Prestatieafspraken 2026
Gemeente Hillegom met Woonstichting Stek en Huurderhart Bollenstreek

Voorwoord

Voor u liggen de Prestatieafspraken 2026 tussen Stek, Huurdershart Bollenstreek en de drie gemeenten Hillegom, Lisse en Teylingen (hierna gemeenten). Dit is de laatste jaarschijf van de meerjarige prestatieafspraken 2022-2026.

Op basis van het gemeentelijk woonbeleid, het ondernemingsplan van Stek en de Nationale Prestatieafspraken is een meerjarig kader voor de meerjarige prestatieafspraken gevormd. Per jaar zijn deze uitgewerkt in de jaaractiviteiten waaraan we ons in de prestatieafspraken committeren. Zowel de jaarafspraken als de meerjarige afspraken zijn per hoofdstuk weergegeven.

De meerjarige prestatieafspraken zijn overeengekomen voor de periode 2022-2025. Er is gekozen om de meerjarige afspraken met één jaar te verlengen tot en met 2026. Volgend jaar worden nieuwe meerjarige prestatieafspraken gemaakt aan de hand van de nieuwe volkshuisvestingsprogramma's van de gemeenten Hillegom, Lisse en Teylingen en het ondernemingsplan van Stek.

Leeswijzer

De Prestatieafspraken 2026 zijn opgedeeld in 6 inhoudelijke hoofdstukken. In elk hoofdstuk worden eerst de jaarafspraken voor 2026 toegelicht, gevolgd door de meerjarige afspraken.

Ambities

Veel van onze ambities realiseren we via doorlopende afspraken. Uit evaluaties van voorgaande prestatieafspraken is gebleken dat een groot deel van de jaarlijkse afspraken doorlopend is of jaarlijks hetzelfde. Deze voeren we ook allemaal uit. Om de uitvoering van deze herhalende afspraken beknopter weer te geven, hebben we gekozen om een onderscheid te maken tussen specifieke afspraken voor dit jaar en afspraken met een meerjarig kader.

Ondertekening

Gemeente Hillegom

De heer M. Roelofs

15-12-2025

Huurdershart Bollenstreek

De heer F. Dieters

15-12-2025

Woningcorporatie Stek

Mevrouw J. van den Berg

15-12-2025

1. Voldoende beschikbare woningen

De druk op de sociale woningvoorraad is hoog. Dit is mede te zien in de groei van het aantal actief woningzoekenden (40.880) naar een sociale huurwoning in het woonruimteverdeelsysteem Huren in Holland Rijnland. Daar komt bij dat volgens de prognosemodellen de vraag naar sociale huurwoningen in elk geval tot 2040 nog fors zal groeien. Belangrijkste oorzaken: vergrijzing, gezinsverdunning en immigratie. Ook het aantal mensen dat met haast een woning zoekt (zogenaamde spoedzoekers) neemt toe.

Partijen hebben de gezamenlijke ambitie om de druk op de sociale huurmarkt te verlagen. Belangrijke kaders voor deze ambitie zijn de Nationale Prestatieafspraken, de Regionale Realisatieagenda Wonen – Regio Holland Rijnland (regionale woondeal) en de vastgestelde Regionale Woonagenda Holland Rijnland. Daarnaast vormen de in 2026 vast te stellen gemeentelijke volkshuisvestingsprogramma's een belangrijk kader voor de verdere uitwerking van deze ambitie.

Partijen hebben de ambitie om de komende jaren tenminste gelijke pas te houden met de groeiende vraag naar sociale huurwoningen, met name door een flink aantal nieuwe sociale huurwoningen toe te voegen. In lijn met het volkshuisvestingsprogramma, de Regionale Woonagenda Holland Rijnland en de portefeuillestrategie van Stek is de gezamenlijke doelstelling om in de periode 2021-2030 in totaal ongeveer 1.500 sociale huurwoningen toe te voegen (netto toevoeging) in Hillegom, Lisse en Teylingen. Inzet van de gemeenten is dat van de nieuwbouwwoningen minimaal twee derde betaalbaar is, waarvan minimaal 30% sociale huurwoningen. Corporaties kennen ook een opgave voor het realiseren van huurwoningen in het middensegment. In de portefeuillestrategie van Stek is de ambitie opgenomen om tot en met 2030 circa 350 middenhuurwoningen toe te voegen (inclusief Noordwijk) via nieuwbouw en liberalisatie. In 2025 is Stek gestart met de bouw van het eerste project waarin zij middensegment huurwoningen realiseert.

In de afgelopen jaren is er al veel gebeurd. Er zijn stappen gezet in het vergroten van de sociale huurvoorraad, tegelijkertijd blijft er nog veel werk te verzetten. Er moet nog veel gebeuren in het hard maken van zachte plannen, daarnaast is er behoefte aan nieuwe plannen om aan de groeiende behoefte van sociale huurwoningen te voldoen.

