

Lokale prestatieafspraken 2020 – 2023

In dit document maken de gemeente, De Goede Woning, Vidomes, Vestia, Huurdersraad Vidomes, Huurdersraad Vestia en In De Goede Woning (hierna: partijen) afspraken¹ over de volkshuisvesting in Zoetermeer. De volgende thema's komen hierbij aan bod: betaalbaarheid, beschikbaarheid, doorstroming, duurzaamheid, leefbaarheid en de huisvesting van bijzondere doelgroepen. Op deze thema's leggen de partijen meerjarige afspraken vast tot en met 2023. Jaarlijks zijn de afspraken voor het komend jaar concreet uitgewerkt. Indien nodig stellen we de meerjarige afspraken bij. In deze editie van de prestatieafspraken zijn de afspraken voor 2020 concreet uitgewerkt en de afspraken voor 2021, 2022 en 2023 globaler. In onderstaande afbeelding is deze werkwijze schematisch verbeeld.

Schematisch overzicht: beleidscyclus LPA



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 2020 zijn drie bijlagen toegevoegd: de planvoorraad goedkope huurwoningen, een prognose van het vrijkomende corporatiewoningen en de allonge 2019.

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 van het herijkte verbeterplan 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 de lokale prestatieafspraken 2020. In de allonge hebben de gemeente en corporaties afgesproken hoe ze verdere invulling geven aan het realiseren van het kwantitatieve programma van goedkope huurwoningen.

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>			
2020-2023	Corporaties betrekken om de betaalbaarheid voor zittende huurders te waarborgen bij de jaarlijkse huurverhoging de Nibud tabellen.	Corporaties	
2020	<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 en vraagt daarom in 2020 Vidomes breed een gemiddeld inflatievolgende huuraanpassing. Voor 2021 zal Vidomes de huurlijn opnieuw verkennen op basis van wat er nodig én mogelijk is qua beschikbaarheid en verduurzaming. • Vestia vraagt, gezien het huidige huurniveau, in 2020 voor Zoetermeer gemiddeld een inflatie volgende huuraanpassing. • De Goede Woning heeft op dit moment een relatief laag huurniveau. Ten behoeve van de gewenste investeringen in beschikbaarheid en duurzaamheid, verhoogt DGW in 2020 de huursom van de zittende huurders met maximaal inflatie +1%. <p>De inkomensafhankelijke huurverhoging valt buiten de hierboven bedoelde huursomstijging.</p>	Corporaties	

2020	De corporaties passen bij de jaarlijkse huurverhoging inkomensafhankelijke huurverhoging toe 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>			
2020-2023	Om de betaalbaarheid voor nieuwe huurders te waarborgen, maken corporaties bij nieuwe verhuringen gebruik van de SVH-tabellen.	Corporaties	
2020	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>			
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
2020	<p>Het nieuwbouwoverleg, bestaande uit betrokkenen van corporaties en de gemeente, levert vóór 1 juli 2020 een bestuurlijk geaccordeerde aanvulling op van de allonge, waarin concrete locaties ter vervanging van de nu vervallen locaties zijn benoemd, een nieuwe tabel met de bouwlocaties is opgesteld en de locaties van het Entreegebied zijn benoemd die vóór 2026 in aanmerking komen.</p> <ol style="list-style-type: none"> Partijen constateren dat de harde plancapaciteit is afgenomen doordat de locaties Kwadrant A en Kop Bredewater zijn afgevallen voor de periode tot 2026. De benodigde plancapaciteit (zie Allonge 2019) is voor deze periode toegenomen met minimaal 166 en maximaal 304 woningen (dit was 31 en 115). Hiernaast is de opgave blijven staan om voor 220 goedkope huurwoningen over te programmeren. De gemeente ziet kansen voor versnelde plancapaciteit voor goedkope nieuwbouw in het Entreegebied tot 2026. Daarom gaat de gemeente anterieure overeenkomsten sluiten met de grondeigenaren in het Entreegebied en daarin inzetten op afspraken om te komen tot de realisatie van goedkope huurwoningen door de woningcorporaties. Hiernaast onderkennen partijen onverminderd de urgentie om ook plancapaciteit voor goedkope huurwoningen te realiseren op andere locaties. Ten tijde van het tekenen van deze prestatieafspraken hebben partijen nog geen overeenstemming bereikt over geschikte locaties. We spreken daarom af om voor 1 maart van 2020 te starten met een nieuwbouwoverleg. In dit overleg werken partijen aan het invullen en concretiseren van de benodigde harde en zachte plancapaciteit. Het nieuwbouwoverleg rapporteert de voortgang van deze 	Gemeente	Allonge 2019

