



Wassaenaarsche
Bouwstichting



St. Willibrordus



**HUURDERSVERENIGING
DE WASSENAARSCH**



ROZENSTEIN
huurdersvereniging

Gemeente  Wassenaar

Prestatieafspraken

Wassaenaar

2026 tot en met 2029

Inhoud

1.	Inleiding	4
2.	Proces en samenwerking	6
2.1	Samen doelen bereiken	6
2.2	Status raamovereenkomst: stevige basis, flexibiliteit mogelijk	6
2.3	Agenda voor samenwerken aan prestatieafspraken	7
3.	Prestatieafspraken per thema	11
3.1	Beschikbaarheid	11
3.2	Betaalbaarheid	15
3.3	Duurzaamheid en kwaliteit	17
3.4	Wonen en zorg, leefbaarheid, aandachtsgroepen	20

1 Inleiding

De gemeente Wassenaar, woningcorporaties Woningbouwvereniging St. Willibrordus en De Wassenaarsche Bouwstichting, huurdersbelangenverenigingen Rozenstein en huurdersvereniging De Wassenaarsche werken met elkaar samen om de huurders en toekomstige huurders in Wassenaar op de beste manier van dienst te zijn. Samen zetten we ons in voor voldoende betaalbare woningen van een duurzame kwaliteit in leefbare kernen en wijken. De gemeente en woningcorporaties vinden het belangrijk dat beschikbare sociale huurwoningen maximaal ten goede komen aan inwoners van Wassenaar. De corporaties zetten daarom de mogelijkheden voor lokaal maatwerk bij woningtoewijzing actief en optimaal in, zodat woningzoekenden met binding met Wassenaar zo veel mogelijk voorrang krijgen.

Het college van B&W van Wassenaar kan op grond van artikel 3.8, derde lid, van de Huisvestingsverordening Wassenaar 2023 nadere regels vaststellen voor de toepassing van lokaal maatwerk. Door het lokaal maatwerk in deze nadere regels te verankeren, krijgt het (volgende) college de ruimte om aanvullende bepalingen op te nemen. Op deze wijze wordt geborgd dat het college, binnen de wettelijke kaders, zo optimaal mogelijk gebruik maakt van haar bevoegdheid om regels over het toepassen van lokaal maatwerk vast te stellen.

Partijen beseffen dat de opgaven op het gebied van de volkshuisvesting zeer groot zijn: wat betreft het hebben van voldoende sociale huurwoningen en betaalbaarheid van het wonen, maar ook voor verduurzaming, verbeteren van de leefbaarheid en het inspelen op de vergrijzing van de bevolking. Een gezamenlijk partnerschap, waarin ieder partij vanuit de eigen taken en verantwoordelijkheden een bijdrage levert aan de opgaven, is cruciaal. Elkaar tijdig informeren, inspireren en helpen is daarvan een onmisbaar onderdeel. Ook is het daadwerkelijk inzien en beleven van de urgentie van de opgaven en het belang van een stevig partnerschap binnen de betrokken organisaties cruciaal: daarom zijn deze prestatieafspraken niet van de wethouder, bestuurders of managers/adviseurs Wonen van de corporaties, of de bestuurders van de huurdersorganisaties, maar van iedereen die een rol heeft in de beschreven thema's.

Om de samenwerking vorm te geven en gemeenschappelijke doelstellingen en afspraken te concretiseren, stellen we als partijen gezamenlijk deze overeenkomst op voor de periode 2026 tot en met 2029. Samenwerking op gebied van volkshuisvesting is van groot belang. We hebben elkaar nodig om de doelstellingen te behalen. Dit is ook verankerd in de Woningwet (na invoering van de Wet versterking regie volkshuisvesting wordt de wettelijke basis de Omgevingswet). Deze raamovereenkomst bevat procesafspraken hoe we onze samenwerking vorm gaan geven en bouwt inhoudelijk voort op de Nationale Prestatieafspraken (tussen Aedes, Vereniging van Nederlandse Gemeenten en het Ministerie van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening) en de Regionale Realisatieagenda Wonen Haaglanden (RRA). Ook nemen we de centrale thema's en doelen die we nastreven hierin op. Voor de uitwerking van deze thema's en doelen maken we deze meerjarenaafspraken.

Vertrekpunt voor de Raamovereenkomst en de jaarafspraken zijn onder meer de Woonvisie, de concept Woonzorgvisie van de gemeente Wassenaar en het bod van de corporaties voor het jaar 2026 (d.d. 30 juni 2025).

De prestatieafspraken 2026-2029 zijn vastgesteld op 31 maart 2026. Als blijkt dat deze afspraken aanpassing verdienen, kan het (volgende) college in overleg met de woningcorporaties en de huurdersverenigingen het gesprek aangaan en waar nodig nieuwe afspraken maken.

2 Proces en samenwerking

2.1 Samen doelen bereiken

Gemeenten, corporaties en huurdersorganisaties in Wassenaar werken al jaren samen. De komende vier jaar zetten we dit voort en verbeteren of verbreden we die waar nodig. We doen dit als volgt:

- We zijn partners en werken samen. Bij overleggen wordt van alle partijen commitment verwacht. We zijn partners en houden ons aan afspraken. We zoeken elkaar op als dat niet dreigt te lukken. We vragen om hulp en komen eventueel samen tot nieuwe afspraken, als dat nodig is.
- We leggen afspraken vanuit alle overleggen (zie pagina 6) SMART vast:
 - Van elke actie en elk onderwerp van de prestatieafspraken is helder wie actiehouders is en wat de escalatielijnen zijn. Ook hebben we een planning of procesafspraken, inclusief ambtelijke en bestuurlijke aanspreekpunten. Dit overzicht wordt jaarlijks geactualiseerd en gedeeld via organigrammen en thematische escalatieladders, zodat partijen tijdig de juiste personen kunnen benaderen en elkaar kunnen aanspreken op het niet behalen van prestatieafspraken;
 - Bij alle overleggen wordt geborgd dat vanuit zowel de gemeente als de corporaties de juiste vertegenwoordigers deelnemen;
 - We zijn transparant over de voortgang en knelpunten voor gezamenlijke voortgang. We hebben eenzelfde planning, we hebben één lijst voor nieuwbouw en eenzelfde beeld van de stand van zaken. Deze communiceren we ook naar andere betrokkenen, zoals de provincie. We kunnen daar niet eenzijdig van afwijken;
- Daar waar voortgang dreigt te stikken, organiseren we hulp;
- We betrekken elkaar vroegtijdig bij het opstellen van nieuw beleid;
- We delen goede voorbeelden en ervaringen, waardoor we van elkaar kunnen leren.

Uitgangspunten samenwerking

- Praktische manier van werken;
- Vertrouwen;
- Openheid, communicatie en transparantie;
- Wederkerigheid: wederzijdse inspanningen die leiden tot de beste resultaten;
- Stevig en professioneel op de inhoud, zacht en respectvol op de persoon.

Als we er niet uitkomen...

In geval van knelpunten of meningsverschillen proberen partijen er eerst op ambtelijk niveau uit te komen. De beleidsadviseurs Wonen van de gemeente zijn hiervoor eerste aanspreekpunt. Lukt dat niet, dan wordt er opgeschaald naar het managementniveau. In het uiterste geval worden knopen doorgemaakt op bestuurlijk niveau. In het Uitvoeringsprogramma van de prestatieafspraken wordt bij elk thema een specifieke escalatieladder beschreven, inclusief functienamen van de verantwoordelijke personen.

2.2 Status raamovereenkomst: stevige basis, flexibiliteit mogelijk

Als samenwerkende partijen vinden we het belangrijk om een raamovereenkomst op te stellen die dient als basis voor het maken van prestatieafspraken in de komende vier jaar (2026 tot en met 2029). In vier jaar kan er veel gebeuren. Om in te kunnen spelen op ontwikkelingen die we nu niet voorzien kunnen we in de prestatieafspraken ook afspraken opnemen die niet van deze raamovereenkomst zijn afgeleid. Ook kunnen we prestatieafspraken schrappen als deze niet meer relevant zijn. Mocht één van de partijen die noodzaak zien, dan treden partijen daarover met elkaar in overleg. Aanpassing is mogelijk op basis van consensus.

