

# Prestatieafspraken voor 2026 Gemeente Zuidplas

In jaarschijf 2026 worden afspraken gemaakt over onderwerpen aandachtspunten of ontwikkelingen voor 2026. Deze prestatieafspraken voor jaarschijf 2026 betreffen een concretisering van de afspraken uit de Raamovereenkomst 2024-2028. De kolom met opmerkingen van de huurdersorganisaties maken geen deel uit van de ondertekende prestatieafspraken.

ROVK '24-'28	Thema	Onderwerp	Afspraak 2026	Opmerkingen huurdersorganisaties
2	Beschikbaarheid/ voorraadontwikkeling	Standplaatsen	De afspraken over (tijdelijke) realisatie en overname worden in 2026 uitgewerkt. Andere/alternatieve vormen van beheer/exploitatie worden hierbij meegenomen.	
3	Beschikbaarheid/ voorraadontwikkeling	Splitsen, delen, optoppen	Partijen spreken af dat er een technische inventarisatie voor het optoppen, aanplakken en uitplinten van corporatiebezit in Zuidplas wordt gedaan door de corporaties. In 2026 wordt na de inventarisatie besproken welke kansen hieruit voortvloeien vanaf 2027.	HRHM: de huurdersorganisaties worden hierin betrokken.
5	Beschikbaarheid/ voorraadontwikkeling	Uitwisseling DAEB, Niet-DAEB	Begin 2026 doet WPMH een voorstel om een beperkt aantal DAEB-woningen om te zetten naar niet-DAEB-woningen. Vrijkomende gelden worden ingezet voor de realisatie van nieuwe DAEB-woningen. De andere partijen zien voor nu geen aanleiding om hierop in te zetten.	
7	Beschikbaarheid/ nieuwbouw	Nieuwbouw	<p><b>In 2026 worden aan sociale huurwoningen opgeleverd:</b></p> <p>Mozaïek wonen: 42 woningen  WPMH: 20 sociale huurwoningen  Stedelink: 60 sociale huurwoningen  Woonbron: 0 sociale huurwoningen</p> <p>In 2026 worden aan middenhuurwoningen opgeleverd:</p> <p>WPMH: 20 middenhuurwoningen  Mozaïek Wonen: 0 middenhuurwoningen  Stedelink: 6 middenhuurwoningen  Woonbron: 0 middenhuurwoningen</p>	
9	Beschikbaarheid/ nieuwbouw	Flexwoningen	Gemeente en woningcorporaties verkennen de haalbaarheid op de door de gemeente aangewezen locaties voor flexwoningen.	HRHM: Huurders van flexwoningen dienen dezelfde rechten en bescherming te hebben als in de reguliere sector.
11	Beschikbaarheid/ nieuwbouw	Afwegen of locaties geschikt zijn voor vormen van groepswonen of geclusterd wonen voor ouderen (55+)	In relatie tot de woonzorgvisie wordt in 2026 gestart met het opstellen van een volkshuisvestelijk programma in samenwerking met de corporaties.	
