

Prestatieafspraken Zoetermeer 2006 t/m 2009

Gemeente Zoetermeer, Vestia, Vidomes, De Goede Woning

Inleiding

De gemeente Zoetermeer en de in Zoetermeer werkzame woningcorporaties Vidomes, Vestia en De Goede Woning zijn het er over eens dat zij een gezamenlijk belang hebben bij een leefbaar en vitaal Zoetermeer. Daarom wensen ze met elkaar afspraken te maken over het wonen en bouwen in Zoetermeer. Zij zijn van mening dat gezamenlijke afspraken leiden tot effectievere inspanningen en investeringen dan wanneer partijen afzonderlijk van elkaar opereren.

Met de voorliggende prestatieafspraken willen partijen een bijdrage leveren aan het bereiken van de volgende doelen:

- Een goede, duurzame samenwerking tussen de gemeente en de corporaties om het gezamenlijk belang te kunnen dienen;
- Partijen aan elkaar binden om zekerheden te creëren en het mogelijk te maken dat partijen elkaar aanspreken;
- Komen tot afgestemd beleid tussen de gemeente en de corporaties in Zoetermeer;
- Gezamenlijk de volkshuisvestelijke doelen bereiken:
 - Gepast huisvesten van de doelgroepen zoals genoemd in het BBSH;
 - Kwalitatief hoogwaardige woonmilieu's realiseren en behouden met voldoende woningen voor de doelgroepen en een goede leefbaarheid;
 - Keuzevrijheid bieden aan de doelgroepen.

Het Stadsgebied Haaglanden en de Vereniging Sociale Verhuurders Haaglanden hebben onlangs met betrekking tot de sociale volkshuisvesting overeenstemming bereikt over een nieuw pakket aan prestatieafspraken. Deze regionale afspraken zijn kaderstellend voor onderhavige lokale prestatieafspraken.

De uitvoering van de woonruimteverdeling in organisatorische zin is geregeld in de Samenwerkingsovereenkomst Woonruimteverdeling Zoetermeer welke past binnen de regionale Huisvestingsverordening

Artikel 1 Duur, aard en werking van de overeenkomst

Lid 1 Algemene bepalingen

- a) De overeenkomst wordt aangegaan voor de periode 2006 tot en met 2009.
- b) Partijen leggen individueel verantwoording af over de in het kader van deze afspraken geboekte resultaten. Uitzondering hierop is de woonruimteverdeling en de toewijzingsafspraken; de prestaties van de corporaties worden op dit gebied in eerste instantie gezamenlijk beoordeeld. Op het moment dat de gezamenlijke prestatie niet is geleverd, vindt individuele beoordeling plaats.
- c) Er vindt minimaal vier keer per jaar overleg plaats tussen de wethouder voor wonen, de directeuren van de woningcorporaties en de directeur Ruimte van de gemeente; het zgn. Directeuren Overleg Volkshuisvesting (DOV). De gemeente draagt zorg voor het voorzitterschap en het secretariaat.
- d) Indien partijen gezamenlijk besluiten om externe capaciteit en deskundigheid in te schakelen bij het uitvoeren van één van de afspraken is de verdeelsleutel van de kosten 50% voor de woningcorporaties en 50% voor de gemeente.

Lid 2 Geschillen

- a) Er is sprake van een geschil wanneer één van de partijen dit als zodanig (schriftelijk) uitspreekt.
- b) Geschillen worden in eerste instantie in overleg tussen partijen opgelost.
- c) Wanneer een geschil niet onderling wordt opgelost, wordt het geschil voorgelegd aan een arbitragecommissie. Deze arbitragecommissie bestaat uit drie leden. Één lid namens de woningcorporaties, één lid namens de gemeente en een voorzitter die door beide partijen wordt benoemd. Binnen drie maanden doet de arbitragecommissie uitspraak op basis van hoor en wederhoor. Uitspraken van de arbitragecommissie zijn bindend voor alle partijen. De kosten van de arbitrage zijn voor rekening van de partij die in het ongelijk wordt gesteld.
- d) In het geval dat de corporaties niet gezamenlijk één lid voor de arbitragecommissie kunnen aanwijzen, overleggen partijen en wordt naar bevind van zaken gehandeld.

