

Prestatieafspraken 2026 Waddinxveen

Onderstaande prestatieafspraken voor 2026 zijn in gezamenlijkheid tussen gemeente Waddinxveen ('De gemeente'), Woonpartners Midden-Holland ('Woonpartners') en de Huurdersbelangenorganisatie Hollands-Midden ('HRHM') tot stand gekomen. De genoemde aantallen zijn op basis van de vastgestelde meerjarenbegroting 2025.

In de bijlagen is een bouwplanlijst, een overzicht van de verdeling van de woningen van Woonpartners Midden-Holland in Waddinxveen over de huurprijsklassen, groot onderhoud en verduurzamingsprojecten, de energielabels en de indeling van de wijken opgenomen.

Betaalbaarheid en beschikbaarheid	Afspraken Raamovereenkomst 2025-2028	Afspraak 2026
Samenstelling woningvoorraad	1. We streven naar een totaal van 30% sociale huurwoningen in de totale woningvoorraad in Waddinxveen.	- Woonpartners draagt bij aan het streven van minstens 30% sociale huur van de totale woningvoorraad in de gemeente Waddinxveen. Daartoe zijn verschillende projecten in voorbereiding: - Er worden 48 sociale huurwoningen gerealiseerd in 2026 ('t Suyt II) - Er wordt in 2026 gestart met de bouw van 33 sociale huurwoningen (oplevering na 2026, Triangel Parktuin) - In 2026 wordt de mogelijkheid onderzocht om in 2027 ca.16 woningen te realiseren voor onder andere het 'Oudersinitiatief' in het Sleutelkwartier- Passage. - De gemeente realiseert in 2026 48 flexwoningen aan de IJsermanweg met de intentie dat de verhuur door Woonpartners wordt uitgevoerd. Doelgroep voor deze betaalbare woningen zijn spoedzoekers (24) en statushouders (24). De samenwerking tussen partijen wordt uitgewerkt in een samenwerkingsovereenkomst. - Woonpartners en HRHM verwachten dat de gemeente voldoende sociale huur programmeert in nieuwbouwprojecten om 30% te realiseren en de corporaties in dezen positioneert.
	2. We streven naar een samenstelling in sociale huurvoorraad van 70-75% voor de primaire doelgroep (eerste en tweede aftoppingsgrens) en 25-30% voor de secundaire doelgroep (liberalisatiegrens). Huishoudens uit de primaire doelgroep komen bij toewijzing in aanmerking voor huurtoeslag bij aanvang huurcontract. De secundaire doelgroep komt bij toewijzing in aanmerking voor een sociale huurwoning, maar niet voor huurtoeslag bij aanvang huurcontract.	Dit heeft geen aparte jaarafspraken
	3. We focussen op het toevoegen van compacte sociale huurwoningen voor 1-2 personen en geschikt voor senioren.	Dit heeft geen aparte jaarafspraken.
	4. In de jaarlijkse prestatieafspraken geeft Woonpartners een overzicht van de ontwikkeling in de woningvoorraad naar de huurprijssegmenten, zoals genoemd in de Wet op de huurtoeslag.	- Woonpartners verhoogt de huren van de sociale huurwoningen met de maximaal wettelijk toegestane percentages, maar topt af op de maximale huurprijsgrenzen. - Aan huishoudens met een hoog inkomen of hoog middeninkomen met een sociaal huurcontract zeggen wij per 1 juli 2026 inkomensafhankelijke huurverhoging aan. Bij inkomensruimte voorziet de wet in maatwerk. De extra opbrengsten worden aangewend voor het energiezuiniger maken van woningen met een EFG label/ voor de aanpak van energiearmoede met dien verstande dat de extra huurinkomsten de investeringsbedragen voor verduurzamingsingrepen niet overschrijden. - De gemeente zet zich in om een bijdrage te leveren in het betaalbaar houden van het wonen in sociale huurwoningen via een zo breed mogelijk instrumentarium, bijvoorbeeld via toekennen van energietoeslag, gemeentelijke belastingen en lobbyen bij de VNG met betrekking tot lastenverlichting.