14 & 15	Beschikbaarheid/ aan- en verkoop	Verkoopvijver waarbij aantallen verkopen niet leiden tot krimp DAEB voorraad Zuidplas en niet ten koste gaan van ijzere voorraad in Nieuwerkerk. Verkoop met voorrang aan sociale huurders met een zelfbewoningsplicht.	Huidige verkoopvijver is opgenomen in de bijlage. WPMH en Mozaïek Wonen gaan in 2026 in overleg met de gemeente over het uitbreiden van de verkoopvijver.	
-	Beschikbaarheid/ betaalbaarheid	Huurverhoging	Woningcorporaties volgen het overheidskader van huuraanpassingen per 1 juli 2026. Corporaties passen de extra mogelijkheden voor inkomensafhankelijke huurverhoging toe. De extra opbrengsten komen ten goede aan investeringen van de corporaties in nieuwbouw en verduurzaming in de gemeente Zuidplas.	HBM: is tegen inkomensafhankelijke huurverhoging. HBM vindt daarnaast dat de huur 75% van de WWS-punten zou moeten bedragen.
16	Beschikbaarheid/ betaalbaarheid	Verhuringen onder aftoppingsgrens	Woningcorporaties blijven ervoor zorgen dat het jaarlijks vrijkomende aanbod voor minimaal 60% onder de 2 aftoppingsgrenzen wordt aangeboden. In nieuwbouwprojecten worden specifieke afspraken gemaakt over huurprijzen in het sociale segment. De eerste verhuring van deze nieuwbouwwoningen wordt daarom buiten beschouwing gelaten bij de 60%-afspraken.	De HBM vraagt aandacht voor voldoende woningen onder of op de laagste aftoppingsgrens, zodat ook de laagste inkomens betaalbaar kunnen huren.
17	Beschikbaarheid/ betaalbaarheid	Vrije toewijzingsruimte	Om te zorgen voor meer differentiatie en het verbeteren van de leefbaarheid maken de corporaties gebruik van 15% vrije toewijzingsruimte in de sociale sector voor hogere inkomensgroepen. Deze vrije ruimte kan tevens ingezet worden om de doorstroming op gang te brengen.	HBM geeft aan dat scheefwoners niet bestaan. Gepensioneerden die sociaal wonen moeten kunnen doorstromen naar een sociale huurwoning. De 15% vrije toewijzingsruimte zou hiervoor gebruikt kunnen worden.
18	Beschikbaarheid/ woonruimteverdeling	Toewijzingsmodel	Het voorstel voor de overstap naar het inschrijfmodel en de urgentieregeling worden verder uitgewerkt en het streven is om in 2026 hier een besluit over te nemen.	HRHM: Dit model moet zo eenvoudig mogelijk en eerlijk en transparant zijn voor woningzoekenden.
19	Beschikbaarheid/ woonruimteverdeling	Toewijzing(en) door loting en kernbinding	In 2026 wordt gebruik gemaakt van de mogelijkheid om maximaal 25% van de verhuring te loten - én -maximaal 50% met voorrang toe te wijzen aan woningzoekenden met voorrang toewijzen aan woningzoekenden die economisch of maatschappelijk gebonden zijn aan de gemeente en/of woningmarktregio. Hierbij geldt dat:	

