

Samen naar een toekomstbestendig Westland

Raamovereenkomst wonen 2025-2029

Gezamenlijke ambities, wederzijdse prestaties



Huurdersvereniging
De Wassenaarsche



Stichting Huurders
SHWW
Wonen Wateringen



Inhoud

Ondertekening Raamovereenkomst 2025 - 2030	3
1. Inleiding	4
2. Uitgangspunten proces van samenwerking rond prestatieafspraken	6
3. Doelen en afspraken voor 2025 - 2030	8
3.1. Een toereikende woningvoorraad	8
3.2. Een betaalbare en prettige woning	10
3.3. Goed gebruik van de bestaande voorraad	11
3.4. Wonen en zorg goed georganiseerd	11
3.5. Een duurzame woningvoorraad	13
3.6. Leefbaarheid, veerkrachtige wijken	15
3.7. Bestrijden woonoverlast	15
Bijlage 1. Relevante documenten	16
Bijlage 2. Kaartjes Kruisbroek West en Poeldijk Centrum	17
Bijlage 3. Biedingen, jaarafspraken	18
Bijlage 4. Definities en begrippen	19

Ondertekening Raamovereenkomst 2025 - 2030

Gemeente Westland	C. van Staalduinen wethouder Wonen	.....
Stichting Arcade Mensen en Wonen	W. Stribos directeur-bestuurder	.....
Vereniging voor Arcadehuurders	P. van den Heuij voorzitter	.....
Wassenaarsche Bouwstichting	I. Desumma directeur-bestuurder	.....
Huurdersvereniging De Wassenaarsche	D. Berendsen voorzitter	.....
Wonen Wateringen	F. van der Pal directeur-bestuurder	.....
Stichting Huurders Wonen Wateringen	H. Berendse secretaris	.....
Wonen Midden Delfland	P. van Ling directeur-bestuurder	.....
Huurdersvereniging Maasland en Maasdijk	Ab Ruigrok voorzitter	.....
Staedion	PM	.....
Huurdersorganisatie Staedion?	PM	.....

1. Inleiding

Waarom prestatieafspraken

In de Woningwet is geregeld dat gemeente, corporaties en huurdersorganisaties prestatieafspraken met elkaar maken. De prestatieafspraken geven ons doelen en kaders. Dit zorgt voor structuur en balans en geeft ons richting. We hebben gezien dat dit een positief effect heeft op de samenwerking.

Prestatieafspraken kan je jaarlijks of voor meerdere jaren maken. Wij kiezen net als bij de vorige prestatieafspraken voor meerjarige afspraken, omdat de meeste zaken een langere tijdspanne kennen en het goed is om te werken vanuit kaders en doelstellingen voor een langere termijn. Daarbij zijn wij ons ervan bewust dat er tussentijds wijzigingen nodig kunnen zijn als gevolg van wijzigende wet- en regelgeving. Wanneer dit zo is, zullen we die wijzigingen doorvoeren door middel van een wijziging of aanvulling op de raamovereenkomst (allonge).

Volkshuisvestelijke uitdaging landelijk, regionaal en lokaal: de urgentie geduid

Het is aantrekkelijk wonen in Westland. Met meer dan 116.000 inwoners en circa 47.000 woningen is Westland een stad, maar door 11 kernen ook dorps, kleinschalig en geborgen. De dorpse structuur is ook te herkennen in een sterke sociale samenhang en een bruisend verenigingsleven.

Op Rijksniveau wordt de regie op de volkshuisvesting verstevigd. De bouwopgave is verwoord in de Nationale Woon- en Bouwagenda en Nationale Prestatieafspraken: +900.000 woningen in de periode 2022 t/m 2030, waarvan 2/3 betaalbaar. Deze nationale kaders zijn in 2023 in de regio Haaglanden doorvertaald in de Regionale Realisatieagenda Wonen Haaglanden: +75.000 woningen, waarvan 25.000 door de corporaties te realiseren (21.000 sociale en 4.000 middenhuur). In de Woonvisie geeft de gemeente Westland aan hoe vorm te willen geven aan de volkshuisvestelijke uitdagingen met het behoud van een eigen karakter. De ambitie genoemd in de Woonvisie is een aantal van 1.800 nieuwbouw sociale huur tot en met 2030. Op basis van het inzicht in harde en zachte plannen zien partijen dit als een realistische ambitie, maar we zijn er nog niet!

Westland werkt aan een beheerste groei van het aantal woningen, zodat het aanbod aansluit bij de behoeften van de Westlandse bevolking en mensen die economisch gebonden zijn aan de gemeente. Tegelijkertijd is deze gemeente een onlosmakelijk deel van de regio en is er in Haaglanden een groot tekort aan woningen. Vooral het tekort aan betaalbare woningen is een probleem, de wachttijden voor sociale huurwoningen zijn zowel in de gehele regio als in de gemeente Westland snel opgelopen.

We zijn al goed op weg

We werken al op een intensieve manier samen. Dat werpt vruchten af. Een korte opsomming, zonder volledig te zijn:

- De samenwerking is verbeterd. Dat zien we terug in kortere lijnen, aanspreekpunten en structuur in de overleggen.
- Corporaties hebben het Vestia bezit overgenomen en teruggebracht naar betaalbare en kwalitatief goede woningen.
- Het primaat doet zijn werk: corporaties zijn beter in positie gebracht voor de realisatie van sociale huurwoningen. De positie van corporaties in gebiedsontwikkelingen is steviger en breiden we verder uit.
- Er zijn sociale huurwoningen toegevoegd.
- Er zijn vier convenanten gesloten, met daarin kaders en maatregelen op voor wonen en zorg, huisuitzettingen, Wmo-gebruik en aandachtsgroepen. Hierdoor zijn er geen huisuitzettingen als gevolg van huurbetalingsachterstanden meer geweest. In de voorliggende samenwerkingsafspraken 2025-2030 wordt hier waar relevant naar verwezen.
- Indien huurders een te hoge huur hadden, is die huur éénmalig verlaagd;
- En er zijn stappen gezet in de energietransitie (bijvoorbeeld meer zonnepanelen, gezamenlijk in beeld brengen van onderhoudsmomenten, een duurzaamheidstafel en afspraken over van gas af in Monster).

Maar er is veel werk aan de winkel: de urgentie geduid

Er moet nog veel werk worden verzet. De prestatieafspraken spreken verder voor zich, maar hier zetten we het spotlicht op een aantal cruciale afspraken voor de komende periode.

- Partijen zijn het erover eens dat de urgentie voor het realiseren van voldoende sociale huurwoningen zeer hoog is. We spreken af dat er minimaal 1.800 woningen gerealiseerd worden in de periode 2020-2030. Dat aantal is op dit moment het meest haalbare. De corporaties hebben een hogere ambitie. De gemeente en huurdersorganisaties steunen die ambitie en samen houden partijen oog voor creatieve mogelijkheden om dat na te streven. De meerderheid van de toe te voegen sociale huurwoningen zit in de aankomende periode 2025-2030. Het is vooral van belang zachte plannen snel hard te maken. Het in beeld hebben van de locaties, de bouwstroom en de lokale

bouwtafel zijn elementen die ons helpen bij het scherp hebben van de voortgang, eventuele barrières en mogelijkheden om op te schalen.

