



RAADSINFORMATIEBRIEF Oudewater 17R.01029

Van : College van burgemeester en wethouders
Datum : 12 december 2017
Portefeuillehouder(s) : Wethouder S.O. Ypma
Portefeuille(s) : Volkshuisvesting
Contactpersoon : C. de Heer
Tel.nr. : 06-22664707
E-mailadres : heer.c@woerden.nl

Onderwerp:

Prestatieafspraken met woningcorporatie De Woningraat 2018

Kennismemen van:

de prestatieafspraken die met De Woningraat zijn gemaakt voor 2018

Inleiding:

In de Woningwet 2015 is opgenomen dat als een gemeente een woonvisie heeft, de woningbouwcorporatie verplicht is jaarlijks een bod op te stellen die rekening houdt met deze woonvisie. De woonvisie is door uw raad vastgelegd in de *Woonvisie Oudewater 2016-2020. Vitale stad en samenleving* (16R.00212.) Het bod is een activiteitenoverzicht waarin de corporatie duidelijk maakt wat haar bijdrage is aan de uitvoering van de woonvisie. Het bod is afgestemd met de huurders(raad) van de woningbouwcorporatie. De wet stelt dat de drie partijen - gemeente, huurders en woningbouwcorporatie – *samen* tot zogenoemde prestatieafspraken komen, oftewel hoe wordt het bod ontvangen en hoe wordt het de komende jaren gerealiseerd. Over het proces om te komen tot prestatieafspraken hebben wij uw raad in onze raadsinformatiebrieven van 10 april 2017 geïnformeerd (17R.00235, zie bijlage 2.)

Tussen 29 juni en 29 november is over de tekst van de prestatieafspraken in wisselende samenstelling overlegd. Op 29 november hebben De Woningraat, de vertegenwoordigers van de huurders en de gemeente ingestemd met het laatste concept. Op 12 december 2017 hebben wij de definitieve versie van de prestatieafspraken vastgesteld (zie bijlage 1.) In deze raadsinformatiebrieven hebben wij de prestatieafspraken met de doelstellingen voor 2018 voor uw raad samengevat. De prestatieafspraken gaan over de werkzaamheden in 2018 met een doorkijk naar de werkzaamheden tot 2020.

Kernboodschap:

De woonvisie stelt dat Oudewater een vitale gemeente wil zijn met een divers aanbod aan woningen en woonmilieus voor iedereen. Het kunnen huisvesten van starters en gezinnen is een erg belangrijke randvoorwaarde om de gemeente vitaal te houden. Daarnaast staat duurzaamheid van woning en woonomgeving hoog in het vaandel. Ook betaalbaarheid is een belangrijk thema. Hierbij gaat het niet alleen om betaalbaarheid voor de groep met een laag inkomen. Ook voor mensen met een middeninkomen is niet altijd een betaalbare woning voorhanden.

De prestatieafspraken voor 2018 zijn onverdeeld in vier hoofdthema's. Per thema is een aantal doelstellingen opgenomen die eind 2018 moeten zijn gerealiseerd. De thema's zijn:

1. Voor iedereen
2. Aanbod van woningen
3. Duurzaamheid
4. Betaalbaarheid

1. Voor iedereen

Om Oudewater vitaal te houden is het van belang dat de samenstelling van inwoners divers is. Dit kunnen wij bereiken als er voor verschillende groepen voldoende woningen zijn. Starters en senioren zijn groepen die extra aandacht verdienen. Voor het huisvesten van huishoudens met een middeninkomen van € 36.165 tot € 46.263 is beperkte wettelijke ruimte, namelijk 20% van de toewijzingen. De inzet is om deze ruimte zo veel mogelijk te gebruiken.

Doelstellingen:

- Gebruik maken van 25% vrije ruimte voor kernbinding bij woningtoewijzing
- Toewijzen woningen aan huishoudens met middeninkomen 20%
- Nieuwbouw 2018 wordt toegewezen met voorrang aan inwoners gemeente Oudewater
- 5 tot 10 extra woningen toevoegen aan het aanbod door doorstroming-pilot
- Huisvesten statushouders volgens de taakstelling

2. Aanbod van woningen

Door doorstroming en nieuwbouw neemt het woningaanbod toe. Tot 2020 voldoet de geplande nieuwbouw (binnenstedelijk) aan de vraag. Onderzocht wordt waar nog extra woningen kunnen worden gerealiseerd. Het zou goed kunnen dat uiteindelijk deze alleen nog buiten de rode contouren (binnenstedelijk) zouden kunnen worden gebouwd.

Doelstellingen:

- Doorstroming pilot: woningaanbod vergroten met 5 tot 10 woningen in 2018
- 25-50 woningen labelen voor jongeren, toewijzing monitoren
- In 2018 worden de 30 eengezinswoningen opgeleverd. Afhankelijk van goedkeuring van het beeldkwaliteitsplan Wijngaardstraat wordt gestart met planontwikkeling.
- Start uitwerking project Schuylenburcht
- Afspraken maken over de planning bij nieuwbouw (Kardeel/Sisal, Wijngaardstraat en Schuylenburcht)
- Onderzoeken waar na 2020 woningen gerealiseerd kunnen worden. (Buiten de rode contouren/ Tiny Houses. Deze actie voeren we uit in 2018.

