

Prestatieafspraken 2022 - 2025

Evaluatie Jaaractiviteiten 2023

Datum: 22-04-2024



Inleiding

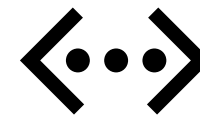
In de Woningwet is vastgelegd dat gemeenten, woningcorporaties en huurdersorganisaties op gelijkwaardige basis 'prestatieafspraken' maken over de volkshuisvestelijke opgave in hun gebied. In 2022 hebben Woonstichting Stek, Huurdersbelangenvereniging Bollenstreek (HBVB) en de gemeenten Hillegom, Lisse en Teylingen (HLT) meerjarige prestatieafspraken gemaakt voor de periode 2022-2025. Jaarlijks worden hier concrete afspraken van afgeleid die specifiek betrekking hebben op het daaropvolgende kalenderjaar. Dit kunnen zowel inhoudelijke resultaatafspraken zijn als procesafspraken of intentieafspraken. In dit document treft u de eindevaluatie van de prestatieafspraken over het jaar 2023 aan. Per afspraak is met een vinkje aangegeven wat de status is. In de begeleidende tekst wordt e.e.a. toegelicht.



Groen = Gereed/ uitvoering op schema



Grijs = Deels uitgevoerd



Zwart = Nog niet gestart

1. Voldoende beschikbare woningen




1.1 Afspraken 2023


Activiteiten voor Hillegom, Lisse & Teylingen	Toelichting
<p>1. Stek levert in totaal circa 150 nieuwbouw sociale huurwoningen op in de gemeenten Hillegom, Lisse en Teylingen.</p>	<p>In 2023 heeft Stek in HLT twee nieuwbouwprojecten opgeleverd:</p> <ul style="list-style-type: none">- Vredesteyn Sassenheim: 22 woningen (GGZ Rivierduinen)- Hooghkamer Voorhout: 32 woningen (Philadelphia), de overige reguliere woningen uit dit project worden later in 2024 opgeleverd (totaal 56). <p>De oplevering van de sociale huurwoningen in project de Waterkanten fase 3 (72 woningen) is vertraagd. De woningen worden begin 2024 opgeleverd.</p>
<p>2. Om de samenwerking tussen de professionals van de gemeenten en Stek een impuls te geven, organiseren partijen een aantal ambtelijke en bestuurlijke thema-overleggen, fysieke ontmoetingen, gericht op kennismaking, informatie-uitwisseling, prioritering en (met name) versnelling. Om op lange termijn meer woningen aan de voorraad te kunnen toevoegen trekken Stek en gemeente samen op om planologische kansen te benutten. Hierbij zorgen we dat de inzet van juridische en financiële mogelijkheden op elkaar zijn afgestemd.</p>	<p>Gedurende 2023 zijn met dit doel meerdere thema-overleggen georganiseerd tussen de HLT-gemeenten en Stek. Daarnaast was het een vast agendapunt in reguliere bestuurlijke overleggen.</p> <p><u>Voorbeeld:</u></p> <p>Om gezamenlijke planologische kansen te benutten en samenwerking tussen de gemeenten en Stek een impuls te geven, nemen gemeente Teylingen en Stek voor het project Langeveld deel aan de pilot 'parallel schakelen'. Een andere manier van werken is van toepassing in deze pilot, waarbij processen gelijktijdig in plaats van volgorde verlopen. Door in het planontwikkelingsproces parallel te plannen en te schakelen, kan de ontwikkeltijd fors worden verkort, van bijna zes naar bijna twee jaar.</p>
<p>3. Partijen willen samen onderzoeken of het feitelijk autogebruik binnen een huishouden in sociale huurcomplexen het verantwoord maakt om (van geval tot geval) een verlaagde parkeernorm te</p>	<p>Mede naar aanleiding van analyses van Stek over het autobezit onder haar huurders hebben de HLT-gemeenten de parkeernormen voor sociale huur geëvalueerd. Dit heeft in</p>



