

Bod Stek 2025: overzicht van voorgenomen activiteiten

Inleiding

In de Woningwet is vastgelegd dat corporaties jaarlijks voor 1 juli een “bod” moeten uitbrengen op de lokale woonvisie van de gemeente. Het bod, feitelijk een overzicht van voorgenomen activiteiten, maakt duidelijk welke bijdrage een corporatie het komende kalenderjaar gaat leveren aan de realisatie van de gemeentelijke woonvisie(s). Voor zover mogelijk en relevant wordt daarbij een doorkijk gemaakt naar de komende vijf jaar.

Het bod vormt de basis voor het opstellen van prestatieafspraken in het najaar.

Kaders

De vier gemeenten binnen het werkgebied van Stek hebben in 2020 alle vier een ‘Woonagenda’ opgesteld. De ambities en doelstellingen in deze woonvisies zijn redelijk vergelijkbaar, met lokale accenten. Op dit moment werken de gemeentes aan nieuwe, actuele woonvisies. De belangrijkste doelen uit de huidige woonvisies zijn:

- Versnellen nieuwbouw;
- Bijzondere aandacht voor starters en jongeren;
- Levensloopgeschikt maken van de woningvoorraad en woonomgeving;
- Bevorderen van de doorstroming;
- Vernieuwen van de woningvoorraad;
- Streven naar een evenwichtige bevolkingsopbouw;
- Nieuwe woonvormen voor kleine huishoudens;
- Investeren in leefbare wijken en buurten;
- Geclusterde woonvormen t.b.v. senioren en uitstroom uit de zorg;
- Flexwoningen o.a. voor spoedzoekers;
- Energieneutrale woningvoorraad voor 2050.

In dit bod staat beschreven hoe Stek in 2025 en de jaren daarna gaat bijdragen aan de realisatie van deze doelen en ambities. Concreet gaat het om een overzicht van onze voorgenomen activiteiten in de gemeenten Hillegom, Lisse, Noordwijk en Teylingen. Deze activiteiten zijn geordend volgens de thema’s Beschikbaarheid, Betaalbaarheid, Kwaliteit (onderhoud en woningverbetering), Duurzaamheid, Leefbaarheid, Bijzondere doelgroepen en Samenwerking met maatschappelijke partners.

De keuzes van Stek zijn niet alleen gebaseerd op de woonvisies van de vier gemeenten, maar ook op beleidsdocumenten van Stek zelf, zoals het ondernemingsplan, het portefeuilleplan en de vigerende meerjarenbegroting. Stek heeft afgelopen jaar nieuw leefbaarheidsbeleid en duurzaamheidsbeleid opgesteld en is van plan om het streefhurenbeleid te actualiseren.

Daarnaast vormen een aantal recente landelijke en regionale documenten een niet vrijblijvend kader voor de activiteiten van corporaties en de lokale prestatieafspraken:

- De Nationale Woon- en Bouwagenda;
- De hieruit voortvloeiende programma’s voor woningbouw, verduurzaming en wonen met zorg;
- De Nationale Prestatieafspraken tussen Aedes, VNG, Woonbond en de minister;
- Het wetsvoorstel ‘Versterking Regie op de Volkshuisvesting’;
- De Regionale Realisatieagenda Holland Rijnland (‘regionale woondeal’);
- De Regionale Woonagenda Holland Rijnland.

De ambities en doelstellingen van Stek op het gebied van nieuwbouw, verduurzaming, wonen met zorg en leefbaarheid liggen in het verlengde van bovengenoemde documenten.

Relatie met de prestatieafspraken

Het Stek-bod vormt de opmaat voor het opstellen van prestatieafspraken in het najaar met de gemeenten en huurdersorganisaties. In 2021 is zowel in HLT als in Noordwijk besloten dat de prestatieafspraken een meerjarig perspectief krijgen. Voor zover mogelijk zijn er resultaatafspraken gemaakt of intenties uitgesproken voor een periode van vier jaar (2022-2025). Deze meerjaren afspraken worden jaarlijks doorvertaald in concrete afspraken voor het komende kalenderjaar (de 'jaarschijf'). Deze aanpak heeft als voordeel dat partijen gezamenlijk meer sturing kunnen geven aan ontwikkelingen op de middellange termijn. Daar moet wel bij worden aangetekend dat plannen en planningen die verder in de tijd liggen vaak minder hard zijn (op het gebied van leefbaarheid plannen we sowieso niet vijf jaar vooruit). Dit geldt zowel voor Stek als voor de gemeenten.

Ook lopen we er tegenaan dat de wereld in een paar jaar tijd flink kan veranderen, waardoor een meerjarige prestatieafpraak na enige tijd soms niet meer actueel is. Een voorbeeld: wat betreft de gewenste groei van de sociale huurvoorraad zijn de vigerende gemeentelijke woonvisies nog gebaseerd op verouderde bevolkings- en woningbehoefteprognoses van het CBS, die reeds in 2021 vervangen zijn door nieuwe, hogere prognoses. Daarnaast werpen de Nationale Woon- en Bouwagenda, de Nationale Prestatieafspraken en de Regiewet een nieuw licht op de gewenste bouwproductie. En datzelfde geldt op regionale schaal voor de onlangs ondertekende 'Regionale Realisatieagenda' en de Regionale Woonagenda. Daarnaast is er een nieuw kabinet in aantocht. Dat kan zorgen voor verandering. Dat effect is nu al zichtbaar met betrekking tot het mogelijk opheffen van de voorrang voor statushouders.

