

vidomes
wonen is leven

WoonInvest



**Leidschendam-
Voorburg**

stichting
huurdersraad
vidomes

respectus
HUURDERSVERENIGING
BELANGENBEHARTIGING VOOR DE HUURDERS VAN WOONINVEST

Overeenkomst
Prestatieafspraken sociaal wonen
Leidschendam-Voorburg
2026 tot en met 2029

Voorwoord

Voor u liggen de Prestatieafspraken sociaal wonen Leidschendam-Voorburg 2026 tot en met 2029 van de gemeente Leidschendam-Voorburg, de Huurdersraad Vidomes, de Huurdersvereniging Respectus en de woningcorporaties Vidomes en WoonInvest. De prestatieafspraken hebben betrekking op het sociaal domein, de betaalbaarheid, beschikbaarheid en nieuwbouw, leefbaarheid en duurzaamheid.

Gezamenlijk willen partijen zich inzetten voor een betaalbare, duurzame huurwoningvoorraad in een prettige en leefbare woonomgeving.

Partijen trekken evenals voorgaande jaren samen op om de afgesproken resultaten uit te voeren. Ook staat de periodieke monitoring van de prestatieafspraken op ambtelijk en bestuurlijk niveau weer centraal.

Hierna volgen voor elk van de hoofdthema's eerst de ambities voor Leidschendam-Voorburg en daarna per thema de concrete afspraken. De hoofdthema's zijn:

1. Sociaal domein
2. Betaalbaarheid en beschikbaarheid
3. Nieuwbouw
4. Leefbaarheid en wijkgericht werken
5. Duurzaamheid

Om de uitvoering van de afspraken zoals vastgelegd in deze overeenkomst te monitoren, ontwikkelen partijen een monitoringsysteem.

Inhoud

| | |
|---|----|
| Voorwoord..... | 2 |
| Overeenkomst Prestatieafspraken Leidschendam-Voorburg | 5 |
| Overwegende dat:..... | 5 |
| besluiten het volgende met elkaar overeen te komen:..... | 6 |
| 1. Sociaal domein..... | 7 |
| Kaders sociaal domein..... | 7 |
| 1.1 Langer zelfstandig wonen | 7 |
| 1.1.1 Doelen..... | 7 |
| 1.1.2 Afspraken | 7 |
| 1.1.3 Monitoring..... | 8 |
| 1.2 Financiële zelfredzaamheid | 9 |
| 1.2.1 Doelen..... | 9 |
| 1.2.2 Afspraken | 9 |
| 1.2.3 Monitoring..... | 9 |
| 1.3 Doelgroepen..... | 10 |
| 1.3.1 Doelen..... | 10 |
| 1.3.2 Afspraken | 10 |
| 1.3.3 Monitoring..... | 11 |
| 2. Betaalbaarheid, beschikbaarheid en nieuwbouw | 12 |
| 2.1 Betaalbaarheid | 12 |
| 2.1.1 Doelen..... | 12 |
| 2.1.2 Afspraken | 12 |
| 2.1.3 Monitoring..... | 13 |
| 2.2 Beschikbaarheid | 13 |
| 2.2.1 Doelen..... | 13 |
| 2.2.2 Afspraken | 13 |
| 2.2.3 Monitoring..... | 13 |
| 2.3 Nieuwbouw | 14 |
| 2.3.1 Doelen..... | 14 |
| 2.3.2 Afspraken | 14 |
| 2.3.3 Monitoring..... | 15 |
| 3. Wijkgericht werken en leefbaarheid | 16 |
| 3.1 Wijkgericht werken | 16 |
| 3.1.1 Doelen..... | 16 |
| 3.1.2 Afspraken | 16 |
| 3.1.3 Monitoring..... | 18 |
| 3.2 Leefbaarheid en veiligheid | 18 |
| 3.2.1 Doelen..... | 18 |
| 3.2.2 Afspraken | 18 |
| 3.2.3 Monitoring..... | 19 |
| 4. Duurzaamheid..... | 20 |
| 4.1 Energie..... | 20 |
| 4.1.1 Doelen..... | 20 |
| 4.1.2 Afspraken | 20 |

| | | |
|-------|---|----|
| 4.1.3 | Monitoring..... | 21 |
| 4.2 | Klimaatadaptatie en biodiversiteit | 21 |
| 4.2.1 | Doelen..... | 21 |
| 4.2.2 | Afspraken | 21 |
| 4.2.3 | Monitoring..... | 22 |
| 5. | Begrippenlijst..... | 23 |
| | Aldus overeengekomen en in drievoud ondertekend op 11 december 2025. | 24 |

Overeenkomst Prestatieafspraken Leidschendam-Voorburg

Ondergetekenden:

1. de publiekrechtelijke rechtspersoon, Gemeente Leidschendam-Voorburg, gevestigd aan het Raadhuisplein 1, 2264 BP te Leidschendam, te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door mevrouw B.B.M. Bremer in haar hoedanigheid als wethouder, zulks ter uitvoering van het besluit van het college van burgemeester en wethouders de dato 2 december 2025, nummer 4015, de gemeente Leidschendam-Voorburg, hierna te noemen "de gemeente";

en

2. de Stichting Vidomes, gevestigd te Delft, kantoorhoudend aan de Kleveringweg 24 te Delft, te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door voorzitter Raad van Bestuur, J. Maan, Stichting Vidomes voormeld, hierna te noemen "Vidomes";

en

3. de Stichting WoonInvest, gevestigd te Leidschendam-Voorburg, kantoorhoudend aan de Charlotte van Pallandtlaan 2 te Voorburg, te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door bestuurder/directeur P.A.C.T. van Heeswijk, Stichting WoonInvest voormeld, hierna te noemen "WoonInvest";

en

4. de Stichting Huurdersraad Vidomes, gevestigd te Zoetermeer, kantoorhoudend aan het Van 't Hoffplein 1 te Zoetermeer, te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door voorzitter mevrouw R. Middelhoek, Stichting Huurdersraad Vidomes voormeld, hierna te noemen "Huurdersraad Vidomes";

en

5. de Huurdersvereniging Respectus, gevestigd te Leidschendam-Voorburg, kantoorhoudend aan de Bruijnings Ingenhoeslaan 138 te Voorburg, te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door voorzitter mevrouw C. Mens, Huurdersvereniging Respectus voormeld, hierna te noemen "Respectus";

de ondergetekenden sub 1, 2, 3, 4 en 5 hierna gezamenlijk te noemen: "partijen", de ondergetekenden sub 2 en 3 hierna gezamenlijk te noemen: "de woningcorporaties", "de ondergetekenden" sub 4 en 5 hierna gezamenlijk te noemen: "de huurdersorganisaties";

Overwegende dat:

- de Woningwet voorschrijft dat de lokale partijen met elkaar prestatieafspraken afsluiten, waarbij partijen het wettelijk proces samen inrichten op een manier die voor hen het best werkbaar is;
- de woningcorporaties voor het jaar 2026 een bod op het gemeentelijk woonbeleid hebben uitgebracht;
- partijen het wenselijk achten voor de periode 2026 tot en met 2029 prestatieafspraken af te sluiten met de Overeenkomst Prestatieafspraken sociaal wonen Leidschendam-Voorburg 2026 tot en met 2029;

- de Woningwet, de Koersnotitie Leidschendam-Voorburg, de Woonzorgvisie Leidschendam-Voorburg 2022 t/m 2030, het Bestedingsplan Langer zelfstandig wonen Leidschendam-Voorburg 2021 t/m 2030 en het Uitvoeringsprogramma duurzaamheid Leidschendam-Voorburg de kaders vormen voor deze prestatieafspraken;
- partijen jaarlijks de prestatieafspraken evalueren en monitoren;
- de afspraken moeten passen binnen de beschikbare financiële budgetten van partijen, nu en in de toekomst;
- de prestatieafspraken bijdragen aan de ambities en doelstellingen van partijen.

besluiten het volgende met elkaar overeen te komen:

1. Sociaal domein

De trend is dat inwoners steeds langer thuis blijven wonen. Door de toenemende levensverwachting, innovatie in de zorg en de vergrijzing verandert de zorgvraag en neemt deze ook toe. Ook de extramuralisering van zorg, gestimuleerd door de Rijksoverheid, zorgt voor een stijgende behoefte aan meer geschikte woonruimte. Dit betekent het gezamenlijk zorgen voor de toegankelijkheid van (nieuwe) woningen en woonvormen en gerichte toewijzing en goede doorstroming binnen de huursector. Ook hulp en ondersteuning leveren een bijdrage aan het langer thuis kunnen blijven wonen.