Lid 3 Monitoring en evaluatie

- a) Jaarlijks monitoren partijen de afspraken vóór 1 november. De resultaten kunnen door partijen worden gebruikt om elkaar aan te spreken op de gemaakte afspraken en de te leveren prestaties. De Beleidscommissie Woonruimteverdeling bereidt de evaluatie voor.
- b) Op basis van de jaarlijkse monitoring kunnen partijen gezamenlijk besluiten om de afspraken te herzien. In dat geval worden de herziene afspraken opnieuw door partijen ondertekend.
- c) Op 31 december 2009 eindigt deze overeenkomst. In het tweede kwartaal van 2009 worden de prestaties van partijen geëvalueerd en worden afspraken gemaakt over vernieuwing van de prestatieafspraken.

Lid 4 Aanpassingen

- a) Actuele ontwikkelingen, voortschrijdend inzicht en nieuwe uitdagingen, waaronder wijzigingen in het Besluit Beheer Sociale Huursector (BBSH) en nieuwe rijksregelgeving m.b.t. het huurbeleid, kunnen aanleiding zijn om de gemaakte afspraken aan te passen.
 - b) Elke wijziging of aanvulling van deze prestatieafspraken behoeft de instemming van alle partijen en wordt na goedkeuring als genummerd supplement - door alle partijen ondertekend - aan dit document toegevoegd.
-

Artikel 2 Passend huisvesten doelgroepen

Lid 1 Toewijzing

- a) Elke woningcorporatie wijst jaarlijks minimaal 70% van de vrijkomende voorraad (exclusief de nieuwbouw) toe aan de BBSH-doelgroep. Om de positie van de lage middeninkomens¹ te versterken telt de vanaf 1 juli 2005 gerealiseerde nieuwbouw met een huur boven de aftoppingsgrens niet mee bij de vaststelling van de 70%.
- b) Elke woningcorporatie wijst
 - a. Minimaal 90% van de nieuwbouw tot aan de aftoppingsgrens toe aan de BBSH-doelgroep;
 - b. Minimaal 80% van de nieuwbouw boven de aftoppingsgrens tot de huurprijsgrens toe aan huishoudens met een inkomen tot aan de grens van de lage middeninkomens;
 - c. minimaal 80% van de nieuw te bouwen ouderenwoningen toe aan de BBSH-doelgroep.

Lid 2 Slaagkansen

Partijen streven er naar om de binnen de BBSH-doelgroep te onderscheiden subgroepen op een evenwichtige wijze van woningen te voorzien. Hoe groter een bepaalde subgroep, hoe meer woningen aan deze subgroep moeten worden toegewezen.

De slaagkans op een sociale huurwoning moet voor minima minstens gelijk zijn aan die van de BBSH-doelgroep, die weer minstens gelijk moet zijn aan die van de huishoudens die tot de lage middeninkomens behoren, die minstens gelijk moet zijn aan de slaagkans van de niet BBSH-doelgroep.

Lid 3 Illegale bewoning

Partijen zetten zich in om illegale bewoning zoveel mogelijk terug te dringen en te voorkomen.

- a) Partijen starten uiterlijk vóór 1 januari 2007 met een aanpak om illegale bewoning te bestrijden.
- b) Partijen organiseren in 2006 in goed onderling overleg een handhavingsactie in één of meerdere buurten. Hierbij wordt aansluiting gezocht bij de jaarlijkse handhavingsestafette van de gemeente.
- c) De gemeente voert in 2006 een model in om het delen van informatie uit de Gemeentelijke Basis Administratie (GBA) met de woningcorporaties mogelijk te maken. Voorwaarde aan het model is dat de werkwijze past binnen de wettelijke kaders en de instemming heeft van het College Bescherming Persoonsgegevens. De woningcorporaties gaan zorgvuldig om met de privacygevoelige informatie uit het GBA.

Lid 4 Doorstroming

Op basis van de actuele marktsituatie streven partijen naar bevordering van de doorstroming. Hierbij zoeken ze naar methoden en instrumenten die tot doorstroming verleiden.

- a) Partijen inventariseren in de periode van deze afspraken een aantal ervaringen elders met betrekking tot het stimuleren van doorstroming. Zij organiseren een brainstorm met als doel methoden of instrumenten te bedenken waarmee de beweging op de woningmarkt kan worden vergroot. Partijen werken gezamenlijk de ideeën uit tot concrete voorstellen/experimenten en bespreken met elkaar de implementiemogelijkheid. Vóór 2009 vindt implementatie plaats.

¹ Hiervoor wordt de definitie gevolgd zoals die voor de regionale prestatieafspraken geldt (zie definitielijst).

