

Lokale prestatieafspraken Zoetermeer 2020 – 2023, jaarschijf 2023

Inleiding

In dit document leggen de corporaties Vidomes, De Goede Woning, Vestia (vanaf 1-1-2023 Stedelink) en de gemeente Zoetermeer afspraken vast ten behoeve van de volkshuisvesting¹. De huurdersorganisaties tekenen deze prestatieafspraken, maar maken een voorbehoud bij de inkomensafhankelijke huurverhoging (afpraak 3).²

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 2023 zijn als bijlagen de biedingen van de corporaties voor 2023 toegevoegd.

Speerpunten

Partijen spreken voor 2023 af om zich vooral te gaan richten op een vijftal speerpunten.

Speerpunt 1: Rol van de corporaties bij nieuwbouw

1. Partijen stellen vast dat er 5 elementen nodig zijn voor een goede samenwerking en om de doelen van bevorderen van de bouw van sociale woningen door corporaties te bewerkstelligen:
 - a. Besef van de noodzaak van samenwerking
 - b. Een begrip van ieders rol
 - c. Continu op elkaar aangehaakt blijven
 - d. Instrumenten bij de gemeente om marktwerking bij te sturen
 - e. Grond
2. Het college te adviseren om de 5 elementen te laten meenemen in de projectopdracht voor Woningbouw als Aanjager
3. Het college te adviseren om het betrekken van de corporaties en huurdersorganisaties onderdeel te maken van de projectopdracht, met dien verstande dat ze worden betrokken bij de vorming van Woningbouw als Aanjager op het niveau van informatie ophalen, meedenken en niet alleen voor zienswijzen.

¹ Positie Vestia / Stedelink: Vanwege de splitsing maakt Vestia / Stedelink een voorbehoud bij de meerjarenaafspraken na 2023. Vestia / Stedelink onderschrijft de meerjarenaafspraken ook vanaf 2024 maar behoudt zich het recht voor om hierop in 2023 terug te komen. Hierbij is het perspectief dat de ruimte die ontstaat door de afschaffing van de verhuurdersheffing wordt ingezet om volkshuisvestelijke inzet te leveren voor nieuwbouw, onderhoud, EFG-labels en kwetsbare doelgroepen. Stedelink stelt in 2023 haar Ondernemingsplan op en bepaalt in samenhang daarmee haar portefeuille- en financiële strategie waarmee invulling wordt gegeven aan de inzet van de middelen. De ontwikkelingen op het gebied van huur (wet- en regelgeving) en de economische omstandigheden zijn hier medebepalend in.

² De afgelopen jaren tekende Huurdersraad Vestia de prestatieafspraken niet op de onderdelen kwaliteit van de woningvoorraad en duurzaamheid. Dit jaar tekent de Huurdersraad daarvoor wel. De splitsing van Vestia biedt de huurders van het toekomstige Stedelink weer perspectief. Alhoewel de onderhoudsstaat en de verduurzaming op veel plekken nog niet op orde is gaat de Huurdersraad de toekomst met hoop en verwachting tegemoet.

4. In de tussentijd, tot de vaststelling van Woningbouw als Aanjager, in de prestatieafspraken voor 2023 de volgende elementen op te nemen als mogelijke input voor Woningbouw als Aanjager en in de praktijk in de periode tot Woningbouw als Aanjager is vastgesteld, zoals:

1. Continu op elkaar aangehaakt blijven, elkaar in de arm nemen bij projecten.
 2. In de prioritering projecten met potentie voor sociale huur in de tijd naar voren halen.
 3. In anterieure overeenkomsten eisen opnemen: 25 jaar instandhoudingstermijn, vastleggen welke corporatie de sociale woningen gaat realiseren.
 4. Een doelgroepenverordening vaststellen: normen voor sociale huur en 25 jaar instandhoudingstermijn.
5. Elke 6 weken bestuurlijk overleg te voeren, waarbij de huurdersorganisaties elke 3 maanden aanschuiven.
6. Af te spreken om als vast onderdeel van het bestuurlijk overleg te maken de monitoring van projecten: locaties, aantallen, planning en realisatie, kansen en bedreigingen.
7. Per organisatie intern te bekijken hoe we intern bekijken hoe we anders kunnen werken en dan meer werk kunnen verzetten, met als doel processen te versnellen.

Speerpunt 2: Huisvesting aandachtsgroepen

1. Partijen hanteren de volgende kaders voor de uitwerking van het onderwerp huisvesting van bijzondere doelgroepen in de Lokale Prestatieafspraken 2023:
 - a) Voldoende verhuuringen voor ruimte voor reguliere groepen te behouden: minstens 70% van de toewijzingen.
 - b) Binnen deze groep de nadruk te leggen op corporatiedoorstromers.
 - c) We wijzen maximaal 30% van de vrijgekomen woningen toe aan bijzondere doelgroepen.
 - d) Jaarlijks wijzen corporaties niet meer dan 60% van alle woningen in een deelsegment (bijvoorbeeld goedkope driekamerwoningen zonder jongerenlabel) toe aan bijzondere doelgroepen, om verdringing van reguliere doelgroepen te voorkomen.
 - e) We bewaken de leefbaarheid van een gebied en onderkennen dat een te hoog aandeel toewijzingen van bijzondere doelgroepen risicovol is voor de leefbaarheid. Om leefbaarheidsproblemen te voorkomen (of tegen te gaan) zullen we een norm bepalen voor wat toelaatbaar is voor een veerkrachtige wijk. Op de korte termijn kunnen we hier op twee manieren mee omgaan:
 1. zorgen voor minder bemiddelingen of
 2. zorgen voor meer of andere begeleiding.
2. De volgende instrumenten nader uit te werken ten behoeve van de huisvesting van aandachtsgroepen voor de Lokale Prestatieafspraken 2023:
 - a) Maatwerk in de huurprijs om de huisvesting van bijzondere doelgroepen mogelijk te maken.
 - b) Het lokaal maatwerk aan te passen ten behoeve van de huisvesting van corporatiedoorstromers en de effecten ervan te bekijken
 - c) Een voorstel te doen aan het bestuurlijk overleg voor het verdelen van 260 toewijzingen onder de vier categorieën bijzondere doelgroepen
 - d) Een pilot voor Kamers met aandacht verder uit te werken en hiervoor een voorstel te doen aan het bestuurlijk overleg.
 - e) Een pilot voor het toepassen van friendscontracten verder uit te werken en hiervoor een voorstel te doen aan het bestuurlijk overleg.