² Met goedkoop / goedkope huur wordt bedoeld: een netto aanvangshuur tot de huurprijsgrens (€ 720,42; prijspeil 2019)

	werkzaamheden elk kwartaal in het bestuurlijk overleg. De gemeente verzorgt een schriftelijke voortgangsrapportage voor de corporaties en huurdersorganisaties.		
2020	De corporaties stellen gezamenlijk een 'bidbook' op voor marktpartijen voor de invulling van het goedkope deel van het bouwprogramma op particuliere locaties. Dit principe wordt toegepast in de periode 2020 t/m 2025.	Corporaties	
2020 t/m 2025	De gemeente stelt aangepaste parkeernormen vast afhankelijk van de doelgroep en locatie van de woningen.	Gemeente	Parkeer-beleid
<i>Bestaand bezit</i>			
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	
2020	De corporaties verkopen in 2020 maximaal 50 DAEB-woningen. Koopgarantwoningen maken geen onderdeel uit van dit aantal.	Corporaties	
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	
2020	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 opgenomen welke bijdrage elk van de corporaties levert aan dit gemiddelde. Partijen spreken af dat elk van de corporaties maximaal 10 procent minder mag verhuren onder de aftoppingsgrens dan wel onder de liberalisatiegrens dan weergegeven in bijlage 2.	Corporaties	
2020	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 opgenomen welke bijdrage elk van de corporaties levert aan dit gemiddelde. Partijen spreken af dat elk van de corporaties maximaal 10 procent minder mag verhuren onder de aftoppingsgrens dan wel onder de liberalisatiegrens dan weergegeven in bijlage 2.	Corporaties	
2020	De gemeente, huurdersorganisaties en de corporaties bespreken twee keer per jaar in het ambtelijk overleg de regionale wachttijdenmonitor van SVH. In overleg stellen corporaties waar nodig hun voorraad-, huur-, of toewijzingsbeleid bij om de slaagkans van doelgroepen die als onevenredig laag wordt beoordeeld te verbeteren. Indien nodig rapporteren we de conclusies en handelingsperspectief in het bestuurlijk overleg.	Corporaties	Regionale wachttijden-monitor
2020	De gemeente, huurderorganisaties en de corporaties bespreken twee 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>			
2020-2023	Doorstroming bevorderen, zodat huurders meer passend wonen.		
2020	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	Plan van aanpak doorstroommakelaar
2020	Partijen spreken af dat 10% van de DAEB-verhuringen (en als het betreffende wetsvoorstel in 2020 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: <ul style="list-style-type: none"> - Alleenstaanden met een verzamelinkomen tussen 35.000 en 38.035. - Gezinnen met een verzamelinkomen tussen 42.000 en 46.237 (prijspeil 2019). - Maatwerk voor uitzonderingsgevallen en doorstromende senioren met een verzamelinkomen tussen de 38.036 en 46.237 (prijspeil 2019). 	Corporaties	Kamerbrief 32 847 Integrale visie op de woningmarkt
2020	De corporaties stimuleren de doorstroming van huurders, die niet meer voor een sociale huurwoning in aanmerking komen of te groot wonen. De instrumenten die hierbij worden ingezet zijn: <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 eengezinswoningen zijn gehuisvest - Het programma nieuwbouw is toegespitst op het bevorderen van de doorstroming. Dit betekent onder andere het toevoegen van driekamerwoningen met een goede fysieke toegankelijkheid in het sociale segment voor senioren. - Voorrang vrije sector en koop voor sociale huurders realiseren, ook in (nieuwbouw) woningen van beleggers en projectontwikkelaars. De gemeente onderzoekt de mogelijkheden, bijvoorbeeld het instellen van een doelgroepenverordening. 	Corporaties	Plan van aanpak Doorstroommakelaar

	<ul style="list-style-type: none"> - Inzet WMO: consulenten meer informatie laten verstrekken over doorstroommogelijkheden. Gebruik het moment van een aanvraag van een traplift of andere voorzieningen in schaarse sociale woningen als natuurlijk moment om te spreken over verhuizen. - De gemeente onderzoekt of het WMO-budget voor woning gebonden voorzieningen beschikbaar kan worden gesteld voor verhuiskostenvergoeding. 		
<i>Borging en achtervang Waarborgfonds Sociale Woningbouw</i>			
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.		
2020	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.		
2020	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.		

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 en jeugdzorg. 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>			
2020-2023	Partijen huisvesten bijzondere doelgroepen.		
2020	Gemeente en corporaties monitoren de uitvoering van het convenant voor de huisvesting van cliënten die uitstromen uit een intramurale instellingen: jeugdzorg, beschermd wonen en de maatschappelijke opvang. Wanneer zich knelpunten voordoen zorgen partijen waar mogelijk voor een oplossing.	Gemeente	convenant huisvesting zorg-afhankelijke groepen Zoetermeer
2020-2023	Partijen ontwikkelen beleid ten aanzien van scootmobielstallingen afhankelijk van de uitkomsten van het onderzoek naar de knelpunten omtrent stallingsruimte, brandveiligheid en financiering.		
2020	De gemeente brengt in samenspraak met de corporaties mogelijke knelpunten ten aanzien van de realisatie van scootmobielstallingen in beeld. Waar nodig gaan de gemeente en corporaties over tot de benodigde acties.	Gemeente	memo parkeren scootmobielen
2020-2023	Vidomes en gemeente Zoetermeer maken afhankelijk van de uitkomsten van onderstaand onderzoek een meerjarige afspraak.		
2020	Vidomes en de gemeente onderzoeken de mogelijkheid voor invoering van een flatcoach in complexen waar veel oudere senioren wonen.	Vidomes	
2020-2023	Corporaties optimaliseren de toegankelijkheid van bestaand en toekomstig corporatiebezit		