Lid 5 Grote gezinnen

- a) De woningcorporaties maken elk jaar per 1 november inzichtelijk in hoeverre grote gezinnen vergeleken met andere doelgroepen in staat zijn een geschikte woning in Zoetermeer te vinden binnen het bezit van de woningcorporaties en maken tevens inzichtelijk hoe die slaagkans zich verhoudt tot de slaagkans in de regio.
- b) Indien blijkt dat grote gezinnen relatief moeilijk een geschikte woning vinden, zoeken partijen gezamenlijk naar mogelijkheden om dit op te lossen (mede in het woonruimteverdelingsysteem) en zijn voorstellen uiterlijk voor 1 maart in het volgende kalenderjaar gereed

Lid 6 Fliattering huisvesting boven aftoppingsgrens

- a) De 4% regeling is er op gericht om mensen die recht hebben op huursubsidie toch boven de aftoppingsgrens te huisvesten. Partijen wensen deze ruimte maximaal te benutten. Daarom berekenen ze jaarlijks vooraf de verwachte ruimte met de intentie om de 4% niet te overschrijden. Partijen dragen gezamenlijk risico voor de kosten in het geval dat de 4% wordt overschreden. Dat wil zeggen 50% voor de gemeente en 50% voor de woningcorporaties (de bijdrage van de individuele corporaties is naar rato van de mate van aanspraak die zij elk op de 4% regeling gemaakt hebben). Jaarlijks wordt bekeken aan welke doelgroep de ruimte ten goede komt.

Lid 7 Ouderen

- a) De gemeente onderzoekt in samenwerking met de Regiegroep Wonen-Welzijn-Zorg periodiek (één keer per drie jaar) op het niveau van woonservicezones (en als die er niet zijn op (deel)wijkniveau) de behoefte aan zorg en service bij 55-plussers. Bij deze monitoring wordt tevens onderzocht hoe de verhouding is tussen de intramurale capaciteit en de behoefte aan woningen waarin mensen met een zware zorgvraag zelfstandig kunnen blijven wonen en waar zorg aan huis geleverd kan worden (extramuralisering).
- b) Naar aanleiding van de resultaten van de monitor bespreken partijen welke maatregelen gewenst zijn.
- c) Een half jaar nadat in het Stadsgewest Haaglanden een eenduidig classificatiesysteem operationeel is geworden geven de woningcorporaties aan de hand daarvan aan in welke mate hun woningbezit geschikt is voor de huisvesting van ouderen en/of zorgbehoevenden.
- d) Een half jaar nadat in het Stadsgewest Haaglanden een eenduidig classificatiesysteem operationeel is geworden geeft de gemeente aan de hand daarvan aan in welke mate het overige deel van het woningbestand geschikt is voor de huisvesting van ouderen en/of zorgbehoevenden. De gemeente geeft dan ook inzicht in de verwachte vraag naar deze woonvormen tot 2015.

Lid 8 Jongeren

- a) In 2006 evalueren partijen het Plan van Aanpak Jongerenhuisvesting. De gemeente inventariseert in 2006 in samenwerking met de corporaties de behoefte aan jongerenwoningen. Afhankelijk van de behoefte onderzoeken de woningcorporaties de mogelijkheden om de slaagkans van jongeren te vergroten (bijvoorbeeld in de vorm van experimenten). Is dit nodig dan komen de woningcorporaties vóór 1 juli 2007 met concrete plannen.

Lid 9 Studenten

De huidige vraag naar woningen geschikt voor studenten is beperkt. Voor 2009 worden 175 studenten verwacht, waarvan circa 15% tot 25% op kamers zal gaan wonen. Op dit moment gaat het om 70 woningen. In het Stadshart ontwikkelen partijen een studenten-/jongerentoren om in deze behoefte aan studentenwoningen te voorzien.

Lid 10 Gehandicapten

- a) De woningcorporaties maken bij renovaties, op basis van de behoefte en de benodigde investering, de afweging of zij de woningen geschikt maken voor gehandicapten en/of mindervalide ouderen.²
- b) De gemeente inventariseert in samenwerking met de woningcorporaties wat de behoefte is aan aangepaste woningen voor gehandicapten.

Lid 11 Deviant wonen en laatste kansbeleid

Partijen spannen zich in om problemen rond mensen met deviant woongedrag zo vroeg mogelijk te signaleren en het aantal mensen dat dergelijk gedrag vertoont terug te dringen, in eerste instantie via vrijwillige begeleiding en zo nodig via een laatste kanscontract.

