Prestatieafspraken 2023

0 Inleiding

Op basis van het document “Positionering Prestatieafspraken 2023 en verder” willen we komen tot een gezamenlijke volkshuisvestingsaanpak per gemeente, voor de prestatieafspraken 2024 en verder. Vooruitlopend hierop worden voor het verbindingsjaar 2023 vanuit de Nationale Woon- en Bouwagenda, onderliggende programma’s en de Nationale Prestatieafspraken tussen het Ministerie van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening, Aedes, VNG en Woonbond in ieder geval alvast onderstaande vraagstukken lokaal opgepakt. Daarnaast verwachten wij onze portefeuillestrategie in het 2e kwartaal van 2023 aan u te kunnen presenteren.

In algemene zin verwachten wij van onze Huurdersbelangenorganisatie Regio Hollands-Midden, dat zij via positief kritisch tegenspel haar bijdrage vooral richt op het ondersteunen van ontwikkelingen door informatie of ideeën aan te dragen. En vanzelfsprekend signalen en belangen in te brengen vanuit haar achterban.

1 Beschikbaarheid

No.	Thema’s	Verwachting gemeente	Akkoord / Opmerking HRHM
1a	We streven naar minstens 30% sociale huur van de totale woningvoorraad in elke gemeente. We hebben daartoe al meerdere projecten in voorbereiding.	We verwachten dat de gemeente voldoende sociale huur programmeert in nieuwbouwprojecten om die 30% te realiseren en de corporaties in dezen positioneert. Komen tot een gezamenlijk gedragen bouwplanlijst. Zorgdragen voor voldoende capaciteit voor ruimtelijke procedures.	Akkoord
1b	Op basis van de Wet wijziging huurverhogingsmogelijkheden en inkomensgrenzen Woningwet, benut Woonpartners de mogelijkheid om in elke gemeente maximaal 15% vrije toewijzingsruimte af te spreken.	Instemmen met het benutten van deze mogelijkheid die bijdraagt aan de leefbaarheid in wijken of complexen en aan behoud of verbetering van de sociale mix en sociale cohesie. En daarnaast de doorstroming op de woningmarkt kan verbeteren.	Akkoord
1c	Start bouw van 20 middenhuurwoningen en daarnaast 20 middenhuur- en 20 sociale huurwoningen in een geclusterde vorm voor ouderen (project Van ’t Verlaat).	Voldoende capaciteit voor de planvoorbereiding, tijdig bouwrijp maken.	Akkoord

2 Betaalbaarheid

No.	Thema's	Verwachting gemeente	Akkoord / Opmerking HRHM
2a	Volgens het huidige beleid is de maximale huursomstijging inflatievolgend. Daarnaast rekenen we met 0,5% huurharmonisatie. In de begroting 2023 rekenen we vooralsnog met een huursomstijging van 2,8%, als zijnde 0,5% lager dan de cao-loonontwikkeling met een verhoging van 0,5% huurharmonisatie.	Een bijdrage in het betaalbaar houden van het wonen in sociale huurwoningen via een zo breed mogelijk instrumentarium, zoals bijvoorbeeld via toekennen van energietoeslag; lobbyen bij de VNG met betrekking tot belastingverlichting). Waar mogelijk, tijdige inzet van subsidies.	HRHM heeft hier geen invloed op en hoopt dat de stijging beperkt blijft.
2b	Huurders met een inkomen op of onder 120% van het sociaal minimum krijgen naar verwachting een wettelijk verplichte eenmalige huurverlaging tot € 550,00 (prijspeil 2020).		Akkoord

3 Kwaliteit

No.	Thema's	Verwachting gemeente	Akkoord / Opmerking HRHM
3a	We investeren een bedrag van ruim € 1,8 miljoen in woningverbetering op het thema brandveiligheid in ons gehele woningbezit.		Akkoord
3b	Bij nieuwbouw dragen we zo veel mogelijk bij aan duurzame, circulaire en klimaatadaptieve bouw.	Inzet van subsidies en de ruimte om gezamenlijk naar oplossingen te zoeken ook al liggen die niet binnen de contouren van het gebouw/op eigen terrein.	Akkoord

4 Wonen, zorg & welzijn

No.	Thema's	Verwachting gemeente	Akkoord / Opmerking HRHM
4a	Realisatie Start bouw van 40 middeldure en 20 sociale huurwoningen naast een woonzorgcentrum dat gelijktijdig gerealiseerd wordt; deze woningen	Voldoende capaciteit voor de planvoorbereiding. Inzet van specifieke subsidie voor een ontmoetingsruimte. Opstellen van een woonzorgvisie.	Akkoord

No.	Thema's	Verwachting gemeente	Akkoord / Opmerking HRHM
	zijn specifiek geschikt voor mensen met een zorgvraag (project Van 't Verlaat)..		