2.3 Agenda voor samenwerken aan prestatieafspraken

Partijen hebben gekozen voor een praktische, lokale invulling van het proces rond prestatieafspraken. Dit ziet er als volgt uit.

	2026				2027				2028				2029			
	Q1	Q2	Q3	Q4	Q1	Q2	Q3	Q4	Q1	Q2	Q3	Q4	Q1	Q2	Q3	Q4
Kennisdelen in inspiratiesessies (ambtelijk, bestuurlijk en raad)																
Monitoring en evaluatie																
Bestuurlijk overleg over prestatieafspraken	mrt	juni		okt	mrt	juni		okt	mrt	juni		okt	mrt	juni		okt
Bestuurlijke bouwtafels	feb,	april,		okt,	feb,	juni		okt,	feb,	juni		okt,	feb,	juni		okt,
Bestuurlijk overleg wonen-zorg		juni		nov		juni		nov		juni		nov		juni		nov
Projecttafel	jan,	mei	sept	nov	jan,	mei	sept	nov	jan,	mei	sept	nov	jan,	mei	sept	npv
Ambtelijk overleg VHV	jan,	mei	sept	nov	jan,	mei	sept	nov	jan,	mei	sept	nov	jan,	mei	sept	nov
Evaluatie overlegstructuur			juli													
Activiteitenoverzicht corporaties (bod voor 2 jaar)		Bod voor 2027 en 2028								Bod voor 2029						
Opstellen Volkshuisvestingsprogramma gemeente Wassenaar																
Nieuwe meerjarige prestatieafspraken 2030-2034																

Kennisdelen in inspiratiesessies

Partijen werken aan versterking van het draagvlak voor de wederkerige afspraken binnen de organisaties. Gemeente en corporaties geven jaarlijks in Q1 samen een presentatie in de gemeenteraad, waarin onder andere de actualiteiten op het gebied van wonen in Wassenaar, de plannen c.q. begroting van de corporaties en de uitvoering van de prestatieafspraken aan de orde kunnen komen.

Monitoring

- Jaarlijkse monitoring en evaluatie van voortgang inhoudelijke prestatieafspraken, samenwerking en overlegstructuur vindt plaats vóór 1 april;
- We bewaken de voortgang door: een evaluatieoverzicht van de afgesproken prestatieafspraken (bijgehouden door de gemeente/corporaties) en een Monitor ontwikkeling sociale voorraad en woonruimteverdeling, inclusief voortgang energie labels (bijgehouden door de corporaties).
- Partijen leveren hiervoor de benodigde data tijdig aan (vóór 1 maart). De resultaten worden jaarlijks vóór 1 april in tripartiet Bestuurlijk Overleg besproken zodat alle partijen goed en tijdig zijn geïnformeerd over de stand van zaken en daarover een gezamenlijk beeld hebben. Ook wordt besproken of er ontwikkelingen zijn die moeten leiden tot bijstelling of aanvulling van de afspraken.

Activiteitenoverzicht corporaties (bod)

- De corporaties dienen hun eerstvolgende activiteitenoverzicht vóór 1 juli 2026 in voor de periode 2027-2028. Vervolgens wordt dat in 2028 gedaan voor de periode 2029. In 2029 worden meerjarenafspraken voor 2030 tot en met 2033 opgesteld:

- De financiële investeringsvoornemens maken deel uit van de prestatieafspraken en worden op een begrijpelijke manier door de corporaties inzichtelijk gemaakt;
- In het activiteitenoverzicht maken de corporaties ook helder wat zij van de andere partijen (gemeente, zorg-/welzijnsorganisaties, huurdersorganisaties) nodig hebben om de ambities waar te kunnen maken en activiteiten uit te kunnen voeren. Dat is een opmaat voor de wederkerigheid van de afspraken.

Overlegstructuur

Gemeente, corporaties en huurdersorganisaties hebben regulier overleg over thema's en projecten die bijdragen aan het halen van doelstellingen. Partijen willen een goede overlegstructuur opbouwen. Daar wordt in de eerste helft van 2026 mee geëxperimenteerd. Evaluatie vindt plaats in juli 2026. Op basis daarvan vindt al dan niet aanpassing in structuur en frequentie plaats.

De overlegstructuur ziet er als volgt uit:

- Bestuurlijk overleg over prestatieafspraken
- Bestuurlijke Bouwtafel
- Bestuurlijk overleg wonen-zorg
- Projecttafel
- Ambtelijk overleg Volkshuisvesting

Voor alle overleggen geldt het volgende:

- vanuit alle partijen neemt iedereen deel die van belang is voor besluitvorming en verantwoording;
- agenda en eventuele stukken worden twee weken voor het overleg gedeeld;
- notulen zijn kort en krachtig: acties en besluiten worden SMART opgeschreven. Verslag wordt uiterlijk één week na de bijeenkomst gedeeld met alle deelnemers. Input of correcties worden binnen één week verwerkt.

Bestuurlijk overleg over prestatieafspraken

Driemaal per jaar vindt bestuurlijk overleg plaats met als doel het realiseren van voldoende voortgang in de prestatieafspraken.

Doel:	Realiseren van voldoende voortgang in onze prestatieafspraken
Agenda:	Meerjarenprestatieafspraken, inclusief NPA en RRA (SMART geformuleerd): wat gaat goed en wat kan beter?
Frequentie:	Drie keer per jaar: maart, juni, oktober
Duur:	Twee uur
Deelnemers:	Wethouder(s), bestuurders corporaties, bestuurders huurdersorganisaties, managers wonen, relevante ambtenaren (beleidsadviseurs, manager eenheid maatschappelijke ontwikkeling en ondersteuning, etc.) en actiehouders prestatieafspraken
Vorbereiding:	Door managers wonen en beleidsadviseur Wonen
Vastlegging:	Door beleidsadviseur Wonen van de gemeente
Voorzitter:	Wethouder Wonen

Bestuurlijke Bouwtafel

Vijf keer per jaar vindt op bestuurlijk niveau overleg plaats in de Bouwtafel over nieuwe projecten en knelpunten in de voortgang van lopende projecten.

Doel:	Het realiseren, versnellen en vermeerderen van de realisatie van de woningbouw in Wassenaar
Agenda:	Bespreken afspraken woningbouw, voortgang nieuwbouw, eventuele nieuwe projecten. Wat hebben we nodig om voldoende voortgang te realiseren? Wat zijn knelpunten? Moeten we (anders) prioriteren?
Frequentie:	Vijf keer per jaar: februari, april, juni, oktober, december
Duur:	Twee uur
Deelnemers:	Wethouder(s), bestuurders woningcorporaties, managers vastgoed, relevante ambtenaren (beleidsadviseurs, manager ruimtelijke ontwikkeling, projectleiders nieuwbouw, etc.) en andere relevante actiehouders (eventueel marktpartijen)
Vorbereiding:	Door managers wonen en beleidsadviseur Wonen
Vastlegging:	Door beleidsadviseur Wonen van de gemeente
Voorzitter:	Wethouder Wonen

Bestuurlijk overleg wonen-zorg

Twee keer per jaar vindt op bestuurlijk niveau overleg plaats in het bestuurlijk overleg wonen-zorg over de voortgang van het realiseren van de ambities uit de Woonzorgvisie.