Kaders sociaal domein

- Nationaal Programma Een thuis voor iedereen;
- Woonzorgvisie Leidschendam-Voorburg 2022 t/m 2030.

1.1 Langer zelfstandig wonen

Partijen zien kansen voor het versterken van de verbinding wonen en zorg. Naast het zorgen voor toegankelijke woonruimte zien partijen het belang van ondersteuning van inwoners, bijvoorbeeld via de seniorenmakelaar en flatcoach. De gemeente en de woningcorporaties subsidiëren deze gezamenlijk. Omwille van de doorstroming en het tijdig verhuizen van senioren zetten de woningcorporaties in op het realiseren van en aanpassen naar geschikte woningen voor senioren, waar mogelijk geclusterd. De gemeente faciliteert ontmoetings- en welzijnsvoorzieningen.

1.1.1 Doelen

In lijn met de Woonzorgvisie en de Ontwerp Omgevingsvisie Leidschendam-Voorburg is de belangrijkste ambitie om voldoende en kwalitatief geschikte woningen voor verschillende doelgroepen met waar nodig passende begeleiding te realiseren. Deze doelgroepen bestaan uit:

- Ouderen (75+) zonder zorg-of ondersteuningsvraag
- Ouderen met zorg of ondersteuningsvraag
- Mantelzorgers
- Mensen met licht verstandelijke en lichamelijke beperking
- Doelgroep kwetsbare inwoners
- Uitstromende inwoners uit zorginstellingen

Naast het toevoegen van geschikte woningen stellen partijen als doel bestaande woningen toegankelijk te maken voor senioren en mindervaliden.

1.1.2 Afspraken

1. Partijen ontwikkelen gezamenlijk met betrokken welzijns- en zorgorganisaties een Uitvoeringsagenda Wonen, Welzijn en Zorg binnen de doelstellingen in het Volkshuisvestingsprogramma. De gemeente vervult hierin de regierol. Het college stelt de uitvoeringsagenda in Q3 2026 vast. De gemeente monitort de voortgang jaarlijks in nauwe samspraak met de betrokken partners.
2. Partijen continueren de flatcoach en breiden deze de komende 4 jaar uit. De gemeente en de woningcorporaties investeren ieder tot € 60.000 euro per jaar aan de flatcoach en betrekken hierbij de aangesloten zorgpartijen. De gemeente en WoonInvest onderzoeken de inzet van een flatcoach door WoonInvest in één of meer wooncomplexen.

3. De woningcorporaties beschikken in Leidschendam-Voorburg over 4 jongerencomplexen met in totaal 171 woningen voor de doelgroep jongeren.
4. In Q2 2026 leveren de woningcorporaties een overzicht aan van hun wooncomplexen in Leidschendam-Voorburg waar minimaal 80% van de gelabelde 55+-wooncomplexen zijn voorzien van collectieve woningaanpassingen. Voor zover deze nog niet aanwezig zijn, maken partijen afspraken over en monitoren het aanbrengen van de benodigde aanpassingen vóór 31 december 2030 (met uitzondering van de collectieve scootmobielvoorzieningen) met gebruikmaking van de Specifieke nadere regels subsidieverstrekking Collectieve woningaanpassingen 2026 onder de volgende voorwaarden:
 - a. de woningcorporaties zijn verantwoordelijk voor onderhoud, reparatie en toekomstige vervanging van de aangebrachte aanpassingen;
 - b. bij een Wmo-melding voor een individuele maatwerkvoorziening inzake collectieve toegankelijkheid, betrekking hebbend op een met subsidie aangepast wooncomplex, verwijst de gemeente daarvoor naar de woningcorporatie of Vereniging van Eigenaren (VvE) waar het wooncomplex onder valt. Dit indien de aangebrachte collectieve voorzieningen in dit wooncomplex toereikend zijn voor de zelfredzaamheid en participatie van de bewoners;
5. Partijen hebben een aantal wooncomplexen, waaronder De Panden/Klaverweide, gelabeld voor inwoners van 55 jaar en ouder met een zorgvraag. De gemeente heeft bij collegebesluit in 2013 besloten tot onttrekking van deze panden aan Woonnet Haaglanden en hierover afspraken gemaakt met de woningcorporaties tot directe bemiddeling. Voor de uitvoering van deze afspraken sluiten partijen een Samenwerkingsovereenkomst af.
6. Partijen zetten zich gezamenlijk in om uiterlijk op 31 december 2030 voldoende en goed toegankelijke collectieve scootmobielstallingen te realiseren bij de aangewezen wooncomplexen van woningcorporaties met inzet van de Specifieke nadere regels subsidieverstrekking Collectieve woningaanpassingen 2026.
7. De gemeente zet zich samen met de woningcorporaties en andere betrokken zorg- en welzijnspartners in voor de totstandkoming van (innovatieve) woonzorgvormen voor kwetsbare inwoners met een zorgvraag binnen de bestaande nieuwbouwplannen uit het in de Taskforce Sociale Woningbouw besproken projectenoverzicht.
8. De gemeente en de woningcorporaties verkennen lokaal en regionaal hoe zij gelabelde mindervalidewoningen (MIVA-woningen) het meest passend kunnen toewijzen:
 - a. Partijen houden een gezamenlijke wachtlijst bij onder regie van de gemeente en de woningcorporaties leggen afspraken over het passend houden van de woning vast in de huurovereenkomst;
 - b. Partijen betrekken maatschappelijke partners bij de toewijzing;
 - c. Woningcorporaties verstrekken ieder half jaar een overzicht van de toegewezen MIVA-woningen, zodat inzicht ontstaat in de benutting en effectiviteit van deze woningen.
9. Partijen zetten de doorstroommakelaar met gebruik van diens knelpuntenbudget in om bewoners die geen gebruik meer maken van de voorzieningen van de MIVA-woning, te stimuleren te verhuizen naar een passende woning.

1.1.3 Monitoring

- Voortgang opstellen en uitvoeren Uitvoeringsagenda Wonen, welzijn, zorg – Q3-2026;
- Uitbreiding flatcoach van 3 naar 4 – 2026-2029;
- Overzicht wooncomplexen in Leidschendam-Voorburg met minimaal 80% van de gelabelde 55+-wooncomplexen – Q2-2026;
- Aantal gerealiseerde collectieve scootmobielstallingen – 2026-2029;

- Aantal gerealiseerde innovatieve woonzorgvormen in bestaande bouw en nieuwbouw – 2026-2029;
- Wachtlijst en overzicht toewijzing MIVA-woningen – jaarlijks in Q2.

1.2 Financiële zelfredzaamheid

Gezamenlijk zetten partijen zich blijvend in voor een vroegtijdige signalering van schuldenproblematiek. Daarmee is het mogelijk inwoners in een vroeg stadium te kunnen helpen bij huurachterstanden.

1.2.1 Doelen

Het belangrijkste doel is het voorkomen van uithuiszettingen door een gezamenlijke inzet van de gemeente, de woningcorporaties en de zorgpartners. Informatie over regelingen voor inwoners met een minimuminkomen is goed toegankelijk voor de huurders.

