



Prestatieafspraken 2025 gemeente Hillegom

aan: de raad van de gemeente Hillegom
datum: 29 oktober 2024

ons kenmerk: Z-24-405107
datum collegevergadering: 10 december 2024
portefeuillehouder: Dhr. A. de Jong
behandelend ambtenaar: Kimberley Duyvestijn
emailadres: K.Duyvestijn@HLTSamen.nl
telefoon: 14 0252
embargo: ☐

Op 16 december 2024 heeft wethouder Wonen A. de Jong, namens het college van Burgemeester en Wethouders van de gemeente Hillegom de prestatieafspraken 2025 ondertekend. Deze afspraken zijn gemaakt in samenwerking met woningcorporatie Stek en de Huurdersbelangenvereniging Bollenstreek (HBVB). De afspraken leggen vast hoe de partijen samen zullen werken en bijdragen aan de woonambities binnen de gemeente. De Woningwet, het gemeentelijk woonprogramma, de Regionale Woonagenda, Nationale Prestatieafspraken, en huurdersbelangen vormen de basis. De afspraken zijn opgedeeld in zes hoofdstukken:

1. Voldoende beschikbare woningen

Partijen streven naar het vergroten van de sociale huurvoorraad met 135 sociale huurwoningen in Hillegom. Voor 2025 ligt de nadruk op de bouw van 175 sociale huurwoningen, waarvan 135 in Hillegom. Ook start Stek met de bouw van 34 middensegment huurwoningen aan de Graaf Janlaan in Hillegom. Daarom zal de doorstroomadviseur in 2025 onverminderd worden ingezet om te zorgen voor een passende woning bij huurders die willen doorstromen. Er wordt gebruik gemaakt van lokaal maatwerk nieuwbouw. Zo krijgen lokale woningzoekenden die een sociale huurwoning van Stek achterlaten, voorrang op nieuwbouw sociale huurwoningen.

2. Betaalbare woningen

Naast het vergroten van de sociale huurvoorraad is betaalbaarheid ook een belangrijk aspect. Er is afgesproken dat 80% van de vrijgekomen sociale huurwoningen tegen een huur tot de tweede aftoppingsgrens wordt verhuurd. Stek verhuurt bovendien 60% van deze woningen onder een lagere huur. Dit biedt betaalbare opties voor huishoudens met lage inkomens. Het beleid voor jongeren en senioren ondersteunt hierbij, wat naast de juiste woning ook een passende huurprijs betekent voor de huurder.

3. Voorraadbeheer en verduurzaming

Verduurzaming is een prioriteit. Stek vermindert in 2025 CO₂-emissies en blijft actief in verduurzaming van oudere woningen. Via energiecoaches ondersteunt Stek huurders bij energiebesparing. Verder maken partijen (nieuwe) bewoners bewust van vergroeningsmogelijkheden. Samen met de gemeente wordt gewerkt aan oplossingen voor netcongestie met Liander, aan circulair bouwen en slopen.

4. Leefbare woonomgeving

De leefbaarheid in buurten blijft een aandachtspunt. Stek stelt hiervoor een leefbaarheidsprogramma op, met speciale aandacht voor sociale cohesie in prioriteitsbuurten. Ruim 20 partijen, waaronder Stek en de gemeenten, hebben de ambitieovereenkomst Wonen, Welzijn en Zorg ondertekend en geven hier uitvoering aan. Gemeenten en Stek investeren gezamenlijk in wijkshouwen en leefbaarheidsinitiatieven, zoals buurtbemiddeling, het inzetten van wijk-GGD'ers, een 'community builder' en

wijkcontactfunctionarissen. Met partijen werken we samen om betalingsproblemen bij huurders zo snel mogelijk op te merken en escalatie te voorkomen.

5. Wonen met zorg

Met een toegenomen vraag naar woningen met zorg zetten partijen zich in voor passende oplossingen. Stek werkt aan tussenwoonvormen voor huurders met verstandelijke beperking of psychische kwetsbaarheid. Ook wordt in 2025 een tweede locatie voor Skaeve Huse aangewezen binnen Hillegom, Lisse of Teylingen. Stek onderzoekt nieuwe woonvormen voor senioren, zoals: Vitaal Wonen, (G)oud wonen en Wonen met dementie. De samenwerking met zorgorganisaties blijft een hoeksteen in het creëren van een gemeenschap waarin bewoners zo lang mogelijk zelfstandig kunnen wonen.

6. Samen voor wonen

De samenwerking tussen Stek, de gemeenten en HBVB is intensief en vereist voortdurende monitoring. Jaarlijks worden de resultaten geëvalueerd en bijgestuurd waar nodig. Ook in 2025 vindt een halfjaarlijkse monitoring plaats. Daarnaast wordt de samenwerking in Noordwijk uitgebreid om gezamenlijk meer regionale prestatieafspraken te realiseren.

Van woonprogramma naar volkshuisvestingsprogramma

In 2025 stellen gemeenten een volkshuisvestingsprogramma op, ter opvolging van het woonprogramma. Een belangrijk onderdeel hiervan is de (verplichte) woonzorgvisie. Deze visie richt zich op het vervullen van de woonbehoeften van aandachtsgroepen, zoals ouderen en het bieden van zorgvoorzieningen en ondersteuning. De visie sluit aan bij de bestaande Ambitieovereenkomst Wonen, Welzijn en Zorg, zodat de woonplannen goed aansluiten op de zorgbehoeften. Samen met de Maatschappelijke Activiteiten en Gebouwen (MAG) worden maatschappelijke voorzieningen toegevoegd om de leefbaarheid te verbeteren. In de prestatieafspraken bevestigen de partijen hun inzet en samenwerking om te voldoen aan de woonzorgbehoefte binnen de gemeenten. Ze spreken af dat corporaties en gemeenten gezamenlijk nieuwe woonzorgconcepten ontwikkelen en huisvesting bieden voor overige aandachtsgroepen, zoals woonwagendplaatsen en Skeave Huse).

Samenvatting

De prestatieafspraken 2025 zetten concrete stappen voor de volkshuisvesting in Hillegom, Lisse en Teylingen, met focus op bouwen, betaalbaarheid, verduurzaming en leefbaarheid. Gemeente, Stek en HBVB werken samen en monitoren de voortgang om een toekomstbestendige en inclusieve woonomgeving te creëren.

