

Prestatieafspraken voor 2025 Gemeente Zuidplas

In jaarschijf 2025 worden afspraken gemaakt over onderwerpen aandachtspunten of ontwikkelingen voor 2025. Deze prestatieafspraken voor jaarschijf 2025 betreffen een concretisering van de afspraken uit de Raamovereenkomst 2024-2028. De kolom met opmerkingen van de huurdersorganisaties maken geen deel uit van de ondertekende prestatieafspraken.

Algemene bijdrage: woningcorporaties en gemeente

ROVK '24-'28	Thema	Onderwerp	Inzet/ afspraak 2025	Opmerkingen huurdersorganisaties	Monitor (GOR)
2	Beschikbaarheid	Standplaatsen	De gesprekken over (tijdelijke) realisatie en overname worden in 2025 voortgezet. Hierbij worden andere/alternatieve vormen van beheer/exploitatie verkent.	HRS wil meer duidelijkheid over het woonwagengebeleid. Het is belangrijk om meer duidelijkheid rond dit onderwerp te krijgen zodat er goede afwegingen kunnen worden gemaakt rondvragen als: welke locaties zijn er, wat is het aantal plaatsen, welke criteria zijn er voor een plek, gaat het om huur standplaats of ook een wagen?).	
7	Beschikbaarheid	Nieuwbouw	Partijen blijven zich inzetten om geplande nieuwbouw tot uitvoering te brengen. In 2025 worden totaal ca. 94 nieuwbouw sociale huurwoningen en 20 middenhuurwoningen door corporaties opgeleverd. Enkele woningen verschuiven naar 2026. Zie in bijlage 1 en 2 een update van het overzicht nieuwbouwplannen Zuidplas tot en met 2028.		
9	Beschikbaarheid	Flexwoningen	De gemeente voert in 2025 een locatieonderzoek uit voor realisatie van flexwoningen in alle dorpen (postzegelplekken). Bij geschikte locaties zijn woningcorporaties (onder voorwaarden) bereid in 2025 gezamenlijk (ca 12 per corporatie) de haalbaarheid te verkennen en of zij tot realisatie c.q. exploitatie kunnen overgaan.		
---	Beschikbaarheid	Woning-advertenties	Woningcorporaties zorgen ervoor dat de energie labels bij woningadvertenties worden geplaatst. VWS-punten worden bij de aanbidding van de huurovereenkomst als bijlage toegevoegd conform de Wet betaalbare Huur.		
--	Betaalbaarheid	Huur-verhoging	Woningcorporaties volgen het overheidskader van huuraanpassingen per 1 juli 2025. Corporaties passen de extra mogelijkheden voor inkomensafhankelijke huurverhoging toe. De extra opbrengsten komen ten goede aan investeringen van de corporaties in de gemeente Zuidplas.	HBM: Zou liever zien dat er 'mogen volgen' van gemaakt wordt. Is het niet eens met de inkomensafhankelijke huurverhoging.	

