Raadsbrief

Meerjarige prestatieafspraken 2022-2025, jaarafspraken 2024 gemeente Hillegom

aan:	de raad van de gemeente Hillegom
datum:	
ons kenmerk:	Z-23-344934
datum collegevergadering:	05-12-2023
portefeuillehouder:	A. de Jong
behandelend ambtenaar:	Loedy Mahmoud
emailadres:	l.mahmoud@hltsamen.nl
telefoon:	14 0252

Portefeuillehouder Wonen A. de Jong heeft namens het college van Burgemeester en Wethouders van de gemeente Hillegom op 11 december 2023 de meerjarige prestatieafspraken, waarin concrete jaarafspraken voor 2024 zijn opgenomen, ondertekend. De afspraken worden ook door Woonstichting Stek en de Huurdersbelangenvereniging Bollenstreek (HBVB) ondertekend. Hierin is vastgelegd hoe deze partijen het komende jaar samenwerken aan de volkshuisvestelijke doelen in onze gemeente. De onderlegger voor de prestatieafspraken wordt gevormd door de Woningwet, het gemeentelijk woonprogramma, de Regionale Woonagenda, de Nationale Prestatieafspraken en de belangen van de huurders.

In deze afspraken leggen we vast hoe iedere partij bijdraagt aan het volkshuisvestelijk beleid in de gemeente Hillegom. De prestatieafspraken zijn opgedeeld in zes hoofdstukken:
H1. Voldoende beschikbare woningen
H2. Betaalbare woningen
H3. Voorraadbeheer en verduurzaming
H4. Leefbare woonomgeving
H5. Wonen met zorg
H6. Samen voor wonen

Het overgrote deel van de afspraken gelden voor zowel Hillegom, Lisse als Teylingen. Waar nodig zijn per hoofdstuk afspraken gemaakt die specifiek betrekking hebben op de gemeente Hillegom. Per hoofdstuk zijn meerjarige kaderafspraken opgesteld. De concrete acties die we hiervoor in 2024 zullen uitvoeren zijn vervolgens uitgewerkt in jaarafspraken

Voldoende beschikbare woningen
Om de krapte op de sociale huurmarkt tegen te gaan, zetten partijen zich maximaal in om zoveel mogelijk sociale huurwoningen bij te bouwen. Daarnaast wil Stek een rol spelen in het bouwen van woningen in het middensegment. Dit wordt gedaan door onder andere Stek in een zo vroeg mogelijk stadium bij nieuwbouwontwikkelingen te betrekken, gezamenlijk planvertraging te minimaliseren en aan de voorkant met elkaar af te spreken welke woningen worden gebouwd voor welke doelgroep. Stevig inzetten op doorstroom blijft van groot belang, daarom zal de doorstroomadviseur in 2024 onverminderd worden ingezet om te zorgen voor een passende woning bij huurders die willen doorstromen. Het is van belang met elkaar te onderzoeken wat de mogelijkheden zijn na 2030 voor het vergroten van de sociale huurvoorraad. We spreken in 2024 af een vervolg te geven aan de out-of-the-box-sessies, met als doel de sociale huurvoorraad op korte én lange termijn te vergroten.

Betaalbare woningen
Naast het vergroten van de sociale huurvoorraad is betaalbaarheid ook een belangrijk aspect. Er is afgesproken dat Stek 80% van de vrijkomende sociale huurwoningen

verhuurd met een huur tot de 2e aftoppingsgrens (€ 693,60 prijspeil 2023). Naast sociale huurwoningen zal Stek ook huurwoningen in het middensegment (van €808,06 tot ca. €1080.26 prijspeil 07-2023) gaan aanbieden, om ook aanbod te creëren voor woningzoekenden met een middeninkomen. Het doel is om mensen die net te veel verdienen voor sociale huur niet gelijk bloot te stellen aan de relatief duurdere vrije huurmarkt. Ook wordt het jongeren- en seniorenbeleid toegepast, wat naast de juiste woning ook een passende huurprijs betekent voor de huurder.

Voorraadbeheer en verduurzaming
Naast het inmiddels bekende uitsterfbeleid van Stek op E, F en G energie labels staan voor het jaar 2024 veel afspraken op gebied van voorraadbeheer en verduurzaming van de sociale huursector. Deze afspraken dragen bij aan de lange termijndoelen van woningcorporaties. Zo wil Stek in haar werkgebied jaarlijks 1 kg CO2-emissie verminderen en in 2028 geen E, F of G labels meer in het bezit hebben. Daarnaast erkennen we dat er ruimte moet zijn voor aandacht voor huurders met vragen op gebied van verduurzaming of besparing van energiekosten. Zo kunnen huurders van Stek een afspraak maken met een energiecoach voor hulp bij bijvoorbeeld isoleren en energiebesparing in de woning. Daarnaast werkt de gemeente samen met Stek om het energieknelpunt bij nieuwbouw op te lossen, door gezamenlijk in gesprek te gaan met Liander om de nieuwbouwplannen te bespreken. Bij nieuwbouw van sociale huurwoningen wordt zo veel mogelijk circulair gebouwd en gesloopt, in lijn met het Programma van Eisen van Stek.

Leefbare en sociale woonomgeving
Ruim 20 partijen, waaronder Stek en de gemeenten, hebben de ambitieovereenkomst Wonen, Welzijn en Zorg ondertekend op 14 november 2022 en geven hier uitvoering aan. In Hillegom gaat het om de Olympiakwartier, waar partijen gezamenlijk de mouwen opstropen om de leefbaarheid te vergroten binnen deze buurt. Daarnaast stelt Stek in 2024 haar eigen uitvoeringsprogramma leefbaarheid vast, de doelstellingen van de ambitieovereenkomst zullen hierin worden meegenomen. Het uitvoeringsprogramma leefbaarheid wordt ook afgestemd en gedeeld met de gemeente. Om direct aandachtspunten uit bepaalde buurten en complexen op te halen, zullen partijen in 2024 doorgaan met de wijk- en complexschouwen binnen de gemeenten. Op gebied van energiearmoedebestrijding zal de gemeente in 2024 energiebespaarbonnen beschikbaar stellen voor inwoners met een inkomen tot 130% van het sociaal minimum. Ook is binnen de hechte samenwerking tussen partijen het vroeg signaleren van betaalproblematiek afgesproken, om huurders vroegtijdig de ondersteuning te kunnen bieden.

Wonen met zorg
Partijen zetten zich hard in voor inwoners die extra aandacht nodig hebben, of het nu gaat om zorg, welzijnsondersteuning of andere vormen van extra aandacht. Gezien de grotere verantwoordelijkheid die op gemeenten afkomt, wordt met woonstichting Stek gekeken naar het realiseren van diverse vormen van wonen met zorg. Om weer een plekje extra te krijgen voor mensen met buitenproportionele casuïstiek, wordt in 2024 een locatie voor een Skaeve Huse (scheef huisje) aangewezen binnen de HLT-grenzen. Stek heeft aangegeven het Skaeve Huse te willen ontwikkelen.

Samen voor wonen
Alle bovengenoemde ambities vormen samen met de rest van de prestatieafspraken een grote uitdaging voor Stek, de gemeente en HBVB. Dit vraagt om intensieve samenwerking. Daarom wordt scherp gekeken naar hoe samenwerking verloopt en gedurende het jaar wordt op vaste momenten gekeken of we op koers liggen voor het behalen van de ambities. Waar nodig starten we initiatieven om de samenwerking met andere partijen uit te breiden.

Bijlagen: Meerjarige prestatieafspraken 2022-2024, jaarafspraken 2024
gemeente Hillegom

Meerjarige Prestatieafspraken gemeente Hillegom

2022-2025

Jaarafspraken voor 2024

Gemeente Hillegom

HBV Bollenstreek
HUURDERS BELANGEN VERENIGING
Hart voor Huurders!

