

Gezamenlijk document prestatieafspraken 2024 Zuidplas

versie 21 november 2023



1. Beschikbaarheid	Vragen aan gemeente	Standpunt huurdersorganisaties VOOH, HRHM, HBM en HR Stedelink	Afspraken corporaties en gemeente	Woonpartners Midden-Holland	Woonbron	Mozaïek Wonen	Stedelink
Nieuwbouw	<p>> Om gewenste uitbreiding te kunnen realiseren zien we graag inspanning van de gemeente om meer bouwlocaties per gemeente t.b.v. sociale huursegment aan te wijzen.</p> <p>> Najaar 2021 is in het kader van de overdracht van de Vestia portefeuille het document 'bijdrage van de gemeente Zuidplas' aan de volkshuisvestelijke problematiek opgesteld. In dit document is voor de nieuwbouwwontwikkeling Vijfde Dorp/Middengebied opgenomen: (1) ontwikkelen sociale huurwoningen door toegelaten instellingen, (2) programmering van sociale huur in de totale nieuwbouwwortefeuille is minimaal 30%, (3) een sociale grondprijs, (4) gezamenlijk optrekken bij subsidie aanvragen, (5) bij nieuwbouw zoveel mogelijk parkeren in openbaar gebied, (6) uitgaan van realistisch autogebruik bij de doelgroep voor bepalen van de parkeernorm op projectniveau.</p>		<p>Procesafpraak m.b.t. sociaal vereveningsfonds. Momenteel ligt de grens met 12 woningen, als er geen sprake is van sociale huur, wat corporaties betreft erg laag. Een aantal van 25 a 30 woningen zou meer realistisch zijn. Er volgt een afspraak met gemeente (planeconoom) en corporaties.</p> <p>Procesafpraak m.b.t. Investeringsruimte voor nieuwbouw in bestaande kernen. Corporaties willen naar aanleiding van alle inzet om nieuwbouw te realiseren (het voorbeeld is Kamerlingh Onnes), graag een gesprek/evaluatie over een voor zowel gemeente als corporaties werkbaar programma van eisen. Hiervoor wordt een afspraak gemaakt.</p> <p>Procesafpraak ontwikkeling Middengebied. In de Nota van Uitgangspunten voor het Middengebied zien coporaties dat de gemeente bovenwettelijke eisen heeft opgenomen. Een eerste constructief gesprek over de Nota van Uitgangspunten heeft op 12 juli plaatsgevonden. De Nota van Uitgngspunten is inmiddels vastgesteld. In het bestuurlijk overleg d.d. 27 oktober is afgesproken dat gemeente en corporaties over de Nota van Uitgangspunten in gesprek gaan. Waarbij het specifiek gaat om het zoeken naar het gewenste ambitieniveau passend en haalbaar voor woningcorporaties.</p>	<p>> Gemeente wordt verzocht een vereveningsfonds in te stellen met dotaties van ontwikkelaars voor de realisatie van sociale huur door corporaties in nieuwbouw voor andere locaties. Op die manier kan er gericht voor doelgroepen worden gebouwd i.p.v. in elk (mini)project een onwenselijke mix aan doelgroepen te realiseren.</p> <p>> Oplevering DAEB in 2024: 20 MGW van 't Verlaat, 29 MGW Jonge Veenen.</p> <p>> Oplevering niet-DAEB: 40 MGW van 't Verlaat</p> <p>Hierbij het voorbehoud van een tijdig onherroepelijk bestemmingsplan.</p>	<p>Woonbron draagt bij aan de toevoeging van sociale huurwoningen. We werken concreet aan twee projecten in Zevenhuizen: 48 appartementen in Zevenhuizen Zuid, deelplan 8 en 30 appartementen in project Zuydercroon. Oplevering is voor beide voorzien in 2024, uiteraard onder voorbehoud van tijdige afronding van de ruimtelijke procedures en de bouw.</p>	<p>Mozaïek Wonen breidt de huidige voorraad betaalbare woningen uit de komende jaren. Voor 2024 staan 37 nieuwbouwwoningen gepland: SportparkVVM locatie 27 MGW en 10 EGW.</p>	<p>Stedelink heeft voor 2024 geen nieuwbouwprojecten in Nieuwerkerk aan den IJssel.</p> <p>In 2023 herijken we onze strategische kaders met een nieuwe portefeuillestrategie en een ondernemingsplan. De portefeuillestrategie richt zich op: (1) Betaalbaarheid vergroten voor primaire doelgroep (DAEB segment), (2) Realiseren van voldoende aanbod DAEB woningen, (3) Realiseren van meer aanbod woningen in het middenhuur segment. We verwachten eind 2023 over de uitkomsten van de portefeuillestrategie te kunnen beschikken.</p>
