

Meerjarige prestatieafspraken Oegstgeest 2025 t/m 2028



Ondertekend op .. 2025 te Oegstgeest

Gemeente Oegstgeest

Dhr. E. Bus
Wethouder

Stichting Huurders MeerWonen

Dhr. A.H.J. Martin
Voorzitter

Huurdersvereniging BRES

Dhr. S. Diepenbroek
Voorzitter

Huurdersbelangenvereniging Leiden

(* akkoord met uitzondering van artikel 15)

Mevr. P. van Schooten
Voorzitter

Stichting WYwonen

Dhr. P. Hoogvliet
Directeur-bestuurder

Woningstichting DUWO

Dhr. L. Cramer
Vestigingsdirecteur Leiden

Woningstichting Portaal

Mevr. J. Bicker Caarten
Regiomanager

Samen aan de slag

De volkshuisvestingspartners in de gemeente Oegstgeest werken op een prettige en constructieve manier met elkaar samen aan een goed woon- en leefklimaat in de gemeente. Een gezamenlijke inzet is noodzakelijk en urgent, gelet op de grote volkshuisvestelijke opgaven. Samen zetten de gemeente, huurdersorganisaties en woningcorporaties zich in voor voldoende betaalbare woningen in leefbare wijken en van een duurzame kwaliteit.

Om de samenwerking adequaat vorm te geven, maken partijen prestatieafspraken. Dat doen zij vanuit de Woningwet. Samenwerken is des te harder nodig in de roerige context waarin de volkshuisvesting zich momenteel bevindt, met grote opgaven (oplopende woningtekorten, stijgende wachttijden, energiearmoede) en lastige omstandigheden (stijgende bouwkosten, gebrek aan personeel en materiaal). De bestuurlijke omgeving is sterk in ontwikkeling: Nationale Prestatieafspraken, Regionale Woondeals en wijzigingen in wetgeving zoals afschaffing van de markttoets waardoor corporaties weer in het middensegment mogen bouwen, regulering van dat middensegment via de Wet Betaalbare Huur en ook wijzigingen in de Huisvestingswet. Daar komt binnenkort de Wet Versterking Regie Volkshuisvesting nog bij, en mogelijk andere zaken die voortkomen uit het nieuwe regeerakkoord.

In deze meerjarenafspraken stemmen partijen hun doelen en strategieën op elkaar af. Bij het maken van afspraken gaan deze partijen uit van de erkenning dat we elkaar nodig hebben om tot realisatie van het gewenste woonbeleid te komen. Partijen maken daarom afspraken met een wederkerig karakter over thema's waar we elkaar aanvullen en versterken. Daarmee vormen deze meerjarenafspraken het strategische kader voor de jaarlijkse concrete afspraken in een jaarschijf of uitvoeringsagenda.

Deze tripartite afspraken zijn gemaakt door zeven partijen: de gemeente Oegstgeest, de woningcorporaties WYwonen, Portaal en DUWO en de huurdersorganisaties Stichting Huurders MeerWonen, Huurdersbelangenvereniging Portaal en Huurdersvereniging BRES. Partijen zijn gelijkwaardig, maar niet gelijk: doordat WYwonen veel meer woningen heeft in Oegstgeest dan de twee andere woningcorporaties, neemt WYwonen bij meer thema's het voortouw. Waar nodig is dit in deze meerjarenafspraken expliciet vermeld.

De meerjarenafspraken richten zich op onderwerpen die de komende vier jaar (2025 t/m 2028) om concrete uitwerking vragen. We werken daarbij vanuit gezamenlijke doelstellingen, ambities en strategieën.

Ons gezamenlijke einddoel: de stip op de horizon

In deze prestatieafspraken formuleren we een gezamenlijk einddoel op lange termijn, die onze gezamenlijke ambitie weergeeft. Daarna werken we deze uit in een tussendoel: wat willen we bereikt hebben aan het eind van deze periode van meerjarige prestatieafspraken (eind 2028), en welke strategische afspraken maken we met elkaar om tot deze doelen te komen?

