

Activiteitenoverzicht 2025 prestatieafspraken gemeente Leidschendam-Voorburg

	Leidschendam-Voorburg	
	Onderwerp	2025
1		
1.1	Omvang kernvoorraad	Staedion heeft ten tijde van het bod (1 juli 2024) 56 sociale huurwoningen. In 2018 stelde Staedion een nieuwe portefeuillestrategie vast. Onze positie in Leidschendam- Voorburg verandert. Staedion heeft In Leidschendam- Voorburg een krimpstrategie. We bieden al ons vastgoed te koop aan volgens de daarvoor geldende regelgeving. Dit betekent dat Staedion haar activiteiten in Leidschendam-Voorburg op termijn gaat beëindigen. Ons bezit in Voorburg bestaat uit 56 woningen in 3 VVE's. In deze VVE's hebben wij een minderheid van de woningen in bezit. In 2021 zijn de woningen van een eerste VVE in de verkoop aangeboden. Vanaf 2022 bieden we ook de woningen in de andere twee VVE's weer actief in verkoop aan. De woningen uit de 3 VVE's worden in eerste instantie aan de huidige bewoners aangeboden, en later bij mutatie. Ook complexgewijze verkoop aan een collega-corporatie behoort tot de mogelijkheden.
1.2	Nieuwbouw	In de gemeente Leidschendam-Voorburg heeft Staedion geen voornemens op het gebied van nieuwbouw en aankoop.
2		
2.1	Leefbaarheid	De waardering van de plek waar onze bewoners wonen is sterk bepalend voor de mate waarin bewoners zich thuis voelen. Onze huismeesters, wijkbeheerders en consultants leefbaarheid en participatie zetten zich onverminderd in voor de leefbaarheid van de woonomgeving van onze huurders. Zij vervullen een belangrijke signalerende rol bij problemen van huurders en in de woonomgeving. In algemene zin is de beheerintensiteit van ons complex in Leidschendam-Voorburg relatief laag. Het is er prettig wonen. Staedion en de gemeente bespreken de leefbaarheid van de Staedion complexen in Leidschendam-Voorburg wanneer problemen aan de orde zijn. Waar nodig trekken Staedion, de gemeente en andere instanties in leefbaarheidsdossiers samen op. Partijen delen de verantwoordelijkheid waar het gaat om het bestrijden van woonoverlast, onrechtmatige bewoning en hennepkwekerijen.
3		
3.1	Inkomens afhankelijke huurverhoging (IAH)	Staedion beoogt om in 2025 een inkomensafhankelijke huurverhoging toe te passen. In 2024 heeft Staedion alleen een inkomensafhankelijke huurverhoging toegepast voor hoge inkomens met € 75. De inkomsten uit inkomensafhankelijke huurverhoging worden ingezet voor een deel van de investeringen in leefbaarheid zoals opgenomen in deze prestatieafspraken.
3.2	Huurverhoging	Staedion gaat voor de gemiddelde huurverhoging (huursom) in 2025 uit van het door de Rijksoverheid voorgeschreven huurbeleid. De jaarlijkse huuraanpassing is onderwerp van bespreking met de HVS.
3.3	Betaalbaarheid	Staedion staat voor betaalbaar wonen voor mensen met een kleinere beurs én dat deze groep op de woningmarkt een keuze heeft in waar zij willen wonen. Onze primaire focus ligt bij het verhuren van sociale huurwoningen aan huurders met een inkomen dat recht op huurtoeslag geeft. We bepalen de huurprijs van onze woningen op basis van de kwaliteit en hiervoor gebruiken we het woningwaarderingstelsel.
3.4	Huurachterstanden/ huisuitzettingen	Staedion voert een actief beleid gericht op het voorkomen van hoge huurachterstanden en huisuitzettingen. Wanneer een huisuitzetting onoverkomelijk was zijn er veel inspanningen gedaan om de ontruiming te voorkomen. Uit een analyse is gebleken dat meer dan 95 % van de ontruiming door Staedion wordt voorkomen. 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	Ook in 2025 onderhouden wij onze voorraad. Voor 2025 staan er in Leidschendam- Voorburg geen grootschalige planmatige werkzaamheden gepland.
3.6	Wonen met zorg	De afgelopen jaren heeft Staedion gewerkt aan woonconcepten die het gat opvullen tussen het langer thuis wonen en wonen in een instelling. Nieuwe woonconcepten, waaronder nieuwe collectieve woonvormen, kunnen zeer belangrijk zijn in de wijkvernieuwing. Samen met onze partners en bewoners blijven we de mogelijkheden verkennen en ontwikkelen. Onze inzet gaan we organiseren langs 4 actielijnen: 1. Bestaande voorraad aanpassen. 2. Bevorderen van doorstroming; van een niet toegankelijke naar toegankelijke woning. 3. Ontwikkeling van vernieuwende woonzorgconcepten; onder andere Wonen met een plus 4. De verbinding met de directe woonomgeving, waaronder (zorg)voorzieningen in de wijk. Op basis van de woonzorgvisie van de gemeente maakt Staedion indien nodig graag verdere afspraken over een concrete invulling hiervan en de doorvertaling naar onze portefeuille.
4		
4.1	Doorstroming	N.v.t.
5	Aandachtsgroepen	
5.1	Huisvesting statushouders	Gezien onze beperkte voorraad in Leidschendam- Voorburg levert Staedion geen bijdrage in het huisvesten van statushouders.
5.2	Zorggroepen	We verhuren 18 onzelfstandige eenheden aan Middin.
5.3	Aandeel verhuringen aan aandachtsgroepen	Gezien onze beperkte voorraad in Leidschendam- Voorburg levert Staedion geen bijdrage in het huisvesten van aandachtsgroepen.
5.4	Spoedzoekers	N.v.t.
6		
6.1	Investeren in een duurzame sociale huurwoningenvoorraad	Gezien ons voornemen de woningen te verkopen ligt onze prioriteit niet in dit complex.
6.2	Transitie gereed	N.v.t.
6.3	Kookgas	N.v.t.
7		
7.1	Huurders- vertegenwoordiging	De Huurdersvereniging Staedion is betrokken bij de totstandkoming van dit bod.
8		
8.1	Geschrapte doelen	N.v.t.
8.2	Nieuwe doelen	
8.3	Financiële paragraaf	De financiële investeringsvoornemens maken deel uit van de prestatieafspraken. Deze bieding is onder voorbehoud van financiële haalbaarheid.