staedion de mogelijkheden om dit aantal te vergroten. De investeringscapaciteit biedt daarvoor ruimte maar starten in 2023 is sterk afhankelijk van onderstaande factoren.</p>			Verwachte opleveringen 2023						Nieuwbouwproject	Sloop 2023	Start bouw	Oplevering	Aantal nieuwbouw sociale huur	Aantal nieuwbouw vrije sector	Koolwitjelaan	-11	2023	2023	22		Hennegras	-	2023	2023	11		Pegasusstraat	-	2021	2023	300		Maanplein (Elara)	-	2021	2023	140		Betje Wolffstraat	-	2021	2023	50	22	Houthaghe fase 2	-	2022	2023	21		Transformatie						Pretorius-/Smitsstraat	-	2021	2023	26		Knobbelzwaansingel	-	2022	2023	12		Totaal 2023				+582	+22	Verwachte opleveringen 2024						Wenkebach	-	2021	2024	136		Schaloenstraat fase 1	-	2022	2024	118		Totaal 2024				+254	
Verwachte opleveringen 2023																																																																																																			
Nieuwbouwproject	Sloop 2023	Start bouw	Oplevering	Aantal nieuwbouw sociale huur	Aantal nieuwbouw vrije sector																																																																																														
Koolwitjelaan	-11	2023	2023	22																																																																																															
Hennegras	-	2023	2023	11																																																																																															
Pegasusstraat	-	2021	2023	300																																																																																															
Maanplein (Elara)	-	2021	2023	140																																																																																															
Betje Wolffstraat	-	2021	2023	50	22																																																																																														
Houthaghe fase 2	-	2022	2023	21																																																																																															
Transformatie																																																																																																			
Pretorius-/Smitsstraat	-	2021	2023	26																																																																																															
Knobbelzwaansingel	-	2022	2023	12																																																																																															
Totaal 2023				+582	+22																																																																																														
Verwachte opleveringen 2024																																																																																																			
Wenkebach	-	2021	2024	136																																																																																															
Schaloenstraat fase 1	-	2022	2024	118																																																																																															
Totaal 2024				+254																																																																																															
	<p>Omwille van de zorgvuldige communicatie naar belanghebbenden beperken we ons tot de projecten die in 2024 of eerder starten</p>																																																																																																		

G.H.

	<p><u>Wederkerigheid/bijdrage gevraagd van gemeente:</u> Voor het in aanbouw kunnen nemen van de genoemde projecten is Staedion afhankelijk van:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Een efficiënte aanvraagprocedure en verstrekking van leegstandsvergunningen; • Een soepel vergunningentraject (bestemmingsplan wijziging; omgevingsvergunning incl. akkoord welstand; ontheffing Flora en Fauna); • Geen gemeentelijke eisen aan de nieuwbouw boven op de bestaande wettelijke kaders, die kostenverhogend werken (stapelning van kwaliteitseisen en regelgeving); • Gevraagde uitgebreidheid van de nota van uitgangspunten • Voldoende ambtelijke capaciteit. <p><u>Partijen spreken daarnaast af om:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Bij sloop en nieuwbouw geven gemeente en woningcorporatie gezamenlijk vorm aan de terugkeermogelijkheden voor de zittende bewoners. In 2023 wordt een terugkeergarantie in de huisvestingsverordening opgenomen, die ruimte biedt aan corporaties om via het sociaal plan zittende huurders met een regulier huurcontract, die hun woning moeten verlaten, en die in aanmerking komen voor een sociale huurwoning, de mogelijkheid te bieden om als herstructureringskandidaat terug te keren in het gebied van de woning die zij hebben moeten verlaten; • De gemeente onderzoekt, op basis van extern juridisch advies, de mogelijkheden voor de meest praktische werkwijze om voor meerdere woningen een Leegstandvergunning (collectief) te verstrekken, en wat hierbij de mogelijkheden zijn voor een korting op legesbetaling, en dit indien mogelijk op te nemen in de legesverordening. Het streven is hier in 2022 duidelijkheid over te hebben; • De gemeente onderzoekt of onderscheid kan worden gemaakt tussen de parkeernorm voor een sociale huurwoning en projecten uit het doorbraakplan (huisvesting statushouders en uitstroom uit zorg instellingen) onderscheid kan worden gemaakt, hier wordt nu nog een gelijke parkeernorm gehanteerd, terwijl de doelgroep en de te verwachten parkeerdruk wezenlijk anders is. Deze parkeernorm zal gehandhaafd blijven als blijkt dat de betreffende woningen in de toekomst een andere functie kunnen krijgen. Eerst wordt in kaart gebracht in hoeverre en voor welke specifieke locaties de parkeereis een probleem vormt. • Een overleg tussen gemeente en woningcorporaties om het