H1	Jaarafspraken 2026	Trekker	Termijn
1.	In 2026 levert stek 150 sociale huurwoningen op: - Hillegom: Goed Wonen 2 (40 woningen); – Lisse: Rembrandtschool 49 woningen en Vuursteeglaan 21 woningen; – Teylingen: Teydelijk 40 (flex)woningen.	Stek	2026
2.	In 2026 verwacht Stek 25 middenhuurwoningen aan haar woningvoorraad toe te voegen. Uitgaande van een gemiddelde mutatiegraad van 5% per jaar, komt dit neer op de volgende aantallen per gemeente: Hillegom 6 middenhuurwoningen, Lisse 5 middenhuurwoningen en Teylingen 14 middenhuurwoningen.	Stek	Q4 2026
3.	De gemeente Hillegom, Lisse en Teylingen stellen in 2026 een volkshuisvestingsprogramma vast. Stek is een partner in het proces tot het komen van het volkshuisvestingsprogramma.	HLT	Q4 2026
4.	De verkoop van huurwoningen is voor Stek geen doel op zich. Verkoop kan plaatsvinden, maar dit blijft beperkt tot maximaal 15 woningen per jaar binnen het werkgebied (HLT + Noordwijk).	Stek	Q4 2026
5.	Gemeenten ontwikkelen in overleg met Stek een kwalitatief kader voor nieuwbouw in de sociale huur, waaronder woonkwaliteit, huurprijsklassen en duurzame beschikbaarheid. Gemeenten zien erop toe dat marktpartijen in een vroeg stadium van de planontwikkeling met Stek in gesprek gaan over de invulling van sociale huur en middensegment huur. Het eerdergenoemde kader wordt hierbij als randvoorwaarde gehanteerd. In 2026 worden daartoe de beschikbare instrumenten toegepast (volkshuisvestingsprogramma, omgevingsplan, doelgroepenverordening, anterieure overeenkomst).	HLT & Stek	Q3 2026
6.	Wonen Eerst! Maakt het mogelijk om via specifieke verwijzing (dreigende) dakloosheid, ongeacht zorgvraag of achtergrond, te voorkomen. Stek en gemeenten dragen actief bij aan het vergroten van aanbod van huisvesting voor woningzoekenden die tussen wal en schip vallen.	HLT & Stek	Q4 2026

"Naast afspraken over het toevoegen van nieuwe woningen, spreken we af de bestaande voorraad slimmer te gebruiken. Door beide sporen te volgen, werken we samen aan een woningmarkt met minder druk en meer kansen voor iedereen."

Marlies Volten, wethouder wonen Teylingen.

H1	Meerjarige prestatieafspraken	Trekker	Termijn
1.	We continueren de inzet van een doorstroomadviseur in HLT (0,5 fte). De gemeenten dragen de helft van de kosten hiervan, Stek betaalt de andere helft.	Stek	Doorlopend
2.	De gemeenten Hillegom, Lisse en Teylingen werken samen met de gemeente Noordwijk aan de opgave om 12 nieuwe woonwagenstandplaatsen in de subregio Noord te realiseren voor 2030.	HLT	Doorlopend
3.	De gemeenten verkiezen Stek als ontwikkelende partij voor sociale huurwoningen. Gemeenten betrekken Stek in de vroegst mogelijke fase bij nieuwbouwprojecten van marktpartijen.	HLT	Doorlopend
4.	Gemeenten betrekken Stek vanaf de eerste fase van de gebiedsontwikkeling en planvorming om eisen en randvoorwaarden vast te stellen voor de bouw van sociale huurwoningen.	HLT	Doorlopend
5.	Gemeenten houden Stek op de hoogte van stortingen in het vereveningsfonds. Verder houden partijen elkaar op de hoogte van subsidies op het gebied van sociale woningbouw en vragen waar mogelijk subsidies aan.	HLT	Doorlopend
6.	Bij een hoge instroom statushouders ondernemen de gemeenten en Stek gezamenlijk stappen op basis van het opgestelde 'Stappenplan huisvesting statushouders', zodat aan de taakstelling kan worden voldaan.	HLT & Stek	Doorlopend
7.	Gemeenten en Stek willen het lokale maatwerk optimaal benutten voor de gewenste doelgroepen om onder andere doorstroom binnen de huidige voorraad te realiseren.	HLT & Stek	Doorlopend
8.	Partijen willen de woningvoorraad zo goed mogelijk benutten. Stek en gemeenten zetten zich in om het splitsen van woningen en verschillende vormen van woningdelen mogelijk te maken om meer woningzoekenden een onderdak te kunnen bieden.	HLT & Stek	Doorlopend

2. Betaalbare woningen

In de Nationale Prestatieafspraken zijn op het gebied van de betaalbaarheid een aantal belangrijke resultaatafspraken gemaakt. Deze afspraken zorgen voor een balans tussen algemene maatregelen waar enerzijds alle huurders van profiteren, en bijzondere maatregelen anderzijds, die specifiek gericht zijn op mensen met lagere inkomens en mensen die in minder duurzame woningen wonen.

De juiste woning voor de huurder hangt niet alleen af van de woning zelf, maar ook van de huurprijs in verhouding tot het inkomen. Voor de jaren 2023-2025 is landelijk afgesproken dat de huursomstijging wordt bepaald op basis van de CAO loonontwikkeling, min 0,5%. Het streefhurenbeleid dat Stek met instemming van de andere partijen voert, richt zich op het bieden van zoveel mogelijk gelijke kansen voor de doelgroepen die voor sociale huurwoningen in aanmerking komen. Binnen deze doelgroepen zijn inkomen, leeftijd en huishoudgrootte bepalend, zodat minimaal 95% passend toegewezen kan worden.