<p>hanteren. Zodat er op een kavel meer woningen kunnen worden gebouwd.</p>	<p>Hillegom inmiddels geleid tot een verlaging van de parkeernorm. In Lisse en Teylingen moet nog besluitvorming plaatsvinden.</p> <p>Op experimentele basis wordt er bij het plan Nieuw Boekhorst al rekening gehouden met een lagere parkeernorm voor sociale huur-appartementen.</p>
<p>4. Stek en gemeente zetten de samenwerking in de werkgroep doorstroming voort. We starten een pilot voor de inzet van een doorstroommakelaar. We maken afspraken over de targets voor doorstroming. De corporatie is de trekker hiervan en de drie gemeenten dragen financieel bij voor de helft van de kosten. Elke gemeente draagt daarin evenveel bij.</p>	<p>Er is een doorstroomadviseur voor de HLT-gemeenten aangesteld. Er zijn afspraken gemaakt over de kostenverdeling. De doorstroomadviseurs voor HLT en Noordwijk werken samen en voeden elkaar qua 'gereedschap' en aanpak. De adviseurs waren beiden aanwezig bij de open dag van Stek op 18 april 2023, zij kregen veel aanspraak.</p> <p>De pilot is door partijen succesvol bevonden, zij zetten de doorstroomadviseur ook in 2024 in.</p> <p>De doorstroomadviseur HLT krijgt veel vragen van huurders en niet-huurders over de mogelijkheden om door te stromen naar geschikte woonruimte. Ook bij de toewijzingen van de 72 nieuwbouwappartementen van de Waterkanten (Lisse), die in 2024 zullen worden verhuurd is veel gebruik gemaakt van het advies van onze doorstroomadviseur.</p>
<p>5. Voor het creëren van extra woningen wordt onderzocht of het gebruik van de huidige voorraad geoptimaliseerd kan worden. De optimalisering richt zich op het effectiever inzetten van de bestaande voorraad. Hierbij worden fysieke en verhuur technische maatregelen verkend, daarbinnen is ruimte voor out-of-the-box-ideeën. Hiervoor wordt een werkgroep ingesteld om maatregelen te verkennen en locaties te onderzoeken. Hierbij worden mogelijke negatieve effecten op de leefbaarheid en totale voorraad goed in de gaten gehouden.</p>	<p>In 2023 zijn meerdere bestuurlijke en ambtelijke 'out-of-the-box-sessies' georganiseerd over kansen en mogelijkheden om het aanbod aan sociale huurwoningen in HLT te verhogen. Daarbij is o.a. gesproken over nieuwbouwlocaties, verdichten en optoppen van bestaande complexen, flexwonen, aanpassen parkeernormen, woningdelen/woningsplitsen.</p> <p>De voortgang op de out-of-the-box-ideeën wordt voor lokale bestuurlijke overleggen geagendeerd.</p>



<p>6. Stek halveert het verkoopvolume voor de komende jaren tot maximaal 15 huurwoningen per jaar voor het hele werkgebied van Stek (inclusief Noordwijk). De verkooplijsten worden momenteel herijkt, inclusief de spreiding over complexen en gemeenten.</p>	<p>Stek heeft in 2023 in totaal 13 huurwoningen verkocht. Op één na waren dit allemaal vrije sectorwoningen. De verdeling per gemeente is als volgt: Hillegom: 4 Lisse: 0 Teylingen: 8 Noordwijk: 1</p>	
<p>7. Gemeenten en Stek onderzoeken in 2023 of bij verkoop de bestaande regels voor zelfbewoning en anti-speculatie het gewenste effect hebben.</p>	<p>De voor- en nadelen van de voorwaarden bij verkoop van Stek en de gemeenten zijn in november 2023 verkend. Stek hanteert kortere termijnen dan de gemeenten en neemt de termijn van de gemeenten van 10 jaar niet over. Stek hanteert inmiddels wel gelijke termijnen voor zowel zittende huurders die kopen als "derden" die een woning van Stek kopen (termijn van 2 jaar).</p>	
<p>8. De gemeenten starten in 2023 met de tussenevaluatie van de gemeentelijke woonprogramma's. Hierin nemen we de instandhoudingstermijn van sociale- en middeldure huurwoningen mee, net als het vergroten van het minimale oppervlak van sociale huurwoningen. Op deze manier wordt zo veel mogelijk een gelijk speelveld gecreëerd tussen corporaties en overige ontwikkelaars.</p>	<p>De herziening van de woonprogramma's is verschoven naar 2024. Hierdoor kan rekening worden gehouden met nieuwe wet- en regelgeving. Vooruitlopend op de herziening zijn regionale nieuwe afspraken gemaakt over instandhoudingstermijnen, indexatie en segmentering van (o.a.) de sociale huurwoningen.</p>	

<p>Gemeente specifieke activiteiten</p>		
<p>Hillegom</p>		
<p>9. De gemeente Hillegom keert de te ontvangen projectsubsidies van de provincie aan Stek uit zodra aan alle voorwaarden is voldaan. Dit zijn de projecten Savioschool en Graaf Janlaan.</p>	<p>Voor beide projecten is een verlenging van de subsidietermijn aangevraagd.</p>	

Vanwege vertraging zijn er nog geen uitgekeerde subsidies van toepassing. Er zijn voor beide projecten verzoeken gedaan tot looptijdverlenging.

Status:

Savioschool:

PZH heeft in juli 2023 ingestemd met looptijdverlenging. Start bouw is gewijzigd naar uiterlijk 1 april 2024. Uiterlijk 1 oktober 2024 moet de aanvraag tot vaststelling subsidie zijn ingediend.

