



Gemeente Leidschendam-Voorburg
t.a.v. wethouder B. Bremer
Postbus 1005
2260 BA LEIDSCHENDAM

WoonInvest
Charlotte van Pallandtlaan 2
Postbus 163
2270 AD Voorburg
070-3011100
www.Wooninvest.nl
algemeen@wooninvest.nl

Datum 26 juni 2025
Contactnummer C00036760
Onderwerp Bieding 2026

Contactpersoon Marjon van Wijk
Telefoon 070 301 11 00

Geachte wethouder Bremer,

Dank voor de constructieve samenwerking van de afgelopen periode. Uw duidelijke koers en resultaatgerichte aanpak sluiten goed aan bij onze ambitie om tempo te maken in woningbouw en verduurzaming. In de bijlage treft u onze bieding aan, inclusief de randvoorwaarden die wij van de gemeente nodig hebben om door te kunnen pakken.

De recente afwijzing van de huurbevriezing is een belangrijke stap vooruit. Voor regio Haaglanden stond er veel op het spel: een verlies van € 3,3 miljard aan investeringscapaciteit, bovenop een al bestaand tekort van € 1,2 miljard. Daarmee konden er maximaal 8.000 nieuwbouwwoningen gerealiseerd worden, terwijl de opgave ruim 25.000 woningen bedraagt. Zonder passende compensatie zouden woningcorporaties gedwongen worden om scherpe keuzes te maken, met directe gevolgen voor nieuwbouw, verduurzaming en onderhoud. Dat willen we voorkomen – voor onze huurders van nu én van de toekomst.

Wij blijven via Aedes druk uitoefenen op de Rijksoverheid om dit beleid definitief van tafel te houden. Uw steun hierin is van grote waarde. Uw netwerk en invloed kunnen helpen om het verschil te maken, zodat we in Leidschendam-Voorburg kunnen blijven bouwen, verbeteren en verduurzamen.

We merken dat u – net als WoonInvest – wilt versnellen en versimpelen. Uw inzet en die van uw directe collega's is voelbaar. Tegelijkertijd zien we dat in de uitvoering nog te vaak sectoraal wordt gedacht en vastgehouden wordt aan complexe procedures. Dat remt de voortgang. Wij vragen u om hierin het verschil te maken: door integraal te sturen en ruimte te geven aan oplossingen.

Onze oproep is helder: laten we samen meerjarige prestatieafspraken maken, zonder jaarlijkse heronderhandeling. En laten we bij de planbeoordeling niet langer redeneren vanuit beperkingen, maar vanuit mogelijkheden. Alleen zo kunnen we woningzoekenden en bewoners bieden wat zij echt nodig hebben.

Wij zien uit naar uw reactie en gaan graag met u in gesprek om dit concreet te maken.

Met vriendelijke groet,

Peter van Heeswijk,
Directeur-bestuurder



Bijlage: Concrete afspraken en activiteiten

Onderdeel	Wij bieden u de volgende afspraken voor 2026	Wij hebben hierbij van de gemeente nodig
Algemeen		Wij vragen de gemeente altijd te reageren op onze vragen en bezwaren. Wij lezen of horen liever een nee dan geen reactie te ontvangen. Ook verzoeken wij u niet teveel details op te leggen, zoals het beeldmateriaal en -kwaliteit tot in detail of type beplanting. Ook vragen wij u dringend eenmalig, tijdig en reële eisen te stellen en niet steeds weer nieuwe eisen als aanvulling aan te leveren. En uw voorwaarden niet meer te veranderen na het ondertekenen van de AOK (zoals de verhoogde bijdrage omdat het aantal parkeerplaatsen verhoogd wordt), of deze verhoogde bijdrage voor eigen rekening te nemen. En sneller vergunningen te verlenen voor bijvoorbeeld scootmobielstallingen, tijdelijke plaatsing van een kraan en een tijdelijke warmtecentrale. Wij verzoeken u een gemeentebreed SMP (soorten management plan) in te stellen. In onze ogen is het SMP voor de wijk De Heuvel/Amstel een geslaagd voorbeeld.
Nieuwbouw projecten	Wij realiseren de 14 optopwoningen op de Pr. Frederiklaan.	Wij vragen u dringend zo snel mogelijk de voorwaarden voor optoppen duidelijk te maken, zodat wij kunnen starten met het optoppen van de Pr Frederiklaan met 14 woningen. En de andere vier optopprojecten verder kunnen voorbereiden. Wij verzoeken u toe te staan dat wij bij optopprojecten tijdelijk de toegevoegde woningen op de bestaande warmtevoorziening aansluiten (in plaats van de eis dat deze woningen gasloos zijn), totdat er een duurzaam en betaalbaar alternatief beschikbaar is.
Beter benutten van bestaande voorraad	Wij dragen bij via woningdelen voor statushouders. Wij leveren hetzelfde aantal van de afgelopen jaren voor de bijzondere doelgroepen. Door onze lage mutatiegraad en de afspraak 30% voor bijzondere doelgroepen (statushouders, convenanten en urgenten) leveren wij niet meer woningen voor deze doelgroepen. Wel kunnen wij een klein deel van Overgoo toewijzen aan bijzondere doelgroepen, dit aantal valt onder de 30%.	Wij vragen u om de bestaande afspraken 2025 over woningdelen over te nemen in de meerjarige prestatieafspraken, zodat deze goede afspraken niet verdwijnen.
Woningen verkopen	Wij verkopen (zo goed als) alle leegstaande daeb-woningen van het Emmastraatcomplex in 2025	Wij onderzoeken of wij mogelijk daeb-woningen in onze VvE-complexen en met voornamelijk conditiescore 5/6 en E/F/G-label willen