algemene parkeerbeleid verder uit te werken (Welke oplossingen werken wel en welke werken niet en is dat nog gebiedsafhankelijk? Wat is financieel haalbaar?) Dit overleg wordt binnenkort georganiseerd. • Betaalbaarheid voor de bewoners is nadrukkelijk onderwerp van gesprek bij de besprekingen over oplossing voor de parkeernormen. • Om meer mogelijk te maken, en om projecten te versnellen, onderzoeken we het gebruik van pilots of een experimentstatus (denk bv. aan woonzorgontwikkelingen, of bij de herstructurering van wijken of buurten). • De gemeente en Staedion zoeken samen naar nieuwe geschikte locaties voor toevoeging van permanente sociale huurwoningen. • Nieuwbouw versnelling: Gemeente werkt samen met corporaties en de andere partners van de Haagse Tafel Wonen voorstellen uit om processen te versnellen, hobbels weg te nemen en kansen te benutten. Uitgangspunten hierbij zijn consistente planvorming, plannen van goede kwaliteit en inzet op vereenvoudiging van processen en meer evenwichtige spreiding van betaalbare woningbouw over de stad. De voorstellen worden besproken met de deelnemers van het nieuwbouwoverleg en de Haagse Tafel Wonen en vastgelegd in een aantal gezamenlijke uitvoeringsprioriteiten. Gemeente en corporaties hebben de inzet om deze voorstellen vóór 1 april 2023 op te stellen aan de hand van o.a. de volgende punten: <ul style="list-style-type: none"> - Prioriteren van projecten op basis van afgesproken criteria, waaronder in ieder geval woningaantallen. Deze projecten krijgen een optimale bemensing voor de realisatie. - Voortgang projecten beter borgen door afspraken aan de voorkant over 1) uitgangspunten en randvoorwaarden vanaf projectstart, 2) periodieke monitoring en bijsturing en 3) escalatie bij vertraging. - Toewerken naar kaderstelling en procesinrichting vooraf i.r.t. de omgevingswet. 	
<p>1.3 Tijdelijke huisvesting/ Flexibele woningen/spoedzoekers</p>	<p>Doorbraakplan Woningcorporaties Vestia / Hof Wonen, Staedion en Haag Wonen en de gemeente Den Haag hebben de intentie om gezamenlijk flexwoningen voor zorgdoelgroepen en statushouders te realiseren buiten de bestaande corporatievoorraad, binnen de kaders van het doorbraakplan huisvesting zorgdoelgroepen en statushouders. De condities waaronder wij dit gezamenlijk realiseren, bespreken wij in een apart bestuurlijk overleg, onderwerp van gesprek is het realiseren van een financieel haalbare exploitatie voor de corporaties. Partijen spannen zich optimaal in om financiering van het Rijk aan te trekken, of gebruik te maken van de Rijksgarantieregeling voor flexwonen.</p>	
<p>2 Evenwichtige wijken 2.1 Leefbaarheid</p>	<p>Buurtkamers De gemeente en Staedion gaan door met de ondersteuning van buurtkamers. Staedion stelt de ruimte van 2 buurtkamers aan de Walnootstraat en de Lau Mazirellaan om niet beschikbaar.</p> <p>Wijkvisies Staedion wil het komende jaar, vanuit haar portefeuillestrategie en leefbaarheidsstrategie, gericht gaan investeren in wijken waar de leefbaarheid sterk onder druk staat. Dat doen we onder andere door fysieke en sociale leefbaarheidsprojecten gericht op sociale cohesie en het verbeteren van kwaliteit van de woningen en de directe woonomgeving. Tegelijkertijd vraagt de opgave om betrokkenheid en inzet van andere sectoren, waarbij langjarige inzet wenselijk is om daadwerkelijk succesvol te zijn. Ons pleidooi is daarom dat in de gebieden waar de leefbaarheid sterk onder druk staat, sterke allianties worden gevormd tussen wonen, zorg, welzijn, veiligheid, onderwijs en werk, waarbij bindende afspraken worden gemaakt over ieders rol en inzet voor een langere periode. We gebruiken de aankomende periode om te bepalen welke inzet in de diverse wijken gewenst is. Staedion nodigt de gemeente uit voor een overleg over de samenwerking bij de wijkagenda's en wijkvisies.</p> <p>Integraliteit, stevig commitment en langjarige inzet zijn belangrijke voorwaarden om de leefbaarheid te verbeteren. Concrete punten kunnen daarbij zijn (niet limitatief):</p> <ul style="list-style-type: none"> • Een gedeeld beeld van de opgave en visie op de gewenste langere termijn ontwikkeling en differentiatie van de wijken (afstemming wijkvisie/wijkagenda), met speerpunten voor tenminste de komende vier jaar. • Sturen op de gewenste differentiatie van de woningvoorraad. • Een evenwichtiger verdeling van aandacht groepen over de stad, sturen op instroom en toewijzing van woningen. • Het verbeteren van de samenwerking met zorg, -en welzijnspartners over het delen van signalen/casuïstiek, ook preventief en gericht op de veiligheid van bewoners en medewerkers. <p><u>Wederkerigheid/bijdrage gevraagd van gemeente:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Actieve rol om bovenstaande punten de komende tijd in gezamenlijkheid uit te werken voor de wijken waar Staedion substantieel bezit heeft én de leefbaarheid sterk onder druk staat. • De gemeente is aanspreekbaar op een schone buurt, ongediertebestrijding, handhaving en een goed ingerichte openbare ruimte. • Daarnaast via inkoop en contracteren sturen op continuïteit in het zorg- en ondersteuningsaanbod, in langjarige samenwerkingen, en met afspraken over de gewenste kwaliteit en kwantiteit van de zorg. • Afspraken over evenwichtige spreiding aandacht groepen, als ook het toevoegen van sociale huur in meer veerkrachtige wijken. Dit geldt ook voor sociale huurwoningen van andere verhuurders. 	