Ook voor mensen met een middeninkomen is het steeds lastiger om een betaalbare (huur)woning te vinden. Het aanbod daalt en de huurprijzen in de particuliere huursector stijgen fors. Mensen met een middeninkomen hebben steeds minder kans op de woningmarkt.

Met de invoering van de Wet betaalbare huur wil het kabinet het middensegment weer betaalbaar en toegankelijk maken voor de middeninkomens. Stek wil hieraan bijdragen door in het nieuwbouwprogramma middenhuurwoningen op te nemen, en daarnaast een klein deel van de bestaande woningen bij mutatie in de middenhuur aan te bieden.

In het nieuwbouwprogramma van Stek ligt de nadruk op betaalbare (sociale) huurwoningen. Bij nieuwbouw, groot onderhoud en woningwisselingen zien de partijen verduurzaming als een kans om de woonlasten te verlagen. Duurzame nieuwbouw en het verduurzamen van bestaande woningen dragen bij aan betaalbaar wonen.

H2	Jaarafspraken 2026	Trekker	Termijn
1.	Van alle verhuringen (inclusief nieuwbouw) wil Stek 75% verhuren met een huurprijs lager dan € 764,14 (prijspeil 2026) en 64% met een huurprijs lager dan € 713,02 (prijspeil 2026).	Stek	Q4 2026
2.	Huurders van woningen met een laag energielabel (F en G) krijgen per 1 juli 2026 geen huurverhoging. Dit geldt niet voor huurders die niet hebben meegewerkt aan een concreet/kosteloos verduurzamingsvoorstel.	Stek	Q3 2026
3.	Stek wijst haar middenhuurwoningen toe aan woningzoekenden met middeninkomens.	Stek	Q4 2026
4.	Gemeenten en Stek waarborgen de instandhouding van nieuwbouw sociale huurwoningen voor minimaal 30 jaar en van nieuwbouw middenhuurwoningen voor minimaal 20 jaar.	HLT & Stek	Q4 2026

"Betaalbare, energiezuinige woningen voor een brede groep huurders toegankelijk maken, is wat we nastreven. Elk jaar opnieuw maken we hier afspraken over om dit zo goed mogelijk voor elkaar te krijgen."

Franco Dieters, Bestuurder Huurdershart Bollenstreek.

H2	Meerjarige prestatieafspraken	Trekker	Termijn
1.	Stek verhuurt een exclusief aanbod van starterswoningen via het jongerenbeleid (zie definitie jongerenbeleid).	Stek	Doorlopend
2.	Stek geeft huurders van 55 jaar en ouder voorrang bij toewijzing van een woning als zij een eengezinswoning of groot appartement achterlaten (zie definitie seniorenbeleid).	Stek	Doorlopend

3. Goede woningen; voorraadbeheer en verduurzaming

Op het gebied van verduurzaming zijn in 2022 in de Nationale Prestatieafspraken vergaande afspraken gemaakt. Deze afspraken blijven in de jaarlijkse en meerjarige afspraken een belangrijk kader. Zo is afgesproken dat de corporaties voor 2030 in totaal 675.000 woningen "toekomstklaar isoleren" (volgens de standaard) en voor 2028 alle resterende (250.000) woningen met een E-, F- of G-label verbeteren. Ook moeten de corporaties voor 2030 450.000 bestaande woningen aardgasvrij maken. Om de bovengenoemde nationale opgaven te kunnen realiseren, is ook een rol weggelegd voor de gemeente.

De gemeenten Hillegom, Lisse, Noordwijk en Teylingen werken gezamenlijk met woningcorporatie Stek vanuit de intentieovereenkomst 'Duurzaam Warmtenet Bollenstreek'. Vanuit deze overeenkomst is een stuurgroep, projectgroep en specifieke werkgroep opgericht om de haalbaarheid van een warmtenet, ook voor huurwoningen, binnen de gemeenten te toetsen. Er is regelmatig overleg, minimaal drie keer per jaar. Hierbij staat het afstemmen en elkaar aanvullen van duurzaamheidsinitiatieven centraal. De verduurzamingsactiviteiten kunnen bijdragen aan het verminderen van de woonlasten.

De gemeenten verwachten in 2026 een besluit te nemen op het gebied van een collectief warmtenet. Daarnaast stemmen de gemeenten af met Stek en Liander ten aanzien van netcongestie. Liander is hierbij de trekker.

In 2021 hebben de gemeenten de Regionale Energiestrategie (RES 1.0) vastgesteld, daarna volgde het vaststellen van de lokale Energiestrategie (LES) waarin we onze lokale doelen, afgestemd op die van de regio, hebben vastgelegd. We zetten in op drie sporen; energie besparen, duurzame energie opwekken en aardgasvrij verwarmen. In het Uitvoeringsprogramma Energietransitie zijn projecten en acties beschreven die bijdragen aan het behalen van onze doelen. Dit alles om in 2050 energieneutraal te zijn.