		Waar mogelijk gezamenlijke actie van de gemeente en Woonpartners m.b.t. de tijdige inzet van subsidies.
	5. In de jaarlijkse prestatieafspraken geeft Woonpartners op hoofdlijnen weer hoe zij het beheer en onderhoud van de bestaande woningvoorraad organiseert.	In de tabel in de bijlage III zijn (groot-)onderhoudsprojecten tot en met 2027 aangegeven.
Continuïteit bouwopgave	6. In de jaarlijkse prestatieafspraken wordt een gezamenlijk gedragen bouwplanlijst opgenomen met bijbehorende indicatieve woningaantallen en opleveringsmomenten. De periode van de bouwplanlijst gaat in op de komende ca. 8-10 jaar gebaseerd op de Regionale Projectenlijst Woningbouw (RPW).	Zie bijlage I.
	7. Woonpartners spant zich naar vermogen en in redelijkheid in om voldoende investeringscapaciteit vrij te maken voor de bouw van (extra) sociale huurwoningen, zoals inzet op het principe van solidariteit en landelijke projectsteun.	- De gemeente zet het vereveningsfonds in voor de realisatie van sociale huur door corporaties in nieuwbouw zodat er gericht voor doelgroepen kan worden gebouwd i.p.v. in elk project een mix aan doelgroepen te realiseren. Dit fonds wordt ingezet door de gemeente en gevuld door ontwikkelaars die in hun projecten geen sociale huurwoningen opnemen. De werking van het fonds wordt geëvalueerd. - De gemeente en Woonpartners zetten zich regionaal in voor solidariteit en projectsteun door middel van landelijke en regionale versnellingstafels.
	8. Gemeente en Woonpartners zien het belang van beheersing van de kosten van de bouw van sociale huurwoningen om de productie te maximaliseren. Zodra door extra kwaliteitseisen (t.a.v. kwaliteit en duurzaamheid boven de landelijke wet- en regelgeving) de onrendabele investering van Woonpartners te hoog wordt, wordt door gemeente en Woonpartners onderling gekeken naar oplossingen. Indien nodig wordt gebruik gemaakt van de uitzonderingsregels in het vigerende grondbeleid. Gemeente en corporatie bepalen in overleg, maar niet dwingend, wat wel mogelijk is op dit vlak; bijvoorbeeld met behulp van subsidies.	- Het gezamenlijke doel van de gemeente en Woonpartners is om de sociale woningbouw zo efficiënt mogelijk te realiseren. Zie ook punt 26 van de Raamovereenkomst. - De uitgangspunten voor een efficiënte ontwikkeling van Woonpartners zijn vastgelegd in Vraagspecificatie I*. - Binnen de gemeente is de Leidraad Inrichting Openbare Ruimte (LIOR) en het omgevingsprogramma duurzame leefomgeving van toepassing. - De gemeente stelt eisen aan aanleg en onderhoud van openbaar gebied en uit te geven kavels teneinde de bodemdaling/zettingsgevoeligheid van huisaansluitingen te beperken. *Deel I van IV als onderdeel van een nieuw PvE. In Vraagspecificatie I staan de stedenbouwkundige en architectonische kaders die Woonpartners gaat hanteren (eind 2025 gereed) zodat er op een zo kostenbewust mogelijke manier goede en efficiënte woningen gerealiseerd kunnen worden voor de sociale huur en middenhuur.
	9. De gemeente spant zich naar vermogen en in redelijkheid in om voldoende geschikte locaties beschikbaar te krijgen voor (extra) sociale huurwoningen.	- De gemeente hanteert sociale grondprijzen voor woningen onder de liberalisatiegrens. - De gemeente legt tijdig eventueel geschikte locaties voor aan Woonpartners. Hierdoor kan er door Woonpartners op een vroeg stadium gekeken worden naar de (on-)mogelijkheden voor het realiseren van sociale huurwoningen en/of midden huurwoningen en een project.