3. Duurzaamheid

Een duurzame woningvoorraad is een belangrijke doelstelling van De Woningraat. Het doel is dat alle huurwoningen gemiddeld in 2021 een label B hebben (Energie label B is gelijk aan de nieuwe Energie-Index (EI) van 1,2 en 1,4). Hiervoor moeten nog flinke stappen worden gemaakt. De gemiddelde energie index is nu 1,67.

Doelstellingen:

- 120 huurwoningen zijn uitgerust met zonnepanelen en hebben hierdoor 1 labelstap gemaakt
- 14 woningen renoveren met woonlastenwaarborg
- Woningen bij mutatie op label B, 5 tot 10 woningen per jaar
- Onderzoek toekomst (renovatie/ aanpassing) appartementen Prinses Margrietstraat
- Nieuwbouw woningen Kardeel/Sisal worden uitgerust met WKO en Zonnepanelen

3. Betaalbaarheid

Uit het woningmarktonderzoek blijkt dat de betaalbaarheid voor inwoners van Oudewater op dit moment geen groot probleem is. De ruimte aan de onderkant van de sociale huurwoningmarkt is echter wel beperkt. De Woningraad heeft aan de minister gemeld dat het aantal sociale huurwoningen dat zij in eigendom heeft minimaal gelijk blijft. Met de toevoeging van nieuwbouw kan het aantal wellicht nog stijgen. Er zijn geen plannen om op grote schaal sociale huurwoningen in de vrije sector te verhuren. De Woningraad streeft er naar om het aantal scheefwoners, zowel *goedkoop* als *duur* te verminderen. De huurverhoging wordt daarom gematigd voor huurders met een lager inkomen.

Doelstellingen:

- | |
|---|
| - Wij handhaven een gemiddelde maximaal redelijke huur dat lager is dan het regionaal gemiddelde |
| - Hogere inkomens (> € 40.349) krijgen meer huurverhoging om doorstroming te bevorderen |
| - De huurverhoging van de huishoudens met de laagste inkomens wordt gematigd. |
| - Inkomsten uit inkomensafhankelijke huurverhoging worden ingezet voor het verduurzamen van het woningbezit |

Financiën

NVT

Vervolg:

De Woningraad moet uiterlijk op 15 december 2017 de minister van de gemaakte prestatieafspraken op de hoogte stellen. Het maken van prestatieafspraken vindt elk jaar plaats. Met De Woningraad worden afspraken gemaakt over het actueel houden van de afspraken. Daarnaast zijn de afspraken een vast thema tijdens overleggen tussen de gemeente, De Woningraad en de huurdersorganisatie.

Bijlagen:

1. Prestatieafspraken met De Woningraad 2018, versie 6 december 2017 (17.024938)
2. Raadsinformatiebrieven van 10 april 2017 over het proces van het maken van prestatieafspraken (17R.00235)

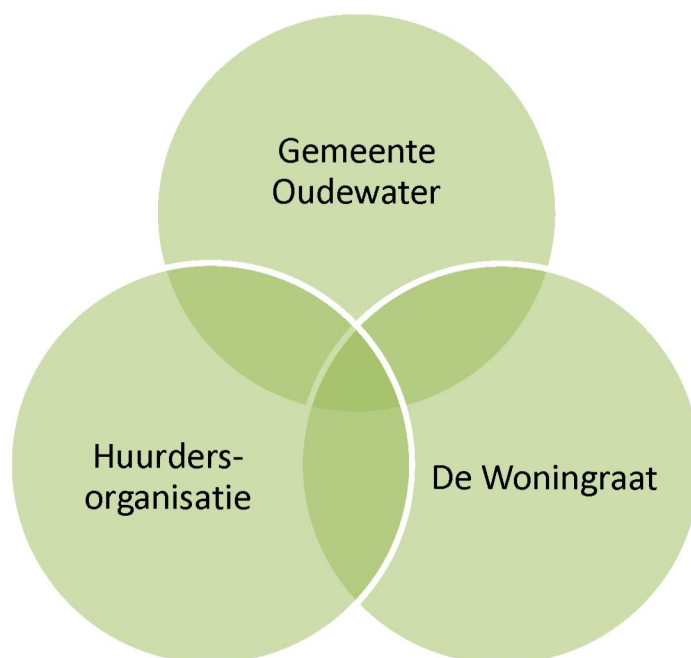
De wnd. secretaris

ir. W.J. Tempel

De burgemeester

mr. drs. P. Verhoeve

Prestatieafspraken 2018



Oudewater is een aantrekkelijke plek om te wonen en te leven en moet ook in de toekomst zo blijven, daar werken wij samen aan!

1.1 Inleiding

De gemeente Oudewater heeft een woonvisie opgesteld in samenwerking met De Woningraat (toen nog woningbouwvereniging Oudewater) en een aantal andere partijen, bijvoorbeeld zorgorganisaties en makelaars.

Oudewater wil een vitale gemeente zijn met een divers aanbod aan woningen en woonmilieus voor iedereen. Het kunnen huisvesten van starters en gezinnen is een erg belangrijke randvoorwaarde om de gemeente vitaal te houden. We zien de wachttijden voor deze doelgroepen toenemen. In de prestatieafspraken zijn diverse maatregelen opgenomen om de wachttijd te verkorten. De instroom van starters en gezinnen moet op korte termijn groter worden.