- a) Voor de signalering van deviant wonen en het inzetten van een vrijwillig begeleidingstraject hebben partijen een 'Meld- en coördinatiepunt deviant wonen' (2004) ingesteld. Hiervoor hebben zij een overeenkomst 'Meld- en coördinatiepunt deviant wonen' (2004) gesloten, welke loopt tot 1 april 2007. Deze wordt jaarlijks geëvalueerd door de gemeente en de woningcorporaties.
- b) Voor het laatste kansbeleid is de overeenkomst 'Laatste kansbeleid' (2004) bepalend. Deze overeenkomst loopt tot 2007 en wordt jaarlijks geëvalueerd door gemeente en woningcorporaties

Lid 12 Statushouders

De woningcorporaties voeren de taakstellingen van hogere overheden uit.

Lid 13 Woonwagengewoners

In november 2000 hebben gemeente, Stichting Woonwagenzaken Zoetermeer (SWZ) en Broekhuizen en Wit B.V. een overeenkomst getekend inzake het beheer van woonwagendplaatsen, de verhuur van de woonwagendplaatsen en de huisvesting van woonwagengewoners.

Voor de huisvesting van woonwagengewoners en het beheren en verhuren van woonwagendplaatsen is de overeenkomst van november 2000 bepalend.

Lid 14 Ex-gedetineerden, mensen uit instellingen en noodopvang

- a) De woningcorporaties hebben onderzocht of voor het huisvesten van ex-gedetineerden specifieke maatregelen nodig zijn. Met gevangenzorg Nederland zijn gesprekken gevoerd waaruit bleek dat zij zelf geen behoefte zien aan specifieke maatregelen om ex-gedetineerden te huisvesten.

² In Oosterheem ontwikkelt De Goede Woning 5 tot 8 MIVA-woningen. Vestia ontwikkelt o.a. voor Steinmetz (24 woningen), IPSE (14 woningen) en de Compaan (30 woningen) verschillende woningtypes in combinatie met zorgfuncties.

- b) Voor mensen uit instellingen en noodopvang onderzoeken partijen in 2006 of specifieke maatregelen nodig zijn. Is dit het geval dan treden partijen hierover in overleg.

Lid 15 Keuzevrijheid van de doelgroep

Partijen onderzoeken de komende twee jaar welke mogelijkheden er zijn om de keuzevrijheid voor de doelgroep(en) te vergroten, bijv. speciale (ver)koopconstructies en consumentgericht bouwen.

Artikel 3 Omvang en kwaliteit van de sociale voorraad

Lid 1 Transformatieruimte

Partijen vinden het van belang dat in Zoetermeer voldoende woningen beschikbaar zijn en blijven voor de BBSH-doelgroep. Om te voorkomen dat de sociale woningvoorraad te klein wordt door verkoop, sloop of door andere manieren van onttrekking van woningen, wensen partijen zicht te hebben op de ruimte die beschikbaar is om woningen te transformeren en aan de sociale voorraad te onttrekken.

- a) Partijen conformeren zich aan de in deel 1 van het Stedelijk Beleidskader Wonen geformuleerde herstructureringsruimte. De herstructureringsruimte wordt in het in de raadsperiode 2006-2009 op te stellen nieuwe Stedelijk Beleidskader Wonen opnieuw geformuleerd.

Lid 2 Nieuwbouw

Van nieuwe uitleglocaties in Zoetermeer is binnen de periode waarop voorliggende prestatieafspraken betrekking hebben geen sprake. Oosterheem is de uitleglocatie die op dit moment wordt gerealiseerd.

- a) Voor de uitleglocatie Oosterheem is de samenwerkingsovereenkomst die gemeente Zoetermeer en de woningcorporaties hebben gesloten bepalend.
- b) De corporaties realiseren in vergelijking met de regionale afspraken geen 50% maar 62,5% van alle in het centrumgebied en deelplan 3 van Oosterheem te bouwen sociale huurwoningen onder de aftoppingsgrens. Als tegenprestatie kent de gemeente de woningcorporaties daarvoor ontwikkelingsrechten voor 150 sociale huurwoningen toe, te realiseren vòòr 2015 of zoveel eerder als mogelijk. Deze 150 woningen komen bovenop het bouwvolume waarvan sprake is op de locatie Denemarkenlaan (140 studentenkamers verdeeld over 70 woningen), Katwijkerlaantracé (jongeren woningen en ouderenwoningen), Palthelaan.
- c) Partijen spreken af na de komende collegewisseling overleg te gaan voeren over het door de woningcorporaties in de periode 2010-2014 extra te bouwen aantal woningen. Het streven is erop gericht hierover vòòr 1 januari 2007 afspraken te maken.