2020	De corporaties winnen bij nieuwbouw- en grote renovatieplannen advies in bij instanties zoals de Toegankelijkheidsraad om de toegankelijkheid van woningen te borgen. De gemeente agendeert plannen bij de Toegankelijkheidsraad. Mocht een advies van de Toegankelijkheidsraad niet haalbaar blijken dan houden corporaties in ieder geval met toegankelijkheid bij nieuwbouw en renovatie.	Gemeente	
<i>Financiële zelfredzaamheid</i>			
2020-2023	Partijen zetten zich in problematische schulden en huisuitzettingen te voorkomen.		
2020	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. We zetten in op zo min mogelijk ontruiming op basis van alleen financiële problemen. In 2020 evalueren we de uitvoering van het convenant Vroegsignalering.	Gemeente	Convenant Vroegsignalering
<i>Doelgroepen</i>			
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.		
2020	De gemeente draagt 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	Convenant huisvesting zorgafhankelijke groepen Zoetermeer
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.		
2020	Huisvesten van statushouders. Hierbij overleggen gemeente en corporaties over de voortgang en het oplossen van eventuele knelpunten.	Gemeente	Taakstelling
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.		
2020	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	Werkgroep huisvesting statushouders

Duurzaamheid³

De gemeente, corporaties en huurdersorganisaties werken in Palenstein samen om de wijk van het aardgas te krijgen. In deze aanpak wordt verduurzaming gekoppeld aan herstructurering en renovatie. Partijen werken op bestuurlijk niveau (Stuurgroep Palenstein) en ambtelijk niveau samen. Het is vaak een uitdaging om de huurder ook te laten wennen aan de nieuwe energiezuinige woning en huurders op de hoogte te houden van onze plannen met hun huurwoning. De gemeente zet zich verder in om de woon- en leefomgeving aan te passen op klimaatverandering (bijvoorbeeld wateroverlast, hittestress, langdurige droogte, bodemdaling en verschraving biodiversiteit). Ook de corporaties houden hiermee rekening bij toekomstige ontwikkelingen (renovatie, nieuwbouw e.d.). Ten slotte, 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>			
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.		
2020	Corporaties zetten zich in om hun woningverbeteringsprogramma uit te voeren, zoals is aangegeven in de biedingen voor 2020. Onderhoud en investeringen zijn no-regret, aardgasvrij-ready of wanneer financieel mogelijk direct aardgasvrij. ⁴	Corporaties	
2020	Partijen werken samen aan een transitievisie voor de overgang naar aardgasloos wonen en de vertaling daarvan in wijkwarmtevisies. De gemeente heeft hierin een belangrijke rol als regisseur om partijen, huurdersorganisaties 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 beschikbaar zijn. <ol 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. 	Gemeente	

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.

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

	b. In de stuur- en projectgroep wordt de uitvoering van de energietransitieplannen aan de hand van actuele plannings gemonitord.		
2020	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. In Driemanspolder en Meerzicht richt Vestia zich alleen op Dunantstaat en Fonteinbos.	Gemeente	
2020	Gemeente onderzoekt maatregelen voor financiële 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	
2020	Corporaties hebben bij het uitvoeren van energiebesparende maatregelen op initiatief van de verhuurder het voornemen de gemiddelde woonlasten van de huurders minimaal gelijk blijven.	Corporaties	
2020	Gemeente voert de regie over de opstelling van een integraal communicatieplan Duurzaamheid. Partijen zorgen voor voldoende capaciteit en geven dit met elkaar vorm.	Gemeente	
<i>Klimaatadaptatie</i>			
2020-2023	Partijen houden bij toekomstige ontwikkelingen (renovatie, nieuwbouw, e.d.) rekening met verschijnselen van klimaatverandering: wateroverlast, hittestress, langdurige droogte, bodemdaling en vershraling biodiversiteit.		
2020	Partijen onderschrijven het doel van het convenant klimaat bestendig bouwen van de provincie Zuid-Holland. Doel is om nieuwbouwlocaties zoveel mogelijk klimaatadaptatief te bouwen, concreet: minder wateroverlast, minder hittestress, minder nadelige gevolgen van langdurige droogte en bodemdaling en meer biodiversiteit. Gemeente en corporaties komen gezamenlijk tot een vertaling voor Zoetermeer.	Gemeente	
2020	De gemeente deelt expertise op het gebied van klimaatadaptatieve maatregelen en geeft inzicht in de knelpunten van water, hitte en droogteoverlast in Zoetermeer.	Gemeente	
2020	Partijen voeren een risicodialoog 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	

2020	Gemeente stelt capaciteit ter beschikking voor ondersteuning van bewonerstrajecten groen en biodiversiteit/ wonen in gezonde groene omgeving.	Gemeente	
<i>Circulariteit</i>			
2020-2023	Woningcorporaties werken aan circulair bouwen. Met circulair wordt een gesloten keten bedoeld waarbij geen afval meer wordt geproduceerd.		
2020	Bij sloop-nieuwbouw maken partijen 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 afgelopen jaar het aantal wijkregisseurs uitgebreid naar vijf. Verder verdient de wijkverkenning Meerzicht 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. Afgelopen jaar is de gemeente ook gestart met de pilot wijkgericht werken in Oosterheem en Seghwaert. Het doel van wijkgericht werken is om de afstand tussen de gemeente en de inwoner te verkleinen. De Goede Woning, Vestia en Vidomes blijven binnen het normbedrag voor de leefbaarheid. Ten slotte, kunnen partijen hun samenwerking op gebied van leefbaarheid intensiveren. Vaak weten we nog onvoldoende van elkaar wat we doen. We streven immers hetzelfde doel na: dat Zoetermeerder in alle buurten en complexen prettig kunnen wonen.