- In de prestatieafspraken zijn afspraken gemaakt om naast de regulier woningzoekenden ook aandachtsgroepen en spoedzoekers te huisvesten. Daarbij houden we rekening met eventuele problemen/onrust in de buurt: bijvoorbeeld door een adequate begeleiding en het voorkomen van een te grote concentratie van aandachtsgroepen.
- Omdat corporaties steeds meer de huisvester zijn geworden van lage inkomens en aandachtsgroepen is er een intensievere samenwerking nodig tussen gemeente en corporaties. Dit doen we bijvoorbeeld door te onderzoeken of uitbreiding van het convenant Laatste Kans Beleid (LKB) nodig is voor mensen met multiproblematiek, zodat we ook hen eerder in beeld krijgen.
- Spoedzoekers (waaronder met name relatieverbrekingen): er zijn de afgelopen jaren mooie stappen gezet in de samenwerking, waardoor we deze mensen beter in beeld hebben, de situatie kunnen toetsen en een actieplan per situatie kunnen ontwikkelen. Maar ook deze groep neemt naar verwachting toe. Daarom gaan we verkennen of we deze groep een plek kunnen geven in de Huisvestingsverordening (HVO), zodat ze voorrang kunnen krijgen. We blijven deze groep de aandacht geven die zij nodig hebben.
- Energietransitie: we hebben mooie stappen gezet en dat waren belangrijke eerste stappen, maar we zijn er nog lang niet. Ook hierin gaan we de samenwerking intensiveren.
- Klimaatadaptatie: dit onderwerp krijgt steeds meer aandacht en hebben we dan ook een groter podium gegeven in de nieuwe raamovereenkomst.
- De komende jaren staan ook in het teken van seniorenhuisvesting. We merken dat Westlanders behoorlijk honkvast zijn. Daarom hebben we een Wmo-convenant opgesteld, zodat deze mensen op hun vertrouwde plek kunnen blijven wonen als ze dat willen. Maar we zien ook dat er een groep senioren is/aankomt waarvoor het beter is dat ze verhuizen naar een passende woning, bv omdat ze lichamelijk klachten krijgen. Daarom kijken we bij nieuwbouw altijd wat we kunnen betekenen voor deze groep en spreken we af dat de woningen in woonzorgzones met woonkeur gebouwd of gerenoveerd worden, zodat zij in deze woningen langer oud kunnen worden. Daarbij hebben we ook een sterk oog voor het tegengaan van eenzaamheid en werken we samen aan bv meer ruimte voor ontmoeting.

Samenwerking verder versterken, met respect en vertrouwen

We merken dat de huidige samenwerking de gewenste resultaten oplevert. Wij denken een set afspraken te hebben die goed voortbouwt op wat we een aantal jaar geleden zijn gestart: uitbouwen van die samenwerking en werken aan goede huisvesting in een prettige leefomgeving.

Voor sommige onderwerpen is het de komende jaren de punten op de spreekwoordelijke i zetten, sommige onderwerpen krijgen hernieuwde of extra aandacht. Hoewel afspraken wellicht niet altijd de gewenste concreetheid hebben, denken we dat er een goede basis ligt om die scherp te met elkaar te vinden in de komende jaren. Dat heeft moed en soms ook een beetje geduld nodig...

Verder is het van belang te stellen, dat we werken vanuit vertrouwen. Maar met de grote opgaven waar we voor staan durven we elkaar ook aan te spreken, met respect en gebaseerd op dat opgebouwde vertrouwen: zacht op de mens, stevig op de inhoud.

De opbouw van deze prestatieafspraken

De komende periode zetten de huurdersorganisaties, woningcorporaties en de gemeente Westland zich in om de opgaven aan te pakken. In deze raamovereenkomst benoemen wij onze gezamenlijke doelen voor de Westlandse sociale huursector voor de komende vijf jaar (zie §3). Deze doelen zijn gericht op respectievelijk:

- Een toereikende woningvoorraad
- Een betaalbare en prettige woning
- Goed gebruik van de bestaande voorraad
- Wonen en zorg goed georganiseerd
- Een duurzame woningvoorraad
- Leefbaarheid, veerkrachtige wijken
- Bestrijden woonoverlast

Voordat we deze gezamenlijke doelen en maatregelen presenteren, gaan we eerst in op de wijze waarop we in de komende jaren met elkaar willen samenwerken.

2. Uitgangspunten proces van samenwerking rond prestatieafspraken

Prestatieafspraken worden jaarlijks tripartite tussen huurdersorganisatie, corporatie en gemeente gesloten. Ook kijken wij verder dan de inzet voor één jaar. Daarbij bundelen we de ambities en doelen van huurdersorganisaties, corporaties en de gemeente waardoor we sterker staan. Daarom sluiten we gezamenlijk een raamovereenkomst voor een langere periode. De basis voor deze overeenkomst zijn de ambities van de verschillende partijen: de Woonvisie van de gemeente en de ondernemingsplannen van de woningcorporaties. Aan de hand van deze uitgangspunten zijn wij tot dit pakket aan ambitieuze doelen voor de komende jaren gekomen.

Via de jaarlijkse prestatieafspraken houden we in de gaten of we in de pas lopen en de doelen gaan halen. Waar mogelijk gaan wij voor meer. De doelen zijn ambitieus, maar ook realistisch. Het investeringsvermogen van gemeente en corporaties heeft grenzen, niet alles kan. Dat vraagt om realisme, het grijpen van kansen, het maken van keuzes en om een goede samenwerking met andere partijen op de woningmarkt.

Van belang is dat we een heldere definitie hanteren van 'echte' sociale huurwoningen. We sluiten aan bij de definitie zoals die in het kader van het voorstel voor de Wet versterking regie volkshuisvesting is opgenomen. De definitie omvat drie onderdelen:

1. Woningen die ook bij mutatie worden verhuurd met een huurprijs tot de liberalisatiegrens bij aanvang van de huurovereenkomst;
2. Woningen die bij aanvang zijn verhuurd aan huurders met een inkomen conform de inkomensgrens van de HVO;
3. Bij een nieuwbouwwoningen: woningen waarvoor met behulp van de beschikbare regelgeving een instandhoudingstermijn van 25 jaar geborgd is, of waarvoor die instandhoudingstermijn anderszins is verzekerd. Daarbij borgt de gemeente optimaal dat deze regels gehandhaafd worden (bijvoorbeeld door afspraken in Anterieure Overeenkomsten en steekproefsgewijze toetsing).