Doel:	Het realiseren van ambities uit de Woonzorgvisie
Agenda:	Bespreken en afstemmen realisatie Woonzorgvisie, Uitvoeringsprogramma en daaruit voortkomende projecten en acties
Frequentie:	Twee keer per jaar: juni, november
Duur:	Anderhalf uur
Deelnemers:	Wethouder(s), bestuurders woningcorporaties, bestuurders zorg (Amarosa), SMOW, managers wonen, relevante ambtenaren (beleidsadviseurs, manager ruimtelijke ontwikkeling, projectleiders nieuwbouw, etc.) en andere relevante actiehouders (eventueel marktpartijen)
Vorbereiding:	Door managers wonen en beleidsadviseur Wonen
Vastlegging:	Door beleidsadviseur Wonen van de gemeente
Voorzitter:	Wethouder Wonen

Projecttafel

Vijf keer per jaar vindt ambtelijk overleg plaats over specifieke projecten (vlotte realisatie).

Doel:	Zorgen voor vlotte realisatie specifieke projecten
Agenda:	Specifieke nieuwbouwprojecten die op dat moment aandacht vragen. Het gezamenlijk opstellen van GOTIK-startnotities per project, ter voorbereiding Bouwtafel.
Frequentie:	Vijf keer per jaar: januari, maart, mei, september, november
Duur:	Twee uur
Deelnemers:	Managers vastgoed, relevante ambtenaren (beleidsadviseurs, projectleiders).
Vorbereiding:	Door managers vastgoed en ambtenaren gemeente (waaronder ook adviseur zorg en welzijn)
Vastlegging:	Door beide corporaties afwisselend
Voorzitter:	Programmaregisseur Ruimtelijke Ontwikkeling

Ambtelijk overleg Volkshuisvesting en Sociaal Domein

Vijf keer per jaar vindt ambtelijk overleg plaats over volkshuisvesting in brede zin.

- Voortgang lopende projecten, nieuwe projecten en kansen worden besproken, maar ook andere volkshuisvestelijke zaken zoals Wmo en urgenties. Knelpunten worden besproken en indien mogelijk beslecht. Zaken waar geen oplossing voor gevonden wordt, worden geagendeerd voor de bestuurlijke Bouwtafel;
- Periodiek voortgang van de prestatieafspraken;
- Ook vindt in dit overleg voorbereiding van de bestuurlijke overleggen over prestatieafspraken plaats. Voor de voorbereiding van het bestuurlijk overleg wonen-zorg wordt ook de beleidsmedewerker vanuit de zorg uitgenodigd voor (een deel van de) vergadering.

Ad hoc worden collega's van zorg betrokken, indien nodig.

Doel:	Bespreken thema's Volkshuisvesting en brede zin
Agenda:	Thema's die spelen rond beleidsontwikkeling, nieuwe wet- en regelgeving, et cetera. Periodieke voortgang prestatieafspraken, voorbereiding voor bestuurlijk overleg over prestatieafspraken
Frequentie:	Vijf keer per jaar: januari, maart, mei, september, november
Duur:	Twee uur
Deelnemers:	beleidsadviseurs Wonen van de gemeente, facultatief projectleiders, managers Wonen van de corporaties, facultatief de managers Vastgoed, facultatief managers van de gemeente
Vorbereiding:	Door managers wonen en ambtenaren gemeente
Vastlegging:	Door beide corporaties afwisselend
Voorzitter:	Managers Wonen van de corporaties

3 Prestatieafspraken per thema

3.1 Beschikbaarheid

Gezamenlijke ambitie

Partijen willen zorgdragen voor voldoende beschikbaar aanbod betaalbare woningen waardoor woningzoekenden zich binnen redelijke tijd kunnen huisvesten in een passende woning. De partijen richten hun aandacht op de sociale doelgroep en op de middeninkomens die in Wassenaar onvoldoende slaagkans hebben. Ook hebben ze aandacht voor woonlasten en betaalbaarheid voor huidige en toekomstige huurders. Partijen willen de veerkracht van Wassenaar vergroten door een gebalanceerde woningvoorraad, waarbij sociale huur op peil blijft en er ruimte is voor middenhuur waar dat bijdraagt aan een evenwichtiger samenstelling van woningbezit. Verkoop en inzet van middenhuur binnen het bestaande bezit zijn mogelijk, mits dit niet leidt tot structurele daling van de sociale huurvoorraad en er sprake is van passende compensatie via de nieuwbouwmix of andere maatregelen.

Stip op de horizon

Op grond van de RRA van 14 maart 2023 heeft de gemeente Wassenaar in de periode 2022-2030 een woningbouwopgave van 991 woningen (bruto, exclusief sloop). In het gemeentelijk woningbouwprogramma gaat de gemeente vanaf 2025 uit van 2/3 betaalbaarheid, waarvan de helft door de corporaties wordt gerealiseerd. Partijen zien dit als een stip op de horizon, waarop met wederkerige prestatieafspraken en een goede tussentijdse monitoring stevig gestuurd wordt. We monitoren de ontwikkelingen in de komende jaren nauwgezet, gekoppeld aan de provinciale planmonitor (die twee keer per jaar door de gemeente wordt geüpdatet). Dit komt op de agenda van de Bouwtafel.

Partijen zien de inspanning om tot een betaalbaar programma te komen uitdrukkelijk als een gezamenlijke verantwoordelijkheid, waarbij iedere partij zich vanuit de eigen rol en verantwoordelijkheid optimaal inspant om daar een bijdrage aan te leveren.

De stand van zaken ziet er op dit moment als volgt uit:

	Totaal	Waarvan sociale huur	Waarvan middenhuur
Opgave RRA 2023-2030	991	297	83
Gerealiseerd	121 (2023) 93 (2024)	116	
Rest opgave 2026-2030	777	181	83

De afspraken

Nieuwbouw

1. De gemeente heeft in 2025 nieuw woonbeleid opgesteld. In dit beleid ligt in eerste instantie de focus op het stellen van voorwaarden bij nieuwbouw. Deze voorwaarden zijn gericht op het realiseren van 2/3e betaalbare woningen bij nieuwbouwprojecten. Doel van het beleid is het opnemen van volkshuisvestelijke voorwaarden, zoals het behouden (instandhouding) en realiseren van betaalbare woningen en het gericht toewijzen aan specifieke doelgroepen. De

gemeente zet bij elk nieuwbouwproject in op 30% sociale huurwoningen en 40% woningen in het middensegment (20% middenhuur en 20% betaalbare koop¹). Daarnaast verkent de gemeente de invoering van een vereveningsfonds, waarmee realisatie van 30% sociale huur op locaties kan worden afgedwongen of financieel moet worden gecompenseerd. Om de publiek- en privaatrechtelijke instrumenten te implementeren, werkt de gemeente aan de volgende beleidsregels (doel: realiseren betaalbare woningen en instandhouding ervan).

- a. Een beleidsregel sociale woningbouw en middensegment.
- b. Een beleidsregel doelgroepen betaalbare woningbouw.
- c. Een beleidsregel zelfbewoning en antispeculatiebeding.

Deze beleidsregels worden expliciet verankerd in de anterieure overeenkomsten met ontwikkelaars. Ontwikkelaars én lokaal werkzame corporaties hebben een aantoonbare inspanningsverplichting om tijdig en aantoonbaar overleg te voeren over: (a) het aandeel sociale huurwoningen binnen het project, (b) de mogelijkheid tot afname door een lokale corporatie, en (c) de kwaliteit en prijskwaliteitsverhouding van deze woningen (zie afspraak 5). Dit overleg vindt plaats in een vroeg stadium van de planvorming en wordt schriftelijk vastgelegd.

Ter borging gelden de volgende aanvullende procesafspraken:

- **Verslaglegging:** De procesafspraken worden schriftelijk vastgelegd, inclusief de voortgang en stand van zaken van de gemaakte afspraken.
- **Toetsmoment:** De gemeente beoordeelt vóór vergunningverlening of de inspanningsverplichting aantoonbaar is nagekomen door beide partijen.
- **Escalatie:** Als geen overeenstemming wordt bereikt, melden beide partijen dit aan de gemeente. De gemeente faciliteert vervolgens een bemiddelingsgesprek.
- **Transparantie:** Deze stappen worden opgenomen in het projectdossier, zodat naleving controleerbaar is.