Lid 4 Duurzaam bouwen

- a) In het kader van het operationaliseren van de Nota Duurzaam Bouwen 2005 spreken partijen af dat de woningcorporatie bij nieuwbouw aan de wettelijk vereiste EPC norm zullen voldoen. De investering die wordt uitgespaard doordat bij nieuwbouw niet aan de hogere eisen van de Nota Duurzaam Bouwen 2006 wordt voldaan, wordt door de woningcorporaties aangewend in hun bestaande woningbezit. Binnen een half jaar na ondertekening van voorliggende afspraken zullen partijen deze afspraak nader operationaliseren.
- b) Bij renovatie zullen de woningcorporaties m.b.t. duurzaam bouwen niet anders behandeld worden dan de marktpartijen.
- c) De eerder gemaakte afspraken over duurzaam bouwen in Oosterheem en Palenstein worden daarbij gerespecteerd.

Lid 5 Grondprijzen

- a) Voor de in artikel 3, lid 2c bedoelde 150 woningen alsmede bij in de periode 2006 –2009 voor sociale nieuwbouw te sluiten realisatieovereenkomsten hanteert de gemeente de navolgende grondprijzen:
 - 15.000 euro (excl. BTW) voor eengezinswoningen onder de aftoppingsgrens
 - 22.500 euro (excl. BTW) voor eengezinswoningen boven de aftoppingsgrens
 - 15.000 euro (excl. BTW) voor eengezinswoningen boven de aftoppingsgrens welke bestemd zijn voor huishoudens bestaande uit 6 of meer personen

Bij meergezinswoningen zullen afhankelijk van het aantal woonlagen de volgende correctiefactoren op bovengenoemde grondprijzen worden toegepast:

- 0.80 bij woongebouwen tot drie woonlagen
- 0.75 bij woongebouwen met vier of vijf woonlagen
- 0.70 bij woongebouwen met zes of zeven woonlagen
- 0.65 bij woongebouwen met acht of negen woonlagen
- 0.60 bij woongebouwen met tien of elf woonlagen
- 0.50 bij woongebouwen met twaalf of meer woonlagen

Bij woningen, welke specifiek voor jongeren worden gebouwd, worden op bovenbedoelde grondprijzen voor eengezins- en meergezinswoningen nog de volgende extra correctiefactoren toegepast

- 0.50 bij woningen specifiek bestemd voor jongeren tussen 18 en 23 jaar
- 0.70 bij woningen specifiek bestemd voor jongeren tussen de 23 en 27 jaar

De grondprijzen worden jaarlijks geïndexeerd met de BDB index.

- b) De woningcorporaties houden de eerste tien jaar de huren van onder de aftoppingsgrens gerealiseerde nieuwbouwwoningen bij een nieuwe verhuring onder de aftoppingsgrens. Ook de huren van tussen de aftoppings- en huurprijsgrens gerealiseerde nieuwbouwwoningen worden de eerste tien jaar bij een nieuwe verhuring onder de huurprijsgrens gehouden. De woningen worden de eerste tien jaar niet verkocht. Voor de nieuw te bouwen woningen in Oosterheem en in Palenstein gelden aparte schriftelijk vastgelegde afspraken.

Lid 6 Verkoop

- a) Conform de regionale prestatieafspraken spreken partijen af dat de sociale nieuwbouwwoningen welke na ondertekening van voorliggende prestatieafspraken worden ontwikkeld niet binnen tien jaar worden verkocht tenzij tussentijds anders wordt overeengekomen.
 - b) De onder a) vermelde afspraak heeft geen betrekking op de sociale nieuwbouwwoningen in Oosterheem en in Palenstein, waarvoor afzonderlijke afspraken gelden.
 - c) Nieuwe verkoopplannen van de woningcorporaties welke conflicteren met door de gemeente voorgestane planologische ontwikkelingen worden betrokken bij het in artikel 3, lid 2c bedoelde overleg.
 - d) Met de verkoop van schaarse sociale huurwoningen onder de huurprijsgrens wordt terughoudend omgegaan. Voor wat betreft schaarse huurwoningen wordt in ieder geval de indeling volgens de regionale prestatieafspraken gevolgd.
 - e) De corporaties zijn bereid om te onderzoeken of woningen in een vorm tussen huren en koop kunnen worden aangeboden en bij positief resultaat een dergelijke vorm binnen de periode waarvoor de prestatieafspraken gelden in de markt te zetten.
-