H3	Jaarafspraken 2026	Trekker	Termijn
1.	Stek geeft per project inzicht in circulariteit door percentages losmaakbaarheid, hergebruik en biobased aan te leveren (onderdeel van Het Nieuwe Normaal).	Stek	Q4 2026
2.	Gemeenten en Stek zetten zich komend jaar in voor de bewustwording van energieverbruik van inwoners. Stek maakt in 2026 gebruik van eigen energiecoaches voor haar huurders.	HLT & Stek	Q4 2026
3.	Gemeenten en Stek zetten zich in om tuinen te vergroenen. En zoekt actief de samenwerking met de lokale campagne 'Alle Tuinen Groen'.	HLT & Stek	Q3 2026
4.	Gemeenten starten in 2026 met het opstellen van een soortenmanagementplan voor de bescherming van de biodiversiteit.	HLT	Q3 2026
5.	Stek is betrokken bij het opstellen een circulaire hub voor bouwmaterialen in de Duin- en Bollenstreek. Gemeenten onderzoeken op welke manier zij hieraan kunnen bijdragen (bijvoorbeeld d.m.v. het meedenken over een locatie).	Stek & HLT	Q4 2026
6.	Gemeenten geven in 2026 uitvoering aan de energiearmoedeaanpak.	HLT	Q4 2026
7.	Gemeenten worden lid van Cirkelstad om de toepassing van Het Nieuwe Normaal in de organisatie te borgen.	HLT	Q4 2026

"Wijken en buurten waar de sociale saamhorigheid sterk is en de leefbaarheid goed, maken het vaak prettig wonen. Daaraan werken we met elkaar, met bewoners en met partners in de wijk."

Joke van den Berg, directeur-bestuurder Stek.

H3	Meerjarige afspraken	Trekker	Termijn
1.	Stek streeft ernaar de totale emissie uit de voorraad van Hillegom, Lisse, Noordwijk en Teylingen te verminderen met 1 miljoen kilo CO2 per jaar ten opzichte van het vorige jaar.	Stek	Doorlopend
2.	Gemeenten maken bij alle woningbouwontwikkelingen afspraken met de ontwikkelende partijen op het gebied van duurzaamheid (zie bijlage 4: definitie duurzaamheidsambitie per gemeente).	HLT	Doorlopend
3.	Stek realiseert groendaken bij nieuwbouw en dakrenovaties waar dit mogelijk is. Dit versterkt de biodiversiteit, helpt oververhitting van woningen direct onder het dak te voorkomen en creëert een waterbuffer voor de afvoer van hemelwater.	Stek	Doorlopend
4.	Stek hanteert een programma van eisen waarin zij circulair bouwen en slopen stimuleren. Daarnaast zijn er in het Programma van Eisen ook uitgangpunten opgenomen op het gebied van natuurinclusief bouwen en het verminderen van uitstoot en afval tijdens de bouw.	Stek	Doorlopend
5.	Om gezamenlijk meer inzicht te krijgen in aandachtsgebieden van wateroverlast en hittestress zullen de gemeenten en Stek de klimaat(stress-test) kaarten gezamenlijk bespreken en daar acties aan hangen. Dit inzicht is waardevol, om rekening te houden met de gevolgen van klimaatveranderingen.	HLT & Stek	Doorlopend

4. De leefbare en sociale woonomgeving

De juiste woning en prettig wonen worden sterk beïnvloed door de omgeving. Wijken en buurten waar de sociale samenhorigheid sterk is en de leefbaarheid goed, maken het vaak prettig wonen. De Woningwet en de Nationale Prestatieafspraken hebben de mogelijkheden van woningcorporaties op het gebied van zorg en welzijn vergroot. In de Nationale Prestatieafspraken is onder het kopje Leefbaarheid onder andere afgesproken dat de gezamenlijke woningcorporaties jaarlijks € 200 miljoen extra investeren in de kwaliteit van de bestaande voorraad. Hierbij ligt de nadruk op het aanpakken van vocht- en schimmelproblemen, loden leidingen, asbest en brandveiligheid. Verder wordt € 75 miljoen extra geïnvesteerd in sociale maatregelen ter verbetering van de leefbaarheid. Van gemeenten wordt verwacht dat zij zich richten op de leefbaarheid in wijken en het ontwikkelen van een gerichte wijkaanpak. Gemeenten doen dit in samenwerking met maatschappelijke partners, zoals: Voor ieder 1, Welzijnskwartier, Welzijn Teylingen, Marente, DSV en HOZO.