Periode	Afspraak	Trekker	Gerelateerd aan
<i>Aandachtswijken</i>			
2020-2023	Partijen herijken jaarlijks in het ambtelijk overleg de lijst met aandachtswijken met speciale aandacht voor de leefbaarheid. Voor 2020 zijn dit Buytenwegh en Meerzicht.		
2020	De gemeente en corporaties stellen voor de aandachtswijken capaciteit en/of middelen beschikbaar ten behoeve van de leefbaarheid. Zij vertalen hun inzet in een gezamenlijk leefbaarheidsprogramma. Daarin komt aan bod wat we gaan verbeteren en welke middelen we gaan inzetten.	Gemeente	
2020	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.	Gemeente	

2020	De inzet van de partijen is gericht op het verbeteren van de leefbaarheid en oplossen van knelpunten in deze wijken. De partijen stellen knelpunten gezamenlijk vast en pakken ze gezamenlijk op. De gemeentelijke wijkregisseurs voeren hier regie op. Gemeente zorgt voor voldoende doorzettingsmacht van de wijkregisseurs.	Gemeente	
2020	De corporaties, vooral De Goede Woning en Vidomes, zullen samen met gemeente en andere maatschappelijke partners komen tot een gezamenlijke sociale wijkaanpak voor Meerzicht in 2020. De wijkverkenning Meerzicht is het startpunt van deze wijkaanpak.	Gemeente	
<i>Reguliere wijken</i>			
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.		
2020	Corporaties streven naar een leefbaarheidsscore van minimaal een 7 in hun complexen en zetten extra in op leefbaarheid waar dit niet behaald wordt.	Corporaties	
2020	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 geven hun geld uit aan zaken als buurtbemiddeling, verlichting, camera's en het veiliger maken van de leefomgeving, bijvoorbeeld door het afsluiten van portieken en parkeergarages.	Corporaties	
2020	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.	Corporaties	
2020	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.	Gemeente	
2020	Gemeente zorgt met het project Lief-en-leed-straten voor een alternatief voor het Opbouwwerk, dat in 2020 wordt afgeschaft. Beide projecten richten zich op het versterken van de sociale cohesie in de wijken.	Gemeente	

<i>Wijkgericht werken</i>			
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.		
2020	De corporaties werken indien noodzakelijk voor de wijkgerichte opgave, actief mee aan de pilot wijkgericht werken. De gemeente betreft de corporaties en huurderorganisaties bij het uitwerken van deze opgaven in concrete projecten.	Gemeente	
2020	De gemeente gaat aan de slag met het project "Huizen van de Wijk". Deze ontmoetingsplaatsen zijn een alternatief voor de wijkposten.	Gemeente	
<i>Onderhoud openbare ruimte</i>			
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.		
2020	De gemeente zorgt voor adequaat onderhoud van de openbare ruimte, minimaal volgens kwaliteitsniveau C van de CROW. De gemeente monitort de tevredenheid van inwoners voor de openbare ruimte. Gestreefd wordt naar een tevredenheid van 85%. De gemeente zet extra in waar dit nodig is; waar tevredenheid onvoldoende is, of waar corporaties aangeven dat woonkwaliteit onder druk staat door onvoldoende groenonderhoud.	Gemeente	

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, 13 december 2019,

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

Mevrouw M. Heemskerk
Directeur-bestuurder, De Goede Woning

De heer A. Vrolijk
Vicevoorzitter, Huurdersraad Vestia Zoetermeer

Mevrouw M. Nijenhuis
Vestigingsmanager Zoetermeer, Vestia

Mevrouw S. Seubert-Rühl
Voorzitter, Huurdersraad Vidomes

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

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

Bijlage 1: Actuele planvoorraad t.o.v. de afspraken uit de prestatieafspraken 2019

Allonge bij de prestatieafspraken 2019

In de allonge bij de prestatieafspraken 2019 hebben partijen afgesproken om van 2020 tot en met 2025 1.140 goedkope huurwoningen toe te voegen.

Lopende projecten per 12-11-2019

In de periode tussen het ondertekenen van de allonge en november 2019 zijn partijen er niet in geslaagd om de totale plancapaciteit aan goedkope huurwoningen verder uit te breiden. Een aantal locaties bleek niet op korte termijn ontwikkelbaar, waardoor de plancapaciteit zelfs is afgenomen. Op basis van de huidige plannen is er een harde plancapaciteit van 237 goedkope huurwoningen en een zachte plancapaciteit van 637 goedkope huurwoningen. Indien we erin slagen om zowel de harde als de zachte plancapaciteit volledig te realiseren voor 2026 is er nog altijd een tekort aan harde plancapaciteit van 260 goedkope huurwoningen. In de Lokale Prestatieafspraken 2020 proberen we een andere invulling te zoeken voor die 260 goedkope huurwoningen.