We hebben het langetermijn-einddoel als volgt geformuleerd:

Oegstgeest is een inclusieve gemeente. We zorgen voor voldoende woonruimte. Ten opzichte van de huidige woningvoorraad zijn er vooral meer betaalbare woningen nodig: voor jongeren die een start op de woningmarkt maken, voor het opvangen van de vergrijzingsopgave, voor kwetsbare groepen die een passende ondersteuning nodig hebben en voor 'semi-starters', zoals mensen die snel een huis nodig hebben vanwege een verbroken relatie. Ook komen er meer woningen voor huishoudens met een middeninkomen, zoals leraren, verpleegkundigen en politieagenten; zij vormen het sociale cement van de samenleving.

We willen het dorpse en groene karakter van Oegstgeest behouden en versterken. Waar we bouwen, bouwen we voor de huidige en toekomstige (instromende) inwoners van Oegstgeest en dragen zo naar vermogen bij aan de regionale woonbehoefte. Om te zorgen dat er voldoende sociale huurwoningen zijn groeit de sociale woningvoorraad toe naar 30 procent van het totaal aantal woningen in Oegstgeest. Met een gezonde mix van gezinswoningen, appartementen, studentenkamers en studio's zorgen we ervoor dat in Oegstgeest plaats is voor iedereen en dat iedereen door kan stromen naar een passende woning. Bij nieuwbouw bouwen we zoveel mogelijk levensloopbestendig of zorggeschikt. We proberen bewonersgroepen of 'bijzondere doelgroepen' die zich melden met een specifieke woonwens, een mogelijkheid te geven in de nieuwbouw.

Wij zien een rol voor Oegstgeest in studentenhuysvesting. Leiden zal voor studenten de primaire plaats blijven, maar Oegstgeest kan gezien haar ligging bijdragen. Studenten kunnen een positieve impact hebben op de economische situatie en culturele identiteit aan een wijk. Wij streven ernaar om sociale huurwoningen voor iedereen betaalbaar te houden. De corporaties zorgen voor voldoende huurprijddifferentiatie om aandachtsgroepen te kunnen spreiden. Naast de kale huur spelen de stijgende energiekosten een rol bij de betaalbaarheid. Huurders die in betalingsproblemen komen worden actief ondersteund met maatwerkoplossingen. Corporaties zitten dicht op huurachterstanden om oplopen zoveel mogelijk te beperken, en werken nauw samen met andere instanties (signaleren, zorgoverleg). Huurders worden ondersteund in het beperken van hun energieverbruik, niet alleen door energiebesparende maatregelen maar ook door het gezamenlijke creëren van bewustwording op het gebied van energieverbruik.

De woningen in de gemeente Oegstgeest zijn aardgasvrij en energieneutraal in 2050, voorzien van een energiezuinige klimaatinstallatie en zo goed geïsoleerd dat deze bijna geen energie meer verbruiken en deels ook zelf energie opwekken. Het restant aan energie dat de woningen gebruiken, komt uit groene bronnen. Nieuwbouwwoningen die we de komende jaren toevoegen zijn bij de bouw al klaar voor 2050.

Oegstgeest is bestand tegen weersextremen als gevolg van klimaatverandering. Woningen zijn goed geventileerd en hittestress wordt tegengegaan. Klimaatadaptief en natuurinclusief bouwen draagt een steentje bij aan een duurzamere toekomst. Circulariteit is de basis, niet alleen in nieuwbouw en renovatie, maar ook in een duurzaam inkoopbeleid, duurzame mobiliteit. De woonomgeving oogt aantrekkelijk: is schoon, heel en veilig, nodigt uit om te verblijven, is voldoende voorzien van groen en helpt bij het tegengaan van hittestress. We voeren een duurzaam tuinenbeleid, waarbij woningen water kunnen opvangen op eigen perceel. Bij nieuwbouw- en herstructurering passen we een grijswatersysteem toe.