Gemeenten, Stek en partijen trekken zo veel mogelijk samen op om de leefbaarheidsproblematiek aan te pakken. Vertegenwoordigers van Stek zijn zichtbaar aanwezig in de wijken en buurten. Stek zet hierbij haar community builder in, die bewonersinitiatieven ondersteunt en samenwerking tussen huurders, gemeenten en maatschappelijke partners bevordert. Een hechte samenwerking tussen Stek, gemeenten en maatschappelijke partners is dus belangrijk en is gericht op het snel en adequaat handelen op basis van de afgegeven signalen. In 2026 ligt de nadruk op preventie, vroegsignalering en het versterken van sociale netwerken in buurten. Partijen hebben het ambitiedocument Wonen, Welzijn en Zorg, het convenant AVG en het convenant voorkomen huisuitzetting bij huurachterstand ondertekend. Begin 2026 zal het convenant overlast ook worden ondertekend. Deze convenanten hebben als doel om zoveel mogelijk (overlast)situaties op te lossen en huisuitzettingen te voorkomen, met respect voor de privacy van de betreffende huurder. Stek, de gemeenten en ISD Bollenstreek werken samen in 'Vroeg Eropaf', om betalingsproblemen bij huurders zo snel mogelijk op te merken

H4	Jaarafspraken 2026	Trekker	Termijn
1.	Gemeenten en Stek trekken samen op als het gaat om leefbaarheidsinitiatieven. Stek deelt aan het begin van het jaar haar uitvoeringsprogramma leefbaarheid met partijen en er vindt afstemming plaats.	HLT & Stek	Q2 2026
2.	Jaarlijks maken gemeenten en Stek een bedrag vrij om leefbaarheidsinitiatieven te ondersteunen.	HLT & Stek	Q4 2026
3.	Gemeenten en Stek maken zich in 2026 hard om de gegevensuitwisseling te vergemakkelijken bij vermoedens van woonfraude.	HLT & Stek	Q4 2026
4.	Gemeenten en Stek zetten zich gezamenlijk in om huurders met beperkte (woon-) basisvaardigheden waar mogelijk te ondersteunen, door deelname aan het Taalpact, Woontalent, het aanbieden van begrijpelijke communicatie en het faciliteren van trainingen en workshops gericht op taal, rekenen en digitale vaardigheden.	HLT & Stek	Q4 2026
H4	**Gemeente specifieke jaarafspraak 2026**	**Trekker**	**Termijn**
1.	Gemeente Hillegom maakt in 2026 een start met de uitvoering van brandoefeningen bij seniorencomplexen.	H & Stek	Q2 2026

H4	Meerjarige prestatieafspraken	Trekker	Termijn
1.	Partijen werken actief samen aan het verbeteren van de leefbaarheid in buurten en voelen zich hiervoor gezamenlijk verantwoordelijk. We richten ons daarbij op de volgende onderwerpen: 1. Onze inwoners wonen zo lang mogelijk comfortabel en veilig thuis; 2. Inwoners zijn meer betrokken binnen hun buurt en kijken naar elkaar om; 3. De woonomgeving is veilig, leefbaar en nodigt uit om te ontmoeten.	HLT & Stek	Doorlopend
2.	Werkzaamheden van contactfunctionarissen van de gemeenten sluiten aan op het uitvoeringsprogramma Leefbaarheid van Stek.	HLT	Doorlopend
3.	Gemeenten, Stek en Huurdershart voeren jaarlijks per gemeente minimaal één wijkgesprek.	Stek	Doorlopend
4.	Gemeenten en Stek dragen er samen met zorg- en welzijnsorganisaties zorg voor dat toekomstige buurtkamers en ontmoetingsruimten bredere functies krijgen in de buurt.	HLT & Stek	Doorlopend

"Prettig wonen gaat niet alleen over de woning maar ook zeker over de buurt en elkaar kennen. Wij denken dat het voeren van wijkgesprekken een mooie wijze is om elkaar te leren kennen."

Jolanda Langeveld, wethouder wonen Lisse.

5. Wonen met zorg

In onze gemeenschap hechten we veel waarde aan de juiste woning voor iedere huurder. We begrijpen echter dat voor sommige huurders een woning alleen niet voldoende is. Zij hebben behoefte aan extra aandacht, zoals zorg- of welzijnsondersteuning. Gezamenlijk streven we ernaar om binnen onze mogelijkheden deze kwetsbare huurders te ondersteunen en de onderlinge samenhang in de wijken en buurten te versterken.

Deze ambitie werd in 2022 verankerd in de Ambitieovereenkomst Wonen, Welzijn en Zorg HLT. Hierin werken Stek, de gemeenten en zorg- en welzijnspartijen ook in 2026 nauw samen om de lokale actieplannen en initiatieven die hier uit voortkomen, uit te voeren. Zo zetten wij ons in voor de buurten in de dorpen en richten ons op buurtbinding (community building). Hiervoor zijn drie pilotbuurten binnen de gemeenten aangewezen waarin partijen samenwerken om de sociale cohesie te vergroten.

Gemeenten krijgen de verplichting integrale woonzorgvisies voor alle aandachtsgroepen op te stellen, dat staat in het programma 'Een Thuis voor iedereen' van de minister van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening. De gemeenten beschikken al over een integrale woonzorgvisie in de vorm van de ambitieovereenkomst Wonen, Welzijn en Zorg, die momenteel gericht is op ouderen.

Met ingang van de nieuwe Wet regie op de volkshuisvesting wordt de woonzorgvisie gekoppeld aan de gemeentelijke volkshuisvestingsprogramma's. Zo kunnen de gemeenten meer regie krijgen op het huisvesten van aandachtsgroepen. Naast ouderen moet het gaan over onder meer dak- en thuislozen, arbeidsmigranten en uitstromers uit een intramurale instelling (zoals jongeren uit de jeugdzorg).