	en 2026. Op dit moment zijn dit 38 woningen. Hierbij laten wij u weten dat wij de woningen zullen aanbieden tegen marktwaarde via Funda. De zittende huurder van de gemeente krijgt voorrang op de woning als hij een bedrag biedt dat even hoog is als het hoogste bod van een niet-zittende huurder. Wij attenderen u er nogmaals op dat wij dit uit geste laten weten, en dat wij geen zienswijze van de gemeente hierbij nodig hebben.	verkopen (en daarbij ons aantal VvE's verminderd), met de kanttekening dat wij ernaar streven om evenveel daeb-woningen (zonder VvE's) bij te bouwen. Hiervoor vragen wij een zienswijze van de gemeente en de huurdersvereniging Respectus of wij maken hier in de prestatieafspraken 2026 expliciete afspraken over met de drie partijen.
Overhevelen tussen DAEB en niet-DAEB	Wij willen in wijken met slechte veerkracht (rood op veerkrachtkaart) DAEB-woningen naar niet-DAEB overhevelen bij leegstand/mutatie. In ruil hiervoor zetten wij in goede wijken met goede veerkracht (groen op veerkrachtkaart) om van niet-daeb naar daeb. Hierbij zorgen wij dat het aantal daeb-woningen behouden blijft.	Wij stellen voor om in de prestatieafspraken 2026 expliciete afspraken op te nemen over de (mogelijke) overheveling van woningen tussen DAEB en niet-DAEB, zodat bij toekomstige transacties kan worden volstaan met een verwijzing naar deze afspraken in plaats van het opvragen van afzonderlijke zienswijzen.
Verduurzamings- en renovatie-projecten	Wij leveren 7 verduurzamingsprojecten op in 2026, dit zijn 469 woningen. Door het stoppen van de salderingsregeling bekijken wij opnieuw of wij zonnepanelen (zonder verdere verduurzaming of renovatie- werkzaamheden) kunnen leggen tegen een gunstige vergoeding voor de huurder.	Wij verzoeken u om een planning te krijgen voor de aanleg van een gescheiden rioleringsstelsel, of wadi's of andere oplossingen voor het ontkoppelen van de hemelwaterafvoeren (regenpijpen) zodat wij deze bij aanpak van de verduurzaming kunnen ontkoppelen.
Doorstroming	Onze seniorenmakelaar werkt via SVH-verband in de gemeente Leidschendam-Voorburg. Bij mutatie kunnen wij de huur aanpassen, hierbij kijken wij naar de totale woonlasten: huur, servicekosten en energiekosten. Het is mogelijk dat de huur hoger wordt, en de energiekosten lager. Wij passen tweedoelgroepenbeleid toe (huur wordt aangepast op inkomen) op al onze seniorenwoningen, zodat meer differentiatie in onze seniorencomplexen komt en meer doorstroming omdat wij de woning sneller kunnen verhuren.	Wij verzoeken de gemeente om een verhuiskostenvergoeding te geven aan inwoners die verhuizen van een grote DAEB naar een niet-DAEB woning of een kleine DAEB-woning zodat er doorstroming op gang komt.