Planning: Q2 2026

Trekker: gemeente, beleidsadviseur Wonen

Betrokken: corporaties, huurdersorganisaties

1. Partijen zorgen voor een woningbouwprogramma dat voldoet aan de afspraken in de RRA. Om dat te monitoren wordt het woningbouwprogramma periodiek besproken en afgestemd op de Bouwtafel. De gemeente verantwoordt het woningbouwprogramma aan de provincie via de planregistratie Wonen van de provincie. De corporaties hebben een eigen overzicht van hun woningbouwplannen. Partijen stemmen deze plannen op elkaar af en hanteren één lijst en planning voor nieuwbouw (inclusief aantallen). Daar kunnen we niet individueel van afwijken. De gemeente neemt de woningbouwplannen van de corporaties op in haar planregistratie. De projecten die in deze planregistratie staan worden tijdens de Bouwtafel besproken.

Planning: Q2 en Q4 van ieder jaar

Trekker: gemeente, beleidsadviseur Wonen

Betrokken: corporaties, huurdersorganisaties

¹ Het middensegment (40%) betreft 20% middenhuurwoningen (tot 186 punten van het Woningwaarderingssysteem (WWS) en 20% betaalbare koop tot de koopprijsgrens van € 420.000 (prijspeil 2026).

3. Gemeenten en corporaties stellen zo spoedig mogelijk een nulmeting op wat betreft de opgave voor ontwikkeling van de sociale huur- en middenhuurwoningen. Daarin wordt het volgende helder:

- de opgave volgens de RRA voor de periode 2022-2030
- wat is inmiddels gerealiseerd in 2023, 2024 en 2025
- wat is de restopgave voor de periode 2026-2030
- welke projecten staan in het woningbouwprogramma (met een realistische planning)
- constatering: is de opgave haalbaar of niet
- zo niet, vervolgspraak: wat doen we in samenwerking om de opgave wel te halen?

Planning: Q2 2026

Trekker: gemeente, beleidsadviseur Wonen

Betrokken: corporaties

4. De volgende locaties zijn in ontwikkeling om de opgave voor sociale huurwoningen en middenhuurwoningen te realiseren:

- a. ANWB
- b. Gemeentewerf
- c. Oostdorp Rozenstein
- d. Vingerlingwoningen Kerkehout
- e. Vingerlingwoningen Oostdorp
- f. Van Rechterenstraat
- g. Herontwikkeling van de scholen
- h. Rijksstraatweg

5. Partijen erkennen dat er behoefte is aan realisatie van flexwoningen. Als concrete locaties voor flexwoningen in beeld zijn, dan treden partijen met elkaar in overleg over mogelijke gezamenlijke ontwikkeling en investeringen.

Planning: doorlopend

Trekker: gemeente, beleidsadviseur Wonen

Betrokken: corporaties, huurdersorganisaties

Borging van sociale huur en positie corporaties

6. Om te borgen dat sociale huurwoningen die op locaties van derden worden ontwikkeld en turn-key worden overgedragen aan een lokaal werkzame corporatie voldoen aan de gewenste kwaliteit, stemmen de gemeente Wassenaar en de corporaties in Q3 van 2026 een gezamenlijk Programma van Eisen (PVE) af.

Planning: Q3 2026

Trekker: gemeente, beleidsadviseur Wonen

Betrokken: corporaties

7. Partijen brengen de mogelijkheden van inzet van beschikbare subsidies voor sociale woningbouw in beeld (waaronder in ieder geval de Realisatiestimulans en Woningbouwimpuls van het Rijk en provinciale subsidie) en vragen deze volgens voorschriften aan. Inzet wordt vast onderdeel bij bestaande en nieuwe projecten en wordt vast agendapunt van de Bouwtafel.

Planning: Q3 2026

Trekker: gemeente beleidsadviseur Wonen

Betrokken: corporaties, ontwikkelaars

8. Tot 2032 is er investeringsruimte bij de corporaties en zijn locaties beschikbaar om te voldoen aan de opgave. Voor de opgave na 2032 ligt er een zoekopgave voor aanvullende ontwikkellocaties. Voor deze periode na 2032 is ook de investeringsruimte nog niet geborgd, dit brengt onzekerheid over mogelijkheden met zich mee. In de tweede helft van 2026 voert de gemeente (kartrekker) een locatiescan uit voor mogelijke ontwikkelingen in de periode 2032-2040.

Planning: 2^e helft 2026

Trekker: gemeente, beleidsadviseur Wonen

Betrokken: corporaties, huurdersorganisaties

9. Voor projecten stelt de gemeente altijd een startnotitie op (volgens GOTIK-aanpak¹) om de continuïteit te waarborgen. De gemeente betreft de corporaties bij het opstellen van de startnotitie als er in projecten sociale huur of middenhuur wordt gerealiseerd. Ook worden in deze startnotitie de plannen voor de wijk (zoals energietransitie, het vervangen van riolering of het aanleggen van bestrating of milieumaatregelen) meegenomen.

Planning: doorlopend

Trekker: gemeente, beleidsadviseur Wonen

Betrokken: corporaties, ontwikkelaars

Bestaande voorraad

10. In het nieuwe woonbeleid heeft de gemeente beleid opgesteld voor de bestaande woningvoorraad, gericht op onder meer optoppen, (softe) woningsplitsing en kamerverhuur. Partijen onderzoeken in nauwe samenwerking met elkaar de wenselijkheid, haalbaarheid en effectiviteit van deze maatregelen. Daar wordt de datascan 'Optoppen' van september 2024 bij betrokken.

Planning: 1^e helft 2027

Trekker: gemeente, beleidsadviseur Wonen

Betrokken: corporaties

3 GOTIK = Geld Organisatie Tijd Informatie Kwaliteit

Randvoorwaarden

11. De gemeente indexeert jaarlijks de grondprijzbrief en betreft de corporaties daarbij. De gemeente hanteert een heldere bepalingsmethode waaruit blijkt hoe de sociale grondprijs tot stand komt en geeft de Wassenaarse woningcorporaties hier inzicht in.

Planning: Jaarlijks in Q4

Trekker: gemeente, beleidsadviseur Wonen

Betrokken: corporaties

12. De gemeente volgt de provinciale parkeernormen. Daarnaast stelt de gemeente nieuw parkeerbeleid op. Tot die tijd worden de uitgangspunten van CROW gevolgd.

Planning: doorlopend, nieuw parkeerbeleid wordt opgesteld in Q3 van 2026

Trekker: gemeente, beleidsadviseur Wonen

Betrokken: corporaties

3.2 Betaalbaarheid

Gezamenlijke ambitie

De gemeente heeft de taak 2/3 van de nieuwbouw te realiseren in het betaalbare segment². Samen zorgen we voor voldoende betaalbare woningen (sociale huurwoningen) voor de primaire doelgroep volgens de landelijke definitie. Daarnaast zorgen we ervoor dat woningen voor zittende huurders betaalbaar blijven. Komt de betaalbaarheid in het geding, dan pakken we dat vanuit samenwerking op. Daarbij benutten we ook de mogelijkheid om de huurprijzen te differentiëren met het oog op leefbaarheid.

Betaalbaar bouwen en wonen staat onder hoge druk. Gemeente en corporaties hebben elkaar nodig om kosten betaalbaar te houden, waarbij een gepaste grondprijs, leges, precario en dergelijke een bijdrage leveren aan de betaalbaarheid.

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.

Corporaties borgen de betaalbaarheid en variatie van de sociale huurwoningen door:

- geldende regels met betrekking tot passend toewijzen toe te passen;
- beperking gemiddelde woonlasten (relatie met duurzaamheid);
- lokale vrije toewijzingsruimte voor middeninkomens.