Bijlagen: Prestatieafspraken 2025 gemeente Hillegom

Prestatieafspraken 2025



Je huis, je thuis



Voorwoord

Voor u liggen de Prestatieafspraken 2025 tussen Stok, Huurdersbelangenvereniging Bollenstreek (HBVB) en de drie gemeenten Hillegom, Lisse en Teylingen (hierna: gemeenten). Dit is de laatste jaarschijf van de meerjarige prestatieafspraken 2022-2025.

Op basis van de gemeentelijke woonprogramma's, het ondernemingsplan van Stok en de Nationale Prestatieafspraken is een meerjarig kader voor de meerjarige prestatieafspraken gevormd. Per jaar zijn deze uitgewerkt in de jaaractiviteiten waaraan we ons in de prestatieafspraken committeren. Zowel de jaarafspraken als de meerjarige afspraken zijn per hoofdstuk weergegeven.



Leeswijzer

De Meerjarige Prestatieafspraken 2022-2025 zijn opgedeeld in 6 inhoudelijke hoofdstukken. In elk hoofdstuk worden eerst de jaarafspraken voor 2025 toegelicht, gevolgd door de meerjarige afspraken.

Ambities

Veel van onze ambities realiseren we via doorlopende afspraken. Uit evaluaties van voorgaande prestatieafspraken is gebleken dat een groot deel van de jaarlijkse afspraken doorlopend is of jaarlijks hetzelfde. Deze voeren we ook allemaal uit. Om de uitvoering van deze herhalende afspraken beknopter weer te geven, hebben we gekozen voor een onderscheid tussen specifieke afspraken voor dit jaar en afspraken met een meerjarig kader.

Ondertekening

Gemeente Hillegom
Meneer A. de Jong

16-12-2024

Huurdersbelangenvereniging Bollenstreek
mevrouw I. Tijsen

16-12-2024

Huurdersbelangenvereniging Bollenstreek
De heer C. Vink

16-12-2024

Woningcorporatie Stek
Mevrouw J. van den Berg

16-12-2024

1. Voldoende beschikbare woningen

De druk op de sociale woningvoorraad is hoog. Dit is mede te zien in de groei van het aantal actief woningzoekenden (34.700) naar 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, gezinsverdunding 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. Ook kennen corporaties een opgave voor het realiseren van huurwoningen in het middensegment. Onderzoek naar de mogelijkheden is inmiddels voltooid en Stek start in 2025 met de bouw van het eerste project waarin zij middensegment huurwoningen realiseert.

Op basis van de nu bekende bouwplannen van Stek wordt deze doelstelling (nog) niet gerealiseerd. De bekende bouwplannen voorzien over de periode 2021-2030 in de nieuwbouw van in totaal ca. 1900 sociale huurwoningen. Omdat er tegelijkertijd ook ca. 650 woningen worden gesloopt, verkocht of geliberaliseerd groeit de sociale huurvoorraad per saldo met een kleine 1275 woningen. Daar komt bij dat een deel van de nieuwbouwplannen momenteel nog onzeker ('zacht') is. Bovendien is de ervaring dat de planning van bouwplannen door uiteenlopende externe oorzaken fors kunnen vertragen.

In de afgelopen jaren zijn er stappen gezet in het vergroten van de sociale huurvoorraad. Tegelijkertijd moet er nog veel gebeuren in het hard maken van zachte plannen; ook moeten er tot 2030 nog nieuwe projecten worden toegevoegd. Het beeld na 2030 ziet er minder rooskleurig uit; de beschikbare locaties binnen de gemeenten worden steeds schaarser. Partijen willen zicht houden op locaties voor ontwikkeling na 2030 om te kunnen blijven voorzien in de vraag naar sociale huurwoningen.

H1	Jaarafspraken 2025	Trekker	Termijn
1.	De ambitie is een netto toevoeging van 1600 sociale huurwoningen in de periode 2021 tot 2030. In 2025 levert stek 175 sociale huurwoningen op.	Stek	Q4 2025
2.	In 2025 start Stek met de geplande bouw van 34 middenhuurwoningen in het project Graaf Janlaan in Hillegom.	Stek	Q1 2025
3.	De gemeenten Hillegom, Lisse en Teylingen stellen in 2025 een volkshuisvestingsprogramma op. Stek is een partner in dit proces.	HLT	Q3 2025
4.	Partijen willen de woningvoorraad zo goed mogelijk benutten. In 2025 zetten Stek en gemeenten zich in om het splitsen en delen van woningen mogelijk te maken.	Stek & HLT	Q3 2025
5.	De verkoop van huurwoningen is voor Stek niet langer een doel op zich. In uitzonderlijke situaties kan verkoop plaatsvinden, maar dit blijft beperkt tot maximaal 15 woningen binnen het werkgebied (HLT + Noordwijk).	Stek	Q4 2025
6.	In lijn met haar portefeuillestrategie wil Stek wijzigingen aanbrengen in de 'splitsingsbesluiten' (Daeb/niet-Daeb) van haar rechtsvoorgangers. Dit wordt begin 2025 inhoudelijk besproken met de gemeenten en de huurdersorganisatie.	Stek	Q2 2025
7.	Gemeenten ontwikkelen in overleg met Stek een kwalitatief kader voor nieuwbouw in de sociale huur, waaronder woonkwaliteit, huurprijsklassen en duurzame beschikbaarheid. Gemeenten zien erop toe dat marktpartijen in een vroeg stadium van de planontwikkeling met Stek in gesprek gaan over de invulling van sociale huur en middensegment huur. Het eerder genoemde kader wordt hierbij als randvoorwaarde gehanteerd. In 2025 worden daartoe de beschikbare instrumenten nader onderzocht (volkshuisvestingsprogramma, omgevingsplan, doelgroepenverordening, anterieure overeenkomst).	HLT	Q3 2025

Stek en de gemeenten bepalen gezamenlijk de koers voor het oplossen van volkshuisvestelijke knelpunten, zoals de beschikbaarheid van woningtypes, woninggroottes, doelgroepen en toegankelijkheid, evenals financiële randvoorwaarden. De focus ligt hierbij op het realiseren van minimaal 30% sociale huur binnen de totale nieuwbouw.

Stek kan een bijdrage aanvragen uit het vereveningsfonds als het aandeel sociale huurwoningen in een project hoger ligt dan het vastgestelde percentage in het woonprogramma.