	<p>Hierover spreken we het volgende af:</p> <ul style="list-style-type: none"> Partijen verbeteren de leefbaarheid in buurten en wijken en werken actief samen bij een gebiedsgerichte aanpak op wijk- en buurtniveau. Vanuit leefbaarheid is er aandacht voor sociale leefbaarheid (gezondheid & leefstijl en sociale cohesie), fysieke leefbaarheid (openbare ruimte & voorzieningen en milieu en duurzaamheid) en Veiligheid (criminaliteit en overlast). Corporaties Vestia, Staedion en Haag Wonen en de gemeente continueren binnen de kaders van hun taakvelden hun inzet en stemmen af voor welke Haagse wijken nog extra gezamenlijke inzet nodig is. Hierbij worden de huurdersorganisaties betrokken en delen en maken partijen gebruik van relevante informatie en data verrijkt met de ervaring van professionals en bewoners in de buurt, waaronder de gemeentelijke wijkagenda's, het veerkrachtonderzoek en de veerkracht signaleringskaarten. De prioritaire thema's die zijn opgenomen in de wijkagenda's worden als uitgangspunt gebruikt voor de te ontwikkelen acties. Aanvullende informatiebehoeften kunnen in onderling overleg worden benoemd. Bij de samenwerking staan samen doen en lerend ontwikkelen centraal. Corporaties en de gemeente benutten waar mogelijk kansen in de samenwerking met de andere woningcorporaties en andere (zorg-)partijen. We monitoren gezamenlijk de resultaten. Staedion en de gemeente optimaliseren de ketensamenwerking in de wijken. Dit moet zorgen voor een tijdige signalering van problematiek bij (groepen) bewoners en omwonenden, waarbij een adequate ondersteuning van (zorg)- en andere partijen in de wijk tot stand komt. Partijen delen binnen de kaders van convenanten (AVG-proof) relevante (persoons)gegevens zodat betrokken medewerkers goed geïnformeerd en slagvaardig kunnen optreden. De gemeente ziet toe op passende indicaties en ondersteuning van cliënten die vanuit de Wmo ondersteuning ontvangen van door haar gecontracteerde zorgaanbieders. Dat doet zij onder andere door hierover in gesprek te gaan met de zorgaanbieders en cliënten. Gemeente en woningcorporaties benaderen elkaar proactief indien er knelpunten bij gecontracteerde zorgaanbieders worden gesignaleerd. Per project vanuit het Doorbraakplan worden afspraken gemaakt over continuïteit, kwaliteit en kwantiteit van de begeleiding. 	
3 Een betaalbare en prettige woning		
3.1 IAH	Staedion heeft het streven om in 2023 te starten met het toepassen van inkomensafhankelijke huurverhoging. De mogelijke inkomsten uit inkomensafhankelijke huurverhoging worden in 2023 ingezet voor investeringen in nieuwbouw, verduurzaming en renovatie als opgenomen in deze prestatieafspraken. De inzet van inkomensafhankelijke huurverhoging (IAH) is echter nog onderwerpen van bespreking met de HVS.	
3.2 Huurverhoging	De jaarlijkse huuraanpassing is onderwerp van bespreking met de HVS. Staedion gaat voor de huurverhoging in 2023 uit van het door de Rijksoverheid voorgeschreven huurbeleid. Wettelijk is geregeld dat partijen in de prestatieafspraken een bij ministeriële regeling bepaald hoger percentage mogen afspreken. De gemeente gaat hiermee alleen akkoord indien de huurdersorganisatie van Staedion hiermee akkoord is.	
3.3 Betaalbaarheid	Staedion verhuurt ten minste 70% van de vrijkomende DAEB huurwoningen met een huurprijs tot aan de 2e aftoppingsgrens (conform Raamovereenkomst wonen 2019-2024). Staedion biedt haar huurders ook in 2023 de mogelijkheid om huurverlaging, huurbevriezing of een tijdelijke huurkorting aan te vragen.	