Aan- en Verkoop	<p>Najaar 2021 is in het kader van de overdracht van de Vestia portefeuille het document 'bijdrage van de gemeente Zuidplas' aan de volkshuisvestelijke problematiek opgesteld. In dit document is voor aan- en verkoop opgenomen: (1) we streven naar behoud van zoveel mogelijk DAEB woningen, (2) verkoop van niet-DAEB (circa 500 woningen uit de oude Vestia portefeuille), (3) indien meer woningen worden verkocht (aanvullend op circa 500 woningen) wordt dit gecompenseerd met nieuwbouw.</p>	<p>HBM: Vanwege de krappe voorraad en de ongewenste neveneffecten, gespikkeld bezit, uiterst terughoudend zijn met verkoop. Indien noodzakelijk alleen verkopen uit gespikkeld gebied om verdere uitbreiding hiervan te voorkomen.</p>	<p>De gemeente is terughoudend als het gaat om verkoop van woningen uit de DAEB-voorraad. Afspraak: voor zover verkoop betrekking heeft op 2024: zie beschrijving voor iedere corporatie afzonderlijk. Corporaties geven in eigen kolom 1. onderbouwing voor de verkoop 2. geven aan wanneer goedkeuring in het verleden al heeft plaatsgevonden. Voor de verkoop op langere termijn: ROVK.</p>	<p>> Onder voorbehoud van volkshuisvestelijke uitgangspunten kunnen blijven verkopen.</p> <p>> Er wordt rekening gehouden met 2 verkopen in Zuidplas. WPMH verkoopt alleen uit de bestaande verkoopvijver, die laatstelijk in 2011 met instemming van de gemeente is aangepast.</p> <p>> De afspraken aangaande de verkoop van het Vestia bezit die zijn gemaakt worden gerespecteerd. WPMH geeft hier in 2024 nog geen invulling aan. Er worden in 2024 geen woningen verkocht in Nieuwerkerk.</p> <p>> WPMH houdt rekening met 1 aankoop in Zuidplas.</p>	<p>Bij de overname van bezit van Vestia in 2022 hebben we vastgelegd dat ongeveer 150 woningen in aanmerking komen voor verkoop. Dit doen we grotendeels via uitponding. Het betreft de complexen in bijlage 2. In het verleden werd voor elke individuele verkoop toestemming gevraagd. We spreken nu graag af dat we 150 woningen zonder verdere betrokkenheid van de gemeente kunnen verkopen. We vinden dit verantwoord omdat juist ook betaalbare koopwoningen een belangrijke volkshuisvestelijke rol spelen voor de doorstroming. Bovendien leveren we ook nieuwbouw op ter compensatie.</p>	<p>Mozaïek Wonen verkoopt (in beperkte mate) bestaande woningen. Dit is noodzakelijk vanwege benodigde investeringen, bijvoorbeeld het verduurzamen van onze woningvoorraad.</p>	<p>Het beleid van Stedelink is niet verkopen, tenzij (1) het gaat om een solitair pand in combinatie met (2) hoge mutatiekosten van meer dan € 30.000. Er zijn 11 woningen in Zuidplas die bij mutatie in aanmerking komen voor verkoop. Het gaat om een beperkt aantal verspreid liggende woningen (de verkoopvijver bestaat uit 11 specifieke adressen), zie bijlage verkoopvijver. Stedelink vraagt bij de overweging van verkoop, dus in het geval één van de 11 woningen muteert, vooraf goedkeuring aan de gemeente.</p>
Uitwisseling DAEB/ niet-DAEB			ROVK	<p>> Wij vragen de gemeente Zuidplas de nader uit te werken uitwisseling mogelijk te maken tussen DAEB en niet-DAEB woningen in het overgenomen deel van Vestia in Nieuwerkerk ad IJssel om versnipperd bezit te verminderen.</p>			<p>Bij het herzien van onze portefeuillestrategie kijken we ook naar de versnipperde complexen om te bezien of een mogelijke herverdeling wenselijk is</p>
Ontwikkeling Vijfde Dorp/ Middengebied	<p>> Corporaties hebben gezamenlijk een 'belofte document' opgesteld met intenties voor investeren in het Vijfde dorp/ Middengebied.</p> <p>> Corporaties zien graag dat de gemeente zo snel mogelijk helderheid biedt over de ontwikkeling van het Middengebied zodat we de planvorming tijdig kunnen starten.</p> <p>> Het is noodzakelijk dat de gemeente geen bovenwettelijke eisen stelt om tot haalbare plannen te kunnen komen.</p>			<p>Woonpartners MH is gesprekspartner over het leveren van een mogelijke bijdrage/inzet bij de ontwikkeling van het Vijfde Dorp/ Middengebied. Momenteel vindt de voorbereiding hiervoor plaats in de vorm van overleggen tussen corporaties en gemeente. Concrete afspraken hierover worden vastgelegd in de Raamovereenkomst.</p>	<p>Woonbron is gesprekspartner over het leveren van een mogelijke bijdrage/inzet bij de ontwikkeling van het Vijfde Dorp/ Middengebied. Momenteel vindt de voorbereiding hiervoor plaats in de vorm van overleggen tussen corporaties en gemeente. Concrete afspraken hierover worden vastgelegd in de Raamovereenkomst.</p>	<p>Mozaïek Wonen is gesprekspartner over het leveren van een mogelijke bijdrage/inzet bij de ontwikkeling van het Vijfde Dorp/ Middengebied. Momenteel vindt de voorbereiding hiervoor plaats in de vorm van overleggen tussen corporaties en gemeente. Concrete afspraken hierover worden vastgelegd in de Raamovereenkomst.</p>	<p>Stedelink is gesprekspartner over het leveren van een mogelijke bijdrage/inzet bij de ontwikkeling van het Vijfde Dorp/ Middengebied. Momenteel vindt de voorbereiding hiervoor plaats in de vorm van overleggen tussen corporaties en gemeente. Concrete afspraken hierover worden vastgelegd in de Raamovereenkomst.</p>