Een laatste aandachtspunt bij de meerjarige prestatieafspraken is dat de periode waarop deze betrekking hebben steeds meer achter ons ligt. Op 1 januari 2024 waren wij halverwege de lopende afspraken en beslaat de resterende planhorizon nog slechts een jaar. Hierdoor dreigt ook de samenhang tussen de prestatieafspraken en het corporatiebod te verdwijnen, want dit laatste wordt immers geacht om voortschrijdend vijf jaar vooruit te kijken.

Stek is van mening dat zowel het bod als de meerjarige prestatieafspraken altijd een aantal jaren vooruit moeten blijven kijken. Zeker als het gaat om thema's als nieuwbouw en verduurzaming is een horizon van één of twee jaar echt te kort. Ook is het o.i. noodzakelijk om meerjarenafspraken te blijven toetsen aan actuele inzichten en ontwikkelingen, en ze zo nodig daarop bij te stellen.

Datzelfde geldt uiteraard ook voor de beleidsplannen van Stek zelf. Het portefeuilleplan en de meerjarenbegroting, die beide 15 jaar vooruit kijken, worden jaarlijks geactualiseerd. En in de tweede helft van 2023 is er een 'halverwege-evaluatie' van het ondernemingsplan uitgevoerd, de focus ligt en blijft de komende jaren op: beschikbaarheid, betaalbaarheid en in het verlengde hiervan duurzaamheid.

Wederkerigheid

Stek beseft dat dit bod niet vrijblijvend is. We zijn dan ook zonder meer voornemens om de geplande activiteiten daadwerkelijk uit te voeren. Echter, we kunnen dat niet alleen. Op veel punten zijn we afhankelijk van de samenwerking met de gemeente en/of andere maatschappelijke partners. 'Wederkerigheid' is dan ook een belangrijk thema in de prestatieafspraken. Zo kan Stek bijvoorbeeld pas nieuwbouw realiseren wanneer zij bouwlocaties weet te verwerven of tot afspraken weet te komen met projectontwikkelaars over afname van woningen in de goede prijs- en kwaliteitsklasse. En de voortgang van bouwprojecten is niet alleen afhankelijk van de inspanningen van Stek, maar evenzeer van de afhandeling van ruimtelijke procedures door de gemeente.

Daar waar Stek verantwoordelijkheid wil nemen voor het realiseren van voldoende betaalbare, duurzame en kwalitatief goede woningen, is het aan de gemeenten om hiervoor de juiste randvoorwaarden te scheppen. Dat wil zeggen:

- Aanwijzen van voldoende bouwlocaties (minimaal 30% toewijzen voor sociale woningbouw).
- Betaalbare grondprijzen.
- Tempo in planologische procedures.
- Realistische/haalbare eisen op het gebied van stedenbouw, parkeren en verduurzaming.
- Inzet van instrumentarium en krachtige regie bij projectontwikkeling door marktpartijen, zodat Stek haar rol als 'primaire partij' voor de sociale huisvesting kan waarmaken. Als wij tijdig ons programma van eisen kunnen inbrengen zal dat de slaagkans van projecten vergroten en leiden tot kwalitatief hoogwaardiger woningbouw.
- Borging van de kwaliteitseisen waaraan sociale huur dient te voldoen via het instrumentarium dat de gemeente ter beschikking staat.
- Het opzetten en ontwikkelen van een warmtenet.

De wederzijdse afhankelijkheid blijft niet beperkt tot de realisatie van sociale nieuwbouw en de energietransitie. Andere voorbeelden zijn de aanpak van sociale problematiek 'achter de voordeur'; het bieden van een vangnet voor huurders met betalingsproblemen; het realiseren van een zorggeschikte (levensloopbestendige) woningvoorraad en openbare ruimte; en het creëren van vitale buurten en wijken. Omdat de samenwerking met andere partijen in onze ogen essentieel is, wordt in dit bod een aparte paragraaf gewijd aan samenwerking met belanghouders.

In de volgende paragrafen staat een overzicht van onze voorgenomen activiteiten op achtereenvolgens de thema's Beschikbaarheid; Betaalbaarheid; Voorraadbeheer en verduurzaming; Leefbaarheid en vitale wijken; Bijzondere doelgroepen; Dienstverlening; en Samenwerking met maatschappelijke partners. Deze activiteiten hebben betrekking op 2024 en de jaren daarna.