Klimaatdoel- stellingen	Wij doen beperkt aan biobased en circulair bouwen, namelijk als de kwaliteit en de prijs gelijk is en binnen onze budget mogelijkheden ligt. Wij willen onze huurders attenderen op het vergroenen van de tuin behorende bij de woning (met behulp van de Tegeltaxi).	
Energietransitie	De mogelijkheid van gasloos koken op aanvraag van de huurder blijft bestaan.	
Leefbaarheid	Wij zien de urgentie van het op pijl houden van de – steeds verder onder druk – staande leefbaarheid in de wijken, en hier gaan wij onze bijdrage aan leveren. Zo willen wij in alle wijken een goede intensieve samenwerking tussen onze wijkbeheer en jullie handhaving. Ook willen wij gezamenlijk met Vidomes inzetten op ontmoetingsruimte(n), en de inzet van een community builder in het benodigde gebied. Daarnaast willen we initiatieven die participatie en contact versterken meer inzetten en nog meer zorgen voor een schone en veilige omgeving.	Wij willen in Leidschendam-Noord een andere manier van grofvuil inzameling, doordat huurders en andere (omwonenden, bedrijven) hun grofvuil stelselmatig illegaal hier dumpen, onder andere door de tegels 'hier uw grofvuil plaatsen'. Hier zien wij een grotere rol van handhaving door vaker een ronde te doen, en betere samenwerking met ons wijkbeheer. Wij willen graag dat u de tegels 'hier uw grofvuil plaatsen' verwijderd, en in plaats hiervan alleen bebording bij deze plekken plaatst. Op deze bebording staat dat de bewoner eerst een afspraak moet maken met Avalex. Wij verzoeken de gemeente dringend de bosjes op diverse plekken te vervangen voor ratonvriendelijke (open) beplanting. Wij verzoeken de gemeente een standaard af te spreken met de zorgleveranciers, zodat iedere zorgleverancier hetzelfde werkt. Wij merken vooral een verschil in aanpak en daarbij kwaliteit. Wij verzoeken om in de prestatieafspraken duidelijke afspraken te maken voor het overnemen van huurders van de andere woningcorporatie in de gemeente. Wij verzoeken meer uniformiteit in het rondreizende spreekuur, wij willen hier altijd bij betrokken worden. Wij verzoeken u samen met ons in te zetten op ontmoeten via een ruimte en een community builder in het benodigde gebied door inzet van financiële middelen en mankracht.
Huurdersvertegen- woordiging en huurdersparticipatie	De huurdersvertegenwoordiging van WoonInvest loopt via de huurdersvereniging Respectus en de diverse actieve bewonersgroepen en vrijwilligers. Wij blijven actief in het stimuleren en ondersteunen van actieve bewonersgroepen en klankbordgroepen en andere vormen van participatie. Ons doel is om per buurt een vorm van huurdersparticipatie te hebben.	

Huurachterstanden incasseren		Wij zien een meerwaarde in het hebben van goede afspraken (zoals gemeente Den Haag) voor huurders/inwoners met schulden, zodat wij hen samen nog sneller en beter kunnen helpen. Bij huurders die schuldhulpverlening ingaan loopt de lopende huurachterstand alsnog op (ondanks de huisbezoeken), hier moet sneller en beter op worden geanticipeerd. Ook moeten de fondsen beter ingezet worden.
Nultreden, geclusterde en zorggeschikte woningen	Wij hebben relatief genoeg van deze woningen, naast dat wij ook (veelal intramurale woningen in) 4 gebouwen aan 3 zorgaanbieders verhuren. Wij zien ons niet genoodzaakt om hiervan meer toe te voegen. Zie de tabellen hieronder voor de huidige stand van zaken (mei 2025). Als wij nieuwe woningen bouwen zijn dit (meestal) nultreden woningen.	

Nultreden, geclusterde en zorggeschikte woningen Voorburg

<i>Categorie</i>	<i>Aantal woningen</i>
Geclusterde woningen	306
Zorggeschikte woningen	0
Overige nultreden woningen	692
Totaal unieke woningen	998

Leidschendam

<i>Categorie</i>	<i>Aantal woningen</i>
Geclusterde woningen	223
Zorggeschikte woningen	15
Overige nultreden woningen	981
Totaal unieke woningen	1219

Toelichting: elke woning is slechts één keer meegeteld. Een geclusterde en zorggeschikte woning is altijd een nultreden woning. Deze aantallen zijn met de grootst mogelijke zorg geteld, echter kan hier een foutmarge in zitten.