Vrije toewijzingsruimte			Zie omschrijving per corporatie. Voor gemeente is uitbreiden naar 10% akkoord. Voor uitbreiding naar 15% is onderbouwing nodig.	Woonpartners MH wil 15% vrije toewijzingsruimte inzetten in wijken met verminderde veerkracht met als doel clustering van zeer lage inkomens te beperken.	Gezien de druk op de sociale huur maakt Woonbron beperkt gebruik van de vrije toewijzingsruimte. 10% volstaat.	Mozaiek Wonen maakt gebruik van de mogelijkheid om de vrije toewijzingsruimte uit te breiden van 7,5% naar 15%. Deze extra vrije ruimte is o.a. noodzakelijk om de doorstroom (van senioren) te bevorderen, vanwege het toenemende aantal urgenties en het dynamische houden van wijken. 15% is geen doel op zich maar wordt ingezet om ruimte te creëren voor het toepassen van maatwerk.	Stedelink maakt gebruik van de vrije toewijzingsruimte waarbij vooralsnog 7,5% volstaat.
Woonruimtebemiddeling/ Huisvestingsverordening	> De huisvestingsverordening in Zuidplas bevat diverse gedetailleerde regelingen en voorrangsposities. Dit bemoeilijkt maatwerk. We zetten graag het reeds gestarte overleg met de gemeente(n) en andere voort om te komen tot een nieuwe verordening die optimaal bijdraagt aan de positie van huidige én nieuwe huurders. We vragen de gemeente om hier aan mee te werken en open te staan voor diverse oplossingen.		Procesafpraak verbeteren slaagkansen: gemeente en corporaties starten in 2023 met een werkgroep woonruimteverdeling over de gezamenlijke opgave om de slaagkansen voor alle doelgroepen te verbeteren. In dit licht wordt gekeken naar de mogelijkheden van o.a. loting en vindt evaluatie van het huidige model t.o.v. andere mogelijke modellen voor woonruimte plaats.		Woonbron heeft ruime ervaring met loting en zet deze vorm van woonruimtebemiddeling graag in conform de mogelijkheden van de huisvestingsverordening. Dit komt o.a. jongeren, starters en spoedzoekers ten goede.	We zetten graag het reeds gestarte overleg met de gemeente(n) en andere voort om te komen tot een nieuwe verordening die optimaal bijdraagt aan de positie van huidige én nieuwe huurders. We vragen de gemeente om hier aan mee te werken en open te staan voor diverse oplossingen.	We zetten graag het reeds gestarte overleg met de gemeente(n) en andere voort om te komen tot een nieuwe verordening. Dit komt o.a. jongeren, starters en spoedzoekers ten goede. Om de slaagkansen voor jonge starters te verhogen willen wij starten met loting. Vooralsnog beperken we dit tot 10% van het aantal vrijkomende woningen.
Woonwagens			Procesafpraak woonwagens: gemeente en corporaties gaan in 2024 in gesprek over de vraag van de gemeente Zuidplas om te verkennen wat de rollen (van gemeente, corporaties en andere partijen) kunnen zijn bij de ontwikkeling en beheer van woonwagenstandplaatsen.				