	10. De verwachte bouwopgave in Waddinxveen en daarmee de verwachte opgave sociale huurwoningen, op basis van de portefeuillestrategie waarbij de HRHM is betrokken, is anno 2025 groter dan de hoeveelheid woningen die Woonpartners per jaar kan bouwen. Het gezamenlijke doel is dan ook om andere woningcorporaties of investeerders te interesseren om een bijdrage te doen aan deze opgave. De gemeente spant zich in om de financiële haalbaarheid te bevorderen. Bijvoorbeeld door goed te kijken naar (stapeling van) kwaliteitseisen, gezamenlijk een eenduidige definitie van 'bouwrijp' met elkaar af te spreken en mogelijkheden te onderzoeken voor de inzet van fondsen of subsidies).	Woonpartners en gemeente bespreken op welke manier, met welke keuzes en onder welke condities maximaal ingezet kan worden op investeren in sociale huur door Woonpartners. Mocht dat nog onvoldoende zijn voor de opgave, dan gaan Woonpartners en gemeente samen op zoek naar alternatieve financieringsstrategieën en oplossingen, zoals bijvoorbeeld andere investeerders.
	11. Om de gezamenlijke ambitie rondom de bouwopgave zo goed mogelijk in te vullen en de haalbaarheid van kansen te vergroten, spreken Woonpartners en gemeente af om elkaar zo vroeg mogelijk bij nieuwe plannen en locaties te betrekken. Hierbij bedoelen we nadrukkelijk de fase voordat er sprake is van een concreet (afgebakend) project en/of indien mogelijk het moment waarop een project nog in relatie tot andere ontwikkelingen in het gebied kan worden voorzien.	- Om de haalbaarheid te vergroten heeft Woonpartners in Vraagspecificatie I de uitgangspunten voor een efficiënte ontwikkeling vastgesteld. - Binnen de woningbouwregio Midden-Holland is een grote gezamenlijke opgave. De beperkte middelen, de stijgende kosten, de gewenste investering in duurzaamheid en klimaat en de lange voorbereidingstijd zijn aanleiding geweest om binnen de regio Midden-Holland de mogelijkheid voor een eigen bouwstroom te verkennen. In 2026 zal duidelijk zijn of dit haalbaar is binnen de regio. Na een positieve besluitvorming in 2026 zal een plan van aanpak uitgewerkt worden met als sluitstuk een Samenwerkingsovereenkomst in deze tussen woningcorporaties en gemeenten in de woningbouwregio Midden-Holland.
	12. Gezamenlijk versterken we de regionale samenwerking (o.a. door regionale versnellingstafel) binnen de regio Midden-Holland om afspraken uit de Regionale Realisatieagenda (ook wel regionale woondeal) én de continuïteit van de bouwopgave te borgen en de daarbij behorende problematiek te adresseren bij Provincie Zuid-Holland en Rijk.	- Regio-gemeenten en corporaties werken samen in de regionale versnellingstafel Midden-Holland bij de totstandkoming van bouwstroom Midden-Holland. - Ook in 2026 nemen we deel aan de verschillende overlegstructuren in het kader van de regionale woondeal. Dit beslaat lokaal, regionaal, interregionaal, provinciaal en landelijke overlegstructuren.
	13. Op projectniveau werken Woonpartners en de gemeente de aard van de samenwerking en de woningproductie en de voorwaarden nader uit en leggen de afspraken hierover per project vast in intentie-, ontwikkel- en realisatieovereenkomsten.	Dit behoeft geen aparte jaarafspraken.
	14. We onderzoeken de mogelijkheid om een (beperkt) aantal DAEB-woningen (woningen met meer dan 186 punten) aan de niet-DAEB-tak (vrije sector) van Woonpartners te verkopen die als vrijesectorwoning bij mutatie kunnen worden verhuurd. Dit heeft geen gevolgen voor huidige huurder, het huidige contract is bepalend zolang de huurder de woning bewoont. Beschikbaarheid wordt geborgd door het meer bijbouwen van DAEB-woningen dan er worden omgezet.	Woonpartners komt uiterlijk medio 2026 met een voorstel om een beperkt aantal DAEB-woningen om te zetten naar niet-DAEB-woningen. Vrijkomende middelen worden ingezet voor de realisatie van nieuwe DAEB-woningen in Waddinxveen.
Bevorderen doorstroming wooncarrière	15. Gemeente onderzoekt het makkelijker/mogelijk maken van woningdelen door de kostendelersnorm te wijzigen.	Op basis van de onderzoeksresultaten van het loslaten van de kostendelersnorm denkt Woonpartners mee over wat wel/niet mogelijk en wenselijk is naar aanleiding van de motie Samenwonen op proef (aangenomen tijdens de raadsvergadering van 13 november 2024).
	16. Bij de verhuur van vrijkomende woningen wordt voorrang geven aan doorstromers uit Waddinxveen. Doorstromers zijn huishoudens die een grote (woning met 4 kamers of meer) sociale huurwoning achterlaten in Waddinxveen, door te verhuizen naar een meer passende (kleinere) woning.	- Woonpartners past lokaal maatwerk maximaal toe voor deze doelgroep. - Over doorstroming en het vervolg/de resultaten van de Beter Wonen pilot zie punt "Passend wonen voor Ouderen" onder Wonen, Welzijn en zorg - Updaten huisvestingsverordening: n.a.v. succes van het passend wonen voor ouderen pilot dit mechanisme/beleid definitief een plek geven HV-verordening.