Huurders worden tijdig geïnformeerd bij nieuwe ontwikkelingen (zoals vertraging) van sloop/nieuwbouw- en renovatieprojecten.

Stek en de gemeenten hebben afspraken gemaakt over toewijzing van woningen bij nieuwbouw, om de doorstroom te verbeteren.

"Naast afspraken over het toevoegen van nieuwe woningen, spreken we af de bestaande voorraad slimmer te gebruiken. Door beide sporen te volgen, werken we samen aan een woningmarkt met minder druk en meer kansen voor iedereen."

Marlies Volten, wethouder wonen Teylingen.



H1	Meerjarige prestatieafspraken	Trekker	Termijn
1.	We continueren de inzet van een doorstroomadviseur in HLT (0,5 fte). De gemeenten dragen de helft van de kosten hiervan, Stek betaalt de andere helft.	Stek	Doorlopend
2.	De gemeenten Hillegom, Lisse en Teylingen werken samen met de gemeente Noordwijk aan de opgave om 12 nieuwe woonwagendplaatsen in de subregio Noord te realiseren voor 2030.	HLT	Doorlopend
3.	De gemeenten kiezen Stek als ontwikkelende partij voor sociale huurwoningen. Gemeenten betrekken Stek in de vroegst mogelijke fase bij nieuwbouwprojecten van marktpartijen.	HLT	Doorlopend
4.	Gemeenten betrekken Stek vanaf de eerste fase van de gebiedsontwikkeling en planvorming om eisen en randvoorwaarden vast te stellen voor de bouw van sociale huurwoningen.	HLT	Doorlopend
5.	Gemeenten houden Stek op de hoogte van stortingen in het vereveningsfonds. Verder houden partijen elkaar op de hoogte van subsidies op het gebied van sociale woningbouw en vragen waar mogelijk subsidies aan.	HLT	Doorlopend
6.	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.	Stek	Doorlopend
7.	Stek past lokaal maatwerk toe om zoveel mogelijk doorstroom binnen de huidige voorraad te realiseren.	Stek	Doorlopend

2. Betaalbare woningen

In de Nationale Prestatieafspraken is op het gebied van de betaalbaarheid een aantal belangrijke resultaatafspraken gemaakt. Deze afspraken zorgen voor een balans tussen algemene maatregelen waar enerzijds alle huurders van profiteren, en bijzondere maatregelen anderzijds, die specifiek gericht zijn op mensen met lagere inkomens en mensen die in minder duurzame woningen wonen.

Voor de jaren 2023-2035 is landelijk afgesproken dat de huursomstijging wordt bepaald op basis van de CAO loonontwikkeling, min 0,5%. Per 1 juli 2023 zijn de huurprijzen van huishoudens met een inkomen tot 130% van het sociaal minimum verlaagd naar € 550 (prijsspeil 2021) en de corporaties berekenen voor isolatiemaatregelen in beginsel geen huurverhoging meer door.

De juiste woning voor de huurder hangt niet alleen af van de woning zelf, maar ook van de huurprijs in verhouding tot het inkomen. Het streefhurenbeleid dat Stek met instemming van de andere partijen voert, richt zich op het bieden van zoveel mogelijk gelijke kansen voor de doelgroepen die voor sociale huurwoningen in aanmerking komen. Binnen deze doelgroepen zijn inkomen, leeftijd en huishoudgrootte bepalend, zodat minimaal 95% passend toegewezen kan worden.

Ook voor mensen met een middeninkomen is het steeds lastiger om een betaalbare huurwoning te vinden. Het aanbod daalt en de huurprijzen in de particuliere huursector stijgen fors. Mensen met een middeninkomen zoals leraren, verpleegkundigen en politieagenten, hebben steeds minder kans op de woningmarkt, terwijl het tekort aan personeel in deze beroepsgroepen verder groeit.

Het kabinet wil het middensegment weer betaalbaar en toegankelijk maken voor deze groep. De Wet betaalbare huur moet ervoor zorgen dat meer huurwoningen in de vrije sector weer betaalbaarder worden. Daarnaast is er de taak om meer woningen te bouwen voor dit segment. Stek wil hieraan bijdragen door in het nieuwbouwprogramma middensegment huurwoningen op te nemen.

In het nieuwbouwprogramma van Stek ligt de nadruk op betaalbare (sociale) huurwoningen. Bij nieuwbouw, groot onderhoud en woningwisselingen zien de partijen verduurzaming als een kans om de woonlasten te verlagen. Duurzame nieuwbouw en het verduurzamen van bestaande woningen dragen bij aan betaalbaar wonen.

H2	Jaarafspraken 2025	Trekker	Termijn
1.	Van alle vrijgekomen huurwoningen wil Stek 80% verhuren met een huurprijs lager dan € 697,07 (prijsspeil 2024). En van deze ca. 440 woningen wil Stek 60% verhuren met een huurprijs lager dan € 650,43 (prijsspeil 2024).	Stek	Q4 2025
2.	Huurders van woningen met een laag energielabel (F en G) krijgen per 1 juli 2025 geen huurverhoging.	Stek	Q3 2025



"Betaalbaarheid is voor onze huurders meer dan alleen de huur; ook servicekosten en energielasten dragen bij aan woonlasten. Breder kijken dan alleen de huurprijs is essentieel voor een betaalbare woning."

Cor Vink, Ingrid Tijsen, Bestuurders huurdersbelangenvereniging Bollenstreek.

Stek richt zich naast het bouwen van sociale huurwoningen ook op het bouwen van middensegment huurwoningen om mensen met een middeninkomen ook een betaalbaar huis te kunnen bieden.

Van alle vrijkomende sociale huurwoningen in 2025 verhuurt Stek 4 van de 5 woningen in de huurprijsklasse 'betaalbaar'.

H2	Meerjarige prestatieafspraken	Trekker	Termijn
1.	Stek verhuurt in 2025 een exclusief aanbod van starterswoningen via het jongerenbeleid (zie definitie jongerenbeleid).	Stek	Doorlopend
2.	Stek geeft huurders van 55 jaar en ouder voorrang bij toewijzing van een woning als zij een eengezinswoning achterlaten (zie definitie seniorenbeleid).	Stek	Doorlopend

3. Goede woningen; voorraadbeheer en verduurzaming

Op het gebied van verduurzaming zijn in 2022 in de Nationale Prestatieafspraken vergaande afspraken gemaakt. Deze blijven in de jaarlijkse en meerjarige afspraken een belangrijk 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 te kunnen realiseren, is ook een rol weggelegd voor de gemeenten.