1. Voldoende beschikbare woningen

Nieuwbouw

In alle vier gemeenten is sprake van een hoge druk op de (sociale) woningmarkt en een aanzienlijk/groeiend tekort aan sociale huurwoningen. Dit komt o.a. tot uiting in de oplopende wachttijden voor woningzoekenden. Inzet van Stek is om d.m.v. een stevig nieuwbouwprogramma in de sociale huur en de middenhuur het huidige tekort te verkleinen en te anticiperen op de uitbreidingsbehoefte voor de komende jaren. De 'wensportefeuille' van Stek is gedefinieerd in ons portefeuilleplan en doorgerekend in de meerjarenbegroting. De komende tijd gaan we het portefeuilleplan actualiseren en een nieuwe MJB opstellen, waarbij o.a. de landelijke, regionale en lokale prestatieafspraken als kader dienen.

Het nu bekende meerjaren nieuwbouwprogramma van Stek voorziet in de oplevering van ruim 1700 sociale huurwoningen van 2024 t/m 2030 (harde en zachte plannen). Het overgrote deel van deze plannen staat gepland voor de komende paar jaren, t/m 2028. Voor de jaren 2029-2035 is er nog niet of nauwelijks zicht op bouwplannen. Dit is ongewenst, omdat in elk geval tot 2040 wordt uitgegaan van een stijgende woningbehoefte in de sociale huur. De huidige planvoorraad van Stek, hoewel omvangrijk, is niet toereikend om onze ambitie waar te maken om het tekort in de Bollenstreek niet verder te laten oplopen, of liever nog iets te laten dalen. Hiertoe zou een extra planvoorraad nodig zijn van ruim 1000 woningen t/m 2030. Hier ligt dus een grote opgave voor zowel de gemeenten als voor Stek. Vanwege de lange doorlooptijden van projecten is het essentieel dat we op korte termijn zicht krijgen op nieuwe bouwlocaties, zodat de sociale huurvoorraad ook na 2028 kan groeien.

Hieronder een overzicht van de relatief harde/zekere bouwplannen van Stek voor de periode 2025-2030. In totaal gaat het om ruim 1500 woningen, waarvan een beperkt aantal in de middenhuur. Daarnaast werken we i.o.m. gemeenten en marktpartijen aan het harder maken van diverse nu nog zachte plannen en het onderzoeken van de haalbaarheid van nieuwe initiatieven. Maar zelfs als we daarin zouden slagen is de huidige planvoorraad dus niet toereikend om gelijke pas te houden met de groeiende woningbehoefte.

Nieuwbouw in voorbereiding of in uitvoering (alleen relatief harde plannen). Oplevering gepland in 2025-2030:

<u>Project</u>	<u>Aantal</u>	<u>Woningtype</u>	<u>Huurniveau</u>	<u>Jaar gereed</u>
Hillegom:				
Witte Tulp	32	App	Sociaal	2025
Patrimonium	24	Egw	Sociaal	2025
Savio school	39	App (+zorg)	Sociaal	2025
Goed Wonen fase II	40	App	Sociaal	2025
Graaf Janlaan	126	App	Sociaal	2026
Graaf Janlaan	34	App	Middenhuur	2026
Mauritslaan	63	App	Sociaal	2027
Mauritslaan	16	App	Middenhuur	2027
Cerespark	22	APP	Sociaal	2027
Totaal	396			

Lisse:				
Rembrandtschool	49	App	Sociaal	2025
Vuursteeglaan	16	App	Sociaal	2027
Geestwater fase 1a	46	App	Sociaal	2027
Geestwater fase 1b	34	EGW	Sociaal	2027
Geestwater fase 1b	10	EGW	Sociaal	2028
Geestwater fase 1b	25	APP/EGW	Sociaal	2028
Totaal	180			
Noordwijk:				
Offem Zuid Campri fase 1	25	Egw	Sociaal	2025
Offem fase 2	48	App/egw	Sociaal	2025
NWS-kantoor	20	App	Sociaal	2027
Van Velzenstraat	10	EGW	Sociaal	2027
DPO locatie	24	APP	Sociaal	2027
Gruenepad	20	APP	Sociaal	2027
Bronsgest	110	APP/EGW	Sociaal	2029
Groot Hoogwaak	33	APP	Middenhuur	2029
Groot Hoogwaak	83	APP	Sociaal	2029
Totaal	373			
Teylingen:				
Bloementuin	32	App	Sociaal	2024
Teydelijk (flexwon)	40	App	Sociaal	2025
Nieuw Boekhorst fase 1	40	App	Sociaal	2026
De Waaier	16	App	Sociaal	2027
Arend Verkleystraat	81	App	Sociaal	2026
Charbonlaan	44	n.t.b.	Sociaal	2027
Hortuslaan	48	App	Sociaal	2027
Hortuslaan	11	EGW	Sociaal	2027
Langeveld	46	App/egw	Sociaal	2028
Langeveld	64	App/egw	Middenhuur	2028
Julianalaan	65	App/egw	Sociaal	2028
Nieuw Boekhorst fase 2	76	APP	Sociaal	2028
Nieuw Boekhorst fase 3	38	APP	Sociaal	2028
Totaal	602			

Bovenstaand overzicht is gebaseerd op de projecteninformatie uit de huidige meerjarenbegroting. De komende tijd wordt deze informatie geactualiseerd t.b.v. de update van het portefeuilleplan en de nieuwe meerjarenbegroting. Op basis daarvan zullen ook de nieuwe voorraadtabellen worden opgesteld. Stek gebruikt het label hard plan voor een project waar de slaagkans hoger is dan 50%.