2. Betaalbaarheid	Gezamenlijke vragen aan gemeente	Standpunt huurdersorganisaties VOOH, HRHM, HBM en HR Stedelink	Afspraken corporaties en gemeente	Woonpartners Midden-Holland	Woonbron	Mozaiek Wonen	Stedelink
Betaalbare voorraad			Procesafpraak betaalbaarheid: in 2024 vindt de uitwerking plaats van afspraken rond betaalbaarheid en de toewijzing van het aantal betaalbare woningen (percentage van het aantal sociale verhuurings) aan de primaire doelgroep. Dit wordt meegenomen in de werkgroep woonruimteverdeling met corporaties en gemeente. Zie ook procesafpraak bij 1. Beschikbaarheid, woonruimtebemiddeling.	> Tijdelijk aftoppen tot kwaliteitskortinggrens voor jongeren tot 21 jaar. > 77% Van onze DAEB-voorraad heeft nu een netto huurprijs tot de 2e aftoppingsgrens. Wij streven ernaar dat 70-75% van onze DAEB voorraad een streefhuur heeft onder de hoogste aftoppingsgrens. > WPMH rolt een programma energiearmoedebeleid uit, te starten in De Dalen (Nieuwerkerk ad IJssel).	In onze voorraad heeft 75% van de woningen een huurprijs onder de tweede aftoppingsgrens. We streven ernaar dat 70% van de jaarlijkse verhuuringen in de sociale voorraad onder deze grens wordt verhuurd.	Om te kunnen blijven voorzien in voldoende woningen voor onze doelgroepen zorgen we ervoor dat minimaal 70% van onze voorraad bereikbaar is en blijft voor de lage inkomens. Concreet: 70% van onze voorraad heeft een huurprijs onder de aftoppingsgrens. Ook vanaf 1 januari 2024 blijven isolatiemaatregelen voor huurders gratis.	In 2023 herijken we onze strategische kaders met een nieuwe portefeuillestrategie. We verwachten eind van het jaar over de uitkomsten te beschikken. De portefeuillestrategie geeft kaders voor het betaalbaarheidsbeleid.
Inkomensafhankelijke huurverhoging			Zie omschrijving per corporatie. De IAH opbrengsten worden zoals wettelijk vereist in de gemeente Zuidplas besteed aan investeringen op het gebied van duurzaamheid.	> Woonpartners past inkomensafhankelijke huurverhoging toe voor hoge middeninkomens en hoge inkomens in DAEB woningen. De gemoeide opbrengst alloceren wij voor projecten op gebied van verduurzaming en energiearmoede	We passen de inkomensafhankelijke huurverhoging toe voor huishoudens met een hoger inkomen in een sociale huurwoning. We doen dit gedempt en we toppen af op de liberalisatiegrens. We vinden het gelegitimeerd dat hogere inkomens een passende bijdrage aan de sociale huur leveren. De extra opbrengst komt ten goede aan investeringen van Woonbron in Zuidplas.	MW past IAH toe. Hierbij nemen we het overheidsbeleid als uitgangspunt. De opbrengst van de IAH gebruiken we voor investeringen, zoals investeringen op het gebied van duurzaamheid.	De IAH wordt doorgevoerd in lijn met landelijke wet- en regelgeving en in afstemming met de huurdersorganisatie. De meeropbrengsten IAH worden ingezet voor investeringen op het gebied van duurzaamheid.
Geliberaliseerde woningen				> Wij vragen de gemeente Zuidplas (nader uit te werken) uitwisseling mogelijk maken tussen DAEB en niet-DAEB woningen in overgenomen deel Vestia in Nieuwerkerk ad IJssel om versnipperd bezit te verminderen.	Middenhuurwoningen verhuren we met voorrang aan huishoudens met een middeninkomen, die doorstromen vanuit een sociale huurwoning.		Doorstromers uit sociale huurwoningen van Stedelink krijgen voorrang op vrijkomende vrije sector huurwoningen (niet-DAEB) van Stedelink.
Liberalisatie			Zie omschrijving per corporatie. Een tabel met de liberalisatievrijver is opgenomen in de bijlagen.		Woonbron liberaliseert in beperkte mate Daeb-woningen. Voor 2024 voorzien we (afhankelijk van mutaties) 5 liberalisaties.		Stedelink liberaliseert in 2024 een beperkt aantal woningen, afhankelijk van de mutatiegraad bij de niet-DAEB woningen met een sociale huurovereenkomst.

3. Duurzame woningvoorraad	Gezamenlijke vragen aan gemeente	Standpunt huurdersorganisaties VOOH, HRHM, HBM en HR Stedelink	Afspraken corporaties en gemeente	Woonpartners Midden-Holland	Woonbron	Mozaiek Wonen	Stedelink
Verbetering energieprestaties	> De corporaties willen graag gezamenlijk met gemeente optrekken bij groot onderhoudsprojecten. Meerjarige planning met elkaar delen en vroegtijdig afspraken maken over herinrichten/ opknappen openbare ruimte.		De aanpak van EFG-labels is vastgelegd in de nationale prestatieafspraken. Corporaties streven tot 2028 naar de aanpak van alle EFG-labels.	> We investeren in 2024 in een groot onderhoudsproject (inclusief maatregelen in het kader van verduurzaming) van 66 woningen aan de Hollevoeterlaan in Moerkapelle.	De voorraad van Woonbron in Zuidplas kent slechts 8 woningen met een E-label. Slechtere labels komen in de voorraad niet voor. Deze 8 woningen zullen voor 2028 op een natuurlijk moment worden verbeterd naar ten minste label D. Jaarlijks rapporteren we de energieprestaties van onze woningvoorraad en de verbeteringen daarin.	In 2028 hebben we geen woningen meer met een EFG-label conform de nationale prestatieafspraken.	In 2024 begint de voorbereiding van de aanpak van 37 EFG-woningen verspreid over 6 complexen in Zuidplas. De verwachting is dat de uitvoering hiervan doorloopt tot 2025. Daarnaast moeten 2 complexen worden gerenoveerd waar nog 18 EFG-woningen in zitten. Vanwege de langere aanlooptijd van renovaties kunnen deze projecten op zijn vroegst in 2026 in uitvoering gaan. Hierna voldoet Stedelink volledig aan de EFG-opgave zoals is afgesproken in de Nationale Prestatieafspraken
					Op natuurlijke onderhoudsmomenten in de planmatig onderhoudscyclus worden isolatie en verduurzaming meegenomen. Daarbij hanteren we de isolatiestandaard als referentiepunt.	Mozaiek Wonen brengt de bestaande voorraad stapsgewijs, op natuurlijke momenten, naar het niveau van de standaard (geschikt voor gasloos).	
Energietransitie	> Huurders (corporaties) en kopers in gelijke mate ondersteunen bij het uitvoeren van maatregelen in het kader van de energietransitie. > Vroegtijdig inzicht geven in warmteoplossing op buurtniveau. > Beleid op te stellen voor het aanleggen van bodemlussen/ bodem-energiesystemen in openbaar gebied bij bestaande bouw en nieuwbouw.	HBM: Zadel de huurders niet op met nog niet bewezen goede technieken.			Voor ons bezit in Nieuwerkerk zijn nog geen alternatieve warmtebronnen beschikbaar. We vragen de gemeente om ons te betrekken bij de transitie van gas naar andere bronnen zodat we tijdig kunnen anticiperen op eventueel benodigde investeringen. Onze nieuwbouw wordt uiteraard gasloos gebouwd.	MW heeft haar ambitie te komen tot een CO2 neutrale woningvoorraad in 2050 uitgewerkt in een transitieplan.	
Energiearmoede			<u>Procesafpraak rond inzet SPUK-gelden om energiearmoede te verminderen.</u> Gemeente gaat een klusbus inzetten. Corporaties dragen bij aan de logistieke voorbereiding en benodigde afstemming met gemeentelijke projectleider.				