Artikel 4 Leefbaarheid buurten

Lid 1 Informatie uitwisselen

- a) In 2006 inventariseren partijen of er lacunes zitten in de kennis op het gebied van leefbaarheid. Hierbij betrekken ze de resultaten van de Omnibusenquête en het onderzoek Leefbaarheid & Veiligheid. Zo nodig bespreken partijen de mogelijkheden om extra informatie te vergaren, eventueel via nader onderzoek.
- b) De gemeente stelt kennis op het gebied van wonen via Internet of anderszins beschikbaar aan de woningcorporaties.
- c) De woningcorporaties leveren de gemeente halfjaarlijkse complexsignaleringen van hun bezit. Het betreft hier informatie over de mutatiegraad, het aantal reacties op advertenties, het aantal weigeringen, de huurprijs (huurprijnsbegrip uit de huursubsidieregeling) en de samenstelling van een complex qua woningtype.
- d) De woningcorporaties kunnen rechtstreeks toegang krijgen tot beschikbare statistische gegevens van de gemeente. Zij zijn bereid de kosten van specifieke onderzoeksvragen waarvoor arbeidsinzet nodig is voor hun rekening te nemen.
- e) Partijen nemen gezamenlijk deel aan de oversampling van het Woning Behoeftte Onderzoek van VROM op gemeentelijk niveau dat in de periode van voorliggende prestatieafspraken wordt gehouden. De kosten die hieraan verbonden zijn worden gezamenlijk gedragen; de gemeente de helft en de woningcorporaties de helft.

Lid 2 Monitor

Partijen wensen preventief te kunnen ingrijpen in wijken en buurten om leefbaarheidsproblemen te voorkomen. Daar waar partijen gezamenlijk constateren dat de leefbaarheid in het geding komt, wensen zij gebiedsgerichte afspraken te maken.

- a) Partijen nemen de Trendmonitor Wonen, die is ontwikkeld door de gemeente, als uitgangspunt om tot een gezamenlijk gedragen monitor te komen.
- b) Indien gebiedsafspraken voor een buurt of wijk op basis van de Trendmonitor Wonen noodzakelijk lijken, kunnen partijen besluiten gezamenlijk nieuw beleid te ontwikkelen op basis van dan te maken procesafspraken. Tot gezamenlijk nieuw beleid wordt in ieder geval gerekend: het aanpakken van de woningvoorraad, sociaal investeren, bestrijden van overlast, verbeteren en inrichten van de openbare ruimte.
- c) Volgens de huidige Trendmonitor Wonen lopen 11 van de 14 buurten geen risico om in de toekomst in leefbaarheid achteruit te gaan. Hier zijn geen extra inspanningen en/of investeringen nodig. Als zich in deze wijken incidenten voordoen zullen partijen de mogelijkheden voor een gezamenlijke aanpak verkennen. Palenstein, Meerzicht Oost en Buytenwegh lopen wel risico. Voor Palenstein is de Samenwerkingsovereenkomst Palenstein bepalend. De maatregelen welke m.b.t. de ander twee buurten zijn genomen staan in het MeerjarenInvesteringsPlan Wonen 2005
- d) Jaarlijks worden de gegevens van de Trendmonitor Wonen geactualiseerd en bespreken partijen de situatie in de Zoetermeerse buurten.

Lid 3 Buurtbemiddeling

- a) Buurtbemiddeling is een samenwerkingsproject tussen de woningcorporaties, welzijnsinstelling Mooi en de gemeente met als doel in een vroegtijdig stadium conflictsituaties in de buurt op te lossen. Mooi is verantwoordelijk voor het maken van afspraken met de woningcorporaties. Mooi en de woningcorporaties hebben een driejarige

overeenkomst gesloten die eindigt op 31 december 2007. Partijen handhaven de bestaande afspraken.

- b) Partijen voeren gezamenlijk de 'Wijkaanpak Jongeren' uit.