De gemeenten Hillegom, Lisse, Noordwijk en Teylingen werken gezamenlijk met woningcorporatie Stek vanuit de intentieovereenkomst 'Duurzaam Warmtenet Bollenstreek'. Vanuit deze overeenkomst is een stuurgroep, projectgroep en specifieke werkgroepen opgericht om de haalbaarheid van een warmtenet, ook voor huurwoningen, binnen de gemeenten te toetsen. De gemeenten verwachten medio 2025 een besluit te nemen op het gebied van een collectief warmtenet. Daarnaast stemt de gemeente af met Stek en Liander in relatie tot netcongestie. Liander is hierbij de trekker.

In 2021 hebben de gemeenten de eerste versies van de Regionale Energiestrategie (RES 1.0) en de lokale Transitievisie warmte vastgesteld. Een verdere slag in de Regionale Energiestrategie wordt gemaakt in de RES 2.0, de actieplannen die hieruit voortvloeien worden opgenomen 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.
- De ambitie om in 2050 de gebouwde omgeving aardgasvrij te verwarmen.

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.

H3	Jaarafpraak 2025	Trekker	Termijn
1.	Stek start met het gebruik van Madaster om een grondstoffenbank bij te houden en onderzoekt in 2025 de mogelijkheid om met hout te bouwen.	Stek	Q4 2025
2.	Gemeenten en Stek zetten zich komend jaar in voor de bewustwording van energieverbruik van inwoners. Stek maakt in 2025 gebruik van eigen energicoaches voor haar huurders.	HLT & Stek	Q2 2025
3.	Stek neemt deel aan de lokale campagne 'Alle Tuinen Groen' om de vergroening van tuinen binnen het sociale huursegment te bevorderen.	Stek	Q3 2025
4.	Gemeenten starten in 2025 met het opstellen van een soortenmanagementplan voor de bescherming van de biodiversiteit.	HLT	Q2 2025
5.	Stek maakt bij mutatie nieuwe huurders bewust van vergroeningsmogelijkheden.	Stek	Q4 2025
6.	De gemeenten onderzoeken of het mogelijk is om een regionale bouwkringloop op te zetten.	HLT	Q4 2025

"Door bestaande woningen te verduurzamen, verlagen we de woonlasten voor huurders. Bij nieuwbouw streven we naar een zo duurzaam mogelijk warmtesysteem, passend bij onze ambitie om in 2050 aardgasvrij te zijn."

Anne de Jong, wethouder wonen Hillegom



Stek inventariseert voorafgaand aan de sloop van de projecten in 2025 de mogelijkheden voor het hergebruik van materialen. Indien (technisch en financieel) mogelijk, worden deze materialen hergebruikt.

Bij nieuwe verhuringen kijkt Stek waar in de tuinen meer groen te creëren is.

Stek maakt gebruik van eigen energiecoaches voor haar huurders. Huurders kunnen zelf een afspraak maken.

Stek benadert huurders met inefficiënte openverbrandingstoestellen persoonlijk, voor een toelichtend gesprek en een aanbod voor een combi/cv-ketel.

Stek blijft inzetten op het toevoegen van zonnepanelen in haar woningbezit.

H3	Meerjarige afspraken	Trekker	Termijn
1.	Stek streeft ernaar de totale emissie uit de voorraad van Hillegom, Lisse, Noordwijk en Teylingen in 2025 met 1 miljoen kilo CO2 te verminderen.	Stek	Doorlopend
2.	De gemeenten maken bij alle woningbouwontwikkelingen afspraken met de ontwikkelende partijen op het gebied van duurzaamheid (zie definitie duurzaamheidsambitie per gemeente).	HLT	Doorlopend
3.	Stek realiseert groendaken bij nieuwbouw en dakrenovaties waar dit mogelijk is. Dit versterkt de biodiversiteit, helpt oververhitting van woningen direct onder het dak te voorkomen en creëert een waterbuffer voor de afvoer van hemelwater.	Stek	Doorlopend
4.	Stek hanteert een programma van eisen waarin zij circulair bouwen en slopen stimuleren.	Stek	Doorlopend
5.	Om gezamenlijk meer inzicht te krijgen in aandachtsgebieden van wateroverlast en hittestress zullen de gemeenten en Stek de klimaat(stress-test) kaarten gezamenlijk bespreken. Dit inzicht is waardevol, om rekening te houden met de gevolgen van klimaatveranderingen.	Stek	Doorlopend

4. De leefbare en sociale woonomgeving

De juiste woning en prettig wonen worden sterk beïnvloed door de omgeving. Wijken en buurten waar de sociale samenhang sterk is en de leefbaarheid goed, maken het vaak prettig wonen. De nieuwe Woningwet en de Nationale Prestatieafspraken hebben de mogelijkheden van woningcorporaties op het gebied van zorg en welzijn vergroot. In de Nationale Prestatieafspraken is onder het kopje Leefbaarheid onder andere afgesproken dat de gezamenlijke woningcorporaties jaarlijks € 200 miljoen extra investeren in de kwaliteit van de bestaande voorraad. Hierbij ligt de nadruk op het aanpakken van vocht- en schimmelproblemen, loden leidingen, asbest en brandveiligheid. Verder wordt € 75 miljoen extra geïnvesteerd in sociale maatregelen ter verbetering van de leefbaarheid. Van gemeenten wordt verwacht dat zij zich richten op de leefbaarheid in wijken en het ontwikkelen van een gerichte wijkaanpak. Zij doen dit in samenwerking met maatschappelijke partners, zoals: Voor ieder 1 en Welzijnkompas.

Gemeenten, Stek en partijen trekken zo veel mogelijk samen op om de leefbaarheidsproblematiek aan te pakken. Vertegenwoordigers van Stek zijn zichtbaar aanwezig in de wijken en buurten. Daarnaast vervullen zij een belangrijke signaleringsfunctie. Een hechte samenwerking tussen Stek, gemeenten en maatschappelijke partners is dus belangrijk en is gericht op het snel en adequaat handelen op basis van de afgegeven signalen. Zowel het convenant AVG als het convenant voorkomen huisuitzetting bij huurachterstand hebben partijen ondertekend. Begin 2025 zal het convenant overlast ook worden ondertekend. Deze convenanten hebben als doel om zoveel mogelijk (overlast)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 Eropaf', om betalingsproblemen bij huurders zo snel mogelijk op te merken en escalatie te voorkomen.