- f) Het woningaanbod voor bijzondere doelgroepen te vergroten door in te zetten op:
1. Nieuwbouw voor corporatiedoorstromers, zoals empty nesters en senioren; en
 2. Een nieuwe locatie voor flexwoningen in Zoetermeer.
 3. Kennis te nemen van de conclusie van het uitgevoerde onderzoek dat de verdringing door bijzondere doelgroepen in 4 deelsegmenten te groot is en alle mogelijk instrumenten om de verdringing te verhelpen.

Speerpunt 3: Energiearmoede

Gemeente, huurdersorganisaties en corporaties zien de aanpak van energiearmoede als een speerpunt van deze Lokale Prestatieafspraken. Dit betekent dat het Bestuurlijk Overleg de realisatie van de volgende doelen als prioriteit ziet en nauwlettend de voortgang zal bewaken:

1. In 2023 is voor alle E/F/G labels de verbeterstrategie bekend, zowel qua planning als verwachte aanpak (naar Standaard, aardgasloos, etc).
2. In 2023 is een fixbrigade en energiecoaching beschikbaar voor bewoners die dit het hardst nodig hebben (afpraak 22 t/m 24)
3. In 2023 spannen partijen zich in om alle relevante informatie beschikbaar te maken (afpraak 27) en regelingen voor hulp en ondersteuning via diverse kanalen zo goed mogelijk onder de aandacht te brengen (afpraak 25).

Speerpunt 4: Wonen en Zorg

Uitvoering van de Woon-zorgvisie van Gemeente Zoetermeer en daarbij onder andere op concrete locaties woonzorgoplossingen te realiseren.

Speerpunt 5: Meerzicht

Uitvoeren van het gebiedsprogramma voor Meerzicht,

Betaalbaarheid, beschikbaarheid en doorstroming

Deze paragraaf bevat de afspraken tussen de huurderorganisaties, de gemeente en de corporaties over de sociale huurvoorraad, het huurbeleid van de corporaties en het bevorderen van de doorstroming.

In de afgelopen jaren hebben de partijen geen afspraken gemaakt over nieuwbouwproductie. Na de vorming van het huidige college zijn gesprekken over de nieuwbouwproductie door corporaties hervat. Hierbij is gesproken over de Nationale Prestatieafspraken (NPA), het regioakkoord, de rollen van gemeente en corporaties, en instrumenten voor realisatie van sociale huurwoningen door corporaties. Uitgangspunt van het college is dat sociale huur zoveel mogelijk door corporaties wordt ontwikkeld.

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

Nr.	Periode	Afspraak	Trekker	Gerelateerd aan
<i>Zittende huurders</i>				
1	2020-2023	Corporaties betrekken om de betaalbaarheid voor zittende huurders te waarborgen bij de jaarlijkse huurverhoging de Nibud tabellen.	Corporaties	
2	meerjaren	Corporaties hanteren de wettelijke voorgeschreven huursomstijging bedrijfsbreed, niet per afzonderlijke gemeente. Deze afspraak geldt ook voor komende jaren tot wederopzegging.	Corporaties	
3	meerjaren	Corporaties passen inkomensafhankelijke huurverhoging (IAH) toe. De Huurdersorganisaties van de Goede Woning, Vestia/Stedelink en Vidomes hebben zorgen of dit betaalbaar blijft voor de betreffende huurders. Corporaties overleggen met de huurdersorganisaties met als doel tot een betaalbare uitwerking te komen. Indien het overleg tussen corporaties en huurdersorganisaties niet tot overeenstemming leidt wordt de IAH uit de LPA 2023 geschrapt.	Corporaties	
4	meerjaren	Voor het bedienen van lagere middeninkomens gebruiken de corporaties de maximale ruimte van 15% alleen, als blijkt dat deze inkomens een slechtere slaagkans hebben, of het nodig is in verband met sturing op gemengde samenstelling van complexen. Dit bespreken zij vooraf met gemeente en collega-corporaties.	Corporaties	

Beschikbaarheid

De partijen willen gezamenlijk de woningnood aanpakken en streven naar meer woningen in Zoetermeer. In het Tussenakkoord Samenwerken aan een solide woningmarkt in Haaglanden 2021-2030 is afgesproken dat in de periode 2019-2030 1.259 nieuwe DAEB-woningen worden toegevoegd. Voor de rol van corporaties bij nieuwbouwprojecten is in 2022 de werkgroep Nieuwbouw LPA in het leven geroepen. Het advies van de werkgroep is door het Bestuurlijk Overleg overgenomen en vormt een nieuwe basis voor afspraken over samenwerking, nieuwbouw door woningcorporaties en inzet van instrumenten door de

gemeente om dit mogelijk te maken. Sociale huur wordt hierbij zoveel mogelijk ontwikkeld door corporaties. Dit sluit aan bij de Nationale Prestatieafspraken (NPA) die eind juni 2022 zijn vastgesteld. Om de woningnood aan te pakken is vastgesteld dat corporaties in de periode 2022 t/m 2030 250.000 sociale huurwoningen en 50.000 middenhuurwoningen realiseren. Deze nationale opgave wordt vertaald in provinciale opgaven en volgens landelijke planning uiterlijk op 31 december 2022 in samenwerking met de gemeenten en de daar actieve woningcorporaties vertaald naar regionale woondeals. Onderdeel van deze 'vertaaltappen' is een zogeheten realitycheck. De provincie heeft bij de minister aangegeven niet louter te fixeren op aantallen, maar op het oplossen van knelpunten. De Allonge 2019 en het regionale Tussenakkoord blijven van toepassing zolang op lokaal en regionaal niveau geen nieuwe afspraken over de nieuwbouwproductie door de in Zoetermeer actieve woningcorporaties zijn gemaakt.