1.2.2 Afspraken

10. Partijen werken optimaal samen om ontruiming te voorkomen. De gemeente ondersteunt inwoners met schuldenproblematiek op grond van de Wet Maatschappelijke Schuldhelpverlening en de Participatiewet.
11. De gemeente en de woningcorporaties werken conform het vastgestelde proces 'Voorkomen uithuiszettingen Leidschendam-Voorburg' met als doel het voorkomen van ontruiming door vroegtijdige signalering en samenwerking. De gemeente verzorgt maandelijks een overleg met de woningcorporaties en Vroeg Erop af om de uitvoering van dit proces te bespreken. Kwartaalgevoegd organiseert de gemeente het overleg Voorkomen Uithuiszettingen Leidschendam-Voorburg om het proces te evalueren. De gemeente en de woningcorporaties zijn structureel en actief betrokken en bij deze overleggen aanwezig.
12. Vroegsignalering vindt plaats op grond van het Landelijk Convenant Vroegsignalering. De woningcorporaties melden zo vroeg mogelijk – conform het afgesproken proces – een huurder met huurachterstand bij de gemeente.
13. De woningcorporaties nemen jaarlijks deel aan gemeentelijke bijeenkomsten over de beschikbare regelingen voor huishoudens met een minimuminkomen, zodat de klantcontactmedewerkers van de woningcorporaties goed op de hoogte zijn van de actuele regelingen.
14. Partijen zorgen gezamenlijk voor duidelijke en toegankelijke communicatie over schuldhulpverlening richting huurders, zodat zij altijd weten waar zij terecht kunnen met vragen, zorgen of hulpbehoefte.
15. De gemeente onderzoekt het koppelen van bestaande servicepunten voor onafhankelijke cliëntondersteuning, waaronder het Sociaal Servicepunt, het [Ping-loket](#) en het Rondreizend spreekuur voor inwoners met schulden aan de woningcorporaties en waar nodig de mogelijkheid tot het delen van informatie over huurders met de woningcorporaties.

1.2.3 Monitoring

- Jaarlijkse voorlichtingsbijeenkomst voor de huurdersorganisaties en klantcontactmedewerkers van de woningcorporaties – 2026;
- Gezamenlijke gesprekken voor ondersteuning van huurders met geldproblemen – 2026.

1.3 Doelgroepen

Om onze gemeente een plek van en voor iedereen te laten zijn, zetten partijen zich in voor de beschikbaarheid van passende woonruimte, nadrukkelijk ook voor de aandachtsgroepen en ouderen. Aandachtsgroepen zijn uitstromers (uit beschermd wonen, maatschappelijke opvang en jeugdzorg), statushouders, arbeidsmigranten, woonwagenbewoners, studenten en ouderen van 75+ met en zonder zorg- of ondersteuningsvraag. Binnen de aandachtsgroepen is de huisvesting van uitstromers en sociaal/medisch urgenten verplicht. De gemeente is verantwoordelijk voor de huisvesting van statushouders, de uitstroom uit zorginstellingen en de maatschappelijke opvang van inwoners die dakloos zijn of dreigen te worden. Voor de huisvesting van uitstromers werken de gemeente, de woningcorporaties en betrokken zorgpartijen samen volgens het Convenant huisvesting zorgafhankelijke groepen 2025.

1.3.1 Doelen

Doel is voor al onze huurders passende woonruimte beschikbaar te hebben. In lijn met het wetsvoorstel 'Versterking regie volkshuisvesting' en de regionale afspraken willen partijen sturen op een evenwichtige verdeling van de aandachtsgroepen.

1.3.2 Afspraken

16. Partijen hanteren maximaal 30% van vrijkomende woningen per deelsegment voor de bijzondere aandachtsgroepen (uitstromers, sociaal medisch urgenten en statushouders); partijen monitoren dit kwartaalgevijs in het reguliere Ambtelijk en Bestuurlijk overleg Leidschendam-Voorburg in 2026.
17. De woningcorporaties wijzen minimaal 35 woningen van het aantal onder 1 bedoelde vrijkomende woningen toe aan kwetsbare doelgroepen en zorgbehoevenden op basis van het Convenant Huisvesting zorgafhankelijke groepen Leidschendam-Voorburg 2025.
18. In 2026 wijzen de woningcorporaties minimaal 50 woningen van het aantal onder 1 bedoelde vrijkomende woningen toe aan statushouders.
19. Indien in het laatste kwartaal van het lopende jaar blijkt dat er in dat jaar sprake is van een toename van het aantal mutaties, wijzen de woningcorporaties een hoger aantal dan 50 woningen toe aan statushouders.
20. De woningcorporaties wijzen halfjaarlijks de convenantwoningen die niet zijn toegewezen aan de doelgroep onder afspraak 17, toe aan statushouders.
21. De gemeente en de woningcorporaties stellen 4 noodwoningen beschikbaar voor permanente verhuur voor tijdelijke opvang van dakloze gezinnen met kinderen. De noodwoningen vallen onder het onder afspraak 17 genoemde aantal woningen en het Convenant.
22. Partijen treden direct in overleg bij aanvragen van de woningcorporaties voor een [vergunning kamerverhuur](#) voor de huisvesting van statushouders.
23. WoonInvest wijst bij wijze van pilot minimaal 1 tot maximaal 4 niet-DAEB woningen toe aan een groot (6 of meer personen) gezin statushouders. Bij de verhuur van niet-DAEB woningen met huren boven de aftoppingsgrens aan statushouders, compenseert de gemeente het bedrag dat boven de grens uitkomt.
24. De woningcorporaties wijzen de onder 23 bedoelde niet-DAEB-woningen toe volgens de werkwijze van de toewijzing van woningen aan statushouders.
25. WoonInvest organiseert overleg met gemeenten in de regio Haaglanden over de mogelijke uitruil van statushouders en zorgdoelgroepen tussen gemeenten.
26. Zodra er een mutatie plaatsvindt in een door de woningcorporaties aangewezen woning starten de woningcorporaties met het project woningdelen voor statushouders voor maximaal 2

- statushouders per woning binnen de vastgestelde voorwaarden van de huurdersorganisaties.
27. Partijen gaan een Samenwerkingsovereenkomst aan voor het organiseren en regelen van woningdelen voor statushouders.
 28. Na 1 jaar vanaf het moment van de eerste verhuring evalueren de gemeente en de woningcorporaties de pilot woningdelen voor statushouders.
 29. Indien de huisvesting van meerdere statushouders in één wooncomplex tot een verhoogde sociale druk leidt, zorgt de gemeente voor de benodigde extra begeleiding, het sociaal beheer en de financiering hiervan.
 30. Partijen spreken af:
 - a. Wanneer een herijking van het plan van aanpak ("Sluitende aanpak personen met verward gedrag") noodzakelijk is;
 - b. Woningcorporaties nemen deel aan Gebundelde Kracht;
 - c. Partijen melden signalen van zorgwekkend gedrag bij het Meldpunt Bezorgd (0703537291 ma-vr van 9.00 tot 17.00 uur of meldpuntbezorgd@ggdhaaglanden.nl);
 - d. Partijen bieden bij woonconflicten ondersteuning vanuit Bemiddeling & Mediation aan. De woningcorporaties en de huurdersorganisaties wonen in 2026 een voorlichtingsbijeenkomst van Bemiddeling & Mediation bij.
 31. Partijen onderzoeken in 2026 de mogelijkheden voor de huisvesting van spoedzoekers.
 32. Vidomes en de gemeente verkennen de mogelijkheden voor het realiseren van een nieuw woonconcept voor de huisvesting van aandachtsgroepen, waarbij gemeenschapsvorming centraal staat.