H4	Jaarafspraken	Trekker	Termijn
1.	Stek en de gemeenten trekken samen op als het gaat om leefbaarheidsinitiatieven. Stek deelt aan het begin van het jaar haar uitvoeringsprogramma leefbaarheid met partijen, waarna afstemming plaatsvindt.	Stek	Q2 2025
2.	Jaarlijks maken de gemeenten en Stek een bedrag vrij om leefbaarheidsinitiatieven te ondersteunen.	HLT & Stek	Q1 2025



We richten ons op de buurten en wijken waar de behoefte het grootst is. Stek en gemeenten zijn zowel in Hillegom, Lisse en Teylingen gestart met werkgroepen in de pilotwijken 'zorgzame buurt'.

Partijen werken nauw samen en investeren gezamenlijk in leefbaarheidsprojecten en -initiatieven. Voorbeelden zijn de wijksschouw, de inzet van een wijk GGD-er, buurtbemiddeling en het gezamenlijk aanpakken van overlast.

De gemeente is 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.

"Wijken en buurten waar de sociale samenhang sterk is en de leefbaarheid goed, maken het vaak prettig wonen. Daaraan werken we met elkaar, met bewoners en met partners in de wijk."

Joke van den Berg, directeur-bestuurder Stek

H4	Meerjarige prestatieafspraken	Trekker	Termijn
1.	Partijen werken actief samen aan het verbeteren van de leefbaarheid in buurten en voelen zich hiervoor gezamenlijk verantwoordelijk. We richten ons daarbij 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.	HLT & Stek	Doorlopend
2.	Werkzaamheden van wijkcontactfunctionarissen van de gemeenten sluiten aan op het uitvoeringsprogramma van Stek.	HLT	Doorlopend
3.	Gemeenten, Stek en Huurdersbelangenorganisatie voeren twee keer per jaar een wijksschouw uit per gemeente.	Stek	Doorlopend
4.	Gemeenten en Stek dragen er samen met zorg- en welzijnsorganisaties zorg voor dat toekomstige buurtkamers en ontmoetingsruimten bredere functies krijgen in de buurt.	HLT & Stek	Doorlopend

5. Wonen met zorg

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. Gezamenlijk 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 werd in 2022 verankerd in de Ambitieovereenkomst Wonen, Welzijn en Zorg HLT. Hierin werken Stek, de gemeenten en zorg- en welzijnspartijen ook in 2025 nauw samen om de lokale actieplannen en initiatieven die hieruit voortkomen, uit te voeren. Zo zetten wij ons in voor de geselecteerde buurten en richten ons op buurtbinding (community building).

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 gemeenten beschikken al over een Integrale woonzorgvisie in vorm van de ambitieovereenkomst Wonen, Welzijn en Zorg, die momenteel gericht is op ouderen. Hiervoor zijn drie pilotbuurten aangewezen waarin partijen samenwerken om de sociale cohesie te vergroten.

Met de invoering van de nieuwe Wet regie op de volkshuisvesting wordt de woonzorgvisie gekoppeld aan de gemeentelijke volkshuisvestingsprogramma's. Zo kunnen de 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).

H5	Jaarafspraken 2025	Trekker	Termijn
1.	In 2025 werkt Stek aan de volgende woonconcepten geschikt voor senioren: 1. Vitaal wonen (voor vitalere senioren, nultredenwoningen, bijvoorbeeld een hofje). 2. (G)oud wonen (voor senioren die intensievere zorg nodig hebben, geclusterde zorgwoningen). 3. Wonen met dementie (te vergelijken met een extramuraal verpleeghuis, geclusterde zorgwoningen).	Stek	Q4 2025
2.	Stek werkt in 2025 aan tussenwoonvormen voor huurders met een verstandelijke beperking of psychische kwetsbaarheid. Hier moet voldoende passende zorg en ondersteuning aanwezig zijn.	Stek	Q4 2025
3.	In 2025 geven Stek en gemeenten uitvoering aan het convenant overlast.	Stek & HLT	Q4 2025
4.	Stek en de gemeenten zetten voldoende capaciteit in om de 3 pilotbuurten tot bloei te laten komen. Vanuit Stek draagt de 'community builder' bij.	Stek & HLT	Q4 2025

Partijen, waaronder Stek en de gemeenten, hebben in 2022 een ambitieovereenkomst getekend met als doel langer zelfstandig thuiswonen te bevorderen door te werken aan zorgzame buurten.

Stek zet zich in om woonzorgvoorzieningen voor senioren geschikt te maken, zowel in bestaande bouw als door middel van nieuwbouw.

"Steeds meer mensen willen zo lang mogelijk thuis wonen en zullen daarbij op enig moment ook ondersteuning en zorg nodig hebben. Dat vraagt van ons om te werken naar een toekomstbestendig woonaanbod waar passende zorg geboden kan worden en waarbij de inzet van inwoners en activiteiten in de wijk zorgen voor een prettig woonklimaat."

Jolanda Langeveld, wethouder wonen Lisse



H5	Meerjarige prestatieafspraken	Trekker	Termijn
1.	Stek verhuurt diverse woonvoorzieningen in de gemeenten aan zorgpartijen. Stek blijft dit doen en staat open voor nieuwe ontwikkelingen met (nieuwe) zorgpartijen.	Stek	Doorlopend
2.	In 2025 wijzen de gemeenten een tweede locatie aan voor een Skaeve Huse. Stek kan het Skaeve Huse op deze locatie ontwikkelen en verhuren.	HLT	Doorlopend
3.	Stek staat open voor het meedenken over en onderzoeken van tussenwoonvormen en geclusterd wonen in de gemeenten.	Stek	Doorlopend

6. Samen voor wonen

Het is duidelijk dat de woningmarkt onder druk staat. Vraagstukken rond wonen en zorg stapelen zich op. Vooral het tekort aan betaalbare woningen wordt steeds sterker gevoeld. De wachttijden zijn langer geworden, terwijl de doelgroepen en aandachtsgroepen waarvoor we ons inzetten, wachten op een geschikte woning.