Gezamenlijke afspraken over samenwerking

1. Met elkaar streven we naar een doelgerichte en praktische manier van samenwerken door het jaar heen, en concreet met betrekking tot de cyclus van prestatieafspraken.
2. Uitgangspunt is dat de 3 partijen (gemeente, corporaties en huurdersorganisaties) gelijkwaardig aan tafel zitten.
3. We maken met elkaar een Raamovereenkomst voor 2025-2030 (periode 1 januari 2025 tot 1 januari 2030). Daarin formuleren we doelen die we aan het einde van deze periode bereikt willen hebben, gebaseerd op gezamenlijke ambities. Doel van de raamovereenkomst is tevens, dat we de jaarlijkse cyclus van evaluatie/bijstelling, bieding en concrete jaarafspraken voor het eerstvolgende jaar vergemakkelijken: we hebben immers een kader en gezamenlijke stip op de horizon.
4. De basis voor deze overeenkomst en de gezamenlijke ambities zijn de Regionale Woondeal en de individuele ambities van de verschillende partijen: de Woonvisie Westland, Visiedocument Wonen, Welzijn en Zorg 2022-2027, visie/ambities van de huurdersorganisaties en de ondernemingsplannen van de woningcorporaties. Daarnaast zijn convenanten afgesloten met relevante partijen over thema's die deze prestatieafspraken raken (Convenant Laatste-kansbeleid, Convenant Huisvesting zorgafhankelijke groepen Westland 2023, Convenant Wonen en Zorg).
5. We hebben getracht de afspraken zo concreet mogelijk te maken zodat ze meetbaar zijn in de komende jaren. Dat is op sommigen punten gelukt, maar soms ook niet: bijvoorbeeld omdat er al concrete afspraken in actuele convenanten staan waarnaar we verwijzen, of de afspraken landelijk al zijn gemaakt, of omdat er nog teveel onzekerheden waren waardoor het niet mogelijk was om de afspraak concreter te maken. Dit is bedoeld om met elkaar scherp te hebben waar we op moeten sturen en monitoren om onze ambities waar te maken. Het past in het karakter van de afspraken om elkaar aan te spreken op een ieders verantwoordelijkheden. Naast het concreet maken van de afspraken is het ook belangrijk scherper zicht te hebben op de eventuele oorzaken van vertraging. Dat is een voorwaarde om gericht actie te kunnen ondernemen om vertraging weg te nemen.
6. We volgen een helder proces bij het opstellen, monitoren en bijstellen van de afspraken, inclusief de concrete jaarafspraken (voor het eerstvolgende jaar). Hoofdpijnen:
 - in **april** van ieder jaar tripartiet overleg, waarin wordt teruggekeken naar het voorgaande jaar en vooruitgekeken naar de belangrijkste thema's voor de komende jaren binnen het kader van de Raamovereenkomst. Daarmee maken partijen gezamenlijk een opmaat voor de biedingen (activiteitenoverzicht, zie volgende punt). Monitoring maakt daar onderdeel van uit (monitoring op onder andere voortgang woningbouwplannen inclusief aandeel sociale huur, voortgang afspraken, kpi's en marktontwikkelingen). Om aan monitoring een transparante basis te leggen zal worden gemarkeerd hoeveel woningen in totaal in de periode 2020-2030 in de planning staan en welke woningen in welke projecten tot en met 2024 al zijn gerealiseerd. Daarmee wordt scherp in hoeverre de harde en zachte plannen dekkend zijn voor het realiseren van de ambitie van 1.800 woningen.
 - vóór **1 juli** in ieder jaar dienen de corporaties hun bod op de Raamovereenkomst Prestatieafspraken in bij de gemeente en huurdersorganisaties. Direct daarna worden gesprekken ambtelijk en bestuurlijk ingepland om de jaarafspraken voor het opvolgende jaar concreet te maken en indien nodig onderdelen van de raamovereenkomst bij te stellen.
 - in **september** en **december** van ieder jaar vindt ambtelijk tripartiet overleg plaats over de voortgang van de afspraken. In het overleg van september vindt het gesprek plaats over het bod van de corporaties en consequenties voor de voortgang van de prestatieafspraken en eventuele nieuwe jaarafspraken voor een opvolgende jaar.
 - uiterlijk **15 december** zijn de nieuwe jaarafspraken ondertekend en door de corporaties en gemeente gepubliceerd op de eigen website of anderszins.
7. Jaarlijks organiseren partijen een tripartite themabijeenkomst waarin dieper wordt ingegaan op een onderwerp dat dan focus verdient. In het eerstkomende jaar 2025 hebben we afgesproken *Klimaatadaptatie – Hittestress* als thema te agenderen.
8. In de afspraken maken we een aantal cruciale stappen: we maken afspraken zo concreet mogelijk en we maken afspraken wederkerig. Partijen geven aan wat ze gaan doen om bij te dragen aan de gezamenlijke ambities en doelen. En partijen formuleren wat zij van de ander nodig hebben om daarin te slagen. Vanuit de gemeente is dat al redelijk helder (basis: Woonvisie). De corporaties formuleren dat in hun bod. Aanvullend is in het kader van de gelijkwaardigheid afgesproken dat ook de huurdersorganisaties hun visie en speerpunten helder maken.
9. Partijen hebben hierbij oog voor het feit dat het al dan niet halen van afspraken afhankelijk kan zijn van externe factoren waar niet direct invloed op uitgeoefend kan worden (bijvoorbeeld het aantal en soort mutaties in de bestaande sociale huurvoorraad). Dat kan aanleiding zijn om te beoordelen wat gepaste maatregelen zijn.
10. Bij wijziging van wet- en regelgeving en andere omstandigheden die ingrijpende consequenties hebben voor de raamovereenkomst en jaarlijkse prestatieafspraken treden partijen zo spoedig mogelijk in overleg om de consequenties scherp te krijgen en afspraken indien nodig aan te passen. Op het moment van vaststelling van deze raamovereenkomst kunnen we voorzien dat dit in ieder geval betreft de invoering van de Wet versterking regie volkshuisvesting.
11. Éénmaal per jaar vindt er een informatieavond met de gemeenteraad plaats. Tijdens deze avond wordt de voortgang besproken, successen gedeeld en in beeld gebracht waar nog stappen te zetten zijn. Tijdens deze avond zijn de corporaties en huurdersorganisaties aanwezig.

3. Doelen en afspraken voor 2025 - 2030

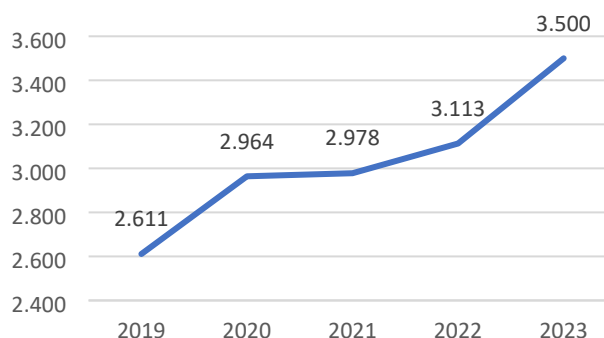
3.1. Een toereikende woningvoorraad

De afgelopen jaren is de woningmarkt sterk aangetrokken en door prijsstijgingen in zowel de koop als de huur is de betaalbaarheid verder onder druk komen te staan. Dit heeft het meeste effect op de laagste-, de lage middeninkomens en de specifieke doelgroepen. Zij kunnen steeds moeilijker aan een woning komen in zowel de koop als de huur.

In de regio Haaglanden zijn anno 2023 ruim 77.500 actief woningzoekenden, waarvan 3.500 Westlandse woningzoekenden. Het aantal woningzoekende Westlanders dat op zoek is naar een sociale huurwoning loopt sterk op (zie de grafiek rechts). Daarbij zien we het volgende:

- Het totaal aantal Westlanders dat staat ingeschreven bij Woonnet Haaglanden in 2023 is 13.847;
- De grootste groep van de actief woningzoekende Westlanders zoekt in eigen gemeente of deels in eigen gemeente (zie de cijfers in het kader rechts);
- De grootste groep actief woningzoekenden is tussen 18 en 34 jaar, veelal starters die geen woning achterlaten. De mediane wachtduur voor deze groep is 74 maanden (dus ruim 6 jaar);
- De wachttijd om in aanmerking te komen voor een sociale huurwoning verschilt per doelgroep. Zo is dat anno 2024 voor een starter circa 6 jaar en voor senioren circa 4 jaar.

Aantal actief woningzoekende Westlanders
2019-2023



Woningzoekenden in 2023

• Regio Haaglanden actief woningzoekenden:	77.500
• Westlandse actief woningzoekenden:	3.500
• Zoekt alleen in gemeente Westland:	884
• Zoekt in gemeente Westland en elders:	1.664
• Zoekt alleen in andere gemeente:	997

Westland kiest voor een beheerste groei. We willen dat de betaalbare woningvoorraad de komende jaren meegroeit met deze ontwikkeling. De opgaven op het gebied van het wonen in het algemeen en de sociale huursector in het bijzonder, zijn groot en bovendien continu aan verandering onderhevig. Eén van de grootste opgave voor volkshuisvesting voor de komende jaren is het werken aan een grotere voorraad betaalbare woningen, waaronder in het sociale huursegment. Met de Woonvisie en de nieuwe prestatieafspraken leggen we de basiseisen vast om tot een betaalbare voorraad te komen, met een gezamenlijk gevoelde urgentie voor minimaal +1.800 sociale huurwoningen in 2030 (zie ook de inleiding). In het verlengde van deze urgentie zetten we ook in op kansen voor het beter benutten van de bestaande woningvoorraad.