We hebben aandacht voor gemeenschapsvorming en zetten concrete stappen om eenzaamheid tegen te gaan, bijvoorbeeld door het bouwen in 'hofjes'. Er zijn voldoende gemeenschappelijke ontmoetingsplekken.

We werken vanuit onze rol samen. Na het maken van de prestatieafspraken begint het werk pas. We onderhouden nauwe contacten en korte lijnen. Gedurende het jaar bespreken we met elkaar de voortgang op de afspraken en sturen waar nodig bij. We kijken daarbij hoe wij elkaar productief kunnen ondersteunen in overleg en expertise. Alle partijen zijn betrokken en houden elkaar op de hoogte van eigen ontwikkelingen en wensen.

Thema Beschikbaarheid

Tussendoel eind 2028:

Partijen zetten vol in op de realisatie van meer sociale nieuwbouw. Op dit moment is slechts 16 procent van de woningvoorraad van Oegstgeest een sociale huurwoning. In zowel de Nationale Woon- en Bouwagenda als in de Regionale Realisatieagenda Wonen is de intentie opgenomen om op de langere termijn geleidelijk toe te groeien naar 30 procent sociale huur in de woningvoorraad. Partijen gaan op basis van de vastgestelde Woonvisie en de sindsdien gestegen vraag uit van een behoefte aan 1.651 extra woningen in Oegstgeest, waarvan er sinds vaststelling van de Woonvisie 561 gerealiseerd zijn. Er is daarom een resterende behoefte aan ongeveer 1.200 nieuwe woningen, waarvan minimaal 30 procent in de sociale huur (minimaal 360 woningen), exclusief studentenwoningen van DUWO.

Partijen zien sociale huurwoningen bij voorkeur gerealiseerd worden door de corporaties: WYwonen, DUWO en (mochten de wettelijke belemmeringen om in Oegstgeest te investeren wegvallen ook) Portaal. In het geval dat andere partijen sociale huurwoningen willen realiseren, dan zet de gemeente bestuurs- en privaatrechtelijke mogelijkheden in om te zorgen dat dit 'echte' sociale huur is en blijft in termen van prijs, doelgroep, kwaliteit en instandhoudingstermijn. Nieuwe studentenwoningen worden bij voorkeur gerealiseerd door DUWO.

Partijen zetten in op het toevoegen van middeldure huurwoningen, bij voorkeur door een corporatie.

Partijen sturen niet alleen op aantallen woningen maar ook op de kwaliteit en diversiteit daarvan. In aanvulling op huidige woningvoorraad zijn er vooral gelijkvloerse woningen nodig: kleinere tweekamerwoningen voor starters en alleenstaanden, en levensloopbestendige driekamerappartementen voor ouderen. Van het aandeel sociale huur is minimaal 20 procent geschikt voor uitstromers uit intramurale voorzieningen. Voor woningen voor specifieke doelgroepen zoals ouderen zoeken we een plek in de buurt van voorzieningen zoals winkels of zorg.

Partijen streven ernaar om de nieuwbouwproductie te versnellen. De voorkeur gaat daarbij uit naar het toevoegen van permanente woningen, maar voor sommige doelgroepen kunnen

flexwoningen ook passend en sneller te realiseren zijn. We kijken waar mogelijk ook naar mogelijkheden voor het transformeren van leegstaande panden en/of het transformeren van de huidige voorraad door splitsing of verkamering. Hierbij wordt er goed nagedacht over doelgroep, samenstelling, leefbaarheid en beheer.