Stek, de huurdersbelangenorganisatie en de gemeenten hebben een lange traditie van samenwerking. Al jaren zetten we samen de schouders onder volkshuisvestelijke opgaven, en dat blijven we doen. We werken daarbij samen met marktpartijen en maatschappelijke organisaties. Onze focus ligt onder andere op het versnellen van de woningbouw, betaalbaar wonen, verduurzaming, leefbaarheid, vitale wijken, bijzondere aandachtsgroepen, wonen met zorg, en het langer (en weer) zelfstandig thuis wonen. Elk jaar maken we nieuwe prestatieafspraken en evalueren we de afspraken van het jaar ervoor. In september monitoren we jaarlijks de voortgang van de gemaakte afspraken.

Het is voor ons essentieel dat zowel bestaande als nieuw te bouwen huurwoningen bij de juiste mensen terechtkomen. We benutten de huidige en nieuwe woningvoorraad zo efficiënt mogelijk en zoeken naar manieren om versneld meer mensen passend te huisvesten.

Een kwart van alle nieuw te bouwen woningen in Nederland moet in Zuid-Holland komen. Dit legt een grote druk op de woningmarkt in Holland Rijnland. 13 gemeenten, waaronder Hillegom, Lisse en Teylingen. 14 woningcorporaties, waaronder Stek, werken hier hard aan, zowel regionaal als lokaal. De verdeling van alle sociale huurwoningen en middensegment huurwoningen in het bezit van woningcorporaties is in de regio belegd bij Holland Rijnland Wonen. De spelregels voor de verdeling van deze woningen en standplaatsen, waar een grote vraag naar is, zijn vastgelegd in de in 2023 geactualiseerde regionale huisvestingsverordening Holland Rijnland 2024. Stek en de gemeenten gaan in de loop van 2025 de effecten van deze verordening monitoren.

H6	Jaarafpraak 2025	Trekker	Termijn
1.	Zowel in ambtelijk als bestuurlijk overleg, is aandacht voor de realisatie van deze prestatieafspraken. Halverwege 2025 wordt een integrale tussenstand opgemaakt (halfjaarlijkse monitor).	Stek	Q4 2025
2.	Partijen verkennen in 2025 de mogelijkheid om samen met Noordwijk (subregio Noord) de meerjarige prestatieafspraken op te stellen.	HLT	Q2 2025

"Als vertegenwoordigers van de huurders letten we erop dat naast alle aandachtsgroepen die huisvesting nodig hebben, de 'gewone' woningzoekende niet wordt vergeten."

Cor Vink, Ingrid Tijsen, Bestuurders huurdersbelangenvereniging Bollenstreek.



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. Zo nemen gemeenten en Stek deel aan de Regionale Versnellingstafel Holland Rijnland

Het is voor ons essentieel dat zowel bestaande als nieuw te bouwen huurwoningen bij de juiste mensen terechtkomen. We werken intensief samen om de huidige en nieuwe woningvoorraad zo efficiënt mogelijk te benutten en zoeken naar manieren om versneld meer mensen passend te huisvesten.

In de wet is op hoofdlijnen vastgelegd hoe de samenwerking tussen gemeenten, corporaties en huurdersbelangenorganisaties behoort te verlopen. Maar wij willen verder gaan dan wat de wet voorschrijft. Samen met onze partners willen we investeren en bouwen aan zorgzame en vitale buurten waar inwoners betrokken zijn en betekenisvol met elkaar kunnen leven.

H6	Meerjarige prestatieafspraken	Trekker	Termijn
1.	Gemeenten en Stek nemen deel aan de Regionale Versnellingstafel Holland Rijnland met als doel om sneller meer mensen aan de juiste woning te helpen. Elke sleuteluitgifte telt. We werken aan deze versnellingstafel samen met het ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties, de provincie Zuid-Holland, Holland Rijnland Wonen, marktpartijen, het hoogheemraadschap van Rijnland en NUTS-partijen.	HLT & Stek	Doorlopend
2.	Partijen evalueren de prestatieafspraken 2024 voor 1 april 2025 en voeren in september 2025 een monitoring van de prestatieafspraken 2025 uit.	HLT	Q2/Q3 2025

Bijlage 1: Voorraadtabellen en overzicht 2025 (Hillegom)

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	1.932	2.064	2.143	2.162	2.247	2.321	
Nieuwbouw	-	27	-	-	135	126	22	88	77	281	756
Sloop	-	-	-60	-120	-	-44	-	-	-	-	-224
Verkoop (gemiddeld per jaar)	-5	-1	-	-3	-	-	-	-	-	-	-9
Liberalisatie (gemiddeld per jaar)	-3	-2	-5	-3	-3	-3	-3	-3	-3	-3	-31
Saldo mutaties	-8	24	-65	-126	132	79	19	85	74	278	493
Voorraad sociaal per 31 dec	2.098	2.122	2.057	1.932	2.064	2.143	2.162	2.247	2.321	2.599	
Ontwikkeling DAEB voorraad naar huurprijsklasse											
Streefhuur < Betaalbaar 1 (60%)	1.259	1.273	1.234	1.159	1.238	1.286	1.297	1.348	1.392	1.559	
Streefhuur < Betaalbaar 2 (80%)	1.678	1.698	1.646	1.545	1.651	1.714	1.729	1.797	1.856	2.079	
Streefhuur < liberalisatiegrens (100%)	2.098	2.122	2.057	1.932	2.064	2.143	2.162	2.247	2.321	2.599	
Ontwikkeling voorraad vrije sector											
Voorraad vrije sector per 1 jan	230	233	231	232	234	237	274	277	280	297	
Nieuwbouw	-	-	-	-	-	34	-	-	14	64	112
Liberalisatie (gemiddeld per jaar)	3	2	5	3	3	3	3	3	3	3	31
Verkoop (gemiddeld per jaar)	-	-4	-4	-1	-	-	-	-	-	-	-9
Saldo mutaties	3	-2	1	2	3	37	3	3	17	67	134
Voorraad vrije sector per 31 dec	233	231	232	234	237	274	277	280	297	364	
Ontwikkeling totale voorraad											
Totale voorraad Hillegom per 1 jan	2.336	2.331	2.353	2.289	2.165	2.300	2.416	2.438	2.526	2.617	
Saldo mutaties per jaar	-5	22	-64	-124	135	116	22	88	91	345	626
Totale voorraad Hillegom per 31 dec	2.331	2.353	2.289	2.165	2.300	2.416	2.438	2.526	2.617	2.962	

Ontwikkeling DAEB voorraad Hillegom

Gemeente Hillegom



Wonen met een Plus op de Savioschool-locatie

In samenwerking met zorgorganisatie Marente ontwikkelt Stek een woonproject op de locatie van de voormalige Savioschool. Dit project, specifiek gericht op 55-plussers, zal 39 appartementen omvatten, waarvan 22 bestemd zijn voor bewoners met een zorgvraag.