3.4 Huurachterstanden/ huisuitzettingen	Sociaal incassobeleid en voorkomen ontruiming Staedion voert een actief beleid gericht op het voorkomen van hoge huurachterstanden. In 2021 zijn er 7 woningen ontruimd op basis van een huurschuld. Bij deze ontruiming zijn, vergeefs, veel inspanningen gedaan om de ontruiming te voorkomen. Uit een analyse is gebleken dat meer dan 95% van de ontruiming door Staedion wordt voorkomen. De inspanningen worden gedaan door Staedion, samen met de gemeente en andere ketenpartners. Er wordt ingezet op duurzame betaalafspraken die passen bij de draagkracht van de klant. Om herhaling te voorkomen worden budgetbegeleiding en bewindvoering ingezet.	
3.5 Onderhoud en verbetering	<p>Onderhoud Staedion besteedt in 2023 circa € 60 miljoen aan het onderhoud van haar Haagse bezit. Daarnaast investeert Staedion in 2023 circa € 28 miljoen extra aan onderhoud op de onderwerpen duurzaamheid en brandveiligheid. Genoemde bedragen zijn exclusief de grootschalige renovaties welke zijn opgenomen in de investeringsbegroting.</p> <p>Brandveiligheid Staedion investeert in 2023 circa € 5 miljoen aan onderhoud ter verbetering van de brandveiligheid: 2022: € 2.424.000 2023: € 5.191.000 2024: € 4.301.000 2025: € 3.708.000 In totaal in 4 jaar is dit € 15.624.000, dit is ca. 6,5% van het totale onderhoud in die periode.</p> <p>Vocht en schimmel aanpak Staedion neemt in 2023 de volgende maatregelen om schimmel- en vochtproblemen tegen te gaan: <ul style="list-style-type: none"> Staedion houdt vast aan de reeds ingestelde maatregelen, waaronder de onafhankelijk vocht expert en de nazorg bij vocht- en schimmelmeldingen. We zetten ons schimmel en vocht expertteam voort, en blijven nauw samenwerken met de gemeente en de GGD. Daarnaast ontwikkelen we een preventieve aanpak. In 2023 staan verschillende complexen die kampen met vocht- en schimmelproblematiek door een (gedeeltelijke) technische oorzaak op de planning voor een ingreep om vocht- en schimmelproblemen op te lossen en/of voorkomen. De aanpak van vocht en schimmel is bij het maken van de onderhoudsplanning een van de overwegingen. </p> <p>Loden leidingen: Staedion verwijdert loden leidingen, grotendeels hebben we dit reeds gedaan en de laatste bekende zijn onderdeel van aankomende renovatie ingrepen. Daarnaast heeft er vorig jaar in samenwerking met de Gemeente nog een campagne op dit vlak plaatsgevonden. Bewoners zijn aangeschreven en zij zijn verzocht bij twijfel over aanwezigheid loden leidingen om mee te werken aan dit onderzoek. Bij Staedion zijn toen 66 concrete verzoeken binnengekomen en die hebben wij ter hand genomen. Na onderzoek (deels door visuele inspectie en deels door afnemen van watermonsters) bleek er uiteindelijk in geen enkele woning sprake van loden leidingen.</p> <p>Rookmelders Per 1 juli 2022 geldt in Nederland een rookmelderplicht voor woningen. O.a. vanwege leveringsproblemen, drukte bij aannemers en het maken van afspraken wat nog niet overal gelukt is heeft momenteel ca. 95% van de woningen van Staedion een rookmelder. Staedion spant zich in om zo snel mogelijk in 2023 alle woningen te voorzien van een rookmelder.</p> <p>Hang- en sluitwerk Bij groot onderhoud en ingrijpende woningverbetering zorgt Staedion voor degelijk hang- en sluitwerk, inclusief kerntrekbeveiliging.</p>	In de jaren 2024 t/m 2028 zal het onderhoud circa € 300 miljoen bedragen.