Stek
Je huis, je thuis

Voorwoord

Voor u liggen de meerjarige prestatieafspraken 2022-2025 tussen Stek, Huurdersbelangenvereniging Bollenstreek (HBVB) en de gemeente Hillegom. Een gedeelte van de afspraken zijn specifiek voor de gemeente Hillegom opgenomen, waar het overgrote gedeelte afspraken ook gelden voor de gemeenten Lisse en Teylingen. In deze meerjarige afspraken zijn ook de concrete jaarafspraken voor 2024 opgenomen. Onderlegger voor deze afspraken zijn de gemeentelijke woonprogramma's en het ondernemingsplan van Stek.

Halverwege het jaar monitoren en toetsen de partijen de uitvoering van de afspraken. Waar nodig kan tussentijds worden bijgestuurd.

Ontwikkelingen kunnen aanleiding zijn voor het aanpassen van het meerjarige kader. Denk hierbij aan de in juli 2023 vastgestelde Regionale Woonagenda Holland Rijnland en de Nationale Prestatieafspraken. Hierin staan lange termijn doelen op o.a. aandeel sociale huur bij nieuwbouwontwikkelingen en duurzaamheid.

De meerjarige prestatieafspraken 2022-2025 zijn opgesteld voor de gemeenten Hillegom, Lisse en Teylingen. De jaarafspraken kunnen voor een specifieke gemeente afwijken.

Leeswijzer

De meerjarige prestatieafspraken 2022-2025 zijn opgedeeld in zes hoofdstukken, per hoofdstuk zijn de afspraken voor 2024 geformuleerd.

Ambitie en kaderafspraken
Deze paragraaf gaat in op de richting die de gemeenten, HBVB en Stek op willen en wat zij in 2025 bereikt willen hebben. Een deel van de ambities kijkt al verder, bijvoorbeeld richting 2030 of zelfs 2050 bij het onderdeel duurzaamheid. Een groot deel van deze ambities worden via herhalende of doorlopende afspraken gerealiseerd. Uit evaluaties van voorgaande jaarlijkse prestatieafspraken is gebleken dat een groot deel van de jaarlijkse afspraken doorlopend is of jaarlijks hetzelfde.

Afspraken 2024
Om de ambities te behalen zijn op onderdelen ook jaarlijkse afspraken nodig. Bijvoorbeeld over de inzet van partijen om een pilot op te zetten, onderzoek uit te voeren of voortgang te ontwikkelen bij nieuwbouwprojecten. Deze paragraaf geeft aan wat partijen voor het komende jaar afspreken om de ambities op langere termijn te behalen.

Gemeente specifieke afspraken 2024
In deze paragraaf staan lokale afspraken die specifiek voor één gemeente gelden.

Ondertekening

Gemeente Hillegom
De heer A. de Jong

_____

11 december 2023

Huurdersbelangenvereniging Bollenstreek
Mevrouw I. Tijsen

_____

11 december 2023

Huurdersbelangenvereniging Bollenstreek
De heer C. Vink

_____

11 december 2023

Woningcorporatie Stek
Mevrouw J. van den Berg

_____

11 december 2023

1. Voldoende beschikbare woningen

- **Ondanks een aanzienlijk bouwprogramma en andere maatregelen groeit de sociale huurvoorraad in de Bollenstreek op basis van het huidige planaanbod tot 2030 nog onvoldoende om het tekort te verkleinen en gelijke pas te houden met toekomstige vraagontwikkeling.**
- **Partijen willen zich maximaal inspannen om de sociale huurvoorraad in HLT tot 2030 met ruim 1.600 woningen te laten groeien: door nieuwe plannen toe te voegen; zachte plannen hard te maken; planvertraging te voorkomen; en waar mogelijk de bestaande voorraad te transformeren.**
- **Partijen maken serieus werk van doorstroming door een doorstroomadviseur in te zetten. Binnen de bestaande voorraad ontstaat zo een betere kwalitatieve match tussen vraag en aanbod.**

1.1 Ambitie en kaderafspraken

Om voor huurders de juiste woning te vinden, is voldoende beschikbaarheid van woningen in de sociale woningvoorraad een belangrijke ambitie. De druk op de sociale woningvoorraad is hoog. Dit is mede te zien in de groei van het aantal ingeschrevenen voor een sociale huurwoning in het woonruimteverdeelsysteem Huren in Holland Rijnland. Daar komt bij dat volgens de prognosemodellen de vraag naar sociale huurwoningen in elk geval tot 2040 nog fors zal groeien. Belangrijkste oorzaken: vergrijzing, gezinsverdunning en immigratie. Ook het aantal mensen dat met haast een woning zoekt (zgn. spoedzoekers) neemt toe.

Partijen hebben de gezamenlijke ambitie om de druk op de sociale huurmarkt te verlagen. Dit gebeurt op twee manieren: enerzijds de realisatie van nieuwbouw, anderzijds het behoud en beter benutten van de bestaande woningvoorraad. Belangrijke kaders voor deze ambitie zijn de Nationale Prestatieafspraken, de Regionale Realisatieagenda Wonen – Regio Holland Rijnland (regionale woondeal) en de recent vastgestelde Regionale Woonagenda Holland Rijnland.

Partijen hebben de ambitie om de komende jaren tenminste gelijke pas te houden met de groeiende vraag naar sociale huurwoningen, met name door een flink aantal nieuwe sociale huurwoningen toe te voegen. In lijn met de gemeentelijke woonprogramma's, de Regionale Woonagenda Holland Rijnland en de portefeuillestrategie van Stek is de gezamenlijke doelstelling om in de periode 2021-2030 in totaal 1600 sociale huurwoningen toe te voegen (netto toevoeging). Inzet van de gemeenten is daarbij dat minimaal 30% van de nieuwbouw sociale huurwoningen zijn.

Op basis van de nu bekende bouwplannen van Stek zal deze doelstelling (nog) niet worden gerealiseerd. Deze voorzien over de periode 2021-2030 in de nieuwbouw van in totaal ca. 1170 sociale huurwoningen. Omdat er tegelijkertijd ook ca. 400 woningen worden gesloopt, verkocht of geliberaliseerd zal de sociale huurvoorraad per saldo groeien met een kleine 800 woningen. Daar komt bij dat een deel van de nieuwbouwplannen momenteel nog onzeker ('zacht') is.
Om de gezamenlijke ambitie te kunnen waarmaken zullen er t/m 2030 dus plannen moeten komen voor nog eens 800 sociale huurwoningen extra. Om dit te kunnen realiseren is van alle partijen een stevige inzet nodig om:

- nieuwe bouwplannen toe te voegen;
- zachte plannen hard te maken;
- Planvertraging te voorkomen;
- en waar mogelijk de bestaande voorraad te transformeren (kamergewijze verhuur, woningsplitsen, enz.).

Grootste bottleneck hierbij is het tekort aan bouwlocaties. Partijen willen met een 'out of-the-box'-mentaliteit werken aan creatieve oplossingen voor dit probleem: nog eerder/intensiever samenwerken; gezamenlijke verkenning naar mogelijke locaties; nauwe afstemming over kwalitatieve aspecten (programma van eisen), enz.

Een belangrijk aandachtspunt is dat huurders tijdig en ruim worden geïnformeerd bij nieuwe ontwikkelingen (zoals vertraging) van sloop/nieuwbouw- en renovatieprojecten.

Sociale huur wordt bij voorkeur door Stek gebouwd en verhuurd. De gemeenten zorgen ervoor dat Stek en ontwikkelende partijen in een zo vroeg mogelijk stadium betrokken worden bij een gebiedsontwikkeling en planvorming. De gemeenten hebben extra aandacht voor de rol van de woningcorporatie in het geval er bij een ontwikkeling geen corporatie- of gemeentegrond is. Stek neemt hierin zelf ook initiatief.