De afspraken

1. De corporaties bieden 70% van de voor verhuur beschikbaar komende sociale huurwoningen aan met een huur op de 1^e of 2^e aftoppingsgrens, zodat deze woningen beschikbaar blijven voor de primaire doelgroep.

³ Betaalbaarheid volgens de landelijke definitie is meer dan alleen sociale huur, nl: Sociale huur en Middenhuur

Planning: doorlopend
Trekker: corporaties
Betrokken: gemeente, huurdersorganisaties

2. De corporaties mogen maximaal 15% van de voor nieuwe verhuur vrijkomende sociale huurwoningen toewijzen aan inkomens boven de sociale huurgrens. Dat wil zeggen een verruiming van de wettelijk bepaalde 7,5% naar maximaal 15%. Dit is om ruimte te bieden aan mensen die geen woning kunnen kopen, maar ook niet voor sociale huur in aanmerking komen. Het doel is om meer mensen passend te laten wonen en veerkrachtige buurten te creëren.

Planning: doorlopend
Trekker: corporaties
Betrokken: gemeente, huurdersorganisaties

3. Beide corporaties maken gebruik van de mogelijkheid om een inkomensafhankelijke huurverhoging door te voeren. Deze huurverhoging wordt ingezet voor nieuwbouw en verduurzaming en telt daarom niet mee in de vaststelling van de totale huursom.

Planning: doorlopend
Trekker: corporaties
Betrokken: gemeente, huurdersorganisaties

4. De samenwerking tussen corporaties, gemeente en hulpverlening met betrekking tot schuldhulpverlening, voorkomen huisuitzetting en tegengaan woonfraude wordt voortgezet en doorontwikkeld. Om de samenwerking concreter vorm te geven wordt het huidige convenant BRP herijkt, met specifieke aandacht voor rollen van partijen, afspraken over delen van gegevens (met oog voor privacy, AVG), en heldere communicatie over informatie en ondersteuning. We starten met het opstellen van een verwerkingsovereenkomst voor het delen van gegevens.

Planning: Q3 2026 (opstellen verwerkingsovereenkomst)
Trekker: gemeente, beleidsadviseur Sociaal Domein
Betrokken: gemeente, huurdersorganisaties

5. De gemeente levert haar bijdrage aan betaalbaar wonen door inzet van heldere communicatie en informatie over beschikbare (inkomens)ondersteunende voorzieningen die de gemeente aanbiedt, of zij verwijst naar de juiste organisatie(s). Daarvoor is de Voorzieningenwijzer in het leven geroepen (datgeldtvoormij.nl). De corporaties en huurdersorganisaties zetten ook hun communicatiemiddelen in om hier bekendheid aan te geven en door te verwijzen naar de Voorzieningenwijzer.

Planning: doorlopend
Trekker: gemeente
Betrokken: corporaties, huurdersorganisaties

3.3 Duurzaamheid en kwaliteit

Gezamenlijke ambitie

In 2050 is de gemeente Wassenaar CO2-neutraal, klimaatrobust en beschikt zij over een circulaire economie. Met elkaar maken we duurzame keuzes. We brengen de CO2-uitstoot omlaag door energie te besparen en over te stappen op hernieuwbare energie. We zijn zuinig op ons vele groen en de grote biodiversiteit, wat een unieke kwaliteit is binnen de regio. Steeds meer inwoners, ondernemers en organisaties spannen zich in om het dorp duurzamer te maken.

Nationale Prestatieafspraken

Partijen conformeren zich aan de hoofdlijnen van de Nationale Prestatieafspraken, waaronder:

- In 2028 zijn er geen sociale huurwoningen meer met een slecht energielabel (E, F en G)
- Vanaf 2026 zijn er geen corporatiewoningen meer met een slechte staat van onderhoud (conditiescore 5 of 6)
- Aanpak vocht- en schimmelproblemen en aanpak van loden leidingen en asbest

De corporaties zetten zich voortvarend in om hun woningbezit te verduurzamen. Het niveau van het bezit van de corporaties zit sinds 2021 al op gemiddeld label B. De corporaties blijven zich inzetten op collectieve oplossingen, maar benadrukken het belang van stabiel beleid en duidelijke financiële kaders om duurzame investeringen haalbaar te houden voor sociale huur.

De gemeente is reeds actief als loketfunctie voor vragen en advies. Het Duurzaam Bouwloket helpt woningeigenaren verder met gratis en onafhankelijk advies over het energiezuinig, comfortabel en aardgasvrij maken van hun woning.

De afspraken

Energietransitie, isolatie, warmtetransitie

1. Tot aan 1 januari 2029 werken de corporaties aan het verduurzamen van woningen met E, F en G labels (volgens landelijke regelgeving): vanaf die datum zijn er in de gemeente Wassenaar geen sociale huurwoningen meer met een slecht energielabel (E, F, G), mits sloop/nieuwbouw/renovatie aan de orde is.

Planning: 2026, 2027, 2028

Trekker: corporaties

Betrokken: huurdersorganisaties, huurders

2. Bij de verduurzaming van de sociale huurwoningen betrekken de corporaties de huurdersorganisaties en huurders. De informatiepositie van de huurdersorganisaties is daarbij belangrijk. De corporaties brengen hen dan ook periodiek op de hoogte van de ontwikkelingen. In geval van verduurzaming van gespikkeld bezit (verspreid bezit van de corporaties in een wijk) betrekken de corporaties de particuliere woningeigenaren die tussen de huurders in een bepaald complex van de corporaties wonen.

Planning: 2026, 2027, 2028

Trekker: corporaties

Betrokken: huurdersorganisaties, huurders

3. Corporaties zetten als stip op de horizon 'CO2-neutraal woningbezit'. Hiervoor doen zij een nulmeting. Deze nulmeting geeft een kwantitatief beeld van de huidige uitstoot en vormt de referentie om voortgang te kunnen meten en sturen.

Planning: 2027 en 2028

Trekker: corporaties

Betrokken: gemeente, huurdersorganisaties

4. De gemeente stelt in 2026 een Warmteprogramma op. Daarin komt ook de ontwikkeling van alternatieve warmtebronnen en een wijkgerichte aanpak aan de orde. Betaalbaarheid (voor onder andere de corporaties en de huurders is hierbij een cruciale randvoorwaarde. De corporaties, huurdersorganisaties en overige stakeholders worden hierbij inhoudelijk aangehaakt. In 2027 stelt de gemeente Buurtuitvoeringsplannen op. Op basis daarvan worden in 2027 concretere afspraken gemaakt die als toetsingskader worden opgenomen in het omgevingsplan.

Planning: 2026 Warmteprogramma, concretere afspraken in 2027 op basis van de Buurtuitvoeringsplannen

Trekker: gemeente, beleidsadviseur Duurzaamheid

Betrokken: corporaties, huurdersorganisaties, overige stakeholders, inwoners

5. Bij de warmtetransitie, Warmteprogramma en Buurtuitvoeringsplannen en de uitvoering ervan trekken de gemeente en de corporaties zoveel mogelijk samen op:

- Door warmteplannen en de planning voor onderhoud en renovatie in vroeg stadium af te stemmen;
- Met een duidelijke werkwijze om gezamenlijk te beoordelen en af te wegen wanneer welke warmtebron de beste oplossing is en de criteria waar we dat op baseren;
- Door een gezamenlijke, transparante en eenduidige communicatie naar inwoners. De huurdersorganisaties worden hierbij betrokken.

Planning: doorlopend, werkwijze en toetsingskader vaststellen in Q2 2027

Trekker: gemeente, beleidsadviseur Duurzaamheid

Betrokken: corporaties, huurdersorganisaties

Netverzwaring en -congestie

6. Partijen verkennen waar aanvullende transformatorhuisjes noodzakelijk zijn om toekomstige netbelasting op te vangen. Partijen ontwikkelen gezamenlijk (binnen de driehoek netbeheerdergemeente-corporatie) criteria voor locatiekeuze en betrekken huurdersorganisaties en inwoners tijdig bij deze afwegingen en besluiten.