	<p>Schouw Indien gewenst levert Staedion een bijdrage aan de gezamenlijke aanpak op basis van de schouw kwaliteit Haagse woningvoorraad.</p> <p>Flora en fauna Partijen werken aan gebiedsontheffing via een soortenmanagementplan. Corporatie is, zolang er nog geen overeenstemming is bereikt met de Omgevingsdienst Haaglanden over het soortenmanagementplan, verplicht ecologisch onderzoek te doen in het kader van de Wet natuurbescherming voor gebouw bewonende soorten voor de activiteiten sloop, renovatie en na-isolatie.</p> <p>De gemeente stelt, om tegemoet te komen aan de corporaties, (voor delen van de stad) onderzoekgegevens beschikbaar over verblijfplaatsen van beschermde gebouw bewonende soorten: huismussen, gierzwaluwen en vleermuizen. Deze resultaten kan men gebruiken ten behoeve van de onderzoeksverplichting. De data is ontsloten via www.kaartendenhaag.nl onder 'natuur en milieu'. De kaarten zijn bedoeld als hulpmiddel en ontslaan de corporaties niet van hun onderzoeksverplichting.</p> <p>Vergunningen Gemeente betreft Staedion bij het versoepelen van regels en procedures waar dit kan en nodig is voor bijvoorbeeld zonnepanelen, buitenunits warmtepompen en verduurzamen van beschermde stadsgezichten en monumenten. Deze wens voor versoepeling is toegezegd in het coalitieakkoord.</p> <p><u>Wederkerigheid gemeente:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Gemeente en Staedion spreken af de succesvolle gezamenlijke Haagse aanpak te continueren, en te blijven werken met een onafhankelijke vocht- en schimmelexpert (momenteel Cauberg Huijgen). De kostenverdeling blijft gelijk (Gemeente 25%, corporaties 75%). Daarnaast continueren we de website gezondwonen.nl. • Staedion vraagt aandacht voor de doorlooptijd van vergunningsaanvragen die aangeboden worden aan Welstand. Daar waar Welstand in het verleden goedkeuring verleende onder voorwaarden; dus een aanvulling of aanpassing op het ontwerp, worden op dit moment (sinds ca. 12 mnd.) aanvragen afgewezen op kleinere details. Dit werkt onnodig vertragend. • Veel projecten kennen een langere doorlooptijd als gevolg van Flora & Fauna wetgeving, alsmede hogere kosten. Staedion heeft met collega corporaties en ingenieursbureau Royal Haskoning een plan uitgewerkt die de flora en fauna respecteert en de wetgeving naleeft, met een minimum aan kosten en korte doorlooptijd. We vragen om medewerking van de gemeente en betrokken instanties aan deze werkwijze. Zie tekst hierboven over flora en fauna 	
3.6 Wonen met zorg	<p>Woonzorgvisie De gemeente werkt komende periode aan een woonzorgvisie en een nieuwe woonvisie. Staedion en de HVS leveren hiervoor inbreng. We brengen de opgave voor de stad en de wijken in kaart en gaan in gesprek met elkaar over de gewenste en haalbare inzet op wonen en zorg. Daarnaast maken we duidelijke afspraken over ieders taken en verantwoordelijkheden.</p> <p>Wonen met een plus Staedion onderzoekt de mogelijkheden voor nieuwe Wonen met een Plus projecten. Wonen met een plus biedt een toegankelijke woning in een prettige en veilige woonomgeving, dichtbij voorzieningen. Het biedt ook een woonomgeving waar men elkaar kan ontmoeten. Waar activiteiten worden georganiseerd, ook door bewoners onderling en waar diensten en/of zorg kunnen worden afgenomen. Door wonen met een plus kunnen mensen op een prettige manier langer zelfstandig thuis wonen. Een mooi voorbeeld daarvan is ons project Loosduinse Hof.</p> <p><u>Wederkerigheid/bijdrage gevraagd van gemeente:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • De gemeente is verantwoordelijk voor voorzieningen in het kader van de Wmo. • Scootmobielen zorgen voor brandgevaarlijke situaties in complexen. Staedion vraagt de medewerking van de gemeente voor het realiseren van scootmobielstallingen in de openbare ruimte. <p>Hierover spreken we het volgende af:</p> <ul style="list-style-type: none"> • In het kader van de Wmo: Gemeente en corporatie brengen samen in kaart welke mate van toegankelijkheid seniorencomplexen nu hebben, en welke gewenst is. Onderdeel van dit gesprek is ook de verdeling van de kosten van aanpassingen in gemeenschappelijke ruimten van seniorencomplexen van de corporaties. • Onderwerp van gesprek zal ook nog zijn de omgang met reeds aanwezige (individuele) voorzieningen bij renovatie. Uitgangspunt daarbij is dat verspilling van materiaal en arbeid zoveel mogelijk beperkt wordt. • Voor wat betreft de scootmobielstalling: Gemeente en Staedion beschouwen dit als een gezamenlijke verantwoordelijkheid, die ze gezamenlijk financieren. Ze maken hierover afspraken. 	