Niet alleen de kwantiteit van het nieuwbouwprogramma is van belang, dat geldt evenzeer voor de kwalitatieve aspecten. Het is van groot belang dat Stek vroeg mee kan denken met commerciële ontwikkelaars. Zo kan Stek samen met gemeentes en ontwikkelaars werken aan een evenwichtig en kwalitatief nieuwbouwprogramma.

Transformatie bestaande voorraad

De bestaande woningvoorraad veroudert en voldoet op een bepaald moment niet meer aan de behoefte, hetzij bouwtechnisch, hetzij woontechnisch. 'Transformatie' is een breed begrip dat zowel sloop en vervangende nieuwbouw omvat, als renovatie, splitsing/samenvoeging, zorggeschikt maken, enz..

Bovenstaand nieuwbouwprogramma bestaat voor een deel uit vervangende nieuwbouw op locaties waar nu nog oude wooncomplexen van Stek staan, die eerst gesloopt moeten worden. Ook dit zijn complexe ingrepen die veel tijd en aandacht vragen. In de periode 2024-2030 wordt voorzien in de sloop van 355 woningen. Voor wat betreft onze voorgenomen renovatieprojecten wordt verwezen naar paragraaf 3.

Woning delen

Naast het transformeren van de huidige voorraad, is Stek van plan om deze ook anders te gebruiken. Stek wil een pilot voor Friendswonen starten, als experiment binnen de woonruimteverdeling. Dit vereist een besluit van het college van B&W.

Verkoop en liberalisatie

Stek heeft een beperkte verkoopportefeuille. In de periode 2024-2030 is de verkoop gepland van maximaal 15 woningen per jaar. Onze 'verkoopvijver' bestaat met name uit grote eengezinswoningen met veel WWS-punten en een hoge WOZ-waarde. Een deel van deze woningen zit nu reeds in de vrije sector. Uitgangspunt van ons verkoopbeleid is om de sociale huurvoorraad zoveel in tact te houden voor de doelgroepen van beleid.

Op last van de overheid hebben corporaties hun woningbezit in 2016 moeten splitsen in een sociaal deel (DAEB) en een vrije sector deel (niet-DAEB). Niet-DAEB gelabelde woningen moeten bij mutatie in beginsel worden geliberaliseerd en in de vrije sector worden verhuurd. Stek heeft voor de periode 2024-2030 de liberalisatie gepland van maximaal 15 sociale huur woningen per jaar. De omvang van de 'liberalisatievijver' wordt hierop afgestemd. Dit zou kunnen betekenen dat we de oorspronkelijke splitsingsvoorstellen uit 2016 moeten herzien.

We heroverwegen de verkoopstrategie, om zo veel mogelijk woningen beschikbaar te houden voor verhuur.

Vanaf 1 juli veranderen de voorwaarden voor verkoop van woningen door corporaties: Huurders die een sociale huurwoning huren van Stek in de gemeente waar Stek actief is, krijgen voorrang bij de verkoop. Dat geldt voor een periode van 4 weken. Aan deze geïnteresseerde huurders moet de corporatie de getaxeerde marktwaarde bekendmaken. Stek moet de woning eerst aanbieden aan de huurder die er al woont. Dat geldt nu al voor gereguleerde huur en geldt straks ook voor woningen die geliberaliseerd kunnen worden.

Bevorderen doorstroming

Aansluitend op de ambities uit de woonvisies van onze vier werkgemeenten zet Stek zich actief in voor het bevorderen van doorstroming. Dit doen we bijvoorbeeld door de nieuwbouw van zorggeschikte appartementen, labeling van specifieke complexen voor senioren en de inzet van Lokaal Maatwerk bij de verhuur van nieuwbouw en mutatiewoningen. Ook hebben we samen met de gemeenten twee 'doorstroomadviseurs' aangesteld die in resp. Noordwijk en HLT-gebied huurders adviseren en ondersteunen bij het verhuizen naar een meer passende woning.

2. Betaalbare woningen

(Streef)huurbeleid

Uitgangspunt binnen het actuele streefhuurbeleid van Stek is dat onze doelgroepen (naar inkomen, leeftijd en huishoudengrootte) zoveel mogelijk gelijkwaardige kansen hebben. Dit doen we door de aanvangshuren van vrijkomende woningen zodanig af te toppen dat ze in gelijke verhouding staan tot de inkomensverhoudingen onder actief woningzoekenden. In 2024 gaat Stek het huidige streefhuurbeleid evalueren en actualiseren.