In 2025

- Worden 135 sociale huurwoningen opgeleverd.
- Worden er twee wijkschouwen georganiseerd.
- Worden 80% van de vrijgekomen sociale huurwoningen toegewezen onder de huurprijsklasse betaalbaar.
- Worden er 15 geclusterde seniorenwoningen en 29 zorggeschikte woningen gebouwd in project Olympia.

Plannen Hillegom 2025-2030

Harde plannen	Aantal sociale huurwoningen
Cerespark	22
De Witte Tulp	32
Goed wonen fase 2	40
Graaf Janlaan	126
Patrimonium	24
Maurtislaan	88
Saviolocatie (Olympia)	39
Totaal	371

Bijlage 2: Voorraadtabel HLT totale voorraad Stek

Totale voorraad HLT Stek	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	Totaal
Ontwikkeling DAEB voorraad											
Voorraad sociaal per 1 jan	7.761	7.724	7.739	7.719	7.610	7.701	7.798	8.020	8.418	8.727	
Nieuwbouw	-	27	54	104	175	215	295	409	320	321	1.920
Sloop	-	-	-60	-194	-73	-107	-61	-	-	-	-495
Verkoop (gemiddeld per jaar)	-26	-1	-1	-8	-	-	-	-	-	-	-36
Liberalisatie (gemiddeld per jaar)	-11	-11	-13	-11	-11	-11	-11	-11	-11	-11	-114
Saldo mutaties	-37	15	-20	-109	91	97	223	398	309	310	1.276
Voorraad sociaal per 31 dec	7.724	7.739	7.719	7.610	7.701	7.798	8.020	8.418	8.727	9.037	
Ontwikkeling DAEB voorraad naar huurprijsklasse											
Streefhuur < Betaalbaar 1 (60%)	4.634	4.643	4.631	4.566	4.620	4.679	4.812	5.051	5.236	5.422	
Streefhuur < Betaalbaar 2 (80%)	6.179	6.191	6.175	6.088	6.161	6.238	6.416	6.734	6.981	7.229	
Streefhuur < liberalisatiegrens (100%)	7.724	7.739	7.719	7.610	7.701	7.798	8.020	8.418	8.727	9.037	
Ontwikkeling voorraad vrije sector											
Voorraad vrije sector per 1 jan	882	893	892	894	902	913	958	970	981	1.006	
Nieuwbouw	-	-	-	-	-	34	-	64	24	94	216
Liberalisatie (gemiddeld per jaar)	11	11	13	11	11	11	11	11	11	11	114
Verkoop (gemiddeld per jaar)	-	-12	-11	-4	-	-	-	-	-	-	-27
Saldo mutaties	11	-1	2	8	11	11	11	11	11	11	87
Voorraad vrije sector per 31 dec	893	892	894	902	913	924	970	981	992	1.017	
Ontwikkeling totale voorraad											
Totale voorraad Stek per 1 jan	8.643	8.617	8.631	8.613	8.512	8.614	8.756	8.990	9.399	9.733	
Saldo mutaties per jaar	-26	14	-18	-101	102	108	234	409	320	321	1.363
Totale voorraad Stek per 31 dec	8.617	8.631	8.613	8.512	8.614	8.722	8.990	9.399	9.719	10.054	

Ontwikkeling totale DAEB voorraad

Bijlage 3: begrippenlijst

Anterieure overeenkomst: Een overeenkomst die een gemeente sluit met een projectontwikkelaar of grondeigenaar om afspraken te maken over grondexploitatie, ruimtelijke ordening, en financiële bijdragen.

Community builder: Is verantwoordelijk voor het bevorderen van de onderlinge verbinding en betrokkenheid voor huurders van Stek. De community builder organiseert sociale activiteiten, helpt bewoners elkaar te ontmoeten, fungeert als aanspreekpunt voor administratieve zaken en sociale integratie.

DAEB-woning: Een woning die valt onder de regeling van Dienstverlening van Algemene Economische Belangen. Dit betekent dat het een sociale huurwoning betreft die wordt verhuurd door een woningcorporatie en waarvan de huurprijs door de overheid gereguleerd wordt.

Doelgroepenverordening: Een gemeentelijke verordening die bepaalt dat sociale huurwoningen, sociale koopwoningen en middenhuurwoningen worden gerealiseerd en eventueel voor een bepaalde periode in dit segment blijven.

Huisvestingsverordening Holland Rijnland: Dit is regionale wetgeving die regels stelt voor de verdeling en toewijzing van (sociale) huurwoningen in de regio Holland Rijnland. De verordening zorgt ervoor dat woningzoekenden een eerlijke kans krijgen op een huurwoning. Hierin staan onder andere de criteria voor voorrang, de inschrijvingprocedure en andere regels voor woningtoewijzing.

Jongerenbeleid: Biedt voorrang aan jongeren tussen de 18 en 27 jaar. Jongeren kunnen maximaal 5 jaar een woning huren met behoud van inschrijftijd, waardoor ze sneller een betaalbare woning krijgen. Het beleid helpt ook bij de doorstroom naar grotere woningen zonder lange wachttijden.

Liberalisatiegrens: Maximale maandelijkse rekenhuurprijs van een sociale huurwoningen.

Lokaal maatwerk nieuwbouw: Beleid van Stek dat voorrang geeft aan woningzoekenden die een sociale huurwoning van Stek achterlaten bij toewijzing van nieuwbouw huurwoningen.

Madaster: Een systeem waar alle materialen en producten die zijn verwerkt in een object worden vastgelegd.

