



Raadsbrief evaluatie prestatieafspraken 2024 Hillegom

aan: de raad van de gemeente Hillegom
datum:

ons kenmerk: Z-25-433280
datum collegevergadering: 29 april 2025
portefeuillehouder: Dhr. M. Roelofs
behandelend ambtenaar: Loedy Mahmoud
emailadres: l.mahmoud@hltsamen.nl
embargo: ☐
programma: Leefomgeving

Inleiding

Jaarlijks gaat de gemeente Hillegom prestatieafspraken aan met Huurdersbelangenvereniging Huurders Hart Bollenstreek en de woningcorporatie Stek. Gedurende het jaar geven de drie partijen uitvoering aan de vastgelegde prestatieafspraken, waarbij halverwege het jaar monitoring plaatsvindt en waar nodig bijsturing. Aan het begin van 2025 heeft een evaluatie plaatsgevonden van de prestatieafspraken van het voorgaande jaar, 2024. De uitkomsten van deze evaluatie worden gebruikt bij het opstellen van de nieuwe prestatieafspraken van het jaar na de evaluatie, in dit geval 2026.

Evaluatie

De jaarafspraken 2024 bestaan uit zes inhoudelijke hoofdstukken. Elk hoofdstuk bevat zowel een langlopende inzet als concrete jaarafspraken. De jaarafspraken zijn HLT-breed geëvalueerd, ook is gemonitord hoe de voortgang is bij de projecten. In Hillegom bestaat bij partijen een positief beeld over de uitvoering van de gemaakte afspraken. Meer dan 80% van de afspraken is afgerond of loopt volgens plan. Bij de overige afspraken is een vertraging ontstaan of is er nog geen uitvoering gegeven aan de afspraak. Achteraf blijkt dat deze afspraken gebaseerd waren op een te optimistische tijdsplanning, bijvoorbeeld omdat bepaalde beleidseffecten moesten worden afgewacht of regionale en landelijke agenda's nog niet waren vastgesteld. De niet-uitgevoerde afspraken staan daarom voor 2025 alsnog op rol.

Wat hebben partijen tot stand gebracht in 2024? In 2024 is gestart met de sloop van de woningen aan de Graaf Janlaan in Hillegom. Het eerste project waarin Stek zowel sociale als middenhuurwoningen realiseert. Naar verwachting start de bouw april 2025. Er worden 120 verouderde meergezinswoningen gesloopt en 160 nieuwe meergezinswoningen teruggebouwd, waarvan 34 middenhuurwoningen. Verder hebben Stek en zorgorganisatie Marente gewerkt aan de ontwikkeling van Olympiaweg (voormalige Savioschool). Hier wordt een woongebouw met zorg en een sociaal 'plus'-concept ontwikkeld, waarin samenwerking en wederkerigheid centraal staan. Het gaat om 39 sociale huurappartementen voor senioren, waarvan 22 woningen bestemd zijn voor cliënten met een zorgindicatie (vpt/Wlz). De bouw is gestart in juni 2024,

oplevering volgt in najaar 2025. Het jongerenbeleid van Stek is uitgevoerd, dit heeft geresulteerd in 9 verhuringen in Hillegom. Stek heeft in 2024 haar verkoopbeleid gematigd. Dit houdt in dat verkoop niet wenselijk is, alleen wanneer huurwoningen geen meerwaarde leveren voor de portefeuille van Stek. Afgelopen jaar zijn in Hillegom, Lisse en Teylingen slechts twee woningen verkocht. Verder heeft Stek in 2024 de CO₂-uitstoot uit haar woningvoorraad met ruim 2 miljoen kilo verminderd. Dit is het dubbele van de verwachte reductie van 1 miljoen kilo.

Doorkijk naar komende jaren

De prestatieafspraken 2024 zijn in het najaar van 2023 door de betrokken partijen ondertekend. Gezien de voortdurend veranderende woningbouwopgaven worden deze afspraken voortdurend vergeleken met de nieuwe werkelijkheid. In de komende jaren zal het vergroten en beter benutten van de sociale huurvoorraad een belangrijke prioriteit vormen. Dit gebeurt onder meer door in te zetten op tijdelijke woningbouw en het stimuleren van woningdelen.