Gezamenlijke afspraken over een toereikende woningvoorraad

1. Eind 2030 zijn er in Westland minimaal 1.800 sociale huurwoningen bijgebouwd (periode 2020 tot en met 2030):
 - Bestaande uit 1.500 regulier en 300 ter compensatie van de ruimte die de corporaties hebben om woningen te verkopen of te slopen. De opbrengsten van verkoop worden ingezet voor de volkshuisvestelijke opgave in de gemeente Westland.
 - Waarvan 1.600 te ontwikkelen door de corporaties en 200 door particuliere verhuurders. Als particuliere verhuurders er niet in slagen het gewenste aantal te realiseren, dan zijn de corporaties bereid meer sociale huurwoningen te realiseren om het ontstane tekort te compenseren.

Vooralsnog is de voorraad zachte en harde plannen voldoende om deze ambitie te realiseren. Jaarlijks wordt de voortgang van de bouwproductie en planvoorbereiding, alsmede de ontwikkeling van de voorraad sociale huurwoningen door middel van monitoring cijfermatig inzichtelijk gemaakt richting de Bouwtafel, zodat tijdig bijgestuurd kan worden indien nodig. Op deze bouwtafel worden ook knelpunten besproken, zodat de snelheid erin blijft. De stand van zaken komt ook aan de orde tijdens de tripartite overleggen in het kader van de prestatieafspraken.
2. De corporaties zijn bereid om naast de sociale huur ook in middenhuur te investeren mits dit segment onderdeel is van een gemixt project met woningen in andere segmenten (waaronder sociale huur).
3. Het realiseren van flexwoningen (verplaatsbare woningen op tijdelijke locaties) kan een toegevoegde waarde hebben. We pakken de kansen die we krijgen omdat we de urgentie van voldoende sociale huurwoningen erkennen. Bij de afweging onderbouwen partijen waarom het realiseren van flexwoningen de voorkeur geniet (financieel en kwalitatief).
4. Het is de intentie van partijen de Westlandse corporaties als volwaardige gesprekspartner te positioneren voor de ontwikkeling van sociale huurwoningen. Eerder gemaakte afspraken over het primaat van corporaties voor sociale huur zetten we voort. Dit betekent:
 - de in de gemeente Westland actieve corporaties houden het primaat bij ontwikkeling van sociale nieuwbouw en bij maatschappelijk vastgoed met woon- of woonzorgbestemming. Hierbij is de gemeente kaderstellend voor het woonprogramma, waarbij het sociale deel de hoofdmoot vormt. Bij het herbestemmen van gemeentelijk vastgoed of grondposities naar sociale woningbouw hanteert de gemeente Westland passende financiële randvoorwaarden;
 - op gronden waar de gemeente positie of eigendom heeft, zijn de corporaties partner voor het ontwikkelen van het sociale deel;
 - op gronden waar de gemeente geen positie heeft, neemt de gemeente in de standaardtekst van de anterieure overeenkomst op dat de sociale huurwoningen gerealiseerd worden door of in eigendom komen van één van de lokaal werkzame corporaties en spant zich in om dat in de daadwerkelijke AO's overeen te komen met de ontwikkelaar;
 - de gemeente zet het beschikbare instrumentarium in: bestemmings- c.q. omgevingsplannen, afspraken in anterieure overeenkomsten. De gemeente borgt in anterieure overeenkomsten dat 30% in de sociale huursector gerealiseerd worden, met uitzondering van innovatieve projecten zoals woongroepen (omdat dit niet altijd de doelgroep van sociale huur is en de gemeente wel tot doel heeft dit te realiseren);
 - het is aan de corporaties om deze positie in overleg met betrokken partijen tot een goede uitvoering te brengen, in lijn met de inhoud en intenties van deze prestatieafspraken.
5. Gemeente Westland blijft alert op versnellen van procedures, omgevingsplannen en vergunningen om zo snel mogelijk woningen te kunnen toevoegen. Om tot versnelling te komen worden plannen besproken op de Bouwtafel.
6. Corporaties onderzoeken of inbreiding door sloop/nieuwbouw mogelijk is.
7. Voor de toevoeging van nieuwe woningen verkennen corporaties en gemeente kansen voor het beter benutten van de bestaande woningvoorraad: woningsplitsing, optoppen, verplinten, aanplakken, kamerbewoning, hospitaconstructies en projecten als onder de pannen en friendscontracten. We beseffen daarbij dat we daarvoor ook zelf eerst ervaring op moeten doen. Ervaringen in grote steden zijn niet altijd direct toepasbaar in de gemeente Westland. We leren ervan, en passen met maatwerk toe.
8. Naast kwantiteit aan huurwoningen vinden er ook verschuivingen plaats in de kwalitatieve eisen die aan woningen worden gesteld (bijvoorbeeld als gevolg van vergrijzing, andere samenlevingsvormen en woonzorgconcepten). In onderstaande paragrafen staan daar nadere afspraken over. Bij het overleg over het realiseren van de opgave dient tevens te worden beoordeeld of de toevoeging van de woningvoorraad voldoende tegemoetkomt aan de vraag.
9. Corporaties maken jaarlijks volledig gebruik van het door de regio beschikbaar gestelde lokaal maatwerk met als doel doorstroming te stimuleren en economisch en sociaal gebondene aan Westland te huisvesten. Corporaties passen lokaal maatwerk toe op nieuwbouw en populaire woningen, waarbij nieuwbouw voorgaat op bestaande bouw. Corporaties maken aan het begin van ieder jaar een inschatting van het aantal nieuwbouwwoningen in dat jaar waarop dit van toepassing is.
10. De gemeente werkt waar mogelijk mee aan het omzetten van tijdelijke woonbestemmingen in permanente.
11. Lokaal/regionaal maatwerk bij woonruimteverdeling: partijen spreken af dat feiten en beelden rond toewijzing van vrijkomende huurwoningen met elkaar én met de huurders/inwoners van de gemeente Westland gedeeld worden (regelmatig publiceren). De wijze van communicatie naar buiten wordt tussen partijen afgestemd (onderwerpen onder andere: hoe werkt het, wat is de praktijk, wat te doen bij klachten). De cijfers van woonruimteverdeling worden voorts betrokken bij de monitoring en maken dus onderdeel uit van het proces van prestatieafspraken (monitoring, evaluatie, bijstelling afspraken).
12. We geven het perspectief van woningzoekenden een plek bij beleid en uitvoering door periodiek informatie direct bij hen op te halen. Daarbij maken we gebruik van bestaande bronnen en platforms (waaronder via de Vereniging Sociale Verhuurders Haaglanden en bijvoorbeeld de Jongerenraad).

3.2. Een betaalbare en prettige woning

Partijen hechten grote waarde aan voldoende betaalbare woningen in Westland voor de doelgroep van beleid. Samen streven we naar meer betaalbare woningen in Westland, zodat ons aanbod beter aansluit op de toekomstige en huidige Westlandse behoefte. Dit geldt met name voor starters, jonge doorstromers en huishoudens die een gezin willen starten. We zetten ons specifiek in voor de doelgroep tot 120% van het sociaal minimum en bieden perspectief voor mensen die zich aan Westland willen binden. Daarbij willen we optimaal gebruik maken van de mogelijkheden om ook lage middeninkomens kansen te geven op een sociale huurwoningen, één en ander binnen de (wijzigende) wettelijke mogelijkheden. We zien dat die behoefte aanwezig is. Bovendien biedt dit kansen om te werken aan een meer gemengde bevolkingssamenstelling in buurten met een grotere concentratie van sociale huurwoningen.

Bij betaalbaarheid hebben we oog voor de totale woonlasten: de hoogte van de huren, maar ook voor eventuele servicekosten en de energielasten (verbinding met verduurzaming en energietransitie. Bij de uitvoering van maatregelen wordt hier met het oog op betaalbaarheid rekening gehouden.

Daarnaast vinden partijen het van groot belang vroegtijdig een gezamenlijk beeld te hebben van eventuele betalingsproblemen van huurders. Samen blijven we streven naar geen huisuitzettingen als gevolg van huurbetalingsachterstanden.