1.3.3 Monitoring

- Kwartaalsgewijze monitoring toewijzing woningen aan sociaal medisch urgenten, statushouders en uitstromers;
- Inzet niet-DAEB-woningen voor de huisvesting van statushouders;
- Onderzoek huisvesting spoedzoekers – Q2-2026;
- Verkenning nieuwe woonconcepten voor de huisvesting van aandachtsgroepen – Q3-2026.

2. Betaalbaarheid, beschikbaarheid en nieuwbouw

Vanwege de woningnood, de kleiner wordende huishoudens en de toename van urgente groepen blijft 'wonen' een belangrijke ruimtevrager. Er is een groot tekort aan woningen voor senioren (met zorg), jonge gezinnen, jongeren, en urgente groepen. Het huisvesten van statushouders is een belangrijke maatschappelijke opgave. De behoefte aan meer betaalbare huurwoningen is zowel urgent voor de reguliere woningzoekenden (starters en jonge gezinnen) als voor aandachtsgroepen en ouderen. De investeringsruimte is – ook regionaal – echter beperkt door hogere kosten voor nieuwbouw, tekort aan gekwalificeerd personeel en beschikbaarheid van materialen. Voor de periode 2026 tot en met 2029 zetten partijen de samenwerking voort in het zoeken naar oplossingen voor een substantiële toename van het aantal sociale huurwoningen in Leidschendam-Voorburg, zowel voor reguliere als aandachtsgroepen.

Kaders betaalbaarheid, beschikbaarheid en nieuwbouw

- Nationale prestatieafspraken
- Woondeal: Regionale Realisatieagenda Wonen Haaglanden 2023
- De woningcorporaties die actief zijn in Leidschendam-Voorburg hebben het 'primaat' op het toevoegen van sociale huurwoningen. De woningcorporaties vervullen ook een rol in het toevoegen van middeldure huurwoningen.

2.1 Betaalbaarheid

De betaalbaarheid van wonen komt steeds meer onder druk te staan door de toenemende inflatie en verhoogde energielasten. Partijen zorgen ervoor dat ook op langer termijn de bestaande huurwoningen betaalbaar blijven.

2.1.1 Doelen

Partijen streven naar betaalbare woningen in verhouding tot het huishoudinkomen van de huurders. Waar mogelijk ondersteunen de gemeente en de woningcorporaties de betaalbaarheid van de woonlasten ten gevolge van stijgende energielasten.

2.1.2 Afspraken

1. Vidomes houdt van minimaal 75% van de totale woningvoorraad de huurprijs onder de aftoppingsgrens; WoonInvest houdt van minimaal 75% van de totale woningvoorraad de huurprijs onder de aftoppingsgrens. Minimaal 70% van het DAEB-aanbod wordt toegewezen aan de primaire doelgroep (huurtoeslag-doelgroep) conform de afspraak in het Tussenakkoord.
2. Om ervoor te zorgen dat grote (eengezins)woningen (vanaf 65 m²) betaalbaar blijven voor een zo groot mogelijk deel van de doelgroep bieden de woningcorporaties een deel van dit bezit aan onder de tweede aftoppingsgrens. De woningcorporaties bereiken dit door bij een deel van de vrijkomende woningen de huurprijs onder de tweede aftoppingsgrens te brengen.
3. De woningcorporaties handhaven - onder voorbehoud van het advies van de Huurdersraad Vidomes en de Huurdersvereniging Respectus - de inkomensafhankelijke huurverhoging bij huurders met een hoger inkomen en besteden de inkomsten uit inkomensafhankelijke huur aan onderhoud en investeringen in nieuwbouw en verantwoorden dit naar de gemeente.
4. De woningcorporaties passen een gemiddeld inflatievolgend huurverhogingsbeleid toe. Dat gemiddelde geldt bedrijfsbreed, niet per gemeente.

5. Bij verhuringen houden de woningcorporaties minimaal 85% van de verhuringen de huur-inkomensstandaardtabel van SVH aan. De overige 15% kan worden ingezet om iets hogere inkomens te huisvesten (kwetsbare complexen of moeilijk verhuurbare woningen, maatwerk ten behoeve van doorstroming).
6. Partijen spreken af dat de toewijzingsruimte 15% bedraagt, conform het wettelijk maximum. Met deze ruimte beogen zij onder andere voldoende ruimte om alleenstaanden te blijven bedienen, die door de verlaagde inkomensgrens niet meer tot de DAEB-doelgroep behoren.

2.1.3 Monitoring

- Het aandeel woningen met een huurprijs onder de aftoppingsgrens binnen de woningvoorraad van de woningcorporaties

2.2 Beschikbaarheid

Gezien het grote tekort aan sociale huurwoningen is het belang van het behoud van de bestaande voorraad aan sociale huurwoningen groot. Daarnaast is het van belang om de bestaande voorraad optimaal te benutten.

2.2.1 Doelen

Partijen hebben tot doel om het aantal beschikbare sociale huurwoningen te behouden en sturen op het zoveel mogelijk beperken van de verkoop van woningen in dit segment.

2.2.2 Afspraken

7. Partijen verleiden niet passend wonende scheefwoners te verhuizen en stimuleren doorstroming naar passende woningen door middel van de volgende instrumenten:
 - a. De woningcorporaties en de gemeente met de gezamenlijke financiering van een doorstroom-/seniorenmakelaar;
 - b. De gemeente in het Lokaal Maatwerk Leidschendam-Voorburg;
 - c. Communicatie over passende woonprojecten;
 - d. Labeling van bestaande wooncomplexen voor senioren en nieuwbouw.
8. De gemeente en de woningcorporaties werken samen met de inzet van seniorenmakelaars / doorstroommakelaars om huurders in een kwetsbare positie en ouderen te begeleiden naar een passende woning. Daarbij passen de woningcorporaties maatwerk toe – ook onderling – om een match te kunnen maken. Er is een knelpuntenbudget beschikbaar om financiële drempels bij een huurder te slechten. De gemeente draagt € 60.000,- per jaar bij aan de kosten en zorgt dat Wmo-consulenten samenwerken met de seniorenmakelaars.
9. Partijen spreken bij nieuwbouw van sociale huurwoningen af dat deze woningen voor onbepaalde tijd als sociale huurwoning in stand blijven en de woningcorporaties de gemeente informeert en raadpleegt bij voorgenomen verkoop van deze woningen.
10. De woningcorporaties geven jaarlijks een opgave aan de gemeente van de geplande aantallen DAEB woningen die verkocht of gesloopt worden. Uitgangspunt is dat iedere verkochte/gesloopte DAEB woning wordt gecompenseerd door minimaal één nieuwbouwwoning in de gemeente Leidschendam-Voorburg.

2.2.3 Monitoring

- Jaarlijkse monitoring aantal corporatiewoningen met een huurprijs onder de kwaliteitskortingsgrens, aftoppingsgrens en landelijk vastgestelde huurprijsgrens – 2026-2029;

- De groei van het aantal huishoudens dat gehuisvest wordt: door middel van het aantal vergunde huisvestingsvergunningen en het aantal personen dat in de wooneenheid mag wonen (indien mogelijk);
- Het aantal doorstromingen met behulp van de seniorenmakelaar;
- Aantal DAEB-woningen die verkocht of gesloopt worden.

2.3 Nieuwbouw

Gezien het grote en urgente tekort aan betaalbare woningen is het nodig om extra woningen te bouwen. Om sneller en goedkoper te bouwen staan we open voor flexibele, conceptuele en modulaire bouwconcepten. Met het Rijk, de provincie, de gemeenten in de regio Haaglanden en Sociale Verhuurders Haaglanden hebben partijen afgesproken om minimaal 2/3 betaalbaar, waarvan minimaal 30% sociale huur, te bouwen. Extra aandacht is nodig voor passende woningen voor mensen met een laag inkomen. Knelpunten in de realisatie van de woningbouwopgave worden tijdig geagendeerd in de Taskforce Sociale Woningbouw. Ook zien partijen kansen om bestaande wooncomplexen op te toppen met woningen in het betaalbare huursegment.