H5	Jaarafspraken 2026	Trekker	Termijn
1.	In het kader van de WWZ-ambitieovereenkomst zetten gemeenten en Stek voldoende capaciteit in om de voortgang in de pilotbuurten en de samenwerking met betrokken partijen te waarborgen. Stek draagt hieraan bij met een community builder (in buurten waar Stek woningen bezit), een beleidsmedewerker in het kernteam en de bestuurder in de stuurgroep.	HLT & Stek	Q4 2026
2.	In Q1 2026 ondertekenen Stek en gemeenten het convenant voorkomen huisuitzetting vanwege overlast.	HLT & Stek	Q1 2026
3.	In 2026 wijzen gemeenten een tweede locatie aan voor een Skaeve Huse, waar Stek het Skaeve Huse kan ontwikkelen en verhuren.	HLT & Stek	Q4 2026
4.	Gemeenten, Stek en zorgpartijen werken samen bij de aanpak van complexe casuïstiek. Dit om te voorkomen dat de problemen van inwoners die uit huis worden gezet verergeren. We evalueren de samenwerking waar verbeteringen mogelijk zijn. Het focusoverleg wordt tijdig, effectief en efficiënt ingezet.	Stek & HLT	Q4 2026
5.	Binnen de gemeenten neemt het aantal signalen van overlast van inwoners met onbegrepen gedrag toe. Gemeenten, Stek en de zorgpartijen trekken samen op om deze overlast te verminderen.	Stek & HLT	Q4 2026

"Het is belangrijk dat wonen en zorg goed op elkaar aansluiten, zodat iedereen in elke fase van het leven op een fijne plek kan blijven wonen."

Mike Roelofs, wethouder wonen Hillegom

HS	Meerjarige prestatieafspraken	Trekker	Termijn
1.	Stek verhuurt diverse woonvoorzieningen in de gemeenten aan zorgpartijen. Stek blijft dit doen en staat open voor nieuwe ontwikkelingen met (nieuwe) zorgpartijen.	Stek	Doorlopend
2.	Stek ontwikkelt in zowel nieuwbouw als bestaande bouw woonvormen voor senioren die vitaal zijn, zorgbehoevend zijn én intensieve zorg nodig hebben, en realiseert samen met gemeenten, zorg- en welzijnsorganisaties woonomgevingen waarin ontmoeting, elkaar helpen en een sterke gemeenschap centraal staan.	Stek	Doorlopend
3.	Gemeenten en Stek zien het als een gemeenschappelijke opgave om woonruimte te bieden aan mensen die extra ondersteuning nodig hebben. Gewoon in de wijk, met begeleiding of aanpassing als dat nodig is. Dat geldt zowel voor ouderen met een toenemende zorgbehoefte als voor mensen met een fysieke, verstandelijke of psychische beperking, statushouders, dak- en thuislozen en andere urgente woningzoekenden. Stek staat open voor het meedenken en onderzoeken van tussenwoonvormen en geclusterd wonen in de gemeenten.	HLT & Stek	Doorlopend

6. Samen voor wonen

Het is duidelijk dat de woningmarkt onder druk staat. Vraagstukken rond wonen en zorg stapelen zich op. Vooral het tekort aan betaalbare woningen wordt steeds sterker gevoeld. De wachttijden zijn langer geworden, terwijl de doelgroepen en aandachtsgroepen waarvoor we ons inzetten, wachten op een geschikte woning.

Stek, Huurdershart en de gemeenten hebben een lange traditie van samenwerking. Al jaren zetten we samen de schouders onder volkshuisvestelijke opgaven, en dat blijven we doen. We werken daarbij samen met marktpartijen en maatschappelijke organisaties. Onze focus ligt onder andere op het versnellen van de woningbouw, betaalbaar wonen, verduurzaming, leefbaarheid, vitale wijken, bijzondere aandachtsgroepen, wonen met zorg, en het langer (en weer) zelfstandig thuis wonen. Elk jaar maken we nieuwe prestatieafspraken en evalueren we de afspraken van het jaar ervoor. In september monitoren we jaarlijks de voortgang van de gemaakte afspraken.

Het is voor ons essentieel dat zowel bestaande als nieuw te bouwen huurwoningen bij de juiste mensen terechtkomen. We benutten de huidige en nieuwe woningvoorraad zo efficiënt mogelijk en zoeken naar manieren om versneld meer mensen passend te huisvesten.

Een kwart van alle nieuw te bouwen woningen in Nederland moet in Zuid-Holland komen. Dit legt een grote druk op de woningmarkt in Holland Rijnland. Dertien gemeenten, waaronder Hillegom, Lisse en Teylingen, en veertien woningcorporaties, waaronder Stek, werken hier hard aan, zowel regionaal als lokaal. De toewijzing van alle sociale huurwoningen in het bezit van woningcorporaties is in de regio belegd bij Holland Rijnland Wonen. De spelregels voor de verdeling van deze woningen en standplaatsen, waar een grote vraag naar is, zijn vastgelegd in de geactualiseerde regionale huisvestingsverordening Holland Rijnland 2026.

