

Eindevaluatie prestatieafspraken 2020 - Hillegom

aan: de raad van de gemeente Hillegom
datum: 8 juni 2021

zaaknummer: Z-21-179805
datum collegevergadering: 9 juni 2021
portefeuillehouder: A. de Jong
behandelend ambtenaar: Peet Wijnen
embargo:

Inhoud mededeling

Jaarlijks worden door de gemeente Hillegom, de woningbouwcorporatie(s) en de huurdersbelangenvereniging(en) prestatieafspraken ondertekend. In december 2019 zijn de prestatieafspraken 2020 getekend tussen de gemeente Hillegom, de fusiecorporatie Stek, Huurdersbelangenvereniging Bollenstreek (HBVB). De partijen hebben de Prestatieafspraken 2020 opgesteld samen met de gemeenten Lisse en Teylingen, waarbij er per thema is gekeken waar er overlap is tussen de drie gemeenten en waar er specifieke afspraken per gemeente nodig zijn. Per thema heeft dat ertoe geleid dat er een paragraaf aan 'HLT-afspraken' is gemaakt en een paragraaf gemeente-specifieke afspraken die enkel voor Hillegom van toepassing zijn. In beide paragrafen is dus per thema werd vastgelegd hoe deze partijen in 2020 zouden samenwerken aan het volkshuisvestelijk beleid van de gemeente Hillegom.

Proces

De prestatieafspraken worden jaarlijks opgesteld, gemonitord en na afloop geëvalueerd. De resultaten van de evaluatie worden gebruikt bij het opstellen van nieuwe prestatieafspraken. In deze memo wordt u geïnformeerd over de evaluatie van de prestatieafspraken 2020. De uitkomsten van de evaluatie prestatieafspraken 2020 worden gebruikt bij het opstellen van de prestatieafspraken 2022.

2020 was een bijzonder jaar door de Covid-19-pandemie. Met name sociale contacten moesten anders en maatschappelijke activiteiten zijn geannuleerd of in andere vorm gegoten. De pandemie bracht ook economische onzekerheid, reden dat zeker in het begin van de pandemie de verhuisc bewegingen sterk afnamen. De sociale en economische effecten van de pandemie wegen in beperkte mate door in de uitvoering van de prestatieafspraken van 2020. Tegelijkertijd was 2020 ook een bijzonder jaar voor onze samenwerkingspartners Stek en de HBVB, zij hebben beiden een fusie achter de rug. De effecten van de fusie van Stek zijn soms terug te vinden in de uitvoering van de afspraken, maar dit beperkt zich tot enkele gevallen.

Hillegom

Er zijn 12 afspraken gemaakt die enkel voor Hillegom gelden. Daarvan hebben er 8 een doorlopend karakter, 2 afspraken zijn uitgevoerd en 3 afspraken zijn gestart maar nog niet afgerond. De doorlopende afspraken zijn primair afspraken dat bepaalde woningen worden verhuurd aan zorgpartners zoals Binnenvest, Raamwerk en 's Heerenloo. Deze doorlopende afspraken zijn naar tevredenheid uitgevoerd en worden doorgezet.

Naar tevredenheid zijn de afspraken geweest rond woonoverlast en buurtbemiddeling. De 3 afspraken die niet-afgerond zijn betreffen de vertraagde uitvoering van bouw- of renovatiewerkzaamheden zoals de vernieuwing aan het Karel Doormanplein en de plaatsing van een Skaeve Huse. Voor de Skaeve Huse geldt dat er sinds het voorjaar 2021 een onherroepelijke omgevingsvergunning is en tot plaatsing kan worden overgegaan. Voor het Karel Doormanplein geldt ook dat de omgevingsvergunningen inmiddels onherroepelijk zijn, de bouwer gaat naar verwachting dit najaar starten met realisatie. De derde afspraak waar vertragingen zijn opgetreden omvat de overige nieuwbouwprojecten, zoals Goed Wonen Fase II en Patrimonium (Talmastraat), hiervoor gelden meer algemene vertragende omstandigheden zoals oplopende kosten, beperkte (bouw)capaciteit en landelijke en lokale regelgeving. Deze dragen allen ertoe dat projecten moeten worden bijgestuurd waarbij vertraging vaak niet vermeden kan worden. Deze projecten zijn opnieuw opgenomen in de Prestatieafspraken 2021. In de gesprekken tussen de partijen wordt er op ambtelijk en bestuurlijk hard gewerkt om onderling elkaar zoveel mogelijk te helpen deze projecten vooruit te krijgen.

Algemene toelichting HLT- en gemeente-afspraken

In 2020 zijn er in totaal 81 afspraken¹ gemaakt waarvan er 39 HLT-breed. In totaal zijn er 52 afspraken afgerond of onderdeel van een doorlopende afspraak, er zijn 4 afspraken niet opgepakt en 25 afspraken zijn gestart, maar nog niet afgerond. De helft van de afspraken die gemaakt worden kennen een doorlopend karakter, zoals de afspraken over passend toewijzen, verhuringen aan zorgaanbieders en samenwerkingen tussen gemeenten en Stek rond veiligheid en leefbaarheid. De meeste van deze afspraken worden jaarlijks naar tevredenheid door de partijen uitgevoerd. Dat enkele afspraken nog niet gestart zijn, komt door corona, de fusie of moeilijke marktomstandigheden in de bouwsector. De oplopende kosten in de laatste vergen dat in projecten steeds scherper op de wind wordt gevaan.