Gezamenlijke afspraken over een betaalbare en prettige woning

1. Corporaties verhuren minimaal 70% van hun voor nieuwe verhuur beschikbare woningen (na mutatie) met een huurprijs onder de tweede aftoppingsgrens (regionale afspraak). Dit is niet van toepassing op nieuwe sociale huurwoningen in Westland.
2. Corporaties houden voldoende woningen onder de eerste aftoppingsgrens in bezit en toppen af wanneer nodig. Dit komt terug in de periodieke monitoring.
3. Corporaties hebben de wettelijke mogelijkheid om de vrije toewijzingsruimte (toewijzing sociale huurwoningen aan mensen met een middeninkomen) te vergroten van 7,5% naar maximaal 15%. Partijen spreken af dat corporaties van deze mogelijkheid gebruik kunnen maken als er behoefte aan is.
4. Corporaties hebben volgens de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte de mogelijkheid om te werken met een inkomensafhankelijke huurverhoging. Dit geldt voor huurders met een hoog middeninkomen en een hoog inkomen. Indien de corporaties hiervan gebruik willen maken, dan zullen de extra huurinkomsten worden benut voor investeringen in de beschikbaarheid en verduurzaming in de gemeente Westland.
5. Partijen werken samen aan de beperking van huisuitzettingen door huurbetalingsachterstanden, waaronder Vroegsignalering. Zij handelen conform het in 2023 vastgestelde Convenant Laatste Kans Beleid.
6. Partijen zetten gezamenlijk in op het realiseren van zo laag mogelijke woonlasten. We evalueren en herijken de inzet van middelen en preventieve activiteiten, waarbij we specifiek aandacht besteden aan de Voorzieningenwijzer. Daarbij beoordelen we of de communicatie richting inwoners en huurders afdoende is of extra aandacht behoeft. Op basis hiervan nemen we desgewenst aanvullende maatregelen. Daarbij verkennen we ook wat de huurdersorganisaties en de huurders zelf kunnen bijdragen (informatie delen, bewustwording, et cetera).

3.3. Goed gebruik van de bestaande voorraad

Partijen hechten er grote waarde aan, dat de bestaande voorraad sociale huurwoningen op een goede manier gebruikt wordt. We gaan stappen zetten om de voorraad zoveel mogelijk te bestemmen voor mensen met lage inkomens en aandachtsgroepen. Bevordering van doorstroming is daarbij één van de knoppen waar we aan kunnen draaien. Doorstroming is sowieso cruciaal voor een goed functionerende woningmarkt. Het zorgt voor een grotere dynamiek en meer woningen die voor woningzoekenden beschikbaar komen. Ervaringen in den lande laten zien dat factoren voor doorstroming van ouderen factoren als ontzorgen, financiële tegemoetkomingen en behoud van het sociale netwerk van groot belang zijn.

Gezamenlijke afspraken over een goed gebruik van de bestaand voorraad

1. De vereniging Sociale Verhuurders Haaglanden (SVH) heeft een 'toolkit' doorstroming. Wonen Wateringen start een pilot doorstroming. Kennis en ervaring worden gedeeld met de overige corporaties, huurdersorganisaties en gemeente. Op basis daarvan bepalen partijen of een bredere toepassing in de gemeente Westland aan de orde is.
2. We realiseren doorstroming door de volgende maatregelen:
 - We bouwen naar behoefte. Daarbij houden we rekening met de behoefte van senioren.
 - Nieuwe en bestaande sociale nultredenhuurwoningen nabij voorzieningen worden gelabeld om senioren door te laten stromen. Welke woningen gelabeld worden is onderdeel van maatwerk per project.
 - We informeren senioren goed over de mogelijkheden en obstakels van doorstromen naar een passende woning (door middel advisering van de corporaties en de inzet van wooncoaches van Vitis). Dit doen we onder meer door middel van het organiseren van bijeenkomsten in nauwe samenwerking met de huurdersorganisaties.
 - De gemeente maakt gebruik van de mogelijkheden in de Huisvestingsverordening om doorstroming te bevorderen.
3. Corporaties labelen woningen in Westland voor de huisvesting van jongeren.
4. Partijen onderzoeken de mogelijkheid om de wooncoaches van Vitis meer praktische en financiële mogelijkheden te geven om doorstroming daadkrachtiger te kunnen bevorderen indien nodig als het resultaat van afspraak 1 hiervoor aanleiding geeft. Het contact van de coaches met corporaties en de gemeente wordt versterkt om mogelijk te maken.
5. Als bij nieuwe verhuur van een sociale huurwoning de woning 50 keer geweigerd wordt, melden de corporaties zich bij de gemeente. In overleg en onder nader te bepalen voorwaarden stellen de corporaties de woning beschikbaar voor spoedzoekers, waarbij onder andere gekeken wordt naar de passendheid qua doelgroepen en de mogelijke kwetsbaarheid van de buurt.
6. De gemeente past de "Huisvestingsverordening 21 juni 2023" aan in 2025. Belangrijke aanpassingen betreffen de verruimde wettelijke mogelijkheid voor lokaal maatwerk, voorrang voor vitale beroepsgroepen en mogelijke aanpassing van urgentiecategorieën (naar aanleiding van het wetsvoorstel Versterking regie volkshuisvesting). De corporaties en huurdersorganisaties worden hierbij betrokken.

3.4. Wonen en zorg goed georganiseerd

Door onder andere de vergrijzing van de bevolking, vermaatschappelijking van de zorg en landelijk beleid op het gebied van woonruimteverdeling zien we de samenleving veranderen. Het uitgangspunt van het Rijksbeleid is dat ouderen en inwoners met een beperking zo lang mogelijk op een goede manier zelfstandig kunnen blijven wonen in een woning die aansluit bij de persoonlijke behoeften: thuis zo lang het kan, eventueel met zorg en ondersteuning.

De gemeente heeft een Visiedocument Wonen, Welzijn en zorg 2022-2027 gemaakt. Deze visie vormt samen met Sociaal Beleidskader het kader voor de verdieping van de prestatieafspraken. In de kern gaat het gaat om:

- 'hardware': beschikbaarheid voldoende toegankelijke woningen (levensloopgeschikte woningvoorraad, innovatieve woonconcepten in woonzorgzones voor ouderen en kwetsbare doelgroepen);
- 'humanware': bevorderen zelfredzaamheid en sociale- en maatschappelijke participatie van inwoners, vermindering eenzaamheid;
- 'software': toepassing slimme technologie in Wmo, welzijn en wijkverpleging om zorg op afstand en zelfredzaamheid te stimuleren.