Lid 4 Dagelijks beheer van de openbare ruimte

- a) De woningcorporaties en de gemeente nemen samen deel aan het Centraal Regieoverleg Veilige Leefomgeving. In dit overleg delen partijen ambities en creëren zij randvoorwaarden om gebiedsgericht samen te werken aan leefbaarheid en veiligheid.
- b) De wijkteams, met daarin vertegenwoordigers van woningcorporaties en gemeente, hebben een signalerende functie ten aanzien van leefbaarheid en sociaal beheer. Tevens stellen ze wijkactieplannen op die mede tot doel hebben dat investeringen van partijen elkaar aanvullen en versterken.
- c) Het niveau van de kwaliteit van het dagelijks beheer van de openbare ruimte staat omschreven in de kwaliteitscatalogus van de gemeente, die op 31 januari 2005 door de gemeenteraad is geaccordeerd. In het Beheerplan dat steeds vijf jaar vooruit kijkt heeft de gemeente aangegeven wat zij doet om de kwaliteit beschreven in de catalogus te handhaven. De gemeente handhaaft het huidige niveau van dagelijks beheer in termen van resultaat volgens de opgestelde beheervisie en de bijbehorende kwaliteitscatalogus. Indien zich ontwikkelingen voordoen die de situatie veranderen, treden partijen in overleg.
- d) Partijen zijn voornemens om voor de verschillende wijken leefbaarheidsstatuten op te stellen waarin de rollen van partijen (waaronder bewoners) worden gedefinieerd. Partijen kiezen in 2005 Palenstein als wijk om een dergelijk statuut op te stellen. Het leefbaarheidsstatuut wordt voor 1 januari 2006 opgesteld. Is de evaluatie van dit experiment positief dan worden gedurende deze afsprakenperiode ook voor de andere wijken leefbaarheidsstatuten opgesteld.
- e) Woningcorporaties en gemeente wisselen in september van elk jaar informatie aan elkaar uit. De gemeente geeft inzicht in het beheerplan voor de volgende vijf jaar en de woningcorporaties geven inzicht in de planning van renovaties voor wat betreft de delen die grenzen aan het openbaar gebied. Zij stemmen het moment van uitvoering van de werkzaamheden op elkaar af en passen hun plannen aan.
- f) In buurten waarvan partijen zijn overeengekomen dat extra inspanningen en investeringen noodzakelijk zijn om de leefbaarheid op peil te houden (zoals Palenstein) stemmen partijen investeringen, (extra) beheerinspanningen en uitvoeringsprocessen op elkaar af.

Lid 5 Informatie/overleg

- a) De woningcorporaties informeren de gemeente per 1 november over hun voorgenomen transformatieplannen in het volgende kalenderjaar en geven aan welke complexen ze in het volgende kalenderjaar gaan uitponden.
- b) De gemeente informeert de woningcorporaties in een vroegtijdig stadium over hun voorgenomen ruimtelijke visies en plannen.
- c) In het voorjaar van elk jaar hebben gemeente en woningcorporaties overleg over wederzijdse voornemens. Uitgangspunt hierbij is om plannen en investeringen op elkaar af te stemmen zonder dat partijen elkaar remmen.
- d) Gemeenten en de woningcorporaties overleggen jaarlijks over de herstructureringsopgave met als doel een geactualiseerd en voortschrijdend meerjarenoverzicht van de herstructureringsopgave te verstrekken en een overzicht van de voortgang van de realisatie.

Artikel 5 Wonen en zorg

Lid 1 Wet Maatschappelijke Ondersteuning (WMO)

- a) De projectorganisatie WMO betreft de woningcorporaties actief en vroegtijdig bij de ontwikkeling van het WMO-beleid.

Lid 2 Woonservicezones

- a) Partijen ontwikkelen samen met zorgaanbieders een beleid voor heel Zoetermeer om te komen tot woonservicezones, daarbij gebruik makend van de huidige inventarisaties van Rokkeveen, Buytenwegh de Leyens, Oosterheem en Meerzicht.
 - b) Partijen spannen zich in om de bekendheid van woonservicezones en de mogelijkheden die woonzorgzones bieden, te vergroten onder mensen die in of in de nabijheid van een woonzorgzone wonen.
-

Ondertekening

Aldus in viervoud opgemaakt en te Zoetermeer op ...februari 2006 ondertekend.

De statutair directeur van De Goede Woning

.....

(drs. ing. E.E. Pannebakker)

De bedrijfsdirecteur van Vestia

.....

(drs. J.M. Commandeur)

De vestigingsdirecteur van Vidomes

.....

(mr. H. Michels)

De wethouder van

.....

(drs. G.M. Smid-Marsman)

DEFINITIES

BBSH-doelgroep

Het BBSH geeft aan (artikel 13) dat woningcorporaties bij het verhuren van woningen met een rekenuur gelijk aan of lager dan de aftoppingsgrens, zoveel mogelijk voorrang geven aan woningzoekenden die een zodanig rekeninkomen (zie wet HS) hebben dat zij een beroep kunnen doen op huursubsidie. Indien het rekeninkomen hoger is dan de onderstaande grenzen, is in het stelsel wet-HS geen huursubsidietoekenning mogelijk.