Voor de toekomst geldt dat in 2021 de pandemie ook een uitdaging is en de zorgen rond woningbouw blijven bestaan, dit is tenslotte een landelijk thema. Als naar het geheel van 2020 wordt gekeken kan geconstateerd worden dat partijen elkaar goed weten te vinden en de samenwerking prettig verloopt. Dit resulteert naar verwachting in het steeds beter behalen van de onderlinge prestatieafspraken.

Bijlagen: Eindevaluatie Prestatieafspraken 2020 – Hillegom

¹ De tabellen Nieuwbouw per gemeente zijn als één afspraak per gemeente gerekend omdat dit vaak voorbereidende trajecten zijn. De tabellen Groot Onderhoud zijn als losse afspraken per complex gerekend.

Eindevaluatie prestatieafspraken 2020 - Hillegom

De prestatieafspraken 2020 zijn opgesteld en getekend door vertegenwoordigers van Woonstichting Stek, Huurdersbelangenvereniging Bollenstreek¹, Huurdersbelang Teylingen¹ en de gemeenten Hillegom, Lisse en Teylingen. In deze memo zijn de prestatieafspraken geëvalueerd door deze partijen. De prestatieafspraken bevatten per thema een deel HLT-afspraken dat voor alle drie de gemeenten geldt en voor elke gemeente een specifiek deel. Voor beide delen is in de evaluatie is een zogenaamd stoplichtmodel gehanteerd. De evaluatie is opgedeeld in een samentrekking van alle HLT-afspraken per thema en een samentrekking van de gemeente-specifieke afspraken voor Hillegom.

Voor beide delen is in de evaluatie is een zogenaamd stoplichtmodel gehanteerd. De kleur geeft de status of voortgang van de afspraak weer. Indien het stoplicht uit twee kolommen bestaat betekent dit een afspraak met doorlopend karakter. De eerste kolom geeft aan of de afspraak voor 2020 volledig is uitgevoerd (groen) of dat de afspraak nog niet naar volle tevredenheid van alle partijen is uitgevoerd (geel) of niet begonnen is (rood). De tweede kolom geeft bij dit type afspraken aan dat de afspraak doorloopt (blauw).



Kleur	Criterium
Green	Afgerond
Blue	Doorlopende afspraak
Yellow	Gestart maar nog niet afgerond
Red	Moet nog worden gestart

¹ Huurdersbelangenvereniging Bollenstreek en Huurdersbelang Teylingen zijn in 2020 gefuseerd tot een vereniging onder de naam Huurdersbelangenvereniging Bollenstreek (HBVB).

HLT-afspraken:

Afspraak	Stoplicht staat op:	Evt. toelichting
Thema 1: voldoende woningen in de gemeente(n) voor de diverse doelgroepen		
1.1.1. Fusiecorporatie Stek verkoopt in het jaar 2020 circa 30 woningen binnen de HLT-gemeenten. Deze woningen bestaan hoofdzakelijk uit niet-DAEB-woningen. Jaarlijks wordt bepaald welke woningen in aanmerking komen voor verkoop. Deze woningen kunnen verkocht worden aan zittende huurders of wanneer de woning vrijkomt.		Corporaties beschikken over een zgn. verkoopvijver, hierin zijn alle woningen opgenomen die in de toekomst verkocht worden. Bijvoorbeeld doordat het een complex is met al deels verkochte woningen of omdat de huurprijs niet meer afgetopt kan worden. De verkoopvijver is onderdeel van het bekostigingsmodel van corporaties. In 2020 heeft Stek uit deze verkoopvijver in Hillegom, Lisse en Teylingen 43 woningen verkocht (0 in Lisse, 14 in Hillegom en 29 in Teylingen). Een van de redenen was dat relatief veel zittende huurders uit complexen in de verkoopvijver belangstelling hadden. Gelet op dit beduidend hogere aantal wordt afgesproken de verkoopaantallen in 2021 tussentijds te monitoren tijdens de reguliere bestuurlijke overleggen om zo nodig bij te sturen.
1.1.2. Fusiecorporatie Stek wijst haar vrijesectorwoningen met voorrang toe aan zittende huurders met een midden- of hoog inkomen. Hiermee wordt doorstroming bevorderd. Indien er zich geen kandidaten uit het bezit van Stek melden, hebben kandidaten met een middeninkomen tot € 47.069,- (prijspeil 2019) voorrang op kandidaten met een hoog inkomen.		Stek heeft in 2020 in totaal 15 niet-DAEB-woningen verhuurd (4 in Lisse, 0 in Hillegom en 11 in Teylingen). Hiervan zijn er 3 aan Stek doorstromers verhuurd met een midden- of hoog inkomen. Slechts bij een verhuring ging het om een middeninkomen. Alle andere verhuringen zijn gedaan aan kandidaat huurders met een hoger inkomen dan een middeninkomen.
1.1.3. Fusiecorporatie Stek zet het instrument lokaal maatwerk (Huisvestingsverordening Holland Rijnland 2019, artikel 13, lokale beleidsruimte) in ten behoeve van de doorstroming van senioren. Stek geeft ouderen die een eengezinswoning van Stek achterlaten in de gemeente voorrang op woningen die gelabeld zijn voor senioren. Het maximum aantal woningen dat voor lokaal maatwerk ingezet kan worden, is bepaald op 25% van het gemiddeld aantal verhuringen per jaar van sociale huurwoningen van corporaties per gemeente in de voorgaande drie jaar.		In 2020 heeft Stek conform de prestatieafspraken Lokaal Maatwerk (LM) ingezet binnen de 3 HLT-gemeenten. Op basis van de prestatieafspraken mocht maximaal 25% van de verhuringen voor <i>Lokaal Maatwerk bestaande bouw</i> worden gebruikt, hier is niet volledig gebruik van gemaakt. De registratie bij Hureninhollandrijnland is per abuis incompleet geweest, de cijfers voor jongerenbemiddelingen werden niet opgenomen. Dit is voor 2010 wel hersteld. In de interne registratie van Stek zijn de cijfers van 2020 wel achterhaald. <i>LM bestaande bouw</i> is als volgt ingezet: <ul style="list-style-type: none"> - Hillegom: 8 woningen (waarvan 5 via het seniorenbeleid en 3 middels jongerenbemiddeling) - Lisse: 12 woningen (waarvan 3 via het seniorenbeleid en 9 middels jongerenbemiddeling) - Teylingen: 16 woningen (waarvan 7 via het seniorenbeleid en 9 middels jongerenbemiddeling).