Graaf Janlaan:

Op 18 januari 2024 hebben we wederom een wijzigingsverzoek verstuurd richting PZH. Vriendelijk verzocht om de start bouw te wijzigen naar uiterlijk 1 april 2025.

Op 22 januari hebben we een ontvangstbevestiging binnengekregen via subsidieportaal:

*Wij hebben uw voortgangsrapportage en wijzigingsverzoek ontvangen op 18 januari 2024 inzake uw projectsubsidie Herstructurering Graaf Janlaan Hillegom. Wij zullen uw voortgangsrapportage en wijzigingsverzoek beoordelen. U ontvangt een eventuele gewijzigde subsidiebeschikking danwel reactie op uw voortgangsrapportage en/of wijzigingsverzoek uiterlijk **18 april 2024**.*

10. Om het kwaliteitsniveau van projecten in Hillegom te verbeteren, gaan Stek en de gemeente Hillegom om tafel om te bespreken voor welke projecten een aanvraag uit het gemeentelijke stimuleringsfonds sociale woningbouw gedaan kan worden.

Er zijn nog geen aanvragen ingediend voor een bijdrage uit het gemeentelijke stimuleringsfonds.

Stek kent de voorwaarden, die zijn terug te lezen in het raadsvoorstel: [Gemeenteraad 15 juli 2021 19:30:00, Gemeenteraad Hillegom](#)



<p>11. Als er middelen beschikbaar komen voor verevening wordt Stek hierover actief geïnformeerd.</p>	<p>Er zijn geen stortingen gedaan in het fonds.</p>	
<p>Lisse</p>		
<p>9. De gemeente Lisse keert de te ontvangen projectsubsidies van de provincie aan Stek uit zodra aan alle voorwaarden is voldaan. Dit zijn de projecten Rembrandtschool en Waterkanten.</p>	<p>De provincie heeft de subsidie van de Waterkanten begin mei 2023 definitief vastgesteld. Hierna is het subsidiebedrag aan Stek uitgekeerd.</p> <p>Verlenging van de subsidietermijn voor de Rembrandtschool is aangevraagd bij de provincie Zuid-Holland. De provincie heeft het wijzigingsverzoek in behandeling. Het verzoek tot verlening valt buiten de maximale termijn, waardoor dit verzoek eerst besproken moet worden in Gedeputeerde Staten. Dit neemt meer tijd in beslag.</p>	
<p>10. De gemeente voert in 2023 een vereveningsfonds in. Als er middelen beschikbaar komen voor verevening wordt Stek hierover actief geïnformeerd.</p>	<p>Het vereveningsfonds is ingevoerd. Ontwikkelaars die te weinig sociale huur realiseren, moeten een storting doen in het vereveningsfonds. Er zijn nog geen stortingen gedaan in het fonds.</p>	
<p>Teylingen</p>		
<p>9. De gemeente Teylingen keert de te ontvangen projectsubsidies van de provincie aan Stek uit zodra aan alle voorwaarden is voldaan. Dit zijn de projecten Hoogkamer fase 3 en Bloementuin.</p>	<p>De subsidie voor Hoogkamer fase 3 is begin mei definitief vastgesteld door de provincie en uitgekeerd aan Stek. De provincie heeft de subsidietermijn voor de Bloementuin verlengd.</p>	

10. De gemeente en Stek gaan in overleg over de benodigde inzet van de beschikbare middelen uit het vereveningsfonds.	Ontwikkelaars die te weinig sociale huur realiseren, moeten een storting doen in het vereveningsfonds. Er zijn nog geen stortingen gedaan in het fonds.
---	---






2. Betaalbare woningen


2.1 Afspraken 2023

Activiteiten voor Hillegom, Lisse & Teylingen	Toelichting
1. 80% van de vrijkomende woningen verhuurt Stek met een huur tot de 2 ^e aftoppingsgrens (€ 678,66, prijspeil 2022).	In 2023 is 89% van de vrijkomende sociale huurwoningen verhuurd met een aanvangshuur onder de tweede aftoppingsgrens. (€ 693,80; prijspeil 2023).
2. 60% van de woningen verhuurt Stek met een huur onder de 1 ^e aftoppingsgrens (€ 633,25, prijspeil 2022).	In 2023 is 72% van de vrijkomende sociale huurwoningen verhuurd met een aanvangshuur onder de tweede aftoppingsgrens (€ 647,19; prijspeil 2023).
3. Bij maximaal 10% van de verhuringen is de aanvangshuur onder de kwaliteitskortingsgrens (€442,46, prijspeil 2022) of wordt deze daartoe verlaagd wanneer de huurder hier gezien zijn of haar leeftijd en inkomen op is aangewezen.	De grens van maximaal 10% is van toepassing. Onder andere de jongerenwoningen nieuwbouw Hooghkamer fase 3 zijn onder de kwaliteitskortingsgrens verhuurd.
4. Bij het seniorenbeleid van Stek is een duohuur van toepassing op de voor het seniorenbeleid geselecteerde wooncomplexen. De huurprijs wordt eventueel verlaagd tot onder de 1e aftoppingsgrens als dit voor de doorstromende senior met een inkomen uit AOW nodig is om de woning passend te kunnen huren.	Dit wordt nog altijd toegepast. In HLT zijn in 2023 24 huurcontracten onder het seniorenbeleid afgesloten.