16	Betaalbaarheid	Verhuringen onder aftoppingsgrens	Woningcorporaties blijven ervoor zorgen dat het jaarlijks vrijkomende aanbod voor minimaal 60% onder de 2 aftoppingsgrenzen wordt aangeboden. In nieuwbouwprojecten worden specifieke afspraken gemaakt over huurprijzen in het sociale segment. De eerste verhuring van deze nieuwbouwwoningen wordt daarom buiten beschouwing gelaten bij de 60%-afspraken.		
17	Betaalbaarheid/ duurzaamheid	Energie- armoede	Woningcorporaties en de gemeente verkennen gezamenlijk in 2025 of het mogelijk is om d.m.v. cofinanciering middelgrote niet woningwaarde vermeerderende maatregelen voor huurders ter beschikking te stellen. Daarnaast worden de energiecoaches van de gemeente Zuidplas onder de aandacht gebracht van corporatieshuurders d.m.v. een nieuwbouwbericht oid.		
18	Woonruimte- verdeling	Toewijzings- beleid	De gesprekken c.q. onderzoek naar het toewijzingsmodel en een eventuele overstap naar inschrijfmodel in de regio Midden-Holland worden in 2025 voortgezet met als doel om te komen tot een voorstel. Eveneens verkennen partijen in 2025 hoe de organisatie van woonruimteverdeling (c.q. urgentieregeling) regionaal (juridisch) beter verankerd kan worden.		
18	Woonruimte- verdeling	Verdeling schaarse woningen	Partijen zijn het erover eens dat er ruimte en mogelijkheden moet blijven voor regulier woningzoekenden. Daarom spreken partijen af dat het aantal toewijzingen met voorrang (urgentie, taakstelling, uitstroom, directe bemiddelingen) in 2025 wordt gemonitord. Als het aantal toewijzingen met voorrang de 30% dreigt te overstijgen, gaan corporatie(s) en gemeente met elkaar in gesprek over in te zetten maatregelen om bij te sturen c.q. oplossingen aan te dragen.	HRHM: Wij vragen ons af of er voldoende rekening wordt gehouden met de belangen van de huidige huurders en andere woningzoekenden die ook dringend op zoek zijn naar betaalbare huisvesting. HBM: Is het eens met HRHM.	
18	Woonruimte- verdeling	Toewijzing middenhuur	Partijen spreken af dat middenhuurwoningen ook via WoningNet worden aangeboden. Partijen spreken af dat het middensegment als doorstroomsegment wordt gezien en dat bij toewijzing, zo veel mogelijk, voorrang wordt gegeven aan huurders die in Zuidplas een sociale huurwoning achterlaten.		
19	Woonruimte verdeling	Toewijzing(en) door loting en kernbinding	In 2025 wordt gebruik gemaakt van de mogelijkheid om maximaal 25% van de verhuring te loten - én - maximaal 25% met voorrang toe te wijzen aan woningzoekenden met lokale binding. Hierbij kijken woningcorporaties kritisch wanneer deze voorrang wordt toegepast.		
20	Woonruimte- verdeling	Doorstroming	Gemeente en woningcorporaties werken in 2025 samen in de regio aan doorstroom bevorderende maatregelen en/of regels en stellen in 2025 lokaal maatwerk beschikbaar.		
21	Woonruimte- verdeling	Statushouder- houders	Gemeente informeert corporaties tijdig over de taakstelling voor statushouders. Bij deze omvangrijke opgave overleggen gemeente en corporaties gezamenlijk over mogelijke oplossingen en de aanpak. Uitgangspunt is dat naast huisvesting door corporaties, de gemeente ook zoekt naar andere oplossingsrichtingen zoals inzet particuliere verhuurders of een doorstroomlocatie.	HBM: Om hoeveel woningen (particulier) gaat dit.	
25	Duurzaamheid	Hittestress- testen	De gemeente gaat in 2025 stresstesten uitvoeren. Met woningcorporaties worden nadere afspraken gemaakt over de wijze waarop ze hieraan kunnen participeren.		

29	Onderhoud	Vocht en schimmel	Een gezonde en veilige woning is van groot belang voor het welzijn van bewoners. Woningcorporaties hebben folders en communicatie over aanpak van vocht, schimmel en ventilatie problemen en besteden hier in 2025 extra aandacht aan. Partijen gaan in 2025 verkennen of een gezamenlijk protocol wenselijk is om klachten met betrekking tot vocht en schimmel af te handelen, zoals dat bijvoorbeeld nu in Delft wordt toegepast.		
33	Leefbaarheid	Convenant Woonoverlast	In 2025 wordt een start gemaakt met het opstellen van een convenant Woonoverlast tussen partijen met als doel om de samenwerking in de aanpak te versterken.		
33	Leefbaarheid	Convenant Woonfraude	In 2025 worden de afspraken vastgesteld in het Convenant gegevensuitwisseling en Woonfraude tussen gemeenten en woningcorporaties geëvalueerd.		
36	Sociaal Wonen	Woon(zorg) Visie	De gemeente werkt aan een actualisatie van de Woonvisie en de regionale woonzorgvisie. Woningcorporaties en huurdersraden worden hierbij betrokken in 2025 en geven hier hun medewerking aan.		

Bijdrage Woonbron

ROVK '24-'28	Thema	Onderwerp	Inzet/ afspraak 2025	Opm. huurdersraad	Monitor (GOR)
--	Overige	Huurders-vertegenwoordiging	Woonbron zet in 2025 de gesprekken voort met VOOH om te verkennen of omzetting naar huurdersvertegenwoordiging voor Zuidplas mogelijk/gewenst is dan wel wordt er gezocht naar een alternatief.		
3	Beschikbaarheid	Optoppen	Woonbron verkent in de tweede helft van 2025 of er geschikt bezit is in Zuidplas voor het optoppen van woningen.		
7	Beschikbaarheid	Opleveringen nieuwbouw in 2025	Zuyderkroon/ Van Wijk: totaal 30 MGW sociale huurwoningen. Deze woningen worden in het hoge sociale huursegment opgeleverd.		
14	Beschikbaarheid	Verkoop	Verkoop is een belangrijke voorwaarde om weer te kunnen investeren in nieuwbouw. Partijen komen overeen dat er in 2025 3 verkopen uit de vastgestelde verkoopvijver worden verwacht. De daadwerkelijke realisatie is afhankelijk van mutaties in het bezit.		