Projectnaam	Jaar oplevering	Hardheid ⁵	Totaal aantal woningen	sloop	Netto toevoeging	Sociale huur < €720 (door een corporatie)	Goedkope huur < €720 (door een marktpartij)	Midden-huur €720 - 950
Reigersblauw	2020	hard	15	0	15	15	0	0
Europaweg 81	2020	hard	111	0	111	0	111	0
Plataanhout	2021	zacht	27	0	27	27	0	0
Engelandlaan 140 - Grasveld	2021	zacht	85	0	85	85	0	0
Akkerdreef 108	2021	hard	37	0	37	0	37	0
Boerhaavelaan 1-7, Terra Nova	2021	zacht	270	0	270	0	41	157
Engelandlaan 270	2021	zacht	168	0	168	0	168	0
Oostergo	2022	hard	24	-16	8	12	0	12
Westergo	2022	hard	46	-23	23	46	0	0
Kleurlaan	2022	hard	55	0	55	55	0	0
Dwarstocht	2023	zacht	209	0	209	0	40	0
Roggeakker	2023	zacht	101	-97	4	101	0	0
Vaardreef 115 – 't Seghewaert	2023	zacht	210	-93	117	165	0	45
Kwadrant B + F	2025	zacht	536	0	536	110	0	240
Eleanor Rooseveltlaan 3 - 25	pm	zacht	450	0	450	90	0	144
Totaal			2.344	-229		706	397	598

⁵ Definitie: onherroepelijk bestemmingsplan

Bijlage 2 Vrijkomend aanbod

Om de slaagkansen van de verschillende doelgroepen zoveel mogelijk gelijk te houden sturen de corporaties via de labeling van hun voorraad op de samenstelling van het beschikbare aanbod. Op basis van de labeling per 1 januari 2019 en de mutatiegraad in 2018 tonen de onderstaande tabellen het verwachte beschikbare aanbod per corporatie en per huurprijsklasse in 2020.

Prognose vrijkomend aanbod kleine⁶ corporatiewoningen

Huurprijs / woningtype	Vidomes		Vestia		DGW		Totaal	
≤ € 607,46	248	81%	147	68%	181	89%	576	79%
≤ € 720,42	39	13%	40	18%	23	11%	102	14%
Koopgarant ⁷	16	5%	0	0%	0	0%	16	2%
> € 720,42	3	1%	30	14%	0	0%	33	5%
Totaal	306	100%	217	100%	204	100%	727	100%

Prognose vrijkomend aanbod grote⁸ corporatiewoningen

Huurprijs / woningtype	Vidomes		Vestia		DGW		Totaal	
≤ € 651,03	41	60%	14	17%	70	76%	125	52%
≤ € 720,42	23	34%	16	20%	19	21%	58	24%
Koopgarant	1	1%	0	0%	0	0%	1	0%
> € 720,42	3	4%	51	63%	3	3%	57	24%
Totaal	68	100%	81	100%	92	100%	241	100%

Prognose vrijkomend aanbod totaal

Huurprijs / woningtype	Vidomes		Vestia		DGW		Totaal	
≤ € 607,46 / € 651,03	289	77%	161	54%	251	85%	701	72%
≤ € 720,42	62	17%	56	19%	42	14%	160	17%
Koopgarant	17	5%	0	0%	0	0%	17	2%
> € 720,42	6	2%	81	27%	3	1%	90	9%
Totaal	374	100%	298	100%	296	100%	968	100%

⁶ Klein: ≤ 3 kamers of < 65 m² woonoppervlakte

⁷ Koopgarant: de corporatie verkoopt een woning onder de marktwaarde en met terugkoopgarantie

⁸ Groot: 4 kamers of meer en ≥ 65 m² woonoppervlakte

Bieding prestatieafspraken Vestia 2020 - gemeente Zoetermeer

Versie 17 juni 2019

Bijgewerkte versie van 27 november 2019:

- De aanpassingen t.o.v. 17 juni zijn met een gemarkeerde tekstkleur aangegeven.
- Paragraaf 8 is geschrapt (betreft alleen noodzakelijk op te nemen informatie voor bieding juni)

Inleiding

Het meerjarig kader voor de prestatie afspraken van gemeente Zoetermeer en de corporaties eindigt in 2019. Voor 2020 en de jaren daarna is nog geen nieuw meerjarig kader opgesteld. De voorbereidingen hiervoor starten in de tweede helft van 2019. De woningwet gaat uit van een jaarlijkse bieding door de corporaties om te komen tot prestatieafspraken. Deze bieding van Vestia voor 2020 vormt de basis om te komen tot de nieuwe jaarschijf prestatieafspraken 2020. De inzet van Vestia draagt bij aan de realisatie van de doelstellingen van de Woonvisie en de woonagenda van de nieuwe coalitie. De inzet van Vestia voor 2020 sluit in belangrijke mate aan bij de inzet voor 2019. Vestia heeft een aparte tabel toegevoegd met de onderwerpen waarop inzet gevraagd wordt van de gemeente.

Vestia werkt aan de herijking van haar verbeterplan. Het in deze bieding opgenomen huurbeleid, de investeringen voor (sloop)nieuwbouw, woningverbeteringen, renovaties en duurzaamheid zijn onder voorbehoud van goedkeuring van het herijkte verbeterplan door het WSW en de Autoriteit woningcorporaties.

