

Lokale prestatieafspraken Zoetermeer 2020 – 2023, jaarschijf 2021

Inleiding

In dit document leggen de huurdersorganisaties: Huurdersraad Vidomes, In de Goede Woning, Huurdersraad Vestia, corporaties: Vidomes, De Goede Woning, Vestia en de gemeente Zoetermeer afspraken vast ten behoeve van de volkshuisvesting¹. Deze partijen hebben naar elkaar uitgesproken dat ze op hoofdlijnen willen sturen. De opgaven zijn groot dus is er een noodzaak om te prioriteren. Daarom hebben zij in deze inleiding de speerpunten voor 2021 geformuleerd. Hierbij is steeds genoemd welke afspraken met prioriteit worden uitgevoerd.

- Uitvoer nieuwbouwprogramma (afspraak 3a)
- Bevorderen doorstroming (afspraak 6c)
- Woon-zorgvisie opstellen voor zowel langer thuis (senioren) en weer thuis (overige groepen) met uitvoeringsprogramma (afspraak 16a); Realisatie van flexwoningen voor spoedzoekers, kwetsbare mensen en Zoetermeerse jongeren (afspraak 17a)
- Uitvoer energietransitie (afspraak 18a)
- Integrale gebiedsvisie voor Meerzicht (afspraak 21a)

Het doel van bovenstaande prioritering is haalbare doelen te stellen voor 2021. De afspraken bevorderen het duurzaam partnerschap tussen de huurdersorganisaties, corporaties en gemeente. Dat partnerschap is belangrijk in het licht van niet geringe uitdagingen: de energietransitie, woningbehoefte, betaalbaarheid van de woningvoorraad, verbetering van de bestaande sociale woningvoorraad en de leefbaarheid en veiligheid van bestaande wijken. Een aanpak van deze uitdagingen kan slechts succesvol zijn wanneer verschillende partijen zich ervoor inzetten. Op het gebied van de volkshuisvesting zijn dit dus de gemeente, huurders en woningcorporaties.

Leeswijzer

De prestatieafspraken zijn gegroepeerd per thema. De set bestaat uit vier hoofdstukken: betaalbaarheid, beschikbaarheid en doorstroming, duurzaamheid, leefbaarheid en sociaal domein. Deze hoofdstukken zijn weer onderverdeeld in onderdelen per thema. Aan de lokale prestatieafspraken voor 2021 zijn als bijlagen toegevoegd: de planvoorraad goedkope huurwoningen, een prognose van de vrijkomende corporatiewoningen, de allonge 2019 en de biedingen van de corporaties voor 2021.

¹ Voor Vestia geldt dat de realisatie van de afspraken aangaande investeringen voor (sloop)nieuwbouw, woningverbeteringen, renovaties en duurzaamheid, evenals de in de bieding hiermee corresponderende activiteiten, onder voorbehoud zijn van de goedkeuring door het WSW en de Autoriteit woningcorporaties.

Betaalbaarheid, beschikbaarheid en doorstroming

In deze paragraaf maken de huurderorganisaties, gemeente en corporaties afspraken over de sociale huurvoorraad, het huurbeleid van de corporaties en het aanjagen van de doorstroming. De allonge 2019 dient als basis voor de afspraken over beschikbaarheid. Het document is als bijlage toegevoegd aan deze lokale prestatieafspraken. In de allonge hebben de gemeente en corporaties afgesproken hoe ze verdere invulling geven aan het realiseren van het kwantitatieve programma van goedkope huurwoningen.

De effecten van de op Prinsjesdag aangekondigde huurverlaging naar de aftopgrenzen voor alle huurders onder de passendheidstoetsgrens is positief voor de betaalbaarheid van betreffende huurders. Maar heeft ook negatieve consequenties voor potentiële doorstroming van empty nesters. Het effect op de begroting 2021 is nog onzeker, kans dat dit negatief uitpakt is aanwezig vanwege mogelijk onvoldoende compensatie vanuit verhuurdersheffing. Dit kan nog nader te bepalen gevolgen hebben voor het huurbeleid van 2021.

Doel: Voldoende betaalbare en geschikte woningen, zodat mensen binnen een redelijke termijn passende huisvesting kunnen vinden. Dit willen we bereiken door nieuwbouw toe te voegen en de doorstroming te bevorderen.

Betaalbaarheid

	Periode	Afspraak	Trekker	Gerelateerd aan
<i>Zittende huurders</i>				
1	2020-2023	Corporaties betrekken om de betaalbaarheid voor zittende huurders te waarborgen bij de jaarlijkse huurverhoging de Nibud tabellen.	Corporaties	
1a	2021	<p>De corporaties en de gemeente zien in Zoetermeer een grote opgave op het gebied van verduurzaming en beschikbaarheid. De huidige investeringsruimte van de Zoetermeerse corporaties is onvoldoende om volledig invulling te kunnen geven aan deze opgaven. De partijen erkennen dat om volledig invulling te geven aan de opgaven op het gebied van beschikbaarheid en duurzaamheid het vergroten van de investeringsruimte van de corporaties noodzakelijk is.</p> <p>Corporaties kunnen meer investeringsruimte creëren door de huursom tot 1% boven inflatie te verhogen. De huursom is de totale bruto-opbrengst van alle huurwoningen per corporatie. Het gemiddeld boven inflatie verhogen van de huren gaat ten koste van de betaalbaarheid. Hieronder staan de beleidskeuzes van de corporaties toelicht.</p> <ul style="list-style-type: none">• Vidomes heeft al een aanzienlijk huurniveau, maar ook een grote opgave. In 2021 vraagt Vidomes een gemiddeld inflatievolgende jaarlijkse huuraanpassing (voorbehoud definitieve vaststelling begroting 2021).• Vestia vraagt, gezien het huidige huurniveau, in 2021 voor Zoetermeer gemiddeld een inflatie volgende huuraanpassing.	Corporaties	

		<ul style="list-style-type: none"> De Goede Woning heeft op dit moment een relatief laag huurniveau. Ten behoeve van de gewenste investeringen in beschikbaarheid en duurzaamheid, verhoogt DGW in 2021 de huursom van de zittende huurders met maximaal inflatie +1%. <p>De inkomensafhankelijke huurverhoging valt buiten de hierboven bedoelde huursomstijging.</p>		
1b	2021	De corporaties passen inkomensafhankelijke huurverhoging toe bij de jaarlijkse huurverhoging met advies van de huurdersorganisaties. De extra opbrengsten van deze inkomensafhankelijke huurverhoging besteden de corporaties aan investeringen in Zoetermeer, zoals nieuwbouw en energetische verbeteringen.	Corporaties	
<i>Nieuwe huurders</i>				
2	2020-2023	Om de betaalbaarheid voor nieuwe huurders te waarborgen, maken corporaties bij nieuwe verhuringen gebruik van de SVH-tabellen.	Corporaties	
2a	2021	Bij het gebruik van de SVH-tabellen, spreken we af dat minimaal 75% volgens de standaard tabel wordt verhuurd.	Corporaties	

Beschikbaarheid

	Periode	Afspraak	Trekker	Gerelateerd aan
<i>Nieuwbouw</i>				
3	2020 t/m 2025	Partijen gaan uit van de toevoeging van 700 woningen per jaar. Dit betekent dat de doelstelling van 27% goedkope huur ² resulteert in de toevoeging van 1.140 goedkope huurwoningen over de periode 2020 t/m 2025. Voor de uitwerking van het kwantitatieve en het kwalitatieve programma zijn de afspraken uit de allonge bij de prestatieafspraken 2019 leidend (zie bijlage 3) en vindt uiterlijk 2021 evaluatie plaats.	Gemeente	Allonge 2019
3a	2021	Gemeente en corporaties komen tweemaal per jaar samen in het nieuwbouwoverleg. We houden hierbij vast aan de afspraken in de Allonge 2019 (zie bijlage 3). Tijdens het overleg bespreken gemeente en corporaties de voortgang van de bouw van sociale en middenhuurwoningen. Verder informeert de gemeente de corporaties over de rest van het woningbouwprogramma (kwantitatief en kwalitatief). Het overleg vindt plaats voordat de woningbouwmonitor naar de raad wordt gestuurd. Eventuele knelpunten bij nieuwprojecten worden geagendeerd in het bestuurlijk overleg. Er vindt uiterlijk 2021 evaluatie plaats.	Gemeente	
3b	2021	In de regionale woningmarktafspraken wordt een definitie voor goedkope huurwoningen (instandhoudingstermijn, huurniveau) vastgesteld. Deze definitie wordt onderdeel van de lokale prestatieafspraken. De visie van de huurdersorganisaties en corporaties is een instandhoudingstermijn van minimaal 25 jaar. Verder vinden zij de specificatie van de bijzondere		