3.7 Convenant aanpak energiearmoede	<p>Staedion dient in 2022 projecten in, die huurders helpen met het verlagen van de energielasten. De inzet van de rijksmiddelen dient in 2022 als ook het eerste kwartaal van 2023 plaats te vinden. Staedion start dit jaar met extra maatregelen in 818 woningen.</p> <p>Huurdersvereniging, Staedion en gemeente werken samen aan een offensief voor energiebesparing met informatie/voorlichting, en installatie energiebesparende maatregelen. Hiervoor is onder andere de Direct Bespaar Actie van de gemeente Den Haag beschikbaar.</p>	
4 Goed gebruik van de bestaande voorraad	<p>Staedion en de gemeente gaan met elkaar in gesprek om kansen in kaart te brengen voor het bevorderen van de doorstroming en het beter benutten van de sociale corporatievoorraad.</p> <p>4.1 Doorstroming Zij gaan na welke instrumenten binnen de wettelijke kaders hierbij behulpzaam kunnen zijn. Hierbij wordt ook gekeken vanuit het oogpunt van bestaanszekerheid waarbij gezocht wordt naar de ruimte binnen wet- en regelgeving.</p> <p>Staedion en gemeente doen tevens onderzoek naar de voordelen van woningdelen op het woningaanbod op de Haagse sociale huurwoningmarkt en gaan – indien van toepassing – na hoe e.e.a. juridisch uitgewerkt kan worden.</p> <p>De instrumenten waarvan wordt verwacht dat zij het meest effectief zijn voor het bevorderen van de doorstroming en/of het beter benutten van de sociale corporatievoorraad worden waar mogelijk ingezet.</p> <p>Gemeente en Staedion stemmen af om beleid, werkafspraken en marketingcommunicatie op te zetten om oudere bewoners in grotere woningen te verleiden te verhuizen naar kleinere (veilige, comfortabele, aantrekkelijke, etc.) woningen.</p> <p>Senioren In 2023 werken Staedion, HVS en de gemeente samen in het bevorderen van doorstroming van senioren. Staedion stelt zich ten doel om in 2023 minimaal 15 huishoudens naar een passende woning te begeleiden via directe bemiddeling. Staedion onderhoudt daarvoor nauwe contacten met de doorstroommakelaar van de gemeente. Bij grote Wmo-aanvragen geeft de gemeente goede voorlichting aan de aanvrager over de mogelijkheden om naar een beter passende woning te verhuizen.</p>	

g.H

	<p>Grote gezinnen Staedion stelt zich ten doel om zoveel mogelijk geschikte grote sociale huurwoningen (woonoppervlakte > 80 m2) toe te wijzen aan grote gezinnen.</p> <p>Nieuwbouwprogrammering Met het nieuwbouw/renovatie programma binnen Staedion zet Staedion in op het realiseren van woningtypen die de doorstroming bevorderen.</p> <p>Voorrang op middel dure huurwoningen Doorstromers uit sociale huurwoningen van Staedion krijgen voorrang op vrijkomende middel dure huurwoningen (niet-DAEB) van Staedion.</p>	
5 Aandacht groepen		
5.1 Huisvesting statushouders	<p>Staedion voorziet in haar aandeel (naar rato van de omvang van de sociale huurvoorraad met een gezamenlijke verantwoordelijkheid van alle corporaties voor de totale opgave) van de gemeentelijke taakstelling voor de huisvesting van statushouders. Staedion levert een passende woning binnen 10 weken na koppeling met gemeente Den Haag, mits er voldoende geschikte woningen vrijkomen.</p> <p>Met een achterblijvend woningaanbod, een stijging van het aantal te huisvesten statushouders en de huisvesting van statushouders die met voorrang uitstromen uit tijdelijke voorzieningen, spannen alle partijen zich in om de gemeentelijke taakstelling te halen. Dit is een lastige opgave waar we ons voor inzetten, maar waarbij we maximaal 30% van de vrijkomende woningen aan niet-regulier woningzoekenden verhuren. Daarboven vindt huisvesting van deze groepen en zorgdoelgroepen (convenant) plaats in door de gemeente te leveren nieuwe locaties.</p> <p>Staedion en gemeente zoeken samen naar passende mogelijkheden om grote gezinnen van 6 personen of meer te huisvesten.</p> <p>Indien de 30% niet-reguliere verhuringen genaderd wordt, stemt Staedion bij gelijke geschiktheid van een woning met de gemeente af welke doelgroep (statushouders taakstelling, statushouders uitstroom tijdelijke huisvesting of zorgdoelgroepen) op dat moment de betreffende woning toegewezen krijgt.</p> <p><u>Wederkerigheid/bijdrage gevraagd van gemeente:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> De gemeente en Staedion zoeken nieuwe geschikte locaties voor toevoeging van flexwoningen aan de bestaande woningvoorraad. Deze locaties zijn tijdelijk in te zetten voor extra woonplekken voor personen uit zorgdoelgroepen en/of statushouders, gemixt met reguliere huurders (zie ook paragraaf 1.3). De gemeente is verantwoordelijk voor het beschikbaar stellen van zorg en begeleiding op locaties van het doorbraakplan. 	
5.2 Zorggroepen	<ul style="list-style-type: none"> Staedion levert naar rato van de omvang van de sociale woningvoorraad het aantal van 140 zelfstandige huurwoningen voor de huisvesting van zorgdoelgroepen. Daarbij is Staedion afhankelijk van het tijdig aanleveren van cliënten door de diverse zorgorganisaties. De woningen die in 2022 niet geleverd zijn, worden opgeteld bij het totaal aantal van 140 in 2023. Staedion en de gemeente voeren in 2023 een evaluatie uit van de convenantafspraken. Gemeente, corporaties en zorgaanbieders voeren de samenwerkingsafspraken van het Koepelconvenant huisvesting zorgdoelgroepen uit. Bij knelpunten waardoor de realisatie onder druk komt te staan, zorgt de gemeente voor werkbare oplossingen. 	