Partijen willen de bestaande sociale huurvoorraad zoveel mogelijk in stand houden, maar erkennen dat Stek desondanks niet ontkomt aan het jaarlijks verkopen en/of liberaliseren van een zeer beperkt deel van haar portefeuille, zodat middelen vrijkomen voor nieuwbouw en verduurzaming. Ook, komen er zo betaalbare koopwoningen en middenhuurwoningen op de markt. Tot 2025 zal Stek jaarlijks circa 15 woningen uit de gehele voorraad (incl. Noordwijk) verkopen en eveneens 15 woningen liberaliseren.

Gezamenlijke inzet van partijen is om de sociale huurvoorraad effectief te benutten. Het gebruik van bestaande instrumenten en activiteiten wordt daarvoor voortgezet. Op basis van de Huisvestingsverordening Holland Rijnland is het mogelijk om Lokaal Maatwerk te bieden aan doelgroepen waarbij er sprake is van volkshuisvestelijke knelpunten. In de gemeenten geldt dat met name voor jongeren, zij hebben een relatief lage slaagkans. Daarom zetten de partijen hiervoor Lokaal Maatwerk in zodat zij met een tijdelijk huurcontract in gelabelde woningen kunnen worden gehuisvest. Ook wordt Lokaal Maatwerk ingezet om de doorstroming te bevorderen. Als senioren uit een eengezinswoning doorstromen naar een meer passend appartement kunnen meer gezinnen worden gehuisvest. Om doorstroming te bevorderen kan per nieuwbouwproject een specifieke Lokaal Maatwerk (Nieuwbouw)-afspraak worden gemaakt. De partijen voeren per project overleg over de toepassing en invulling daarvan.

Binnen de wettelijke waarborgen zullen partijen gegevens uitwisselen om woonfraude tegen te gaan. Tegelijk zal Stek haar niet-DAEB-voorraad in eerste instantie aan (haar eigen) huurders met middeninkomens aanbieden. Daarnaast willen partijen komende jaren nieuwe maatregelen verkennen om de doorstroming op gang te houden dan wel te bevorderen, gelet op de toenemende vergrijzing en gezinsverdunning.

1.2 Afspraken 2024

	Partijen spreken voor 2024 de volgende zaken af om de genoemde ambities m.b.t. voldoende beschikbare woningen te kunnen realiseren:
1	Stek levert in totaal 144 nieuwbouw sociale huurwoningen op: Teylingen: project 'Bloementuin' in Sassenheim , 32 woningen. Teylingen: project 'Teydelijk' (flexwoningen) in Voorhout, 40 woningen. Lisse: project 'Waterkanten' in Lisse, 72 woningen.
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.
3	Naar verwachting worden uiterlijk in 2024 de bestaande nota's parkeernormen vervangen voor nieuwe nota's parkeernormen. In deze nieuwe parkeernota's zijn de parkeernormen voor sociale huurwoningen herzien. Mocht het mogelijk zijn om door de herziening van de parkeernormen extra sociale huurwoningen te realiseren in een project en dit stedenbouwkundig past, dan wordt deze kans aangegrepen.
4	De in maart 2023 gestarte doorstroomadviseur bij Stek (werkzaam voor de gemeenten Hillegom, Lisse en Teylingen), zal in het 1e kwartaal van 2024 aan de partijen van deze prestatieafspraken een rapportage opleveren waaruit blijkt wat het actief benaderen van de doelgroep (senioren) en hen adviseren over doorstroommogelijkheden heeft opgeleverd. In het 1e kwartaal van 2025 zal er wederom zo'n rapportage worden opgeleverd om de resultaten van 2024 inzichtelijk te maken.
5	Stek en de gemeenten nemen een volgende stap in de out-of-the-box sessies 2023. Partijen agenderen de uitkomsten van de sessies voor het lokale bestuurlijke overleg. De onderwerpen zijn: nieuwe bouwlocaties, hoogbouw realiseren, verlagen parkeernorm, verhogen aandeel sociale huur in nieuwbouw, optoppen, woningdelen en splitsen, flexwonen en het hard maken van zachte plannen.
6	De werkgroep doorstroming (bestaande uit doorstroomadviseur Stek, beleidsadviseur wonen gemeente, teamleider Stek) die jaarlijks minimaal vier keer per jaar samenkomen om o.a. te evalueren en voorstellen voor verbetering van doorstroommogelijkheden te bespreken, zal worden gecontinueerd.
7	De financiering van de doorstoomadviseur blijft in 2024 hetzelfde zoals in 2023 is afgesproken. Stek betaalt de helft van de kosten en de andere helft zal worden bijgedragen vanuit de gemeente Hillegom, Lisse en Teylingen.
8	Stek hanteert een verkoopvolume van maximaal 15 woningen in 2024 voor het hele werkgebied van Stek (HLT + Noordwijk).
9	In 2024 zullen de gemeenten Hillegom, Lisse en Teylingen het lokale woonprogramma actualiseren. De gemeenten zullen Stek raadplegen bij het opstellen van de woonprogramma's, waarbij Stek o.a. input zal leveren vanuit hun portefeuillestrategie.
10	De gemeente zal Stek in een zo vroeg mogelijke fase van gebiedsontwikkeling en planvorming betrekken om waar mogelijk samen eisen en randvoorwaarden te bepalen voor de bouw van sociale huurwoningen. Stek zal met de gemeente actief

	meedenken over volkshuisvestelijke aspecten (denk aan woningtypes, woninggroottes, doelgroepen, toegankelijkheid, etc.) en financiële randvoorwaarden, waarmee de kans op realisatie van sociale huurwoningen door of voor Stek wordt vergroot.
11	**Als er stortingen worden gedaan in het vereveningsfonds (dat is van toepassing indien een project minder sociale huurwoningen bevat dan in het woonprogramma vastgestelde percentage) zal Stek hierover worden geïnformeerd. Stek kan een bijdrage aanvragen vanuit het vereveningsfonds indien het aantal sociale huurwoningen in een project hoger is dan het in het woonprogramma vastgestelde percentage.**
12	**Partijen houden elkaar op de hoogte van toekomstige subsidies op gebied van sociale woningbouw en vragen waar mogelijk subsidies aan.**

2. Betaalbare woningen

- **Van de alle vrijkomende sociale huurwoningen in 2024 verhuurt Stek 4 van de 5 woningen in de huurprijsklasse ''betaalbaar'' (< € 693,60 prijspeil 2023)**
- **Stek continueert haar seniorenbeleid en haar jongerenbeleid om ook voor deze specifieke doelgroepen de sociale huurwoning betaalbaar te houden.**
- **Stek zal zich naast het bouwen van sociale huurwoningen ook gaan richten op het bouwen van middenhuur woningen om mensen met een middeninkomen ook een betaalbaar huis te kunnen bieden.**

2.1 Ambitie en kaderafspraken

In de Nationale Prestatieafspraken zijn op het gebied van de betaalbaarheid een aantal vergaande resultaatafspraken gemaakt. In deze afspraken over betaalbaarheid is een balans gevonden tussen generieke maatregelen waarvan alle huurders profiteren en specifieke maatregelen waarvan mensen met lagere inkomens en mensen in niet-duurzame woningen van profiteren.

Voor de jaren 2023-2035 is landelijk afgesproken dat de huursomstijging wordt bepaald op basis van de CAO loonontwikkeling minus 0,5%. Ook zijn per 1 juli 2023 de huurprijzen van huishoudens met een inkomen tot 130% van het sociaal minimum verlaagd naar € 550 (prijspeil 2021) en wordt voor isolatiemaatregelen in beginsel geen huurverhoging doorberekend.
De juiste woning voor de huurder hangt naast de woning sterk af van de huurprijs in relatie tot het inkomen van de huurder. Het streefhurenbeleid dat Stek met instemming van de andere partijen voert, is gericht op het realiseren van zoveel mogelijk gelijkwaardige kansen voor de doelgroepen die voor sociale huur in aanmerking komen. Binnen deze doelgroepen wordt onderscheid gemaakt naar inkomen, leeftijd en huishoudgrootte zodat minimaal 95% passend toegewezen kan worden.