5 Leefbaarheid & Participatie

No.	Thema's	Verwachting gemeente	Akkoord / Opmerking HRHM
5a	We investeren financieel en door de inzet van menskracht, in sociaal beheer en leefbaarheid in de wijken. In totaal gaat het daarbij om een bedrag van € 1,1 miljoen.	Intensieve samenwerking waarbij ook de andere netwerkpartners in de wijken hun bijdrage leveren.	Akkoord
5b	We starten met de realisatie van een ontmoetingsruimte in een nieuwbouwproject (project Van 't Verlaat).		Akkoord

Alle prestatieafspraken die in het verleden werden opgeschreven en die kunnen worden gezien als 'going concern' zijn op verzoek vermeld in de bijlage.

Waddinxveen, 27-12-2022

<< was getekend >>

_____
R.M. Welzijn
directeur-bestuurder
Woonpartners Midden-Holland

Waddinxveen, 28-12-2022

<< was getekend >>

_____
G. Boevink
voorzitter
Stichting H.R.H.M.

Nieuwerkerk a/d IJssel, 31-12-2022

<< was getekend >>

_____
J.W. Schuurman
wethouder Wonen en Financiën
Gemeente Zuidplas

Bijlage

Bijlage bij prestatieafspraken 2023 gemeente Zuidplas

Onderstaande afspraken worden gezien als ‘going concern’.

1. Beschikbaarheid

-	Woonpartners streeft in de wijken waar zij bezit heeft naar een evenwichtige mix van huur- en koopwoningen.
-	Woonpartners verkent met de gemeente de mogelijkheid voor de realisatie van alternatieve woonvormen voor woningzoekenden met een beperking.
-	De slaagkansen van woningzoekenden worden gemonitord met behulp van de door de in de regio actieve corporaties en gemeenten vastgestelde methodiek.
-	Woonpartners wil gebruik maken van de 5% experimenteerruimte in de huisvestingsverordening om in Zuidplas een experiment uit te voeren met het bij voorrang toewijzen van woningen aan maatschappelijke sleutelfunctionarissen.
-	Woonpartners neemt in haar primaire proces “Bevordering Doorstroming” op.
-	Woonpartners richt zich primair op het sociale huurprijssegment en is daarnaast bereid om te investeren in woningen in het huursegment tussen € 752 en € 1.065 (maximaal 10% van het totale bezit).
-	Woonpartners verleent haar medewerking om statushouders te huisvesten volgens aantallen die volgen uit de taakstelling van de centrale overheid.

2. Betaalbaarheid

-	Woonpartners streeft naar een huur van 85% van de maximaal redelijke huur en benut de mogelijkheden die de huursombenadering hiervoor biedt.
-	Woonpartners is door de gemeente gemandateerd tot uitvoering van de huisvestingsverordening, waarbij Woonpartners tevens aanbiedt de afhandeling van urgentieaanvragen te verzorgen.
-	Woonpartners voert geen inkomensafhankelijk huurbeleid. De regeling is te ingewikkeld en veroorzaakt hoge meerkosten, die niet door de meeropbrengsten worden goedgemaakt.
-	De opgave voor de bouw van reguliere sociale huurwoningen in uw gemeente is de komende 10-15 jaar erg groot. We steken onze investeringsmiddelen graag in reguliere permanente nieuwbouw. Op specifieke kleinschalige locaties kan flexwonen, mits de bodemgesteldheid dat toelaat, een deeloplossing bieden voor spoedzoekers. Wij zijn bereid de mogelijkheden in dat geval te onderzoeken.
-	Woonpartners verschaft inzicht in de doorstroming.
-	Als Woonpartners vanuit de overheid wordt gedwongen een nog gematigder huurbeleid te voeren, denk aan verdere huurbevriezing, dan heeft dat consequenties voor haar investeringsopgave in uitbreiding/vernieuwing van het bezit en het verbeteren van de duurzaamheid van de bestaande voorraad. De Wet maximering huurprijsverhogingen geliberaliseerde huurovereenkomsten heeft vergelijkbare consequenties. Zodra de consequenties duidelijk zijn, bespreken we deze met gemeente en HRHM.