<p>5. Stek en de gemeenten zetten in 2023 het overleg voort of Stek een rol kan spelen in de realisatie van huurwoningen vanaf de liberalisatiegrens tot €1.000,-. Hierbij wordt op projectniveau de haalbaarheid onderzocht. Via de Nationale Prestatieafspraken hebben de partijen zich gecommitteerd aan het vergroten van dit segment. Door deze woningen met voorrang aan huurders van een sociale huurwoning van Stek te verhuren zorgt dit voor extra vrijkomende sociale huurwoningen.</p>	<p>Het gesprek over het ontwikkelingen van middensegment huurwoningen is in 2023 gestart, Stek realiseert nu in één project binnen HLT (Graaf Janlaan, Hillegom) middensegment huurwoningen.</p> <p>Gesprekken hierover worden in 2024 gecontinueerd.</p>	
<p>6. Indien Stek besluit een inkomensafhankelijke huurverhoging toe te passen vanwege scheefwonen, besteedt Stek deze opbrengsten aan investeringen in nieuwbouw, woningverbetering, duurzaamheid en leefbaarheid. Begin 2023 plegen Stek en HBVB over het huurverhogingsbeleid overleg.</p>	<p>Per 1 juli 2023 is een inkomensafhankelijke huurverhoging toegepast. De huurdersorganisaties hebben een advies uitgebracht op het voorstel huuraanpassing van Stek. De inkomsten zijn besteed aan de nieuwbouw en het verbeteren van het woningbezit.</p>	
<p>7. Woningen met een energielabel F of G en een huurprijs boven de aftoppingsgrenzen krijgen bij gelijkblijvende of stijgende energieprijzen geen huurverhoging.</p>	<p>Stek heeft in overleg met haar huurdersorganisaties dit jaar (per 1 juli 2023) deze afspraak uitgebreid door alle F en G label woningen (ongeacht de huurprijs) geen huurverhoging te geven.</p>	

2.2 Afspraken 2022

Activiteiten voor Hillegom, Lisse & Teylingen	Vervolg	
<p>11. Om inzicht te krijgen of er bij mutatie sprake is van langdurige leegstand maakt Stek in 2022 een rapportage van de gemiddelde leegstand gedurende mutatie. Hierbij wordt onderscheid gemaakt tussen reguliere mutatie en complexere mutaties, bijv. vanwege verbouwing. Op basis van de rapportage bespreken partijen of een norm nodig is.</p> <p><i>Toelichting bij evaluatie 2022: De gemiddelde leegstand (markt- en mutatieleegstand) in 2022 is 30,6 dagen. Dit is exclusief projectleegstand (bv modelwoning renovatie, rustwoningen etc.). Stek heeft na benchmarking geconstateerd dat een norm van 30 dagen leegstand momenteel een gedragen norm is in onze regio. Een en ander zeker ook gerelateerd aan tekorten personeel en materiaal. Stek gaat voor 2023 dan ook deze 30 dagen</i></p>	<p>De norm van 30 dagen leegstand in 2023 is een gedragen norm geworden. In 2023 zijn we op 31 dagen gemiddeld uitgekomen voor de sociale verhuur, net iets boven de norm.</p>	

als norm hanteren voor de gemiddelde leegstand van een woning na mutatie. In 2023 te bespreken of ook de HBVB en de gemeente deze norm als prestatie indicator wensen te hanteren.