Bijdrage Woonpartners Midden-Holland

ROVK '24-'28	Thema	Onderwerp	Inzet/ afspraak 2025	Opm. huurdersraad	Monitor GOR)
3	Beschikbaarheid	Woningdelen	Woonpartners heeft een aantal grote woningen in Zuidplas die potentieel geschikt is voor woningdelen. In 2025 wordt een pilot opgezet door gemeente en Woonpartners om woningdelen mogelijk te maken voor o.a. statushouders.		
5	Beschikbaarheid	Uitwisseling daeb en niet-daeb	Woonpartners heeft geen financiële ruimte om middenhuur bij te bouwen, maar ziet wel mogelijkheden om in 2025 te verkennen of een aantal woningen vanuit DAEB omgezet kan worden naar niet-DAEB om het aanbod te vergroten. Over de (on)mogelijkheden gaan Woonpartners en de gemeente, op initiatief van Woonpartners, in 2025 in gesprek.	HRHM: Hoewel wij begrijpen dat er behoefte is aan een breder aanbod van middenhuurwoningen, vinden wij dit plan een zorgwekkende ontwikkeling. Wij dringen er daarom op aan om alternatieve oplossingen te onderzoeken die het aanbod van middenhuurwoningen kunnen vergroten zonder de sociale huursector verder onder druk te zetten.	
7	Nieuwbouw	Opleveringen in 2025	Van 't Verlaat: totaal 40 MGW middenhuurwoningen. Voor deze woningen is een huisvestingsvergunning nodig. Partijen maken nog praktische afspraken over de toewijzing en uitvoering hiervan.		
14	Beschikbaarheid	Verkoop (vijver)	Partijen komen overeen dat er in 2025 twee (2) verkopen worden verwacht. De daadwerkelijke realisatie is afhankelijk van mutaties in het bezit. In 2025 gaan Woonpartners en de gemeente in gesprek over de verkoopvijver en het (te herijken) verkoopbeleid.		
16	Betaalbaarheid	Verhuringen onder aftoppingsgrens	Woonpartners zorgt ervoor dat in 2025 minimaal 60% van de verhuringen beschikbaar wordt gesteld voor de primaire doelgroep en dat zij daarmee ook hun fair-share blijven nemen in het huisvesten van kwetsbare doelgroepen.		
21	Woonruimte-verdeling	Statushouders	Grote woningen worden bij mutatie in 2025 aangeboden t.b.v. de taakstelling voor huisvesting van grote gezinnen. En hierbij ook de wederkerigheid van de gemeente om bijdrage in het verschil tussen de huren.		
24	Duurzaamheid	Aardgasvrij	Zuidplas heeft drie verkenningswijken aangewezen voor de transitievisie warmte waaronder ZVH en MK. Woonpartners is bereid om samen met Zuidplas in 2025 de mogelijkheden voor de transitie verder te verkennen.		

Bijdrage Stedelink

ROVK '24-'28	Thema	Onderwerp	Inzet/ afspraak 2025	Opm. huurdersraad	Monitor (GOR)
3	Beschikbaarheid	Optoppen	In 2025 verkent Stedelink welk deel van haar bezit geschikt is voor het optoppen van woningen.	HRS is in eerste instantie niet voorstander van optoppen. Er is nog te veel onzekerheid over de gevolgen voor de zittende huurders, de duur van werkzaamheden, overbelasting op het gebouw en gebruikruimte zoals entree, trap en lift). HRS wil hierover graag in gesprek.	
7	Beschikbaarheid	Opleveringen nieuwbouw in 2025	Swanla driehoek; totaal 60 MGW sociale huurwoningen, waarvan 70Q% bestemd is voor de primaire doelgroep en 30% voor de secundaire doelgroep. De Rehoboth school en Moerkapelle Zuid (Julianadriehoek) worden momenteel verkend naar de mogelijkheden.		
14	Beschikbaarheid	Verkoop (vijver)	<p>Partijen komen overeen dat de verkoopvijver van Stedelink uit 23 zelfstandige woningen bestaat (op adres) voor 2025. Partijen verwijzen naar de onderbouwing van Stedelink voor de verkoopvijver van d.d. 30-10-2024 waarbij van belang is dat: 1) de woningen verkocht worden bij mutatie, 2) momenteel nog 59 niet-DAEB woningen worden verhuurd met een sociale huurovereenkomst, 3) Stedelink gestart is met nieuwbouw van 60 sociale huurwoningen in Zevenhuizen en graag de mogelijkheden voor nieuwbouw van sociale huur in Nieuwerkerk a/d IJssel onderzoekt zodra de gemeente locaties beschikbaar stelt.</p> <p>Stedelink is voornemens boerderij Nooitgedacht te verkopen en te starten met de voorbereiding hiervan. Stedelink gaat op korte termijn in gesprek met de gemeente om over de verkoop af te stemmen.</p> <p>De gemeente gaat ervanuit dat de verkoopvijver met in acht neming van het bovenstaande gedurende de looptijd van de raamovereenkomst 2024-2028 niet wijzigt en/of dat wijzigingen in de toekomst eerst worden voorgelegd aan de gemeente.</p>		
16	Betaalbaarheid	Verhuringen onder aftoppingsgrens	Stedelink zorgt ervoor dat in 2025 minimaal 60% van de verhuringen beschikbaar gesteld worden voor de primaire doelgroep en dat zij daarmee ook hun fair-share nemen in het huisvesten van kwetsbare doelgroepen.		