Daarnaast staat duurzaamheid van woning en woonomgeving hoog in het vaandel. Ook betaalbaarheid is een belangrijk thema. Hierbij gaat het niet alleen om betaalbaarheid voor de groep met een laag inkomen. Ook voor mensen met een middeninkomen is niet altijd een betaalbare woning voorhanden.

Op basis van de woonvisie heeft De Woningraat samen met de huurdersorganisatie een bod opgesteld. Dit overzicht van voorgenomen werkzaamheden is voor 1 juli bij gemeente Oudewater aangeleverd. De gemeente Oudewater heeft een aantal opmerkingen gemaakt en vragen gesteld. Deze zaken zijn verwerkt in de prestatieafspraken. De prestatieafspraken gaan over de werkzaamheden in 2018. Niet alle punten uit de woonvisie passen natuurlijk in één jaar. We geven in het document een doorkijk in de projecten voor de komende jaren.

Prestatieafspraken maken we samen. De huurdersorganisatie, gemeente Oudewater en De Woningraat hebben een gelijkwaardige rol.

Financiële mogelijkheden

De Woningraat zet haar financiële mogelijkheden maximaal in. Met de huidige plannen voldoen wij net aan de normen van het WSW. Dit komt door de investeringen in nieuwbouw, renovatie en Co² reductie. Voor deze investeringen is veel externe financiering nodig. Door de nieuwbouw en de grote uitgaven aan investeringen in het bestaande bezit daalt de ICR* en DSCR* tot rond de norm.

**Zie begrippenlijst.*

Als bijlage is opgenomen een begrippenlijst.

1.2 Belangrijke thema's

De woonvisie is de basis voor de prestatieafspraken. Een aantal belangrijke thema's komen hieruit naar voren.

- Voor iedereen
- Aanbod van woningen
- Duurzaamheid
- Betaalbaarheid

2. Voor iedereen

Om gemeente Oudewater vitaal te houden is het van belang dat de samenstelling van inwoners divers is. Dit kunnen wij alleen bereiken als er voor verschillende groepen voldoende woningen zijn. Starters en senioren zijn groepen die extra aandacht verdienen. Voor het huisvesten van huishoudens met een middeninkomen van € 36.165 tot € 46.263 is beperkte wettelijke ruimte, namelijk 20% van de toewijzingen. De inzet is om deze ruimte zo veel mogelijk te gebruiken. De Woningraat heeft ruimte om 25% van de woningtoewijzingen met voorrang aan inwoners uit Oudewater te verhuren. Deze ruimte is vastgelegd in de Woningwet en in de huisvestingsverordening.

2.1 Starters

In de woonvisie is de ambitie opgenomen om jongeren en jonge gezinnen in Oudewater te houden en extra aan te trekken. Het is lastig voor starters in Oudewater om een woning te krijgen, zowel in het koop- als huursegment. De koopprijzen zijn hoger dan elders in de regio. Het aantal huurwoningen dat vrij komt is de laatste jaren afgenomen. Na de invoering van passend toewijzen is de doorstroming op de huurwoningmarkt verminderd. Het toevoegen van nieuwbouw is een belangrijke oplossing voor dit probleem. Bij 3.1 een overzicht. Meer doorstroming zal ook zorgen voor meer kansen voor starters. Om jongeren (starters) meer kans te geven om op korte termijn in aanmerking te komen voor een huurwoning gaan wij in het woningbezit 25 tot 50 woningen labelen voor jongeren. We kiezen hiervoor kleinere appartementen zonder lift. Deze zijn voor senioren minder goed bereikbaar en dus minder passend. We gaan een deel van deze woningen toewijzen met voorrang aan jongeren woonachtig in de gemeente Oudewater. We gaan monitoren in 2018 of er voldoende vraag is naar deze woningen van jongeren uit Oudewater.

2.2 Vergrijzing

De gemeente Oudewater vergrijst. Voor deze senioren is een passende woning nodig. In de woonvisie kwam naar voren dat er behoefte is aan ongeveer 6 extra huurappartementen per jaar. We spelen hierop in de komende jaren door nieuwbouw te realiseren. Bij 3.1 is een nieuwbouwoverzicht opgenomen.

2.3 Huisvesting statushouders

Het huisvesten van statushouders was de laatste jaren een flinke opgave. Zeker omdat het aantal mutaties laag was en er geen nieuwbouw woningen zijn opgeleverd. We verwachten door de toevoeging van nieuwe woningen beter aan de opgave te kunnen voldoen. Het huisvesten van statushouders is de verantwoordelijkheid van gemeente Oudewater. De Woningraat zal binnen haar mogelijkheden streven naar het huisvesten van statushouders, volgens de taakstelling. Het op planning kunnen opleveren van nieuwbouwprojecten is hiervoor belangrijk. De taakstelling is voor de eerste helft van 2018, het huisvesten van 8 statushouders. De gemeente ontvangt de taakstelling per half jaar.