Partijen streven er in de toewijzing van sociale huurwoningen naar om voldoende woningen toe te wijzen aan regulier woningzoekenden (volgens de regionale woonagenda minimaal 75 procent) en waken er daarbij voor dat toewijzing niet tot te grote concentraties van kwetsbare groepen in één buurt of complex leidt. Partijen zetten instrumenten in om doorstroming te bevorderen om het starten of het vervolgen van een wooncarrière mogelijk te maken. Uitgangspunt is een aantrekkelijk doorstroomaanbod, met passende woonlasten en kwaliteitsniveau, voor zowel jongeren als ouderen.

Afspraken:

1. Partijen stellen jaarlijks met elkaar in de jaarschijf een overzicht op van de nieuwbouwplannen van sociale huurwoningen, middeldure huurwoningen en studentenwoningen.
2. Portaal heeft de KPN-locatie (kruising Admiraal de Ruyterlaan en Karel Doormanlaan) in bezit en is in onderhandeling met WYwonen om deze te verkopen. De gemeente denkt flexibel mee over het haalbaar maken van het plan.
3. Om de bouwproductie te versnellen kijken partijen kritisch naar de processen en randvoorwaarden voor nieuwbouw. We trekken bij participatie en inspraak gezamenlijk op bij nieuwe woningbouwontwikkelingen om de noodzaak te blijven benoemen en eventuele onnodige zorgen weg te nemen.
4. De gemeente betreft de andere partijen bij het opstellen van de centrumvisie Lange Voort.
5. Mochten commerciële partijen studentenhuusvesting willen realiseren, dan borgt de gemeente dat ook voor hen de eis geldt dat minimaal 80 procent van de eenheden onder de kwaliteitskortingsgrens vallen.
6. De gemeente betreft de woningcorporaties bij het opstellen van het in 2025 op te stellen programma Mobiliteit en Bereikbaarheid. Partijen kijken daarbij naar mogelijkheden om bij nieuwbouw van sociale huur of studenteneenheden door middel van specifiek locatieonderzoek te kijken of de parkeernormen lager kunnen.
7. Partijen stellen op initiatief van de gemeente een soortenmanagementplan op. Het soortenmanagementplan is uiterlijk eind 2026 gereed.
8. WYwonen en de gemeente benutten in afstemming kansen op locaties die mogelijkheden bieden voor optoppen, splitsen, verdichting of transformatie.
9. WYwonen en Portaal streven er naar maximaal 25 procent van de vrijkomende woningen toe te wijzen aan urgente groepen (urgenten, contingentkandidaten, statushouders en stadsvernieuwingskandidaten), zodat minimaal 75 procent van de vrijkomende woningen aan reguliere woningzoekenden kan worden aangeboden. Bij dreigende overschrijdingen

- (meer dan 20 procent) treden de woningcorporatie en de gemeente in gesprek over mogelijke oplossingsrichtingen.
10. DUWO heeft samenwerkingsovereenkomsten met zorgpartijen Cardea, Jados en Prodeba die ondersteuning bieden aan studenten en zet deze samenwerking voort. DUWO verhuurt woningen voor deze specifieke doelgroep waarbij de zorgpartijen zorgondersteuning bieden.
 11. Partijen zetten een doorstroommakelaar in. Vanaf 2026 delen de corporaties en de gemeente de kosten van deze doorstroommakelaar. De resultaten van het afgelopen jaar worden in Q1 met de gemeente en huurdersorganisaties gedeeld.
 12. Partijen maken afspraken over voorlichting aan studenten met een campuscontract over de doorstroming na hun studie. BRES maakt hier een plan voor en kijkt wat ze van andere partijen nodig hebben.

Thema Betaalbaarheid

Tussendoel eind 2028:

We zetten in op het betaalbaar houden van de woningvoorraad in Oegstgeest.

De woningcorporaties voeren een gematigd huurbeleid en verhogen de huur binnen de kaders van de Nationale Prestatieafspraken. De jaarlijkse huurverhoging is onderwerp van gesprek tussen de individuele corporaties en de huurdersorganisaties.