4. Kwaliteit woningbezit	Gezamenlijke vragen aan gemeente	Standpunt huurdersorganisaties VOOH, HRHM, HBM en HR Stedelink	Afspraken corporaties en gemeente	Woonpartners Midden-Holland	Woonbron	Mozaiek Wonen	Stedelink
	> We vragen de gemeente eisen te stellen aan aanleg en onderhoud van openbaar gebied ten einde de zettingsveiligheid van huisaansluitingen te beperken.		Zie omschrijving per corporatie.	> Woonpartners streeft naar een conditieniveau (schil) op elementeniveau van ten hoogste score 3. > Focus ligt bij nieuwbouw op compacte meergezinswoningen van gemiddeld 65-70 m2 met 3 kamers.	De kwaliteit van onze woningen in de gemeente Zuidplas is in het algemeen goed en zal, door nieuwbouw in Zevenhuizen en het Middengebied, gemiddeld steeds verder toenemen. Onze woningen in Nieuwerkerk hebben een goede staat van onderhoud en worden meegenomen in ons reguliere planmatig onderhoud. Op dit moment zijn er geen specifieke opgaven en geen achterstallig onderhoud die vragen om afspraken met de gemeente en huurders.	> In de nieuwbouw ligt het accent op levensloopbestendige appartementen voor de een en/of tweepersoonshuishoudens. > Elk jaar wordt 1/3 van het bezit gescreend, zodat MW binnen een termijn van 3 jaar het gehele bezit inspecteert. We streven naar een gemiddelde geaggregeerde conditiescore van 2 met een minimale ondergrens van 3.	De woningen worden goed onderhouden en beheerd op basis van een technische conditiemeting (NEN 2767) en via reparatie-, mutatie-, contract- en planmatig onderhoud. Stedelink blijft de klantprocessen meten en realiseert de gestelde normen (klanttevredenheidsscores).
	> Scootmobiel plekken: corporaties gaan bij individuele aanvragen graag in gesprek over mogelijke oplossingen (borging veiligheid in woongebouwen).	HR Stedelink: wij zouden het op prijs stellen als gemeente (Wmo) en verhuurders voorzieningen in de openbare ruimte (opstelplekken voor scootmobielen, geautomatiseerde deuropeners, hellingbanen op galerijen enz.) coördineren en alles in één keer per complex zou aanpakken. Iedere keer opnieuw werkzaamheden in het complex geeft onrust. Daarnaast geven steeds andere materialen een rommelige uitstraling. Levensloopbestendig wonen gaat niet alleen over voorzieningen achter de voordeur. HBM stemt in met opmerkingen Stedelink.	<u>Procesafpraak scootmobielstallingen:</u> corporaties zorgen voor een contactpersoon zodat gemeente in bepaalde situaties, bijvoorbeeld als een complex zich niet leent voor scootmobielstallingsplaatsen, contact kan leggen. Zodat overleg over mogelijke oplossingen kan plaatsvinden.	WPMH en gemeente maken goede procesafspraken over WMO aanvragen, taken en verantwoordelijkheden. De verwachtingen zijn over en weer duidelijk zodat huurders de juiste informatie krijgen.		Mozaiek Wonen zet in op het faciliteren van het WMO proces bij individuele aanvragen. Daarbij zien we het borgen van de veiligheid in onze woongebouwen, in het bijzonder bij scootmobiel opstelplekken, als belangrijk aandachtspunt. We zien dat deze afwegingen binnen de WMO nog niet altijd goed kunnen worden geborgd. Indien de WMO constateert dat in een woongebouw aanvragen zijn, gaat Mozaiek Wonen graag met de gemeente in gesprek over mogelijke oplossingen.	