De aanvangshuren van de te verhuren woningen stemt Stek af op de inkomensverdeling onder de actief woningzoekenden. Per jaar wordt deze verdeling opnieuw vastgesteld. De afspraken voor het aankomende jaar worden in het jaarlijkse afsprakenovezicht hieronder vastgelegd.

Ook voor mensen met een middeninkomen is het steeds lastiger om een betaalbare huurwoning te vinden. Het aanbod neemt af en huurprijzen in de particuliere huursector stijgen fors. Met name in stedelijke gebieden is de situatie nijpend. Mensen met een middeninkomen zoals leraren, verpleegkundigen en politieagenten maken steeds minder kans op de woningmarkt, terwijl het tekort aan deze beroepsgroepen verder groeit. Het kabinet wil het middenhuursegment weer betaalbaar en bereikbaar maken voor mensen met een middeninkomen. De Wet betaalbare Huur moet ervoor zorgen dat meer vrije sector huurwoningen weer betaalbaarder worden. Daarbij is er een bouwopgave om woningen te realiseren voor het middenhuursegment. Stek wil graag iets betekenen in deze opgave en in het nieuwbouwprogramma ruimte bieden voor middenhuurwoningen.

In het nieuwbouwprogramma van Stek ligt een nadruk op het (sociale) segment betaalbaar. De verwachting is dat in dat segment de komende jaren de vraag het grootst zal zijn. Om de ambitie van betaalbare woningen te realiseren, volgt Stek het Sociaal Woonakkoord en de Wet Tijdelijke Huurkorting. Partijen blijven samenwerken om huurachterstanden en huisuitzettingen zoveel mogelijk te voorkomen.

Bij nieuwbouw, groot onderhoud en mutatie zien partijen duurzaamheidsmaatregelen ook als kans om de woonlasten te beperken. Duurzame nieuwbouw en verduurzaamde woningen dragen bij aan de betaalbaarheid van wonen.

2.2 Afspraken 2024

	Partijen spreken voor 2024 de volgende zaken af om de genoemde ambities m.b.t. betaalbare woningen te kunnen realiseren:
1	**In 2024 wordt verwacht dat er ca. 440 sociale huurwoningen in de HLT-gemeenten vrijkomen. Hiervan wil Stek 80% opnieuw verhuren met een huurprijs lager dan € 693,60 (prijspeil 2023). En van deze ca. 440 woningen wil Stek 60% opnieuw verhuren met een huurprijs lager dan € 647,19 (prijspeil 2023).**
2	**Stek blijft jongeren (tussen 18 en 27 jaar oud) extra mogelijkheden bieden om een starterswoning te huren via het jongerenbeleid. Er is exclusief aanbod voor jongeren geselecteerd die graag willen starten op de woningmarkt, maar niet hun opgebouwde inschrijftijd na acceptatie van een woning willen verliezen. Voor dit exclusieve aanbod blijft de regeling gelden, dat een jongere woningzoekende de mogelijkheid krijgt een starterswoning te huren met een tijdelijk contract van maximaal 5 jaar, met behoud van inschrijftijd bij www.hureninhollandrijnland.nl.** **Indien het nodig is vanwege de leeftijd van de jongere om de huur aan te passen in verband met het nog geen recht hebben op huurtoeslag, past Stek huurverlaging toe tot < kwaliteitskortingsgrens (€ 452,20 prijspeil 2023).**
3	**Stek blijft huurders van 55 jaar en ouder (senioren) voorrang geven bij toewijzing van een woning als ze een eengezinswoning achterlaten. Stek behoudt daarvoor de appartementen in Hillegom, Lisse, Sassenheim, Voorhout en Warmond die geschikt zijn om op hoge leeftijd in te blijven wonen. De huurprijs van het appartement wordt indien nodig aangepast naar het inkomen van de huurder, zodat huurder een huurprijs gaat betalen die passend is bij het inkomen van huurder.**
4	**Als Stek besluit in 2024 inkomensafhankelijke huurverhogingen toe te passen bij huurders die scheefwonen dan zal Stek de extra huurinkomsten gebruiken voor investeringen in nieuwbouw, woningverbeteringen, verduurzaming en leefbaarheid.**

5	**Huurders die een woning huren met een laag energielabel (F en G) krijgen geen huurverhoging per 1 juli 2024.**
6	**Stek en gemeenten zullen vanaf 2024 telkens verkennen of het (financieel) mogelijk en wenselijk is om middenhuurwoningen te realiseren. Partijen onderzoeken samen de mogelijkheden.**
2.3	**Lokale afspraken 2024**
	Hillegom
1	**Stek start in 2024 met de ontwikkeling van haar eerste project waarbij gecombineerd sociale- en middenhuurwoningen worden gerealiseerd. Bij het project 'Graaf Janlaan en omstreken' worden 120 verouderde meergezinswoningen aan de Graaf Janlaan, Juliana van Stolberglaan en Willem de Zwijgerlaan in Hillegom-West gesloopt. Op deze locatie worden 160 nieuwe meergezinswoningen teruggebouwd, waarvan 34 middenhuurwoningen.**

3. Goede woningen; voorraadbeheer en verduurzaming

- **Stek streeft ernaar om over alle vier de gemeentes (HLT + Noordwijk) 1 miljoen KG CO2 per jaar emissie te verminderen.**
- **Vóór 2025 zullen we afscheid nemen van de minder gunstige energielabels F en G in de totale sociale huurvoorraad, en voor 2028 zullen ook de woningen met label E zijn verduurzaamd.**
- **Huurders kunnen een huisbezoek aanvragen van een opgeleide energiecoach van Stek en daarbij een energiebesparingspakket ontvangen.**

3.1 Ambitie en kaderafspraken

Afgelopen jaren hebben partijen zich ingezet om de sociale voorraad binnen de HLT-gemeenten te verduurzamen. Inmiddels zit de gemiddelde energiescore van de woningen op label B. De komende jaren blijven we onverminderd doorwerken aan verdere verduurzaming. Zo werkt Stek momenteel aan een kadervisie duurzaamheid, in het verlengde hiervan wordt de huidige routekaart geactualiseerd. In de routekaart staat concreet beschreven hoe Stek wil bereiken dat de woningvoorraad uiterlijk 2050 CO2-neutraal is. De woningen die energetisch het slechts presteren worden als eerst verduurzaamd. De missie van Stek is om in 2028 geen woningen met een E, F of G label in het bezit te hebben.

Op het gebied van verduurzaming zijn in 2022 de Nationale Prestatieafspraken vergaande afspraken gemaakt, deze blijven in de voor deze en toekomstige afspraken een belangrijk jaarlijks kader. Zo is afgesproken dat de corporaties voor 2030 in totaal 675.000 woningen "toekomstklaar isoleren" (volgens de standaard); en voor 2028 alle resterende (250.000) woningen met een E-, F- of G-label verbeteren. Ook moeten de corporaties voor 2030 450.000 bestaande woningen aardgasvrij maken. Om de bovengenoemde nationale opgaven realiseerbaar te maken is een rol weggelegd voor de gemeenten. Gemeenten hebben de doelstelling voor 2025 zekerheid geven over de uitvoeringsplannen van de TVW (transitievisie warmte): wanneer gaan welke wijken van het gas, en

wat wordt de vervangende voorziening. Deze landelijke resultaatafspraken vormen een belangrijk kader voor de meerjarige lokale prestatieafspraken.