De woningcorporaties gaan in Oegstgeest verschillend om met de Inkomensafhankelijke huurverhoging (IAH). DUWO maakt hier geen gebruik van. Portaal heeft in Oegstgeest geen ontheffing om te mogen investeren, en kan daardoor de opbrengsten van de IHA alleen binnen de huursom genereren¹. WYwonen heeft wel de mogelijkheid om extra opbrengsten van de IHA in te kunnen zetten voor extra investeringen in nieuwbouw en verduurzaming.

Partijen voeren een consistent en humaan beleid tegenover mensen met huurschulden.

Afspraken:

13. De sociale woningvoorraad blijft minimaal in stand. Zolang het aandeel sociale huurwoningen niet of nauwelijks stijgt, beperken de corporaties het aantal woningen dat ze verkopen en liberaliseren.
14. WYwonen en de gemeente verkennen samen wat er nodig is om meer middeldure woningen toe te kunnen voegen.

¹ Portaal meldt hierover het volgende: "Portaal zet in alle gemeenten bij de Meerjarige Prestatieafspraken in op IHA buiten de huursom, omdat dit geld extra inkomsten genereert die we hard nodig hebben om te bouwen en te verduurzamen. Zonder dit geld kan Portaal veel minder van haar ambities waarmaken. In Oegstgeest heeft Portaal geen ontheffing en daarmee een aparte status waardoor we niet mogen investeren. Alleen om deze reden is Portaal bereid om, voor de twee complexen die we in Oegstgeest bezitten, de IHA binnen de huursom te houden."

15. In afstemming met Stichting Huurders MeerWonen bepaalt WYwonen de jaarlijkse huurverhoging binnen de geldende wet- en regelgeving. Indien van toepassing worden meeropbrengsten uit de inkomensafhankelijke huurverhoging door WYwonen ingezet voor investeringen in duurzaamheid van de bestaande woningvoorraad en nieuwbouw. Jaarlijks legt WYwonen (achteraf) concreet verantwoording af aan welke projecten en investeringen deze eventuele extra middelen zijn besteed en welke initiatieven er voor nieuwbouw(locaties) zijn geweest.
16. De gemeente en de corporaties informeren elkaar op basis van het convenant Voorkomen huisuitzettingen actief bij schulden of ernstige inkomensdaling, zodat ze in onderlinge afstemming maatwerk kunnen leveren.

Thema Duurzaamheid

Tussendoel eind 2028:

Er is een verantwoorde balans tussen investeren in verduurzaming en het tegengaan van de woningnood door nieuwbouw.

We hebben eind 2028 meer duidelijkheid over de wijze van aanpak van de energietransitie. Partijen bepalen in samenwerking in de wijkuitvoeringsplannen. We zetten de benodigde stappen naar het beperken van energieverbruik met efficiënte en voor de huurder begrijpelijke besparingen. We hebben stappen gezet in de uitrol van zonnepanelen en een beter beeld van het opslaan van energie op woningniveau, ook in de gestapelde bouw.

Duurzame keuzes doen ertoe. Die bewustwording bij inwoners is vergroot.

We hebben stappen gezet richting een groene en gezonde leefomgeving en aantoonbare resultaten geboekt op klimaatadaptief gebied.

Afspraken:

17. Partijen zetten gezamenlijk in op bewustwording rond duurzaamheid. Dit doen we onder andere met communicatiecampagnes, waarbij we ieders afzonderlijke inzet afstemmen.
18. De gemeente heeft uiterlijk in 2026 de Transitievisie Warmte herijkt naar een Warmteprogramma dat aangeeft wat per wijk het alternatief voor aardgas wordt, en werkt een eerste warmtekavel voor een toekomstig warmtenet uit, waarbij ze specifiek aandacht heeft voor de betaalbaarheid en leveringszekerheid van duurzame warmte voor de inwoners.
19. De bestaande woningvoorraad (sociale en middenhuur) wordt met voorrang verduurzaamd, waarbij de labels E, F en G uiterlijk in 2028 uitgefaseerd zijn (conform de Nationale Prestatieafspraken). Voor de overige woningen ligt er uiterlijk twee jaar na het vaststellen van de Transitievisie Warmte een plan van aanpak om de woningen te renoveren naar energielabel B of beter. Jaarlijks verbetert WYwonen de energieprestatie van ongeveer 50 woningen in Oegstgeest door onder meer isolatie en eventueel het