Tegelijkertijd is het van belang om voorbereid te zijn op toekomstige ontwikkelingen. Waar de warmtevoorziening voorheen een minder bepalende factor was binnen woningbouwprojecten, wordt deze inmiddels als een potentieel risico beschouwd. Hoewel Stek op dit moment aangeeft dat warmtevoorziening nog geen vertraging heeft veroorzaakt bij lopende projecten. Om ook mogelijke knelpunten in de toekomst te voorkomen, wordt er meer aandacht besteed aan de lokale en regionale energiestrategieën, evenals aan structurele overleggen met netbeheerder Liander.

Vervolg

Voor 2025 zijn opnieuw jaarafspraken gemaakt, deze borduren voort op de prestatieafspraken van 2024. Tegelijk is het algemene deel herschreven om rekening te houden met de Nationale Woon- en Bouwagenda alsook de Nationale Prestatieafspraken. De evaluatie van 2023 is meegenomen en de tussentijdse monitor van 2024. De prestatieafspraken van 2024 die nog niet (volledig) zijn uitgevoerd zullen in 2025 worden opgepakt of afgerond. Dit wordt ambtelijk en bestuurlijk gemonitord bij de tussentijdse monitoring van 2025.

Prestatieafspraken 2022 – 2025

Evaluatie Jaaractiviteiten 2024

Datum: 01-04-2025





Groen = Gereed/ uitvoering op schema



Grijs = Deels uitgevoerd



Zwart = Nog niet gestart

1. Voldoende beschikbare woningen

1.2 Afspraken 2024

Activiteiten voor Hillegom, Lisse & Teylingen	Toelichting	
1. Stek levert in totaal circa 144 nieuwbouw sociale huurwoningen op: - Lisse: project 'Waterkanten' in Lisse, 72 woningen. - Teylingen: project 'Bloementuin' in Sassenheim, 32 woningen. - Teylingen: project 'Teydelijk' (flexwoningen) in voorhout, 40 woningen.	- Het project Waterkanten in Lisse is opgeleverd (voorjaar 2024). - De appartementen van de Bloementuin zijn eveneens opgeleverd. - Teydelijk is nog niet in aanbouw. Oplevering verwacht eind 2025/begin 2026.	
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.	De voortgang van lopende bouwprojecten is onderwerp van zowel ambtelijk als bestuurlijk overleg. Zo nodig worden ook mogelijke oplossingen voor knelpunten besproken. Een voorbeeld hiervan is een drie partijen gesprek (met gemeente, ontwikkelende partijen en Stek) om tot elkaar te komen in de pré-contractuele fase van een woningbouwontwikkeling.	
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.	De bestaande nota's parkeernormen voor de Teylingen (in december 2024) en Lisse (in januari 2025) zijn inmiddels vastgesteld. In Hillegom was het nieuwe parkeerbeleid vanaf begin 2024 actief beleid. Voorafgaand aan de vaststelling, is in 2024 in een aantal projecten binnen de gemeente al gewerkt met de nieuwe parkeernormen. Waar dit binnen een goede parkeerbalans van het plan paste. Dit heeft gemaakt dat er meer ruimte komt voor woningbouw.	