Voor 2024 gelden nog de volgende uitgangspunten:

- 80% van de vrijkomende sociale huurwoningen krijgt een aanvangshuur onder de hoogste aftoppingsgrens € 697,07 (betaalbaar 2, prijspeil 2024) en is daarmee beschikbaar voor drie- en meerpersoonshuishoudens uit de “primaire doelgroep”.
- 60% (75% van 80%) van de vrijkomende sociale huurwoningen krijgt een aanvangshuur onder de laagste aftoppingsgrens € 650,43 (betaalbaar 1, prijspeil 2024) en is daarmee beschikbaar voor een- en tweepersoonshuishoudens uit de primaire doelgroep.
- De komende tijd willen we analyseren in hoeverre bovenstaande percentages nog matchen met onze algemene doelstellingen. Dit kan mogelijk leiden tot een bijstelling.
- Intentie is om de hiervoor genoemde percentages niet alleen voor de hele voorraad te laten gelden, maar ook per gemeente.
- Inzet is om ook de komende jaren de aanvangshuren van te verhuren woningen (inclusief nieuwbouw) af te stemmen op de inkomensverdeling onder actief woningzoekenden, zodat een gelijkwaardige slaagkans voor de primaire doelgroep in stand blijft.
- De genoemde percentages worden jaarlijks opnieuw vastgesteld. Als de inkomensverdeling onder woningzoekenden de komende jaren verandert, dan worden ook de percentages aangepast.
- Vanwege de huidige inkomensverdeling onder woningzoekenden en de woningbehoefte-prognoses (toename 1- en 2- persoonshuishoudens, toename instromers met een laag inkomen) ligt ook in ons nieuwbouwprogramma een stevig accent op het prijssegment ‘Betaalbaar 1’, en in mindere mate ‘Betaalbaar 2’.
- We blijven in 2025 het overleg met de gemeenten over het bouwen van woningen in de middenhuur. Hierbij geldt als randvoorwaarde dat e.e.a. niet ten koste mag gaan van het bouwprogramma in de sociale huur.

Huurverhoging

- Binnen de kaders van wet- en regelgeving zal Stek ook in 2025 een huurbeleid voeren conform huidige wet en regelgeving (jaarlijkse huurverhoging en huurharmonisatie).
- Intentie is om, net als in voorgaande jaren, ook in 2025 een extra inkomensafhankelijke huurverhoging toe te passen. De huurverhoging vindt plaats binnen de kaders van wet- en regelgeving. In 2025 is daarnaast de NPA een belangrijke relevante set van uitspraken.
- Zoals eerder afgesproken zullen ook in 2025 woningen met een energielabel F of G en een huurprijs boven de aftoppingsgrenzen bij gelijkblijvende of stijgende energieprijzen geen huurverhoging krijgen.
- Zoals afgesproken zal Stek op tijd in overleg treden met de huurderorganisaties over de huurverhoging 2025.

Woonlasten

Een belangrijke manier om de betaalbaarheid van onze woningvoorraad te verbeteren is door deze te verduurzamen, en daarmee de energierekening voor onze huurders te verlagen. Zie verder paragraaf 3.

3. Goede woningen: voorraadbeheer en verduurzaming

Strategisch voorraadbeheer en groot onderhoud

- De 'wensportefeuille' van Stek gaat niet alleen in op kwantitatieve, maar ook op kwalitatieve aspecten. Doel is om het woningbezit te laten aansluiten op de huidige en toekomstige woningbehoefte in de Bollenstreek. Daarbij maken we een onderscheid tussen de strategie op voorraadniveau (portefeuilleplan), op gemeente- en kernniveau (aansluiten bij de gemeentelijke woonvisies), op wijk- en buurniveau en op complexniveau (complexbeheer-plannen). De 'kwaliteit' van de woningvoorraad gaat dus niet alleen over bouwkundige en onderhoudstechnische aspecten, maar ook over duurzaamheid, wooncomfort, product-markt combinaties, zorggeschiktheid en levensloopbestendigheid, enz.
- De komende jaren continueren we de aanpak waarbij m.b.v. conditiemeting wordt gestuurd op de bouwtechnische kwaliteit van de bestaande woningvoorraad. De uitkomsten zijn input voor onze Meerjaren Onderhoudsbegroting (MJOB).
- Onderhoudswerkzaamheden voeren we vaak uit in combinatie met verduurzaming.
- Onderhouds- en verduurzamingsingrepen kunnen ook plaatsvinden bij mutatie of projectgewijs, in bewoonde staat.
- De komende jaren continueren we onze aanpak voor asbestverwijdering en legionella-beheer.
- Het komende jaar gaat Stek aan de slag om de brandveiligheid binnen complexen verder te versterken.
- Stek werkt al geruime tijd aan het verwijderen van open verbrandingstoestellen uit ons oudere woningbezit, via sloop, renovatie en verduurzaming. We schrijven huurders die zelf een open verbrandingstoestel bezitten actief aan om deze te laten verwijderen.
- We inventariseren actief de veiligheid van meterkasten in gestapelde complexen. Zo nodig worden aanpassingen aangebracht.
- Datzelfde geldt voor de veiligheid m.b.t. de bommen rondom ons woningbezit.