² Met goedkoop / goedkope huur wordt bedoeld: een netto aanvangshuur tot de huurprijsgrens (€ 737,14; prijspeil 2020)

		doelgroepen, huurgrenzen en doorstroming naar de vrije sector van belang. De visie van de gemeente is een minimale instandhoudingstermijn van 15 jaar.		
<i>Bestaand bezit</i>				
4	2020-2023	De partijen streven ernaar om de bestaande DAEB corporatievoorraad in stand te houden. De corporaties beperken om die reden de vrije verkoop van DAEB-woningen zoveel mogelijk.	Corporaties	
4a	2021	De corporaties verkopen in 2021 maximaal 25 DAEB-woningen. Koopgarantwoningen maken geen onderdeel uit van dit aantal. Voor de verkochte woningen geldt een zelfbewoningsbeding.	Corporaties	
5	2020-2023	Gegeven de lange wachttijden streven de partijen ernaar om het aantal en het aandeel voor verhuur beschikbare woningen in de huursegmenten tot de aftoppingsgrens en tot de liberalisatiegrens minimaal gelijk te houden.	Corporaties	
5a	2021	Van de vrijkomende kleine woningen wordt op gemeenteniveau: <ul style="list-style-type: none"> - 80% verhuurd onder de lage aftoppingsgrens - 90% verhuurd onder de liberalisatiegrens In bijlage 2 is een schatting opgenomen het vrijkomend aanbod per huurklasse.	Corporaties	
5b	2021	Van de vrijkomende grote woningen wordt op gemeenteniveau: <ul style="list-style-type: none"> - 50% verhuurd onder de hoge aftoppingsgrens - 75% verhuurd onder de liberalisatiegrens In bijlage 2 is een schatting opgenomen het vrijkomend grote woningen per huurklasse.	Corporaties	
5c	2021	De gemeente ontwikkelt in 2021 een eigen dashboard om de ontwikkeling van wachttijden, gebruik van lokaal maatwerk en slaagkansen zichtbaar te maken (voor bestuurders, raad en inwoners). De gemeente bekijkt of de verhuringen van particuliere huurwoningen onder de € 737,- ook in dit dashboard een plek kunnen vinden.	Gemeente	
5d	2021	De gemeente, huurderorganisaties en de corporaties bespreken een keer per jaar in het ambtelijk overleg het aantal en het aandeel verhuurde woningen per huursegment (zie bijlage 2). Indien nodig rapporteren we de conclusies en handelingsperspectief in het bestuurlijk overleg.	Corporaties	
<i>Doorstroming</i>				
6	2020-2023	Doorstroming bevorderen, zodat huurders meer passend wonen.		
a	2021	Partijen voeren de pilot seniorenmakelaar uit tot en met 2021, waaraan alle partijen de in 2019 afgesproken financiële bijdrage leveren. Eind 2020 is een tussenevaluatiemoment, waarna kan worden besloten de pilot voortijdig te staken als deze niet aan de verwachtingen voldoet.	Vidomes	
6b	2021	Partijen spreken af dat 10% van de DAEB-verhuringen (en zodra het betreffende wetsvoorstel ingaat 15% van de DAEB-verhuringen) verhuurd mag worden aan huishoudens met een inkomen boven de DAEB inkomensgrens. De vrije ruimte wordt benut om de volgende groepen huishoudens te bedienen:	Corporaties	

		<ul style="list-style-type: none"> - Alleenstaanden met een verzamelinkomen tussen 35.938 en 39.055. - Gezinnen met een verzamelinkomen tussen 43.126 en 47.325 (prijspeil 2020). - Maatwerk voor uitzonderingsgevallen en doorstromende senioren met een verzamelinkomen tussen de 39.055 en 47.325 (prijspeil 2020). 		
6c	2021	<p>De corporaties stimuleren de doorstroming van huurders, die niet meer voor een sociale huurwoning in aanmerking komen of te groot wonen.</p> <p>De instrumenten die hierbij worden ingezet zijn:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Inkomensafhankelijke huurverhoging. - Inzet doorstroommakelaar voor Zoetermeer; met de gemeente samen wordt 1 fte beschikbaar gesteld, waarbij de kosten voor de helft door de gemeente en voor de helft door de corporaties gedragen worden. - Corporaties en gemeente creëren budget voor het oplossen van knelpunten bij een beoogde verhuizing. Om te beginnen starten we met een budget van 30.000 euro, waarbij de kosten voor de helft door de gemeente en voor de helft door de corporaties gedragen worden. - Maatwerk en coulance bij vertrek oude huurder uit schaarse woning en toewijzing. Dit geldt bijvoorbeeld voor 1 / 2 persoons huishoudens van empty nesters die in een gezinswoning zijn gehuisvest - Het programma nieuwbouw is toegespitst op het bevorderen van de doorstroming. Dit betekent onder andere het toevoegen van drikamerwoningen met een goede fysieke toegankelijkheid in het sociale segment of de middenhuur voor senioren. - De bouw van middenhuurwoningen - Wmo-consulenten verstrekken meer informatie over doorstroommogelijkheden en vragen of de doorstroommakelaar contact mag opnemen. Het moment van een aanvraag van een Wmo-voorzieningen in schaarse sociale woningen wordt aangegrepen als natuurlijk moment om te spreken over verhuizen. - De Wmo-consulenten kunnen daarbij de corporaties inschakelen. De gemeente kan een verhuiskostenvergoeding overwegen uit Wmo. - Partijen verkennen instrumenten en mogelijkheden die vanuit de regionale werkgroep Doorstroming van huurdersorganisaties, gemeenten en corporaties worden aangeboden. Regionaal onderzoeken we de komende tijd de doorstroming en verhuisketens en effecten van bepaalde interventies. 	Corporaties	
<i>Borging en achtervang Waarborgfonds Sociale Woningbouw</i>				

7	2020-2023	De gemeente garandeert de achtervangpositie bij de herfinanciering van bestaande leningen en is bereid voor nieuwbouw en renovatieprojecten bij het WSW als achtervang op te treden in het kader van de prestatieafspraken.		
7a	2021	De gemeente streeft naar een afname van de directe borgingspositie en de omvang van het schuldrestant bij afname van het bezit van de corporaties. Bestaande leningen met directe borging worden in de toekomst wel geherfinancierd als de complexen nog geëxploiteerd worden.	Gemeente	
7b	2021	De corporaties delen indien nodig informatie over hun financiële positie met de gemeente, zodat die haar taken omtrent directe borging, garantiestelling en achtervang kan uitvoeren.	Corporaties	

Sociaal Domein

De hervorming van de maatschappelijke zorg leidt op gemeentelijk niveau tot een grote maatschappelijke opgave, met name op gebied van maatschappelijke opvang, beschermd wonen, jeugdzorg en ook de WMO. Sommige bewoners van zorginstellingen willen of moeten uitstromen naar een betaalbare (on)zelfstandige huurwoning. Verder zorgt de vergrijzing ervoor dat het aandeel ouderen toeneemt. Deze ouderen zullen langer zelfstandig moeten wonen. Zij hebben met een lichte zorgvraag geen recht meer op verblijf in een instelling. Zorg wordt dus in toenemende mate aan huis geleverd. De gemeente geeft samen met haar maatschappelijke partners (woningcorporaties, zorgpartijen e.d.) antwoord op de vraag hoe onze inwoners zo lang mogelijk zelfstandig thuis kunnen wonen. De gemeente verbindt partijen door het nemen, stimuleren en ondersteunen van initiatieven. Tegelijkertijd worden inwoners zich bewust van hun eigen verantwoordelijkheid op dat punt. Tenslotte, bieden we kwetsbare mensen de ondersteuning die zij nodig hebben. Hier ligt primair een taak voor de gemeente en zorgpartijen.

Doel: Huurders kunnen zelfstandig wonen, met waar nodig voldoende begeleiding om prettig te kunnen wonen, zowel voor henzelf als voor omwonenden.

	Periode	Afspraak	Trekker	Gerelateerd aan
<i>Huisvesting en begeleiding van specifieke groepen</i>				
8	2020-2023	Partijen huisvesten bijzondere doelgroepen.		
8a	2021	Gemeente en corporaties monitoren de uitvoering van het convenant voor de huisvesting van cliënten die uitstromen uit intramurale instellingen: jeugdzorg, beschermd wonen en de maatschappelijke opvang. Voor 2021 worden wederom 65 convenantwoningen afgesproken. Op basis van de verwachte grotere behoefte aan deze woningen voor de zorgdoelgroepen zullen de gemeente, de corporaties en de betreffende zorgorganisaties in overleg gaan en eventueel aanvullende afspraken maken over de wijze van huisvesting van deze groepen.		
9	2020-2023	Partijen ontwikkelen beleid ten aanzien van scootmobielstallingen afhankelijk van de uitkomsten van het onderzoek naar de knelpunten omtrent stallingsruimte, brandveiligheid en financiering.		