Huurklassen (inclusief overgenomen Vestia bezit)

NETTO HUREN	prijzen 1 juli 2022	Zuidplas			
			% bezit	% sociaal	primair/secundair
kwaliteitskortingsgrens	< 442,46*	182	8%	9%	77%
1e aftoppingsgrens	442,46-633,25	1.014	46%	48%	
2e aftoppingsgrens	633,25-678,66	412	19%	20%	
	678,66-763,47	473	21%	23%	23%
liberalisatiegrens	>763,47 DAEB	18	1%	1%	
	Sociaal	2099	94%	100%	
	>763,47 niet-DAEB	127	6%		
	Totaal	**2226**			
	Geoormerkt niet-DAEB	240	Effecturering bij mutatie		

*Met inbegrip van 18 woningen in het voormalige Vestiabezit die zijn opgenomen met een netto huur van € 0,00 (waarschijnlijk door leegstand).

Als primair deel van de sociale voorraad wordt gezien de woningen met een netto huur tot de tweede aftoppingsgrens.

Als secundair deel van de sociale voorraad wordt gezien de woningen met een netto huur vanaf de tweede aftoppingsgrens tot de liberalisatiegrens.

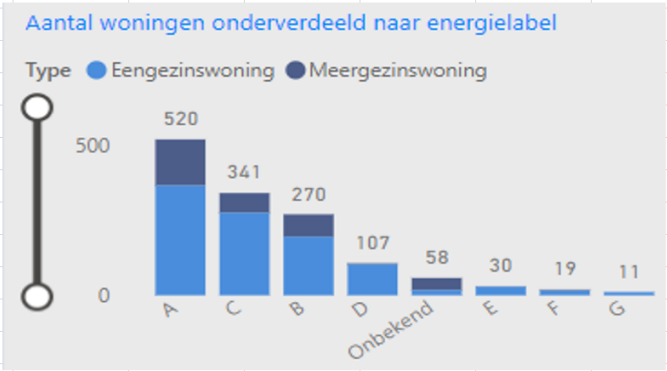
3. Kwaliteit

Algemeen:
- Woonpartners hanteert bij nieuwbouw PKVW als vertrekpunt voor het gebouw, maar kiest op basis van effectiviteit en efficiencyoverwegingen voor de meest realistische oplossing.
- De hoge WOZ-waardeontwikkeling heeft een negatief effect op zowel de gemeentelijke heffingen als op de verhuurderheffing. Het is zaak de waardeontwikkelingen nauwlettend te blijven volgen vanwege de impact van de heffingen op de operationele kasstroom van Woonpartners. Er vindt jaarlijks overleg plaats tussen Woonpartners en de BSGR (dat het WOZ-traject verzorgt voor de gemeenten) over de vast te stellen waarden.
Nieuwbouw:
- Woonpartners hanteert voor nieuwbouw GPR-gebouw.
- Woonpartners hanteert voor nieuwbouw Woonkeur, tenzij het niet past bij de beoogde doelgroep. Woonkeur-plus wordt alleen toegepast als dit voor de beoogde specifieke doelgroep noodzakelijk is.
- Woonpartners voert nieuwbouw meergezinswoningen, met uitzondering van speciaal voor jongeren gelabelde woningen, uit als nultredenwoning.
- Midden huurwoningen hebben een bij het gematigd huurniveau (tussen € 752 en € 1.065) passende kwaliteit.
Bestaande bouw:
- Woonpartners werkt in het kader van “Operatie Steenbreek” actief aan bewustwording onder haar huurders om tuinen zoveel mogelijk te vergroenen om zodoende overbelasting van het rioleringsstelsel tegen te gaan en ruimte te bieden voor biodiversiteit.
Duurzaamheid:
- Woonpartners streeft naar een CO^2-neutraal vastgoedbestand in 2050, mits hiervoor voldoende middelen beschikbaar zijn.