3. Goede woningen; voorraadbeheer en verduurzaming

3.1 Afspraken 2023

Activiteiten voor Hillegom, Lisse & Teylingen	Toelichting
<p>1. In de werkgroep energie coaching wordt onderzocht op welke wijze de energiedisplays breder verspreid kunnen worden, eventueel met aanvullende energiebesparingspakketten.</p>	<p>De pilot is geëvalueerd door Stek, de HLT-gemeenten, de energiecoaches en de deelnemers van de pilot. Zowel de energiedisplays als de coachgesprekken zijn als positief ervaren, maar de toegevoegde waarde is beperkt. Het zijn tips waar de meeste huurders zelf al aan hadden gedacht en het display geeft weer wat deze huurders eigenlijk toch al weten.</p> <p>Stek heeft besloten eigen energiecoaches op te leiden, die bij de bewoners langsgaan en direct kleine energiebesparende maatregelen kunnen aanbrengen.</p>
<p>2. De afspraken uit de Nationale Prestatieafspraken neemt Stek op bij de jaarlijkse herijking van haar Routekaart richting CO2-neutraal. Dit geldt eveneens voor de beleidsnotitie Verduurzaming.</p>	<p>Stek heeft de Routekaart eind 2023 herijkt. De Nationale Prestatieafspraken vormen hierbij een onderliggend kader.</p>
<p>3. Stek, HBVB en de gemeente stemmen in 2023 af hoe de LES en Routekaart op elkaar aan sluiten.</p>	<p>In 2023 is hier op hoofdlijnen over gesproken. Partijen erkennen de noodzaak om de LES en Routekaart op elkaar te laten aansluiten. In 2024 nemen gemeente stappen om de LES te concretiseren, om aan te sluiten op de Routekaart.</p>
<p>4. De gemeente nodigt Stek uit voor relevante overleggen met Liander. Daarbij wordt ook de mogelijkheid onderzocht een Energietransitietafel op te zetten met deze drie partijen.</p>	<p>In 2023 heeft één keer overleg plaatsgevonden. Een Energietransitietafel is nog niet opgezet. Op dit moment geeft Stek aan dat warmtevoorziening nog niet voor vertraging heeft</p>



	gezorgd bij lopende projecten. Om knelpunten op gebied van energietransitie voor te zijn wordt meer aandacht gegeven aan de lokale- en regionale energiestrategieën en het contact met Liander.	
5. Stek hanteert een programma van eisen waarin we circulair bouwen en slopen stimuleren.	Dit thema is onderdeel van het standaard PvE van Stek.	✓
6. Voor isolatiemaatregelen brengt Stek volgens de Nationale Prestatieafspraken vanaf 1 januari 2023 geen huurverhoging meer in rekening.	Deze afspraak wordt als zodanig uitgevoerd.	✓
7. De gemeentelijke Methode Duurzame Gebiedsontwikkeling (DGO) wordt bij alle nieuwbouwprojecten gebruikt.	Stek maakt bij nieuwbouw standaard gebruik van de Methode DGO.	✓
Gemeente specifieke activiteiten		
Hillegom		
8. Bij alle nieuwbouwprojecten wordt voldaan aan de gemeentelijke GPR-normen uit de omgevingsvisie (DPG, gezond en gebruikskwaliteit minimaal een 8, toekomstwaarde minimaal een 7).	Stek voldoet bij nieuwbouw aan de GPR-normen uit de gemeentelijke Omgevingsvisie.	✓
Lisse		
8. Stek stuurt twee keer per jaar een overzicht met de stand van zaken van BENG en NOM projecten naar partijen, waarvan één keer in het kader van de actualisatie van de prestatieafspraken.	Dit overzicht maakt deel uit van het jaarlijkse "Stek-Bod" (juni) en de prestatieafspraken (december).	✓

Teylingen

8. Stek stuurt twee keer per jaar een overzicht met de stand van zaken van BENG en NOM projecten naar partijen, waarvan één keer in het kader van de actualisatie van de prestatieafspraken.

Dit overzicht maakt deel uit van het jaarlijkse “Stek-Bod” (juni) en de prestatieafspraken (december).











4. De leefbare en sociale woonomgeving

4.1 Afspraken 2023

Activiteiten voor Hillegom, Lisse & Teylingen	Toelichting
<p>1. Er is in het afgelopen jaar een pilot geweest met de inzet van een wijk-GGD'er. Stek en gemeente gaan in overleg over hoe de pilot kan worden verlengd met bijbehorende financiering.</p>	<p>De pilot is beëindigd. De gemeente heeft de inzet van de wijk-GGD'er gecontinueerd.</p>
<p>2. Partijen agenderen in bestuurlijke overleggen, ambtelijke overleggen en lokale zorg overleggen de volgende onderwerpen:</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ In welke buurten in het werkgebied van Stek de leefbaarheid onder druk staat. De veerkrachtkaarten van Aedes en het woonbelevingsonderzoek van Stek worden daarbij gebruikt; ○ Welk type individuele problematiek (bijv. eenzaamheid) gezamenlijke aanpak vergt; ○ Hoe partijen gezamenlijk kunnen investeren in leefbaarheidsactiviteiten en projecten in die buurten; ○ Hoe die samenwerking wordt vormgegeven om te komen tot goede en duurzame resultaten. 	<p>Bij de lokale bestuurlijke overleggen is het woonbelevingsonderzoek van Stek besproken. De gemeenten en Stek zijn in gesprek hoe zij kunnen optrekken om aan de slag te gaan met deze signalen.</p> <p>Verder worden deze onderwerpen geagendeerd waar relevant. Hierbij geldt een vorm van wederzijdse aandacht. Agendering vindt ook plaats door gemeenten als zij daartoe aanleiding zien. Een deel van de genoemde onderwerpen komt ook aan bod bij de lokale overleggen met zorgpartners.</p>
<p>3. In 2023 voeren Stek en de gemeenten met de betreffende wijkagent ten minste twee buurt-/wijkschouwen per gemeente uit. Hierbij kunnen inwoners ook vertegenwoordigd zijn. Afhankelijk van de hieruit voortkomende actiepunten worden deze door gemeenten of Stek uitgevoerd. De gemeente is in principe partij om actiepunten richting niet-aanwezige partijen door te leiden middels contactfunctionarissen. Voor Stek en de gemeenten geldt dat daar waar dat logisch is de werkzaamheden gecombineerd worden met al geplande reguliere en planmatige beheer- en onderhoudswerkzaamheden.</p>	<p>Stek heeft in alle gemeenten in 2023 twee wijk- of complexschouwen gehouden. Bij een aantal wijkschouwen was ook een wethouder van de betreffende gemeente aanwezig.</p>