Woonruimteverdeling	17. We bespreken jaarlijks met elkaar de informatie over slaagkans (van de te onderscheiden doelgroepen), inschrijfduur en zoektijd die de woningcorporatie aan de gemeente aanlevert.	- Deze cijfers monitoren we gezamenlijk middels woonruimteverdelingscijfers. - Woonpartners en de gemeente dragen bij aan de totstandkoming van een (regionale) doorstroommonitor. Daarbij is van belang dat doelstellingen worden gedefinieerd, data wordt verzameld en trends worden geanalyseerd. Doel is om verhuispatronen inzichtelijk te maken, specifieke doelgroepen die problemen ondervinden bij het vinden van passende huisvesting te identificeren en gericht beleid te formuleren. D.m.v. de doorstroommonitor kan worden beoordeeld om specifieke maatregelen en stimulansen het beoogde effect hebben gehad.
	18. In de regio Midden-Holland wordt een onderzoek uitgevoerd naar de wijziging van het woonruimteverdeelsysteem (bijvoorbeeld inschrijfduur ipv BL-score).	- Woonpartners denkt mee ten aanzien van mogelijke effecten van wijzigingen in het woonruimteverdeelsysteem en levert tijdig de hiervoor benodigde gegevens aan. - De gemeente en Woonpartners werken mee aan een regionaal woonruimteverdeelsysteem o.b.v inschrijfduur met mogelijkheid tot de inzet van voorrangscriteria (doorstromers, uit de regio/Waddinxveen, leeftijd en het instellen van een overgangperiode voor bepaalde groepen (niet) ingeschrevenen).
	19. Met aanvullende maatregelen kan een deel van de nadelen van het reguliere woonruimtesysteem gecorrigeerd worden. Bijvoorbeeld door het (gecombineerd) toepassen van de (jaarlijkse 50%) voorrang door lokale binding, loting en/of labelen van woningen. Woonpartners informeert de gemeente jaarlijks over de toepassing van voorrang door lokale binding/labelen/loten om het huidige woonruimteverdeelsysteem beter te benutten.	- Woonpartners wil de 15% vrije toewijzingsruimte o.a. kunnen inzetten in wijken met verminderde veerkracht met als doel de stimulering van vitale wijken. Zij zet dit instrument voornamelijk in in de complexen in wijk 1 en 3 - Woonpartners maakt gebruik van artikel 15 van de huisvestingsverordening (voorrang bij economische of maatschappelijke binding) tot een maximum van 50% van alle beschikbaar gekomen sociale huurwoningen. - Bij de woningruimteverdeling zal Woonpartners gebruik maken van de mogelijkheid tot verloting en de specifieke labeling van woningen om de slaagkansen voor doelgroepen zoals jongeren, starters en ouderen te vergroten.
Verkoop huurwoningen	20. Woonpartners wil vitale wijken bevorderen en investeringsruimte creëren door verkoop. Door het verkopen van woningen wordt de investeringsruimte namelijk vergroot om nieuwbouw te kunnen plegen. De gemeente en Woonpartners monitoren jaarlijks met elkaar de verkochte woningen en voeren daarover actief gesprek.	- Er worden in 2026 geen nieuwe complexen verkocht, maar de verkoop in de reeds aangebrouwen bouwblokken met eengezinswoningen in de Bomenwijk wordt voortgezet. Afhankelijk van de mutatiegraad komen er jaarlijks naar verwachting gemiddeld tot circa 2-7 woningen beschikbaar. - De woningen in de huidige verkoopvijver hebben op basis van de huidige regelgeving geen E, F- of G-label. - De woningen worden allereerst aan de zittende huurders aangeboden. - Conform regelgeving (die vanaf 1 juli 2024 geldt), krijgen huurders van een sociale huurwoning van de corporatie binnen dezelfde gemeente vier weken voorrang bij het uitbrengen van een bod op de leegstaande woning die is bestemd voor verkoop. Daarnaast wordt onderzocht of voorrang gegeven kan worden aan starters op de koopwoningmarkt. - In 2026 willen we het gesprek voeren om de verkoopvijver te vergroten aan de hand van de nieuwe portefeuillestrategie. - De verkoopopbrengsten worden ingezet in investeringen in nieuwbouw en in de bestaande voorraad in de gemeente Waddinxveen.
	21. Woningen worden door Woonpartners verkocht met een zelfbewoningsplicht en conform regelgeving.	Dit behoeft geen aparte jaarafsprake
Taakstelling statushouders	22. Woonpartners geeft mede invulling aan de gemeentelijke taakstelling van huisvesting van statushouders.	- Woonpartners spant zich maximaal in om de taakstelling van de gemeente te realiseren en de statushouders te huisvesten in verschillende wijken / straten. - Er wordt een Samenwerkingsovereenkomst tussen gemeente en Woonpartners voorbereid voor 48 flexwoningen aan de Plasweg/IJsermanweg, die na ondertekening in 2026 tot uitvoering zal worden gebracht.