Middenhuurwoning: Een woning waarvan de huurprijs ligt tussen het sociale huursegment en de vrije sector, en die tussen de 144 en 186 punten heeft (prijspeil 2024). De huurprijs van een middenhuurwoning wordt gereguleerd door de overheid. De jaarlijkse stijging en de maximale huurprijs worden elk jaar opnieuw vastgesteld.

Middeninkomen: Geen vaste definitie voor inkomensgrens. Als infimum (minimum dat nooit wordt bereikt) wordt het maximale inkomen aangehouden waar je nog in aanmerking komt voor sociale huur.

Middensegment huur: Dit verwijst naar een segment van huurprijzen die liggen tussen het sociale huursegment en de vrije sector, tussen € 879,66 en € 1.157,95, en tussen de 144 en 186 punten (prijspeil 2024). De huurprijs in dit segment wordt gereguleerd door de overheid en elk jaar vastgesteld.

Omgevingsplan: Een integraal plan waarin alle regels over de fysieke leefomgeving (zoals bouw, milieu, en infrastructuur) van een gemeente worden vastgelegd. Het vervangt oude bestemmingsplannen en milieuregels.

Portefeuillestrategie: Is een plan voor het beheren van een verzameling activa, zoals vastgoed, waarbij men streeft naar een balans tussen risico, rendement en strategische doelstellingen. Voor Stek richt deze strategie zich op het beheer van de vastgoedportefeuille, inclusief beslissingen over nieuwbouw, verduurzaming, woningverkoop en onderhoud. Het doel is te voldoen aan de behoeften van verschillende doelgroepen en Stek's volkshuisvestelijke missie te ondersteunen.

Programma van Eisen, Stek: Programma van Eisen Stek is een document waarin de gedetailleerde specificaties en eisen voor een project worden beschreven. Het bevat zowel functionele als technische criteria waaraan het resultaat van het project moet voldoen.

Regionale Energiestrategie: Een gezamenlijk plan waarin 30 energieregio's in Nederland samenwerken om de nationale klimaatdoelstellingen te behalen. In de RES worden keuzes gemaakt over hoe en waar duurzame elektriciteit en warmte kunnen worden opgewekt, met als doel bij te dragen aan een klimaatneutrale samenleving in 2050.

Regionale realisatieagenda wonen: Dit is een gezamenlijk plan van gemeenten en woningcorporaties in de regio dat zorgt voor de uitvoering van die doelen. Het plan beschrijft hoeveel en welke soort woningen er gebouwd moeten worden om aan de vraag naar woningen te voldoen. Het is dus een actieplan om de doelen van de Woonagenda te realiseren.

Regionale woonagenda Holland Rijnland: Dit is een plan waarin gemeenten in de regio Holland Rijnland samenwerken om genoeg passende woningen te bouwen. Hierin worden de doelen en prioriteiten vastgelegd over: hoeveel woningen er nodig zijn, waar ze moeten komen, en welk type woningen belangrijk zijn voor de regio.

Seniorenbeleid: Huurders van 55 jaar of ouder die hun eengezinswoning achterlaten, krijgen voorrang op een geschikte, gelijkvloerse seniorenwoning. Dit beleid helpt ouderen bij het vinden van een passende woning die hen in staat stelt om langer zelfstandig te wonen. De huurprijs wordt aangepast aan het inkomen, en het beleid bevordert de doorstroom naar woningen die beter aansluiten bij de behoeften van senioren.

Skaeve Huse: Een bijzondere woonvorm bedoeld voor bewoners die zich niet aan een gewone woonomgeving kunnen aanpassen.

Sociale huurwoning: Een woning die wordt aangeboden door een woningcorporatie met als doel mensen met een lager inkomen een betaalbare woonruimte te bieden. De huurprijs van deze woningen wordt gereguleerd door de overheid en ligt vaak onder de marktwaarde.

Spoedzoeker: Iemand die door uitzonderlijke omstandigheden met grote spoed woonruimte nodig heeft.

Transitievisie warmte: Een beleidsdocument dat elke Nederlandse gemeente opstelt om de overgang naar een aardgasvrije en duurzame warmtevoorziening te plannen.

Volkshuisvestingsprogramma: De opvolger van het woonprogramma: het volkshuisvestingprogramma biedt een eenduidige uitwerking van het volkshuisvestingsbeleid, gericht op woningbouw, zorg, ondersteuning, leefbaarheid en de fysieke inrichting van wijken.

Woonprogramma's: Is een plan van de gemeente waarin wordt aangegeven hoeveel en welke soorten woningen er gebouwd moeten worden, en waar. Het helpt de gemeente om in de woningbehoefte van haar inwoners te voorzien.

Bijlage 4: duurzaamheidsambitie per gemeente

Hillegom: De initiatiefnemer toetst de woningen aan GPR-Gebouw versie 4.1, gefaciliteerd door de Omgevingsdienst West-Holland. Het streven is een hoge duurzaamheidsambitie, zoals in de Omgevingsvisie Hillegom 2030. Minimale GPR-scores: duurzaamheidsprestatie gebouwen (DPG) minimaal een 8, gezondheid en gebruikskwaliteit minimaal een 8, en toekomstwaarde minimaal een 7.

Teylingen: De woningen worden getoetst aan GPR-Gebouw versie 4.1, ook gefaciliteerd door de Omgevingsdienst West-Holland. De ambities zijn afgestemd op het raads- en collegeprogramma "vitaal Teylingen". Minimale GPR-scores: DPG minimaal een 8, energie afzonderlijk een 8,5, gezondheid en gebruikskwaliteit minimaal een 8, en toekomstwaarde minimaal een 7.

Lisse: De woningen worden getoetst aan GPR-Gebouw versie 4.1, gefaciliteerd door de Omgevingsdienst West-Holland, en volgen de ambities uit de Omgevingsvisie Lisse 2020-2024. De minimale eisen zijn vastgelegd in bijlage X van het projectoverzicht methode Duurzame Gebiedsontwikkeling (DGO).

Algemeen (10.23): De Methode Duurzame Gebiedsontwikkeling (DGO) is van toepassing op de overeenkomst. De duurzaamheidsdoelen zijn conform de Bbl-eisen en de specifieke DGO-ambities worden vastgelegd in een projectformulier (bijlage X). De initiatiefnemer levert documentatie aan om te bewijzen dat de gestelde ambities worden gehaald.