2.3.1 Doelen

Belangrijkste doel is het realiseren van de afspraak in het Tussenakkoord en de ambities in de regionale Woondeal ten aanzien van betaalbare woningbouw met het streven om 1.100 sociale huurwoningen toe te voegen in de periode 2019-2030. Partijen werken toe naar 30% sociale huurwoningen binnen de totale woningvoorraad in de gemeente, evenwichtiger verdeeld over de wijken, maar met behoud van de bestaande identiteit van de wijk.

2.3.2 Afspraken

- Partijen streven op basis van de regionale woningbouwafspraken naar de groei van een woningvoorraad met minimaal 750 sociale huurwoningen in de periode 2019 tot 2030. Daartoe onderzoeken partijen gezamenlijk de mogelijkheden om:
 - reeds geplande sociale- en middenhuurwoningen die nog niet aan een woningcorporatie zijn gekoppeld, te koppelen aan een woningcorporatie en
 - nieuwe woningbouwlocaties te vinden.
- Partijen komen overeen dat het toevoegen van sociale huurwoningen in de wijken Prinsenhof, Amstelwijk en De Heuvel-Noord zo beperkt mogelijk blijft.
- Partijen zoeken naar geschikte herontwikkelingslocaties met oog voor differentiatie in woningtypen (sociaal en middelduur), gemengde samenstelling van wijken en bouwen voor de doorstroming.
- De gemeente en de woningcorporaties zetten waar mogelijk in op het (versnellen van het) optoppen van bestaande wooncomplexen. Knelpunten worden in kaart gebracht en partijen werken samen aan oplossingen. Binnen de gemeente is een vast aanspreekpunt voor initiatieven voor optoppen.
- De woningcorporaties zoeken samenwerking met particuliere ontwikkelaars bij nieuwbouw van woningen; de gemeente bevordert de onderlinge samenwerking.
- Partijen stellen bij lopende en nieuwe initiatieven tot woningbouw vast waar kansen en mogelijkheden bestaan voor versnelling van woningbouw.
- Ten behoeve van de realisatie van de sociale woningbouwopgave nemen partijen deel aan de Taskforce Sociale woningbouw. Doel is het tot stand brengen (van het resultaat) van de regionale afspraken betreffende het Tussenakkoord 2021-2030 en de regionale Woondeal 2022-2031.

18. Met de inzet van de wettelijke instrumenten spannen de woningcorporaties en de gemeente zich in voor 130% (harde) plancapaciteit t.o.v. van de planomvang in de regionale Woondeal, in verschillende prijssegmenten (sociale huur, middenhuur).
19. De gemeente werkt mee aan de regionale invoering van de Bouwstroom Haaglanden ter bevordering van de woningbouwproductie en stemt het welstandsbeleid af op de Bouwstroom opdat de bouwplannen de toetsing kunnen doorstaan.
20. De gemeente monitort of de woningcorporaties artikel 11 van de Participatieverordening Leidschendam-Voorburg 2023 volgen bij de participatie van inwoners bij nieuwe initiatieven tot woningbouw.

2.3.3 Monitoring

- Het aantal afgegeven vergunningen voor nieuwbouw, renovatie, en verdichting door middel van optoppen en aanplakken.

3. Wijkgericht werken en leefbaarheid

Gezamenlijk zijn stappen gezet in de verbetering van de leefbaarheid in de aandachtswijken Prinsenhof en De Heuvel/Amstelvijk via het Programma Sterk voor Noord. De woningcorporaties investeren in leefbaarheid door onder andere het ondersteunen van initiatieven van huurders en het aanstellen van wijkbeheerders, complexbeheerders en huismeesters. De gemeentelijke gebiedsregisseurs pakken samen met andere gemeentelijke afdelingen (o.a. Lokale Kamer) in de aandachtswijken de regie en zorgen voor overleg met de juiste instellingen en personen (woningcorporaties, handhaving, politie, zorg en welzijn) om problemen aan te pakken en op te lossen. Ter verbetering van de veiligheid en leefbaarheid in kwetsbare gebieden dragen de woningcorporaties samen met de gemeente bij aan de leefbaarheid in deze gebieden.

Kaders wijkgericht werken en leefbaarheid

- Handboek openbare ruimte
- Programma Sterk voor Noord
- Gebiedsgericht werken, ontwikkeling gebiedstafels

3.1 Wijkgericht werken

Partijen wijzen jaarlijks een aantal wijken aan die extra aandacht behoeven met als doel de leefbaarheid in deze wijken te verbeteren. Gebiedsregisseurs van de gemeente en woningcorporaties zoeken elkaar regelmatig op in de wijk. De gemeente start met gebiedstafels als pilot.

3.1.1 Doelen

Samen optrekken en de verbinding met andere maatschappelijk partners in de wijk.

We werken samen aan de verbetering van de leefbaarheid en veerkracht in wijken. Met elkaar, en ook met zorg- en welzijnspartijen, de politie en de bewoners van een wijk.

3.1.2 Afspraken

1. Partijen herijken op basis van de Woonbelevingsonderzoeken van de woningcorporaties en de Wijkatlas van de gemeente jaarlijks in het ambtelijk overleg de wijken met speciale aandacht voor de leefbaarheid, de zelfredzaamheid van bewoners en betrokkenheid van bewoners bij de buurt.
2. De gemeente en de woningcorporaties zetten in op het organiseren van wijkspreekuren in één of meer wijken en nemen gezamenlijk daaraan deel.
3. Partijen spreken af voor 2026 Bovenveen Midden, De Heuvel, Prinsenhof, Leidschendam-Zuid (met specifieke aandacht voor De Tol) en Voorburg-Noord als aandachtswijken te benoemen.
4. De acties van partijen in de aandachtswijken zijn als volgt:
 - De gemeente en maatschappelijke partners nemen deel aan "Samen Zuid" met als doel de sociale samenhang in deze wijk te verbeteren;
 - In 2026 investeren de gemeente en de woningcorporaties samen met maatschappelijke partners extra in Bovenveen-Midden en onderzoeken zij de mogelijkheid voor een plan van aanpak voor verbetering van de leefbaarheid;
 - De gemeente verstrekt subsidie aan maatschappelijke partners die zich naar behoefte extra inzetten voor de leefbaarheid in deze wijken;
 - De woningcorporaties sluiten aan bij overleggen in de aandachtswijken;