9a	2021	De gemeente brengt in samenspraak met de corporaties mogelijke knelpunten ten aanzien van de realisatie van scootmobielstallingen in beeld. Op basis van dit gezamenlijk onderzoek met concrete voorbeelden wordt een advies aan het bestuurlijk overleg opgesteld om de concrete voorbeelden op te lossen.	Gemeente	
10	2020-2023	Vidomes, de Goede Woning en gemeente Zoetermeer maken afhankelijk van de uitkomsten van onderstaand onderzoek een meerjarige afspraak.		
10a	2021	Vidomes, de gemeente en De Goede Woning onderzoeken de mogelijkheid voor invoering van een flatcoach in complexen waar veel oudere senioren wonen. De flatcoach heeft tot doel om mensen langer zelfstandig te laten wonen en te zorgen dat mensen actief meewerken aan nabuurschap via allerlei activiteiten die door en voor de bewoners zelf worden georganiseerd.	Vidomes	
11	2020-2023	Corporaties optimaliseren de toegankelijkheid van bestaand en toekomstig corporatiebezit		
11a	2021	De corporaties winnen bij nieuwbouw- en grote renovatieplannen tijdig advies in bij instanties zoals de Toegankelijkheidsraad en VAC om de toegankelijkheid van woningen te borgen, d.w.z. als er een voorlopig ontwerp ligt. De gemeente agendaert plannen bij de Toegankelijkheidsraad.	Corporaties	
<i>Financiële zelfredzaamheid</i>				
12	2020-2023	Partijen zetten zich in problematische schulden en huisuitzettingen te voorkomen.		
12a	2021	De corporaties zetten onverkort in op zo min mogelijk ontruiming op basis van alleen financiële problemen, onder andere vanwege de Corona-crisis. Gemeente en corporaties continueren de daadkrachtige samenwerking op het gebied van armoedebeleid, schuldhulpverlening, voorkomen van huurachterstanden en voorkomen van huisuitzettingen wegens huurschuld. Het Convenant Vroegsignalering, waar ook andere partijen bij betrokken zijn, is hiervoor een belangrijke basis. In 2021 zullen de partijen het landelijke convenant betrekken bij de afspraken. Dit geldt eveneens voor de afspraken rond gegevensuitwisseling in het kader van de verwachte wetswijziging van de gemeentelijke schuldhulpverlening. In 2021 gaan we de werkwijzen van de corporaties en de gemeente uitwisselen en zo mogelijk uniformeren en optimaal afstemmen.	Corporaties en gemeente	
<i>Doelgroepen</i>				
13	2020-2023	De gemeente draagt samen met de zorgaanbieders de verantwoordelijkheid voor het aanbieden van begeleiding van de zorgdoelgroepen, verwarde personen en huishoudens met multiproblematiek. Door deze begeleiding kunnen de corporaties zorgdoelgroepen huisvesten.		

13a	2021	De gemeente draagt via het convenant samen met de zorgaanbieders de verantwoordelijkheid voor het aanbieden van begeleiding van de zorgdoelgroepen en verwarde personen of huishoudens met multiproblematiek. Door deze begeleiding kunnen de corporaties zorgdoelgroepen huisvesten.	Gemeente	
14	2020-2023	De woningcorporaties huisvesten het percentage van de halfjaarlijks aan de gemeente opgelegde taakstelling voor de huisvesting van statushouders gelijk aan ieders aandeel in de voorraad sociale huurwoningen. Daarnaast spreken partijen af dat bij een voorsprong op toewijzingen, deze verspreid over het gehele opvolgende jaar wordt gecompenseerd.		
14a	2021	Voor het huisvesten van de gemeentelijke taakstelling voor de statushouders overleggen gemeente en corporaties over de voortgang en het oplossen van eventuele knelpunten. De gemeentelijke taakstelling is in het eerste half jaar van 2021 verdubbeld ten opzichte van het eerste half jaar van 2020. Corporaties zetten zich in voor 25% bovenop de taakstelling van heel 2020, dat wil zeggen 106 statushouders in 2021. De verwachte taakstelling voor 2021 zal hoger zijn, wat de inzet van andere huisvestingsvormen noodzakelijk maakt. De gemeente zal zich maximaal inspannen om met de particuliere huursector en andere marktpartijen gebruik te gaan maken van woningdelen en tijdelijke huisvesting.	Gemeente	
15	2020-2023	De gemeente zorgt ervoor dat de begeleiding van statushouders, qua duur en intensiteit, afgestemd is op de behoefte van het individu. De begeleiding van vergunninghouders met een grote integratieafstand tot onze maatschappij heeft daarbij speciale aandacht van de gemeente.		
15a	2021	De gemeente zorgt ervoor dat de begeleiding van statushouders, qua duur en intensiteit, afgestemd is op de behoefte van het individu. De begeleiding van vergunninghouders met een grote integratieafstand tot onze maatschappij heeft daarbij speciale aandacht van de gemeente.	Gemeente	
16	2021-2023	De gemeente neemt het initiatief om te komen tot een woon-zorg visie voor de gemeente en maakt hiervoor gebruik van de landelijke taskforce wonen en zorg. De woningcorporaties, de grote zorgaanbieders, de welzijnsorganisaties en de zorgverzekeraars participeren hierin.		
16a	2021	Gemeente en partners ontwikkelen in 2021 een woonzorgvisie voor zowel langer thuis (seniorenhuisvesting) als weer thuis (overige groepen). Er is vanuit verschillende partijen de behoefte aan een woon-zorg visie voor Zoetermeer. Het gaat om een integrale visie waarin zorg en welzijn een plek krijgen, bijvoorbeeld de bestrijding van eenzaamheid. De gemeente zal hiervoor het initiatief nemen en de woningcorporaties, de grote zorgaanbieders, de welzijnsorganisaties en de zorgverzekeraars hierin betrekken.	Gemeente	Werkgroep en stuurgroep Wonen en Zorg
17	2021-2023	Realisatie van flexwoningen voor spoedzoekers, kwetsbare mensen en Zoetermeerse jongeren.		

17a	2021	De gemeente gaat op korte termijn op de locatie Ruimtebaan flexwoningen realiseren. De gemeente werkt dit nu verder uit. De gemeente vervolgt het verkennend gesprek met de corporaties om te bepalen of een samenwerking op deze locatie mogelijk en wenselijk is en zal daarnaast marktpartijen uitnodigen om een bod te doen.	Gemeente	
17b		De gemeente gaat met de corporaties in gesprek om te bepalen welke inzet de corporaties kunnen leveren aan flexwonen. Conform de meerjarenafspraak zijn flexwoningen bedoeld voor spoedzoekers, bijvoorbeeld kwetsbare mensen en Zoetermeers jongeren.	Gemeente	

Duurzaamheid³

De gemeente, corporaties en huurdersorganisaties werken in Palenstein en uiteindelijk in meerdere wijken samen om de wijken van het aardgas te krijgen. In deze aanpak wordt verduurzaming gekoppeld aan herstructurering en renovatie. Partijen werken op bestuurlijk niveau (Stuurgroep Zoetermeer Aardgasvrij) en ambtelijk niveau samen. Het is vaak een uitdaging om de huurders ook te laten wennen aan de nieuwe energiezuinige woning en huurders op de hoogte te houden van onze plannen met hun huurwoning.

Daarnaast zet de gemeente zich in om meer zon op de daken te realiseren omdat dit een landelijke opgave is die zich regionaal en lokaal vertaalt. Er liggen grote kansen met de daken van de woningcorporaties. De gemeente zet zich verder in om de woon- en leefomgeving aan te passen op klimaatverandering (bijvoorbeeld wateroverlast, hittestress, langdurige droogte, bodemdaling en vershraling biodiversiteit). Ook de corporaties houden hiermee rekening bij toekomstige ontwikkelingen (renovatie, nieuwbouw e.d.). Tenslotte is een nieuwe uitdaging op het gebied van verduurzaming om geen afval meer te produceren (circulariteit). Corporaties zoeken uit hoe ze circulariteit in kunnen passen in sloop-, nieuwbouw- en renovatieprojecten.

	Periode	Afspraak	Trekker	Gerelateerd aan
<i>Energietransitie</i>				
18	2020-2023	Corporaties leveren een bijdrage aan de ambitie van het coalitieakkoord en het klimaatakkoord, ten aanzien van de energietransitie. Corporaties willen daarbij in voldoende mate blijven presteren op het gebied van betaalbaarheid en beschikbaarheid.		

³ Huurdersraad Vestia Zoetermeer tekent de prestatieafspraken voor Zoetermeer, met uitzondering van het onderdeel Duurzaamheid: Huurdersraad Vestia tekent hiervoor niet, omdat ze de prijs-kwaliteitsverhouding van de huurwoningen van Vestia ondermaats vindt. De Huurdersraad gaat niet langer akkoord met een onderhouds- en investeringsbedrag dat in haar ogen te laag is om hier verandering in te brengen. De Huurdersraad is daarom ook tegen de halvering van het duurzaamheidsbudget voor het gasvrij maken van wijken zoals in het Herijkt Verbeterplan 2019-2021 van Vestia is opgenomen. De Huurdersraad ziet graag dat de plannen van de gemeente en die in de bieding van Vestia worden uitgevoerd, maar vindt die niet genoeg.