<p>4. De uitkomsten van het in 2022 uitgevoerde woonbelevingsonderzoek van Stek worden gedeeld. Partijen formuleren gezamenlijk activiteiten om hiermee aan de slag te gaan.</p>	<p>Zie afspraak 4.2</p>	
<p>5. Stek stelt een budget van €15,00 per woning beschikbaar voor de uitvoering van leefbaarheidsmaatregelen. Dit is exclusief de loonkosten van medewerkers als wijkbeheerders of woonconsulenten.</p>	<p>Dit budget is beschikbaar gesteld, aangevuld met extra middelen zoals vastgelegd in de Nationale Prestatieafspraken. Een van de activiteiten is 'Woontalent' om statushouders wegwijs te maken in het wonen in een sociale huurwoning en omgang met de omgeving.</p>	
<p>6. Buurtkamers/ontmoetingsruimtes worden door Stek gefaciliteerd. Stek zal daarvoor een inventarisatie aanleveren van bestaande en mogelijke locaties. De gemeenten gaan in gesprek met maatschappelijke partners om hen te koppelen aan locaties op deze lijst zodat er ook activiteiten gaan plaatsvinden.</p>	<p>De gemeente heeft de lijst gedeeld met de huurdersbelangenvereniging. Ook zijn de locaties gedeeld met Welzijn Teylingen en Welzijnskompas. Bij bestaande ontmoetingsruimtes in een wooncomplex is het koppelen van een maatschappelijk partner lastiger omdat de bewoners vaak zelf al het beheer verzorgen. Bij buurtkamers/ontmoetingsruimtes in de nieuwbouw kijkt Stek in de ontwikkelfase al of er een koppeling mogelijk is met een maatschappelijke partner, bijvoorbeeld een zorg- of welzijnsorganisatie.</p>	
<p>7. Er is in Hillegom, Lisse en Teylingen buurtbemiddeling opgezet. Bij casussen die door Stek worden aangemeld worden de kosten gedeeld tussen Stek en de gemeente.</p>	<p>Buurtbemiddeling is opgezet, en de kosten worden gedeeld. In 2022/2023 zijn totaal 12 bemiddelingstrajecten geweest: 2 in Hillegom, 1 in Lisse en 9 in Teylingen. Aandachtspunt is de terugkoppeling van de ingebrachte casuïstiek richting Stek.</p>	
<p>8. Partijen werken samen aan de uitvoering van het landelijke actieprogramma "Eén tegen Eenzaamheid", dit om eenzaamheid (onder ouderen) te doorbreken.</p>	<p>De uitvoering is verweven in de activiteiten rond de Ambitieovereenkomst Wonen Welzijn Zorg HLT.</p>	
<p>9. De gemeenten stellen via de ISD Bollenstreek een eenmalige energie-uitkering beschikbaar van in totaal €1.300 voor inwoners met een inkomen tot 130% van het wettelijk sociaal minimum. Ook wordt er extra aandacht besteed aan de andere minima-regelingen.</p>	<p>Er is eenmalig een energietoeslag van €1.300 voor inwoners met een inkomen tot 130% van het wettelijk sociaal minimum uitgekeerd. Ook heeft de ISD Bollenstreek de brochure Extra</p>	

	geld meer zelfstandigheid gemaakt, waarin alle minimaregelingen helder worden gecommuniceerd.	
10. Via de ISD Bollenstreek heeft de gemeente een budgetinformatiepunt ingesteld waar een spreekuur is voor inwoners die financieel niet uitkomen.	ledere maandag van 10 - 12 uur is bij de ISD het budgetinformatiepunt geopend. Hier kunnen inwoners terecht met alle vragen over geldzaken.	
11. De gemeente staat in contact met partners zoals Voedselbanken, Humanitas, Schuldhulpmaatje om trends en signalen op te vangen en indien nodig actie te ondernemen. Relevante signalen worden over en weer gedeeld met Stek.	Partijen staan in goed contact met elkaar en delen trends en signalen.	
Gemeente specifieke activiteiten		
Teylingen		
12. In samenwerking met Welzijn Teylingen realiseren Stek en gemeente in 2023 samen een recreatieruimte in de plint van de Kooiflats aan de Kagerdreef in Sassenheim.	In 2024 zal worden gestart met de bouw. Er wordt goed samengewerkt met stichting Welzijn. De recreatieruimte wordt omgezet in de modelwoning.	