ROVK '24-'28	Thema	Onderwerp	Afspraak 2026	Opmerkingen huurdersorganisaties
			a. woningzoekenden uit de betreffende dorpskern voorgaan op andere woningzoekenden uit de gemeente; b. woningzoekenden uit de gemeente voorgaan op woningzoekenden uit de woningmarktregio. Hierbij kijken woningcorporaties kritisch wanneer deze voorrang wordt toegepast, en waar mogelijk loting met kernbinding te combineren.	
20	Beschikbaarheid/ woonruimteverdeling	Doorstroming	Corporaties en gemeente zijn voornemens om in 2026 te starten met de eerste doorstroominstrumenten en te onderzoeken hoe deze in 2027 verder uitgebreid kunnen worden.	HBM: mist concrete actie voor doorstroming van ouderen. Ook vraagt de HBM aandacht voor hospita verhuur. Wat doet de gemeente hieraan en wat kan er nog beter? Hospita verhuur kan helpen de woningnood te verminderen. Verder kan woningruil meer gepromoot worden. Dit is ook een belangrijk middel om doorstroming te bevestigen.
21	Beschikbaarheid/ woonruimteverdeling	Statushouders	Uitgangspunt is dat naast huisvesting door corporaties, de gemeente ook actief zoekt naar andere oplossingsrichtingen zoals een multifunctionele locatie, inzet particuliere verhuurders of een doorstroomlocatie. Als de taakstelling komt de vervallen door nieuwe wetgeving dan treden gemeente en corporaties in overleg hoe met de huisvesting van statushouders om te gaan.	HBM: Wat doet de gemeente aan lang leegstaande woningen en gebouwen? HRHM: Aan de gemeente het verzoek om ook de leegstaande panden mee te nemen in het onderzoek.
22	Beschikbaarheid/ woonruimteverdeling	Leegkomende MIVA-woningen en woningen met $\geq 5$ kamers eerst aan de gemeente voorleggen. De gemeente onderzoekt of het mogelijk is om een tijdelijke subsidie te verstrekken om het verschil tussen de aftoppingsgrens en huur van deze grotere woningen bij te leggen. Hierover worden procesafspraken gemaakt.	Leegkomende MIVA-woningen worden eerst aan de gemeente voorgelegd. De gemeente onderzoekt of het mogelijk is om een tijdelijke subsidie te verstrekken om het verschil tussen de aftoppingsgrens en huur van grote woningen (>5kamers) bij te leggen, zodat deze hier ook bij betrokken kunnen worden. Hierover worden procesafspraken gemaakt.	
23	Beschikbaarheid/ woonruimteverdeling	Woningcorporaties rapporteren jaarlijks over de woonruimteverdeling volgens een regionaal vastgesteld format.	Woningcorporaties en gemeente stellen een nieuw format op voor het rapporteren van de woonruimteverdeling.	HRHM: Deze rapportages moeten inzicht bieden in wachttijden en de verdeling naar doelgroepen.
27	Duurzaam wonen/ verduurzaming	De gemeente stelt, in afstemming met de woningcorporaties, een soortenmanagementplan op zodat de woningcorporaties hier gebruik van kunnen maken bij renovatie- en isolatieprojecten.	De gemeente stelt, in afstemming met de woningcorporaties, in 2026 een (dier)soortenmanagementplan op zodat de woningcorporaties hier gebruik van kunnen maken bij renovatie- en isolatieprojecten.	HBM: Hoe zeker kunnen huurders maar ook particulieren zijn van voldoende stroom en water, wat is het beleid van de gemeente daarin?
29	Duurzaam wonen/ onderhoud	Vocht en schimmel	Partijen stellen, na een inventarisatie, in 2026 gezamenlijk een protocol op om klachten met betrekking tot vocht en schimmel af te handelen.	
30	Duurzaam wonen/ onderhoud	Onderhoud openbare ruimte afstemmen bij renovatieprojecten	In 2026 worden contactpersonen van de gemeente voor onderhoud/openbare en projectleider van renovatieprojecten van corporaties aan elkaar te koppelen.	
30	Duurzaam wonen/ verduurzaming	Koppelkansen	Corporaties spreken af dat bij gepland onderhoud, renovatie of andere verduurzamingsmaatregelen structureel wordt geïnventariseerd welke koppelkansen er zijn.	
31	Sociaal wonen/ leefbaarheid	Intensivering samenwerking leefbaarheidsplannen	Partijen werken samen bij het uitvoeren van leefbaarheidsplannen en kijken samen waar intensivering van de aanpak nodig is. Hierbij wordt gebruik gemaakt van de veerkrachtkaarten.	
32	Sociaal wonen/ leefbaarheid	Woonfraude	Er ligt een getekend convenant. In 2026 wordt gewerkt volgens de afspraken in het Convenant gegevensuitwisseling en Woonfraude tussen gemeenten en woningcorporaties.	
33	Sociaal wonen/ leefbaarheid	Woonoverlast	In 2026 wordt het convenant Woonoverlast tussen partijen met als doel om de samenwerking in de aanpak te versterken afgesloten.	
34	Sociaal wonen/ leefbaarheid	Huurachterstanden vroeg signaleren.	Partijen spreken af dat extra afspraken op het gebied van het vroeg signaleren van huurachterstanden waar nodig opgenomen worden in de daarvoor bestemde convenanten en werkafspraken. In 2026 (eerste kwartaal) worden de werkafspraken afgerond en als bijlage aan het convenant voorkomen huisuitzettingen toegevoegd.	
38	Sociaal Wonen/ wonen en zorg	Gemeente en woningcorporaties zetten zich in om langer thuis wonen voor ouderen mogelijk te maken in een passende bestaande woning.	Gemeente en corporaties verkennen in 2026 de mogelijkheden (of wensen) om te komen tot een convenant WMO.	

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