Gezamenlijke afspraken over wonen en zorg

1. De gemeente zet de ontwikkeling van woonzorgzones voort. Daar wordt door partijen extra energie gestoken om langer zelfstandig thuis wonen met voorzieningen, ondersteuning en zorg nabij te realiseren. Voor alle woonzorgzones is het programma van eisen zoals geformuleerd in het Visiedocument Wonen, Welzijn en zorg uitgangspunt (passend bij de betreffende situatie van de locatie).
2. De corporaties leveren hun bijdragen binnen de kaders zoals gesteld in het Visiedocument Wonen, Welzijn en zorg en het convenant Wonen en zorg.
3. De corporaties dragen bij door:
 - het realiseren van geclusterde woonvormen;
 - het levensloopgeschikter en veiliger maken van in eerste instantie de 55+ complexen in de woonzorgzones;
 - het realiseren van levensloopbestendige woningen. Voor criteria aanvullend op het Bouwbesluit wordt Woonkeur gehanteerd als maatstaf voor levensloopbestendige woningen in woonzorgzones.
4. Daarnaast kunnen corporaties gesprekspartner zijn bij collectieve woonvormen/groepswonen, afhankelijk van de aard van het concept en de beoogde doelgroepen. De gemeente is eerste aanspreekpunt voor nieuwe initiatieven en weegt af of betreffende initiatieven kansrijk zijn en voorzien in de behoefte. Corporaties verwijzen initiatiefnemers naar de gemeente. De gemeente maakt een goede, integrale afweging en is leidend voor een goede invulling van het zorgvastgoed, in afstemming met betreffende zorgpartijen.
5. De gemeente verkent de mogelijkheden van verlening van subsidie voor collectieve aanpassingen (bijvoorbeeld galerij-ophogingen of ruimten voor scootmobiel). Dit wordt gecombineerd met renovatie of verduurzamingsplannen. De corporaties stemmen deze plannen af met de gemeente.
6. De corporaties huisvesten jaarlijks indicatief 30 personen die uitstromen uit een instelling. Het gaat daarbij om cliënten die nog wel zorg of ondersteuning nodig hebben. Zij krijgen met voorrang éénmalig een passende woning aangeboden, in combinatie met een zorgaanbod op maat. Jaarlijks wordt het aantal woningen dat de woningcorporaties beschikbaar stellen bepaald in de prestatieafspraken tussen gemeente en woningcorporaties.
7. De corporaties verhuren jaarlijks maximaal 30% van het vrijkomend aanbod aan niet-reguliere woningzoekenden (statushouders, urgenten, indicatie beschermd thuis/uitstroom instellingen). Hierdoor is minimaal 70% beschikbaar voor regulier woningzoekenden. Om hier goed op te kunnen sturen, spreken partijen het volgende af:
 - De corporaties stemmen interne werkprocessen goed af zodat voldoende woningen beschikbaar worden gesteld voor de huisvesting van niet-reguliere woningzoekenden en de 30% niet wordt overschreden;
 - Aan het begin van ieder jaar stelt de gemeente een overzicht op van het aantal woningen dat voor de verschillende doelgroepen ter beschikking moet worden gesteld om aan de opgave te voldoen. Dat is voor de corporaties een houvast bij toewijzing/labelling van voor nieuwe verhuur vrijkomende woningen. Partijen monitoren dat tussentijds aan de hand van daadwerkelijke toewijzingen;
 - Bij dreigende overschrijding van de 30% treden partijen tijdig met elkaar in overleg om nadere afspraken te maken over het vervolg. Partijen zijn zich daarbij bewust van het feit dat het verdeling van schaarste is: de “taart” die verdeeld moet worden is te klein, waardoor de impact van een grote groep kwetsbare huurders relatief groot is;
8. Partijen hebben de gezamenlijke ambitie om kwetsbare (zorgafhankelijke) groepen passend te laten wonen in de wijken met woonzorgbegeleiding op maat. Om dit mogelijk te maken zijn afspraken vastgelegd in het Convenant “Huisvesting zorgafhankelijke groepen Gemeente Westland”:
 - Partijen geven uitvoering aan dit Convenant, ieder vanuit de eigen verantwoordelijkheid;
 - De gemeente werkt aan een actualisatie van het convenant, waarin onder meer aandacht besteed wordt aan het bevorderen van het herstel van de client via een eigen woning. Cliënten met een zorgcomponent kunnen verder werken aan hun persoonlijke doelen. Daarnaast staat de leefbaarheid in de wijk centraal en het bevorderen van doorstroom uit de maatschappelijke voorzieningen. Met deze afspraak willen we de doorstroom uit zorg bevorderen.
9. Aandachtspunt is het risico op terugval na afloop van de begeleidingsperiode van kwetsbare groepen. De gemeente borgt dit door de huidige functie uit te breiden met betrekking tot een goede opvolging (ten einde de dreigende spiraal richting dakloosheid te doorbreken).
10. Partijen ronden het proces om te komen tot een Wmo-convenant af.
11. In het kader van de decentralisatie Beschermd Wonen zullen er voor 2026 45 plekken Beschermd Wonen gerealiseerd worden. Het gaat om verschillende uiteenlopende vormen bijvoorbeeld Beschermd Thuis (meer afzonderlijke woningen) of een instellingsterrein. Om de hierboven genoemde aantallen en afspraken te kunnen realiseren beoordelen de corporaties bij vrijkomend aanbod of deze geschikt zijn voor één van de aandachtsgroepen. Bij geschiktheid worden woningen of complexen met de gemeente gedeeld en kijken we samen naar een invulling.
12. Partijen voorkomen een te grote concentratie van kwetsbare doelgroepen in wijken en buurten. De corporaties zijn bereid in andere buurten een eengezinswoning ter beschikking te stellen voor huisvesting van 3-4 personen. De gemeente verkent de mogelijkheid om hiervoor eengezinswoningen op te kopen.
13. Om optimale afstemming te realiseren zetten we het regulier overleg voort met de corporaties, welzijn- en zorgpartijen over woonzorg gerelateerde vraagstukken (Wonen & Zorg, Wmo en urgentie), tweemaal per jaar.
14. Partijen werken voorts nauw samen en spreken elkaar in de volgende overlegvormen:
 - Regionale Woonzorgvisie: over onderwerpen als woonruimteverdeling, nieuwbouw voor aandachtsgroepen, regionale inkoopkaders)
 - Stuurgroep Wonen en Zorg: vanuit het convenant Wonen en zorg 2022-2025
 - Gezond en Wel Thuis: gericht op realiseren woonvormen tussen zelfstandig thuis en verpleeghuis met zorg en gemeenschappelijke activiteiten
 - Gebruikersoverleg: vanuit het convenant Uitstroom zorgafhankelijke doelgroepen
15. De gemeente besteedt bij actualisatie van de Huisvestingsverordening (zie ook §3.3) onder andere aandacht aan de mogelijkheden voor lokaal maatwerk, vitale beroepen, urgentiecategorieën, et cetera. Wat betreft lokaal maatwerk zal aanvullend gewerkt worden aan goede lokale informatie en communicatie richting inwoners van Westland.
16. Arcade sluit namens de corporaties aan bij het spoedzoekersoverleg.

3.5. Een duurzame woningvoorraad

Een goede woning gaat over meer dan verduurzamen. Daarom verbreden we de discussie van duurzaamheid naar duurzaam- en klimaatbestendig wonen. Het is de ambitie van de gemeente om in 2040 klimaatbestendig te zijn. Ook de corporaties lopen mee in de klimaatdoelstellingen van de landelijke en lokale overheid. Dat wil zeggen dat er aandacht is voor energiereductie, circulair bouwen en klimaatadaptatie. Zo committeren zij zich aan de duurzaamheidsafspraken uit de Nationale Prestatieafspraken.

De corporaties zetten zich in om deze drie onderwerpen, bij nieuwbouw en grootschalige renovatie, zoveel mogelijk toe te passen. In lijn hiermee hebben de corporaties de ambitie om de bestaande woningvoorraad tijdens natuurlijke onderhoudsmomenten zo duurzaam mogelijk te maken en daarmee de CO₂-uitstoot te verminderen. Het wooncomfort en het binnenklimaat van onze sociale huurwoningen zal in het algemeen verbeteren en de woonlasten zullen niet stijgen als de bewoners de woningen verantwoord bewonen. Door gerichte aanpassingen tijdens de natuurlijke onderhoudsmomenten uit te voeren kunnen de meeste maatregelen worden uitgevoerd zonder onrendabele investering. Cruciaal in de komende jaren is, dat partijen elkaar intensiever opzoeken en ontmoeten om samen te werken aan een haalbare en betaalbare energietransitie en activiteiten van partijen zo efficiënt mogelijk op elkaar af te stemmen.

Energietransitie

Wat betreft de energietransitie spreken we af dat we ons concentreren op minder gebruiken, wat we gebruiken beter vasthouden en overschakelen op duurzame warmte, als alternatief voor fossiele brandstof.