28	Duurzaamheid	Individuele blokbemetering	Stedelink gaat in 2025 een enquête uitzetten voor het toepassen van individuele blokbemetering in De Linde (NWK) en later De Els (NWK).		
----	--------------	----------------------------	---	--	--

Bijdrage Mozaiek Wonen

ROVK '24-'28	Thema	Onderwerp	Inzet/ afspraak 2025	Opm. huurdersraad	Monitor (GOR)
--	Beschikbaarheid	Spoedzoekers	In 2025 worden twee (2) leegkomende/te slopen woningen beschikbaar gesteld in de Jaren Vijftigwijk voor spoedzoekers en zetten gemeente en Mozaiek Wonen de gemaakte werkafspraken hierover voort.		
3	Beschikbaarheid	Optoppen	Mozaiek Wonen gaat onderzoeken of de beschikbaarheid binnen het bestaand vastgoed vergroot kan worden, door bijvoorbeeld optoppen op splitsen. Naar verwachting zal MW dit onderzoek in 2025 opstarten. Op dit moment is zodoende nog niet duidelijk of er bezit is in Zuidplas dat hiervoor geschikt is.		
7	Beschikbaarheid	Opleveringen nieuwbouw in 2025	Jaren Vijftig wijk fase 1 totaal 64 sociale huurwoningen waarvan 54 MGW en 10 EGW. Partijen komen dat de Ambonwijk nu van de nieuwbouw projectenlijst afgaat. Er zijn momenteel geen ontwikkelingen.		
14	Beschikbaarheid	Verkopen	Partijen komen overeen dat er in 2025 twee (2) verkopen uit de vastgestelde verkoopvijver worden verwacht. De daadwerkelijke realisatie is afhankelijk van mutaties in het bezit.	HBM: is het er niet mee eens dat de gemeente hierin terughoudend is, mits gespikkeld.	

Bijdrage gemeente

ROVK '24-'28	Thema	Onderwerp	Inzet/ afspraak 2025	Opm. huurdersraad	Monitor (GOR)
3	Beschikbaarheid	Woningdelen	Onderzocht wordt door de gemeente hoe de kostendelersnorm hier dan losgelaten kan worden.		
21	Woonruimte-verdeling	Taakstelling	De gemeente onderzoekt de mogelijkheden voor een doorstroomlocatie voor statushouders en/of inzet van bestaand vastgoed om het aanbod, naast inzet van regulier corporatieaanbod, te vergroten.		
27	Duurzaamheid	SMP	De gemeente gaat in 2025 aan de slag met het Soorten Management Plan en zoekt hiervoor afstemming met woningcorporaties.		
43	Samenwerking	Stuurgroep	Door de gemeente wordt jaarlijks in het voorjaar een tweede extra bestuurlijk overleg gepland om de prestaties van het afgelopen jaar en de voortgang van lopende prestatieafspraken te bespreken – en – om bij te praten over de ontwikkeling van het Middengebied.		

Disclaimer: Deze afspraken zijn opgesteld op basis van huidige inzichten (incl. huidige begroting) van zowel corporaties als gemeente. Onzeker is wat de invloed zal zijn van nieuw landelijk beleid. Ook nieuw nog vast te stellen lokaal woonbeleid en woonzorgvisie zijn van invloed. Andere zaken buiten het beleid kunnen ook van invloed zijn, zoals onverwachte kosten en renteontwikkeling. Indien economische, financiële of beleidsmatige ontwikkelingen een dusdanig negatief effect hebben op de financiële mogelijkheden van corporaties en/of gemeente, dan treden gemeente, corporaties en huurders met elkaar in overleg om de gevolgen ervan in kaart te brengen en bespreken eventuele bijstelling van afspraken. Dit geldt zowel voor de gezamenlijke afspraken als de meer specifieke afspraken per corporatie.

Ondertekening, 11 december 2024,