Verduurzaming

Binnen het voorgestelde nieuwe duurzaamheidsbeleid is het verduurzamen (CO₂-neutraal maken) van de woningvoorraad een kerndoel. Stek haalt op dit punt binnen de Aedes-benchmark een A-score, en dat willen we zo houden. Maar het duurzaamheidsbeleid is breder. Daarnaast willen we er bijvoorbeeld ook voor zorgen dat regenwater bij overlast snel weg kan en bij droogte langer vastgehouden kan worden, er minder hittestress is en meer groen en biodiversiteit in de bebouwde omgeving. En Stek zelf moet een duurzame organisatie worden.

Verduurzaming is essentieel voor de toekomst van de planeet, maar draagt ook bij aan het welzijn van onze huurders. Door in te zetten op verduurzaming zorgen we voor comfortabele woningen met betaalbare energielasten in een prettige leefomgeving.

Het voorgestelde duurzaamheidsbeleid is opgebouwd langs vijf thema's: CO₂-neutrale woningvoorraad; circulariteit; klimaatadaptief; biodiversiteit; en Stek als duurzame organisatie. In bijgaand document is per thema een overkoepelende ambitie geformuleerd, die vervolgens is uitgewerkt in concrete doelstellingen. Ook is per thema een inventarisatie gemaakt van het wettelijk kader, zo wordt duidelijk hoe de geformuleerde ambities zich hiertoe verhouden.

Binnen de kaders van het nieuwe duurzaamheidsbeleid stapt Stek af van de traditionele projectmatige aanpak en stuurt Stek op de KPI CO₂-reductie per jaar. Voor 2025 is het doel een reductie van: 1.000.000 kilo CO₂. Daarnaast is het aantal resterende E-F-G-woningen ook een KPI.

Voor onderstaande woningen zal een verduurzamingsingreep onderzocht worden om in 2025 te worden uitgevoerd. Hieronder kan worden verstaan: dakisolatie, vloerisolatie, vervangen glas, aanbrengen of verbeteren ventilatievoorziening.

Uitvoering is afhankelijk van opname en haalbaarheid per woning. Daarnaast zullen de bewoners een aanbod krijgen. Uitvoering is daarmee ook afhankelijk van de goedkeuring en medewerking van huurders.

<u>Complex</u>	<u>Complex naam</u>	<u>Gemeente</u>	<u>aantal woningen</u>
1081	Prinses Beatrixlaan	Hillegom	8
1117	Albert Verweystraat	Noordwijk	36
1126	Gladiolusstraat	Noordwijk	40
1135	Duinpark II	Noordwijk	38
2051	Boekenburglaan	Voorhout	51
3081	Broekweg	Lisse	48
5005	Beatrixstraat	Sassenheim	44
5020	Tulpenstraat	Sassenheim	9
			274

4. Leefbaarheid en vitale wijken

De veerkracht en de leefbaarheid in buurten in het werkgebied van Stek is over het algemeen goed. Dit blijkt ook uit het woonbelevingsonderzoek dat Stek in 2022 heeft uitgevoerd. In de meeste buurten geven huurders een goed oordeel over de woningen, de woonomgeving, de veiligheid en de sociale samenhang. In sommige buurten is aandacht gewenst voor het samenleven met anderen. De beweging die we in gang hebben gezet door de samenwerking aan de Ambitieovereenkomst wonen, welzijn en zorg in de HLT-gemeenten en de Visie wonen, welzijn en zorg in Noordwijk om te werken aan zorgzame en vitale buurten sluit aan op deze behoefte van onze huurders. We blijven hier dan ook op inzetten. Dit betekent dat we nog meer dan dat we al deden de focus op 'de voorkant' leggen, een preventieve aanpak.

Prettig wonen in een buurt waarin de mensen naar elkaar om kijken, in een omgeving waarin je gekend en opgenomen bent, daar staat Stek voor! Een buurt waarin huurders voldoende mogelijkheden hebben om deel uit te maken van sociale activiteiten in de buurt. Mensen krijgen meer perspectief als ze in een omgeving wonen met een goede sociale, fysieke en zorg infrastructuur. In zo'n buurt weten bewoners wie/waar woont, vragen ze hulp en bieden ze hulp aan. Zijn de lokale ondernemers, verenigingen en stichtingen levendige onderdelen van de wijk en doen mensen met en voor elkaar waar ze goed in zijn en wat ze fijn vinden. De zorgzame buurt beoogt een samenhangende én buurtgerichte aanpak van wonen, welzijn en zorg. Dit zodat mensen, ongeacht leeftijd of zorgbehoefte, comfortabel in hun huis of vertrouwde omgeving kunnen blijven wonen. Het is een buurt waar jong en oud samenleven, waar inwoners elkaar kennen en helpen, waar zorgbehoevende personen en mantelzorgers ondersteuning krijgen en waar diensten en voorzieningen toegankelijk en beschikbaar zijn.