De huisvesting van statushouders legt een (beperkte) extra druk op de sociale huurwoningmarkt. Het gaat de komende jaren om 3 tot 7 extra woningen. Het aantal vrijkomende sociale huurwoningen varieert. De afgelopen jaren was dit gemiddeld 70 woningen per jaar. De komende jaren zal daarmee dus 5 tot 10% van het aanbod toegewezen worden aan statushouders. Om het effect van verdringing op de woningmarkt zoveel mogelijk te voorkomen is er extra aanbod aan sociale huurwoningen in het lagere segment (tot aan de huurtoeslaggrens) nodig. In paragraaf 3.1 is een overzicht opgenomen van de nieuwbouw.

2.4 Acties en verbeteringen

Het toevoegen van nieuwbouw is een belangrijke actie. Hierover meer bij aanbod van woningen. In 2018 gaan wij alle nieuwbouw huurwoningen (voor zover past binnen de toegestane 25% uit de huisvestingsverordening) toewijzen met voorrang aan inwoners van gemeente Oudewater.

In de woonvisie zijn een aantal instrumenten opgenomen:

- Toevoegen van extra sociale huurwoningen in nieuwbouw.
- Bouwen om doorstroming vanuit sociale huurwoningen te bevorderen. Het gaat dan om betaalbare koopwoningen en vrije sector huurwoningen.
- Huurprijsbeleid bij mutaties: Huurverlaging van vrije sector huur naar sociale huur of een huurverlaging van een sociale huurwoning tot onder de huurtoeslaggrens (passend toewijzen).

We gaan extra sociale huurwoningen bouwen. Na mutaties wordt in sommige gevallen de huurprijs aangepast (zie betaalbaarheid). Het bouwen van betaalbare koopwoningen en vrije sector is geen kerntaak van De Woningraat. Binnen de huidige wetgeving is dit instrument geen optie.

Doelstelling 31 december 2018
Gebruik maken van 25% vrije ruimte voor kernbinding bij woningtoewijzing
Toewijzen woningen aan huishoudens met middeninkomen 20%
Nieuwbouw 2018 wordt toegewezen met voorrang aan inwoners gemeente Oudewater
5 tot 10 extra woningen toevoegen aan het aanbod door doorstroming pilot
25-50 woningen labelen voor jongeren, toewijzing monitoren
Huisvesten statushouders volgens de taakstelling

3. Aanbod van woningen

Het aantal mutaties in Oudewater is in 2016 en 2017 ten opzichte van de jaren daarvoor sterk afgenomen. De invoering van passend toewijzen lijkt als effect te hebben dat minder huurders verhuizen. Zij komen niet meer in aanmerking voor de gewenste woning, gezien de hoogte van hun inkomen. Daarnaast is er na een aantal jaar met veel nieuwbouw in 2016 en in 2017 geen nieuwbouwproject opgeleverd. Dit heeft een dubbel effect. Er stromen minder huurders door, bijvoorbeeld senioren van een eengezinswoning naar een appartement.

Daarnaast zijn er minder woningen beschikbaar voor woningzoekenden. Het aanbod is dus lager, dan een aantal jaar terug het geval was.

Doorstroming en nieuwbouw zien wij als de belangrijkste twee acties om het woningaanbod weer toe te laten nemen. Gemeente Oudewater heeft aangegeven dat zij graag Tiny Houses willen toevoegen aan het woningbestand. In onderstaand overzicht van nieuwbouw is te zien dat de komende jaren flink wat projecten op de planning staan. Tot 2020 voldoet deze toevoeging van nieuwbouw aan de vraag. Het voorstel is om in ieder geval voor 2020 te onderzoeken waar wij extra woningen kunnen realiseren, wellicht buiten de rode contouren of door Tiny Houses.

3.1 Nieuwbouw

We kunnen het aanbod van sociale huurwoningen vergroten door het toevoegen van nieuwbouw. De komende jaren zijn de volgende projecten gepland:

Project	Jaar van oplevering	Aantal woningen	Soort woningen
Kardeel / Sisal	2018	30	Eengezinswoningen
Wijngaardstraat	2018/-2019	21	Appartementen
Schuylenburcht	2020	40	Appartementen
Oranjepark II	2022	20-26	Appartementen

Door het toevoegen van appartementen zorgen wij dat er meer passende woningen komen voor senioren. Uit onderzoek van Rigo (2015) is gebleken dat een klein deel van de senioren in Oudewater, ongeveer 11% wil verhuizen. Ruim driekwart van de senioren die wil verhuizen blijft graag in de eigen omgeving wonen. Als senioren willen verhuizen, dan doen ze dat het liefste naar een appartement. Op de locatie Schuylenburcht worden nieuwbouwappartementen ontwikkeld. De verwachting is dat er ongeveer 40 appartementen gerealiseerd kunnen worden. Het worden appartementen waar o.a. senioren zelfstandig kunnen wonen. De woningen worden levensloop bestendig / zorggeschikt. We gaan met zorgorganisaties in overleg over de verdere invulling van de plannen. De gemeente Oudewater zal hier uiteraard ook bij betrokken worden. Begin 2018 gaan we van start met de uitwerking van het project.