				In 2020 is naast LM bestaande bouw ook <i>Lokaal Maatwerk nieuwbouw</i> ingezet voor het nieuwbouwproject Herenweg in Warmond. Van de 33 appartementen zijn er hier 18 appartementen met <i>Lokaal Maatwerk nieuwbouw</i> verhuurd, waardoor er ook met deze methode doorstroming kon plaatsvinden. Dit betrof in 16 gevallen 3-kamerappartementen en in 2 gevallen 2-kamerappartementen.
1.1.4.	In de Huisvestingsverordening Holland Rijnland 2019 kan op grond van artikel 14 ' <i>onderscheid naar doelgroepen</i> ' specifiek woonruimte voor jongeren gelabeld worden. Fusiecorporatie Stek zet deze mogelijkheid in om jongeren met voorrang een daarvoor gelabelde woning toe te wijzen met een tijdelijk huurcontract en met behoud van inschrijfduur. Indien nodig, zet de fusiecorporatie Stek het instrument lokaal maatwerk in voor jongerenhuisvesting. Daarmee kan de fusiecorporatie specifiek voorrang bij toewijzing bieden aan jongeren uit de HLT-gemeenten. Voor het einde van het lopende jaar wordt geanalyseerd aan de hand van reeds gedane toewijzingen aan jongeren of er verdringen is opgetreden door jongeren uit andere gemeenten dan Hillegom, Lisse en Teylingen en of lokaal maatwerk ingezet wordt voor deze doelgroep.			Lokaal Maatwerk voor jongeren is ingezet. Zie toelichting afspraak 3.
1.1.5.	Fusiecorporatie Stek maakt in 2020 een overzicht van herstructurerings- en nieuwbouwlocaties van haar gehele bezit. Eén keer per jaar wordt per gemeente in het Bestuurlijk Overleg gemonitord wat de gevolgen zijn voor de opbouw van woningvoorraad in de gemeente en voor de gehele voorraad van fusiecorporatie Stek. In het Bestuurlijk Overleg HLT-breed wordt deze monitoring gedeeld. Het gaat om een overzicht van zowel lopende als toekomstige projecten en is richtinggevend als het gaat om de wensportefeuille van de fusiecorporatie Stek in haar werkgebied. Deze is direct gekoppeld aan de verwachte vraag naar huisvesting.			In verband met de fusie van Stek is deze afspraak doorgeschoven naar 2021.
1.1.6.	In het kader van het tegengaan van woonfraude wisselen fusiecorporatie Stek en de HLT-gemeenten persoonsgegevens uit.			Deze uitwisseling vindt plaats indien nodig en loopt goed.