Planning: 2026

Trekker: gemeente, projectleider Energietransitie

Betrokken: corporaties, huurdersorganisaties, inwoners

7. Partijen verkennen de mogelijkheden van netbewust bouwen bij nieuwbouw- en herstructureringsprojecten, in aansluiting op regionale afspraken en (nog op te stellen) landelijke leidraad netbewuste nieuwbouw (bouwen aan woningen en woonwijken die zo min mogelijk vragen van het elektriciteitsnet). De gemeente pakt dit op in het kader van het nieuwe Woonbeleid. In de loop van 2026 ontstaat dan meer duidelijkheid.

Planning: 2026

Trekker: gemeente, projectleider Energietransitie

Betrokken: corporaties

8. De gemeente onderhoudt frequent overleg met netbeheerder Liander over het voorkomen en tijdig signaleren van netcongestie en/of capaciteitsproblemen in de planning in de gemeente Wassenaar. Corporaties sluiten hierbij aan. De resultaten hiervan worden teruggekoppeld aan de corporaties en huurdersorganisaties.

Planning: 2026, doorloop naar 2027

Trekker: gemeente, projectleider Energietransitie

Betrokken: corporaties, huurdersorganisaties

Informatievoorziening en bewustwording inwoners

9. Partijen (gemeente, corporaties, huurdersorganisaties en welzijnsorganisaties) werken samen aan een doorlopende voorlichtingsaanpak om inwoners structureel beter te laten stoken en ventileren. Er is ook aandacht voor energieverbruik, waaronder het informeren van huurders over het belang van passend kiezen en regelmatig bekijken van hun energiecontract. De aanpak richt zich niet alleen op traditionele communicatiemiddelen, maar juist ook op organisaties en mensen die regelmatig bij inwoners over de vloer komen (wijkteams, buurtcoaches, etc.). Partijen maken hiervoor gezamenlijk een plan waarin de rollen van de partijen en acties worden beschreven.

Planning: 2027

Trekker: corporaties

Betrokken: gemeente, huurdersorganisaties, welzijnswerk, overige relevante partijen

Circulair bouwen, klimaatadaptatie

10. Partijen verkennen de toepasbaarheid van de Landelijke maatlat voor een groene, klimaatadaptieve gebouwde omgeving. Echter, dit mag niet ten koste gaan van de snelheid in nieuwbouwproductie en moet zo min mogelijk kostenverhogende effecten opleveren (conflicteert mogelijk met betaalbaarheid en beschikbaarheid).

Planning: doorlopend 2026

Trekker: gemeente, beleidsadviseur Duurzaamheid

Betrokken: corporaties

Kwaliteit van de nieuwbouw

11. Vanaf 2026 sluiten de corporaties voor de bouwproductie van meergezinswoningen zo veel mogelijk aan bij conceptuele en industriële bouw. Er wordt daarbij aangesloten bij de Bouwstroom. De gemeente stroomlijnt de gemeentelijke procedures op het concept van de Bouwstroom zodat ook daarin een efficiënte bijdrage wordt geleverd aan de versnelling van de bouwproductie.

Planning: 2026

Trekker: gemeente, beleidsadviseur Wonen

Betrokken: trekkers van activiteit 4 van de versnellingsagenda Haaglanden

12. De gemeente Wassenaar werkt aan een Soortenmanagementplan (SMP) dat voorziet in gebiedsgerichte ontheffingen voor beschermde soorten. Dit plan biedt een belangrijke kans om vertragingen en hoge kosten door individuele flora- en faunaonderzoeken te voorkomen. Door samen op te trekken kunnen we versnellen, efficiënter werken en effectiever samenwerken. Het SMP gaat gelden voor verduurzaming in de brede zin.

Planning: 2027 (vaststelling SMP)

Trekker: gemeente, beleidsadviseur Groen

Betrokken: corporaties

3.4 Wonen en zorg, leefbaarheid, aandachtsgroepen

Gezamenlijke ambitie

Wonen en zorg

De gezamenlijke ambitie van partijen is het realiseren van een inclusieve gemeenschap waarin ook de meest kwetsbare inwoners van Wassenaar prettig, veilig en zo zelfstandig mogelijk kunnen wonen, met behoud van regie over het eigen leven. De Woonzorgvisie van de gemeente Wassenaar is de basis voor de prestatieafspraken.

Woonzorgvisie gemeente Wassenaar: 3 sporen



- Spoor 1: Wassenaar zet in op het versterken van de zelfstandigheid en eigen regie van inwoners, met passende ondersteuning en een toegankelijke woon- en leefomgeving, zodat mensen zo lang mogelijk zelfstandig kunnen wonen.
- Spoor 2: Wassenaar wil gemeenschapsvorming versterken door bewonersinitiatieven en informele zorg te ondersteunen, zodat een zorgzame en veerkrachtige samenleving ontstaat waarin mensen elkaar helpen en professionele zorg wordt aangevuld door de kracht van de gemeenschap.

- Spoor 3: Wassenaar stuurt op toekomstgerichte woningbouw met toegankelijke nultredenwoningen, zodat inwoners ook bij toenemende zorgvragen zelfstandig kunnen blijven wonen in een inclusieve en veilige leefomgeving.

De woonbehoefte die uit de Woonzorganalyse van Companen naar voren komt, is uitgangspunt voor het handelen en investeren van gemeente en corporaties. Om hier adequaat op in te spelen, is het van groot belang dat de gemeente stuurt op het bouwkundig-stedelijk kader bij nieuwbouwprojecten en er expliciet rekening wordt gehouden met wonen met zorg en toegankelijkheid, maar ook met de diversiteit aan woonwensen en (minder of geen) zorgbehoeften. Daarom volgt overige nieuwbouw de reguliere programmeringsafspraken. De lokale Woonzorgvisie wordt na vaststelling door vertaald in een concreet Uitvoeringsprogramma. De sporen worden dan vertaald in concretere opgaven voor woonvormen, doorstroming, gemeenschapsvorming, et cetera.

Leefbaarheid

We zetten ons actief in voor toegankelijke en passende woonoplossingen voor alle huurders (waaronder kwetsbare groepen) en voor een omgeving waarin mensen omzien naar elkaar. Wonen betekent voor ons niet alleen een geschikt huis, maar ook een leefbare buurt, met goede voorzieningen, sociale samenhang en ruimte voor ieders deelname aan de samenleving. Voor leefbare wijken is het van belang samen te werken aan het voorkomen van een te grote concentratie van kwetsbare mensen in buurten en complexen. Partijen hebben elkaar hard nodig! Om dit te bereiken versterken we de samenwerking tussen de gemeente, corporaties, huurdersorganisaties, zorg- en welzijnspartijen en inwoners.

Aandachtsgroepen

De partijen zetten zich in om het aantal urgente doelgroepen (volgens de landelijke definitie van de aanstaande Wet versterking regie volkshuisvesting) in een goede balans met de reguliere woningzoekenden voldoende en passende huisvesting in Wassenaar te kunnen bieden. Uitgangspunt is dat maximaal 30% van de voor verhuur vrijkomende sociale huurwoningen aan urgente doelgroepen worden toegewezen.

De taakstelling huisvesting statushouders is een verantwoordelijkheid van de gemeente. De corporaties conformeren zich aan de taakstelling door het aanbieden van woningen. Daarbij is van belang dat de woning passend is bij het betreffende huishouden. De gemeente is verantwoordelijk voor de individuele maatschappelijke begeleiding van statushouders. De uitvoering wordt gedaan door Vluchtelingenwerk Nederland. Corporaties en gemeente zien de samenwerking en taakverdeling rond huisvesting van statushouders als een tandem, waarbij de gemeente aan het stuur zit. Ook zoekt de gemeente, naast huisvesting via corporaties, naar andere mogelijkheden voor huisvesting van statushouders, zodat de uitvoering van de taakstelling breder van opzet is.