Het toevoegen van appartementen in verschillende wijken zal naar verwachting zorgen voor doorstroming. De woningen die vrij komen zijn dan beschikbaar voor starters of doorstromers. Niet alle appartementen zullen toegewezen worden aan senioren. We hebben gemerkt dat een gezonde mix in wijken en complexen zorgt voor vitaliteit. Per project zullen wij in overleg met gemeente Oudewater een toewijzingsplan maken met aandacht voor doorstroming vanuit het bestaande woningbezit van De Woningraat.

Een belangrijke voorwaarde voor het opleveren van woningen binnen de planning is de samenwerking tussen gemeente Oudewater en De Woningraat. We zullen bij elk project afspraken maken over wanneer welke stappen genomen moeten worden. Op deze manier wordt zowel voor de gemeente Oudewater als voor de Woningraat duidelijk wanneer er actie nodig is.

3.2 Woonvisie fasen en doseren is belangrijk

In de woonvisie is opgenomen dat bij nieuwbouw het van belang is om te fasen en doseren. Teveel tegelijk op de markt zetten heeft risico's:

- Niet iedereen wil in korte tijd verhuizen. Als je ook voor de eigen bevolking wilt bouwen, is het van belang om de nieuwbouwproductie af te stemmen op de natuurlijke aanwas/groei en verhuisbewegingen van de bevolking.
- Als er teveel dezelfde woningen (type, prijscategorie) voor dezelfde doelgroep in de markt gezet worden, kan er concurrentie tussen projecten ontstaan. Dit kan tot gevolg hebben dat bij geen van de projecten het minimaal benodigd percentage verkochte woningen bereikt wordt en geen project gerealiseerd wordt. Bij projecten met vergelijkbare woningen voor dezelfde doelgroep geldt dus: doseren en fasen.

Voor de natuurlijke aanwas en verhuizingen van de bevolking is gefaseerde oplevering van gemiddeld 11 woningen per jaar nodig. Voor instroom van gezinnen is het van belang om niet teveel van hetzelfde op hetzelfde moment op de markt te brengen.

3.3 Langere termijn

Na de realisatie van bovenstaande projecten is er geen ruimte meer in Oudewater voor toevoeging van woningen. Om een vitale gemeente te blijven is dit wel nodig. De samenwerkingspartners onderschrijven de noodzaak om woningen te realiseren buiten de rode contouren. Zeker na 2020 blijft er de behoefte om passende woningen toe te voegen. Het gaat dan vooral om woningen voor starters, gezinnen en passende woningen voor senioren (eenpersoonshuishoudens). We spreken af dat gemeente Oudewater hierover in overleg gaat met Provincie Utrecht. Verder onderzoeken wij of er vraag is naar het toevoegen van Tiny Houses. Dat onderzoek vindt plaats voor 2020.

3.4 Acties en verbeteringen

Acties om het aanbod van woningen te vergroten en beter aan te laten sluiten op de vraag zijn vooral het realiseren van nieuwbouw en het zorgen voor meer doorstroming. Het is ook belangrijk dat we kijken naar de langere termijn, daarom onderzoeken wij hoe we ook na 2020 voldoende woningaanbod kunnen realiseren.

Doelstelling 31 december 2018
Doorstroming pilot: woningaanbod vergroten met 5 tot 10 woningen in 2018
In 2018 worden de 30 eengezinswoningen opgeleverd. Afhankelijk van goedkeuring van het beeldkwaliteitsplan Wijngaardstraat wordt gestart met planontwikkeling.
Start uitwerking project Schuylenburcht
Afspraken maken over de planning bij nieuwbouw (Kardeel/Sisal, Wijngaardstraat en Schuylenburcht)
Onderzoeken waar na 2020 woningen gerealiseerd kunnen worden. (Buiten de rode contouren/ Tiny Houses. Deze actie voeren we uit in 2018).

4. Duurzaamheid

Een duurzame woningvoorraad is een belangrijke doelstelling van De Woningraat. Onze doelstelling is dat alle huurwoningen gemiddeld in 2021 een label B hebben (Energie label B is gelijk aan de nieuwe Energie-Index (EI) van 1,2 en 1,4). Hiervoor moeten wij nog flinke stappen maken. De gemiddelde energie index is per 1-12-2017, 1,67.

In 2018 gaan wij woningen renoveren en isolerende maatregelen aanbrengen. Ook bij mutatie van woningen worden isolerende maatregelen aangebracht. Daarnaast bieden wij huurders (in daarvoor geschikte woningen) de optie om zonnepanelen op hun woning te plaatsen. Ruim 400 huurwoningen zijn geschikt voor het plaatsen van zonnepanelen. Het is echter wel een keuze van de zittende huurder om gebruik te maken van de optie. Bij mutatie van woningen wordt elke geschikte woning uitgerust met zonnepanelen en aangeboden aan de nieuwe huurder. Momenteel zijn op ruim 60 woningen zonnepanelen geplaatst. Eind 2018 willen wij 120 woningen uitgerust hebben met zonnepanelen. Dit betekent dat deze (60 extra) woningen in ieder geval 1 labelstap maken. In de jaren daarna gaan wij door met het plaatsen van zonnepanelen op mutatiewoningen en het stimuleren van de keuzen voor zonnepanelen bij zittende huurders. Voor het stimuleren van het kiezen voor zonnepanelen investeren wij in informatievoorziening. Voor 2021 streven wij ernaar 200 woningen uit te rusten met zonnepanelen.