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.	De eerste rapportage is opgeleverd, bestuurlijk gedeeld en besproken. Verzoek om de rapportage nog iets nader te specificeren en tevens terug te koppelen op gemeentelijk niveau (aantallen bezoeken, contactmomenten, bemiddelingen per gemeente). In 2024 heeft de doorstroomadviseur onder andere aan nieuwe bewoners van het project Waterkanten in Lisse en project Bloementuin in Sassenheim uitleg gegeven over toewijzing, verhuizen en de verschillen in huurprijs en servicekosten. Mede met hulp van dit soort gesprekken heeft dit geresulteerd in 72 verhuizingen bij Project de Waterkanten en 24 verhuizingen bij project Bloementuin. We zijn tevreden met de inzet en resultaten van onze doorstroomadviseur. Een rapport zal nog worden opgemaakt over 2024 conform afspraken.	
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.	De out-of-the-box-thema's zijn aan de orde gekomen in zowel ambtelijke als bestuurlijke overleggen. De herziene nota's parkeernormen zijn inmiddels in de gemeenten vastgesteld en locaties voor tijdelijke woningbouw zijn verder gespecificeerd. Voor het 'friendswonen' zijn alle voorbereidingen getroffen. In 2025 zal worden overgegaan tot verhuring. Voor de overige punten (o.a. optoppen en zoeken nieuwe bouwlocaties) blijven partijen in gesprek om dit haalbaar te krijgen.	
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.	De vorm van vier keer per jaar bij elkaar te komen, lijkt niet meer nodig. In plaats van de werkgroep volgt medio 2025 een rapportage van de doorstroomadviseur.	
7. De financiering van de doorstroomadviseur 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.	De financiering van de doorstroomadviseur is betaald zoals afgesproken.	

8. Stek hanteert een verkoopvolume van maximaal 15 woningen in 2024 voor het hele werkgebied van Stek (HLT + Noordwijk).	In 2024 heeft Stek in totaal 3 woningen verkocht (waarvan 2 in HLT). Stek heeft haar verkoopbeleid gematigd, verkoop is alleen nog een optie bij huurwoningen die geen meerwaarde leveren voor de wensportefeuille van Stek.	
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.	De eerste opdrachten voor het opstellen van geactualiseerd woonbeleid zijn akkoord bevonden door de colleges. Eind 2024 hebben de eerste overleggen plaatsgevonden en het proces loopt door in 2025. Gemeenten hebben Stek als partner meegenomen in de invulling van verschillende delen van het Volkshuisvestingsprogramma, om zo volledig elkaars kracht te benutten in de uitvoering van het woonbeleid in te toekomst.	
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, 6 woninggroottes, doelgroepen, toegankelijkheid, etc.) en financiële randvoorwaarden, waarmee de kans op realisatie van sociale huurwoningen door of voor Stek wordt vergroot.	Door het delen van de planlijsten tussen gemeenten en Stek blijven de betrokken partijen op de hoogte van de ontwikkelingen. Bij de projectleiders binnen HLT is de mogelijkheid voor een driepartijenoverleg gedeeld (Stek, ontwikkelende partij en gemeente). Deze overleggen zijn bij een aantal projecten, zoals bij Vuursteeglaan en Cerespark, gevoerd om mee te denken over volkshuisvestelijke aspecten en hebben al resultaat opgeleverd. Partijen zijn van mening dat er op dit punt nog wat te winnen is. Inzet is om gezamenlijk kwaliteitseisen te formuleren voor sociale nieuwbouw, waarmee de gemeenten vervolgens kunnen sturen richting marktpartijen. Zonder aandacht op de continuïteit van de bouwstroom te verliezen.	
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.	Er zijn dit jaar nog geen stortingen gedaan in het vereveningsfonds.	

12. Partijen houden elkaar op de hoogte van toekomstige subsidies op gebied van sociale woningbouw en vragen waar mogelijk subsidies aan.	Partijen hebben elkaar op de hoogte gehouden en de gemeente heeft Stek geholpen bij het aanvragen van subsidies. Met resultaat; Stek heeft voor acht projecten subsidies toegekend gekregen door de gemeente aangevraagde subsidies.	
---	--	---

1.3. Afspraken 2023

Activiteiten voor Hillegom, Lisse & Teylingen	Toelichting	
1. Stek levert in totaal circa 150 nieuwbouw sociale huurwoningen op in de gemeenten Hillegom, Lisse en Teylingen.	Waterkanten: 72 woningen opgeleverd (2024) Hoogkamer Voorhout: 56 woningen (deel 2023, deel 2024, Philadelphia) waren opgeleverd, dit is uiteindelijk vertraagd door lekkage. In 2024 zijn alle woningen in de verhuur gegaan. Vredesteyn Sassenheim: 22 woningen (GGZ Rivierduinen)	