H6	Jaarafspraken 2026	Trekker	Termijn
1.	In zowel ambtelijke als bestuurlijke overleggen bespreken we de voortgang en de realisatie van de prestatieafspraken. Halverwege 2026 maken we een integrale tussenstand op (halfjaarlijkse monitor) om te bepalen of bijsturing of extra acties nodig zijn.	HLT & Stek	Q4 2026
2.	Gemeenten en Stek zetten zich actief in om de doelen uit het gemeentelijke volkshuisvestingsprogramma waar te maken.	HLT & Stek	Q4 2026
3.	Gemeente en Stek zetten in op versnelling van woningbouwontwikkelingen. Gemeenten zetten zich in op een goede en snelle werking van de initiatieftafel.	HLT & Stek	Q4 2026

"Prestatieafspraken zijn geen papieren exercitie, maar een gezamenlijke inspanning om concrete verbeteringen in de woonomgeving te realiseren. Door transparant samen te werken en elkaar aan afspraken te houden, zorgen we voor voortgang en vertrouwen."

H6	Meerjarige prestatieafspraken	Trekker	Termijn
1.	Gemeenten en Stek nemen deel aan de Regionale Versnellingstafel Holland Rijnland met als doel om sneller meer mensen aan de juiste woning te helpen. Elke sleuteluitgifte telt. We werken aan deze versnellingstafel samen met het ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties, de provincie Zuid-Holland, Holland Rijnland Wonen, marktpartijen, het hoogheemraadschap van Rijnland en NUTS-partijen.	HLT & Stek	Doorlopend
2.	Partijen evalueren de prestatieafspraken 2025 voor 1 april 2026 en voeren in september 2026 een monitoring van de prestatieafspraken 2026 uit.	HLT & Stek	Doorlopend

Bijlage 1: Overzicht Gemeente Hillegom

In 2026

- Wordt gebouwd aan 126 sociale huurwoningen en 34 middenhuurwoningen in project Graaf Janlaan.
- Dragen Stek en gemeente bij aan het vergroten van aanbod voor woning-zoekenden die tussen wal en schip vallen.
- Maken we een start met brandoefeningen bij seniorencomplexen.
- Verhuurd Stek 75% van alle verhuringen met een huurprijs lager dan € 764,14 (prijspeil 2026).

Projecten 2026-2030	Aantal sociale huurwoningen
Goed Wonen fase II	40
Graaf Janlaan	126
Mauritslaan	79
Cerespark	22
Totaal	**267**

Projecten 2026-2030	Aantal middenhuur-woningen
Graaf Janlaan	34
Mauritslaan	9
Totaal	**43**

Bijlage 2: Voorraadtabel

Ontwikkeling sociale huurvoorraad Stek '21-'30 Hillegom

Nieuwbouw
+483

Sloop
-224

Verkoop
-7

Saldo beleidsverschuiving
-4

Saldo

+483 **-235** **+248**

Ontwikkeling sociale voorraad Stek '21-'30 HLT

Nieuwbouw
+1.624

Sloop
-471

Verkoop
-32

Saldo beleidsverschuiving
-15

Saldo

+1.624 **-518** **+1.106**

Bijlage 3: Begrippenlijst

Anterieure overeenkomst: Een overeenkomst die een gemeente sluit met een projectontwikkelaar of grondeigenaar om afspraken te maken over grondexploitatie, ruimtelijke ordening, en financiële bijdragen.

Community builder: Is verantwoordelijk voor het bevorderen van de onderlinge verbinding en betrokkenheid voor huurders van Stek. De community builder organiseert sociale activiteiten, helpt bewoners elkaar te ontmoeten, fungeert als aanspreekpunt voor administratieve zaken en sociale integratie.

Doelgroepenverordening: Een gemeentelijke verordening die bepaalt dat sociale huurwoningen, sociale koopwoningen en middenhuurwoningen worden gerealiseerd en eventueel voor een bepaalde periode in dit segment blijven.

Huisvestingsverordening Holland Rijnland: Dit is regionale wetgeving die regels stelt voor de verdeling en toewijzing van (sociale) huurwoningen in de regio Holland Rijnland. De verordening zorgt ervoor dat woningzoekenden een eerlijke kans krijgen op een huurwoning. Hierin staan onder andere de criteria voor voorrang, de inschrijvingprocedure en andere regels voor woningtoewijzing.

Jongerenbeleid: Biedt voorrang aan jongeren tussen de 18 en 27 jaar. Jongeren kunnen maximaal 5 jaar een woning huren met behoudt van inschrijftijd, waardoor ze sneller een betaalbare woning krijgen. Het beleid helpt ook bij de doorstroom naar grotere woningen zonder lange wachttijden.

Liberalisatiegrens: Maximale maandelijkse rekenhuurprijs van een sociale huurwoningen.

Lokaal maatwerk nieuwbouw: Beleid van Stek dat voorrang geeft aan woningzoekenden die een sociale huurwoning van Stek achterlaten bij toewijzing van nieuwbouw huurwoningen.

Middenhuurwoning: Een woning waarvan de huurprijs ligt tussen het sociale huursegment en de vrije sector, en die tussen de 144 en 186 punten heeft. De huurprijs van een middenhuurwoning wordt gereguleerd door de overheid. De jaarlijkse stijging en de maximale huurprijs worden elk jaar opnieuw vastgesteld.