- aanbrengen van zonnepanelen. In de jaarschijf nemen we jaarlijks concreet op wat er gaat gebeuren.
20. De gemeente en WYwonen zetten ieder energiecoaches in. Zij verbeteren de samenwerking tussen hun energiecoaches. De huurdersorganisaties spelen een verbindende rol in het vergroten van de vindbaarheid van de energiecoaches.
 21. Bij woningen met verduurzamingsopgave wordt vooraf getoetst op het bestaan van een risico op hittestress (oververhitting) in de woning en het risico daarop ná uitvoering van de voorgenomen ingreep. Indien nodig gaat de corporatie op basis van de uitkomsten van deze toets nader in gesprek met de betreffende bewoners.
 22. De gemeente en WYwonen maken samen afspraken over kansen voor het samen optrekken bij werkzaamheden in de buitenruimte, zoals het 'afkoppelen' van de hemelwaterafvoer van het riool, het voorzien van grondgebonden woningen van een regenton en andere klimaatadaptatiemaatregelen. Daarover leggen ze jaarlijks in de jaarschijf concreet afspraken vast .
 23. Huurders kunnen advies krijgen van de gemeentelijke tuinklimaatcoaches. De gemeente en WYwonen maken nadere afspraken over het invoeren van een maximaal percentage toegestane verharding in de tuin van een huurder.

Thema Wonen & Zorg

Tussendoel eind 2028:

Corporaties en gemeente werken nauw samen met zorg- en welzijnsorganisaties om te zorgen voor passende huisvesting en voldoende ondersteuning.

De corporaties stellen woningen ter beschikking voor de huisvesting van woningzoekenden die uitstromen uit een intramurale, beschermd wonen- of maatschappelijke opvangvoorziening. De afspraken hierover zijn vastgelegd in de contingentregeling. Ook commerciële verhuurders met woningen in het sociale segment dienen een bijdrage te leveren aan de opvang van aandachtsgroepen en statushouders.

De gemeente heeft een wettelijke taakstelling voor de huisvesting van statushouders en voert hierbij de regie. Corporaties en gemeente continueren de huidige manier van nauwe samenwerking. Gezien de toegenomen druk op de opvang van statushouders bekijken de gemeente en de corporaties de mogelijkheden om te versnellen, zoals de wenselijkheid van het benutten van rijkssubsidies.

We verminderen eenzaamheid en bevorderen sociaal contact via het faciliteren en organiseren van gezamenlijke activiteiten. Daarom zetten we in op extra ontmoetingsmogelijkheden en verbinding om eenzaamheid te voorkomen en ondersteunen bewoners bij ontmoetingsinitiatieven.

Er is een laagdrempelig sociaal wijkteam. De bekendheid en betrokkenheid van het sociale wijkteam bij de studentencomplexen worden vergroot.