18a	2021	Corporaties zetten zich in om hun woningverbeteringsprogramma uit te voeren, zoals is aangegeven in de biedingen voor 2021. Onderhoud en investeringen zijn no-regret, aardgasvrij-ready of wanneer financieel mogelijk direct aardgasvrij. ⁴	Corporaties	
18b	2021	Partijen werken samen aan de transitievisie warmte voor de overgang naar aardgasloos wonen en de vertaling daarvan in wijkuitvoeringsplannen. De gemeente heeft hierin een belangrijke rol als regisseur om partijen en bewoners bij elkaar te brengen. De eerste versie hiervan is 2021 gereed, mits vanuit het landelijke Klimaatakkoord tijdig de vereisten voor een dergelijke transitievisie warmte beschikbaar zijn. <ul style="list-style-type: none"> a. Gemeente en corporaties participeren in stuur- en projectgroep 'Zoetermeer aardgasvrij' voor het aardgasvrij maken van alle buurten en wijken in Zoetermeer. b. In de stuur- en projectgroep wordt de uitvoering van de energietransitieplannen aan de hand van actuele planningen gemonitord. c. Gemeente en corporaties spreken af hun hiervoor relevante vastgoeddata te delen. Hier worden nog voorwaarden voor afgesproken. 	Gemeente	
18c	2021	Partijen gaan uit van het opgestelde plan van aanpak Palenstein en plan van aanpak Meerzicht en Driemanspolder bij het maken van plannen en investeringsvoorstellen over hoe en wanneer complexen in deze wijken aardgasvrij worden.	Corporaties en gemeente	
18d	2021	Gemeente onderzoekt maatregelen voor financiële en procesmatige ondersteuning, in de vorm van subsidies/leningen. Bijvoorbeeld voor procesondersteuning van Vereniging van Eigenaren (VvE's) in het opstellen van plan van aanpak voor de overgang naar aardgasvrij wonen of het stimuleren van energiecoöperaties, om sneller voorbereid te zijn op aardgasvrij worden.	Gemeente	
18e	2021	Corporaties hebben bij het uitvoeren van energiebesparende maatregelen op hun initiatief het voornemen de woonlasten van de huurders gemiddeld minimaal gelijk te laten blijven.	Corporaties	
18f	2021	Gemeente voert de regie over de opstelling van een integraal communicatieplan Duurzaamheid. Partijen zorgen voor voldoende capaciteit en geven dit met elkaar vorm.	Gemeente	
18g	2021	De corporaties zetten zich in voor het plaatsen van zonnepanelen op hun complexen.	Corporaties	
<i>Klimaatadaptatie</i>				

⁴ Vestia is bij het gasloos maken van de woningvoorraad afhankelijk van de goedkeuring van de toezichthouder voor haar verbeterprojecten.

19	2020-2023	Partijen houden bij toekomstige ontwikkelingen (renovatie, nieuwbouw, e.d.) rekening met verschijnselen van klimaatverandering: wateroverlast, hittestress, langdurige droogte, bodemdaling en verschraving biodiversiteit.		
19a	2021	Partijen voeren een risicodialoog om de klimaatdoelen te kunnen stellen, aan de hand van in de klimaatstresstesten gesignaleerde potentiële knelpunten in de gebieden waar woningcorporaties veel woningen bezitten. Waar nodig en waar mogelijk streven partijen ernaar om de gevolgen van klimaatverandering te beperken.	Gemeente	
<i>Circulariteit</i>				
20	2020-2023	Woningcorporaties werken aan circulair bouwen. Met circulair wordt een gesloten keten bedoeld waarbij geen afval meer wordt geproduceerd.		
20a	2021	Bij sloop-nieuwbouw maken corporaties een bewuste afweging over het toepassen en concretiseren van circulaire principes.	Corporaties	

Leefbaarheid

Partijen richten hun leefbaarheidsinzet op de wijken Meerzicht en Buytenweg. Tegelijkertijd verdienen de andere wijken ook onze aandacht. Bij de gemeente zijn verschillende overlegstructuren waar de corporaties problemen kunnen signaleren en oplossen met wijkprofessionals. De gemeente heeft het aantal wijkregisseurs uitgebreid naar vijf. De wijk Meerzicht houdt ook komend jaar onze aandacht. De gemeente heeft hier een aantal opgaven opgehaald bij ondernemers, maatschappelijke partners en inwoners. De opgaven werken we samen uit in concrete projecten. In Oosterheem en Seghwaert zijn de pilots wijkgericht werken in uitvoering. Het doel van wijkgericht werken is dat de gemeente en de bewoners elkaar beter vinden. De Goede Woning, Vestia en Vidomes blijven binnen het normbedrag voor de leefbaarheid. Ten slotte kunnen partijen hun samenwerking op gebied van leefbaarheid verder intensiveren. Vaak weten we nog onvoldoende van elkaar wat we doen. We streven immers hetzelfde doel na: dat Zoetermeeders in alle buurten en complexen prettig kunnen wonen.

	Periode	Afspraak	Trekker	Gerelateerd aan
<i>Aandachtswijken</i>				
21	2021-2024	Partijen herijken jaarlijks in het ambtelijk overleg de lijst met aandachtswijken met speciale aandacht voor de leefbaarheid.		
21a	2021	De corporaties zijn vastgoedeigenaar en verhuren woningen. Ze hebben invloed op de uitstraling van de wijk, samenstelling van de woningvoorraad en een evenwichtige samenstelling van de bewoners. Bij de ontwikkeling van de stad (Zoetermeer 2040) zijn zij daarom een belangrijke actor. De gemeente heeft in 2019 een wijkverkenning uitgevoerd in Meerzicht. Het doel is deze verkenning met corporaties en andere stakeholders uit te werken in een integraal gebiedsplan en	Gemeente	

		een investeringsagenda voor Meerzicht. De corporaties doen vanuit hun rol mee in het gebiedsplan Meerzicht. De gemeente stelt in 2021 een gebiedsmanager aan voor Meerzicht.		
21b		Voor Buytenwegh maken we knelpunten in de wijk inzichtelijk en voeren we het gesprek over een mogelijke aanpak voor deze wijk.	Corporaties	
21c		Verder benutten we kansen om de leefbaarheid in de drie flats - Dunantstraat en Van Leeuwenhoekflat (Driemanspolder) en De Boog (Griekenlandlaan, centrum) –verder te verbeteren.	Corporaties	
21d	2021	Jaarlijks presenteren de corporaties en de gemeente hun leefbaarheidsinzet voor de aandachtswijken in januari aan elkaar in de wijkteams, stemmen zij de doelstellingen met elkaar af en werken zo optimaal mogelijk samen. Bij de presentatie ligt de focus op de gezamenlijke inzet. De corporaties en gemeente delen deze informatie met de huurderorganisaties.	Corporaties	
22	2021-2024	Aanpak ernstige overlast en ondermijning		
22a	2021	De inzet van partijen is gericht op het verbeteren van de leefbaarheid en oplossen van knelpunten in deze wijken. Partijen sluiten hiertoe in 2021 een convenant over de inzet van partijen in het geval van ernstige overlast en ondermijning. Hierbij betrekken partijen ook zaken rond radicalisering. In het convenant regelen we ook de rolverdeling en de samenwerking tussen gemeente, politie, wijkregisseurs en woningcorporaties. De gemeente werkt met de corporaties een Plan van Aanpak Overlast uit. Het convenant en plan van aanpak worden op elkaar afgestemd.	Gemeente	
<i>Reguliere wijken</i>				
23	2020-2023	De gemeente en woningcorporaties hebben in reguliere wijken aandacht voor de (ontwikkeling van de) leefbaarheid. We bepalen gezamenlijk wat er nodig is in een bepaalde wijk, gebruik makende van de bestaande overlegstructuren.		
23a	2021	Corporaties streven naar een leefbaarheidsscore van minimaal een 7 in hun complexen en zetten extra in op leefbaarheid waar dit niet behaald wordt.	Corporaties	