Wanneer buurten vitaler zijn en de buurtbewoners samen sterk kunnen zijn, neemt de veerkracht toe. Veerkracht gaat echter niet alleen over samen sterk. Het gaat ook over individuele vraagstukken, vaak achter de voordeur. Een laag inkomen staat niet op zichzelf. Het is vooral binnen de groep laagste inkomens dat problemen rond participatie groot zijn en zich problemen voordoen op het vlak

van financiën en administratie (schulden), een zinvolle dagbesteding en een beperkt sociaal netwerk. Daarnaast heeft deze groep vaker te kampen met somatische aandoeningen, verstandelijke beperkingen of psychiatrische problemen. Die problemen en het beperkte sociale kapitaal in gebieden waar de concentratie van deze groepen groot is (i.c. de wijken met een onvoldoende of zwakke leefbaarheid) leiden daar tot een verminderde zelf- en samenredzaamheid. Werken aan veerkracht betekent dan ook werken aan het oplossen en voorkomen van individuele vraagstukken én aan samenredzaamheid.

Onze voorgenomen activiteiten op het gebied van leefbaarheid voor 2025 e.v.:

- Stek blijft zich inzetten om vraagstukken achter de voordeur te signaleren en de samenwerking te versterken (al dan niet door convenanten) die ertoe leidt dat deze vraagstukken worden opgelost, verminderd of voorkomen. Het gaat dan bijvoorbeeld over schulden en het voorkomen van huisuitzetting, eenzaamheid, verward gedrag, overlast, dementie en andere zorgen op het gebied van zelfredzaamheid.
- Daarnaast gaat Stek samen met huurders, gemeenten, zorg- en welzijnsinstellingen, commerciële bedrijven en sociale ondernemingen investeren in de vitaliteit van buurten waarin huurders van Stek wonen. Door samen te gaan ‘bouwen’ aan sociale samenhang, aan de veerkracht. Dit doen we door samen te leren in pilotbuurten in de HLT-gemeenten en in Noordwijk en de “best practices” in de jaren erna te vertalen naar een aanpak andere buurten. Ontmoeten heeft hierbij een belangrijke rol en Stek is bereid om buurtkamers te realiseren.
- Het leefbaarheidsbudget wordt jaarlijks vastgesteld op basis van welke inzet noodzakelijk is. Onze focus ligt daarbij in de buurten die naar aanleiding van ons woonbelevingsonderzoek aandacht vragen. En daar waar dat kan maken wij gebruik van subsidiemogelijkheden. In 2024 voeren Stek en de gemeenten met de betreffende wijkagent ten minste twee buurt-/ wijkshouwen per gemeente per jaar uit. Stek hoopt en verwacht dat de wijkshouw een collectief instrument wordt, in partnerschap met gemeentes, bewoners en maatschappelijke organisaties.

5. Bijzondere aandachtsgroepen

Bijzondere aandachtsgroepen beschouwen we als onze bijzondere doelgroepen die extra aandacht nodig hebben. Zo normaal mogelijk wonen in de wijk is daarbij het uitgangspunt. Sommige groepen hebben daarbij speciale begeleiding nodig. Ook kan een bijzondere woonvorm nodig zijn.

De vergrijzing neemt aanzienlijk toe de komende decennia. Daarbinnen neemt het aandeel 75+ toe. Dit gaat gepaard met een groeiende zorgbehoefte. Dat kan een behoefte zijn voortvloeiend uit somatische aandoeningen of bijvoorbeeld dementie. In de Nationale Prestatieafspraken en in het programma WOZO van demissionair minister De Jonge is opgenomen dat corporaties zich inzetten voor het realiseren van 0-tredewoningen en geclusterde woonvormen, inclusief zorggeschikte woningen. Stek zal hierin haar aandeel oppakken. Dit betekent dat we bij bestaande en toekomstige bouwplannen gaan onderzoeken of we voor deze doelgroep passende huisvesting kunnen realiseren. Gedachte daarbij is ook dat passende huisvesting niet alleen voor de huurder fijn is, maar ook bijdraagt aan het in toom houden van de zorgkosten. Ontmoeten en sterke gemeenschappen waarbij huurders en elkaar ondersteunen maken hiervan onderdeel uit. Daarmee sluiten we aan bij het bijdragen aan zorgzame buurten en vitale gemeenschappen dat we in het hoofdstuk leefbaarheid hebben omschreven.

Bijzondere groepen zijn ook statushouders, huurders met een verstandelijke beperking of een psychische kwetsbaarheid, dak- en thuislozen, ex-gedetineerden, vrouwen die uit een blijf van mijn lijfhuis komen, woonwagenbewoners en andere urgenten.

Een deel van deze huurders woont in een bijzondere woonvorm. Een ander deel maakt aanspraak op een reguliere woning, al dan niet via een contingent.