Nationale Prestatieafspraken

Partijen conformeren zich aan de hoofdlijnen van de Nationale Prestatieafspraken, waaronder:

Wonen en zorg

- Inspanningsverplichting om passend wonen en doorstroming van ouderen te bevorderen (vast te leggen in prestatieafspraken)
- Inspanningsverplichting om ouderen te betrekken bij het realiseren van geclusterde en zorggeschikte woonvormen (en lokale bewustwordingscampagnes en informatievoorziening)
- Corporaties investeren in het levensloopbestendig maken van bestaande woningen en in de bouw van en transformatie naar nultredenwoningen

Leefbaarheid

- Onderhoud en kwaliteit (vocht, schimmel, loden leidingen, asbest)
- Vanaf 2026 geen woningen meer met slechte kwaliteit (categorie 5 of 6)
- Inzicht in waar leefbaarheid onder druk staat
- Instrumenten inzetten (w.o. integraal wijkbudget)
- Investeren in wijk- en sociaal beheer
- Veiligheid (ondermijning, overlast, gegevensdeling)
- Huisvesting aandachtsgroepen (urgentieregeling, ondersteuningsstructuur)

De afspraken

Wonen en zorg

1. Partijen beschikken begin 2026 over een vastgestelde lokale Woonzorgvisie. De meer concrete opgave die daaruit voortkomt wordt verder verkend in het Uitvoeringsprogramma van de Woonzorgvisie. Dan wordt duidelijker welke bijdrage de corporaties kunnen leveren aan de realisatie van geclusterde woningen, zorggeschikte woningen en nultredenwoningen in het sociale segment, passend binnen de opgave uit de RRA. Ook andere thema's, zoals het samenwerken aan bevordering van doorstroming, krijgt daarin een plek.

Planning: Q2 - Q3 2026

Trekker: gemeente, beleidsadviseur Sociaal Domein

Betrokken: corporaties, huurdersorganisaties, zorg- en welzijnspartijen

2. Gemeente en corporaties stellen in 2026 gezamenlijk een Wmo-convenant op. In dit convenant worden afspraken vastgelegd over hoe partijen gezamenlijk bijdragen aan passende huisvesting voor inwoners met een zorg- of ondersteuningsbehoefte. Het convenant bevat afspraken over het beschikbaar stellen en toewijzen van geschikte woningen, zoals nultredenwoningen en geclusterde woonvormen. Daarnaast wordt vastgelegd hoe woon- en zorgbehoeften beter op elkaar kunnen worden afgestemd, zodat inwoners langer zelfstandig kunnen blijven wonen in een veilige en toegankelijke omgeving.

Planning: Afronding in Q2 2026

Trekker: gemeente, beleidsadviseur Sociaal Domein

Betrokken: corporaties

3. Partijen vinden het bevorderen van doorstroming van groot belang. Samen spannen partijen zich in voor onder meer de bewustwording onder ouderen. Dit wordt verder uitgewerkt in het Uitvoeringsprogramma van de lokale Woonzorgvisie. In samenwerking kijken partijen naar welke middelen ingezet gaan worden (in nauwe samenhang met wat er al gedaan wordt en wat wordt voortgezet).

Planning: 1^e helft 2027

Trekker: corporaties

Betrokken: huurdersorganisaties, gemeente

4. Bij het realiseren van nultredenwoningen wordt door zowel gemeente als corporaties ook nadrukkelijk gekeken naar de mogelijkheid om sociaal contact en gemeenschapsgevoel te bevorderen. Dit doen gemeente en/of corporaties door in pandig of op korte loopafstand van de woningen gebruik te maken van bestaande ruimten of een ruimte in te richten voor laagdrempelige ontmoeting van bewoners en buurtbewoners (buurt- en wijkcentra, maar ook openbare ruimte, waar ontmoeting, activiteiten en informele zorg samenkomen). Ook faciliteren en stimuleren we gezamenlijk het gebruik hiervan. Dit krijgt een plek in het Uitvoeringsprogramma van de lokale Woonzorgvisie, waarbij ook afspraken over financiering aan de orde komen. Daarnaast wordt er een overzicht opgesteld van alle buurt- en wijkcentra, die actief onder de aandacht kan worden gebracht bij huurders.

Planning: doorlopend, opstellen overzicht buurt- en wijkcentra in Q4 2026
Trekker: gemeente, beleidsadviseur Sociaal Domein
Betrokken: Huurdersorganisaties, SMOW, Amarosa

Leefbaarheid

5. Het Leefbaarheidsoverleg is in 2025 opgepakt. Doel van het overleg is het delen en bespreken van signalen uit de wijk (wijk breed). Dit overleg, waarbij de gemeente, corporaties en huurdersorganisaties aanwezig zijn, wordt periodiek voortgezet de komende periode. Speciale aandacht gaat uit naar continuïteit, aanwezigheid van de juiste instanties, communicatie en het nakomen van afspraken. Het is van belang dat de juiste mensen aan tafel zitten en dat het overleg inhoudelijk bijdraagt. De focus ligt op samenwerking tussen de partijen en het gezamenlijk maken van concrete afspraken die in de praktijk effect hebben.

Planning: éénmaal per maand
Trekker: gemeente: beleidsadviseur Wonen
Betrokken: corporaties, huurdersorganisaties, BOA'S, Sociaal Team, groen, wijkagent, jongerenwerk, wijkmanagers gemeente

6. Eenmaal per jaar vindt op bestuurlijk niveau een wijkschouw plaats, waarbij bestuurders van de gemeente (het voltallige college), corporaties en huurdersorganisaties aansluiten.

Planning: éénmaal per jaar, te plannen in Q3 2026
Trekker: gemeente: beleidsadviseur Wonen
Betrokken: corporaties, huurdersorganisaties, BOA's, Sociaal Team, groen, wijkagent, jongerenwerk, wijkmanagers gemeente

7. Naast het Leefbaarheidsoverleg werken partijen samen in het Signaleringsoverleg. Daarin komen individuele casussen aan de orde. Gezamenlijk nemen de gemeente en corporaties in wederkerigheid de verantwoordelijkheid voor oplossingen voor huurders. Het doel is om mensen de juiste hulp te bieden en de signalen op de juiste plek te brengen. Speciale aandacht gaat uit naar continuïteit, aanwezigheid van de juiste instanties, communicatie en het nakomen van afspraken. Er is een betere uitwerking van het overleg nodig, om te bereiken dat er op een kleinschalige manier (met alleen de écht relevante partijen aan tafel) effectief samengewerkt kan worden. De gemeente heeft op 9 december 2025 het uitvoeringsbeleid Wet aanpak woonoverlast vastgesteld.

Planning: eenmaal per 6 weken
Trekker: GGD samen met procesregisseur van de gemeente
Betrokken: corporaties, GGD, Zorgorganisaties, Sociaal Team

8. De samenwerking in het Sociaal Team Wassenaar moet versterkt worden, met aandacht voor onderlinge communicatie. Het convenant wordt herzien, waarbij de corporaties worden toegevoegd als partner. Naar aanleiding daarvan gaat het Sociaal Team Wassenaar samenwerkingsafspraken met de corporaties maken.