Thema 2: betaalbare woningen in de gemeente(n)				
1.2.1.	Fusiecorporatie Stek wijst ten minste 10% van haar voorraad toe met een huurprijs tot €424,44 ¹ . Deze woningen zijn beschikbaar voor jongeren jonger dan 23 jaar en voor de allerlaagste inkomens.			In 2020 heeft Stek 10,9% van haar voorraad toegewezen met een huurprijs in de klasse goedkoop.
1.2.2.	Fusiecorporatie Stek gaat met de verschillende gemeenten in gesprek over welk aanbod in aanmerking komt voor toewijzing met een huurprijs €424,44 ¹ om niet alleen tot de gewenste 10% toewijzing per jaar voor de totale sociale voorraad te komen, maar ook per gemeente.			Stek heeft in 2020 in haar ambtelijke en bestuurlijke overleggen gesproken over de goedkope voorraad in de gemeenten en hier tevens gekeken naar de sociale effecten en vanuit het oogpunt van beheer voor deze complexen.
1.2.3.	De fusiecorporatie verhuurt van het vrijkomende aanbod sociale huur- woningen 60% in de huurprijsklasse onder € 607,46 ¹ (eerste aftoppingsgrens). 80% van de verhuringen van het vrijkomende aanbod sociale huurwoningen ligt onder de tweede aftoppingsgrens (€ 651,03 ¹).			Stek heeft in 2020 58,5% van haar vrijkomend aanbod onder de 1 ^e aftoppingsgrens verhuurd. 78,5% van het vrijkomend aanbod is onder de 2 ^e aftoppingsgrens verhuurd. Hiermee is net niet helemaal voldaan aan de gestelde percentages van respectievelijk 60% en 80%. Een van de knoppen om aan te draaien om deze percentages te behalen is het aftoppen van de huurprijzen tot onder de 1 ^e of 2 ^e aftoppingsgrens. Dit wordt (terughoudend) toegepast omdat dit het bedrijfsmodel van de corporatie onder druk zet.
1.2.4.	De fusiecorporatie Stek wijst minimaal 95% van de vrijkomende sociale voorraad jaarlijks passend toe; dit is wettelijk bepaald. Maximaal 5% kan dus niet passend verhuurd worden. Fusiecorporatie Stek heeft de mogelijkheid om het niet gebruikte deel van de 5% mee te nemen naar het daaropvolgende jaar.			Stek heeft in 2020 97,5% van de vrijkomende sociale voorraad passend toegewezen. Hiermee is ruimschoots voldaan aan de wettelijke norm van minimaal 95%. In de Prestatieafspraken van 2021 is deze afspraak opnieuw opgenomen.
1.2.5.	De HLT-gemeenten zijn in 2019 gestart met een verkenning naar een gedeeld standpunt ten aanzien van uniform grondprijsbeleid voor sociale huurwoningen. In het tweede kwartaal van 2020 is duidelijk of er draagvlak is voor een gedeeld standpunt en wordt de verkenning afgerond.			De verkenning is een jaar uitgesteld vanwege de ontwikkelingen rond corona. De afspraak is in de PA2021 opgenomen. De HLT-gemeenten zijn inmiddels gestart met het proces van verkenning. Gemeenten streven naar eenduidigheid voor de corporatie.
1.2.6.	Fusiecorporatie Stek investeert in woonlastenverlaging voor de huurders door het treffen van energetische maatregelen bij groot onderhoud: de woonlasten voor huurders worden lager als gevolg van lagere energielasten.			Deze afspraak is gecontinueerd. In 2020 zijn hier door Stek ook afspraken over gemaakt met haar huurdersorganisaties. De vergoedingentabel van Aedes is uitgangspunt.
1.2.7.	Indien fusiecorporatie Stek besluit een inkomensafhankelijke huurverhoging toe te passen, zullen deze opbrengsten worden besteed aan investeringen in nieuwbouw, woningverbetering, duurzaamheid en leefbaarheid.			In 2020 heeft Stek inderdaad in overleg met haar huurdersorganisatie (advies-plichtig) een inkomensafhankelijke huurverhoging toegepast. Deze opbrengsten zijn aangewend zoals afgesproken voor investeringen in nieuwbouw en woningverbetering.

¹ De genoemde bedragen zijn de huurprijsgrenzen van 2019 omdat bij het ondertekenen van de Prestatieafspraken de bedragen voor 2020 nog niet bekend waren. Tijdens de uitvoering zijn de grenzen van 2020 gebruikt. De kwaliteitskortingsgrens was €424,44 en werd €432,55; de eerste aftoppingsgrens was 607,46 en werd €619,01; de tweede aftoppingsgrens was €651,03 en werd €663,40 en de liberalisatiegrens was €720,42 en werd €737,14.

			De middelen zijn niet aan specifieke projecten gekoppeld, maar in algemene zin voor bovengenoemde investeringen ingezet.
1.2.8.	Fusiecorporatie Stek zet zich in om huurachterstand te voorkomen door deelname aan het fonds en convenant voorkomen huisuitzettingen van de Duin- en Bollenstreekgemeenten (Hillegom, Lisse, Teylingen en Noordwijk).		Dit betreft een doorlopende afspraak die in 2020 is voortgezet. Dit is ook opgenomen in de PA2021.
1.2.9.	De fusiecorporatie Stek, de gemeenten en de ISD Bollenstreek continueren de samenwerking in het project 'Vroeg Erop af', indien de huidige pilot positief wordt geëvalueerd.		De samenwerking met de gemeenten en de ISD is in 2020 inderdaad gecontinueerd. Door corona is de uitvoering als bedoeld belemmerd geweest; huisbezoeken door de 'lopers' van 'Vroeg Erop Af' hebben gedurende een langere periode niet plaatsgevonden. Wel is telefonisch contact gezocht met huurders met een betalingsachterstand die door Stek zijn doorgegeven.