Nr.	Periode	Afspraak	Trekker	Gerelateerd aan
<i>Nieuwbouwprogramma</i>				
5	2023	De gemeente sluit conform de Nationale Prestatieafspraken een regionale woondeal met de provincie. Hierin wordt de lokale woningbouwopgave vertaald naar concrete locaties, woningaantallen en naar afspraken over de uitvoering. De regionale woondeal doet zoveel mogelijk recht aan de woningaantallen die voortkomen uit de NPA, waarbij de gemeente oog houdt voor de leefbaarheid in de stad en de Visie Zoetermeer 2040. De woningaantallen in het Tussenakkoord zijn het kwantitatieve minimum voor de woondeal met de provincie. Na het sluiten van de regionale woondeal bespreken partijen de betekenis voor de lokale prestatieafspraken.	Gemeente	Nationale Prestatieafspraken, Tussenakkoord, Allonge 2019
6	2023	De gemeente geeft prioriteit aan woningbouwinitiatieven met sociale huurwoningen bij de halfjaarlijkse prioritering van de gemeentelijke projectenportefeuille.	Gemeente	
7	2023	De gemeente verwerkt de opgave vanuit de regionale woondeal in de lokale woonvisie. De opgave wordt zodanig verwerkt dat helder is welke aantallen sociale huurwoningen en middenhuurwoningen door corporaties moeten worden toegevoegd tot en met 2030. De corporaties en huurdersorganisaties worden actief betrokken bij de vorming van de nieuwe woonvisie.	Gemeente	
8	2023	Om woningnood aan te pakken en de afspraken uit het Tussenakkoord en de doelstellingen uit de Nationale Prestatieafspraken te kunnen realiseren zetten partijen zich in om in de woonvisie zoveel mogelijk definitieve woninglocaties op te nemen in de woonvisie. Om de planvoorraad verder uit te kunnen breiden met vooralsnog onzekere locaties organiseert de gemeente een knelpuntenoverleg voor de sociale woningbouw.	Gemeente	
9	meerjaren	De gemeente zet het haar beschikbare instrumentarium in voor de realisatie van echte sociale huurwoningen door woningcorporaties: woonbeleid, grondbeleid, bestemmingsplannen, doelgroepenverordening, huisvestingsverordening, toewijzing van projectlocaties en prioritering van projectlocaties. Hierbij werkt de gemeente samen met de corporaties en huurdersorganisaties.	Gemeente	
10	2023	De partijen werken uit hoe het beschikbare instrumentarium kan worden ingezet en geven dit als input voor de nieuwe woonvisie.	Gemeente	

11	2023	Vooruitlopend op het nieuwe woonbeleid van de gemeente ontwikkelen en implementeren partijen een nieuwe doelgroepverordening met normen voor sociale huur en 25 jaar instandhoudingstermijn.	Gemeente	
<i>Bestaand bezit</i>				
12	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	
<i>Doorstroming</i>				
13	2023	Gemeente en corporaties continueren de inzet van de seniorenmakelaar. De seniorenmakelaar bemiddelt huurders bij doorstroming naar een passende woning.	Corporaties	

Sociaal Domein

Voor het Sociaal Domein richt de samenwerking tussen de gemeente en woningcorporaties zich op het huisvesten van doelgroepen met veelal een ondersteuningsvraag. De leidraad hierbij is de gemeentelijke Woon-Zorgvisie (2021) en het convenant voor de huisvesting van zorgafhankelijke doelgroepen (2019). Niet alleen in deze Visie, maar ook in de actuele maatschappelijke ontwikkelingen, komt een grote en steeds toenemende behoefte naar voren aan geschikte sociale huurwoningen voor mensen met een ondersteuningsvraag inclusief statushouders. De partijen moeten nog afspraken maken over de woningbehoefte voor senioren. Door de vergrijzing en het langer thuis wonen is er een groeiende behoefte aan ondersteuning van zelfstandig wonende senioren. De ervaring in andere gemeenten heeft geleerd dat een flatcoach hierin een substantiële meerwaarde heeft en partijen voeren een pilot uit om dit voor Zoetermeer verder uit te werken.

Bij de huisvesting van aandachtsgroepen werken gemeente en woningcorporaties in 2023 volgens de kaders van de in het bestuurlijk overleg vastgestelde memo Huisvesting bijzondere doelgroepen (oktober 2022). Hierin is gerekend met 260 verhuringen aan voorrangsgroepen om verdringing van reguliere woningzoekenden te beperken. Vanwege de bijna verdubbelde taakstelling voor statushouders (151 personen) voor de eerste helft voor 2023 t.o.v. eerste helft 2022 ligt er een beduidend grotere opgave in 2023. Dit vereist een gezamenlijke inspanning waarin partijen naar oplossingen zoeken en toewerken, ook buiten de reguliere sociale woningvoorraad. Gemeente overlegt hierbij ook met particuliere verhuurders over een mogelijke bijdrage.