4.1 Renovatie

In de planning voor 2018 is opgenomen dat 14 woningen gerenoveerd worden. De doelstelling is om deze woningen minimaal een label B te geven na renovatie. Echter dit is wel een vrije keuze van de huurder. We maken gebruik van de woonlastenwaarborg van de Woonbond. We hebben in 2017 ondervonden dat meer huurders kiezen voor isolatiemaatregelen als de maandlasten gegarandeerd omlaag gaan. Ook de jaren na 2018 worden clusters woningen gerenoveerd. In de woonvisie heeft gemeente Oudewater de wens geuit dat de appartementen aan de Prinses Margrietstraat levensloop bestendig gemaakt worden. In 2017 hebben wij een vragenlijst verstuurd naar alle bewoners om de woonwensen te inventariseren. In 2018 gaan we onderzoeken wat de beste toekomst is voor deze appartementen. Wij informeren de gemeente uiterlijk eind 2018 over de resultaten van het onderzoek.

4.2 Mutatie

Bij een mutatie wordt een woning naar minimaal label B verbeterd. Als er ook zonnepanelen geplaatst worden is label A haalbaar. Het aantal woningen dat hiervoor in aanmerking komt is afhankelijk van welke woningen muteren. We verwachten jaarlijks op deze manier 5 tot 10 woningen extra te verbeteren.

4.3 Kardeel/Sisal

Bij de nieuwbouw van de 30 eengezinswoningen Kardeel/Sisal worden de woningen uitgerust met warmtekoudeopslag en zonnepanelen. De woningen worden gasloos uitgevoerd. Met deze maatregelen worden de woningen bijna energie neutraal. De EPC wordt - 0,2.

4.4 Acties en verbeteringen

We werken aan het verduurzamen van huurwoningen door het plaatsen van zonnepanelen, renoveren met woonlastenwaarborg en het verbeteren van woningen bij mutatie.

Doelstelling 31 december 2018
120 huurwoningen zijn uitgerust met zonnepanelen en hebben hierdoor 1 labelstap gemaakt
14 woningen renoveren met woonlastenwaarborg
Woningen bij mutatie op label B, 5 tot 10 woningen per jaar
Onderzoek toekomst (renovatie/ aanpassing) appartementen Prinses Margrietstraat
Nieuwbouw woningen Kardeel/Sisal worden uitgerust met WKO en Zonnepanelen

5. Betaalbaarheid

Uit het woningmarktonderzoek blijkt dat de betaalbaarheid voor de huidige bewoners van Oudewater op dit moment geen groot probleem is. De ruimte aan de onderkant van de sociale huurwoningmarkt is echter wel beperkt.

De Woningraat heeft in haar scheidingsvoorstel Daeb/niet Daeb vastgelegd dat het aantal sociale huurwoningen minimaal gelijk blijft. Met de toevoeging van nieuwbouw kan het aantal zelfs nog stijgen. Er zijn geen plannen om op grote schaal sociale huurwoningen te liberaliseren. Wij streven er naar om het aantal scheefwoners, zowel goedkoop als duur te verminderen. De huurverhoging wordt daarom gematigd voor huurders met een lager inkomen. Er zijn twee inkomenscategorieën volgens de huidige wetgeving tot en met € 40.349,- en boven € 40.349,-. Voor de huurverhoging ontvangt De Woningraat van de belastingdienst enkel in welke categorie huurders vallen. De huur van huurders met een hoger inkomen, die ook zouden kunnen doorstromen naar een duurder woning (koop of huur) en eigenlijk niet behoren tot de doelgroep wordt met een hoger percentage verhoogd. De bedoeling is dat er meer huurders uit deze groep gaan doorstromen. De inkomsten uit deze inkomensafhankelijke huurverhoging worden ingezet voor het verduurzamen van het woningbezit. De woningen die dan weer vrij komen worden binnen de regels van passend toewijzen verhuurd. Afhankelijk van het type woning en de woningwaardering wordt de huur naar beneden bijgesteld na mutatie.

5.1 Huurverhoging

Aanpassingen in het huurverhogingsbeleid hebben grote effecten op de financiële situatie van De Woningraat. Door ingevoerde wetgeving zijn de mogelijkheden om de huur extra te verhogen boven de inflatie verminderd.

Het nog verder verminderen hiervan of zelfs het verlagen van huren zorgt, dat wij minder kunnen investeren in het verbeteren van het woningaanbod en het toevoegen van sociale huurwoningen. Het percentage van de maximaal redelijke huur in Oudewater is lager dan de rest van de regio Utrecht. Onze doelstelling is om deze positie te behouden. Zeker omdat uit de woonvisie blijkt dat betaalbaarheid in Oudewater geen probleem is. Het handhaven van het niveau ten opzichte van de rest van de regio zal dus voldoende de betaalbaarheid waarborgen. De huurverhoging zal de komende jaren passend zijn bij de wetgeving.