Inhoud

Gevraagd aan gemeente

1. Liberalisatie en verkoop
2. Nieuwbouw en koop van woningen
3. Betaalbaarheid en bereikbaarheid voor de doelgroep
4. Huisvesting van specifieke groepen
5. Kwaliteit en duurzaamheid van woningen
6. Leefbaarheid en maatschappelijk vastgoed
7. Overig
8. Financiële paragraaf totale portefeuille Vestia

Bijlagen

Gevraagd aan gemeente Zoetermeer

	Onderwerp	Inzet gemeente Zoetermeer
2	Nieuwbouw	<ul style="list-style-type: none"> - Vestia vraagt van de gemeente herzien beleid t.a.v. de parkeernorm, zeker daar waar goed OV voorhanden is. - In 2019 is aan de prestatieafspraken een allonge voor sociale nieuwbouw toegevoegd. We vragen aan de gemeente actieve inzet om de gemaakte afspraken samen met de corporaties in 2020 een verder vervolg te geven.
4	Bijzondere doelgroepen en statushouders	<ul style="list-style-type: none"> - Vestia rekent erop dat de gemeente een stevige regierol heeft en zorgt voor afspraken met en budgetten voor zorgpartijen met als resultaat dat adequate begeleiding snel en zo lang als nodig beschikbaar is voor verwarde personen en huishoudens met multiproblematiek. De begeleiding wordt geleverd aan huurders die weer zelfstandig wonen na een verblijf in een instelling of, op aangeven van de corporaties, aan verwarde personen die via het woonruimteverdeelsysteem zelfstandig een huurwoning hebben gehuurd maar die in de praktijk begeleiding nodig blijken te hebben.
5	Duurzaamheid (klimaatadaptatie)	<ul style="list-style-type: none"> - Vestia vraagt om actief te worden betrokken en de mogelijkheid tot meedenken bij gemeentelijke warmtetransitieviesies en wijktransitieplannen. - Op het thema klimaatverandering vragen wij de gemeente om inzet te plegen op het voorkomen van overstroming van woningen, kelders en tuinen bij hevige regenbuien.
7	Borging en achtervang WSW	<ul style="list-style-type: none"> - We vragen aan de gemeente de achtervangpositie te blijven garanderen bij de herfinanciering van bestaande leningen en bereid te zijn om voor de eventuele financiering van nieuwbouw en renovatieprojecten bij het WSW als achtervang op te treden.

1. Liberalisatie en Verkoop

Onderwerp	Bod Vestia 2020	Doorkijk Vestia 2021-2024
Verkoop	In 2020 vindt geen verkoop plaats van woningen aan zittende huurders of bij mutatie. Incidentele verkopen die bijdragen aan de optimalisering van het beheer van de woningvoorraad zijn wel mogelijk. Bij verkoop geldt een zelfbewoningsplicht voor de koper.	Vestia verwacht in de volgende jaren een vergelijkbare zeer beperkte verkoop van huurwoningen.
Liberalisatie	Naast de reeds geliberaliseerde woningen liberaliseert Vestia in 2020 een beperkt aantal woningen. Het aantal nieuw te liberaliseren woningen is afhankelijk van de mutatiegraad bij de woningen die niet-DAEB zijn en die thans nog verhuurd worden met een huurprijs onder de liberalisatiegrens. Bij een geschatte mutatiegraad van bijvoorbeeld 5% komt het aantal extra liberalisaties uit op ruim 60, zie bijlage 1.	Naast de reeds geliberaliseerde woningen liberaliseert Vestia jaarlijks de niet-DAEB woningen die tot de mutatie verhuurd werden met een huurprijs onder de liberalisatiegrens. Deze werkwijze wordt gecontinueerd tot alle niet-DAEB woningen geliberaliseerd verhuurd worden.
Splitsing	Vestia houdt haar splitsingsvijver aan vanwege mogelijke toekomstige verkoop. In geval van actualisatie van deze vijver en de noodzaak van verkoop treedt Vestia hierover in overleg met de gemeente en de huurdersorganisatie.	Idem

2. Nieuwbouw en aankoop van woningen

Onderwerp	Bod Vestia 2020	Doorkijk Vestia 2021-2024
Nieuwbouw	<ul style="list-style-type: none"> - Vestia heeft (beperkt) financiële ruimte voor ontwikkelen nieuwbouw. Bij nieuwe locaties wordt uitgegaan van sociale grondprijzen. Gebouwde parkeervoorzieningen worden niet meer toegevoegd, maar waar mogelijk stellen we onze grond beschikbaar. - Herontwikkeling kantoorlocatie Vestia Bijdorplan: Vestia rondt in 2020 het onderzoek af naar de herontwikkeling van de locatie Bijdorplan met het oog op het toevoegen van nieuwbouw DAEB huurwoningen. 	Vestia pleegt inzet voor sociale nieuwbouw.