Nr.	Periode	Afspraak	Trekker	Gerelateerd aan
<i>Huisvesting en begeleiding van aandachtsgroepen</i>				
14	2023	Corporaties verhuren in 2023 maximaal 30% van de vrijgekomen sociale huurwoningen aan voorrangsgroepen en blijven binnen de kaders van de in het bestuurlijk overleg vastgestelde memo Huisvesting bijzondere doelgroepen (oktober 2022). Onder voorrangsgroepen wordt verstaan: urgent woningzoekenden, statushouders, uitstromers uit intramurale instellingen en overige bemiddelingen niet vallend onder lokaal of regionaal maatwerk. De overige verhuringen vinden plaats via woon-/inschrijfduur, loting, direct te huur, leefstijlen, lokaal maatwerk, regionaal maatwerk of aan herstructureringskandidaten.	Corporaties en gemeente	- Taakstelling huisvesting statushouders Rijksoverheid - Thema leefbaarheid

		Voor deelsegmenten geldt dat dat niet meer dan 60% van de woningen (bijvoorbeeld goedkope driekamerwoningen zonder jongerenlabel) wordt toegewezen aan voorrangsgroepen, om verdringing van reguliere doelgroepen te voorkomen De partijen zorgen voor een actieve monitoring om de percentages te bewaken. Ook nemen zij bij de huisvesting van voorrangsgroepen kritische grenzen op het gebied voor leefbaarheid en sociaal draagvlak in acht en zorgen ze dat die niet overschreden worden. Bij leefbaarheidsproblemen zorgen partijen voor 1) minder bemiddelingen (door corporaties), 2) meer of andere begeleiding, met name bij clustering (door gemeente), 3) meer spreiding (corporaties).		
15	2023	Voor het bevorderen van de huisvesting van voorrangsgroepen zijn er meerdere instrumenten die partijen kunnen uitwerken en inzetten in 2023 en later: a) Maatwerk in de huurprijs om de huisvesting van voorrangsgroepen mogelijk te maken. b) Het lokaal maatwerk aanpassen voor huisvesting van corporatiedoorstromers en de effecten ervan te bekijken. c) Een pilot uitvoeren voor Kamers met aandacht. d) Een pilot uitvoeren voor het toepassen van friendscontracten. e) Het vergroten van het woningaanbod voor voorrangsgroepen door inzet op 1) nieuwbouw voor corporatiedoorstromers, zoals empty nesters en senioren, 2) een extra locatie voor flexwoningen in Zoetermeer, 3) onderzoek naar mogelijkheden om woonzorgwoningen te realiseren op vrij liggende, kleinere kavels in woonwijken en hiervoor een concrete locatie te kiezen en 4) waar mogelijk leegstaande kantoorruimte gebruiken voor tijdelijke huisvesting. f) Boven lokale afspraak voor beter matchen huishoudgrootte statushouders met woningtypen (bijvoorbeeld meer gezinnen in eengezinswoningen in Zoetermeer en meer alleenstaanden in kleine woningen in Delft). Gemeente en corporaties spreken af om in het eerste kwartaal een plan van aanpak inclusief planning te maken voor de punten a t/m f, waarbij de prioriteiten voor 2023 komen te liggen op instrumenten die op korte termijn tot resultaten leiden. De huurdersorganisaties worden hierbij betrokken.	Corporaties en gemeente	- Thema beschikbaarheid
16	2023	Scootmobiele kunnen een oplossing bieden bij mobiliteitsproblemen. Scootmobielstallingen vormen hierbij een belangrijke randvoorwaarde. Bij nieuwbouw worden scootmobielstallingen gerealiseerd conform de bijbehorende norm <u>(artikel 4.30, Bouwbesluit 2012)</u>. Bij bestaande		

		bouw hanteren partijen als uitgangspunt dat het realiseren van scootmobielstallingen maatwerk behelst. Partijen blijven zich hiervoor onverminderd inzetten in 2023.		
17	2023	In 2023 werken de gemeente, corporaties en andere partijen verder aan de uitvoering van het uitvoeringsprogramma van de woonzorgvisie. Het uitvoeringsprogramma wordt onderdeel van het beleidsprogramma “woningbouw als aanjager”.	Gemeente en corporaties	
18	2023	Partijen spreken af dat Vidomes in samenwerking met ondermeer de gemeente in 2023 in Zoetermeer een pilot voor 3 jaar met een flatcoach (1 fte) uitvoert, waarbij de kosten gedeeld worden door gemeente en corporatie, jaarlijks ieder circa € 35.000. De opzet van de pilot wordt in het eerste kwartaal van 2023 uitgewerkt. Bij de voorbereiding worden o.a. het onderscheid beschreven met andere functies zoals huismeesters, wijkbeheerders en complexbeheerders en het te verwachten effect op het langer zelfstandig thuis kunnen wonen. Na goedkeuring van de opzet wordt de pilot uitgevoerd in minimaal twee complexen van woningcorporatie Vidomes. De andere corporaties volgen de ontwikkelingen en bepalen hun mogelijke toekomstige inzet na evaluatie van de pilot. <u>Partijen starten in 2023 de voorbereiding voor een pilot met een flatcoach. Het proces bestaat uit de volgende processtappen:</u> <u>1. Vidomes en de gemeente schrijven een voorstel flatcoach inclusief de argumentatie (in januari 2023)</u> <u>2. De gemeente vraagt budget aan voor de Perspectiefnota (februari – juni 2023)</u> <u>3. De gemeente en Vidomes formuleren bij een positief besluit van de gemeente de opdracht voor de flatcoach (augustus tot en met september 2023)</u> <u>4. De gemeente en Vidomes werven een kandidaat (tussen september – december 2023)</u> <u>5. Vanaf 1 januari 2024 start de pilot.</u>	Vidomes <u>en gemeente</u>	

Leefbaarheid

In Zoetermeer krijgen diverse gebieden (o.a. Meerzicht en Buytenwegh) de aandacht van gemeente en woningcorporaties omdat de ~~de~~ leefbaarheid hier onder druk staat. Corporaties zien dit terug in de leefbaarheidsonderzoeken en de gemeente ziet dit terug in bijvoorbeeld het gebruik van gemeentelijke regelingen. De Visie 2040 onderschrijft het belang van een gebiedsgerichte samenwerking tussen gemeente en corporaties in de bestaande stad. Mogelijke interventies die zijn benoemd voor Meerzicht zijn fysieke ingrepen in de openbare ruimte, renovatie van de bestaande woningvoorraad, het anders positioneren van sociale huurwoningen, een sociale aanpak achter de voordeur en het toevoegen van woningtypen waar behoefte of gebrek aan is.