	23. We stemmen af en onderzoeken de wijze van huisvesten van statushouders: naast structurele huisvesting kijken we ook naar tijdelijke oplossingen of andere alternatieve huisvestingsmogelijkheden (denk aan woningdelen, flexwoningen) et cetera.	- De doelgroep voor de tijdelijke huurwoningen zijn voor maximaal 50% statushouders. - Als er veel alleenstaande statushouders gekoppeld worden, kunnen we gezinswoningen tijdelijk omzetten naar deelwoningen. Vooralsnog is dit niet aan de orde.
Woonwagenzaken	24. Gemeente neemt het voortouw in het ontwikkelen van het woonwagenebeleid waarin Woonpartners actief meedenkt.	Gemeente neemt in 2026 via het volkshuisvestingsprogramma het initiatief voor het formuleren van dit beleid.
Wonen, welzijn en zorg	Afspraken Raamovereenkomst 2025-2028	Afspraak 2026
Bewustwording creëren langer zelfstandig wonen (zelfredzaamheid)	25. Partijen streven naar korte lijnen met Welzijnsorganisaties en WMO, zodat organisaties elkaar goed blijven vinden.	- Woonpartners en gemeente stemmen regelmatig 'grijze gebieden' af en maken concrete afspraken over samenwerking, coördinatie en taken en verantwoordelijkheden over het toewijzen, aanbrengen en onderhoud van hulpmiddelen. Zij leggen dit vóór 1 juli 2026 vast in een document (zie samenwerkingsdocument gemeente Gouda). - In 2026 verkennen partijen of er afspraken gemaakt kunnen worden over stallingsruimte voor scootmobielen.
Passend wonen voor ouderen	26. In de jaarlijkse prestatieafspraken geven partijen aan hoe invulling wordt gegeven aan concepten zoals toekomst bestendig wonen en levensloopbestendig wonen.	Zowel in nieuwbouw als bestaande bouw onderzoekt Woonpartners de mogelijkheden om woonconcepten te introduceren die langer zelfstandig thuiswonen met zorgondersteuning en ontmoeting faciliteren.
	27. Bestaande bouw en nieuwbouw die geschikt is (qua toe- en doorgankelijkheid en locatie), wordt voor ouderen gelabeld en met voorrang verhuurd aan senioren die een (grote) sociale huurwoning achterlaten in Waddinxveen/regio Midden-Holland zodat er meer doorstroming kan plaatsvinden.	- Alle nieuwe MGW zijn in beginsel minimaal rollator-door- en rolstoeltoegankelijk. Afhankelijk van de locatie (afstand tot OV, winkels, 1^e lijnszorg) worden de woningen voor ouderen gelabeld. - Naar aanleiding van de motie "Toewijzen eigen inwoners 't Suyt" gaan de gemeente Waddinxveen en Woonpartners in overleg om onder artikel 41 van de Huisvestingsverordening een pilot op te zetten voor de toewijzing van de sociale huurwoningen in 't Suyt II.
	28. Gemeente, Woonpartners en de HRHM bespreken jaarlijks de mogelijkheden met elkaar over op te zetten pilots/acties ten behoeve van passend wonen (met als bijkomstig voordeel de doorstroming op gang brengen).	- In 2025 is gestart met de pilot Beter Wonen, waarmee senioren in een grote woning bemiddeld kunnen worden naar een geschiktere woning. De pilot zal begin 2026 worden geëvalueerd om te beoordelen of de maatregelen het beoogde effect hebben gehad en/of vervolg krijgen. Het vraagt afstemming met de gemeente om deze doelgroep direct te bemiddelen volgens de huisvestingsverordening. - Woonpartners zal doorstroming blijven effectueren in de bestaande voorraad door voor senioren geschikte en voor die doelgroep aantrekkelijke woningen te adverteren met voorrang voor huurders die in Waddinxveen/ regio Midden-Holland een grote sociale huurwoning achterlaten.
	29. Gemeente en Woonpartners bespreken regelmatig met elkaar de (on)mogelijkheden voor investeringen (vanuit de WMO en vanuit Woonpartners) in bestaande gebouwen die in basis geschikt zijn voor ouderen, ook volledig geschikt te maken.	Op basis van de inventarisatie toe- en doorgankelijkheid en de regionale woonzorgvisie maakt Woonpartners afspraken met de gemeente over de toe- en doorgankelijkheid van de directe woonomgeving, het realiseren van voorzieningen (openbaar vervoer, gezondheidszorg, dagelijkse levensbehoeften <400 meter) en het faciliteren van ontmoeting in de ontmoetingsruimte en de woonomgeving. Deze inventarisatie is naar verwachting in 2026 gereed.
Nieuwbouw benutten voor wonen en zorg opgaven	30. Bij de bouw van geclusterde (senioren-)woningen moet een zorgorganisatie worden betrokken.	- Woonpartners zoekt samen met de gemeente naar een locatie die mogelijkheden heeft voor Beschut Woonlocatie met 10 eenheden Deze vraag komt voort uit de afbouw van het aantal eenheden beschermd wonen. Beschut wonen is geschikt voor mensen die zelfstandig kunnen wonen met ambulante zorg in de buurt. Van belang is dat deze doelgroep de mogelijkheid heeft om zorg uit te stellen. Voorwaarde voor het slagen van het Beschut wonen-concept is een gemeenschappelijke ruimte. Beschut Wonen is tijdelijk en wordt gezien als een tussenstap. - Woonpartners en de gemeente spannen zich in om binnen de nieuwbouwopgave ruimte beschikbaar te stellen voor een oudersinitiatief voor wonen en zorg (ca.16 appartementen, locatie Sleutelkwartier-Passage). - Woonpartners en de gemeente onderzoeken samen de mogelijkheden voor het landen van woonzorgconcept 'Het Ouden Huis' in de gemeente Waddinxveen.