De afbakening van de doelgroep in de wet HS en het BBSH is identiek. Tot de BBSH-doelgroep worden gerekend (prijspeil 1 juli 2005):

- alleenstaanden < 65 jaar, max. inkomen € 18.925,-;
- alleenstaanden > 65 jaar, max. inkomen € 16.825,-;
- meerpersoonshuishoudens < 65 jaar, som inkomens max. € 25.375,-;
- meerpersoonshuishoudens > 65 jaar, som inkomens max. € 21.925,-.

De hier genoemde bedragen worden jaarlijks door het Rijk aangepast.

BDB index van het Bureau Documentatie Bouwwezen betreffende de categorie "aanneemson"

Niet-BBSH doelgroep

Alle huishoudens die niet behoren tot de BBSH-doelgroep.

Binnen de huishoudens die behoren tot de niet-BBSH-doelgroep wordt in de regio een onderscheid gemaakt tussen 'lage middeninkomens' en 'de overige niet-BBSH-doelgroep' (zijnde huishoudens met hogere middeninkomens en hoge inkomens). Zie ook onder begrip 'lage middeninkomens'.

Minima

Een persoon met een inkomen tot de onderste bovengrens uit de basishuuroverzichten volgens de Huursubsidiewet. Jaarlijks worden door het stadsgewest de betreffende bedragen rechtstreeks ontleend aan de wet HS – ten behoeve van regionale monitoring vastgelegd.

Huishouden met laag middeninkomen / middeninkomen

Een huishouden met een bruto jaarinkomen tot en met de loongrens van de Ziekenfondswet (prijspeil 1 januari 2005: € 33.000).

Per 1 januari 2006 wordt – volgens de huidige inzichten – de Ziekenfondswet vervangen door de Zorgwet, waarbij het begrip 'loongrens' komt te vervallen. Ter bepaling van de afbakening van de groep lage middeninkomens zal dan op het bedrag van prijsspeil januari 2005 opeenvolgend jaarlijks de inkomensontwikkeling-index worden toegepast.

Grote gezinnen

Huishoudens bestaande uit zes of meer gezinsleden

Ouderen

Huishoudens waarvan één van de leden 65 jaar of ouder is.

Sociale huurwoning

Huurwoningen met een huur tot de huurprijsgrens uit de Huursubsidiewet; (prijsspeil 1.7.01: € 541,36). Deze grens wordt jaarlijks door het Rijk aangepast.

Sociale koopwoning

Koopwoningen waarvan de geraamde kosten voor het in eigendom verkrijgen niet hoger zijn dan (€ 156.467; prijsspeil januari 2005).

Deze afbakening is opgenomen in het besluit van het algemeen bestuur van het stadsgewest Haaglanden d.d. 16 februari 2005 over de hoofdlijnen besteding BLS-VINAC en sluit aan bij de door het Rijk in het beleidskader voor het Investeringsbudget Stedelijke Vernieuwing, periode 2, gehanteerde afbakening van de grens tussen goedkope en (middel)dure koopwoningen. Deze (ISV-2) stichtingskostengrens wordt door het ministerie VROM geïndexeerd.

Woning tot de aftoppingsgrens

Woningen tot de huurprijsgrens

Hoogste huurgrens in de systematiek van de wet-HS. Tot deze grens (€ 604,72; prijspeil 1 juli 2005) kunnen alleen grote huishoudens, mindervaliden en 65-plussers die behoren tot de BBSH-doelgroep in aanmerking komen voor huursubsidie. De huurprijsgrens wordt binnen de systematiek van de Huursubsidiewet jaarlijks per juli door het Rijk aangepast. Voor huurwoningen met een huur boven de huurprijsgrens kan volgens de Huisvestingswet geen huisvestingsvergunning gevraagd worden.

Dure huurvoorraad

Huurwoningen met een huur boven de huurprijsgrens van de HS-wet (€ 604,72; prijspeil 1 juli 2005) waarvoor geldt dat huurders niet in aanmerking komen voor huursubsidie. De wet HS bepaalt dat voor huurwoningen met een huurprijs boven deze zgn. huur(prijs)grens geen huursubsidie verstrekt kan worden. Huurwoningen met een huurprijs boven de huurprijsgrens worden ook wel 'vrije sector' huurwoningen genoemd.

Vrijkomende voorraad

Alle huurwoningen van SVH-corporaties die binnen de periode van een jaar voor verhuur vrijkomen en worden verhuurd aan woningzoekenden.

Slaagkans

Uitgangspunt voor de berekening van de slaagkans is het woningaanbod dat verhuurd is. Voor de berekening van de slaagkans wordt het aantal geslaagde kandidaten gedeeld door het aantal (unieke) woningzoekenden dat goede/kansrijke reacties heeft ingezonden op het verhuurde aanbod.