1.4. Gemeente specifieke activiteiten Hillegom		
9. De gemeente Hillegom keert de te ontvangen projectsubsidies van de provincie aan Stek uit zodra aan alle voorwaarden is voldaan. Dit zijn de projecten Savioschool en Graaf Janlaan.	Voor beide projecten is een verlenging van de subsidietermijn aangevraagd. Vanwege vertraging zijn er nog geen uitgekeerde subsidies van toepassing. Er zijn voor beide projecten verzoeken gedaan tot looptijdverlenging. Status: Savioschool: PZH heeft in juli 2023 ingestemd met looptijdverlenging. Start bouw uiterlijk 26 juni 2026. Dit gaat om een subsidiebedrag van €175.000. Graaf Janlaan:	

	Op 18 januari 2024 hebben we wederom een wijzigingsverzoek verstuurd richting PZH. De uiterlijke start bouw is gewijzigd naar uiterlijk 1 april 2025. Dit gaat om een subsidiebedrag van € 487.500,00.	
10. Om het kwaliteitsniveau van projecten in Hillegom te verbeteren, gaan Stek en de gemeente Hillegom om tafel om te bespreken voor welke projecten een aanvraag uit het gemeentelijke stimuleringsfonds sociale woningbouw gedaan kan worden.	Er zijn nog geen aanvragen ingediend voor een bijdrage uit het gemeentelijke stimuleringsfonds. Stek kent de voorwaarden, die zijn terug te lezen in het raadsvoorstel: Gemeenteraad 15 juli 2021 19:30:00, Gemeenteraad Hillegom.	
Lisse		
9. De gemeente Lisse keert de te ontvangen projectsubsidies van de provincie aan Stek uit zodra aan alle voorwaarden is voldaan. Dit zijn de projecten Rembrandtschool en Waterkanten.	De provincie heeft de subsidie van de Waterkanten begin mei 2023 definitief vastgesteld. Hierna is het subsidiebedrag van €322.500 aan Stek uitgekeerd. Provincie heeft een subsidie voor de Rembrandtschool definitief vastgesteld. Dit gaat om een subsidiebedrag van €200.000. Gemeente Lisse heeft de voortgangsrapportage waarin is aangegeven dat de start bouw begonnen is.	
10. De gemeente voert in 2023 een vereveningsfonds in. Als er middelen beschikbaar komen voor verevening wordt Stek hierover actief geïnformeerd.	Het vereveningsfonds is ingevoerd. Ontwikkelaars die te weinig sociale huur realiseren, moeten een storting doen in het vereveningsfonds. Er zijn nog geen stortingen gedaan in het fonds.	

2. Betaalbare woningen

2.2 Afspraken 2024

Activiteiten voor Hillegom, Lisse & Teylingen	Toelichting	
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).	In 2024 heeft Stek 654 sociale huurwoningen verhuurd binnen HLT. Daarvan zijn 87% van alle vrijkomende woningen (inclusief eerste verhuur nieuwbouw) verhuurd onder de hoogste aftoppingsgrens. Hiervan was 74% onder de laagste aftoppingsgrens. Het aanbod betaalbare woningen (betaalbaar I en II) is dit jaar hoger geweest vanwege de twee nieuwbouw opleveringen (Waterkanten, Lisse en Bloementuin, Sassenheim) en de laatste verhuringen in complex de Lelie (Lillium), Voorhout.	
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).	Het jongerenbeleid van Stek is in 2024 uitgevoerd, wat heeft geresulteerd in de volgende verhuringen per gemeente: • 23 verhuringen in Lisse, waarvan 5 bij de nieuwbouw van de Waterkanten. • In Hillegom zijn 9 woningen verhuurd. • In Teylingen zijn 27 verhuringen gerealiseerd, waarvan 6 in de nieuwbouw van de Bloementuin. Jongerencontracten mogen ook onder de nieuwe wetgeving nog worden afgesloten. Het gaat om tijdelijke contracten van maximaal 5 jaar.	