23b	2021	Woningcorporaties en de gemeente zetten voor het behalen van leefbaarheidsdoelstellingen personeel en geld in. Personeel betreft de medewerkers die in diverse functies de volgende werkzaamheden oppakken: aanpak overlast, aanpak burenruzies, complexen schoon, heel en veilig houden, signaleren problemen achter de voordeur, aanspreken bewoners op ongewenst woongedrag, formuleren leefbaarheidsprogramma, overleg met huurdersorganisaties, bewonerscommissies en stakeholders, ondersteunen bewonersinitiatieven en reduceren van de huurachterstanden, waarbij direct wordt gekeken naar multiproblematiek. Corporaties besteden hun geld aan zaken als buurtbemiddeling, verlichting, camera's en het veiliger maken van de leefomgeving, bijvoorbeeld door het afsluiten van portieken en parkeergarages.	Corporaties en gemeente	
23c	2021	Partijen wisselen de uitkomsten van onderzoeken naar de leefbaarheid onder de huurders en bewoners aan elkaar uit in de verschillende wijkteams en met de huurdersorganisaties. In de toekomst verkennen we de mogelijkheden van gezamenlijke leefbaarheidsonderzoeken of het verder integreren van de individuele uitkomsten en het delen hiervan op wijkniveau.	Corporaties en gemeente	
23d	2021	De afstemming van signalen rond zorg of overlast verloopt via het signaleringsoverleg per wijk. Woningcorporaties kunnen casussen met betrekking tot veiligheid, zorg en/of overlast aandragen voor het wijksignaleringsoverleg. Het wijksignaleringsoverleg werkt een plan uit om de casus op te lossen. De wijkcoach van Kwadraad beheert deze overleggen. Bewonersorganisaties melden leefbaarheidsproblemen die zij signaleren bij de gemeente of de woningcorporatie. Eind 2021 evalueren gemeente en corporaties deze werkwijze.	Gemeente	
<i>Wijkgericht werken</i>				
24	2020-2023	De gemeente is in 2019 gestart met het ontwikkelen van een werkwijze voor wijkgericht werken. De gemeente is gestart met twee pilotwijken: Seghwaert en Oosterheem. De pilot loopt van 2019 tot en met 2021. Het doel van de pilot is de afstand tussen inwoners, ondernemers, maatschappelijke organisaties en de gemeente te verkleinen.		
24a	2021	De corporaties werken indien noodzakelijk voor de wijkgerichte opgave, actief mee aan de pilot wijkgericht werken. De gemeente betreft de corporaties en huurderorganisaties waar mogelijk bij het uitwerken van deze opgaven in concrete projecten.	Gemeente	
24b	2021	De huurdersorganisaties, corporaties en gemeenten vinden het belangrijk dat er in de wijken laagdrempelige (fysieke) faciliteiten aanwezig zijn waar bewoners makkelijk terecht kunnen. De gemeente voert in 2021 het project "Huizen van de Wijk" uit. Hierbij bekijken partijen of deze ontmoetingsplaatsen in voldoende mate een alternatief vormen voor de wijkposten.	Gemeente	
<i>Onderhoud openbare ruimte</i>				

25	2020-2023	De gemeente zorgt voor adequaat onderhoud van de openbare ruimte, minimaal volgens kwaliteitsniveau C van de CROW. De woningcorporaties zorgen voor adequaat onderhoud in en rondom hun woningbezit.		
----	-----------	--	--	--

Ten slotte: de meer gedetailleerde beschrijving van de activiteiten per corporatie zijn opgenomen in de biedingen. Deze zijn als aparte bijlage bijgevoegd. De gemeente stemt met deze activiteiten in, voor zover ze niet strijdig zijn met de Lokale Prestatieafspraken Zoetermeer 2020-2023.

Aldus overeengekomen en in 7-voud ondertekend,

Zoetermeer, 14 december 2020,

De heer R.C. Paalvast,
Wethouder Wonen, gemeente Zoetermeer

Mevrouw M. Heemskerk
Directeur-bestuurder, De Goede Woning

De heer A.M. Breijman
Voorzitter, Huurdersvereniging In de Goede Woning

De heer M. Beekman
Vestigingsmanager Zoetermeer, Vestia

De heer A. Vrolijk
Vicevoorzitter, Huurdersraad Vestia Zoetermeer

Mevrouw D.L. Braal-Verhoog
Voorzitter Raad van Bestuur, Vidomes

Mevrouw S. Seubert-Rühl
Voorzitter, Huurdersraad Vidomes

Bijlage 1: Actuele planvoorraad t.o.v. de afspraken uit de prestatieafspraken 2020

Planvoorraad: Goedkope huur		Toevoegingen			Onttrekkingen saldo	
	Wie?	Jaar realisatie	corporatie	marktpartijen		
Europaweg 81	markt	2020	0	111	0	111
Studentenwoningen DIP*	markt	2021	0	382	0	382
Boerhavelaan 1-7, Terra Nova	markt	2021	0	117	0	117
Staalblauw	DGW	2020	15	0	0	15
Kleurlaan	DGW	2022	62	0	0	62
Plataanhout	DGW	2022	27	0	0	27
Engelandlaan 270	markt	2022	0	132	0	132
Engelandlaan 140	DGW	2023	85	0	0	85
Oostergo	DGW	2023	12	0	16	-4
Kwadrant B+F (fase 1)	DGW	2023	94	0	0	94
Roggeakker	Vidomes	2023	101	0	97	4
Vaartdreef 115 (t'Seghewaert)	Vidomes	2023	158	0	93	65
Dwarstocht	markt	2024	0	40	0	40
Eleanor Rooseveltlaan 3-25	markt	2024	0	90	0	90
Westergo	DGW	2024	46	0	23	23
Totaal		2020-25	600	872	229	1243

* N.B. we volgen de definitie uit de nieuwe woningmarktafspraken of studentenwoningen meetellen voor de goedkope voorraad

Bijlage 2 Vrijkomend aanbod

Vrijkomend aanbod Zoetermeer 2021				
categorie	bij leegkomst	verwachte mutatie-graad¹	verwacht vrijkomend	in %
<i>studentenwoning</i>	0			
tot kwalkortgrens, klein ²	1.135	11,0%	125	12,8%
tot kwalkortgrens, >65, 4+, gestapeld ³	1	0,0%	0	0,0%
tot kwalkortgrens, >65, 4+, eengezins ³	0	0,0%	0	0,0%
tot kwalkortgrens, TOTAAL	1.136	11,0%	125	12,8%
kwalkortgrens tot 1e aftop, klein	6.165	13,8%	411	14,9%
kwalkortgrens tot 1e aftop, >65, 4+, gestapeld	1.083	3,8%	39	0,0%
kwalkortgrens tot 1e aftop, >65, 4+, eengezins	69	6,2%	4	0,0%
kwalkortgrens tot 1e aftop, TOTAAL	7.317	13,2%	455	14,9%
1e tot 2e aftop, klein	1.067	4,6%	49	5,1%
1e tot 2e aftop, >65, 4+, gestapeld	790	4,1%	32	3,3%
1e tot 2e aftop, >65, 4+, eengezins	2.452	2,6%	63	6,5%
1e tot 2e aftop, >65, TOTAAL	4.309	3,3%	144	14,8%
BETAALBAAR, klein	8.367	7,0%	585	60,3%
BETAALBAAR, >65, 4+, gestapeld	1.874	3,8%	72	7,4%
BETAALBAAR, >65, 4+, eengezins	2.521	2,7%	67	6,9%
BETAALBAAR, TOTAAL	12.762	5,7%	723	74,6%
2e aftop tot huurprijsgrens, klein	1.007	5,4%	54	5,6%
2e aftop tot huurprijsgrens, >65, 4+, gestapeld	500	4,1%	21	2,1%
2e aftop tot huurprijsgrens, >65, 4+, eengezins	1.753	3,0%	53	5,4%
2e aftop tot huurprijsgrens, >65, TOTAAL	3.260	3,9%	128	13,2%
Koopgarant, klein	280	5,4%	15	1,6%
Koopgarant, >65, 4+, gestapeld	16	4,1%	1	0,1%
Koopgarant, >65, 4+, eengezins	0	3,0%	0	0,0%
Koopgarant ⁴ , TOTAAL	296	5,3%	16	1,6%
DUUR SOCIALE VOORRAAD (EXCL. BETAALBAAR), klein	1.287	5,4%	69	7,2%
DUUR SOCIALE VOORRAAD (EXCL. BETAALBAAR), >65, 4+, gestapeld	516	4,1%	21	2,2%
DUUR SOCIALE VOORRAAD (EXCL. BETAALBAAR), >65, 4+, eengezins	1.753	3,0%	53	5,4%
DUUR SOCIALE VOORRAAD (EXCL. BETAALBAAR), TOTAAL	3.556	4,0%	143	14,8%
VS/niet-DAEB, klein	801	6,5%	52	5,4%
VS/niet-DAEB, >65, 4+, gestapeld	266	6,0%	16	1,6%
VS/niet-DAEB, >65, 4+, eengezins	1.049	3,3%	35	3,6%
VS/niet-DAEB, TOTAAL	2.116	4,9%	103	10,6%
verkocht/(potentiële) verkoop, klein	84	1,2%	1	0,1%
verkocht/(potentiële) verkoop, >65, 4+, gestapeld	88	1,2%	1	0,1%

verkocht/(potentiële) verkoop, >65, 4+, eengezins	172	1,8%	3	0,3%
verkocht/(potentiële) verkoop, TOTAAL	344	1,5%	5	0,5%
NIET-SOCIALE VOORRAAD, klein	885	6,5%	52	5,4%
NIET-SOCIALE VOORRAAD, >65, 4+, gestapeld	354	6,0%	16	1,6%
NIET-SOCIALE VOORRAAD, >65, 4+, eengezins	1.221	3,3%	35	3,6%
NIET-SOCIALE VOORRAAD, TOTAAL	2.460	4,9%	103	10,6%
gesloopt, klein	123	-		0,0%
gesloopt, >65, 4+, gestapeld	12	-		0,0%
gesloopt, >65, 4+, eengezins	1	-		0,0%
gesloopt, TOTAAL	136	-		0,0%
TOTAAL (EXCL. STUDENTENWONINGEN)⁵	18.914	5,1%	970	100,0%
TOTAAL, exclusief sloop (EXCL. STUDENTENWONINGEN)⁵	18.778	5,1%	970	100,0%