Thema 3: Duurzame woningen in de gemeente.			
3.1.1.	De HLT-gemeenten stellen uiterlijk in juni 2021 de Regionale Energiestrategie (RES) vast.		De concept-RES is in de zomer van 2020 gepubliceerd. Gemeenten en andere betrokken partijen hebben hierop reactie gegeven. In mei en juni 2021 wordt de RES 1.0 vastgesteld door de gemeenteraden.
3.1.2.	De HLT-gemeenten stellen uiterlijk in 2021 een Transitievisie Warmte (TVW) vast.		In het najaar van 2020 is input bij de partners opgehaald. In het voorjaar van 2021 wordt gesproken met inwoners. De TVW's worden in het najaar van 2021 door de gemeenteraden vastgesteld.
3.1.3.	Fusiecorporatie Stek sloopt energetisch slecht presterende complexen en bouwt onder andere Nul-Op-de-Meter (NOM) nieuwbouwwoningen terug. NOM is niet altijd haalbaar; in ieder geval voldoen nieuwbouwwoningen aan energieneutraliteit op het gebouw-gebonden energieverbruik (verwarming, warm water, ventilatie en "hulpenergie").		In 2020 zijn 8 woningen gesloopt aan de Jan Steenlaan in Warmond en hier zijn 8 NOM-woningen voor teruggebouwd.
3.1.4.	Fusiecorporatie Stek investeert in 2020 € 1,4 miljoen voor het aanbrengen van zonnepanelen op daartoe geschikte eengezinswoningen en appartementencomplexen.		In 2020 is voor € 978.000 euro uitgegeven aan zonnepanelen. Deze zijn op 317 woningen aangebracht in de bestaande voorraad. 75% van realisatie vond plaats in Sassenheim waar in 2020 een project startte om ook in dit deel van de voorraad van Stek op grote schaal PV-systemen op de daarvoor geschikte daken aan te brengen.
3.1.5.	Op delen van het bezit waar reeds zonnepanelen op daken liggen, maar waar individuele huurders destijds niet mee wilden doen, worden deze woningen bij mutatie alsnog voorzien van zonnepanelen.		Dit is uitgangspunt geweest in 2020, maar helaas zijn precieze cijfers niet bekend. In 2021 is afgesproken dit als zodanig te registreren en daarop dan te kunnen rapporteren.
3.1.6.	Fusiecorporatie Stek is een belangrijke partner van de gemeenten in het opstellen van de Transitievisie Warmte en de Lokale Energiestrategie. De fusiecorporatie Stek neemt actief deel aan gesprekken met de gemeenten en andere formele stakeholders.		Stek is een partner bij de TVW en LES. In de overleggen met de ketenpartners voor de TVW is Stek betrokken. Hierbij speelt Stek met haar vastgoedportefeuille een belangrijke rol.

3.1.7.	De fusiecorporatie Stek vervangt open verbrandingstoestellen bij mutatie en renovatie en informeert huurders over de mogelijkheid in bewonersblad "Binnen". De HBVB informeert huurders over de mogelijkheid in het blad "de Huurderswijzer".			<p>Zowel Stek als de HBVB hebben in hun communicatiemiddelen aandacht besteed aan de mogelijkheid, noodzaak en urgentie om open verbrandingstoestellen te laten vervangen. Het gaat daarbij dan om huurders die nog zelf een open verbrandingstoestel hebben die geen eigendom is van Stek. In de mutatie (dus bij een opzegging) worden deze eigen installaties zeker vervangen. Dat is in 2020 een aantal keer voorgekomen.</p> <p>De grootste slag vervanging open verbrandingstoestellen/geisers wordt straks gemaakt met het afronden van de renovatie van de flats Ruysdael en Ooievaar in Lisse.</p> <p>In 2020 heeft Stek haar laatste (zes) woningen aangeschreven waar Stek nog zelf een open verbrandingstoestel in de woning heeft en deze worden binnenkort vervangen. Met de afronding van de werkzaamheden in de genoemde flats en deze laatste woningen zijn er vanuit Stek geen open verbrandingstoestellen meer aanwezig in huurwoningen. Indien huurders zelf een dergelijk toestel hebben geplaatst zal deze bij mutatie weg worden gehaald.</p>
3.1.8.	Fusiecorporatie Stek en de gemeenten maken in 2020 afspraken over het vergroten van de bewustwording op het eigen handelen energiegebruik van de huurders c.q. inwoners.			Dit is een doorlopende afspraak. In 2020 is onder meer aandacht besteed aan de gemeentelijke energiecoaches. In overleg met Stek is gepoogd om subsidie te krijgen via de RREW. De aanvragen voor de landelijke RREW-subsidie waren hoger dan het beschikbare budget, de HLT-gemeenten hebben geen toekenning gekregen voor de RREW.