Onze voorgenomen activiteiten op het gebied van aandachtsgroepen voor 2025 e.v.:

- Woonvormen ontwikkelen voor senioren. Dit kunnen vitale senioren zijn, maar ook senioren die zorgbehoevend zijn en intensieve zorg nodig hebben (VPT). In die woonvormen staan ontmoeten, elkaar helpen en een sterke gemeenschap centraal. Dit doen we samen met de ouderenzorgorganisaties en welzijnsorganisaties.
- We blijven de (verhoogde) contingentenregeling uitvoeren en we blijven ons inspannen om de samenwerking te versterken voor huurders die ondersteuning nodig hebben
- We staan open voor zorgpartijen die beschermde woonvormen bieden om bijzondere woonvormen te realiseren (in bestaande bouw of nieuwbouw). Daarbij gaan we bij voorkeur uit van een regionaal vastgoedplan.
- Bijdrage leveren aan de (sociale) huisvesting van woonwagenbewoners.
- Bijdrage leveren aan de gemeentelijke taakstelling voor de huisvesting van statushouders via maatwerk bemiddeling en nauwe samenwerking met de gemeente.

6. Dienstverlening aan huurders en woningzoekenden

Tevredenheid van onze huurders en woningzoekenden over onze dienstverlening is voor ons belangrijk. Dat geldt overigens ook voor de tevredenheid over de kwaliteit van onze woningen en woonomgevingen (zie hoofdstukken kwaliteit en leefbaarheid). Ook belangrijk is dat diensten verlenen aan tevreden klanten makkelijker, leuker en goedkoper is.

Tevreden wil zeggen dat wij leveren wat is afgesproken en wat de huurders en woningzoekenden verwachten te krijgen.

We willen continu weten hoe tevreden onze huurders zijn. Daarom is Stek al vele jaren aangesloten bij het KWH. KWH meet het hele jaar door de klanttevredenheid, zodat eventueel noodzakelijke directe bijsturing mogelijk is. De huurderstevredenheidsscore was begin 2024 gemiddeld 7,8! Wij willen het tot nu toe jaarlijks verkregen KWH-label ruimschoots blijven verdienen.

De tevredenheid van onze huurders hangt niet alleen samen met onze dienstverlening en de dienstverlening van de partijen die voor ons werken. Het woonplezier wordt ook gevormd door de mate waarin zij goed te spreken zijn over de kwaliteit van de woning en de woonomgeving. Ook de tevredenheid over die aspecten meten wij. De signalen die daaruit voortkomen pakken we projectmatig op.

7. Samenwerking met maatschappelijke partners

We komen verder als gemeenten, maatschappelijke partners en marktpartijen gezamenlijk met ons de schouders zetten onder de volkshuisvestelijke opgave.

Wij zijn ons er terdege van bewust dat Stek niet op eigen houtje kan en mag opereren. Stek zoekt nadrukkelijk de samenwerking op. Allereerst met onze 'primaire belanghouders', de vier gemeenten en de beide huurdersorganisaties HBVB en SHN. In de wet is op hoofdlijnen vastgelegd hoe deze samenwerking behoort te verlopen. Maar wij willen ons niet beperken tot het wettelijk minimaal vereiste. Stek is intrinsiek gemotiveerd om 'echt' samen te werken, niet alleen met gemeenten en huurdersorganisaties, maar ook met marktpartijen en onze maatschappelijke partners zoals aanbieders van zorg en welzijn, vooral om gezamenlijk te investeren in het opbouwen van vitale buurten. Stek blijft zich manifesteren in regionale netwerken en samenwerkingsverbanden.

Deze samenwerking is voor alle partijen niet vrijblijvend. Het is van groot belang dat partijen in vertrouwen werken aan gezamenlijke resultaten en er voor elkaar zijn als dat nodig is. Dat hebben we o.a. vastgelegd in de Ambitieovereenkomst Wonen, Welzijn en Zorg HLT. Deze overeenkomst is door meer dan 20 partijen ondertekend, eind 2022.

De bestaande overlegstructuren op ambtelijk en bestuurlijk niveau zetten we natuurlijk voort, maar willen we vooral ook op tactisch en operationeel slagvaardiger maken. Dat vergt op bestuurlijk niveau een eenduidige en heldere aansturing. Ook hier is 'wederkerigheid' een sleutelbegrip.

Voorgenomen activiteiten voor 2025 en verder:

- Wij zullen de komende jaren onze keuzes, prioriteiten en doelen krachtig uitdragen naar al onze belanghouders, met als doel om duidelijkheid te bieden waar Stek voor staat.
- Op basis van de volkshuisvestelijke opgave zoals wordt opgenomen in het ondernemingsplan 2021-2025 van Stek initiëren wij gesprekken met onze belanghouders om vast te stellen hoe zij zich als belanghouder van Stek zien en hoe zij met ons willen samenwerken in de uitvoering.
- We betrekken onze maatschappelijke partners meer bij het maken van (beleids)nota's en ontwikkelplannen.
- We faciliteren en helpen huurdersorganisaties, bewonersorganisaties en activiteiten-commissies e.d. graag bij hun zichtbaarheid, achterbanraadpleging en de werving van nieuwe leden.