¹ mutatiegraad op basis van mutaties in 2019

² Klein: ≤ 3 kamers of < 65 m2 woonoppervlakte

³ Groot: 4 kamers of meer en ≥ 65 m2 woonoppervlakte

⁴ Koopgarant: de corporatie verkoopt een woning onder de marktwaarde en met terugkoopgarantie

⁵ studentenwoningen tellen niet mee in de optellingen; de optellingen kunnen iets van elkaar afwijken vanwege afrondingen bij de verkopen.

Bijlage 3 Allonge 2019 (getekend op 1 juli 2019)

Dit document is een uitwerking van afspraak 9 van de Lokale Prestatieafspraken 2019. Daarbij honoreren de partijen afspraken 4 t/m 8 van dat document. Deze bijlage maakt na ondertekening onlosmakelijk onderdeel uit van de Lokale Prestatieafspraken 2019. Naast de Lokale Prestatieafspraken, dienen de uitgangspunten als basis voor verdere samenwerking. De afspraken over aantallen, locaties, nadere uitwerking van doelgroepen en woonproducten zijn een startpunt voor verder planvorming. Alle partijen zetten zich in om de doelen uit deze allonge te behalen en realiseren zich tegelijkertijd dat ze onderhevig zijn aan veranderingen.

Getekende prestatieafspraken nieuw te bouwen sociale huurwoningen

In de lokale prestatieafspraken Zoetermeer 2019 is afgesproken dat het inhoudelijke programma voor nieuw te bouwen sociale huurwoningen door de gemeente in overleg met de corporaties verder wordt uitgewerkt (aantallen, locaties, nadere uitwerking van doelgroepen en woonproducten).

Deze bijlage richt zich op de locaties uit de versnellingsagenda⁵. Het programma voor andere locaties wordt op een later moment uitgewerkt.

Uitgangspunten

1. We gaan uit van de toevoeging van 700 woningen per jaar. De doelstelling van 27% goedkoop⁶ resulteert in 190 woningen per jaar.
2. De afspraken gaan over de periode 2020 tot 2026 (zes jaar).
3. We spreken van uitbreidingsnieuwbouw, als het saldo van nieuwbouw en sloop. Sloop en nieuwbouw in Palenstein tellen niet mee voor het saldo aan goedkope huur.
4. Middenhuur kan meer ruimte creëren voor de nieuwbouw van goedkope huurwoningen:
 - a) Corporaties zijn bereid om via nieuwbouw woningen toe te voegen aan het middenhuur segment. Maar dan altijd in combinatie met goedkope huurwoningen, waarbij de nadruk ligt op goedkope huur.
 - b) De corporaties zijn bereid om bovenop de aantallen uit de scheiding DAEB/niet-DAEB een beperkt aantal goedkope huurwoningen na mutatie te verhuren in de middenhuur (liberalisatie) met de voorwaarden:
 - dat dit gebeurt in de buurten met relatief veel goedkope huurwoningen;
 - dat de aantallen geliberaliseerde woningen, elders moeten worden gecompenseerd door de nieuwbouw van goedkope huurwoningen.
5. De gemeente en corporaties gaan in gesprek om binnen de SOK Palenstein meer woningen toe te voegen of andere woningtypen te realiseren en eventueel ook een andere verdeling over de segmenten.
6. We spreken een werkwijze af over (het versnellen van) lopende projecten.
7. We houden een flexibele planvoorraad aan zodat we in kunnen spelen op kansen en planuitval kunnen opvangen.
8. We organiseren periodiek overleg om de afspraken over nieuwbouw, sloop, liberalisatie en verkoop te monitoren en waar nodig bij te sturen.

⁵ Versnellingsagenda: <https://www.zoetermeer.nl/document.php?m=83&fileid=220270&f=48630d6adc298204d5d8866df9df4bc2&attachment=0>

⁶ Met goedkoop / goedkope huur wordt bedoeld: een huur tot de huurprijsgrens (€ 720,42; prijspeil 2019)

Hoe groot is de opgave?

Volgens bovenstaande uitgangspunten moeten er tussen 2020 en 2026 exclusief de ontwikkelingen in Palenstein **1.140 goedkope huurwoningen** toegevoegd worden.

Welk deel van de opgave is al ingevuld?

Van de bouwopgave voor goedkope huurwoningen voor de periode 2020 tot 2026 is een deel voorzien vanuit de lopende projecten. Het projectenoverzicht voorziet voor de periode 2020 tot 2026 in de toevoeging van 785 goedkope huurwoningen.

Overzicht lopende projecten met oplevering in de periode 2020-2026

Locatie	Oplevering	Aantal woningen	Goedkope huurwoningen		Toevoeging (=saldo nieuwbouw en sloop)
			Nieuwbouw	Sloop	
Reigersblauw	2020	15	15	0	15
Dwarstocht	2021	205	40	0	40
Plataanhout	2021	27	27	0	27
Kleurlaan	2021	47	47	0	47
Roggeakker	2022	100	100	97	3
VA 1	2022	85	85	0	85
Engelandlaan					
Cadenza 2⁷	n.t.b.	60	60	0	60
Kwadrant B+F	2022-2025	600	105	0	105
Boerhavelaan 1-7	2022	300	225	0	225
't Seghwaert⁸	2025	100	100	93	7
VA 12	2022	168	168	0	168
Engelandlaan 270					
Totaal		1.707	972	190	782

→ De resterende opgave is voor 2020 tot 2026 (uitgaande van een gemiddelde toevoeging van 700 woningen per jaar) ongeveer 350 goedkope huurwoningen. Rekening houdend met planuitval is het wenselijk om een grotere planvoorraad te benoemen.

⁷ Voor dit project is nog geen ontwikkelaar in beeld. Het aantal woningen is gebaseerd op het raadsbesluit van 5 maart 2018.

⁸ Vidomes overweegt op dit moment de plannen voor het complex: sloop, gedeeltelijke sloop of groot onderhoud. Het definitieve besluit moet nog worden genomen.

Hoe gaan we samenwerken?

1. Corporaties en de gemeente gaan de komende periode verder met het benoemen van locaties voor goedkope huurwoningen om te komen tot een harde plancapaciteit van 1.140 goedkope huurwoningen.
2. Aanvullend op uitgangspunt 1, houdt de gemeente een overmaat van 20% van de benodigde 1.140 goedkope huurwoningen aan in de vorm van zachte plancapaciteit om uitstel en afstel van lopende projecten snel op te kunnen vangen. De totale benodigde plancapaciteit bedraagt daarmee 1.360 goedkope huurwoningen.
3. Corporaties en gemeente overleggen regelmatig (minimaal twee maal per jaar) ambtelijk om te monitoren of wij met de nieuwbouwplannen op koers liggen.
4. Het is altijd mogelijk om locaties en initiatieven die nu nog niet in beeld zijn in te ruilen met reeds bekende plancapaciteit. Zo kunnen corporaties flexibel inspelen op toekomstige kansen.
5. Uiterlijk in 2021 wordt het nieuwbouwprogramma geëvalueerd.
 - a. Als de evaluatie laat zien dat de corporaties en marktpartijen over de periode van 6 jaar (vermoedelijk) meer dan 1.140 goedkope huurwoningen toevoegen (exclusief Palenstein) terwijl de totale toevoeging in deze periode de 4.200 woningen niet overschrijdt, maken we afspraken aan de hand van de volgende opties:
 - i. De daarop volgende jaren wordt er minder dan 27% goedkope huur gerealiseerd; of
 - ii. De corporaties hevelen goedkope huur (DAEB) over naar de middenhuur (niet-DAEB).
 - b. Als de evaluatie laat zien dat de corporaties en marktpartijen over de periode van 6 jaar (vermoedelijk) minder dan 1.140 goedkope huurwoningen toevoegen (exclusief Palenstein) terwijl de totale toevoeging in deze periode 4.200 woningen bedraagt, maken we afspraken⁹ aan de hand van de volgende opties:
 - i. De daarop volgende jaren wordt er meer dan 27% goedkope huur gerealiseerd; of
 - ii. De partijen wijzen ontwikkellocaties aan waar het aandeel goedkope huur wordt verhoogd.
6. De gemeente, woningcorporaties en marktpartijen gaan bestuurlijk met elkaar in overleg over de realisatie van de woningbouwprojecten in Zoetermeer. De gemeente neemt hiertoe het initiatief om te komen tot een dergelijk overleg.
7. Voor de inhoudelijke invulling van het resterende programma geldt ongeacht welke partij de woningen ontwikkeld de uitgangspunten zoals beschreven in het hoofdstuk "inhoudelijk programma" van deze allonge.
8. Voor de locaties in eigendom van de gemeente maken de partijen een prestatieafspraken per project. Binnen een jaar vanaf de start van de voorbereiding moet de haalbaarheid onderzocht zijn en een plan ingediend zijn. Partijen beogen hiermee de woningbouw te versnellen. Mocht de deadline van 1 jaar niet gehaald worden dan kan de gemeente deze gemeentelijke locaties aanbesteden. Corporaties kunnen uitstel krijgen van deze verplichting als de deadline door toedoen van de gemeente niet wordt gehaald.
9. Indien projecten op locaties in gemeentelijk eigendom voor de corporaties financieel niet haalbaar zijn, zal de gemeente het project aanbesteden. De goedkope huurwoningen behorende tot het project worden aanbesteed onder sociale voorwaarden, dat wil zeggen volgens de kenmerken beschreven in het hoofdstuk 'Inhoudelijk programma'. Mocht dat niet leiden tot een haalbaar plan en leidt dat tot het schrappen van het aandeel goedkope huurwoningen, dan zoeken de gemeente en corporaties een vervangende locatie voor de aantallen goedkope huurwoningen.