- De gemeente stelt geld voor sociale cohesie beschikbaar via Vlietwensen; partijen bevorderen ieder de sociale cohesie vanuit hun eigen verantwoordelijkheid. Initiatieven die vragen om aanpassing van wet- en regelgeving komen binnen via het initiatievenproces van de gemeente;
 - De huurdersorganisaties en de gebiedsregisseurs van de gemeente informeren elkaar periodiek over wat er in de wijken gebeurt en onderzoeken op welke manier zij kunnen samenwerken;
 - De gemeente organiseert eenmaal per jaar een gezamenlijk in te vullen netwerkbijeenkomst met de gebiedsregisseurs van de gemeente, de wijkbeheerders en woonconsulenten van de woningcorporaties en de huurdersorganisaties.
5. Partijen zetten zich in 2026 gezamenlijk in voor het maken van integrale uitvoeringsplannen in de aandachtsgebieden om de leefbaarheid in deze gebieden te verbeteren ten opzichte van de [Leefbaarometer](#) voor Leidschendam-Voorburg.
 6. Het [Programmaplan Sterk voor Noord](#) legt de basis voor samenwerking van partijen in de wijken Prinsenhof en De Heuvel. De communicatie over de resultaten van het Programma vindt plaats via de Nieuwsbrief en andere beschikbare communicatiekanalen.
 7. Bij de aanpak en renovatie of verduurzaming van de wooncomplexen van de woningcorporaties:
 - a. informeren de woningcorporaties in een vroeg stadium de gebiedsregisseurs van de gemeente voor ondersteuning van buurtbewoners waar nodig;
 - b. stemmen de woningcorporaties vroegtijdig af met de plannen van de gemeente in de openbare ruimte;
 - c. kunnen de woningcorporaties rechtstreeks of na contact met de gebiedsregisseur van de gemeente contact opnemen met de welzijnsorganisaties voor ondersteuning vanuit het opbouwwerk.
 8. De huurdersorganisaties en de woningcorporaties nemen deel aan de ontwikkeling van "Gebiedstafels" in De Heuvel, Prinsenhof en Stompwijk. Doel is om met verschillende maatschappelijke partners en bewoners samen te werken aan een integraal uitvoeringsplan op basis van data, behoefte en signalen in deze buurten.
 9. Partijen faciliteren en stimuleren de buurtpreventieteams en brengen deze onder de aandacht bij nieuwe huurders. De gemeente nodigt de huurdersorganisaties en de woningcorporaties uit voor de bijeenkomsten van buurtpreventieteams. In de meeste wijken investeren partijen in een buurtpreventieteam.
 10. Bij signalen van vervuiling, vereenzaming of gezondheidsklachten leggen partijen verbinding met andere partijen en netwerken in de buurt of wijk om te bepalen wie wat (moet) doen om de signalen op te lossen. Partijen bepalen gezamenlijk wie (tijdelijk) als trekker/ coördinator opereert.
 11. De gemeente organiseert per wijk een participatiebijeenkomst Veiligheid en Leefbaarheid met de wijkveiligheidsscans als leidraad. Aan de hand van de input vanuit buurtbewoners, huurdersorganisaties, woningcorporaties en andere partners stelt de gemeente wijkactieplannen op om de leefbaarheid en veiligheid van die wijk te vergroten. De woningcorporaties nemen actief deel aan deze bijeenkomsten.
 12. De gemeente nodigt de huurdersorganisaties en de woningcorporaties periodiek uit voor de wijkveiligheidsbijeenkomsten.
 13. De BOA's van de gemeente en de wijkbeheerders van de woningcorporaties stemmen af wanneer en in welke buurten zij gezamenlijk de straat op gaan, mogelijk te combineren met de rondes van de buurtpreventieteams met als doel kortere lijnen en het versterken van elkaars inzet. De gemeente en de woningcorporaties delen hiervoor de jaarplannen met elkaar, zodat er monitoring en sturing kan plaatsvinden.

3.1.3 Monitoring

- Voortgang en planning integrale uitvoeringsplannen in de aandachtsgebieden – 2026 e.v.;
- Afstemming aanpak, renovatie of verduurzaming wooncomplexen met gebiedsregisseurs van de gemeente – 2026-2029;
- Resultaten aandachtswijken Bovenveen Midden, De Heuvel, Prinsenhof, Leidschendam-Zuid (met specifieke aandacht voor De Tol) en Voorburg-Noord;
- Voortgang buurtpreventieteams;
- Voortgang wijkveiligheidsbijeenkomsten;
- Monitoring aantal keren “Samen de straat op”.

3.2 Leefbaarheid en veiligheid

Een prettige woon- en leefomgeving is een levendige omgeving waar inwoners zich veilig, welkom en thuis moeten voelen en zich kunnen ontplooiën. Een hoogwaardig aanbod aan voorzieningen is daarbij essentieel. Zeker voor de basisvoorzieningen, zoals scholen en ontmoetingscentra. De gemeente wil zorgen dat voor kwalitatief en kwantitatief goed aanbod met veel groen, goede voorzieningen en sociale samenhang waar het voor de bewoners fijn wonen is. Partijen zetten zich in voor de veerkracht van de buurten en richten op buurten waar veel kwetsbare mensen bij elkaar wonen.

3.2.1 Doelen

Partijen werken samen met de bewoners en zorg- en welzijnspartijen aan de verbetering van de leefbaarheid en veerkracht in wijken. Gezamenlijk sturen partijen op het terugdringen van overlast en het verbeteren van de veiligheid.

3.2.2 Afspraken

14. Bij overlast van groepen in de woon- en leefomgeving werken de woningcorporaties samen met onder meer de handhavers, de gebiedsregisseurs en de Lokale Kamer van de gemeente volgens het afgesproken escalatiemodel bij woonoverlast en monitoren dit halfjaarlijks. Bij woonoverlast zijn de woningcorporaties het meldpunt. Een gesprek met de melder en overlastgever vanuit buurtbemiddeling is een eerste stap in de aanpak. Wanneer woonoverlast na het doorlopen van dit proces blijft bestaan en een integrale samenwerking nodig is dan zoeken de woningcorporaties de samenwerking met de gemeente.

De woningcorporaties informeren de huurders actief over de mogelijkheid van buurtbemiddeling door [Buurtbemiddeling en Mediation](#) met folders en informatiebijeenkomst.

15. Partijen nemen gezamenlijk de verantwoordelijkheid voor de bestrijding van overlast door (zwerf)afval en nemen maatregelen om vervuiling van de openbare ruimte te voorkomen:
- a. Binnen de pilot “Samen Sterk Frisolaan” gaat de gemeente aan de slag met het aanpakken van de afvalproblematiek, waarbij professionele partners van de gemeente en inwoners uitdenken hoe de uitvoering moet plaatsvinden.
 - b. Partijen stemmen de wijze van communicatie over het gedrag van inwoners ten aanzien van het aanbieden van grofvuil met elkaar af en zetten hiervoor inclusieve communicatie in;
 - c. De gemeente verzorgt het dagelijks (op werkdagen) laten rijden van een bakfiets die afval opruimt, het laten rijden van een auto op zaterdag voor het ophalen van afval naast afvalcontainers en een ploeg die zwerfafval opruimt (onder andere De Binnenbaan);
 - d. De huurdersorganisaties en de woningcorporaties spreken de huurders aan op de aanbiedregels voor huis- en grofvuil.
16. Partijen nemen maatregelen om overlast van (plaag)dieren zoveel mogelijk te voorkomen:

- a. In de gemeente geldt een voederverbod voor alle dieren in de openbare ruimte;
 - b. De gemeente werkt samen met de gemeente Den Haag voor toestemming bij de provincie om overlastgevend meeuwennesten in woonwijken aan te pakken;
 - c. De woningcorporaties verwijderen in nauwe samenwerking met Verenigingen van Eigenaars jaarlijks in maart oude nesten van meeuwen en maken de daken van hun woningbezit schoon;
 - d. De huurdersorganisaties en de woningcorporaties spreken de huurders aan die zich niet aan het voederverbod houden.
17. De woningcorporaties en huurdersorganisaties kunnen initiatieven op het gebied van sociale cohesie en leefbaarheid op naam van de inwoner indienen bij Vlietwensen.
 18. De woningcorporaties wijzen de huurders in begrijpelijke taal op de aanbiedregels voor afval en grofvuil en informeren huurders op diverse momenten bij verhuizing voor het aanbieden van grofvuil. Bij verhuizing van huurders en de komst van nieuwe huurders in Leidschendam-Noord zorgen de woningcorporaties voor extra bezoek aan deze huurders.
 19. Jaarlijks delen partijen de resultaten van de woonbelevingsonderzoeken en wijkatlas, wijkveiligheidsscans en veiligheidsmonitor.
 20. Partijen signaleren actief mogelijke vormen van ondermijning, waaronder woonfraude, en behandelen deze – waar mogelijk - integraal. Het meldpunt bij de gemeente voor professionals is ondermijning@lv.nl. De gemeente en de woningcorporaties gaan de mogelijkheden onderzoeken om een pilot voor gezamenlijke controle van huurdersbestanden te starten.
 21. De woningcorporaties en de gemeente zorgen voor de borging van een crisisorganisatie bij calamiteiten en rampen en evalueren dit gezamenlijk.
 22. WoonInvest vervult een signalerende functie, waarna betrokken de gemeente en WoonInvest gezamenlijk actie ondernemen om de positieve leefbaarheid in het gebied rond het Emmastraatcomplex te waarborgen.
 23. Bij herinrichting of nieuwbouw dragen partijen actief bij aan het informeren en activeren van inwoners.
 24. De gemeente en de woningcorporaties organiseren in Q1 2026 een overleg over leefbaarheid en ondersteuning van huurders met als deelnemers: beleidsadviseurs wonen, welzijn, gebiedsregisseurs, woningcorporaties en huurdersverenigingen. Doel is het formuleren gezamenlijke ambities en gedeelde afspraken.