3. Betaalbaarheid en bereikbaarheid voor de doelgroep

Onderwerp	Bod Vestia 2020	Doorkijk Vestia 2021-2024
Huurverhoging met inkomensafhankelijke huurverhoging	<ul style="list-style-type: none"> - Vestia verwacht de huren van de zelfstandige sociale huurwoningen bij de jaarlijkse huurverhoging per 1 juli 2020 gemiddeld met het maximaal wettelijk toegestane inflatiepercentage te verhogen. Er wordt gebruik gemaakt van de mogelijkheid van inkomensafhankelijke huurverhoging om de doorstroming te bevorderen. - Vestia zet de inkomsten uit de extra inkomensafhankelijke huurverhoging van 2020 in voor investeringen in de gemeente. Investerings zijn in ruime zin bedoeld en betreffen bijvoorbeeld nieuwbouw, woningverbetering, duurzaamheid, technische leefbaarheid, planmatig onderhoud en mutatieonderhoud. 	- De lokale investering van de lokale opbrengst van de IAH blijft naar verwachting gehandhaafd.
Grote woningen	- Op basis van het verwacht vrijkomend aanbod kan Vestia circa 14 grote woningen verhuren onder de hoge aftoppingsgrens en circa 16 tussen de hoge aftoppingsgrens en de liberalisatiegrens.	Het aanbod aan grote woningen blijft afhankelijk van de mutatiegraad.
Doorstroming	- Gemeente en corporaties monitoren actief de resultaten van de doorstroommakelaar en stemmen mogelijke knelpunten tijdig af.	Evalueren doorstroommakelaar en o.b.v. de uitkomst een besluit nemen over continueren of beëindigen.
Betaalbaarheid	- Vestia hanteert de uitgangspunten van de verlengde huidige regionale prestatieafspraken (SVH) en sluit naar verwachting aan bij de komende nieuwe regionale prestatieafspraken.	Vestia komt de afspraken op het gebied van woonruimteverdeling regionaal na.

	<ul style="list-style-type: none"> - Lopende RPA: regionaal komt minimaal 85% van de vrijkomende woningen in de sociale verhuur en daarvan behoort 70% tot de betaalbare voorraad. 	
--	---	--

4. Huisvesting van specifieke groepen

Onderwerp	Bod Vestia 2020	Doorkijk Vestia 2021-2024
Bijzondere doelgroepen en statushouders	<ul style="list-style-type: none"> - Gemeente, Vestia en de andere Zoetermeerse corporaties voeren de afgesproken werkwijze uit voor de aanmelding voor huisvesting van de diverse bijzondere doelgroepen. - Vestia levert naar rato haar bijdrage en labelt en topt zo nodig en waar mogelijk woningen af voor bijzondere doelgroepen en statushouders. - Vestia monitort de toewijzing aan bijzondere doelgroepen en statushouders en stemt bij mogelijke overschrijding van kritische grenzen van de leefbaarheid af met gemeente en andere corporaties. 	<ul style="list-style-type: none"> - De gezamenlijke werkafspraken van de corporaties en de gemeente worden naar verwachting gecontinueerd. - De taakstelling wordt jaarlijks opnieuw bepaald. Uitgangspunt blijft dat Vestia haar aandeel levert en hiertoe zo nodig en waar mogelijk woningen aftopt voor de betaalbare verhuur. Mogelijke extra inzet wordt jaarlijks bekeken.
Langer en weer zelfstandig wonen	<ul style="list-style-type: none"> - Vestia heeft haar Visie op wonen met zorg april 2019 opgesteld. In de visie staan de handelingsperspectieven en ambities van Vestia op het gebied van Wonen met zorg. Onderdeel van de visie is een uitvoeringsprogramma. Dit programma wordt nader geconcretiseerd in juni 2019. Op wijk- en complexniveau wordt onderzocht of de geschiktheid van het woningaanbod nu voldoende is en of aanvullende maatregelen nodig zijn. Zowel de technische aspecten van woning en complex worden bekeken als ook de wijkenmerken (voorzieningen) en het aanbod van zorg en ondersteuning voor de beoogde doelgroepen. Opbrengst uit dit onderzoek is input voor het jaarplan en begroting van Vestia voor 2020 vormt een mogelijke concretisering voor de uiteindelijke prestatieafspraken. - De ZAV's in mutatiwoningen blijven waar mogelijk in tact voor nieuwe huurders. 	PM

5. Kwaliteit en duurzaamheid van woningen

Onderwerp	Bod Vestia 2020	Doorkijk Vestia 2021-2024
Onderhoud	<ul style="list-style-type: none"> - In 2020 geeft Vestia circa € 109,1 miljoen uit aan planmatig en niet-planmatig onderhoud voor haar totale landelijke voorraad (woningen/BOG/MOG/ZOG), daarvan is € 36 miljoen bestemd voor planmatige onderhoudsactiviteiten. Voor Zoetermeer is ruim € 2,8 miljoen bestemd voor planmatige onderhoudsactiviteiten. - Veranderingen zijn mogelijk door aanbestedingsresultaten, mee- en tegenvallers in de voorbereiding of het werk en noodzakelijke extra werkzaamheden die zich kunnen voordoen. - Voor planmatig onderhoud geldt dat voornamelijk de technische conditie van bouwdelen bepaalt welke werkzaamheden in complexen worden uitgevoerd. Dit betekent dat de planmatige uitgaven jaarlijks per gemeente verschillen. 	<ul style="list-style-type: none"> - De woningen worden goed onderhouden en beheerd op basis van een technische conditiemeting (NEN 2767) en via reparatie-, mutatie-, contract- en planmatig onderhoud. - Vestia blijft de klantprocessen meten en realiseert de gestelde normen (klanttevredenheidsscores).
Duurzaamheid / energietransitie	<ul style="list-style-type: none"> - De complexen Dunantstraat, Cornelis van Aalstlaan, Palenstein EGW en galerijflats zijn in onderzoek voor toepassen duurzaamheidsmaatregelen in het kader van de energietransitie. - De energiecoaches van de Huurdersraad worden bij projecten betrokken en zijn beschikbaar om huurders te helpen bij energiebesparing. 	<ul style="list-style-type: none"> - We pakken jaarlijks een nog te bepalen aantal woningen aan, waarbij we ze (minimaal) transitieklaar maken. - EI- en Labelklassen continu punt van verbetering. Doel Vestiabreed tot 2022 is de verbetering van gemiddelde EI met 0,05.
Renovaties / ingrijpende woningverbetering	<p>Algemeen</p> <ul style="list-style-type: none"> - Vestia begroot een budget voor de voorbereiding en/of uitvoering van investeringen voor woningverbeteringen/renovaties en/of nieuwbouw inclusief duurzaamheid in Zoetermeer. Het investeringsbedrag voor Zoetermeer is in 2020 bijna € 12,5 miljoen. <p>Woningverbeteringen in uitvoering</p> <ul style="list-style-type: none"> - In 2019 start naar verwachting de aanpak en verduurzaming van Fonteinbos. De uitvoering loopt door in 2020. <p>Woningverbeteringen in onderzoek:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Dunantstraat (300 woningen) - Cornelis van Aalstlaan (160 woningen) 	De uitvoering van de renovaties / woningverbeteringen in onderzoek is afhankelijk van en start na definitieve besluitvorming.