4.2 Afspraken 2022

Activiteiten voor Hillegom, Lisse & Teylingen	Vervolg
<p>3. In 2022 voeren Stek en de gemeenten met de betreffende wijkagent ten minste twee buurt-/wijkshouwen per gemeente per jaar uit. Hierbij kunnen inwoners ook vertegenwoordigd zijn. Afhankelijk van de hieruit voortkomende actiepunten worden deze door gemeenten of Stek uitgevoerd. De gemeente is in principe partij om actiepunten richting niet-aanwezige partijen door te leiden. Voor Stek en de gemeenten geldt dat daar waar dat logisch is de werkzaamheden gecombineerd worden met al geplande reguliere en planmatige beheer- en onderhoudswerkzaamheden.</p> <p><i>Toelichting bij evaluatie 2022: In 2022 heeft in elke gemeente één wijkshouw plaatsgevonden in het najaar. In het voorjaar van 2022 heeft geen wijkshouw plaatsgevonden vanwege de onzekerheid rond het coronavirus.</i></p>	Zie afspraken 2023, 4.3

<p>6. Buurtkamers/ontmoetingsruimtes worden door Stek gefaciliteerd. Stek zal daarvoor een inventarisatie aanleveren van bestaande en mogelijke locaties. De gemeenten gaan in gesprek met maatschappelijke partners om hen te koppelen aan locaties op deze lijst zodat er ook activiteiten gaan plaatsvinden. <i>Toelichting bij evaluatie 2022: De lijst met bekende locaties is gedeeld. Bij enkele locaties is geen activiteiten- of bewonerscommissie actief of het gebruik beperkt. De lijst wordt in het tweede kwartaal van 2023 per gemeente in het lokaal overleg met maatschappelijke partners besproken. Dit als onderdeel van het ambitieovereenkomst Wonen, Welzijn en Zorg.</i></p>	<p>Zie afspraken 2023, 4.6</p>
---	--------------------------------

Gemeente specifieke activiteiten	Vervolg
Teylingen	
<p>9. In samenwerking met Welzijn Teylingen realiseren Stek en gemeente in 2022 samen een recreatieruimte in de plint van de Kooiflats aan de Kagerdreef in Sassenheim. <i>Toelichting bij evaluatie 2022: De gemeente heeft de bomen ter voorbereiding gekapt. Stek is bezig met de interne besluitvorming, zodat in de loop van 2023 realisatie kan starten.</i></p>	<p>Zie afspraken 2023, 4.T12</p>

5. Wonen met zorg

5.1 Afspraken 2023

Activiteiten voor Hillegom, Lisse & Teylingen	Toelichting
1. Stek blijft woonvoorzieningen verhuren aan zorgpartijen als Marente, Cardea, 's Heerenloo, Raamwerk, HOZO, Activite, de Drie Notenbomen, Philadelphia. ¹	Dit is doorlopend. In Teylingen heeft Stek begin 2023 twee locaties opgeleverd die zorgpartijen huren. Een deel van Hoogkamer fase 3 wordt gehuurd door Philadelphia en Klein Sassembourg door GGZ Rivierduinen.
2. De gemeenten gaan een locatieonderzoek uitvoeren om een tweede Skaeve Huse (Scheef Huisje) in de HLT-gemeenten te plaatsen. Stek wordt daarbij betrokken voor de mogelijke ontwikkeling en verhuur.	In 2023 zijn locatieonderzoeken uitgevoerd maar deze waren niet specifiek gericht op het zoeken naar een plek voor een scheef huisje. Wel hebben deze locatieonderzoeken inzicht gegeven waar een scheef huisje mogelijk zou kunnen komen. De afspraak is gemaakt om in 2024 een locatie aan te wijzen voor een Skaeve Huse.
3. De gemeenten zorgen ervoor dat Stek goed is ingebed in de systematiek van Voorieder1. Het versterken van de onderlinge samenwerking en de samenwerking met het Meldpunt zorg en overlast in het werkgebied is in 2022 een belangrijke activiteit, met als doel adequaat te handelen bij voorkomende situaties, ieder op het eigen werkterrein.	Dit is gebeurd. Partijen weten elkaar te vinden.
4. Voordat een huisuitzettingsprocedure wordt gestart n.a.v. huurachterstand en/of overlast heeft Stek samen met Voorieder1 of het meldpunt zorg en overlast ruim voldoende pogingen gedaan om de problematiek aan te pakken.	Stek heeft zich aan deze afspraak gehouden.
5. De gemeente en Stek stellen een gezamenlijk afwegingskader op voor huisuitzetting bij het veroorzaken van overlast. Het doel hiervan is overlast problematiek integraal aan te pakken en te voorkomen dat overlast enkel verplaatst wordt.	Het gezamenlijke afwegingskader voor huisuitzettingen is nog niet gereed, hier wordt momenteel aan gewerkt.