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.	In 2024 is het seniorenbeleid van Stek toegepast. Het ging binnen Hillegom, Lisse en Teylingen in 2024 om bijna 20 verhuringen.	
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.	Ook in 2024 heeft Stek een inkomensafhankelijke huurverhoging binnen de huursom toegepast, maar wel gelimiteerd. Alleen huurders met een midden- of hoog inkomen en met een huur tot 850,- (lager dan de liberalisatiegrens) hebben een IAH ontvangen. In totaal ging het dit jaar om 750 huishoudens met een midden of hoog inkomen.	
5. Huurders die een woning huren met een laag energielabel (F en G) krijgen geen huurverhoging per 1 juli 2024.	Stek heeft in 2024 geen huurverhoging doorgevoerd bij woningen met een laag energielabel (F en G).	
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.	Loopt. Reeds concrete projectvoorstellen, o.a. zie hieronder Hillegom. Voorwaarde is dat dit niet ten koste gaat van de mogelijkheden van toevoeging van sociale huurwoningen.	

2.3. Gemeente specifieke activiteiten

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.

Het project Graaf Janlaan loopt, verwachte start bouw april 2025. In 2024 is een nieuw project toegevoegd waarbij Stek zowel sociale huur als middenhuur zal combineren, bij project Langeveld in Teylingen. Dit gaat om 46 sociale huurwoningen en 64 middenhuurwoningen.



2.4. Afspraken 2023

Activiteiten voor Hillegom, Lisse & Teylingen

Toelichting

5. Stek en de gemeenten zetten in 2023 het overleg voort of Stek een rol kan spelen in de realisatie van huurwoningen vanaf de liberalisatiegrens tot €1.000,-. Hierbij wordt op projectniveau de haalbaarheid onderzocht. Via de Nationale Prestatieafspraken hebben de partijen zich gecommitteerd aan het vergroten van dit segment. Door deze woningen met voorrang aan huurders van een sociale huurwoning van Stek te verhuren zorgt dit voor extra vrijkomende sociale huurwoningen.

Het gesprek over het ontwikkelen van middensegment huurwoningen is in 2023 gestart, Stek realiseert nu in twee projecten binnen HLT middenhuurwoningen. Graaf Janlaan in Hillegom en Langeveld in Sassenheim.

Conclusie van de gesprekken komen neer op een positieve houding van Stek voor het ontwikkelen van middensegment huurwoningen, mits dit niet ten koste gaat van de ontwikkeling van sociale huurwoningen.



3. Goede woningen; voorraadbeheer en verduurzaming

3.2. Afspraken 2024

Activiteiten voor Hillegom, Lisse & Teylingen	Toelichting	
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.	Is ook afgelopen winter 2023/2024 weer ingezet. De belangstelling en het volume huisbezoeken was wel wat lager dan het stookseizoen daarvoor.	
2. De gemeentes HLT zetten zich in voor bewustwording van energieverbruik bij de inwoners van de gemeentes. Hieronder vallen ook de huurders van Stek.	De gemeenten organiseren jaarlijks het 'GroenDoenPlein' om inwoners bewust te maken van hun eigen energiegebruik en hoe zij energie kunnen besparen. De bijeenkomst heeft plaatsgevonden op 31 augustus 2024 op het Meer en Houtplein in Lisse. Hier zijn energiebespaarplannen gemaakt om tips aan huurders voor energiebesparing mee te geven.	
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.	In 2024 hebben meer dan drie 'energiegesprekken' plaatsgevonden. Hierbij worden onderwerpen als de energiecoaches, kleine ingrepen, communicatie en overige operationele zaken behandeld.	
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.	De gemeenten werken gezamenlijk met partijen vanuit de intentieovereenkomst Duurzaam Warmtenet Bollenstreek (1 juli 2024) aan een verkenning naar de haalbaarheid van een regionaal collectief warmtesysteem. De verkenning kent een tweewekelijkse projectgroep en een zeswekelijkse stuurgroep. Resultaten hiervan geven concrete invulling aan de doelen van de Lokale Energiestrategieën en Transitievisies Warmte.	