Om continuïteit van de verduurzamingsopgave te bevorderen, trekken gemeenten en Stek gezamenlijk op in overleggen met Liander over de verwachtte benodigde netcapaciteiten. Partijen richten zich naast energietransitie de komende jaren ook op andere aspecten van duurzaamheid. Denk hierbij aan circulaire nieuwbouw en renovatie, klimaatadaptatie en behoud van biodiversiteit. De gemeenten willen samen met Stek en de Huurders Belangenvereniging de krachten bundelen om het energiebewustzijn onder alle inwoners, inclusief huurder van Stek, te versterken. Hierin zal ook een mogelijkheid zijn voor ondersteuning vanuit Stek. Regelmatig overleg, minimaal drie keer per jaar, staat centraal om onder andere duurzaamheidsinitiatieven af te stemmen en elkaar aan te vullen. Uiteraard dragen verduurzamingsactiviteiten bij aan het verminderen van de woonlasten.

In 2021 zijn de eerste versies van de Regionale Energiestrategie (RES 1.0) en de lokale TVW door de gemeenten vastgesteld. Een verdere slag in de Regionale Energiestrategie wordt gemaakt in de RES 2.0, de actieplannen die hieruit voorvloeien worden gedekt in lokale uitvoeringsprogramma's met o.a. de volgende doelen:

- In 2030 15% energiebesparing in de gebouwde omgeving ten opzichte van 2014;
- Een forse toename van de duurzame elektriciteitsproductie, gemeenten breed gemiddeld een toename van 38% in 2030 t.o.v. 2014;
- Ambitie om in 2050 de gebouwde omgeving aardgasvrij te verwarmen.

3.2 Afspraken 2024

3.2	**Partijen spreken voor 2024 de volgende zaken af om de genoemde ambities m.b.t. voorraadbeheer en verduurzaming te kunnen realiseren:**
1	**Stek blijft zich inzetten voor de bewustwording van energieverbruik bij huurders. Huurders kunnen een afspraak maken aan huis met een (opgeleide) energiecoach van Stek. Huurders ontvangen dan tevens een energiebesparingspakket.**
2	**De gemeentes HLT zetten zich in voor bewustwording van energieverbruik bij de inwoners van de gemeentes. Hieronder vallen ook de huurders van Stek.**
3	**Minimaal drie keer per jaar vindt er afstemming plaats tussen Stek en de HLT-gemeenten op het gebied van duurzaamheid om overlappende en/of aanvullende acties op elkaar af te stemmen.**
4	**Stek en de gemeenten stemmen in 2024 af hoe de LES, TVW en Routekaart op elkaar aansluiten. Dit doen zij o.b.v. de ontwikkeling geothermie, waarbij gezamenlijke verkenning en afstemming de basis zal zijn. De gemeente organiseert hiervoor ieder kwartaal een afstemmingsoverleg. Wanneer significantie ontwikkelingen zich voordoen informeert Stek de HBVB.**
5	**Stek verwerkt de uitkomsten de afstemming genoemd in afspraak 4 in het duurzaamheidsbeleid en de bijbehorende CO2-route kaart.**
6	**De gemeente zet het driemaandelijkse overleg met Stek en Liander door in 2024.**
7	**Stek hanteert een programma van eisen waarin we circulair bouwen en slopen stimuleren.**
8	**Stek en de gemeente onderzoeken of het mogelijk is om gezamenlijk te werken naar een soort managementplan voor de Wet natuurbescherming. Het initiatief hiervoor ligt bij de gemeenten.**

9	**Stek stuurt twee keer per jaar een overzicht met de stand van zaken van ENG en NOM projecten naar partijen, waarvan één keer in het kader van de actualisatie van de prestatieafspraken.**
10	**Stek streeft ernaar om over alle vier de gemeentes (HLT + Noordwijk) de totale emissie uit de voorraad in 2024 met 1 miljoen kilo CO2 te verminderen.**
3.3	**Lokale afspraken 2024**
	Hillegom
1	**Bij alle nieuwbouwprojecten wordt voldaan aan de gemeentelijke GPR-normen uit de omgevingsvisie (DPG, gezond en gebruikskwaliteit minimaal een 8, toekomstwaarde minimaal een 7).**

4. De leefbare en sociale woonomgeving

- **We zetten in op die buurten en wijken waar dit het hardst nodig is. Stek en gemeenten zijn in zowel in Hillegom, Lisse en Teylingen begonnen met de werkgroepen in pilotwijken 'zorgzame buurt'.**
- **Stek stelt begin 2024 haar uitvoeringsprogramma leefbaarheid vast.**
- **Partijen werken nauw samen en investeren gezamenlijk in leefbaarheidsprojecten- en initiatieven. Voorbeelden zijn de wijkschouw, de inzet van een wijk GGD-er, buurtbemiddeling en het gezamenlijk aanpakken van overlast.**

4.1 Ambitie en kaderafspraken

De juiste woning en prettig wonen worden sterk beïnvloed door de omgeving. Wijken en buurten waar de sociale cohesie sterk is en de leefbaarheid goed, maken het vaak prettig wonen. De nieuwe Woningwet en de Nationale Prestatieafspraken hebben de mogelijkheden van corporaties op het vlak van zorg en welzijn verruimd. In de Nationale Prestatieafspraken is onder het kopje Leefbaarheid onder andere afgesproken dat de gezamenlijke corporaties jaarlijks € 200 miljoen extra investeren in de kwaliteit van de bestaande voorraad, met een accent op vocht en schimmel, loden leidingen, asbest en brandveiligheid. Daarnaast ook € 75 miljoen extra investeren in sociale maatregelen ter verbetering van de leefbaarheid. Van gemeenten wordt een 'focus' gevraagd op de leefbaarheid in wijken en het ontwikkelen van een gerichte wijkaanpak, in samenwerking met maatschappelijke partners. Hierbij wordt samenwerking gezocht met welzijnspartijen zoals Voor ieder 1 en Welzijnskompas.

Er is een ambitieovereenkomst getekend door ruim 20 partijen, o.a. door de gemeenten, Stek en welzijns- en zorgpartijen. De ambitieovereenkomst is getekend om te zorgen dat ouderen nu en in de toekomst in hun eigen omgeving kunnen blijven wonen met een goede kwaliteit van leven.

Voor een leefbare en sociale omgeving zijn de effecten van de energiecrisis en wooncrisis een aandachtspunt. Contact met en tussen bewoners, woningzoekenden en partijen onderling is nog veel meer digitaal geworden. Deze vorm van contact en dienstverlening heeft voor- en nadelen. De ambitie voor de komende jaren is het vasthouden van voordelen zoals snelheid en het gemak bij het regelen van zaken in 'Mijn Stek' en 'Fixi'. Nadelen zoals het ontbreken van een luisterend oor en vermindering van persoonlijk contact willen partijen voorkomen. Er 'zijn' in de wijk via wijkschouwen, zichtbaarheid van medewerkers en telefonische bereikbaarheid voor bewoners en woningzoekenden moeten deze nadelen ondervangen.

Medewerkers van Stek zijn regelmatig aanwezig in de wijken en vervullen een belangrijke signaleringsfunctie. Gemeente, Stek en partijen trekken zo veel mogelijk samen op om de problematiek aan te pakken. Een hechte samenwerking tussen Stek, Voor ieder 1 en de gemeenten is dus belangrijk en is gericht op over en weer adequaat handelen met de benodigde uitvoeringsmandaten, op basis van de afgegeven signalen Zowel het convenant AVG als het convenant voorkomen huisuitzetting bij huurachterstand is door partijen ondertekend met als doel om zoveel mogelijk situaties op te lossen en huisuitzettingen te voorkomen, met respect voor de privacy van de betreffende huurder. Stek, de gemeenten en ISD Bollenstreek werken samen in 'Vroeg er op Af', om betalingsproblemen bij huurders zo snel mogelijk te onderkennen en escalatie te voorkomen.