Doel: verbeteren van de leefbaarheid in de aandachtsgebieden. Hierbij wordt de samenwerking tussen gemeente en corporaties versterkt. Een accentverschuiving van een reactieve benadering in een proactieve aanpak en het afspreken van kortere lijnen voor de samenwerking tussen gemeente en

corporaties geven hieraan de gewenste inkleuring. Het Programma Meerzicht heeft hierbij een voorbeeldfunctie voor de aanpak in andere wijken.

Nr.	Periode	Afspraak	Trekker	Gerelateerd aan
<i>Aandachtswijken</i>				
19	2023	In lijn met het Programma Meerzicht vervolgen de woningcorporaties en gemeente hun inzet voor Meerzicht door het uitvoeren van concrete verbeteracties. De aanpak van Meerzicht fungeert als een proefkamer waarbij uit evaluatie gebleken succesfactoren ook voor de uitrol van de aanpak van andere wijken in Zoetermeer worden ingezet. De benoeming van de geleerde lessen van de aanpak in Meerzicht vindt daarom plaats voor een juli. Voor de aanpak van sommige knelpunten, zoals het doorbreken van de eenzijdigheid van Meerzicht, is een bredere analyse en visie nodig. De gemeente zorgt ervoor dat een stadsbrede analyse met een beschrijving van de aandachtsgebieden en het gewenste perspectief onderdeel vormt van de nieuwe woonvisie.	Gemeente	Gebieds-programma Meerzicht
20	2023	Partijen onderkennen dat de problematiek van Buytenwegh vergelijkbaar is met die van Meerzicht. De benodigde capaciteit vormt echter een knelpunt voor de gemeente. De corporaties en huurdersorganisaties vragen gemeente om zodra dat mogelijk is in de nodige capaciteit te voorzien en hiervoor in 2023 een planning op te stellen. Ondertussen werken de corporaties actief aan verbeteracties in Buytenwegh, waarin (zodra beschikbaar) ook de leerpunten uit de tussentijdse evaluatie van Meerzicht worden meegenomen.	Gemeente	
21	2023	Naast de wijkaanpakken zetten gemeente en corporaties voor het belang van de bewoners in op het schoon en veilig houden van hun domeinen, respectievelijk de openbare ruimte en de woningcomplexen met bijbehorende directe omgeving. Hierbij hebben enkele grote complexen, waaronder de Van Leeuwenhoeklaan, Griekenlandlaan en andere flats, extra aandacht en inzet nodig van gemeente en corporaties en de beschikbaarheid van bijvoorbeeld opbouwwerk. Algemeen aandachtspunt voor een schoon en veilig Zoetermeer blijft de verwijdering van grofvuil. Gemeente, corporaties en huurdersorganisaties gaan hierover in gesprek met het doel om in 2023 afspraken te maken over de eisen waaraan inzameling en handhaving moeten voldoen.	Gemeente en corporaties	

Duurzaamheid

De enorme stijging van de energieprijzen leiden bij veel mensen tot zorgen over het betalen van de rekening. En het blijft niet bij zorgen. Energiearmoede is in korte tijd een breed maatschappelijke vraagstuk geworden dat niet beperkt blijft tot de lagere inkomensgroepen. Betalingsproblemen en risico op schulden als

gevolg van torenhoge energierekeningen liggen op de loer. Gemeente, huurdersorganisaties en corporaties voelen een gedeelde verantwoordelijkheid om via voorlichting, maatregelen en maatwerk te doen wat binnen hun mogelijkheden hoort om op korte termijn het leed te verzachten en erger te voorkomen.

Tegelijkertijd moeten we ons ook blijven inzetten voor de oplossingen op langere termijn. De afgelopen jaren richt de samenwerking zich op het succesvol vormgeven van de energietransitie. De gemeente en woningcorporaties werken met elkaar samen in de project- en stuurgroep Zoetermeer Aardgasvrij. De partijen geven zodoende uitvoering aan de energietransitieplannen. De corporaties dragen in 2023 bij aan de energietransitie door zich in te spannen het verbeterprogramma uit hun biedingen uit te voeren. Het wegwerken van E, F en G labels heeft hierbij prioriteit. De partijen zijn verder gestart met het van het gas halen van de buurt Palenstein (Green Deal Palenstein). De gemeente is in 2022 gestart met het uitwerken van de Warmte Transitievisie in plannen op wijk- en buurniveau. Ook is het corporatiebezit belangrijk om door installatie van zonnepanelen bij te dragen aan de duurzame energieproductie. Gemeente Zoetermeer heeft zich als geheel als doel gesteld in 10 jaar tijd 100 GWh extra te leveren aan de regio en het Nationaal Klimaatakkoord, aanvullend op de huidige duurzame energieproductie van 50 GWh in 2030. In de bijlage staan de plannen van corporaties om zonnepanelen te plaatsen. Uit onderzoek van TNO (de feiten over energiearmoede in Nederland, september 2021) blijkt dat ongeveer 550.000 huishoudens in Nederland te maken hebben met energiearmoede. Ongeveer 75% van deze huishoudens woont in een corporatiewoning, 12% in een koopwoning en een vergelijkbaar percentage huurt van een particuliere verhuurder. De gemeente weet - als besteder van de gelden van de SPUK Aanpak Energiearmoede echter niet precies welke problematiek waar speelt en welke mensen ondersteuning nodig hebben. Partijen spreken af dat ze samenwerken bij het bereiken van de doelgroep.