5. Stek verwerkt de uitkomsten de afstemming genoemd in afspraak 4 in het duurzaamheidsbeleid en de bijbehorende CO2-route kaart.	Stek heeft deze uitkomsten meegenomen om hiermee rekening te houden bij uitvoering van haar duurzaamheidsbeleid en bijbehorende routekaart.	
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.	Zie Betaalbaar, afspraak 6.	
7. Stek hanteert een programma van eisen waarin we circulair bouwen en slopen stimuleren.	Dit programma is gehanteerd in 2024.	
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.	Dit is door partijen onderzocht en een plan van aanpak op gemaakt. Dit begint met een “QuickScan” (inventarisatie) flora en fauna en vervolgens volgt een aanbestedingstraject voor het soortmanagementplan.	
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.	De in 2024 opgeleverde complexen Bloementuin, Waterkanten en Lilium zijn alle drie Bijna Energieneutraal (BENG). ENG of NOM was technisch niet mogelijk, daarvoor was het dakvlak te klein.	
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.	Over heel 2024 is de CO2-uitstoot uit de woningvoorraad van Stek met ruim 2 miljoen kilo verlaagd.	

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).	Loopt.	
Lisse		
1. De gemeentelijke Methode Duurzame Gebiedsontwikkeling (DGO) wordt bij alle nieuwbouwprojecten gebruikt.	Loopt.	
3.4 Afspraken 2023		
Activiteiten voor Hillegom, Lisse & Teylingen	Toelichting	
3. Stek, HBVB en de gemeente stemmen in 2023 af hoe de LES en Routekaart op elkaar aan sluiten.	Zie afspraak 3.2.4	
4. De gemeente nodigt Stek uit voor relevante overleggen met Liander. Daarbij wordt ook de mogelijkheid onderzocht een Energietransitietafel op te zetten met deze drie partijen.	In 2024 was een Energietransitietafel nog niet aan de orde. Gezien de huidige ontwikkelingen, willen partijen de energietransitietafel in 2025 heroverwegen. Vanuit de verkenning onderzoeken de gemeenten de mogelijkheden voor een regionaal collectief warmtesysteem, waarbij ze afstemmen met Liander. Belangrijke informatie met betrekking tot verduurzaming wordt teruggekoppeld naar Stek in de projectgroep, zoals beschreven in afspraak 3.2.4.	

4. De leefbare en sociale woonomgeving

4.2 Afspraken 2024

Activiteiten voor Hillegom, Lisse & Teylingen	Toelichting	
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.	Er zijn nog geen afspraken gemaakt over het financieren van de wijk GGD'er.	
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.	Er lopen diverse leefbaarheidsprojecten, aanpak gemeenschappelijke ruimten in wooncomplexen en inzet community builder (ABCD methode, pilotbuurten en gezamenlijke uitvoering ambitieovereenkomst).	
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.	De punten uit het woonbelevingsonderzoek van Stek en de MAG zijn gedeeld door partijen. Het uitzetten binnen de organisaties heeft meer aandacht nodig.	

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.	Halverwege 2024 is er gekozen om het uitvoeringsprogramma leefbaarheid opstellen voor jaargang 2025, deze is gedeeld met de gemeenten. In de toekomst is het belangrijk om samen op te trekken. Momenteel lijkt er nog onvoldoende aansluiting tussen het uitvoeringsprogramma leefbaarheid en het werkplan van de wijkcontactfunctionarissen 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.	In alle 3 gemeenten zijn dit jaar wijkschouwen gehouden. Wijkschouwen zijn altijd leerzaam en ontzettend waardevol om met bewoners, huurdersvertegenwoordigers en professionele partijen naar een buurt of wijk te kijken en verbeterpunten te benoemen.	
6. Stek draagt er samen met welzijnsorganisaties zorg voor dat toekomstige buurtkamers en ontmoetingsruimten een bredere functie krijgen in de buurt.	Loopt. In 2024 is Stek met welzijnsorganisaties gezamenlijk opgetrokken voor een buurtkamer of ontmoetingsruimte op de toekomstige SAVIO-locatie in Hillegom.	
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.	Hier maakt Stek met enige regelmaat gebruik van.	
8. Partijen werken samen aan de uitvoering van het landelijke actieprogramma “Eén tegen Eenzaamheid”, dit om eenzaamheid (onder ouderen) te doorbreken.	De inzet van de community builder van Stek heeft, samen met de welzijnsorganisaties, bijgedragen aan het programma 'Eén tegen Eenzaamheid', via de pilotprojecten in verschillende buurten en buurthuizen met de inzet van onder andere Welzijnskompas Hillegom-Lisse en Welzijn Teylingen.	