4.2 Afspraken 2024

4.2	**Partijen spreken voor 2024 de volgende zaken af om de genoemde ambities m.b.t. een leefbare en sociale woonomgeving te kunnen realiseren:**
1	**Stek en gemeenten financieren gezamenlijk de inzet van een wijk-GGD'er, en koppelen halfjaarlijks de resultaten van de wijk GGD'er aan elkaar terug.**
2	**Partijen werken actief samen aan het verbeteren van de leefbaarheid in buurten en voelen zich hiervoor gezamenlijk verantwoordelijk. Dat doen we op de volgende onderwerpen: 1. Onze inwoners wonen zo lang mogelijk comfortabel en veilig thuis. 2. Inwoners zijn meer betrokken binnen hun buurt en kijken naar elkaar om. 3. De woonomgeving is veilig, leefbaar en nodigt uit om te ontmoeten.**
3	**Partijen agenderen in ambtelijke overleggen hoe de ambities op gebied van leefbaarheid vanuit de Maatschappelijke agenda en de resultaten van het woonbelevingsonderzoek van Stek uitgezet kunnen worden binnen de organisaties.**
4	**Stek stelt begin 2024 haar uitvoeringsprogramma leefbaarheid vast, deze wordt gedeeld met de gemeenten om waar mogelijk aan te sluiten op het werkplan wijkcontactfunctionarissen 2024 van de gemeenten.**
5	**In 2024 voeren Stek en gemeenten twee keer per jaar per gemeente een wijkschouw uit, waarbij o.a. huurdersvertegenwoordigers, een BOA en de wijkagent aanwezig zijn. Hierbij kunnen inwoners ook vertegenwoordigd zijn. Actiepunten vanuit de wijkschouw worden of door de gemeenten of door de corporatie uitgevoerd, waar mogelijk trekken partijen gezamenlijk op.**
6	**Stek draagt er samen met welzijnsorganisaties zorg voor dat toekomstige buurtkamers en ontmoetingsruimten een bredere functie krijgen in de buurt.**
7	**Om fijn wonen te bevorderen continueren partijen de komende jaren de samenwerking met bureau Bemiddeling Bollenstreek waar wordt ingezet op sterkere gemeenschapszin, zelfredzaamheid van de inwoners en vermindering van woonoverlast.**
8	**Partijen werken samen aan de uitvoering van het landelijke actieprogramma "Eén tegen Eenzaamheid", dit om eenzaamheid (onder ouderen) te doorbreken.**
9	**De gemeenten stelt in 2024 HLT energiebespaarbonnen beschikbaar voor inwoners met een inkomen tot 130% van het wettelijk sociaal minimum.**
10	**Binnen het budgetinformatiepunt van de ISD Bollenstreek wordt er in 2024 samengewerkt met schuldhulpmaatje.**
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.**

5. Wonen met zorg

- **Voor steeds meer mensen is wonen en zorg onlosmakelijk met elkaar verbonden. We zetten ons gezamenlijk in voor het realiseren van diverse vormen van wonen met zorg.**
- **We nemen onze gezamenlijke verantwoordelijkheid voor het huisvesten van bijzondere doelgroepen, bijvoorbeeld statushouders.**
- **In 2024 stellen Stek en de gemeente gezamenlijk een Convenant overlast op.**

5.1 Ambitie en kaderafspraken

In onze gemeenschap hechten we veel waarde aan de juiste woning voor iedere huurder. We begrijpen echter dat voor sommige huurders een woning alleen niet voldoende is. Zij hebben behoefte aan extra aandacht, zoals zorg- of welzijnsondersteuning. Als partijen streven we ernaar om binnen onze mogelijkheden deze kwetsbare huurders te ondersteunen en de onderlinge samenhang in de wijken en buurten te versterken.

Deze ambitie is verankerd in de Ambitieovereenkomst Wonen, Welzijn en Zorg HLT, waarin Stek en de gemeente samen optrekken met zorg- en welzijnspartijen. De uitvoering van deze overeenkomst is voortdurend in ontwikkeling, en in 2024 zullen we doorgaan met het implementeren van lokale actieplannen. Waaronder initiatieven gericht op 'community building', zoals de in hoofdstuk 4 genoemde pilots Zorgzame Buurt. Deze initiatieven helpen om concreet vorm te geven aan onze samenwerking en de ondersteuning van huurders die het nodig hebben.

Gemeenten krijgen de verplichting integrale woonzorgvisies voor alle aandachtsgroepen op te stellen, dat staat in het programma ‘Een Thuis voor iedereen’ van de minister voor Volkshuisvesting. De HLT-gemeenten beschikken over een Integrale woonzorgvisie in vorm van de ambitieovereenkomst Wonen, Welzijn en Zorg, voor nu gericht op ouderen. Met ingang van de nieuwe Wet regie op de volkshuisvesting zal een woonzorgvisie gekoppeld worden aan de gemeentelijke volkshuisvestingsprogramma's. Zo kunnen gemeenten meer regie krijgen op het huisvesten van aandachtsgroepen. Naast ouderen moet het gaan over onder meer dak- en thuislozen, statushouders, arbeidsmigranten en uitstromers uit een intramurale instelling (zoals jongeren uit de jeugdzorg).

5.2 Afspraken 2024

5.2	**Partijen spreken voor 2024 de volgende zaken af om de genoemde ambities m.b.t. wonen met zorg te kunnen realiseren:**
1	**Stek verhuurt diverse woonvoorzieningen in de HLT-gemeenten aan zorgpartijen. Stek blijft dit doen en staat open voor nieuwe ontwikkelingen met (nieuwe) zorgpartijen. Lopend is het project ‘Savio-locatie’ in Hillegom, waar Stek een samenwerkingsovereenkomst heeft getekend met Marente over ‘wonen met een plus’.**
2	**Bij een hoge instroom statushouders ondernemen de gemeenten en Stek gezamenlijk stappen op basis van het opgestelde ‘Stappenplan huisvesting statushouders’ zodat aan de taakstelling kan worden voldaan.**

3	**In 2024 wijzen de gemeenten een tweede locatie voor een Skaeve Huse aan. Stek kan het Skaeve Huse op deze locatie ontwikkelen en verhuren.**
4	**Voor ieder 1 blijft, tezamen met het Meldpunt Zorg en Overlast, de eerste toegang voor onderlinge samenwerking tussen de gemeenten en Stek op het gebied van casuïstiek van overlast, eenzaamheid, zorg, etc.**
5	**Stek volgt in nauwe samenwerking met Voor ieder 1 en het Meldpunt Zorg en Overlast, de procedures als afgesproken in het Convenant voorkomen huisuitzettingen (2023).**
6	**In 2024 stellen Stek en de gemeente gezamenlijk een Convenant Overlast op.**
7	**Stek staat open voor het meedenken en onderzoeken van tussenwoonvormen en geclusterd wonen in de HLT-gemeenten (bijvoorbeeld een ''hofje''). In 2024 verwacht Stek opnieuw een woning te creëren voor beschermd wonen ''light'' (tussen woonvorm voor jongeren).**

6. Samen voor wonen

- **Stek en de gemeenten nemen deel aan de Regionale Versnellingstafel Holland Rijnland, om de realisatie van (sociale) woningbouw te versnellen.**
- **Partijen geven uitvoering aan de intenties uit de getekende ambitieovereenkomst. De overeenkomst zal een bijdrage leveren aan de vorming van zorgzame buurten.**
- **Gemeenten stellen een meld- en informatiepunt in voor misstanden op de huurmarkt.**

6.1 Ambitie en kaderafspraken

In een klimaat waar de urgentie van woningtekort in de maatschappij steeds nadrukkelijker wordt gevoeld, erkennen Stek, HBVB en de gemeenten de noodzaak om gezamenlijk op te treden. Ons gezamenlijk streven naar een uitbreiding van de sociale woningvoorraad en middenhuursegment is een daadkrachtige respons op deze uitdaging. Toegankelijke en betaalbare huisvesting is een fundament voor maatschappelijke stabiliteit en groei.