Nr.	Periode	Afspraak	Trekker	Gerelateerd aan
Energiearmoede				
22	2023	Gemeente, huurdersorganisaties en corporaties zien de aanpak van energiearmoede als een speerpunt van deze Lokale Prestatieafspraken. Dit betekent dat het Bestuurlijk Overleg de realisatie van de volgende doelen als prioriteit ziet en nauwlettend de voortgang zal bewaken: 1. In 2023 is voor alle E/F/G labels de verbeterstrategie bekend, zowel qua planning als verwachte aanpak (naar Standaard, aardgasloos, etc). 2. In 2023 is een fixbrigade en energiecoaching beschikbaar voor bewoners die dit het hardst nodig hebben (afsprak 22 t/m 24) 3. In 2023 spannen partijen zich in om alle relevante informatie beschikbaar te maken (afsprak 27) en regelingen voor hulp en ondersteuning via diverse kanalen zo goed mogelijk onder de aandacht te brengen (afsprak 25).	Corporaties	Nationale Prestatieafspraken
23	2023	De gemeente besteedt de gelden uit de SPUK Aanpak Energiearmoede aan de doelgroep uit de inleiding hierboven, waarvoor de SPUK gelden zijn bedoeld. Partijen werken samen aan het bereiken van de doelgroep, door o.a. het verstrekken van gegevens en introductie bij bewonerscommissies.	Gemeente	
24	2023	De gemeente en woningcorporaties zorgen samen dat de besteding van de middelen van de aanpak energiearmoede via inzet van fixbrigades terecht komt bij de huishoudens (huurders en eigenaar bewoners) met een laag besteedbaar inkomen, die te maken hebben met hoge	Gemeente en corporaties	

		energielasten als gevolg van de gestegen energieprijzen in combinatie met de lagere energetische kwaliteit van de woningen.		
25	meerjarig	De gemeente, huurdersorganisaties en corporaties stemmen met elkaar af bij wie bewoners terecht kunnen voor energie coaching.	Gemeente	
26	2023	Bij het bereiken van bewoners met voor hen relevante onderwerpen op het gebied van energiezuinig wonen en gebruik maken van inkomensondersteunende regelingen, zien we een aantal kansen: (1) de inzet van contactpersonen. (2) de inzet van beroepsgroepen die achter de voordeur komen (3) het verspreiden van informatie op toegankelijke plekken in de stad. In Q1 van 2023 verkennen we deze kansen en stellen we een plan van aanpak op.	Gemeente	
Energietransitie				
27	meerjarig	De gemeente werkt de transitievisie Warmte uit in Wijk Uitvoeringsplannen. Gemeente en corporaties stemmen af over de prioriteiten en zorgen ervoor dat bestaande kaderstellende afspraken voor de corporaties de juiste handvatten bieden om de aanpak van complexen vorm te geven. Daarbij trekken de gemeente en de corporaties samen op in de aanpak van buurten met 'gespikkeld' bezit.	Gemeente	Klimaat-akkoord, Nationale Prestatieafspraken
28	meerjarig	In de Nationale Prestatieafspraken is afgesproken dat de corporaties uiterlijk in 2028 de woningen met de slechtste energielabels (E, F en G) hebben uitgefaseerd, onder voorbehoud van instemming van 70% van de huurders en instemming van eventuele VvE's. De impact van deze afspraak is fors. Het betekent een verzwaring van het Meerjaren Programma van de corporaties. Complicerende factor hierbij is dat door wijzigingen in de labelmethodiek, niet ondubbelzinnig vaststaat welke woningen het betreft. De corporaties brengen deze opgave in beeld, zodat in 2023 een geactualiseerde planning kan worden opgesteld en gedeeld. Ter indicatie geven de corporaties aan in de periode tot en met 2027, op basis van de nu bekende gegevens, bij 250 woningen (De Goede Woning), 88 woningen (Vestia / Stedelink) en 900 woningen (Vidomes) te starten met uitfasen van E, F en G labels. Aanpak van dergelijke aantallen woningen zal de komende jaren ook capaciteit vragen van de gemeente. Partijen spannen zich in 2023 in om dit aan de hand van de geactualiseerde planning te organiseren.	Corporaties	Biedingen corporaties, Nationale Prestatieafspraken

29	meerjarig	Het verbeteren van woningen met de slechtste energielabels (E, F en G) zal nog tot en met 2028 doorlopen. Tegelijkertijd zijn hoge energielasten een probleem van vandaag. Dat betekent dat er huurders teleurgesteld zullen worden. De partijen erkennen dat dit om transparante informatievoorziening vraagt. De corporaties spannen zich in om huurders een zo goed mogelijke indicatie te geven van de termijn waarbinnen hun woning zal worden verduurzaamd. De intentie is om duidelijkheid te geven over de status van de plannen en welke conclusies de huurder hier wel en niet aan kan verbinden.	Corporaties	
<i>Klimaatadaptatie en Circulariteit</i>				
30	2023	Gemeente en corporaties onderzoeken of zij vanaf 2023 meedoen aan de coalitie toekomstbestendig bouwen	Gemeente en corporaties	

Aldus overeengekomen en in 7-voud ondertekend,

Zoetermeer, 16 december 2022,

De heer R. Weerwag,
Wethouder Wonen, gemeente Zoetermeer

De heer W. van den Burg
Voorzitter, Huurdersvereniging in Beweging

Mevrouw M. Heemskerk
Directeur-bestuurder, De Goede Woning

mevrouw T. Pool-Harmans
kandidaat-bestuurslid Huurdersraad Vestia | bestuurslid Huurdersraad
Stedelink

De heer M. Beekman
Vestigingsmanager Zoetermeer, Vestia

Mevrouw S. Seubert-Rühl
Voorzitter, Huurdersraad Vidomes

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

Bijlage 1 Allonge 2019 (getekend op 1 juli 2019)

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

Getekende prestatieafspraken nieuw te bouwen sociale huurwoningen

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

Deze bijlage richt zich op de locaties uit de versnellingsagenda³. Het programma voor andere locaties wordt op een later moment uitgewerkt.