9. De gemeenten stelt in 2024 HLT energiebespaarbonnen beschikbaar voor inwoners met een inkomen tot 130% van het wettelijk sociaal minimum.	Er zijn energiebonnen beschikbaar gesteld voor inwoners met een inkomen tot 150% van het wettelijk sociaal minimum. Inwoners kunnen hiermee energiebesparende producten aanschaffen. In het najaar wordt een laatste keer campagne gevoerd voor de bonnen en daarbij wordt aangegeven wat de einddatum van de actie is.	
10. Binnen het budgetinformatiepunt van de ISD Bollenstreek wordt er in 2024 samengewerkt met schuldhulpmaatje.	Tot 1 juli liep er een pilot met schuldhulpmaatje om mee te doen met het budget informatiepunt. Het budget informatiepunt is per 1 juli 2024 gestopt. In het najaar worden nieuwe afspraken gemaakt met Schuldhulpmaatje over deelname aan Vroeg eropaf (huisbezoeken).	
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.	Dit is een doorlopende afspraak, relevante signalen delen gemeenten op tijd met Stek.	

4.3 afspraken 2023

4.3.1 Activiteiten voor Hillegom, Lisse & Teylingen

6. Buurtkamers/ontmoetingsruimtes worden door Stek gefaciliteerd. Stek zal daarvoor een inventarisatie aanleveren van bestaande en mogelijke locaties. De gemeenten gaan in gesprek met maatschappelijke partners om hen te koppelen aan locaties op deze lijst zodat er ook activiteiten gaan plaatsvinden.

De gemeente heeft de lijst gedeeld met de huurdersbelangenvereniging. Ook zijn de locaties gedeeld met Welzijn Teylingen en Welzijnskompas. Bij bestaande ontmoetingsruimtes in een wooncomplex is het koppelen van een maatschappelijk partner lastiger omdat de bewoners vaak zelf al het beheer verzorgen.

Bij buurtkamers/ontmoetingsruimtes in de nieuwbouw kijkt Stek in de ontwikkelfase al of er een koppeling mogelijk is met een maatschappelijke partner, bijvoorbeeld een zorg- of welzijnsorganisatie. Een voorbeeld hiervan is de oud savio school (Olympia) in Hillegom.



4.3.2 Lokale afspraken 2023

Teylingen

12. In samenwerking met Welzijn Teylingen realiseren Stek en gemeente in 2023 samen een recreatieruimte in de plint van de Kooiflats aan de Kagerdreef in Sassenheim.

In 2024 is gestart met de bouw van de nieuwe recreatieruimte. Er wordt goed samengewerkt met stichting Welzijn. De model-recreatieruimte wordt weer in gebruik genomen als sociale huurwoning.

De start bouw van de nieuwe recreatieruimte start en wordt opgeleverd in 2025.



5. Wonen met zorg

Afspraken 2024

Activiteiten voor Hillegom, Lisse & Teylingen		Toelichting
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’.	Stek blijft dit doen en staat open voor nieuwe samenwerkingen met zorgpartijen.	
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.	In 2024 hebben Stek en Gemeenten samen gewerkt om de taakstelling statushouders te halen. Er is in de werkgroep statushouders binnen de gemeenten afgesproken woningen eventueel in huurprijs af te toppen om bv grote gezinnen te huisvesten. De gemeente betaalt dan (deels) de aftopping. In Lisse en ook de andere gemeenten willen we graag een doorstroomwoning (kamergewijze verhuur voor alleenstaande statushouders) realiseren. Kamergewijze verhuur bleek niet heel eenvoudig te realiseren, wel wijst Stek eerst kleinere goedkopere woonruimte toe aan de alleen-komende statushouder, wanneer gezinshereniging langer op zich lijkt te wachten.	
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.	In de tweede helft van 2024 is geen besluit genomen over een geschikte tweede locatie voor een voor een Skaeve Huse.	