5.2 Maatwerk: incidentele huurverlaging

Bij sommige huurders is, omdat het inkomen hoger was, de huur gestegen tot boven de liberalisatiegrens (€ 710,68). Deze woningen behoren echter nog steeds tot de sociale sector. In sommige gevallen verlagen wij de huur weer onder de sociale huurgrens als het inkomen en de situatie voldoet aan de voorwaarden hiervoor.

5.3 Verlaging woonlasten

Door het bieden van projectmatige isolatiemogelijkheden en zonnepanelen, zorgen wij dat de woonlasten gemiddeld zullen dalen. Steeds meer huishoudens wonen de komende 5 jaar in een energiezuinige woning. We maken gebruik van de Woonlastenwaarborg van de Woonbond. Op deze manier garanderen wij dat huurders (gemiddeld) na de isolatie van hun woning lagere maandlasten hebben.

5.4 Acties en verbeteringen

We streven er naar om wonen betaalbaar te houden in Oudewater voor de doelgroep die dat nodig heeft. Acties om dit te bereiken zijn o.a. toepassen van maatwerk en het verlagen van woonlasten door projectmatig te isoleren.

Doelstelling 31 december 2018
Wij handhaven een gemiddelde maximaal redelijke huur dat lager is dan het regionaal gemiddelde
Hogere inkomens (> € 40.349) krijgen meer huurverhoging om doorstroming te bevorderen
De huurverhoging van de huishoudens met de laagste inkomens wordt gematigd.
Inkomsten uit inkomensafhankelijke huurverhoging worden ingezet voor het verduurzamen van het woningbezit.

6. Evaluatie

In juni 2018 vindt een tussenrapportage of evaluatiemoment plaats op basis van een beknopt schriftelijk document: aan de hand van de doelstellingen.

In het eerste kwartaal van 2019 gaan wij de stand van zaken van de gemaakte afspraken evalueren. Het overzicht van doelstellingen is hiervoor de basis. Daarnaast zijn de afspraken een vast thema tijdens overleggen tussen de gemeente, De Woningraat en de huurdersorganisatie.

7. Samenvatting overzicht doelstellingen

Oudewater is een aantrekkelijke plek om te wonen en te leven en moet ook in de toekomst zo blijven, daar werken wij samen aan! In 2018 werken wij samen aan een ambitieuze lijst doelstellingen.

Overzicht doelstellingen
2. Voor iedereen
Gebruik maken van 25% vrije ruimte voor kernbinding bij woningtoewijzing
Toewijzen woningen aan huishoudens met middeninkomen 20%
Nieuwbouw 2018 wordt toegewezen met voorrang aan inwoners gemeente Oudewater
5 tot 10 extra woningen toevoegen aan het aanbod door doorstroming pilot
Huisvesten statushouders volgens de taakstelling
3. Aanbod van woningen
Doorstroming pilot: woningaanbod vergroten met 5 tot 10 woningen in 2018
25-50 woningen labelen voor jongeren, toewijzing monitoren
In 2018 worden de 30 eengezinswoningen opgeleverd. Afhankelijk van goedkeuring van het beeldkwaliteitsplan Wijngaardstraat wordt gestart met planontwikkeling.
Start uitwerking project Schuylenburcht
Afspraken maken over de planning bij nieuwbouw (Kardeel/Sisal, Wijngaardstraat en Schuylenburcht)
Onderzoeken waar na 2020 woningen gerealiseerd kunnen worden. (Buiten de rode contouren/ Tiny Houses. Deze actie voeren we uit in 2018).
4. Duurzaamheid
120 huurwoningen zijn uitgerust met zonnepanelen en hebben hierdoor 1 labelstap gemaakt
14 woningen renoveren met woonlastenwaarborg
Woningen bij mutatie op label B, 5 tot 10 woningen per jaar
Onderzoek toekomst (renovatie/ aanpassing) appartementen Prinses Margrietstraat
Nieuwbouw woningen Kardeel/Sisal worden uitgerust met WKO en Zonnepanelen
5. Betaalbaarheid
Wij handhaven een gemiddelde maximaal redelijke huur dat lager is dan het regionaal gemiddelde
Hogere inkomens (> € 40.349) krijgen meer huurverhoging om doorstroming te bevorderen
De huurverhoging van de huishoudens met de laagste inkomens wordt gematigd.
Inkomsten uit inkomensafhankelijke huurverhoging worden ingezet voor het verduurzamen van het woningbezit

8. Begrippenlijst

ICR - Interest Coverage Ratio (in hoeverre de corporatie in staat is (geweest) de rente-uitgaven op het vreemd vermogen te voldoen uit de kasstroom uit operationele activiteiten).

DSCR - Debt Service Coverage Ratio (in hoeverre de corporatie in staat is om voldoende kasstromen te genereren om, indien nodig, voldoende aflossingen op het vreemd vermogen te kunnen voldoen).

Passend toewijzen: Per 1 januari 2016 mogen woningcorporaties van de overheid geen duurdere sociale huurwoningen meer verhuren aan woningzoekenden met een inkomen onder de huurtoeslaggrens. Dit noemen we passend toewijzen.