Partijen hechten aan een goede samenwerking. Deze samenwerking is voor 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. Hierin betrekken we ook de andere organisaties, zoals marktpartijen en maatschappelijke partners, bijvoorbeeld aanbieders van zorg en welzijn. Stek faciliteert en helpt de HBVB, bewonersorganisaties en activiteitencommissies graag bij hun zichtbaarheid, achterbanraadpleging en de werving van nieuwe leden.

In de praktijk werken we al veel samen. Om voor de doelgroep voldoende woningen beschikbaar te hebben worden meerdere werkgroepen opgericht die samen een koers uitstippelen om de voorraad te vergroten. Door een betere samenwerking hopen partijen de realisatie van nieuwbouw te versnellen. Daarnaast nemen partijen deel aan de Regionale Versnellingstafel Holland Rijnland. We kijken o.a. waar procedures en processen rondom woningbouwlocaties versneld kunnen worden.

Naast de realisatie van nieuwbouw zullen de komende jaren de nodige ambities op het vlak van duurzaamheid uitgewerkt worden. De woningen die Stek verhuurt, maken een groot deel uit van de gehele woningvoorraad. De gemeente heeft dan weer haar rol in de openbare ruimte en uitwerking van de plannen. Samen optrekken is daarbij noodzakelijk om goed zicht te krijgen op waar, wanneer

en hoe verduurzaming uitgevoerd wordt. Dit kan teleurstelling, vertraging en desinvesteringen bij partijen voorkomen. Vanzelfsprekend heeft de HBVB als belangenbehartiger van de huurders ook haar rol in dit thema.

In de samenwerking gaat het om de huurders. Reguliere huurders koesteren we en extra aandacht besteden we aan huurders die zorg en ondersteuning nodig hebben. Daarvoor gebruiken we alle onderlinge samenwerkingsvormen en de samenwerkingsvormen met zorgaanbieders. Uitdaging voor de gemeenten en Stek blijft hierin om overzicht te houden wie wat doet. Het elkaar op de hoogte houden van onduidelijkheden en veranderingen helpt daarbij. We waarderen daarbij elkaars transparantie en open houding.

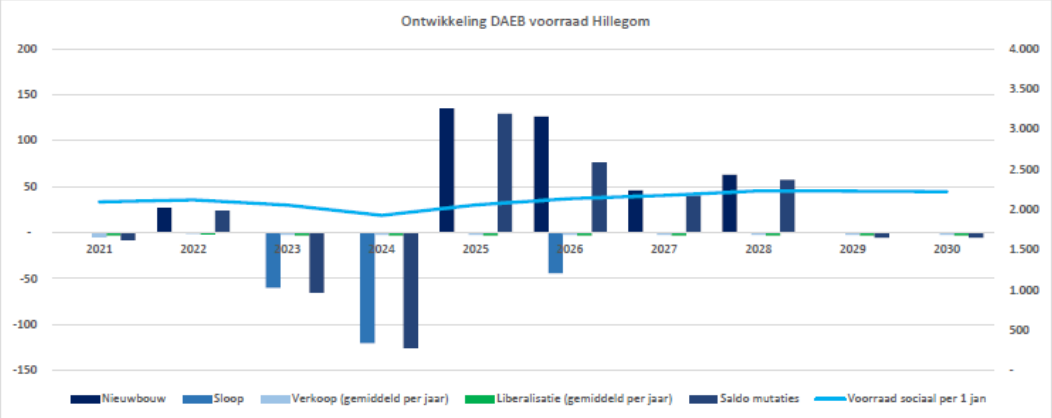
6.2 Afspraken 2024

6.2	Partijen spreken voor 2024 de volgende zaken af om de genoemde ambities m.b.t. samen voor wonen te kunnen realiseren:
1	Stek en gemeenten werken samen om met prioriteit de sociale huurvoorraad te vergroten. Daarnaast werken Stek en gemeenten samen om de voorraad middenhuurwoningen te vergroten.
2	De HLT-gemeenten werken samen met de gemeente Noordwijk aan de opgave om 12 nieuwe woonwagenstandplaatsen te realiseren in deze sub-regio.
3	Partijen analyseren in de loop van het jaar de effecten van de nieuwe Regionale Huisvestingsverordening Holland Rijnland.
4	Gemeenten en Stek nemen deel aan de Regionale Versnellingstafel Holland Rijnland en werken aan de volgende doelen: 1. Versterken van de gezamenlijke inzet op realisatie van 30.500 woningen tussen 2022 en 2030 2. Knelpunten in projecten signaleren en (zelf)oplossen 3. (Veel) van elkaar leren en effectieve procesafspraken maken
5	De evaluatie van de prestatieafspraken van 2023 wordt voor 1 april 2024 uitgevoerd. De monitoring van de prestatieafspraken 2024 wordt voor 1 september uitgevoerd.
6	De gemeente zal de verplichtingen uit de Wet goed Verhuurderschap nakomen, o.a. door het invoeren van een meld- en informatiepunt, voor aanpak van misstanden op de huurmarkt binnen de gemeenten.
7	In het 1e half jaar van 2024 zal de gemeente de optionele zaken vanuit de Wet goed Verhuurderschap onderzoeken (instellen verhuurverordening en arbeidsmigranten)