¹ Een deel van de zorgaanbieders is alleen in de gemeente Hillegom, Lisse of Teylingen actief.

<p>6. In de eerste helft van 2023 onderzoeken partijen de mogelijkheid om zorgpartijen te betrekken bij de prestatieafspraken. Indien gewenst kunnen deze partijen dan bij het opstellen van de jaaractiviteiten voor 2024 worden betrokken.</p>	<p>Het gesprek met zorg- en welzijnspartijen is gevoerd. Er is geen behoefte om de partijen te betrekken voor het opstellen van de jaaractiviteiten voor 2024.</p>
<p>7. Stek en de gemeenten onderzoeken in 2023 de mogelijkheden voor het creëren van tussenwoonvormen en geclusterd wonen.</p>	<p>Bij verschillende projecten is in 2023 gesproken over deze woningvormen zoals bij Langeveld en de Savio-locatie. Ook is er contact tussen Stek en Stichting de Knarrenhof in relatie tot meerdere locaties voor een dergelijke woonvorm.</p>



5.2 Afspraken 2022

Activiteiten voor Hillegom, Lisse & Teylingen	Vervolg
<p>2. De gemeenten gaan een locatieonderzoek uitvoeren om een tweede Skaeve Huse (Scheef Huisje) in de HLT-gemeenten te plaatsen. Stek wordt daarbij betrokken voor de mogelijke ontwikkeling en verhuur. <i>Toelichting bij evaluatie 2022: Er is nog geen locatie in beeld. Op basis van een bestuurlijke afspraak in de regio worden er in de HLT-gemeenten twee Skaeve Huse gerealiseerd. In het voorjaar van 2023 voeren de gemeenten het locatieonderzoek uit. Op basis daarvan wordt beoordeeld of er een geschikte locatie is voor de realisatie.</i></p>	<p>Zie afspraken 2023, 5.2</p>

6. Samen voor wonen

6.1 Afspraken 2023

Activiteiten voor Hillegom, Lisse & Teylingen	Toelichting
<p>1. Stek en gemeenten werken samen om met prioriteit de sociale voorraad te vergroten.</p>	<p>Zowel op beleidsniveau als op projectniveau is samengewerkt om met prioriteit de voorraad sociale huur te vergroten. Dit heeft er onder andere toe geleid dat er t/m 2030 een groot aantal bouwprojecten op de rol staan.</p>
<p>2. De concept-huisvestingsverordening en concept-regionale woonagenda worden in 2023 vastgesteld. Partijen bespreken met (en informeren) elkaar over hun zienswijzen ten behoeve van de totstandkoming.</p>	<p>De inhoud van de zienswijzen zijn in het eerste kwartaal 2023 met elkaar besproken tijdens de zienswijzeperiode van beide documenten.</p>
<p>3. Partijen geven uitvoering aan de pilot zorgzame buurt door specifieke actieplannen te definiëren in lokale samenwerkingsverbanden, samen met de partijen uit de getekende ambitieovereenkomst.</p>	<p>De uitvoering is inmiddels gestart. Er zijn vier pilotbuurten aangewezen. Elsbroek in Hillegom, Bloemenbuurt in Teylingen en de Componistenbuurt (1^e pilotbuurt) en Schildersbuurt (2^e pilotbuurt) in Lisse.</p>
<p>4. Om de regionale realisatieagenda/woondeal op basis van de "Samenwerkingsafspraken woningbouw Zuid-Holland" realistisch te maken heeft de gemeente nauw contact met Stek over de benodigde randvoorwaarden.</p>	<p>Zowel op projectniveau als op beleidsmatig niveau worden deze 'randvoorwaarden' regelmatig besproken. Zowel Stek als gemeenten nemen deel aan de 'Versnellingstafel' die is ingesteld naar aanleiding van de Regionale Realisatie Agenda Holland Rijnland.</p>
<p>5. De evaluatie van de prestatieafspraken van 2022 wordt voor 1 april 2023 uitgevoerd. De monitoring van de prestatieafspraken 2023 wordt voor 1 augustus uitgevoerd.</p>	<p>De evaluatie is van de prestatieafspraken 2022 is in april 2023 vastgesteld. De monitor voor prestatieafspraken 2023 is begin juli vastgesteld.</p>