Gezamenlijke afspraken over de energietransitie en een duurzame woningvoorraad

1. We zetten de in 2023 opgezette Duurzaamheidstafel voort en breiden die uit met het thema klimaatadaptatie (zie volgende onderdeel).
2. We delen beschikbare informatie met elkaar, concreet wat betreft de diverse financierings- en subsidiemogelijkheden (bijvoorbeeld de subsidiemonitor van Arcade), zodat we geen kansen laten liggen.
3. De corporaties hebben de verplichting woningen met slechte labels EFG uit te faseren zodat er in 2028 geen corporatiewoningen met een EFG-Label meer zijn. Deze woningen worden verduurzaamd naar gemiddeld minimaal label C. Dit doen de corporaties door de uitvoering van een gestructureerd programma voor het aanpakken van circa 100 corporatiewoningen per jaar in Westland.
4. We leggen onderhouds- en renovatiemomenten van corporatiebezit, openbaar gebied, infra (K&L) met elkaar vast en blijven monitoren. Dit wordt zodanig geagendeerd dat het past in de begrotingscyclus van partijen.
5. Gemeente en corporaties richten de focus ook op gespikkeld bezit en Verenigingen van Eigenaren. Daar waar geïnvesteerd gaat worden in sociale huurwoningen ontstaat een natuurlijk moment om ook particulier bezit mee te nemen. In samenwerking werken gemeente en corporaties aan een aanbod voor de aanpak van particuliere woningen die vergelijkbaar is met de aanpak van de sociale huurwoningen. Dit wordt tijdig en transparant gecommuniceerd richting particuliere woningeigenaren.
6. De corporaties werken aan een woningvoorraad die voldoende geïsoleerd is en voorzien is van schone energie. In 2030 voldoen minimaal 20% van alle corporatiewoningen in Westland aan de kwaliteit "toekomst klaar geïsoleerd" (zie begrippenlijst PM).
7. Wat betreft overschakelen op alternatieve warmte spreken partijen het volgende af:
 - Partijen brengen vóór 2026 kansrijke gebieden integraal in kaart, onder regie van de gemeente. Op basis daarvan wordt de wijkaanpak in de tijd uitgezet. In 2023 is hier door gemeente en corporaties al een lijst voor gemaakt die daarbij betrokken wordt;
 - Partijen committeren zich om wijk Kruisbroek West en Poeldijk Centrum gezamenlijk aan te pakken.
8. Verduurzaming en betaalbaarheid van het wonen:
 - Partijen spreken dat verduurzaming zodanig wordt uitgevoerd dat de totale woonlasten van zittende huurders maximaal op hetzelfde niveau blijven (betaalbare verduurzaming);
 - Partijen spreken af dat verduurzaming van woningen niet tot een zodanige stijging van de huur dat de woning bij nieuwe verhuur niet meer sociaal verhuurd wordt.
9. Gemeente, corporaties en huurdersorganisaties werken samen aan bewustwording onder de inwoners en specifiek huurders van sociale huurwoningen rond de energie- en warmtetransitie. Dit wordt besproken en concreet gemaakt op de Duurzaamheidstafel.
10. Gezamenlijke aanpak flora en fauna: bij ruimtelijke ontwikkelingen moet onderzoek plaatsvinden naar aanwezigheid van beschermde planten en dieren. Indien dat het geval is, moet ontheffing worden aangevraagd in het kader van de Wet natuurbescherming. Dit zijn doorgaans uitgebreide onderzoeken en lange procedures. Met een soortmanagementplan (SMP) kan een generieke ontheffing worden verkregen en overtreding van de Wet natuurbescherming worden voorkomen. De gemeente Westland voert een onderzoek SMP uit in Monster. Op basis daarvan wordt kennis en informatie uitgewisseld en wordt het verbreed naar de hele gemeente.

Klimaatadaptatie

De gemeente Westland heeft in de omgevingsvisie 2.0 de ambitie vastgesteld om in 2040 een klimaatbestendige gemeente te zijn. Veel buurten van Westland zijn te versteend en niet ingericht op de steeds vaker voorkomende weersextremen. De effecten hiervan komen onevenredig terecht bij huurders die weinig invloed hebben op de verduurzaming van hun woning. Daarom werken we samen aan een leefbare, veilige en klimaatadaptieve woonomgeving.

Binnen de onderstaande procesafspraken ligt de focus op de deelthema's hittestress en wateroverlast. Voor thema's als droogte en bodemdaling komen deze afspraken te vroeg. Bij een volgende actualisatie van deze gezamenlijke afspraken worden deze thema's naar verwachting meegenomen. De focus binnen klimaatadaptatie leggen we bij wateroverlast en hittestress, omdat deze in Westland steeds extremere vormen aannemen. De urgentie van dit onderwerp wordt door partijen gedeeld. Daarbij constateren we dat het een relatief nieuw onderwerp is dat nog in de kinderschoenen staat, ook voor deze prestatieafspraken. We maken nu al afspraken, maar de komende jaren staat vooral in het teken van verkennen en leren.

Gezamenlijke afspraken over klimaatadaptatie

1. Gemeente heeft een klimaatadaptatiestrategie (2021-2024). De gemeente werkt aan een update van deze strategie waar corporaties en huurdersorganisaties bij betrokken worden.
2. De gemeente en corporaties maken samen een stappenplan en wijzen één of enkele risicogebieden aan waar de komende jaren in samenwerking met elkaar de focus op ligt. De huurdersorganisaties worden hierbij betrokken. Gemeente en corporaties maken in 2025 concrete afspraken over de benodigde maatregelen binnen de aangewezen gebieden.
3. Vooruitlopend op en parallel aan de aanpak van risicogebieden voeren gemeente en corporaties al maatregelen door die geen meerkosten met zich meebrengen en direct effect hebben (het zogenaamde "laag-hangend-fruit").
4. Partijen werken samen in een continu proces van testen, ervaringen uitwisselen, evalueren, leren en bijstellen.
5. Het thema Klimaatadaptatie en de uitwisseling van kennis hierover krijgt een prominente plek op de agenda van de Duurzaamheidstafel.
6. We gebruiken 2024 en 2025 voor een verdere verdieping en verkenning van het thema hittestress. Dit wordt besproken op de Duurzaamheidstafel.
7. Belangrijk onderdeel is bewustwording en gedragsverandering bij de inwoners van Westland en de huurders van sociale huurwoningen in het bijzonder. Gemeente, corporaties en huurdersorganisaties leveren ieder hun bijdrage, binnen hun eigen verantwoordelijkheid en taken. Dat wordt in 2025 concreet gemaakt op basis van de genoemde verdieping en verkenning.
8. Arcade neemt in nieuwe huurovereenkomsten regels op met betrekking tot het groen houden van tuinen. De overige corporaties passen de huurovereenkomsten ook aan.

3.6. Leefbaarheid, veerkrachtige wijken

Over het algemeen zijn Westlanders tevreden over hun leefomgeving en woonsituatie. In een leefbare wijk staan vraagkracht en draagkracht van bewoners in goede verhouding met elkaar en kijken mensen naar elkaar om. Dit vraagt een sterke sociale basis. In Westland zien we hierin steeds vaker een uitdaging. Voor een deel heeft dit te maken met concentratie van de corporaties op hun primaire taak (huisvesting van mensen met lage inkomens, passend toewijzen). Dit leidt tot een toenemende concentratie van kwetsbare mensen. Dit willen we waar mogelijk tegengaan of ombuigen. Samen willen we leefbaarheid in wijken en buurten goed monitoren en schakelen wanneer nodig. Gemeente en corporaties bespreken dit onderwerp, signaleren de buurten waar overlast heerst en kijken waar ze kunnen samenwerken om de leefbaarheid te verbeteren en overlast terug te dringen of te voorkomen.

We zetten in op gemengde wijken: we voorkomen c.q. verminderen te grote concentratie van kwetsbare mensen in wijken. Bij toewijzing van woningen in de bestaande voorraad passen we maatwerk toe om concentratie van kwetsbare mensen te voorkomen.

Werken aan leefbaarheid en vitaliteit kan niet zonder samenwerking met bewoners en onze partners. Dit doen we immers samen. Dit betekent dat we bij het oppakken van onze opgaven onze partners én bewoners betrekken en activeren.