-	Woonpartners neemt deel aan de Regionale Energiestrategie Midden-Holland, waarin gestreefd wordt om de regio Midden-Holland energie- en klimaatneutraal en nagenoeg fossiele energievrij te laten zijn in 2050.
-	Woonpartners geeft voorrang aan gevelonderhoud aan complexen met een verwachte exploitatietermijn > 25 jaar met een E-, F- of een G-label.
-	Woonpartners investeert niet zelf in warmtenetten of collectieve WKO-installaties, maar werkt binnen haar mogelijkheden mee.
-	Woonpartners onderzoekt de mogelijkheden van collectieve realisatie van zonnepanelen op haar woningen op aanvraag van de huurders en tracht daarbij inkoopvoordelen te behalen, mits dit past in het onderhoudsschema van de daken.
-	Woonpartners rekent daar waar duurzaamheidsmaatregelen leiden tot lagere woonlasten de kosten voor aanleg en onderhoud door aan de huurder/baathebber. Woonpartners maakt daarbij waar mogelijk gebruik van de vergoedingentabel zoals deze tussen Aedes en de Woonbond is overeengekomen, tenzij eerdere afspraken dit verhinderen.
-	Woonpartners pakt, gebruik makend van de in samenwerking met het duurzaamheidsadviesbureau Overmorgen ontwikkelde geografische dataverzameling, de verduurzamingsopgave gefaseerd en verdeeld over de jaren aan, passend binnen de hiervoor beschikbare middelen. Deze informatie brengt in beeld waar welke methodiek van “verduurzaming / van het gas af” voor het bezit van Woonpartners het beste is toe te passen. Deze informatie wordt ter afstemming gedeeld met de gemeente en relevante partijen, zoals netbeheerders.
-	Woonpartners levert naar vermogen een bijdrage aan de warmtetransitie (aardgasvrije wijken) door vooral het energieverbruik van de woningen te verlagen, en daarnaast actief deel te nemen aan de onderzoeken om startbuurten aardgasvrij te maken.

Energielabels (exclusief Vestia)

Zuidplas **ultimo 2021**



A	520	38%
B	270	20%
C	341	25%
D	107	8%
E	30	2%
F	19	1%
G	11	1%
?	58	4%
	1356	**100%**

4. Wonen, zorg & welzijn

-	Woonpartners werkt samen met de lokaal actieve zorg- en welzijnsorganisaties aan integrale (woon)concepten voor kwetsbare senioren.
-	Woonpartners voorziet voor senioren gelabelde (65+) woningen van een aansluiting voor elektrisch koken en verwijdert waar nodig de gasaansluiting.
-	Woonpartners investeert in principe niet in nieuw maatschappelijk vastgoed, tenzij dit maatschappelijk zeer noodzakelijk is en een dergelijke investering past binnen het kader van wet- en regelgeving. Het huidige maatschappelijke vastgoed wordt door geëxploiteerd. In principe beperkt dit zich tot het verhuren van het vastgoed aan derden.

–	Woonpartners voorziet in voorlichting aan ouderen via haar website. Binnen de organisatie wordt een team bestaande uit een verhuur- en een woonconsulent speciaal ingezet op de huisvesting van ouderen en zorgbehoevenden.

5. Leefbaarheid & Participatie

–	Woonpartners signaleert achteruitgang van wijken vroegtijdig door monitoren, analyseren en zonodig (gebieds)gerichte fysieke interventies voor te stellen.
-	Woonpartners is actieve partner in het voorkomen van huisuitzettingen en het voorkomen van oplopende huurschulden en werkt mee aan het bieden van kansen om (weer) te wonen, mits er houdbare afspraken worden gemaakt over de noodzakelijke begeleiding met de zorgpartijen.
-	Woonpartners streeft naar grote betrokkenheid van haar huurders bij de exploitatie van het bezit en de leefbaarheid in de buurt. Zij stimuleert daarbij de vorming van bewonerscommissies en participatie in de huurderskoepel HRHM, waarmee zij een samenwerkingsovereenkomst heeft gesloten.
-	Woonpartners levert haar bijdrage aan het jaarlijkse Actieplan Veiligheid (wijk- en buurtniveau).