Thema 4: Wonen, zorg en welzijn in de gemeente.

4.1.1.	De gemeenten en de fusiecorporatie Stek betrekken elkaar zo vroeg mogelijk op de dossiers waarbij woon- en zorgvragen bij elkaar komen. In 2020 gaan partijen om tafel om de samenwerking nader te analyseren en te optimaliseren met het doel een zo goed mogelijk maatschappelijk resultaat te bereiken voor de huishoudens in kwestie. Het gaat hier dan om (kader-)afspraken op het gebied van de eerste melding, doorzettingsmacht (wie doet wat) en in het bijzonder ook hoe om te gaan met een steeds groter wordende behoefte aan begeleiding en ondersteuning van bewoners in de huidige (zelfstandige) sociale huurvoorraad.			In 2020 hebben partijen afspraken met elkaar gemaakt. Stek neemt indien nodig ook deel aan het sociaal team ten behoeve van woon- en zorgvragen waar zij als verhuurder betrokken bij zijn. Deze afspraak wordt in de PA2021 gecontinueerd.
--------	--	--	--	---

4.1.2.	In het bestuurlijk overleg staat voor het eerste kwartaal van 2020 per gemeente op de agenda of het noodzakelijk is om specifieke aanvullende eisen voor nieuwbouw voor senioren te hanteren (bovenop de eisen uit het Bouwbesluit). Ter voorbereiding op dit overleg leveren de gemeenten (Domein Maatschappelijke Ontwikkeling) een overzicht op van uitgevoerde woningaanpassingen van de afgelopen twee jaar. Daarbij wordt gekeken welke van deze aanpassingen voorkomen hadden kunnen worden door al bij de nieuwbouw aanpassingen te realiseren.		<p>In het bestuurlijk overleg van 20-2-20 is dit onderwerp besproken. Uit informatie van het ISD blijkt dat automatische deurdrangers de meest gangbare aanpassing zijn. Nader uitzoeken of deze meenemen met nieuwbouw in verhouding is tot de kosten is vanwege corona naar de achtergrond gezakt. Ook omdat vanuit de WMO dergelijke aanpassingen persoonsgebonden zijn, dus na het overlijden in principe weggehaald moeten worden tenzij Stek het object overneemt.</p> <p>Bij nieuwbouw heeft Stek veel aandacht voor toegankelijkheid. In de gemeentelijke woonprogramma's is opgenomen dat voor levensloopgeschikte nieuwbouw het woonkeur-label op het aspect toegankelijkheid moet zijn afgegeven. Door bewoners van dergelijke complexen te vragen (middels enquête) naar hun ervaringen kan dit aspect nog verder worden verbeterd.</p>
4.1.3.	Bij renovaties en groot onderhoud wordt in de afweging meegenomen of er aanvullende maatregelen nodig zijn met het oog op de toegankelijkheid van de te renoveren woningen.		Ja, deze vinden dan hun weerslag in de voorbereidende besluiten van de projecten en renovaties van Stek. Deze afspraak wordt in de PA2021 gecontinueerd.
4.1.4.	Fusiecorporatie Stek voert de Huisvestingsverordening Holland Rijnland 2019 uit. De huisvestingsverordening bevat ook regelingen voor specifieke doelgroepen. Zo realiseert fusiecorporatie Stek de gemeentelijke taakstelling van statushouders. Ook voert zij de contingentenregeling uit en verzorgt zij de urgentieaanvragen.		<p>In 2020 heeft Stek de gemeentelijke taakstelling voor de gemeenten Hillegom en Teylingen behaald. Voor de gemeente Lisse is dit op 2 bemiddelingen na net niet gelukt (achterstand); deze 2 schuiven door naar de taakstelling 1^e helft 2021. In Hillegom hebben we in 2020 9 personen meer geplaatst dan de taakstelling (voorstand). Deze tellen weer af van de taakstelling 1^e helft van 2021.</p> <p>Ook aan de contingentenregeling heeft Stek wederom in 2020 bijgedragen. Stek heeft in 2020 27 van de gevraagde 32 bemiddelingen kunnen realiseren binnen deze regeling. Deze 32 is inclusief 6 voor Noordwijk. Van de 27 gerealiseerde plaatsingen zijn er 22 in de HLT gerealiseerd en 5 in Noordwijk. Deze afspraak wordt in de PA2021 gecontinueerd.</p>
4.1.5.	Fusiecorporatie Stek is bereid om, binnen de mogelijkheden en in samenwerking met zorg- en welzijnspartijen, woningen te ontwikkelen die verhuurd kunnen worden aan zorgcliënten.		<p>Deze afspraak wordt in de PA2021 gecontinueerd. Er zijn verhuringen i.s.m. Marente in Hillegom en met de Binnenvest (crisisopvang, woningen in Hillegom, Sassenheim en Voorhout). Er lopen meerdere projecten in samenwerking, zoals:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Vredesteyn, Sassenheim (GGZ Rivierduinen) - Hooghkamer III, Voorhout (Philadelphia)
4.1.6.	Fusiecorporatie Stek is bereid om, binnen de mogelijkheden, mee te werken aan en/of te investeren in tijdelijke huisvesting voor bijzondere doelgroepen of specifieke maatwerk- situaties (zoals Skaeve Huse).		<p>Er lopen twee projecten:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Skaeve Huse, Hillegom, dit wordt momenteel ontwikkeld om vervolgens door Stek te worden verhuurd. - Teydelijk, Voorhout, hierover is overleg met de gemeente.