Afspraken:

24. De gemeente begint in 2025 aan het opstellen van een lokale woonzorgvisie om beter zicht te krijgen op de opgave per aandachtsgroep en betreft de corporaties en huurders hierbij.
25. We stimuleren en werken verder aan de realisatie van geclusterde woonconcepten voor ouderen, zoals 'Hofjeswoningen'.
26. Bij het realiseren van seniorenwoningen wordt nadrukkelijk ook gekeken naar de mogelijkheid om een ontmoetingsruimte toe te voegen.
27. We onderzoeken of er meer capaciteit nodig is voor gemeenschapsvorming, en maken nadere afspraken over de inzet daarvan, in samenwerking met de sociaal makelaar van de gemeente, wijkregisseur en sociaal beheerders van de corporaties, zorginstellingen en welzijnsinstellingen.
28. WYwonen, Portaal en de gemeente realiseren samen beleid op het gebied van de stalling van scootmobielen. Daarbij kijken partijen vanuit de WMO samen hoe de behoefte van de bewoners opgelost kan worden binnen de wettelijke eisen rond brandveiligheid. Zij onderzoeken daarbij onder andere de mogelijkheden die het verwijderen van afvalstortkokers bieden.
29. Het Sociaal Team Oegstgeest is inzetbaar voor studenten met problematiek rond mentaal welzijn of eenzaamheid. BRES en DUWO maken hier met het Sociaal Team Oegstgeest nadere afspraken over.
30. Partijen herbekrachtigen het 'Convenant Huisvesting Statushouders' uit 2018, waarin afspraken zijn opgenomen over het ter beschikking stellen van woonruimte door de corporaties en over de woonbegeleiding van nieuwkomers door de gemeente. De corporaties stellen voldoende sociale huurwoningen in Oegstgeest beschikbaar aan statushouders. De gemeente zal ook andere mogelijkheden voor huisvesting van statushouders onderzoeken.
31. DUWO is bereid om studerende statushouders te huisvesten, op voorwaarde dat partijen sluitende afspraken hebben over een uitstroomregeling naar een reguliere corporatie na (vroegtijdig) afloop van de studie.
32. Gemeente en WYwonen onderzoeken de mogelijkheden om het 'tweede kans' beleid breder toe te passen (2026), bijvoorbeeld door hier ook te werken met een huurcontract waarin is opgenomen dat begeleiding verplicht is. Ook het inzetten van mediation en buurtbemiddeling zijn voorbeelden van een 'tweede kans' beleid. De instrumenten worden geëvalueerd en zo nodig verbeterd.
33. Gemeente en WYwonen onderzoeken samen in regioverband of initiatieven als "Onder de pannen" toepasbaar zijn, en voeren er indien mogelijk eentje in.

Thema Leefbaarheid

Tussendoel eind 2028:

Gemeente en corporaties stemmen hun inzet in het kader van schoon, heel en veilig op elkaar af. De gemeente is verantwoordelijk voor het beheer en onderhoud van de openbare ruimte. De corporaties zijn verantwoordelijk voor een schoon, heel en veilige woonsituatie in hun bezit.

De professionals in de wijk van gemeente en corporaties zorgen dat ze elkaar snel weten te vinden en werken nauw samen en om te zorgen voor een veilige woonomgeving. Dat gebeurt op het gebied van brandveiligheid, inbraakpreventie, overlast, ondermijning en bij verdenking van criminele activiteiten in corporatiewoningen. We trekken samen op om woonfraude te bestrijden en om woonoverlast tegen te gaan.

Bij leefbaarheidsproblemen krijgen woningcorporaties meer ruimte om een evenwichtiger mix van huishoudens naar inkomen en draagkracht te bereiken: in buurten met leefbaarheidsrisico's kunnen sociale huurwoningen aan middeninkomens worden verhuurd en kunnen sociale huurwoningen tijdelijk als middeldure huurwoningen worden aangeboden.