3.2.3 Monitoring

- Halfjaarlijkse evaluatie van de afspraken over overlast (zwerf)afval en plaagdieren;
- Aantal aanvragen voor Vlietwensen;
- Cijfers vanuit buurtbemiddeling;
- Opvolging resultaten Woonbelevingsonderzoeken en uitkomsten Wijkatlas;
- Monitoring voortgang en evaluatie overleg leefbaarheid en ondersteuning van huurders;
- Monitoring signalen woonfraude.

4. Duurzaamheid

De verduurzaming van de woon- en leefomgeving vraagt een langetermijninvestering en een continu proces samen met onder andere de huurders en woningcorporaties. De Lokale Energiestrategie en Transitievisie Warmte Leidschendam-Voorburg geven inzicht in welke alternatieven voor aardgas waar het meest geschikt zijn. Partijen spreken af dat isolatiemaatregelen die de woningcorporaties nemen voor huurders gratis worden. Dit krijgt vorm doordat woningcorporaties afzien van huurstijging na isolatiemaatregelen. Deze afspraak leidt tot verlaging van de woonlasten voor huurders en maakt verduurzaming voor huurders aantrekkelijker en leidt zo tot gewenste versnelling. Het verbeteren van woningen met de slechtste energielabels (E, F en G) zal nog tot en met 2028 doorlopen.

Klimaatadaptatie is een continu proces, waarin kansen in de openbare ruimte in Leidschendam-Voorburg worden benut om adaptieve maatregelen te treffen. De kosten blijven zo behapbaar en er kan continu ingespeeld worden op technische ontwikkelingen en het veranderende klimaat. De gemeente blijft de aanleg van groene daken en gevels stimuleren.

Kaders duurzaamheid

- Uitvoeringsprogramma Duurzaamheid Leidschendam-Voorburg
- Groenactieplan Leidschendam-Voorburg

4.1 Energie

De woningcorporaties verduurzamen hun woningvoorraad met als doel dat alle woningen uiteindelijk uiterlijk 2050 zijn geïsoleerd zodanig dat de woning klaar is voor een duurzame warmtebron. Eerste prioriteit hierbij is de uitfasering van woningen met een E-, F- of G-label. Naast het isoleren van woningen kunnen het aanbrengen van ventilatiesystemen, het verwijderen van kookgas aansluitingen en het aanbrengen van zonnepanelen indien mogelijk deel uitmaken van de aanpak.

4.1.1 Doelen

Doelen op het gebied van het thema energie zijn aardgasvrije wijken en het benutten van daken voor zonne-energie.

4.1.2 Afspraken

1. Partijen werken samen aan een nieuw warmteprogramma en de wijkuitvoeringsplannen. Partijen monitoren deze plannen doorlopend.
2. Partijen informeren elkaar over geplande investeringen (woningen, riolering, waterberging). De planning van de gemeente is in te zien via de website: lv-kaartvwr-p1.lv.leidschendamvoorburg.nl/?@KaartViewer onder Master-projectenoverzicht in aansluiting op de afspraak onder 3.1.2.
3. Onderhoud en investeringen van woningcorporaties zijn no-regret en voorbereidend op aardgasvrij en de Standaard voor woningisolatie. De woningcorporaties investeren in de wooncomplexen in renovatie/onderhoud.
4. Partijen communiceren actief over subsidieregelingen (landelijk/gemeentelijk) naar diverse doelgroepen, bijvoorbeeld Vereniging van Eigenaren (VvE's), om sneller voorbereid te zijn op aardgasvrij wonen.

5. Vidomes realiseert de vereiste maatregelen tot verduurzaming van hun woningbezit conform de Nationale Prestatieafspraken. WoonInvest realiseert gemiddeld energielabel B voor hun gehele woningbezit in 2027.
6. De woningcorporaties borgen dat na het uitvoeren van maatregelen op het gebied van duurzaamheid de woonlasten van huurders gemiddeld minimaal gelijk blijven of dalen.
7. De gemeente zet in op het informeren van bewoners over de transitie naar aardgasvrij door onder andere het organiseren van kookworkshops.
8. De gemeente blijft kartrekker en bekostigt de energiefixers tot medio 2026.
9. De woningcorporaties zetten in 2026 het laatste deel van de SPUK (Specifieke Uitkering voor Energiearmoede) in voor het project zonnepanelen op laagbouwoningen Leidschendam-Zuid.
10. Partijen onderzoeken gezamenlijk welke financiële mogelijkheden er zijn voor de verduurzaming van gemengd bezit.

4.1.3 Monitoring

- Voortgang wijkuitvoeringsplannen;
- Actieve communicatie over subsidieregelingen;
- Uitkomsten onderzoek verduurzaming gemengd bezit.

4.2 Klimaatadaptatie en biodiversiteit

Weersextremen komen steeds vaker voor en de leefomgeving van mens, plant en dier staan onder druk. Samen staan partijen aan de lat om hittestress, (grond)wateroverlast en verdroging zo veel mogelijk te voorkomen, de waterkwaliteit verbeteren en biodiversiteit te herstellen. De gemeente maakt de openbare ruimte beter bestand tegen extreme weersomstandigheden door deze te vergroenen en voldoende voorzieningen voor waterberging aan te leggen.

4.2.1 Doelen

Doelen zijn het stimuleren van groene daken, ontharding en het gescheiden houden van afvalwater en grond- en hemelwater. Voor het versterken van de biodiversiteit sturen we op natuurinclusief bouwen.

4.2.2 Afspraken

11. Gemeente gaat het gesprek met de woningcorporaties aan over de knelpunten van water, hitte en droogteoverlast in Leidschendam-Voorburg via de gemeentelijke Klimaatatlas en de Klimaatatlas van de Provincie Zuid-Holland en het door de woningcorporaties gedane woonbelevingsonderzoek.
12. Partijen voeren periodiek een risicodialog over potentiële knelpunten aan de hand van de klimaatstresstesten in gebieden met veel corporatiebezit. Partijen blijven kennis delen omdat dat relevant is voor investeringsbeslissingen en om preventieve maatregelen te nemen.
13. Bij renovatieprojecten nemen woningcorporaties gezamenlijk met bewoners klimaatadaptieve maatregelen voor grond- en hemelwateroverlast, hittestress, droogte, bodemdaling, en scheiden van afvalwater en grond- en hemelwater, bijvoorbeeld het vergroenen van tuinen, gevels van wooncomplexen en buitenruimte.
14. Partijen zetten zich in om initiatieven van bewoners voor klimaatadaptie en vergroening te activeren (via de betreffende contactpersonen binnen de partijen) door middel van een voorbeeldcomplex. De gemeente zoekt naar financiering van deze initiatieven in nauwe samenspraak met de woningcorporaties.