Regionale samenwerking en inzet op uitstroom (zoals beschreven in regionale woonzorgvisie)	31. Voorzieningen voor bijzondere doelgroepen worden vraaggericht en regionaal opgepakt.	In 2025 is de regionale woonzorgvisie Midden-Holland vastgesteld. Hierin zijn verschillende doelgroepen benoemd waar op regionaal niveau afspraken over moeten worden gemaakt. In 2026 wordt daarom een regionaal afsprakenkader opgesteld en afgestemd met de regio-gemeenten en met lokale en regionale stakeholders. Het regionale afsprakenkader wordt vervolgens in elke gemeente (lokaal) vastgesteld in het nieuwe volkshuisvestingsprogramma (planning zomer 2026).										
	32. In de jaarlijkse prestatieafspraken nemen partijen de opgaven op zoals geformuleerd in de regionale woonzorgvisie van regio Midden-Holland (vaststelling regionale woonzorgvisie wordt verwacht in maart 2025).	De gemeente coördineert en prioriteert nieuwe verzoeken voor huisvesting van individuele zorg- en welzijnspartijen. Woonpartners neemt hierin haar maatschappelijke verantwoordelijkheid.										
Bijzondere doelgroepen	33. Woonpartners draagt naar vermogen bij aan de huisvesting van bijzondere doelgroepen (o.a. uitstroom maatschappelijke opvang, beschut wonen, wonen en zorg), voor zover dit binnen het financiële kader van de exploitatie van sociale huurwoningen past.	Woonpartners levert zijn aandeel in de afspraken van de contingent regeling (uitstroom maatschappelijke opvang) en Wonen Eerst als onderdeel van de regionale afspraken.										
	34. We versterken de samenwerking rondom vroegsignalering op basis van een uit te voeren lokale evaluatie van afspraken en knelpunten.	- Woonpartners streeft naar het voorkomen van huisuitzettingen. Dit gebeurt door het aanscherpen van het incassobeleid: het aanschrijven van slepers (dit zijn huurders die steeds een maand achterlopen met de huur door iets later te betalen), persoonlijk contact bij 2 maanden huurachterstand en het afsluiten van betalingsregelingen. Er wordt zoveel mogelijk maatwerk toegepast. - Gemeente zet schulphulpverlening in zodat de lopende kosten kunnen worden betaald en zet in op samenwerking bij vroegsignalering. - Woonpartners en de gemeente werken proactief samen op het gebied van voorkomen dakloosheid en de inzet van bemoeizorg voor zorgmijders. De inzet van een Laatste Kanscontract of het regelen van ambulante zorg zijn mogelijke instrumenten. - Door gemeente en Woonpartners wordt in 2026 verkend of een Convenant preventie huisuitzettingen gewenst is. In dit convenant worden meetindicatoren opgenomen.										
Kwaliteit en verduurzaming	Afspraken Raamovereenkomst 2025-2028	Afspraak 2026										
Duurzaam bouwen	35. De gemeente heeft als ambitie om alle nieuwbouwprojecten circulair, natuurinclusief en met klimaatadaptieve maatregelen te realiseren.	- Bij nieuwbouw dragen partijen zoveel mogelijk bij aan duurzame, circulaire, natuur inclusief en klimaatadaptieve toepassingen in gebouwen en in het openbaar gebied. Hierbij worden het Omgevingsprogramma duurzame leefomgeving en de Vraagspecificatie 1 als uitgangspunten gehanteerd. - De duurzaamheidsvisie van Woonpartners wordt gedeeld en besproken met de gemeente en HRHM, naar verwachting in Q2-2026. - De gemeente zet waar mogelijk subsidies in en biedt ruimte om gezamenlijk naar oplossingen te zoeken ook al liggen die niet binnen de contouren van het gebouw/op eigen terrein. - In 2026 gaat Woonpartners door met de verduurzaming van de woningvoorraad, waarbij vóór 1 januari 2029 alle E, F, G labels aangepakt zullen zijn (zie ook overzicht in de bijlage IV).<table><tr><td colspan="2">Tussentijdse aanpak van EFG woningen naar label C</td></tr><tr><td>2026</td><td>49</td></tr><tr><td>2027</td><td>61</td></tr><tr><td>2028</td><td>45</td></tr><tr><td>Totaal</td><td>155</td></tr></table> - De labelaanpak is onderdeel van de cyclus van groot onderhoud in combinatie met verduurzaming. De aantallen in de labelaanpak komen dan ook niet overeen met de woningaantallen van de groot onderhoudsprojecten. Een planning van de groot-onderhoud/verduurzamingsprojecten is opgenomen in de bijlage III.	Tussentijdse aanpak van EFG woningen naar label C		2026	49	2027	61	2028	45	Totaal	155
Tussentijdse aanpak van EFG woningen naar label C												
2026	49											
2027	61											
2028	45											
Totaal	155											