Afspraken:

34. We spreiden de instroom van kwetsbare huurders zo goed mogelijk over de gemeente. Hiervoor zitten de corporaties maatwerk in hun huurbeleid in, kijken partijen naar mogelijkheden om betaalbare woningen toe te voegen in die delen van Oegstgeest waar relatief veel dure woningen staan en investeert de gemeente in maatregelen die zorgen voor een 'zachte landing' in de wijk.
35. We weten elkaar bij leefbaarheidsissues (conform het Handelingskader Woonoverlast) snel te vinden en zijn bereid waar nodig informatie en gegevens uit te wisselen. Indien nodig leggen we dit vast in een AVG-proof convenant gegevensdeling.
36. We intensiveren de samenwerking en huurderscommunicatie rond het stimuleren van ontmoeting en rond de preventie van inbraak. Hierbij worden bewonerscommissies in de complexen expliciet betrokken.
37. BRES gaat sociale activiteiten organiseren in gezamenlijke ruimtes in bestaande wooncomplexen voor studenten én omwonenden activiteiten om onderling contact te vergroten en eenzaamheid te verminderen. De gemeente ondersteunt BRES bij het betrekken van omwonenden.
38. We bespreken twee keer per jaar in een regulier overleg leefbaarheid de stand van zaken rond leefbaarheid, mede op basis van de resultaten van de bestaande leefbaarheidsmonitor. Hierbij maken we concrete afspraken die in de volgende jaarschijf worden opgenomen.

Samenwerking

Tussendoel eind 2028:

We overleggen regelmatig aan de hand van de opgestelde punten van de prestatieafspraken, zodat deze gemonitord kunnen worden. Wanneer er knelpunten in de uitvoering of samenwerking ontstaan zoeken we elkaar snel op en spreken we elkaar aan als dat nodig is.

In de overlegstructuur hiervoor integreren we ook het terugkijken op het vorige jaar en het maken van nieuwe jaarafspraken.

Afspraken:

39. Eén keer per kwartaal hebben de projectleiders van gemeente en corporaties overleg over de voortgang en knelpunten bij hun bouwprojecten. Ze gebruiken hiervoor het in artikel 1 genoemde overzicht uit de jaarschijf. Corporaties geven vroegtijdig aan wanneer er knelpunten zijn bij projecten zodat we daarop in kunnen spelen. De gemeente neemt het initiatief om de overleggen in te plannen en coördineert de monitoring.
40. Er is ieder kwartaal overleg tussen de partijen op ambtelijk niveau met de Prestatieafspraken vast op de agenda. Hiervoor maken we een vergaderplanning waarin ook de bespreekonderwerpen worden opgenomen. De gemeente en WYwonen nemen aan alle vier de overleggen deel. De andere partijen nemen in ieder geval deel aan het overleg in Q1 (evaluatie/monitoring) en het overleg in Q3 (opstellen nieuwe jaarschijf), en zijn agendalid van de overige bijeenkomsten (ontvangen de agenda en zijn naar eigen behoefte vrij of wel of niet aan te schuiven).
41. Er is minimaal twee keer per jaar bestuurlijk overleg: in het voorjaar (vaststelling evaluatie voorgaan de jaar) en in november (vaststellen nieuwe jaarschijf).
42. De gemeente maakt voor de overleggen de agenda en maakt een verslag met actiepuntenlijst. Deze agenda en verslagen worden aan alle partijen gemaild, ook bij de overleggen waaraan niet iedereen deelneemt.
43. Ook na de fusie tussen MeerWonen en HaBeKo tot WYwonen en bij eventuele andere personele wijzigingen waarborgen partijen dat er vaste contactpersonen zijn per thema.
44. We hebben gezamenlijk aandacht voor de bijzondere positie van BRES (met het oog op snellere bestuurswisselingen) en zorgen voor blijvende betrokkenheid.
45. We houden twee overzichten bij om de voortgang te bewaken: een evaluatieoverzicht van de afgesproken prestatieafspraken (bijgehouden door de gemeente), en een Monitor sociale voorraad en woonruimteverdeling, inclusief voortgang energielabels en relatie tussen labels en huurprijs (bijgehouden door WYwonen namens de corporaties).
46. In het eerste kwartaal actualiseren we het evaluatieoverzicht waarmee we de voortgang van de afspraken monitoren. We voegen waar nodig nieuwe onderwerpen aan de monitor toe.