15. Voor klimaatadaptatie kunnen de woningcorporaties concrete plannen indienen bij de gemeente of gezamenlijk met de gemeente voor een locatie een plan uitwerken. De gemeente onderzoekt per plan of zij een deel van de kosten kan dragen vanuit klimaatadaptatie.
16. De gemeente initieert leefbaarheidsinitiatieven op het gebied van klimaatadaptatie en vergroening door bewoners en betreft zo nodig de huurdersorganisaties en de woningcorporaties hierbij.
17. De gemeente vergroot de sponswerking van Leidschendam-Voorburg door waar mogelijk te vergroenen; de gemeente is aangesloten bij de landelijke Operatie Steenbreek om particuliere tuinen en openbare ruimte groener te maken. Locaties waar tegels ruimte kunnen maken voor groen kunnen bewoners zich aanmelden bij de gemeente.
18. De woningcorporaties delen hun plannen met de gemeente om de daken van hun wooncomplexen waar mogelijk te voorzien van zonnepanelen en/of groene daken; de gemeente stelt zich op als verbinder om expertise bij elkaar te brengen.
19. Partijen maken concrete afspraken over klimaatadaptatie en vergroeningsmaatregelen in nieuwbouw- en renovatieprojecten. Doelen zijn het vergroten van de biodiversiteit en het creëren van een aantrekkelijkere, meer klimaatadaptatie en gezondere woon- en leefomgeving op het gebied van grond- en hemelwateroverlast, droogte/bodemdaling (versterken sponswerking) en hittestress. Vergroenen brengt beide doelen dichterbij.
20. Woningcorporaties en gemeente stimuleren en werken samen bij het ontstemen van privétuinen van huurders.
21. Bij nieuwbouw en renovatie zoeken partijen per project actief naar mogelijkheden om de vereiste en aanvullende tijdelijke en permanente ingebouwde verblijfsruimten voor beschermde dieren te realiseren, ook als daar geen directe aanleiding of noodzaak voor is. Op deze manier wordt een nodige bijdrage geleverd aan het creëren, behouden en versterken van leefgebied voor gebouwbewonende dieren.
22. Partijen passen bij sloop, renovatie en nieuwbouw waar mogelijk circulaire principes toe en benoemen deze expliciet per project. Partijen delen en evalueren de (leer)opbrengsten hiervan. Bij het toepassen van nieuwe (bij voorkeur biobased) materialen is een lage milieu-impact (MPG) het uitgangspunt. Daarnaast wordt er gekeken of de circulaire bouwprincipes van het Nieuwe Normaal kunnen worden toegepast.
23. Partijen werken samen op het gebied van Flora & Fauna onderzoek om te zorgen dat isolatie niet vertraagd wordt rekening houdend met de vereisten van natuurbescherming.

4.2.3 Monitoring

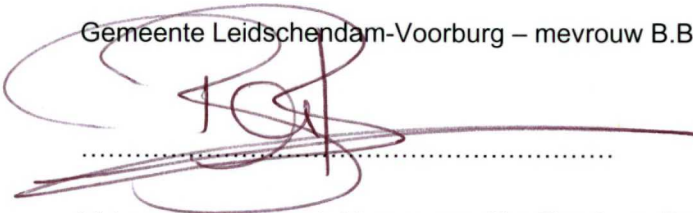
- Resultaten periodieke risicodialogen aan de hand van de klimaatatlas;
- Aantal en planning klimaatadaptatie maatregelen bij renovatie en nieuwbouw.

5. Begrippenlijst

- a. **Aftoppingsgrens:** de maximale huurprijs waarvoor huurtoeslag kan worden aangevraagd. Als je huurprijs hoger is dan deze grens wordt je huurtoeslag 'afgetopt' (= verlaagd).
- b. **Betaalbaar:** Sociale huurwoningen en middeldure huurwoningen en betaalbare koopwoningen.
- c. **DAEB-woning:** sociale huurwoning op grond van de Woningwet.
- d. **Doorstroommakelaar:** de doorstroommakelaar begeleidt inwoners die niet passend wonen bij het zoeken naar een passende woning.
- e. **Eigen gebruik:** onder eigen gebruik wordt verstaan dat de koper of een bloed- of aanverwant in de eerste graad van die persoon in de gekochte woongelegenheden zijn hoofdverblijf heeft of zal hebben.
- f. **Flatcoach:** zorgt voor het stimuleren van de sociale cohesie tussen bewoners onderling en zorgt tevens voor minder aanvragen voor individuele begeleiding op grond van de Wmo.
- g. **Monitoring/monitoren:** het registreren en controleren van de ontwikkelingen van tenminste de bij deze overeenkomst gemaakte afspraken, volgens vooraf bepaalde meetpunten/distincties waarmee die ontwikkelingen worden bewaakt en gevolgd en afwijkingen tijdig worden gesignaleerd.
- h. **Sociale huurwoning:** een woning met een huur volgens de Rijksregelgeving voor de definiëring van de sociale huurvoorraad van woningcorporaties.
- i. **Standaard:** standaard voor woningisolatie die aangeeft wanneer een woning goed genoeg is geïsoleerd om aardgasvrij te worden.
- j. **Statushouders:** vreemdelingen die op grond van de Vreemdelingenwet als vluchteling zijn toegelaten en beschikken over een verblijfsvergunning en daarmee recht hebben op een woning. De statushouders hebben absolute voorrang en worden geholpen via directe bemiddeling. De gemeente krijgt elk halfjaar een taakstelling voor het aantal statushouders dat zij in die periode aan een woning moeten helpen.
- k. **Taskforce Sociale woningbouw:** samenwerking tussen de gemeente en de woningcorporaties om een bijdrage te leveren aan de realisatie van een substantiële uitbreiding van het aantal sociale huurwoningen voor diverse doelgroepen in Leidschendam-Voorburg en de krachten rond deze opgave te bundelen en processen te versnellen.
- l. **Tussenakkoord:** Tussenakkoord 'Samenwerken aan een solide woningmarkt in Haaglanden 2021-2030 - de eerste stap'.
- m. **Woondeal:** Regionale Realisatieagenda Wonen Haaglanden 2023.

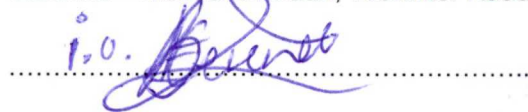
Aldus overeengekomen en in drievoud ondertekend op 11 december 2025.

Gemeente Leidschendam-Voorburg – mevrouw B.B.M. Bremer, wethouder Wonen



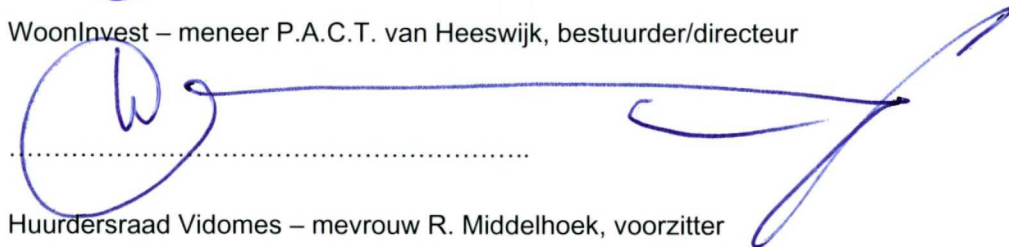
.....

Vidomes – meneer J. Maan, voorzitter Raad van Bestuur



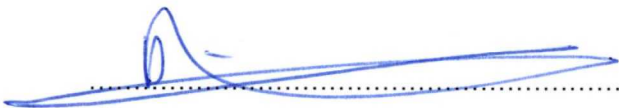
.....

WoonInvest – meneer P.A.C.T. van Heeswijk, bestuurder/directeur



.....

Huurdersraad Vidomes – mevrouw R. Middelhoek, voorzitter



.....

Huurdersvereniging Respectus – mevrouw C. Mens, voorzitter



.....