	36. Zodra door extra kwaliteitseisen (t.a.v. kwaliteit en duurzaamheid boven de landelijke wet- en regelgeving) de onrendabele investering van Woonpartners te hoog wordt, wordt door gemeente en Woonpartners onderling gekeken naar oplossingen. Indien nodig wordt gebruik gemaakt van de uitzonderingsregels in het vigerende grondbeleid. Gemeente en corporatie bepalen in overleg, maar niet dwingend, wat wel mogelijk is op dit vlak; bijvoorbeeld met behulp van subsidies (zie ook 8).	Dit heeft geen aparte jaarafspraken.
Aardgasvrij in de buurten Groenswaard 1 t/m 3, Vondelwijk, Peter Zuidlaan en Horstenbuurt	37. Gemeente neemt het initiatief en voert de regie.	Gemeente en Woonpartners geven vervolg aan het reeds lopende participatie- en communicatietraject t.b.v. het aardgasvrij maken van de buurten Peter Zuidlaan, Horstenbuurt, Groenswaard 123 en Vondelwijk.
	38. Binnen het project en haalbaarheid van aardgasvrije buurten, zijn gemeente en Woonpartners gelijkwaardige partners.	- In 2026 verwachten partijen samen met Netverder te komen tot een samenwerkingsovereenkomst die regelt dat het warmtenet als voorkeursoptie voor het aardgasvrij maken van de Startbuurt verder wordt ontwikkeld en waarbij de door Woonpartners gestelde condities gewaarborgd worden. - De gemeente Waddinxveen en Woonpartners gaan in gesprek over een ondersteuningsaanbod voor de startbuurt. - De gemeente zal Woonpartners vroegtijdig informeren en betrekken over (nieuwe) voornemens of voorziene afwijkingen t.a.v. het warmteprogramma.
Bestrijding energiearmoede	39. We focussen ons op de gebieden met (kans op) energiearmoede volgens het TNO-onderzoek "De feiten over energiearmoede in Nederland (sept. 2021)".	Dit heeft geen aparte jaarafspraken.
	40. Partijen delen de bevindingen van de energiecoach en volgen deze waar mogelijk op.	De gemeente zet de inzet van energiecoaches voort om energiearmoede tegen te gaan. Doel is om minimaal 250 huishoudens door te verwijzen naar de vrijwillige energiecoaches Waddinxveen voor een gratis energieadvies.
Vergroening	41. In het kader van natuurinclusiviteit en klimaatadaptatie grijpt de gemeente haar kansen bij de aanpak van de openbare ruimte.	- Gemeente betreft Woonpartners bij acties uit het project Groene Tuinen, zoals vastgesteld in het Omgevingsprogramma duurzame leefomgeving. - Het tuinbeleid van Woonpartners wordt in 2026 geactualiseerd.
	42. Woonpartners wil stimuleren om tuinen zo min mogelijk te verharden (max. 60%) Bij nieuwe verhuringen maken we hier afspraken over in huurcontract.	Dit wordt bij alle nieuwe verhuringen (waarbij sprake is van een tuin) vastgelegd en voortgezet in 2026.
Leefbaarheid en participatie	Afspraken Raamovereenkomst 2025-2028	Afspraak 2026
Bijzondere aandacht voor buurten met verminderde veerkracht	43. Er wordt jaarlijks ingezet op onderzoek naar weten wat er leeft en speelt en zichtbaarheid in de wijk.	- Woonpartners investeert financieel en door de inzet van menskracht, in sociaal beheer en leefbaarheid in de wijken. Woonpartners vergroot haar zichtbaarheid in de wijk. - In Q1-2026 organiseert Woonpartners een bijeenkomst voor de verschillende partijen die betrokken zijn bij de wijk, om kennis te maken en ideeën uit te wisselen. Dit wordt gezamenlijk door Woonpartners, gemeente en HRHM voorbereid. - Woonpartners, gemeente en HRHM gaan onderzoeken of er een actualisatie plaats kan vinden van de sociale kaart (welke sociale partners zijn er/welke activiteiten zijn er) waarbij ook de andere netwerkpartners in de wijken hun bijdrage leveren. - Om te weten wat er leeft en speelt zet Woonpartners in 2026 andere vormen van participatie in. Zij organiseert hiertoe laagdrempelige bijeenkomsten. De gemeente en HRHM onderzoeken hoe ze hieraan kan bijdragen.

	44. Aan de hand van gezamenlijke wijkvisies wordt de inzet van wijkbeheer bepaald.	• Er worden in 2026 gezamenlijke wijkplannen opgesteld voor wijk 1 en 3 (zie bijlage V). Deze wijkplannen dienen als basis voor het gesprek en de inzet van zowel gemeente, Woonpartners als (sociale) partners op het gebied. HRHM wordt hierbij betrokken. • Er is extra aandacht voor het beheer van de Zeeheldenbuurt (wijk 4) door gemeente en Woonpartners.
	45. Op basis van de Veerkrachtkarten onderzoekt de gemeente samen met Woonpartners voor welke buurten maatregelen nodig zijn en neemt dit zo nodig op in de jaarschijf prestatieafspraken.	• De veerkracht van de Waddinxveense wijken is goed (zie onderzoek in opdracht van Aedes) en moet behouden blijven. Woonpartners richt zich op de wijken/buurtten met de minste veerkracht. • Woonpartners, de gemeente en HRHM kijken in gezamenlijkheid naar de mogelijkheden om de acties die voortkomen uit de wijkaanpakken en gemeentelijke buurtgerichte aanpak uit te voeren en te financieren. • Woonpartners en gemeente zetten de buurtgerichte aanpak voort met de inzet van de gebiedsregisseur.
Ondersteunen van initiatieven (speeltoestellen, ontmoetingsplekken, etc.)	46. Bewonersinitiatieven worden gestimuleerd door gezamenlijk prioriteiten af te stemmen voor het verbeteren van de leefbaarheid en waar mogelijk budgetten te bundelen of elkaar hierin aan te vullen.	• De gemeente zoekt in een vroeg stadium afstemming met Woonpartners bij gemeentelijke ontwikkel- of herinrichtingsprojecten. • De gemeente verstrekt tijdig informatie en nodigt bewoners en Woonpartners uit om deel te nemen aan consultaties, bijeenkomsten, participatieve evenementen en co-creaties. De gemeente past de Participatieverordening toe bij gemeentelijke projecten.
Ontmoetingsruimte	47. Er is aandacht voor het bevorderen en ondersteunen van ontmoetingsruimtes waar mogelijk.	• Woonpartners faciliteert de ontmoetingsruimte in het Anne Frankcentrum. De invulling ervan kan alleen welslagen wanneer ook de gemeente daarin bijdraagt als aanjager van activiteiten om ontmoeting te bevorderen en eenzaamheid te verminderen. • Onderzoek naar de behoefte aan meer ontmoetingsruimten in andere complexen en wijken maakt deel uit van de uitwerking van de wijkplannen. De wenselijkheid en haalbaarheid moet onderbouwd zijn.