5. Wonen met zorg	Gezamenlijke vragen aan gemeente	Standpunt huurdersorganisaties VOOH, HRHM, HBM en HR Stedelink	Afspraken corporaties en gemeente	Woonpartners Midden-Holland	Woonbron	Mozaiek Wonen	Stedelink
Woonzorgvisie	<p>> In 2024 moet iedere gemeente over een woonzorgvisie beschikken. De corporaties worden graag betrokken bij de totstandkoming hiervan.</p> <p>> Gemeente wordt gevraagd samenhang en prioriteit aan te geven als het gaat om huisvesten speciale doelgroepen. Stem in regionaal verband af en kijk naar logische combinaties. Laat zorgpartijen/ corporaties niet ieder afzonderlijk een zoektocht doen of ideeën uitwerken, maar breng dit samen.</p> <p>> We stellen voor met elkaar een vangnetconstructie in te stellen, niet zijnde een daklozenopvang waarin gemeente, zorginstelling en corporaties samenwerken voor huurders met een zorgvraag als het wonen met vormen van begeleiding niet blijkt te werken.</p> <p>> Afspraken maken over oplossingen voor overlastgevende zorgmijders. Als hulpverlening geen toegang krijgt en er voor gedwongen kader onvoldoende grond is, stopt nu het proces en wordt dossier opgebouwd voor ontruiming. De wens is dat er steviger wordt ingezet op bemoeizorg en dat proactief de samenwerking met de corporatie wordt gezocht als de hulpverlening in het proces vastloopt. Ook hier gezamenlijk actief optrekken als nodig, niet alleen overleggen.</p>		<p>Procesafpraak Woonzorgvisie: de Woonzorgvisie van de gemeente wordt momenteel opgesteld. Corporaties worden uitgenodigd bij de opstelling van de visie.</p> <p>Procesafpraak Convenant woonoverlast.</p> <p>Gemeente start met opstellen van convenant woonoverlast. Corporaties worden hierbij uitgenodigd. Corporaties en gemeente nemen hierin specifiek mee (1) het tijdig informeren van burens over maatregelen, (2) afspraken over het voorkomen van burgemeestersluitingen, (3) afspraken over het inzetten van bemoeizorg bij overlastgevende zorgmijders (Komt ook terug bij bij 7. Leefbaarheid).</p>		Iedere gemeente moet in 2024 een woon-zorgvisie hebben waaruit blijkt hoe wonen met zorg ingevuld wordt. We vragen de gemeente om ons te betrekken bij de totstandkoming van deze visie.	Iedere gemeente moet in 2024 een woon-zorgvisie hebben waaruit blijkt hoe wonen met zorg ingevuld wordt. We vragen de gemeente om ons te betrekken bij de totstandkoming van deze visie. Wij vragen van de gemeente om bij de ontwikkeling door corporaties van (maatschappelijk) vastgoed, zorg te dragen voor de regio op de noodzakelijke aanpalende voorzieningen, zoals zorg en welzijn.	In 2024 investeert Stedelink niet extra in levensloopbestendigheid en aanpasbaarheid van het woningbezit in Zuidplas. Stedelink faciliteert de uitvoeringen van de voorzieningen die gemeenten aan huurders bieden in het kader van de WMO.
Schuldhelpverlening	> Schuldhelpverlening: corporaties gaan graag in gesprek over een oplossingsgerichte aanpak, achterstanden niet onnodig op laten lopen en, indien nodig, het maken van afspraken over het overnemen van achterstanden.		<p>Procesafpraak in het kader van actualisatie Convenant voorkomen huisuitzetting.</p> <p>Corporaties en gemeente gaan in overleg over voorkomen kosten (en kosten delen) in het geval dat de huurschuld alsmaar oploopt (1 a 1,5 jaar).</p>	>WPMH wil afspraken maken met de gemeente voor de compensatie van het verlies aan huurinkomsten bij het voorkomen van huisuitzettingen.			
Zelfstandig wonen voor ouderen	> Seniorenhuisvesting verlangt voorzieningen in de nabijheid met een op de doelgroep ingerichte openbare buitenruime	HBM: Er wordt al zo lang over gesproken en er wordt in de jaren-50 wijk een proef/pilot gedaan. Deze wijk loopt helaas vertraging op terwijl er in andere wijken ook mogelijkheden ontstaan. Waarom blijft het zolang bij mooie woorden en blijven de daden uit terwijl we allemaal het belang van doorstroming onderkennen?	<p>Procesafpraak verkennen mogelijkheden om doorstroming te bevorderen. Corporaties en gemeente gaan in gesprek over bevorderen doorstroming, zoals het werken met een doorstroommakelaar en de ervaringen hiermee in o.a. Zoetermeer en Delft.</p>	>In het nieuwbouwproject Van 't Verlaat realiseren we 60 woningen voor deze doelgroep. >We sturen op realisatie van verhuisketens zodat meer doorstroming op gang komt.		Daar waar we kansen zien in de nieuwbouw om vernieuwende woonconcepten (zoals Het Ouderenhuis) te realiseren, pakken we dit op. Wij zoeken samen met de gemeente naar mogelijkheden om (oudere) huurders te ondersteunen en daar waar mogelijk hen te faciliteren bij verhuizen naar kleinere woningen. Wij zijn een pilot gestart voor de toewijzing van nieuwbouw.	> De beschikbaarheid van betaalbare woningen voor ouderen wordt aan de hand van gegevens over mutaties en slagingskansen besproken. Stedelink heeft goede ervaringen met een doorstroommakelaar (in Delft en Zoetermeer). > We onderzoeken graag samen met corporaties en gemeente de mogelijkheden om doorstroming van ouderen naar een geschikte woning te bevorderen en zo het aanbod van grote gezinswoningen te vergroten.