Middensegment huur: Dit verwijst naar een segment van huurprijzen die liggen tussen het sociale huursegment en de vrije sector, tussen € 932,93 en € 1.228,07 (prijspeil 2026), en tussen de 144 en 186 punten. De huurprijs in dit segment wordt gereguleerd door de overheid en jaarlijks vastgesteld. De jaarlijkse stijging en de maximale huurprijs worden elk jaar opnieuw vastgesteld.

Omgevingsplan: Een integraal plan waarin alle regels over de fysieke leefomgeving (zoals bouw, milieu, en infrastructuur) van een gemeente worden vastgelegd. Het vervangt oude bestemmingsplannen en milieuregels.

Portefeuillestrategie: Is een plan voor het beheren van een verzameling activa, zoals vastgoed, waarbij men streeft naar een balans tussen risico, rendement en strategische doelstellingen. Voor Stek richt deze strategie zich op het beheer van de vastgoedportefeuille, inclusief beslissingen over nieuwbouw, verduurzaming, woningverkoop en onderhoud. Het doel is te voldoen aan de behoeften van verschillende doelgroepen en Stek's volkshuisvestelijke missie te ondersteunen.

Programma van Eisen, Stek: Programma van Eisen Stek is een document waarin de gedetailleerde specificaties en eisen voor een project worden beschreven. Het bevat zowel functionele als technische criteria waaraan het resultaat van het project moet voldoen.

Regionale Energiestrategie: Een gezamenlijk plan waarin 30 energieregio's in Nederland samenwerken om de nationale klimaatdoelstellingen te behalen. In de RES worden keuzes gemaakt over hoe en waar duurzame elektriciteit en warmte kunnen worden opgewekt, met als doel bij te dragen aan een klimaatneutrale samenleving in 2050.

Regionale realisatieagenda wonen: Dit is een gezamenlijk plan van gemeenten en woningcorporaties in de regio dat zorgt voor de uitvoering van die doelen. Het plan beschrijft

hoeveel en welke soort woningen er gebouwd moeten worden om aan de vraag naar woningen te voldoen. Het is dus een actieplan om de doelen van de Woonagenda te realiseren.

Regionale woonagenda Holland Rijnland: Dit is een plan waarin gemeenten in de regio Holland Rijnland samenwerken om genoeg passende woningen te bouwen. Hierin worden de doelen en prioriteiten vastgelegd over: hoeveel woningen er nodig zijn, waar ze moeten komen, en welk type woningen belangrijk zijn voor de regio.

Seniorenbeleid: Huurders van 55 jaar of ouder die hun eengezinswoning of groot appartement achterlaten, krijgen voorrang op een geschikte, gelijkvloerse seniorenwoning. Dit beleid helpt ouderen bij het vinden van een passende woning die hen in staat stelt om langer zelfstandig te wonen. De huurprijs wordt aangepast aan het inkomen, en het beleid bevordert de doorstroom naar woningen die beter aansluiten bij de behoeften van senioren.

Skaeve Huse: Een bijzondere woonvorm bedoeld voor bewoners die zich niet aan een gewone woonomgeving kunnen aanpassen.

Sociale huurwoning: Een woning met als doel mensen met een lager inkomen een betaalbare woonruimte te bieden. De huurprijs van deze woningen wordt gereguleerd door de overheid.

Spoedzoeker: Iemand die door uitzonderlijke omstandigheden met grote spoed woonruimte nodig heeft.

Transitievisie warmte: een beleidsdocument dat elke Nederlandse gemeente opstelt om de overgang naar een aardgasvrije en duurzame warmtevoorziening te plannen.

Volkshuisvestingsprogramma: De opvolger van het woonprogramma: het volkshuisvestingprogramma biedt een eenduidige uitwerking van het volkshuisvestingsbeleid, gericht op woningbouw, zorg, ondersteuning, leefbaarheid en de fysieke inrichting van wijken.

Woonprogramma's: Is een plan van de gemeente waarin wordt aangegeven hoeveel en welke soorten woningen er gebouwd moeten worden, en waar. Het helpt de gemeente om in de woningbehoefte van haar inwoners te voorzien

Bijlage 4: Duurzaamheidsambitie gemeente Hillegom

De initiatiefnemer toetst de woningen aan GPR-Gebouw versie 4.1, gefaciliteerd door de Omgevingsdienst West-Holland. Het streven is een hoge duurzaamheidsambitie, zoals in de Omgevingsvisie Hillegom 2030. Minimale GPR-scores: duurzaamheidsprestatie gebouwen (DPG) minimaal een 8, gezondheid en gebruikskwaliteit minimaal een 8, en toekomstwaarde minimaal een 7.

Algemeen (10.23): De Methode Duurzame Gebiedsontwikkeling (DGO) is van toepassing op de overeenkomst. De duurzaamheidsdoelen zijn conform de Bbl-eisen en de specifieke DGO-ambities worden vastgelegd in een projectformulier. De initiatiefnemer levert documentatie aan om te bewijzen dat de gestelde ambities worden gehaald.