Planning: In Q3 2026 convenant herzien. Nieuw convenant gaat januari 2027 in (huidige convenant loopt tot eind 2026)

Trekker: gemeente: regisseur beleid

Betrokken: convenantpartners Sociaal Team Wassenaar

9. Partijen werken nauw samen aan het thema schoon, heel en veilig.
 - a. De bewoner is verantwoordelijk voor de eigen woning en tuin;
 - b. De corporaties zorgen voor schone, hele en veilige complexen. Hierbij werken de corporaties integraal samen met gemeenten, huurdersorganisaties en zorg- en welzijnsorganisaties in de wijken en buurten. Veerkrachtkaarten zijn een geschikte tool om wijken goed in beeld te brengen. De corporaties kunnen deze agenderen in het Leefbaarheidsoverleg om gezamenlijk te bespreken.
 - c. De gemeente is verantwoordelijk voor de veiligheid en leefbaarheid. Gemeente werkt samen met de corporaties en de huurdersorganisaties. Partijen maken afspraken over wat te doen bij ernstige overlast tussen eigenaren en huurders, over buurtbemiddeling, afvalinzameling en hoe te handelen bij hoarding (verzamelwoede), woningsluiting en calamiteiten. De gemeente heeft op 9 december 2025 het uitvoeringsbeleid Wet aanpak woonoverlast vastgesteld. De wet is erop gericht om het gedrag — dat woonoverlast veroorzaakt — te stoppen, met als doel het voorkomen dat de overlast de openbare orde en veiligheid schaadt, of dat aan personen en/of bezittingen schade wordt toegebracht.

Planning: doorlopend (a, b en c), Q3-Q4 2026 (c: afspraken over overlast, buurtbemiddeling, afvalinzameling, etc.)

Trekker: corporaties (a en b), gemeente (c)

Betrokken: corporaties, huurdersorganisaties, zorg- en welzijnsorganisaties

10. AVG-regels beperken de gegevensuitwisseling over schuldhulpverlening en hulp aan kwetsbare huurders. De samenwerking wordt in overleg verder geoptimaliseerd. Hiervoor wordt een verwerkingsovereenkomst opgesteld.

Planning: Q3 2026

Trekker: gemeente, beleidsadviseur Werk en Inkomen

Betrokken: corporaties

11. Corporaties zijn actief bezig met de problematiek van woonfraude en ondermijning. Om een zaak te onderzoeken nemen zij ook contact op met de gemeente. Deze problematiek neemt in omvang toe. In 2027 stellen we een gezamenlijke werkwijze op om te komen tot een goed lik-op-stukbeleid.

Planning: tweede helft 2027

Trekker: corporaties

Betrokken: corporaties, gemeente (ondermijningsregisseur)

12. In 2027 versterken we de samenwerking om ontmoeting tussen inwoners actief te stimuleren. De gemeente neemt hierin haar verantwoordelijkheid vanuit het Integraal Beheerplan Openbare Ruimte 2024-2028, de corporaties leveren maatwerk en zetten medewerkers in. Samen werken we aan gemeenschapsvorming en zorgen we voor betere coördinatie van alle lopende initiatieven. Dit krijgt een plek in het Uitvoeringsprogramma van de Woonzorgvisie.

Planning: 2027

Trekker: gemeente, beleidsadviseur Sociaal Domein

Betrokken: corporaties, huurdersorganisaties, inwoners, SMOW

13. In de gemeente Wassenaar kunnen inwoners gebruik maken van buurtbemiddeling, bijvoorbeeld bij woonoverlast. Hiervoor is een contract afgesloten met een bemiddelingspartij, waaraan de corporaties jaarlijks een financiële bijdrage leveren. Hierdoor kan bemiddeling ook door corporaties worden ingezet. Het lopende contract wordt waar nodig geëvalueerd en bijgesteld in samenspraak met de corporaties.

Planning: Q2 2026

Trekker: gemeente, adviseur Zorg en Veiligheid

Betrokken: corporaties

Aandachtsgroepen

15. Van de vrijkomende sociale huurwoningen wordt maximaal 30% toegewezen aan specifieke doelgroepen zoals die zijn benoemd in de Huisvestingsverordening Wassenaar 2023 (dit percentage is inclusief mogelijke aanvullingen van doelgroepen, zoals statushouders en dakloze gezinnen met minderjarige kinderen). De overige 70% vrijkomende sociale huurwoningen wordt regulier verhuurd. De corporaties houden hiervan een maandelijks overzicht bij. Partijen zien dit als een "signaalwaarde" voor het gesprek (halen we hiermee de opgave, zo niet, wat is aanvullend nodig?).

Planning: Q4 2026 evaluatie

Trekker: gemeente: beleidsadviseur Wonen

Betrokken: corporaties, afdeling Sociaal Domein van de gemeente

16. De taakstelling voor de huisvesting van statushouders is in 2024 voor het eerst niet gehaald. Alleenstaanden met nareizigers zijn een lastige groep voor de corporaties om te huisvesten. Partijen sturen aan op een betere match en juiste profielen. Afstemming met COA en IND vindt plaats over de nareizigers. De gemeente voert hierop de regie. In gezamenlijk overleg koppelen de corporaties en gemeente statushouders aan woningen.

Planning: periodiek huisvestingsoverleg 1x per maand

Trekker: gemeente (regie)

Betrokken: gemeente (medewerker beleidsondersteuning), Vluchtelingenwerk, COA

Planning: Q1 en Q3, monitoring taakstelling, rapporteren aan de Provincie

Trekker: gemeente, beleidsadviseur Maatschappelijke Ontwikkeling en Ondersteuning

Betrokken: corporaties, provincie en Vluchtelingenwerk

17. De gemeente onderzoekt alternatieve woonruimten/-vormen (zoals tijdelijke locaties en particuliere verhuur) voor statushouders en treden daarover in overleg.

Planning: Q3 2026

Trekker: gemeente, beleidsadviseur Wonen

Betrokken: corporaties, huurdersorganisaties

18. De huidige urgentiecommissie stopt per 31 maart 2026. De gemeente neemt het voortouw en is verantwoordelijk voor het inrichten van een passend alternatief, waarbij corporaties actief meewerken om samen tot een werkbare en duurzame oplossing te komen.

Planning: Q1 2026

Trekker: gemeente, beleidsadviseur Wonen

Betrokken: corporaties, BTW, SVH

19. Volgens de regionale Woonzorgvisie moeten er woningen beschikbaar zijn voor uitstromers uit instellingen, die begeleid door een zorginstantie zelfstandig gaan wonen (zogenaamde convenantwoningen). Op grond van deze regeling mogen zorgpartijen onder voorwaarden van goede begeleiding een afgesproken aantal corporatiewoningen aanbieden aan hun cliënten. Gemeente en corporaties maken afspraken over de toepassing van convenantwoningen. Zij onderzoeken gezamenlijk:

- Per categorie (uitstroom jeugdzorg, volwassen uitstroom uit instellingen en andere urgenten) welke oplossingen mogelijk zijn
- De praktische uitvoerbaarheid ervan
- Of een regeling daadwerkelijk gewenst is
- Of er alternatieve oplossingen mogelijk zijn

Aan het begin van ieder jaar maken gemeenten en corporaties een inschatting van het aantal voor verhuur vrijkomende sociale huurwoningen in dat jaar. Die worden vervolgens verdeeld over de diverse categorieën woningzoekenden (waaronder urgenten), waarbij uitgangspunt is dat maximaal 30% wordt toegewezen aan urgenten (inclusief statushouders). Ieder half jaar wordt de stand van zaken van toewijzing opgemaakt en wordt de verdeling indien nodig in samenspraak aangepast.

Planning: Woonruimteverdelingslijst in Q1 van iederjaar, tussentijds stand opmaken begin Q3 van ieder jaar

Trekker: gemeente, beleidsadviseur Sociaal Domein

Betrokken: corporaties

Overeengekomen te Wassenaar op 7 april 2026

Namens de Gemeente Wassenaar

De heer R. Bloemendaal
Wethouder Sociaal Domein, Wonen en Onderwijs



Namens de Wassenaarsche Bouwstichting

Mevrouw I. Desumma
Directeur-bestuurder



Namens Woningbouwvereniging St. Willibrordus

De heer M.C. Fischer
Directeur-bestuurder



Namens Huurdersvereniging De Wassenaarsche

De heer J. van Egmond



Namens Huurdersvereniging Rozenstein

De heer M. Paardekooper