6. Bijzondere doelgroepen	Gezamenlijke vragen aan gemeente	Standpunt huurdersorganisaties VOOH, HRHM, HBM en HR Stedelink	Afspraken corporaties en gemeente	Woonpartners Midden-Holland	Woonbron	Mozaiek Wonen	Stedelink
Taakstellingen	<p>> Waarborgen van een maximale instroom van bijzondere doelgroepen tot 30% zodat 70% beschikbaar blijft voor regulier woningzoekenden.</p> <p>> In het kader van de nieuwe taakstelling voor de 2e helft van het jaar willen corporaties graag in gesprek over inzet van de gemeente, zoals: wenselijke sociale programma's en bijdragen aan aanpassingen van woningen.</p>	HBM: Wees alert op de kans die wij ook de "normale" woningzoeker moeten bieden. De begeleiding dient adequaat en deskundig te zijn.	<p>Afspraak bijzondere doelgroepen: De huisvesting van bijzondere doelgroepen realiseren we voorsnog naar behoefte. Daarbij is het streven dat dit aandeel niet meer dan 30% zal zijn om zo voldoende woningen beschikbaar te houden voor reguliere woningzoekenden. Op het moment dat er meer dan 30% met voorrang wordt toegewezen, vindt een gesprek plaats tussen partijen om te bepalen of en welke keuzes bij woningtoewijzing nodig zijn. Gemeente en corporaties kijken daarnaast naar andere mogelijkheden om slagingskansen voor alle doelgroepen te vergroten. Door middel van de evaluatie van de huisvestingsverordening en het huidige model en d.m.v. het inzetten van het instrument loting. Zie ook tekst bij Beschikbaarheid, woonruimtebemiddeling.</p>	Woonpartners verleent medewerking om statushouders te huisvesten volgens aantallen die volgen uit de taakstelling van de centrale overheid.	Woonbron vraagt de gemeente om samen met de andere corporaties de instroom van bijzondere doelgroepen te beperken tot maximaal 30% van de verhuringen. Op die manier blijft minimaal 70% van de vrijkomende woningen beschikbaar voor regulier woningzoekenden. Bij grotere toestroom van bijzondere doelgroepen treden we in overleg met de gemeente om alternatieve oplossingen te vinden, waarbij het uitgangspunt steeds is dat iedere woningzoekende een goede woning verdient.	MW draagt naar rato bij aan gemeentelijke taakstelling m.b.t. het huisvesten van statushouders, zoals aangemeld door het COA. Het is hierbij van groot belang dat verblijfsgerechtigden worden begeleid. De gemeente Zuidplas draagt zorg voor de begeleiding. Daarnaast maken we graag afspraken over het evalueren van deze begeleiding.	Stedelink en andere corporaties zorgen onderling voor een verdeling van de bijzondere doelgroepen. Waar nodig toppen we woning naar de 2e of 1e aftoppingsgrens (prijspeil 2024). Bij een substantiële toename van de benodigde inzet volgt overleg tussen Stedelink en gemeente.

Taakstellingen	<p>> Corporaties verwachten van de gemeente goede begeleiding van de verblijfsgerechtigden. > Vroegtijdig de taakstellingen voor 2024 inzichtelijk maken.</p>	<p>HBM: De begeleiding dient adequaat en deskundig te zijn.</p>		<p>WPMH draagt naar rato bij aan gemeentelijke taakstelling m.b.t. het huisvesten van statushouders. Het is hierbij van groot belang dat verblijfsgerechtigden worden begeleid. De gemeente Zuidplas draagt zorg voor de begeleiding.</p>	<p>Woonbron draagt naar rato bij aan de huisvesting van statushouders en uitstromers uit instellingen, met inachtneming van bovengenoemd maximum van 30% van de verhueringen.</p>	<p>MW draagt naar rato bij aan gemeentelijke taakstelling m.b.t. het huisvesten van statushouders, zoals aangemeld door het COA. Het is hierbij van groot belang dat verblijfsgerechtigden worden begeleid. De gemeente Zuidplas draagt zorg voor de begeleiding. Daarnaast maken we graag afspraken over het evalueren van deze begeleiding.</p>	<p>Stedelink levert naar rato haar bijdrage aan de realisatie van de taakstelling statushouders. Waar nodig toppen we woning naar de 2e of 1e aftoppingsgrens (prijspeil 2024).</p>
-----------------------	---	---	--	---	---	---	---