5.3 Aandachtsgroepen	<ul style="list-style-type: none"> In de raamovereenkomst is het streven naar maximaal 30% ruimte afgesproken binnen het vrijkomend aanbod van zelfstandige en onzelfstandige woningen in het sociale segment voor de verhuur aan niet-reguliere woningzoekenden. Dit streven is afgesproken om de positie van regulier woningzoekenden niet te veel onder druk te zetten en om de leefbaarheid in wijken met veel sociaalbezit te waarborgen. Onder de groep niet-reguliere woningzoekenden vallen volgens deze definitie statushouders en zorgdoelgroepen, maar ook huishoudens die een woning toegewezen krijgen op grond van lokaal- en regionaal maatwerk dat is gericht op de bevordering van de doorstroming of op voor senioren beter passend (toegankelijker) wonen. Indien de taakstelling voor statushouders dusdanig hoog wordt dat deze 30% samen met andere initiatieven voor huisvesting van statushouders (Doorbraakplan) niet voldoende blijkt te zijn om aan de taakstelling te voldoen, treden gemeente, Staedion en de HVS met elkaar in gesprek over de vraag hoe hiermee omgegaan kan worden. Hierbij wordt in overweging genomen dat woningzoekenden die een woning toegewezen hebben gekregen op grond van lokaal- en regionaal maatwerk dat is gericht op het bevorderen van de doorstroming of voor senioren beter passend (toegankelijker) wonen feitelijk een reguliere woningzoekende zijn en een corporatiewoning achter zullen laten, waardoor er weer aanbod beschikbaar komt voor andere woningzoekenden.* <p>Spreiding Gemeente en corporaties streven naar veerkrachtige en vitale wijken. Naast de differentiatie van het woningaanbod is hierbij van belang dat de instroom van aandachtsgroepen meer evenwichtig verspreid wordt over de stad. Hierbij wordt zowel naar de nieuwbouw als de bestaande bouw gekeken. Ook wordt er gekeken wat er binnen het huidige instrumentarium en aan eventueel pilots mogelijk is. Verder hanteren corporaties als maatwerkinstrument het aftoppen van de huurprijs om huisvesting van aandachtsgroepen mogelijk te maken buiten de eenzijdige wijken met veel kleine betaalbare woningen. Gemeente verkent bovendien de mogelijkheden om sociale huurwoningen in het bezit van marktpartijen (zoals gedefinieerd in de Woonagada 2020-2023) te betrekken bij de huisvesting van aandachtsgroepen.</p> <p>Gemeente en corporaties stellen een regiegroep bijzondere doelgroepen in (op ambtelijk en bestuurlijk niveau) om de opgave van de huisvesting en zorg en begeleiding van alle aandachtsgroepen goed te organiseren.</p> <p>*De HVS staat niet achter deze overweging van de gemeente en vindt dat deze overweging hier niet thuis hoort maar bij de gesprekken over de nieuwe raamovereenkomst. De HVS wijst de suggestie af dat de raamovereenkomst niet meer voldoet.</p>	
6 Duurzame woningvoorraad		
6.1 Investeren in een duurzame sociale huurwoningen voorraad	<p>EFG-labels Staedion draagt er zorg voor dat de E-, F- en G-labels uit het bezit zijn in 2028. Het gaat om ca. 5.200 woningen met een E-, F- of G-label, 3.600 daarvan zijn reeds ingepland. De resterende 1.620 worden verdeeld over de jaren. Voorgaande met uitzondering van monumenten en in op korte termijn te slopen objecten.</p> <p>Isolerende beglazing Uiterlijk eind 2028 heeft Staedion in haar woningen het nu nog aanwezige enkel glas vervangen door isolerende beglazing van de kwaliteit HR++ of beter, met uitzondering van mogelijk enkele beglazing met hele kleine oppervlaktes, enkele beglazing in monumenten en in op korte termijn te slopen objecten.</p> <p>Zonnepanelen:</p>	

GA

	<p>Aantal zelfstandige woningen dat zonnepanelen krijgt t/m 2025: ca. 1.000 woningen per jaar (3.000 woningen totaal in 2023 t/m 2025); De investering voor het aanbrengen van zonnepanelen betreft t/m 2025: € 6.600.000.</p> <p>Duurzame warmtebronnen: Aantal zelfstandige woningen dat een duurzame warmtebron krijgt (i.p.v. een cv-ketel):</p> <ul style="list-style-type: none"> • Ca. 500 woningen worden aangesloten op een warmtenet; • Ca. 500 woningen krijgen een andere warmtebron, o.a. WKO; • Daarnaast krijgen alle nieuwbouwwoningen een duurzame warmtebron. 	