Voorraadtabellen Stek 2021-2030

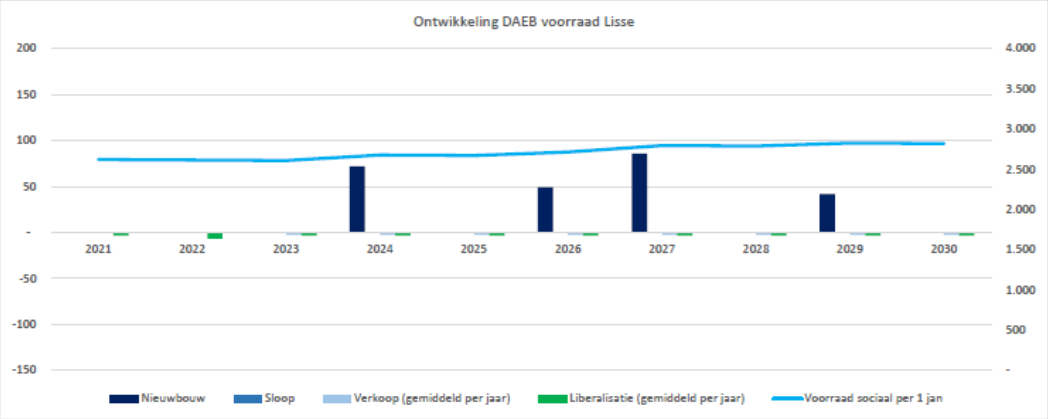
Voorraadtabel Hillegom

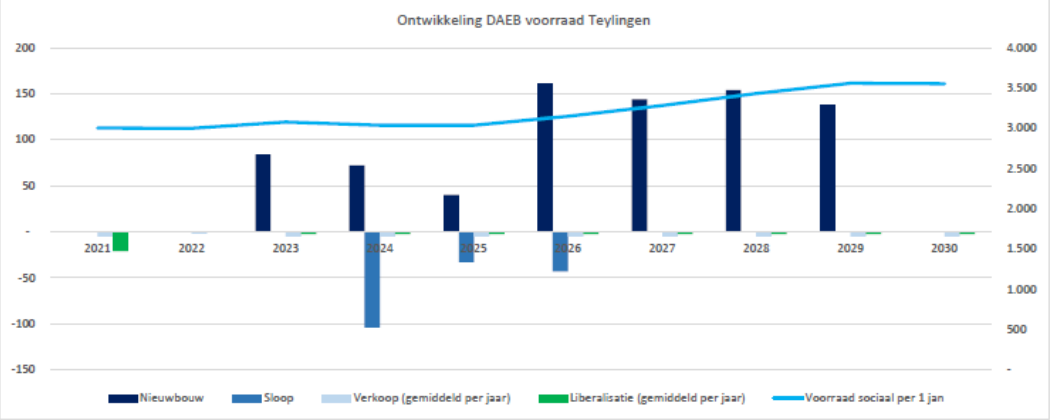
Hillegom	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	Totaal
Ontwikkeling DAEB voorraad											
Voorraad sociaal per 1 jan	2.106	2.098	2.122	2.057	1.931	2.061	2.137	2.178	2.235	2.230	
Nieuwbouw	-	27	-	-	135	126	46	63	-	-	**397**
Sloop	-	-	-60	-120	-	-44	-	-	-	-	**-224**
Verkoop (gemiddeld per jaar)	-5	-1	-3	-3	-3	-3	-3	-3	-3	-3	**-26**
Liberalisatie (gemiddeld per jaar)	-3	-2	-3	-3	-3	-3	-3	-3	-3	-3	**-29**
Saldo mutaties	-8	24	-66	-126	130	77	41	58	-6	-6	**118**
Voorraad sociaal per 31 dec	2.098	2.122	2.057	1.931	2.061	2.137	2.178	2.235	2.230	2.224	
Ontwikkeling DAEB voorraad naar huurprijsklasse											
Streefhuur < Betaalbaar 1 (60%)	1.259	1.273	1.234	1.159	1.236	1.282	1.307	1.341	1.338	1.334	
Streefhuur < Betaalbaar 2 (80%)	1.678	1.698	1.645	1.545	1.648	1.710	1.742	1.788	1.784	1.779	
Streefhuur < liberalisatiegrens (100%)	2.098	2.122	2.057	1.931	2.061	2.137	2.178	2.235	2.230	2.224	
Ontwikkeling voorraad vrije sector											
Voorraad vrije sector per 1 jan	230	233	231	233	235	236	272	338	356	357	
Nieuwbouw	-	-	-	-	-	34	64	16	-	-	**114**
Liberalisatie (gemiddeld per jaar)	3	2	3	3	3	3	3	3	3	3	**29**
Verkoop (gemiddeld per jaar)	-	-4	-1	-1	-1	-1	-1	-1	-1	-1	**-14**
Saldo mutaties	3	-2	2	2	2	36	66	18	2	2	**129**
Voorraad vrije sector per 31 dec	233	231	233	235	236	272	338	356	357	359	
Ontwikkeling totale voorraad											
Totale vooraad Hilleegom per 1 jan	2.336	2.331	2.353	2.289	2.166	2.297	2.409	2.515	2.591	2.587	
Saldo mutaties per jaar	-5	22	-64	-124	131	112	106	75	-4	-4	**247**
Totale voorraad Hillegom per 31 dec	2.331	2.353	2.289	2.166	2.297	2.409	2.515	2.591	2.587	2.583	



Voorraadtabel Lisse

Lisse	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	Totaal
Ontwikkeling DAEB voorraad											
Voorraad sociaal per 1 jan	2.626	2.623	2.616	2.610	2.677	2.671	2.714	2.795	2.789	2.825	
Nieuwbouw	-	-	-	72	-	49	86	-	42	-	**249**
Sloop	-	-	-	-	-	-	-	-	-		**-**
Verkoop (gemiddeld per jaar)	-	-	-3	-3	-3	-3	-3	-3	-3	-3	**-20**
Liberalisatie (gemiddeld per jaar)	-3	-7	-3	-3	-3	-3	-3	-3	-3	-3	**-35**
Saldo mutaties	-3	-7	-6	66	-6	43	80	-6	36	-6	**194**
Voorraad sociaal per 31 dec	2.623	2.616	2.610	2.677	2.671	2.714	2.795	2.789	2.825	2.820	
Ontwikkeling DAEB voorraad naar huurprijsklasse											
Streefhuur < Betaalbaar 1 (60%)	1.574	1.570	1.566	1.606	1.603	1.629	1.677	1.673	1.695	1.692	
Streefhuur < Betaalbaar 2 (80%)	2.098	2.093	2.088	2.141	2.137	2.172	2.236	2.231	2.260	2.256	
Streefhuur < liberalisatiegrens (100%)	2.623	2.616	2.610	2.677	2.671	2.714	2.795	2.789	2.825	2.820	
Ontwikkeling voorraad vrije sector											
Voorraad vrije sector per 1 jan	146	149	156	158	160	162	164	166	167	169	
Nieuwbouw	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	**-**
Liberalisatie (gemiddeld per jaar)	3	7	3	3	3	3	3	3	3	3	**35**
Verkoop (gemiddeld per jaar)	-	-	-1	-1	-1	-1	-1	-1	-1	-1	**-10**
Saldo mutaties	3	7	2	2	2	2	2	2	2	2	**25**
Voorraad vrije sector per 31 dec	149	156	158	160	162	164	166	167	169	171	
Ontwikkeling totale voorraad											
Totale voorraad Lisse per 1 jan	2.772	2.772	2.772	2.768	2.837	2.833	2.878	2.960	2.957	2.995	
Saldo mutaties per jaar	-	-	-4	68	-4	45	82	-4	38	-4	**219**
Totale voorraad Lisse per 31 dec	2.772	2.772	2.768	2.837	2.833	2.878	2.960	2.957	2.995	2.991	



Voorraadtabel Teylingen

Teylingen	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	Totaal
Ontwikkeling DAEB voorraad											
Voorraad sociaal per 1 jan	3.029	3.003	3.001	3.077	3.038	3.037	3.148	3.284	3.430	3.561	
Nieuwbouw	-	-	84	72	40	161	144	154	138	-	**793**
Sloop	-	-	-	-104	-33	-43	-	-	-	-	**-180**
Verkoop (gemiddeld per jaar)	-21	-	-3	-3	-3	-3	-3	-3	-3	-3	**-41**
Liberalisatie (gemiddeld per jaar)	-5	-2	-5	-5	-5	-5	-5	-5	-5	-5	**-48**
Saldo mutaties	-26	-2	76	-40	-1	110	136	146	130	-8	**524**
Voorraad sociaal per 31 dec	3.003	3.001	3.077	3.038	3.037	3.148	3.284	3.430	3.561	3.553	
Ontwikkeling DAEB voorraad naar huurprijsklasse											
Streefhuur < Betaalbaar 1 (60%)	1.802	1.801	1.846	1.823	1.822	1.889	1.970	2.058	2.136	2.132	
Streefhuur < Betaalbaar 2 (80%)	2.402	2.401	2.462	2.430	2.430	2.518	2.627	2.744	2.849	2.843	
Streefhuur < liberalisatiegrens (100%)	3.003	3.001	3.077	3.038	3.037	3.148	3.284	3.430	3.561	3.553	
Ontwikkeling voorraad vrije sector											
Voorraad vrije sector per 1 jan	506	511	505	509	513	517	520	524	528	532	
Nieuwbouw	-	-	-	-	-	-	-	84	52	-	**136**
Liberalisatie (gemiddeld per jaar)	5	2	5	5	5	5	5	5	5	5	**48**
Verkoop (gemiddeld per jaar)	-	-8	-1	-1	-1	-1	-1	-1	-1	-1	**-18**
Saldo mutaties	5	-6	4	4	4	4	4	4	4	4	**30**
Voorraad vrije sector per 31 dec	511	505	509	513	517	520	524	528	532	536	
Ontwikkeling totale voorraad											
Totale voorraad Teylingen per 1 jan	3.535	3.514	3.506	3.586	3.551	3.554	3.668	3.808	3.959	4.093	
Saldo mutaties per jaar	-21	-8	80	-36	3	114	140	150	134	-4	**554**
Totale voorraad Teylingen per 31 dec	3.514	3.506	3.586	3.551	3.554	3.668	3.808	3.959	4.093	4.089