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.	Deze samenwerking is in 2024 ingezet.	
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).	Stek heeft in 2024 nauw samengewerkt met Voor ieder 1 en het Meldpunt Zorg en Overlast en heeft in lijn met de uitgangspunten van het Convenant voorkomen huisuitzettingen de procedures gevolgd.	
6. In 2024 stellen Stek en de gemeente gezamenlijk een Convenant Overlast op.	Het convenant Overlast is in de maak. Naar verwachting kan deze in 2025 worden ondertekend door partijen.	
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).	Twee woningen voor de Binnenvest worden door Stek gezocht t.b.v. crisisopvang/beschermd wonen. Samenwerking Stichting Knarrenhof loopt (Lisse). Één woning toegekend in 2024, naar een tweede geschikte woning wordt nog gezocht.	

5.3 Afspraken 2023

Activiteiten voor Hillegom, Lisse & Teylingen	Toelichting	
5. De gemeente en Stek stellen een gezamenlijk afwegingskader op voor huisuitzetting bij het veroorzaken van overlast. Het doel hiervan is overlast problematiek integraal aan te pakken en te voorkomen dat overlast enkel verplaatst wordt.	Het gezamenlijke afwegingskader voor huisuitzettingen is nog niet gereed. Gesprekken hierover worden wel gevoerd op bestuurlijk niveau. In 2025 zal verder worden gewerkt aan het gezamenlijke afwegingskader.	

7. Stek en de gemeenten onderzoeken in 2023 de mogelijkheden voor het creëren van tussenwoningvormen en geclusterd wonen.	Bij verschillende projecten is in 2023 gesproken over deze woningvormen zoals bij Langeveld en de Savio-locatie. De gemeente en Knarrenhof hebben een anterieure overeenkomst getekend voor het project Knarrenhof in Lisse. Er is contact tussen Stek en Stichting Knarrenhof voor het realiseren van de sociale huurwoningen in het project Knarrenhof Lisse, er is in concept een intentieovereenkomst opgesteld.	
---	---	---

6. Samen voor wonen

6.2 Afspraken 2024

Activiteiten voor Hillegom, Lisse & Teylingen	Toelichting	
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.	Zowel ambtelijk als bestuurlijk wordt goed samengewerkt met betrekking tot het vergroten van de sociale huurvoorraad.	
2. De HLT-gemeenten werken samen met de gemeente Noordwijk aan de opgave om 12 nieuwe woonwagenstandplaatsen te realiseren in deze sub-regio.	Gesprekken over de toe te voegen woonwagenstandplaatsen lopen. Vooruitlopend hierop wordt gekeken naar uitbreiding woonwagenstandplaatsen binnen de HLT gemeentegrenzen.	
3. Partijen analyseren in de loop van het jaar de effecten van de nieuwe Regionale Huisvestingsverordening Holland Rijnland.	Gezien het rapport met jaarcijfers woonruimtebemiddeling van HRW over 2024 pas volgende zomer (2025) wordt gepubliceerd, kunnen de effecten van de nieuwe Huisvestingsverordening na ontvangst van het rapport worden geanalyseerd.	

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	Gemeenten zijn aan de Versnellingstafel vertegenwoordigd door Holland Rijnland. Stek is vertegenwoordigd door HRW. Dit heeft nog niet geleid tot indiening van concrete casussen uit HLT-gebied.	
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.	De evaluatie van de prestatieafspraken 2023 is afgerond. De monitoring van 2024 is uitgevoerd en afgerond.	
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.	De gemeenten hebben een meld- en informatiepunt voor misstanden op de huurmarkt ingevoerd.	
7. In het 1e half jaar van 2024 zal de gemeente de optionele zaken vanuit de Wet goed Verhuurderschap onderzoeken (instellen verhuurverordening en arbeidsmigranten)	De gemeente heeft de optionele mogelijkheden van de wet in kaart gebracht. De mogelijkheden op gebied van arbeidsmigranten zijn bekend bij de gemeente en worden meegenomen bij de integrale aanpak arbeidsmigranten.	