6.2 Transitie gereed	<p>In 2023 verwacht Staedion door een ingreep of (sloop)nieuwbouw transitie gereed te maken en/of te voorzien van duurzame energie:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Ca. 500 woningen transitie gereed uit renovatie (excl. aantal dat stapsgewijs via planmatig onderhoud transitie gereed wordt gemaakt), onder voorbehoud van haalbaarheid. • In 2023 wordt in de proeftuin Bouwlust een aantal woningen voorbereid op aansluiting op een duurzame warmtebron (totaal 336 woningen, waarvan 213 Staedion). De aansluiting volgt in 2024 (onder voorbehoud van besluitvorming in VvE's; 5 van de 6 flats zijn een VvE). Vanaf 2025 is het streven dit op te voeren naar 500 woningen per jaar (mede afhankelijk van beschikbare alternatieven en draagvlak bewoners). • De gemeente stelt, na aansluiting op het warmtenet in 2024 voor 56 woningen, de gezamenlijk aangevraagde proeftuinsubsidie van het Rijk beschikbaar. De precieze hoogte van de subsidie wordt vastgesteld in een intentieovereenkomst die in 2023 wordt ondertekend. Deze subsidie is ook beschikbaar voor de 213 Staedion-woningen in VvE's wanneer die aangesloten worden op het warmtenet. 56 woningen zijn reeds transitiegereed gemaakt, maar nog niet aangesloten en de rest is in planvorming. Het betreft 213 woningen in 5 complexen in 4 VvE's. 	
6.3 Kookgas	<p>Staedion onderzoekt de verwijdering van ca. 500 kookgasaansluitingen per jaar, à € 2.500 euro/woning (€ 1.250.000 euro). Dit is afhankelijk van draagvlak onder bewoners. De gemeente ondersteunt bij het opstellen van een plan, de financiering en het aanvragen van relevante subsidies.</p> <p>Voorwaardelijk voor de prestatie:</p> <ul style="list-style-type: none"> • We maken afspraken over de verdeling van kosten tussen gemeente, corporatie en bewoners. • Om deze afspraak rondom uitfaseren kookgas te realiseren verkent Den Haag de mogelijkheid tot voortzetten subsidie 'koken op schone energie voor sociale huurders' waarmee sociale huurders met een bijdrage van max € 400,- geholpen worden met een kookplaat in wooncomplexen die aardgasvrij gerenoveerd worden. 	Ca. 1.500 won. tot 2025 (€ 3.750.000 euro)
6.4 Energietransitie	<p>Energietransitie Partijen werken aan de energietransitie volgens een gezamenlijk opgestelde routekaart met wijkprioritering uit de raamovereenkomst aangevuld met bevindingen uit de concept-transitievisie warmte. Deze routekaart is ook toegezegd in het coalitieakkoord.</p>	
6.5	<p>Circulair bouwen, klimaatadaptatie, binnentuinen</p> <ul style="list-style-type: none"> • Partijen zetten de samenwerking voort en breiden die waar mogelijk uit op de onderwerpen circulair bouwen en slopen, klimaatadaptatie, binnentuinen (incl. ecologisch beheer). • Rondom circulair bouwen en slopen werken gemeente en [corporatie] nauw samen in het opstellen van een concreet uitvoeringsplan dat is toegezegd in het coalitieakkoord. • Gemeente pakt regie en werkt samen met [corporatie] om aan de slag te gaan in een aantal klimaatstressgebieden in de stad waar hitte, wateroverlast en/of droogte speelt, zoals gezamenlijk is geconstateerd in de risicodialogen klimaatadaptatie. 	
7 De huurder gezien en gehoord		
7.1 Huurders-vertegenwoordiging	De Huurdersvereniging Staedion (HVS) is betrokken bij de totstandkoming van dit bod, en zal deze mede ondertekenen. De leden van de HVS zijn gekozen door de huurders en vertegenwoordigen 65 bewonerscommissies/klankbordgroepen. Via enquêtes probeert de HVS ook de invloed van individuele huurders te versterken	
8 Een succesvolle samenwerking		
8.1 Geschrapte doelen		
8.2 Nieuwe doelen	Partijen spreken af dat de vrije toewijzingsruimte niet wordt verhoogd (dus 7,5% is). Mocht gedurende de looptijd van de prestatieafspraken aantoonbaar blijken dat vanuit de herstructureringsopgave de benodigde vrije toewijzingsruimte toch groter is dan 7,5% en/of als uit het bij 4.1 genoemde gesprek en onderzoek over het in kaart brengen van kansen voor doorstroming en het beter benutten van de sociale corporatievoorraad blijkt dat er meer ruimte nodig is vanuit het bevorderen van de doorstroming, dan gaan corporatie, huurdersorganisatie en gemeente opnieuw in gesprek over dit onderwerp en wordt bepaald met welk percentage de vrije toewijzingsruimte wordt verhoogd.	
8.3 Financiële paragraaf	De financiële investeringsvoornemens maken deel uit van de prestatieafspraken	

Definities zoals in de Raamovereenkomst en waar van toepassing het lijstwerk van Aedes