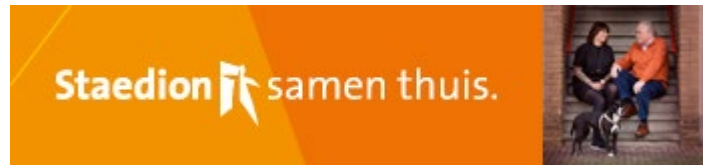




Leidschendam-  
Voorburg



**HVS**  
HUURDERSVÉRENIGING STAEDION

# Overeenkomst prestatieafspraken Leidschendam-Voorburg 2026 t/m 2029

gemeente Leidschendam-Voorburg, Staedion,  
huurdersvereniging Staedion

## Voorwoord

Voor u liggen de prestatieafspraken tussen gemeente Leidschendam-Voorburg, woningcorporatie Staedion en de huurdervereniging Staedion voor de periode 2026 tot en met 2029. De grondslag is artikel 44 in de Woningwet 2015. Deze wet bepaalt dat de woningcorporaties jaarlijks hun beoogde bijdrage aan het gemeentelijke woonbeleid – de zogenaamde bieding – kenbaar maken. De bieding van Staedion voor het jaar 2026 vormt het startpunt voor het maken van prestatieafspraken. Deze prestatieafspraken hebben betrekking op de onderwerpen betaalbaarheid, beschikbaarheid, leefbaarheid en duurzaamheid.

## Overeenkomst prestatieafspraken

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 4535, de gemeente Leidschendam-Voorburg, hierna te noemen “de gemeente”;

en

2. Staedion, gevestigd te Den Haag, kantoorhoudend aan de Koningin Julianaplein 2 te Den Haag, te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door bestuursvoorzitter J. Thielen, Staedion voormeld, hierna te noemen “Staedion”;

en

3. Huurdervereniging Staedion, gevestigd te Den Haag, kantoorhoudend aan de Guntersteinweg 377 te Den Haag, te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door voorzitter R. Klein, huurdervereniging Staedion voormeld, hierna te noemen “Huurdervereniging Staedion”;

de ondergetekende sub 1, 2 en 3 hierna gezamenlijk te noemen: “partijen”

### Overwegende dat:

- partijen het belang onderkennen van nieuwe lokale prestatieafspraken voor de periode 2026 tot en met 2029.
- de Woningwet, de Koersnotitie Leidschendam-Voorburg, de [Woonzorgvisie Leidschendam-Voorburg 2022 t/m 2030](#) en het [Uitvoeringsprogramma duurzaamheid Leidschendam-Voorburg](#) de kaders vormen voor deze prestatieafspraken;
- de prestatieafspraken bijdragen aan de ambities en doelstellingen van partijen.
- Staedion een sociale verhuurder van betaalbare huurwoningen is. Alles wat zij doet staat in het teken van voorzien in betaalbare, sociale huurwoningen waarin haar bewoners zich thuis voelen. Staedion heeft bijna 35.000 sociale huurwoningen en die staan voor het overgrote deel in de

gemeente Den Haag. Maar Staedion heeft ook sociale huur- en middenhuurwoningen in de gemeenten Pijnacker-Nootdorp, gemeente Westland en de gemeente Leidschendam-Voorburg. Het werkgebied van Staedion is Haaglanden, met de primaire focus in Den Haag.

- Staedion op 1 juli 2025 56 woningen in Leidschendam-Voorburg bezit.

**besluiten het volgende met elkaar overeen te komen:**

## **A Betaalbaarheid en beschikbaarheid woningvoorraad**

Woningcorporaties vervullen een essentiële rol in de huisvesting van mensen uit de lagere inkomensgroepen. Het uitgangspunt van de gemeente Leidschendam-Voorburg is om de sociale huurwoningvoorraad zoveel mogelijk te behouden, rekening houdend met actuele maatschappelijke en beleidsmatige ontwikkelingen. Verkoop van woningen wordt ingezet als strategisch middel om de woningvoorraad beter af te stemmen op de behoeften van huidige en toekomstige doelgroepen, en om noodzakelijke investeringen mogelijk te maken. Staedion heeft in Leidschendam-Voorburg een krimpstrategie. Deze strategie is in 2018 met de gemeente Leidschendam-Voorburg besproken. Desbetreffende woningen worden in eerste instantie aan de huidige bewoners aangeboden.

De betrokken partijen vinden het van groot belang dat sociale huurwoningen in de eerste plaats worden toegewezen aan huishoudens met de laagste inkomens. Staedion streeft ernaar om deze doelgroep zo passend mogelijk te huisvesten en zet daarbij diverse instrumenten in om doorstroming binnen de sociale huursector te bevorderen. Daarnaast wordt ingezet op het versterken van financiële zelfredzaamheid van huurders.