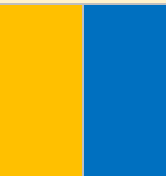

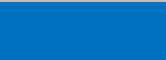








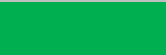
4.1.7.	Elke gemeente pakt de regierol in de lokale huisvestingsopgave op ten aanzien van Beschermd Wonen en Maatschappelijke opvang. Fusie- corporatie Stek is bereid om, binnen mogelijkheden, de huisvestingsopgave uit het convenant maatschappelijke zorg voor wat betreft de crisisopvang in samenwerking met de gemeenten en de Binnenvest op te lossen.			Deze afspraak wordt in de PA2021 gecontinueerd. Waar mogelijk participeert Stek. Onder meer is er crisisopvang in Maartensheem in Hillegom en Jan Plezier in Sassenheim gerealiseerd en in de Boudewijn van Beeststraat in Voorhout.
4.1.8.	Elke gemeente brengt de vraag- en aanbodkant inclusief bijbehorende woonvormen van Beschermd Wonen en Maatschappelijke Opvang in beeld. Bij voorkeur samen met betrokken zorginstanties, woningbouwcorporaties en gemeenten in de Duin- en Bollenstreek. De gemeenten komen in 2020 met een plan van aanpak hoe de huisvestingsopgave voor Beschermd Wonen en Maatschappelijke Opvang vorm wordt gegeven.			De decentralisatie Maatschappelijk Zorg die aanvankelijk per 1 januari 2022 zou plaatsvinden, is uitgesteld naar 1 januari 2023. De subregio Duin- en Bollenstreek brengt in 2021 de gezamenlijke opgave Maatschappelijke Zorg (analyse vraag en aanbod Beschermd Wonen en Maatschappelijke Opvang) in beeld. Na het vergelijken van de huidige en toekomstige situatie, wordt een regionale huisvestingsopgave voor zowel Beschermd Wonen als Maatschappelijke Opvang vastgesteld.

Thema 5: Aantrekkelijke en veilige gemeente				
5.1.1.	Fusiecorporatie Stek heeft in 2019 ¹ een budget van € 130.000,- beschikbaar ten behoeve van leefbaarheid (€15,- per woning). Dit is exclusief de loonkosten van wijkbeheerders, huismeesters en woonconsulenten. Fusiecorporatie Stek zet deze middelen in waar ze het meest nodig zijn. Dit bepalen zij samen met vertegenwoordigers van bewonerscommissies, huurders- organisaties en wijkregisseurs.			In 2020 heeft Stek voor haar gehele werkgebied (HLT en Noordwijk) een totaalbudget leefbaarheid beschikbaar gesteld van € 175.000,-. Dit budget is in 2020 helaas niet volledig ingezet, als gevolg van het niet door kunnen gaan van een aantal projecten en initiatieven door corona. Toch zijn er wel degelijk mooie en verbindende acties mee gefinancierd, onder andere de tulpenactie van Stek voor al haar huurders, een jeu de boules baan in Hillegom, corona-proof bewegen voor ouderen op diverse seniorencomplexen in Hillegom en Noordwijk en bijdragen aan diverse ontmoetingsruimtes (aankleding) en extra inzet op schoonmaken i.v.m. corona.
5.1.2.	De gemeenten verplichten bij nieuwbouwtwontwikkelingen (middels anterieure overeenkomsten) dat de woningen en de woonomgeving moeten voldoen aan het Politie Keurmerk Veilig Wonen (PKVW).			In de anterieure overeenkomsten wordt dit standaard vastgelegd.
5.1.3.	De gemeenten en corporaties maken afspraken over en geven uitvoering aan het Sluitingsbeleid ex artikel 13b Opiumwet.			Deze afspraak wordt in de PA2021 gecontinueerd. Partijen weten elkaar te vinden indien er hier sprake van is.
5.1.4.	De gemeenten faciliteren in het kader van voorlichting over woning-inbraak, zoals het verspreiden van brieven met verzoek tot melden van verdachte situaties en de informatiebrief in de wijk na een woninginbraak.			Deze afspraak wordt in de PA2021 gecontinueerd. Dit is onderdeel van het veiligheidsbeleid van de gemeente.

¹ Bij het vastleggen van de PA2020 is het bedrag van 2019 genoemd i.p.v. een totaalbedrag voor 2020. Het bedrag van €15,- per woning is leidend, niet het totaalbedrag.