⁹ Te verankeren in prestatieafspraken.

Waar zou de opgave van 350 goedkope huurwoningen kunnen landen?

O.b.v. van de opgave van 1.140 goedkope huurwoningen en de huidige plannen is er behoefte aan uitbreiding van de harde plancapaciteit met 350 goedkope huurwoningen en van de zachte plancapaciteit met 220 goedkope huurwoningen.

De partijen spreken af te streven naar een gemiddeld percentage goedkope huur van 27% op de locaties: Kwadrant A, Kop Bredewater, Nederlandlaan en Eleanor Rooseveltlaan. De beoogde harde plancapaciteit kan dan niet volledig worden ingevuld op de locaties uit de versnellingsagenda, omdat er op die locaties minimaal 235 en maximaal 329 woningen gerealiseerd kunnen worden.

Locatieoverzicht Versnellingsagenda¹⁰

Locatie	Potentieel totaal aantal woningen		Percentage goedkope huur	aantal woningen goedkope huur	
	onder-grens	boven-grens		onder-grens	boven-grens
VA 2 Kwadrant A	300	400	27%	81	108
VA 3 Denemarkenlaan	400	500	0%	0	0
VA 4 Kop Bredewater	200	300	27%	54	81
VA 5 Van Aalstlaan	100	150	0%	0	0
VA 6 Belgiëlaan	50	100	0%	0	0
VA 7 Nederlandlaan	70	120	27%	19	32
VA 8 Brusselstraat	100	150	0%	0	0
VA 9 Frankrijklaan	50	100	0%	0	0
VA 10 Luxemburglaan 1	150	200	0%	0	0
VA 11 Luxemburglaan 2	127	127	0%	0	0
VA 13 Zalkerbos	46	46	0%	0	0
VA 14 Eleanor Rooseveltlaan 3-25	300	400	27%	81	108
Totaal	2.146	2.846		235	329

Aanvullend op bovenstaand programma moeten we nog op zoek naar harde plancapaciteit van minimaal 31 en maximaal 115 goedkope huurwoningen. Verder zoeken we nog zachte plancapaciteit van 220 goedkope huurwoningen.

Inhoudelijk programma

In de versnellingsagenda woningbouw zijn drie primaire doelgroepen benoemd en drie andere groepen.

¹⁰ De onzekerheid in deze cijfers wordt verklaard doordat het merendeel van de locaties nog niet concreet is ingevuld.

De gemeente zet met het woningbouwprogramma in het bijzonder in op de woonbehoeften van drie specifieke doelgroepen, te weten:

- *Jongeren*
- *Middeninkomens*
- *Empty nesters*

Het woningbouwprogramma focust zich weliswaar op de bovengenoemde primaire doelgroepen maar biedt daarnaast ook voldoende ruimte voor andere groepen. Het betreft in het bijzonder:

- *Huishoudens met een zorgvraag*
- *Doorstromende gezinshuishoudens*
- *Nieuwe huishoudens van buiten de stad*

In de prestatieafspraken 2019 is afgesproken dat voor de locaties uit de versnellingsagenda het inhoudelijke programma verder wordt uitgewerkt (type woningen, prijsklasse, beoogde doelgroep). Onderstaand wordt invulling gegeven aan deze verdere uitwerking.

Beoogde doelgroep

De doelgroepen die in de versnellingsagenda zijn benoemd dekken voor de goedkope huur het grootste deel van de opgave. Er ontbreekt echter nog één belangrijke doelgroep, alleenstaanden en paren van 30 jaar en ouder¹¹. Voor deze groep is er nog relatief weinig passend aanbod in de stad (kleine woningen die niet gelabeld zijn voor jongeren of ouderen). Het huisvesten van deze doelgroep in de bestaande voorraad is daarmee moeilijk te realiseren. Het is daarom wenselijk dat er ook voor deze doelgroep woningen worden toegevoegd. Door voor deze groep te bouwen kunnen we ook bereiken dat huishoudens na een aantal jaar vanuit hun jongerenwoning doorstromen waardoor deze weer beschikbaar komen voor nieuwe starters.

Er is in de versnellingsagenda geen inschatting gemaakt van het gewenste aantal toevoegingen per doelgroep. Gegeven de verdeling in primaire doelgroepen en andere doelgroepen ligt het voor de hand dat minimaal de helft van de toevoegingen gerealiseerd moet worden voor de primaire doelgroepen. Wanneer het goedkope huurwoningen betreft zijn dit of Jongeren of Empty Nesters.

Van de bestaande plannen voor goedkope huur ligt de nadruk op het realiseren van woningen voor de doelgroep Jongeren. Dit hangt met name samen met de plannen van particuliere ontwikkelaars waarvan veronderstelt wordt dat 100% van de goedkope huurwoningen die deze partijen ontwikkelen gericht zijn op jongeren. De bestaande plannen van de corporaties zijn met name gericht op jongeren en 1 en 2 persoonshuishoudens van 30 jaar en ouder. In de bestaande plannen zijn de aantallen woningen die voorzien zijn voor Empty Nesters beperkt. Om ook voor Empty Nesters aanbod toe te voegen is het wenselijk dat die groep oververtegenwoordigd is op de locaties uit de Versnellingsagenda waarvoor nog geen concrete plannen zijn.

Overzicht beoogde doelgroep op de bestaande locaties

Project	Jongeren	Empty Nesters	1 of 2 pp 30+	Totaal
---------	----------	---------------	---------------	--------

¹¹ Van de woningzoekenden die in 2018 via Woonnet-Haaglanden gereageerd hebben op een goedkope huurwoning in Zoetermeer was 32% jonger dan 27 jaar, 58% tussen de 27 en de 55 jaar en 10% 55 jaar of ouder. In de leeftijdsgroep 27 tot 55 jaar zijn relatief veel gezinnen. Van het totale aantal reagerende huishoudens bestaat echter 33% uit 3 personen of meer. Minimaal 25% van de reagerende huishoudens bestaat uit 1-2 persoonshuishoudens tussen de 27 en de 55 jaar.

Reigersblauw			15	15
Dwarstocht			40	40
Plataanhout	14	13		27
Kleurlaan			47	47
Roggeakker	30	40	30	100
VA1 Engelandlaan	85			85
Cadenza 2	60			60
Kwadrant B+ F		30	75	105
Boerhavelaan 1-7	225			225
't Seghwaert	30	40	30	100
VA 12 Engelandlaan 270	168			168
Totaal	612	123	237	972

Type woningen

De ambitie om binnen de stad een groot aantal woningen toe te voegen uit zich in een focus op gestapelde bouw. De nieuwbouw zal qua oppervlakte kleiner zijn dan tot nog toe gangbaar was in Zoetermeer. Dit sluit goed aan bij de primaire doelgroep voor de goedkope huur (Jongeren en Empty-Nesters) aangezien dit uitsluitend één- en tweepersoons huishoudens zijn.