### **A1. Beschikbaarheid woningvoorraad**

1. Bij het uitbrengen van het jaarlijkse bod op het gemeentelijk woonbeleid rapporteert Staedion over de voortgang van de verkoopplannen van sociale huurwoningen, inclusief aard en omvang.
2. Bij wijziging van de verkoopstrategie stelt Staedion de gemeente daarvan op de hoogte.
3. Partijen spreken af dat de 56 zelfstandige huurwoningen in Leidschendam-Voorburg de komende jaren worden verkocht.
4. Staedion biedt bij mutatie de betreffende woningen in eerste instantie aan de huidige bewoners aan. Indien andere woningcorporaties in Leidschendam-Voorburg geïnteresseerd zijn, verkent Staedion de mogelijkheid van verkoop aan hen.

### **A2. Betaalbaarheid (doelgroepen inkomen, huishouden)**

5. Partijen zetten zich in om bewoners die niet passend wonen, zoals ouderen of huishoudens met een hoger inkomen, te stimuleren tot doorstroming. Dit kan eventueel worden ondersteund door het inzetten van doorstroommaatregelen.
6. Staedion hanteert een huurverhoging conform de landelijke regeling van de huursombenadering. De jaarlijkse huuraanpassing is onderwerp van bespreking met de Huurdersvereniging Staedion (HVS).
7. Staedion is voornemens om in 2026 een inkomensafhankelijke huurverhoging voor de hoge middeninkomens en de hoge inkomens toe te passen. De inkomsten uit inkomensafhankelijke huurverhoging worden ingezet voor investeringen in renovatie, leefbaarheid en verduurzaming.

### A3. Financiële zelfredzaamheid

8. Partijen werken optimaal samen om hoge huurachterstanden en huisuitzettingen te voorkomen door uitvoering te geven aan het landelijk Convenant Vroegsignalering vanuit de wijziging Wet Gemeentelijke Schuldhulpverlening.
9. Partijen continueren het werken met Vroeg Eropaf Leidschendam-Voorburg.

## B Wijkgericht werken / Leefbaarheid

In algemene zin is de beheerintensiteit van het wooncomplex van Staedion in Leidschendam-Voorburg relatief laag. Het is er prettig wonen. De huismeesters, wijkbeheerders en consultants leefbaarheid en participatie van Staedion zetten zich onverminderd in voor de leefbaarheid van de woonomgeving van de huurders. Zij vervullen een belangrijke signalerende rol bij problemen van huurders en in de woonomgeving.

Staedion en de gemeente bespreken de leefbaarheid van de Staedion complexen in Leidschendam-Voorburg wanneer problemen aan de orde zijn. Waar nodig trekken Staedion, de gemeente, de huurderorganisatie en andere instanties in leefbaarheidsdossiers samen op.

1. De huismeesters, wijkbeheerders en consultants leefbaarheid en participatie van Staedion, evenals medewerkers van de gemeente, signaleren overlast – in ieder geval naar aanleiding van meldingen – en vormen samen met de gemeentelijke gebiedsregisseur elkaars aanspreekpunt
2. De afstemming van signalen rond zorg of overlast verloopt via bestaande netwerken van maatschappelijke partners in de wijk en de gemeentelijke gebiedsregisseurs.
  - a. Partijen maken afspraken met Avalex over coördinatie van en regie op het ophalen van grofvuil en evalueren dit periodiek. De gemeente heeft hierin de regie, de woningcorporatie is professioneel belanghebbende, samen met Avalex/gemeente faciliteren zij inwoners/huurders om een rol te kunnen vervullen in signalering;
  - b. Waar nodig nemen gebiedsregisseurs (gemeente) de regie in de aanpak van signalen rond zorg of overlast en faciliteren overleg; signaleren zien partijen als een gezamenlijke verantwoordelijkheid.
3. Partijen delen de verantwoordelijkheid waar het gaat om het bestrijden van woonoverlast, onrechtmatige bewoning en hennepkwekerijen.

## C Duurzaamheid

In het kader van de [Nationale Prestatieafspraken](#) maken partijen afspraken over het isoleren en transitiegereed maken van sociale huurwoningen. Staedion investeert in een duurzame sociale huurwoningvoorraad door aandacht voor kwaliteitsaspecten en inzet op isolatie en de energietransitie.

1. Conform afspraak A1.3 zullen de 56 zelfstandige huurwoningen worden verkocht, daarom ligt de prioriteit voor verduurzaming niet bij de woningen in Leidschendam-Voorburg. Zolang deze eenheden eigendom zijn van Staedion, committeren beide partijen zich aan samenwerking binnen de energietransitie.

- | Transitiewijk<br>(korte termijn) | 2022 | 2023 | 2024 | 2025 | 2026 | 2027 | 2028 | 2029 | 2030 | 2031 | 2032 | 2033 | 2034 | 2035 |
|----------------------------------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|
| De Heuvel & Amstelveen           |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |
| Leidschendam-Zuid                |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |
| Essesteijn                       |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |
| Klein Plaspoelmon                |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |
- Opstellen  
wijkuitvoeringsplan

Uitvoering  
transitiewijk

Wijk van het gas af

Partijen evalueren jaarlijks de prestatieafspraken.

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

.....

.....

.....