Uitgangspunten

1. We gaan uit van de toevoeging van 700 woningen per jaar. De doelstelling van 27% goedkoop⁴ resulteert in 190 woningen per jaar.
2. De afspraken gaan over de periode 2020 tot 2026 (zes jaar).
3. We spreken van uitbreidingsnieuwbouw, als het saldo van nieuwbouw en sloop. Sloop en nieuwbouw in Palenstein tellen niet mee voor het saldo aan goedkope huur.
4. Middenhuur kan meer ruimte creëren voor de nieuwbouw van goedkope huurwoningen:
 - a) Corporaties zijn bereid om via nieuwbouw woningen toe te voegen aan het middenhuur segment. Maar dan altijd in combinatie met goedkope huurwoningen, waarbij de nadruk ligt op goedkope huur.
 - b) De corporaties zijn bereid om bovenop de aantallen uit de scheiding DAEB/niet-DAEB een beperkt aantal goedkope huurwoningen na mutatie te verhuren in de middenhuur (liberalisatie) met de voorwaarden:
 - dat dit gebeurt in de buurten met relatief veel goedkope huurwoningen;
 - dat de aantallen geliberaliseerde woningen, elders moeten worden gecompenseerd door de nieuwbouw van goedkope huurwoningen.
5. De gemeente en corporaties gaan in gesprek om binnen de SOK Palenstein meer woningen toe te voegen of andere woningtypen te realiseren en eventueel ook een andere verdeling over de segmenten.
6. We spreken een werkwijze af over (het versnellen van) lopende projecten.
7. We houden een flexibele planvoorraad aan zodat we in kunnen spelen op kansen en planuitval kunnen opvangen.
8. We organiseren periodiek overleg om de afspraken over nieuwbouw, sloop, liberalisatie en verkoop te monitoren en waar nodig bij te sturen.

³ Versnellingsagenda: <https://www.zoetermeer.nl/document.php?m=83&fileid=220270&f=48630d6adc298204d5d8866df9df4bc2&attachment=0>

⁴ Met goedkoop / goedkope huur wordt bedoeld: een huur tot de huurprijsgrens (€ 720,42; prijspeil 2019)

Hoe groot is de opgave?

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

Welk deel van de opgave is al ingevuld?

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

Overzicht lopende projecten met oplevering in de periode 2020-2026

Locatie	Oplevering	Aantal woningen	Goedkope huurwoningen		
			Nieuwbouw	Sloop	Toevoeging (=saldo nieuwbouw en sloop)
Reigersblauw	2020	15	15	0	15
Dwarstocht	2021	205	40	0	40
Plataanhout	2021	27	27	0	27
Kleurlaan	2021	47	47	0	47
Roggeakker	2022	100	100	97	3
VA 1	2022	85	85	0	85
Engelandlaan					
Cadenza 2⁵	n.t.b.	60	60	0	60
Kwadrant B+F	2022-2025	600	105	0	105
Boerhavelaan 1-7	2022	300	225	0	225
't Seghwaert⁶	2025	100	100	93	7
VA 12	2022	168	168	0	168
Engelandlaan 270					
Totaal		1.707	972	190	782

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

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

⁶ Vidomes overweegt op dit moment de plannen voor het complex: sloop, gedeeltelijke sloop of groot onderhoud. Het definitieve besluit moet nog worden genomen.

Hoe gaan we samenwerken?

1. Corporaties en de gemeente gaan de komende periode verder met het benoemen van locaties voor goedkope huurwoningen om te komen tot een harde plancapaciteit van 1.140 goedkope huurwoningen.
2. Aanvullend op uitgangspunt 1, houdt de gemeente een overmaat van 20% van de benodigde 1.140 goedkope huurwoningen aan in de vorm van zachte plancapaciteit om uitstel en afstel van lopende projecten snel op te kunnen vangen. De totale benodigde plancapaciteit bedraagt daarmee 1.360 goedkope huurwoningen.
3. Corporaties en gemeente overleggen regelmatig (minimaal twee maal per jaar) ambtelijk om te monitoren of wij met de nieuwbouwplannen op koers liggen.
4. Het is altijd mogelijk om locaties en initiatieven die nu nog niet in beeld zijn in te ruilen met reeds bekende plancapaciteit. Zo kunnen corporaties flexibel inspelen op toekomstige kansen.
5. Uiterlijk in 2021 wordt het nieuwbouwprogramma geëvalueerd.
 - a. Als de evaluatie laat zien dat de corporaties en marktpartijen over de periode van 6 jaar (vermoedelijk) meer dan 1.140 goedkope huurwoningen toevoegen (exclusief Palenstein) terwijl de totale toevoeging in deze periode de 4.200 woningen niet overschrijdt, maken we afspraken aan de hand van de volgende opties:
 - i. De daarop volgende jaren wordt er minder dan 27% goedkope huur gerealiseerd; of
 - ii. De corporaties hevelen goedkope huur (DAEB) over naar de middenhuur (niet-DAEB).
 - b. Als de evaluatie laat zien dat de corporaties en marktpartijen over de periode van 6 jaar (vermoedelijk) minder dan 1.140 goedkope huurwoningen toevoegen (exclusief Palenstein) terwijl de totale toevoeging in deze periode 4.200 woningen bedraagt, maken we afspraken⁷ aan de hand van de volgende opties:
 - i. De daarop volgende jaren wordt er meer dan 27% goedkope huur gerealiseerd; of
 - ii. De partijen wijzen ontwikkellocaties aan waar het aandeel goedkope huur wordt verhoogd.
6. De gemeente, woningcorporaties en marktpartijen gaan bestuurlijk met elkaar in overleg over de realisatie van de woningbouwprojecten in Zoetermeer. De gemeente neemt hiertoe het initiatief om te komen tot een dergelijk overleg.
7. Voor de inhoudelijke invulling van het resterende programma geldt ongeacht welke partij de woningen ontwikkeld de uitgangspunten zoals beschreven in het hoofdstuk "inhoudelijk programma" van deze allonge.
8. Voor de locaties in eigendom van de gemeente maken de partijen een prestatieafspraken per project. Binnen een jaar vanaf de start van de voorbereiding moet de haalbaarheid onderzocht zijn en een plan ingediend zijn. Partijen beogen hiermee de woningbouw te versnellen. Mocht de deadline van 1 jaar niet gehaald worden dan kan de gemeente deze gemeentelijke locaties aanbesteden. Corporaties kunnen uitstel krijgen van deze verplichting als de deadline door toedoen van de gemeente niet wordt gehaald.
9. Indien projecten op locaties in gemeentelijk eigendom voor de corporaties financieel niet haalbaar zijn, zal de gemeente het project aanbesteden. De goedkope huurwoningen behorende tot het project worden aanbesteed onder sociale voorwaarden, dat wil zeggen volgens de kenmerken beschreven in het hoofdstuk 'Inhoudelijk programma'. Mocht dat niet leiden tot een haalbaar plan en leidt dat tot het schrappen van het aandeel goedkope huurwoningen, dan zoeken de gemeente en corporaties een vervangende locatie voor de aantallen goedkope huurwoningen.