7. Leefbaarheid	Gezamenlijke vragen aan gemeente	Standpunt huurdersorganisaties VOOH, HRHM, HBM en HR Stedelink	Afspraken corporaties en gemeente	Woonpartners Midden-Holland	Woonbron	Mozaiek Wonen	Stedelink
	<p>> Corporaties willen graag afspraken maken over burgemeesterssluitingen: onder welke voorwaarden kan een sluiting worden voorkomen of vroegtijdig worden opgeheven (bv. bij vrijwillige huuropzegging). > Afspraken maken over oplossingen voor overlastgevende zorgmijders. De wens is dat er steviger wordt ingezet op bemoeizorg en dat proactief de samenwerking met de corporatie wordt gezocht als de hulpverlening in het proces vastloopt. > Een ontmoetingsruimte levend krijgen vergt, zeker in aanvang, stimulering en inzet van professionals. Corporaties kunnen ontmoetingsplekken faciliteren, de invulling ervan kan alleen weislagen wanneer ook de gemeente daarin faciliteert.</p>		<p>Procesafpraak over burgemeestersluiting en bemoeizorg is opgenomen bij Convenant woonoverlast (zie 5. Wonen met zorg). Procesafpraak benodigde begeleiding ontmoetingsruimte: We maken in 2024 in de nieuwe raamovereenkomst concrete afspraken om invulling te geven aan het gezamenlijke streven van gemeente en corporaties naar het tot stand brengen van een samenwerking tussen gemeente, corporaties, non-profitorganisaties, bedrijven en de gemeenschap zelf, om in gezamenlijkheid ontmoetingsruimtes en activiteiten te organiseren die aansluiten bij de behoeften en interesses van de bewoners.</p>	<p>We investeren financieel en door de inzet van menskracht (sociaal beheer en leefbaarheid) in de wijken.</p>	<p>Woonbron heeft een vaste complexbeheerder in Nieuwerkerk die het bezit goed kent. Hij zorgt, zo nodig met behulp van collega's van sociaal beheer en onderhoud, voor een fijne, veilige en schone leefomgeving. Vanuit onze leefbaarheidsbegroting zijn de benodigde middelen hiervoor beschikbaar. Woonbron hanteert een methodiek voor het beoordelen van schoon, heel en veilig die gebaseerd is op de CROW-methodiek met beeldmeetlatten. We streven hierbij naar een score van 95% van de complexen die goed scoren op schoon, heel en veilig.</p>	<p>We intensiveren onze inzet en zichtbaarheid in wijken. Onder andere inzet buurtregisseurs, huismeesters, betrokken bewoners, periodieke schouwen en intensiever handhaven op leefregels. We handhaven het leefbaarheidsfonds. Met dit fonds kunnen wij bewonersinitiatieven financieel ondersteunen, die bedoeld zijn om de leefbaarheid en sociale cohesie in buurten te verbeteren. We vragen van de gemeente om het openbaar gebied goed te onderhouden (o.a. de lichtpunten e.d. vrijhouden) in verband met de veiligheid en de kwaliteit van de woonomgeving. Ook vragen we de gemeenten om de extra inzet bij de realisatie van de herontwikkeling van het jaren vijftig gebied te continueren.</p>	<p>> Stedelink werkt met sociaal wijkbeheerders in de wijken. De wijkbeheerders werken dicht bij de huurders en zijn aanspreekpunt voor diverse vragen rond leefbaarheid en (lichte) overlast. De wijkbeheerders voeren ook kennismakingsgesprekken met alle nieuwe huurders in de wijk. > Stedelink besteedt het benodigde budget aan leefbaarheid. > Daarnaast zijn in Rotterdam goede ervaringen met een wijkconcercie die ism met de gemeente wordt gefinancierd om gezamenlijk in te zetten op verbetering van de leefbaarheid in wijken (openbare ruimte en corporatiebezit).</p>

8. Overige	Gezamenlijke vragen aan gemeente	Standpunt huurdersorganisaties VOOH, HRHM, HBM en HR Stedelink	Afspraken corporaties en gemeente	Woonpartners Midden-Holland	Woonbron	Mozaiek Wonen	Stedelink
Huurdersvertegenwoordiging					<p>Binnen het overgenomen bezit is alleen de VOOH als een huurdersvertegenwoordiging actief. De inzet is om een bredere vertegenwoordiging op te zetten.</p>		<p>De Huurdersraad Stedelink vertegenwoordigt de huurders in Zuidplas. We streven in het komende jaar naar een bredere vertegenwoordiging van huurders uit Zuidplas.</p>

Ondertekening:

Gemeente Zuidplas
datum: 12-12-'23

Woonpartners Midden-Holland
datum: 12-12-2023

Mozaiek Wonen
datum: 12-12-2023


Stedelink
datum: 12-12-2023


Woonbron
datum: 12-12-23


HBM
datum: 12-12-2023

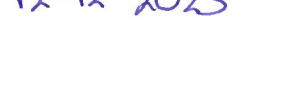
HRHM
datum: 19-12-2023

Huurdersraad Stedelink
datum: 12-12-23


J.W. Schuurman
Wethouder wonen



D. Hommes
Directeur-bestuurder



A. Ter Steege
Directeur-bestuurder


M. Timmermans
Directeur-bestuurder


R. Sittou
Directeur-bestuurder


W. Boren
Voorzitter


R. de Vos
Bestuurslid


A. van Hoeyen
Bestuurslid

VOOH
datum:

naam: 
Functie: 