Ondertekend in drievoud op 10 december 2025 te Waddinxveen:

S. van der Steen
directeur-bestuurder
Woonpartners Midden-Holland

A. Cammeraat
voorzitter
Stichting H.R.H.M.

A. Kerssies
wethouder Wonen en RO
Gemeente Waddinxveen

Bijlagen bij prestatieafspraken 2026 gemeente Waddinxveen

Bijlage I

Bouwplanlijst Waddinxveen

(Plannen voor huurwoningen in de periode 2026 t/m 2035)

Plannaam	Sociale huur (SH) <€900,08	Middenhuur (MH) €900,08- €1184,82	Woonpartners Midden-Holland	Andere ontwikkelaar	Plannen waarvoor nog geen opdrachtgever is*
Flexwoningen IJsermanweg	48		48 SH**		
Heggewinde 22a	9	5			9 SH 5 MH
Noordkade	354	138			354 SH 138 MH
Op Dreef	87				87 SH
Park Triangel	75	45	Parktuin Triangel (deelplan J): 33 SH	45 MH Park Vredenburg (deelplan I3): 42 SH	
Peter Zuidlaan		39		39 MH	
Plannaam A	18	5			18 SH 5 MH
Plannaam B	10				10 SH
Plannaam C	6				6 SH
Sleutelkwartier - Passage	22	20	Oudersinitiatief: Ca. 16 SH		6 SH 20 MH
Suyt fase 2	48	19	48 SH	19 MH	
Totaal	677	271	145 SH 0 MH	42 SH 103 MH	490 SH 168 MH

Legenda:

	Woningen die nog niet gerealiseerd kunnen worden doordat er geen partij bij betrokken is.
	Woningen die gerealiseerd kunnen worden omdat er een partij bij betrokken is.
X	Totaal aantal woningen waarvoor nog geen opdrachtgever is. .

* hierover zijn Woonpartners en de gemeente -waar relevant- voortdurend in gesprek en voortschrijdend wordt gezamenlijk beoordeeld wat nodig is om deze woningen te realiseren.

** De flexwoningen zijn in eigendom van de gemeente maar worden verhuurd door Woonpartners.

Bijlage II
Huurprijsklassen woningbezit Woonpartners Waddinxveen

Huurprijsklassen netto huren per 1 juli 2025	
DAEB-woningen	Aantallen
tot kwaliteitskortingsgrens	211
tot 1e aftoppingsgrens	2199
tot 2e aftoppingsgrens	264
tot DAEB-grens	487
boven DAEB-grens	1
Totaal	3162
niet-DAEB-woningen	
middenhuur	3
vrije sector	158
niet-DAEB met DAEB-contract	209
Totaal	370

Huurprijsklassen streefhuren per 1 juli 2025	
DAEB-woningen	Aantallen
tot kwaliteitskortingsgrens	42
tot 1e aftoppingsgrens	188
tot 2e aftoppingsgrens	1714
boven 2e aftoppingsgrens tot DAEB-grens	1218
boven DAEB-grens	0
Totaal	3162
niet-DAEB woningen	
middenhuur	73
vrije sector	297
Totaal	370

Bijlage III

Kwaliteit & verduurzaming woningbezit Woonpartners Waddinxveen

Tot en met 2027 zijn onder voorbehoud de volgende complexen ingepland:

jaar uitvoering	Complexnr	Complexnaam	Aantal woningen	Type ingreep
2026	237	Amalia van Solmsstraat	39	(groot)onderhoud/verduurzaming
2026	291	Mevrouw Kuipers Rietbergplantsoen	41	(groot)onderhoud/verduurzaming
2026	251/252	Vondellaan	108	(groot)onderhoud/verduurzaming
2026	192	Henegouwerweg hoogbouw	48	(groot)onderhoud/verduurzaming
2027	260	Jac. V. Lennepstraat e.o.	40	(groot)onderhoud/verduurzaming
2027	164	Apollolaan e.o.	41	(groot)onderhoud/verduurzaming
2027	122	Aletta Jacobshoeve e.o.	41	(groot)onderhoud

Bijlage IV

Pré-labels juli 2025 woningbezit Woonpartners Waddinxveen

Energie labels worden alleen geactualiseerd bij mutatie of na het aflopen van de geldigheid van het label (na 10 jaar). Pré-labels zijn actueel met betrekking tot het onderhoud van de woning. In de tabel hieronder zijn pré-labels aangegeven.

Pré-labels juli 2025		
A+++	24	1%
A++	14	0%
A+	31	1%
A	1520	43%
B	940	27%
C	655	19%
D	167	5%
E	91	3%
F	40	1%
G	16	0%
Onbekend	34	0%
Totaal	3532	100%

Bijlage V Wijkindeling Waddinxveen