⁷ Te verankeren in prestatieafspraken.

Waar zou de opgave van 350 goedkope huurwoningen kunnen landen?

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

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

Locatieoverzicht Versnellingsagenda⁸

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

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

⁸ De onzekerheid in deze cijfers wordt verklaard doordat het merendeel van de locaties nog niet concreet is ingevuld.

Inhoudelijk programma

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

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

- Jongeren
- Middeninkomens
- Empty nesters

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

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

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

Beoogde doelgroep

De doelgroepen die in de versnellingsagenda zijn benoemd dekken voor de goedkope huur het grootste deel van de opgave. Er ontbreekt echter nog één belangrijke doelgroep, alleenstaanden en paren van 30 jaar en ouder⁹. Voor deze groep is er nog relatief weinig passend aanbod in de stad (kleine woningen die niet gelabeld zijn voor jongeren of ouderen). Het huisvesten van deze doelgroep in de bestaande voorraad is daarmee moeilijk te realiseren. Het is daarom wenselijk dat er ook voor deze doelgroep woningen worden toegevoegd. Door voor deze groep te bouwen kunnen we ook bereiken dat huishoudens na een aantal jaar vanuit hun jongerenwoning doorstromen waardoor deze weer beschikbaar komen voor nieuwe starters.

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

Van de bestaande plannen voor goedkope huur ligt de nadruk op het realiseren van woningen voor de doelgroep Jongeren. Dit hangt met name samen met de plannen van particuliere ontwikkelaars waarvan veronderstelt wordt dat 100% van de goedkope huurwoningen die deze partijen ontwikkelen gericht zijn op jongeren. De bestaande plannen van de corporaties zijn met name gericht op jongeren en 1 en 2 persoonshuishoudens van 30 jaar en ouder. In de bestaande plannen zijn de aantallen woningen die voorzien zijn voor Empty Nesters

⁹ Van de woningzoekenden die in 2018 via Woonnet-Haaglanden gereageerd hebben op een goedkope huurwoning in Zoetermeer was 32% jonger dan 27 jaar, 58% tussen de 27 en de 55 jaar en 10% 55 jaar of ouder. In de leeftijdsgroep 27 tot 55 jaar zijn relatief veel gezinnen. Van het totale aantal reagerende huishoudens bestaat echter 33% uit 3 personen of meer. Minimaal 25% van de reagerende huishoudens bestaat uit 1-2 persoonshuishoudens tussen de 27 en de 55 jaar.

beperkt. Om ook voor Empty Nesters aanbod toe te voegen is het wenselijk dat die groep oververtegenwoordigd is op de locaties uit de Versnellingsagenda waarvoor nog geen concrete plannen zijn.

Overzicht beoogde doelgroep op de bestaande locaties

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

Type woningen

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

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

Onder de doelgroep Empty nesters verstaan de partijen huishoudens vanaf circa 55 jaar oud waarvan de kinderen het huis uit zijn. Een groot deel van deze huishoudens woont nu nog in een ruime eengezinswoning. De partijen willen door het bouwen van kwalitatief goede appartementen deze huishoudens verleiden om te verhuizen naar een kleinere woning met behulp van de doorstroommakelaar zodat de

bestaande eengezinswoningen weer beschikbaar komen voor gezinnen. Voor deze doelgroep zetten de partijen in op de bouw van gelijkvloerse 3 kamer woningen van 65 tot 85 m² gbo¹⁰.

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

Prijsklasse

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

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

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

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

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

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

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

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

¹⁰ Op basis van de huisvestingsverordening van de gemeente Zoetermeer moeten woningen met een woonoppervlakte van minimaal 80 m² toegewezen worden aan huishoudens met minimaal drie leden. Bij een gbo van 85 m² zal altijd voldaan worden aan deze eis. Indien de woning groter is dan 85 m² gbo bestaat de kans dat deze volgens de regels uit de huisvestingsverordening toegewezen moet worden aan een huishouden van minimaal 3 personen en dus niet meer beschikbaar komt voor de beoogde doelgroep: Empty Nesters.

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

Doelgroep, Type en prijsklasse per locatie

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

VA2: Kwadrant A

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

Score primaire doelgroepen: +

Goedkope huur	80 woningen	110 woningen
Kavelpaspoort	Jongeren Middeninkomens Empty Nesters Doorstromende gezinshuishoudens Nieuwe huishoudens van buiten de stad	
Programma Goedkope huur	20x Jongeren 2/3 kamerwoningen 40-65 m² gbo 18x < € 608 2x < € 721	27x Jongeren 2/3 kamerwoningen 40-65 m² gbo 24x < € 608 3x < € 721
	20x Empty Nesters 3 kamerwoningen 65-85 m² gbo 10x < € 608 10x < € 721	28x Empty Nesters 3 kamerwoningen 65-85 m² gbo 14x < € 608 14x < € 721
	40x 30-55 1 of 2 personen 3 kamerwoningen 55-75 m² gbo 28x < € 608 12x < € 721	55x 30-55 1 of 2 personen 3 kamerwoningen 55-75 m² gbo 39x < € 608 16x < € 721

VA4: Kop Bredewater

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

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

VA7: Nederlandlaan

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

Score primaire doelgroepen: +

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

VA 14: Eleanor Rooseveltlaan 3-25

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

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