De doelgroep jongeren is in de versnellingsagenda ruim gedefinieerd. Het gaat behalve om studenten ook om young urban professionals tot 30 jaar. Jongeren gaan steeds later zelfstandig wonen en zoeken daarbij steeds vaker een volwaardige zelfstandige woning. Om ook op de lange termijn een aantrekkelijk woonproduct te bieden bouwen de partijen voor jongeren 2 of 3 kamer woningen van 40 tot 65 m² gbo. Het bouwen van woningen voor jongeren die groter zijn dan 65 m² gbo is niet wenselijk met het oog op de doorstroming.

Onder de doelgroep Empty nesters verstaan de partijen huishoudens vanaf circa 55 jaar oud waarvan de kinderen het huis uit zijn. Een groot deel van deze huishoudens woont nu nog in een ruime eengezinswoning. De partijen willen door het bouwen van kwalitatief goede appartementen deze huishoudens verleiden om te verhuizen naar een kleinere woning met behulp van de doorstroommakelaar zodat de bestaande eengezinswoningen weer beschikbaar komen voor gezinnen. Voor deze doelgroep zetten de partijen in op de bouw van gelijkvloerse 3 kamer woningen van 65 tot 85 m² gbo¹².

De doelgroep 1 en 2 persoonshuishoudens van 30 jaar en ouder bestaat uit huishoudens die doorstromen vanuit een jongerenwoning maar ook uit huishoudens die na een relatiebreuk alleen gaan wonen. Bij deze huishoudens is het wenselijk dat er ook voldoende ruimte is voor logerende kinderen. Het is daarom wenselijk om voor deze groep wat groter te bouwen dan voor de doelgroep jongeren. Doordat de huishoudens niet verleidt hoeven te worden om hun bestaande eengezinswoning te verlaten hoeft er niet heel ruim gebouwd te worden. Voor deze doelgroep zetten de partijen in op de bouw van 3 kamer woningen van 55 tot 75 m² gbo.

¹² Op basis van de huisvestingsverordening van de gemeente Zoetermeer moeten woningen met een woonoppervlakte van minimaal 80 m² toegewezen worden aan huishoudens met minimaal drie leden. Bij een gbo van 85 m² zal altijd voldaan worden aan deze eis. Indien de woning groter is dan 85 m² gbo bestaat de kans dat deze volgens de regels uit de huisvestingsverordening toegewezen moet worden aan een huishouden van minimaal 3 personen en dus niet meer beschikbaar komt voor de beoogde doelgroep: Empty Nesters.

Prijsklasse

Goedkope huurwoningen zijn er in drie prijsklassen (prijspeil 2019):

- Tot de kwaliteitskortingsgrens (€ 424,44)
- Tot de aftoppingsgrens (€ 607,46 voor 1 en 2 personen)
- Tot de liberalisatiegrens (€ 720,42)

Jongeren tot 23 jaar met een inkomen onder de huurtoeslaggrens zijn aangewezen op woningen met een huur tot de kwaliteitskortingsgrens omdat ze anders geen huurtoeslag ontvangen en de woning daarmee onbetaalbaar wordt.

Voor huishoudens van 23 jaar en ouder met een inkomen onder de huurtoeslaggrens is een woning met een huur tot maximaal de aftoppingsgrens passend.

Voor huishoudens met een inkomen boven de huurtoeslaggrens maar onder de Europagrens (€ 38.035) is een huur tot maximaal de liberalisatiegrens passend.

Met de huidige bouwprijzen en exploitatielasten is het niet meer mogelijk om woningen te bouwen met een huur onder de kwaliteitskortingsgrens. Huishoudens die aangewezen zijn op woningen in deze prijsklasse zijn daarmee aangewezen op de bestaande voorraad.

Van de huishoudens in Zoetermeer heeft ongeveer 30% een inkomen tot de huurtoeslaggrens en ongeveer 15% een inkomen tussen de huurtoeslaggrens en de Europagrens. Om alle huishoudens evenveel kans te bieden op een passende woning is het wenselijk dat er veel meer aanbod is tot de aftoppingsgrens dan tussen de aftoppingsgrens en de liberalisatiegrens.

Voor de verdeling over de prijsklasse in de nieuwbouw streven de partijen ernaar om 70% van de goedkope huurwoningen te realiseren met een huurprijs tot de 1^e aftoppingsgrens. Bij jongeren is het aandeel huishoudens met een inkomen tot de huurtoeslaggrens groter dan bij Empty Nesters. De partijen hanteren daarom de volgende verdeling.

Doelgroep	% tot aftoppingsgrens
Jongeren	90%
Empty Nesters	50%
1-2 personen 30+	70%

Doelgroep, Type en prijsklasse per locatie

Er zijn zes locaties uit de versnellingsagenda waar (deels) goedkope huurwoningen gerealiseerd worden. Voor vier van deze locaties zijn nog geen concrete plannen. Onderstaand worden voor ieder van deze vier locaties de uitgangspunten vertaald naar aantallen woningen.

VA2: Kwadrant A

De locatie Kwadrant A heeft de kenmerken van een uitleglocatie. De locatie ligt niet in één van de bestaande wijken en niet dicht bij voorzieningen. Voor deze locatie is een gemengd programma met meerdere doelgroepen het meest kansrijk.

Score primaire doelgroepen: +

Goedkope huur	80 woningen	110 woningen
Kavelpaspoort	Jongeren Middeninkomens Empty Nesters Doorstromende gezinshouders Nieuwe huishouders van buiten de stad	
Programma Goedkope huur	20x Jongeren 2/3 kamerwoningen 40-65 m ² gbo 18x < € 608 2x < € 721 20x Empty Nesters 3 kamerwoningen 65-85 m ² gbo 10x < € 608 10x < € 721 40x 30-55 1 of 2 personen 3 kamerwoningen 55-75 m ² gbo 28x < € 608 12x < € 721	27x Jongeren 2/3 kamerwoningen 40-65 m ² gbo 24x < € 608 3x < € 721 28x Empty Nesters 3 kamerwoningen 65-85 m ² gbo 14x < € 608 14x < € 721 55x 30-55 1 of 2 personen 3 kamerwoningen 55-75 m ² gbo 39x < € 608 16x < € 721

VA4: Kop Bredewater

De locatie Kop Bredewater is vanwege de ligging naast het NS en Randstadrail station vooral geschikt voor jongeren. Het goedkope huur deel van het programma richt zich volledig op deze doelgroep. **Score primaire doelgroepen: ++**

Goedkope huur	55 woningen	80 woningen
Kavelpaspoort	Jongeren Middeninkomens Nieuwe huishouders van buiten de stad	
Programma Goedkope huur	55x Jongeren 2/3 kamerwoningen 40-65 m ² gbo 50x < € 608 5x < € 721	80x Jongeren 2/3 kamerwoningen 40-65 m ² gbo 72x < € 608 8x < € 721

VA7: Nederlandlaan

De locatie Nederlandlaan is vanwege de ligging aan de rand van het stadshart en nabij het Randstadrail station vooral geschikt voor jongeren. Doordat de locatie ingeklemd ligt tussen doorgaande wegen en vlak langs het spoor ligt, is het een complexe locatie om te ontwikkelen. Dit heeft tot gevolg dat de bouwkosten relatief hoog zullen zijn. Dit maakt de locatie niet heel erg geschikt voor de realisatie van goedkope huurwoningen. Om tot een positieve exploitatie te kunnen komen zal een groot deel van de woningen gerealiseerd moeten worden in de middenhuur. De corporaties zien om die reden richt zich niet als de beoogde partijen om op deze locatie woningen te realiseren.

Score primaire doelgroepen: +

Goedkope huur	20 woningen	30 woningen
Kavelaspoot	Jongeren Middeninkomens Empty Nesters Nieuwe huishoudens van buiten de stad	
Programma Goedkope huur	20x Jongeren 2/3 kamerwoningen 40-65 m ² gbo 18x < € 608 2x < € 721	30x Jongeren 2/3 kamerwoningen 40-65 m ² gbo 27x < € 608 3x < € 721

VA 14: Eleanor Rooseveltlaan 3-25

De locatie Eleanor Rooseveltlaan 3-25 kan een belangrijke aanvulling zijn op het bestaande woningaanbod in Rokkeveen. Rokkeveen heeft een ruim aanbod aan grote eengezinswoningen, het aanbod aan levensloopbestendige appartementen is veel kleiner. Door op deze locatie de nadruk te leggen op Empty Nesters kan de doorstroming in Rokkeveen gestimuleerd worden. **Score primaire doelgroepen:**

+++

Goedkope huur	80 woningen	110 woningen
Kavelaspoot	Jongeren Middeninkomens Empty Nesters Doorstromende gezinshuishoudens Nieuwe huishoudens van buiten de stad	
Programma Goedkope huur	80x Empty Nesters 3 kamerwoningen 65-85 m ² gbo 40x < € 608 40x < € 721	110x Empty Nesters 3 kamerwoningen 65-85 m ² gbo 55x < € 608 55x < € 721