	<ul style="list-style-type: none"> - Cornelis Croesinckflat (181 woningen, betreft alleen aansluiting op warmtenet) - Cornelis Boslaan (101 woningen, betreft alleen aansluiting op warmtenet) - Johan van Bourgondielaan (100 woningen) - Palenstein laagbouw (74 woningen gasloos maken in kader greendeal) 	
--	--	--

6. Leefbaarheid en maatschappelijk vastgoed

Onderwerp	Bod Vestia 2020	Doorkijk Vestia 2021-2024
Inzet leefbaarheid	<ul style="list-style-type: none"> - 3 Medewerkers sociaal beheer en 8 wijkbeheerders zijn werkzaam in Zoetermeer - De wijkbeheerders houden toezicht en beperken het aantal overlastmeldingen. Overlastmeldingen worden afgehandeld door Vestia medewerkers, soms in overleg met de gemeente Zoetermeer. - Budget voor leefbaarheid: (maximaal) gemiddeld € 129,13 per DAEB woning. - Deelname aan overleggen rondom brede wijkaanpak Meerzicht en Buytenwegh - Corporaties werken samen met gemeente en politie op basis van het Convenant samenwerking terugdringen woninginbraken. - Deelname aan Coördinatieteam Palenstein en uitvoering programma Palenstein Leeft. 	<ul style="list-style-type: none"> - Jaarlijkse actualisering van de speerpunten en uitvoering van vastgestelde leefbaarheidsprojecten. - Continuering van de inzet van complex- en sociaal beheerders - Vestia besteedt in 2020 en latere jaren het benodigde budget voor leefbaarheidsactiviteiten, rekening houdend met het wettelijke maximum bedrag. Dit bedrag wordt jaarlijks geïndexeerd (prijsspeil 2019: maximaal € 129,13 gemiddeld per DAEB verhuureenheid).
Aanpak woonoverlast	<ul style="list-style-type: none"> - Deelname aan uitvoering van de afspraken uit het convenant Vroeg Signalering met als doel het voorkomen van ontruiming. - Vestia werkt samen met Buurtbemiddeling Zoetermeer (onderdeel van Stichting Mooi) voor de aanpak van woonoverlast - Voor de aanpak van overlast wordt indien nodig de APV ingezet om op te treden tegen overlast gevende huurders - Integrale aanpak hennepoverlast (op basis van regionaal convenant). 	Continuering inzet op aanpak woonoverlast
Bewonersparticipatie	<ul style="list-style-type: none"> - In Zoetermeer zijn 5 bewonerscommissies/contactgroepen. 	Continuering

	<ul style="list-style-type: none"> - Vestia heeft met de commissies regelmatig contact over diverse onderwerpen, zoals: dagelijks beheer, servicekosten en planmatig onderhoud. - Waar geen bewonersgroepen zijn: Vestia gebruikt natuurlijke aanleiding (onderhoud, activiteit in de buurt) om in contact te komen met bewoners en bewoners te betrekken. - Bij investeringsprojecten verbeteren we de communicatie en participatie met bewoners door bij voorkeur te werken met een bewonerscommissie of anders een klankbordgroep. - Bewonersinitiatieven voor het oprichten van bewonerscommissies worden door Vestia omarmd. 	
--	---	--

7. Overig

Onderwerp	Bod Vestia 2020	Doorkijk Vestia 2021-2024
Monitoring van de resultaten van dit bod	De afspraken in dit bod worden gemonitord met het gezamenlijke monitoringsinstrument van gemeente en corporaties. De uitkomsten worden 2 keer per jaar gedeeld met de Huurdersorganisatie.	Overeengekomen prestatieafspraken worden gedurende de looptijd gemonitord. Dit geldt zowel voor de jaarschijf als voor meerjarige kaderafspraken.

Bijlagen

Bijlage 1 Liberalisatievijver 2020 aantal woningen op viercijferig postcodeniveau

postcode	aantal
2711	2
2712	111
2713	12
2716	11
2717	44
2718	42
2719	182
2721	302
2722	58
2723	40
2724	210
2728	46
2729	197
Totaal	1257

Waar liberalisatie plaatsvindt is afhankelijk van de woningen die vrijkomen bij mutaties.