5.1.5.	De gemeenten faciliteren bij het opzetten van buurtpreventie.			Deze afspraak wordt in de PA2021 gecontinueerd. Dit is onderdeel van het veiligheidsbeleid van de gemeente.
5.1.6.	De gemeenten en de fusiecorporatie Stek maken afspraken om (grof)vuil dat is achtergelaten door vertrokken huurders en/of buurtbewoners op zowel het terrein van de fusie- corporatie als van de gemeente, vlot te verwijderen.			Afspraken zijn gemaakt over o.a. het ophalen grofvuil en samen optrekken in de communicatie naar huurders/bewoners. Deze worden waar nodig verder verfijnd.
5.1.7.	De gemeenten sturen op bewustwording van brandveiligheid bij bewoners door aan te sluiten bij landelijke campagnes zoals 'de week van de veiligheid'.			Deze afspraak wordt in de PA2021 gecontinueerd. Dit is onderdeel van het veiligheidsbeleid van de gemeente.
5.1.8.	De gemeenten zetten wijkregisseurs in om het contact met de inwoners laagdrempeliger te maken. Hiertoe onderhouden zij een relevant netwerk, waar de fusiecorporatie en haar huurders deel van uitmaken.			Deze afspraak wordt in de PA2021 gecontinueerd. Betrokken medewerkers en partners weten elkaar te vinden en indien nodig vindt er overleg plaats.

Hillegom:

Afspraak		Stoplicht staat op:	Evt. toelichting
3.1 Tabel Nieuwbouw	In voorbereiding zijn de projecten: <ul style="list-style-type: none"> - Karel Doormanplein (oplevering 2021) - Patrimonium (oplevering 2022) - Goed Wonen Fase II (oplevering 2021/2022) - Locatie Savioschool (oplevering 2022) - Graaf Janlaan (oplevering 2021/2023) 		De projecten zijn opgenomen in de PA2021. De volgende projecten zijn vertraagd door diverse omstandigheden: <ul style="list-style-type: none"> - Goed Wonen Fase II, (oplevering 2022) - Patrimonium (oplevering 2024)
3.2 Tabel Groot onderhoud	Fusiecorporatie Stek sloop 35 energetisch slecht presterende woningen Karel Doormanplein. Vervanging door 27 NOM-woningen.		De oude woningen zijn gesloopt. Ontwikkeling nieuwbouw in volle gang. De uitvoering is opgenomen in de PA2021.
	Fusiecorporatie Stek 36 energetisch slecht presterende woningen Goed wonen fase II. Vervanging door energiezuinige woningen.		De planvorming is gestart. De uitvoering wordt vanaf 2022 verwacht. Project is opgenomen in de PA 2021.
4.2.1.	Fusiecorporatie Stek verhuurt in Hillegom 25 appartementen (complex Maronia) aan HOZO, zorgorganisatie voor 55-plussers.		Dit betreft een doorlopende afspraak die in 2020 is voortgezet. Dit is ook opgenomen in de PA2021.
4.2.2.	Fusiecorporatie Stek draagt bij aan het ontwikkelen van een Skaeve Huse.		Gestart. Zie ook HLT-afspraken 4.5
4.2.3.	Fusiecorporatie Stek verhuurt in Hillegom 15 woningen aan cliënten van Raamwerk in het complex Olympus.		Dit betreft een doorlopende afspraak die in 2020 is voortgezet. Dit is ook opgenomen in de PA2021.
4.2.4.	Fusiecorporatie Stek verhuurt een complex aan de Meerlaan aan de Hartenkampgroep.		Dit betreft een doorlopende afspraak die in 2020 is voortgezet. Dit is ook opgenomen in de PA2021.
4.2.5.	Fusiecorporatie Stek verhuurt sinds 2019 een appartement in Maartensheem aan de Binnenvest voor crisisopvang.		Dit betreft een doorlopende afspraak die in 2020 is voortgezet. Dit is ook opgenomen in de PA2021.
4.2.6.	Fusiecorporatie Stek verhuurt appartementen aan de Julianastraat aan zorgorganisatie 's Heerenloo.		Dit betreft een doorlopende afspraak die in 2020 is voortgezet. Dit is ook opgenomen in de PA2021.
4.2.7.	Fusiecorporatie Stek verhuurt in Hillegom pand aan de Sixlaan 31 aan Cardea.		Dit betreft een doorlopende afspraak die in 2020 is voortgezet. Dit is ook opgenomen in de PA2021.
5.2.1.	De gemeente Hillegom, politie en fusiecorporatie Stek zetten actief in op het aanbieden van buurtbemiddeling. Dit op basis van eigen verantwoordelijkheid en vrijwilligheid van partijen die een geschil met elkaar hebben.		Deze samenwerking loopt. Partijen zullen evalueren over de mate van inzet.
5.2.2.	De gemeente en fusiecorporatie actualiseren in 2020 de afspraken in het kader van woonoverlastbeleid.		De gemeenten continueren de inzet op het beperken van woonoverlast waarbij bemiddeling de kern vormt.