Gezamenlijke afspraken over leefbaarheid, hulp aan inwoners met multiproblematiek

1. Om de leefbaarheid te monitoren maken partijen gebruik van verschillende tools, zoals de Veerkrachtkarten van Aedes, de Leefbaarheidskring, et cetera. Daarmee kan de leefbaarheid en de ontwikkeling daarvan op wijkniveau gemonitord worden en tijdig in beeld worden gebracht waar in de toekomst leefbaarheidsproblemen kunnen ontstaan.
2. Partijen beoordelen de resultaten van de Veerkrachtkarten jaarlijks met elkaar en formuleren indien gewenst en noodzakelijk concrete acties.
3. Partijen hebben specifiek aandacht voor de kracht en waarde van ontmoeting in de wijk. Op dat thema gebeurt al veel, bijvoorbeeld als onderdeel van de woonzorgzones. Op basis van de gezamenlijke analyse van de Veerkrachtkarten brengen partijen in beeld waar aanvullend aandacht voor ontmoeting nodig is.
4. Partijen organiseren éénmaal per jaar een wijkscouw. De regie daarvoor ligt bij de gemeente. Daarbij worden naast de corporaties en huurdersorganisaties ook de betreffende bewonerscommissies, de Leefbaarheidskring en het buitenruimte-overleg betrokken.
5. Daarnaast zien partijen kansen om de leefkwaliteit te verbeteren. Zo kan vergroening van de woonomgeving (tuinen) gestimuleerd worden. Dit wordt verder uitgewerkt in afspraken rond verduurzaming en klimaatadaptatie.
6. Partijen doen onderzoek naar uitbreiding van het Convenant Laatste-kansbeleid. We willen mensen met multiproblematiek hierdoor goed en sneller in beeld krijgen. Doel is om werkprocessen scherper te maken, samen met professionals, waaronder zorgpartijen.

3.7. Bestrijden woonoverlast

In sterke samenhang met de ambities op het gebied van leefbaarheid spannen partijen zich in nauwe samenwerking in om woonoverlast te voorkomen en te bestrijden. Partijen constateren dat in de dagelijkse praktijk werkprocessen en afbakening van rollen nog niet goed genoeg op elkaar zijn afgestemd.

Gezamenlijke afspraken over bestrijden woonoverlast

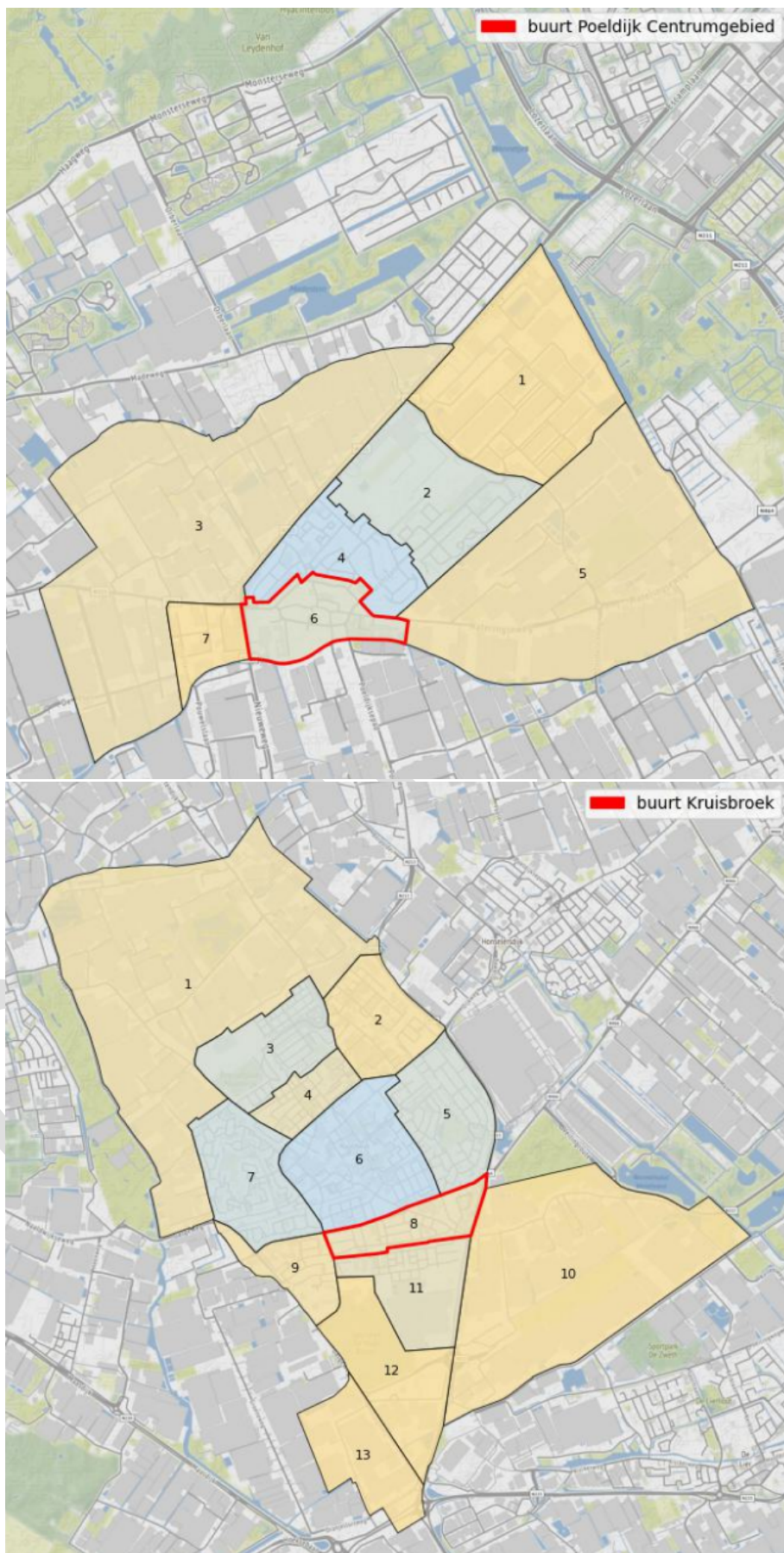
1. Partijen delen de verantwoordelijkheid waar het gaat om het bestrijden van woonoverlast (waaronder verzamelstoornis, 'hoarding'), onrechtmatige bewoning en hennepkwekerijen. Partijen stellen in 2025/6 een convenant "Woonoverlast en onrechtmatige bewoning" op (afgestemd op Convenant Laatste Kans Beleid), waarbij afspraken worden gemaakt over:
 - heldere beschrijving van rollen van betrokken partijen;
 - informatie-uitwisseling over onrechtmatige bewoning en extreme woonoverlast op voordeurniveau;
 - inzet en financiering van bemiddeling en mediation door onafhankelijke bemiddelaars;
 - samenwerking en integrale aanpak in geval van hennepkwekerijen (aandacht voor ontmantelen en voorkómen van kwekerijen in corporatiewoningen);
 - afstemming met zorgpartijen in verband met multiproblematiek.

Bijlage 1. Relevante documenten

- [Nationale Woon- en Bouwagenda](#)
- [Nationale Prestatieafspraken](#)
- [Regionale Realisatieagenda Wonen Haaglanden \(regionale woondeal\)](#)
- [Woonvisie Westland 2020-2030](#)
- Goed wonen in een goede woning in Westland, visiedocument Wonen-Welzijn en Zorg 2022-2027
- Convenant Wonen en Zorg (Intramurale capaciteit en nieuwe woonoplossingen Gemeente Westland 2022-2025)
- Convenant Huisvesting zorgafhankelijke Groepen Gemeente Westland, 2023
- Convenant Laatste Kans Beleid (mei 2023)

CONCEPT

Bijlage 2. Kaartjes Kruisbroek West en Poeldijk Centrum



Bijlage 3. Biedingen, jaarafspraken

PM

CONCEPT

Bijlage 4. Definities en begrippen

PM

CONCEPT