Daeb: woningcorporaties verlenen zogeheten diensten van algemeen economisch belang (daeb). Hun kerntaak is het bouwen, verhuren en beheren van sociale huurwoningen aan mensen met een laag inkomen. In het verlengde hiervan zijn enkele andere diensten aangemerkt als 'diensten van algemeen economisch belang' (daeb). Daarnaast mogen corporaties nog een aantal andere taken uitvoeren. Bij elkaar vormen deze (kern)taken het afgebakende gebied van de volkshuisvesting.

Niet-daeb: Woningcorporaties concentreren zich op hun kerntaken. Dit zijn de in de Woningwet omschreven diensten van algemeen economisch belang (daeb): sociale huurwoningen, bepaald maatschappelijk vastgoed en specifieke diensten voor de leefbaarheid. Het ontwikkelen van huurwoningen in de vrije sector, koopwoningen en commercieel vastgoed behoort daar niet toe. Het is aan marktpartijen om die taak op te pakken. Desondanks kunnen zich situaties voordoen waarbij woningcorporaties niet-daeb activiteiten blijven ontplooiën. Bijvoorbeeld wanneer de bouw van niet-daeb woningen (dus woningen in het geliberaliseerde segment) in een herstructureringswijk gewenst is om een qua inkomensamenstelling meer gemengde bevolking te krijgen. Dergelijke activiteiten zijn aan voorwaarden gebonden.

Scheefwonen: Scheefwonen komt voor bij sociale huurwoningen en vrijesectorwoningen. Bij sociale huurwoningen is de meest voorkomende situatie dat de huurder een te hoog inkomen heeft in tegenstelling tot de huur van de woning. Dit wordt "goedkoop scheefwonen" genoemd. Zij mogen officieel niet in de woning wonen in verband met de inkomensgrens die geldt. De inkomensgrens is voor sociale huurwoningen ongeveer € 43.786. Wanneer huurders, bijvoorbeeld van een vrijesectorwoning, te veel huur betalen in tegenstelling tot het inkomen wat zij hebben wordt dit "duur scheefwonen" genoemd.

EPC: De Energieprestatiecoëfficiënt is een index die de energetische efficiëntie van nieuwbouw aangeeft.

Liberalisatiegrens: de grens die bepaalt of een woning in de sociale of vrije sector valt.

Rode contouren: de harde grens waarbuiten gemeenten niet mogen bouwen.

Tiny Houses: een Tiny House is een compact huis met een woonoppervlak dat doorgaans kleiner is dan 50 m².

Woonlastenwaarborg: met de woonlastenwaarborg kunnen huurders en corporaties afspraken maken over de huurverhoging bij energiebesparende maatregelen. De woonlastenwaarborg is door Aedes en de Woonbond gezamenlijk ontwikkeld. Het is een instrument om huurders het vertrouwen te geven dat energiebesparende maatregelen werkelijk tot lagere woonlasten leiden.



Gemeente Oudewater

RAADSINFORMATIEBRIEF Oudewater
17R.00235

17R.00235



Van : college van burgemeester en wethouders
Datum : 10 april 2017
Portefeuillehouder(s) : Wethouder L.W. Vermeij
Portefeuille(s) : Volkshuisvesting
Contactpersoon : C. de Heer
Tel.nr. : 06-22664707
E-mailadres : heer.c@woerden.nl

Onderwerp:

Prestatieafspraken met Woningbouwvereniging Oudewater

Kennismemen van:

het proces van de totstandkoming van langjarige prestatieafspraken met Woningbouwvereniging Oudewater (*vanaf 1 juli 2017 de gefuseerde woningbouwvereniging De Woningraat*)

Inleiding:

In de Woningwet 2015 is opgenomen dat als een gemeente voor 1 januari haar woonbeleid bekend heeft gemaakt, de woningbouwcorporatie verplicht is om voor 1 juli een bod of activiteitenoverzicht uit te brengen dat rekening houdt met het woonbeleid van de gemeente. Het woonbeleid voor Oudewater is door uw raad vastgelegd in de *Woonvisie Oudewater 2016-2020. Vitale stad en samenleving* (16R.00212.)

Het bod is een activiteitenoverzicht waarin de corporatie duidelijk maakt wat haar bijdrage is aan de uitvoering van het woonbeleid. Het bod moet afgestemd worden met de huurders van de woningbouwcorporatie. De wet stelt dat de drie partijen - gemeente, huurders en woningbouwcorporatie – *samen* tot de prestatieafspraken komen, oftewel hoe wordt het bod ontvangen en hoe wordt het de komende jaren gerealiseerd.

Kernboodschap:

De Woningbouwvereniging Oudewater (verder WBVO) heeft de gemeente voorgesteld het schema aan te houden voor de totstandkoming van de prestatieafspraken, dat in de Woningwet 2015 is opgenomen. Op basis van dit schema moet WBVO ook verantwoording afleggen aan de Minister:

- Voor 1 juli komt WBVO met een met haar huurdersraad afgestemd bod voor de gemeente. De WBVO heeft besloten niet met haar huurders af te stemmen in de algemene ledenvergadering.
 - Daarna kunnen de drie partijen om tafel om de prestatieafspraken verder vorm te geven.
 - De definitieve prestatieafspraken worden dan uiterlijk 14 december ondertekend.
-

Het bod is de beoogde bijdrage van de WBVO aan het volkshuisvestingsbeleid van Oudewater voor 1 jaar met een doorkijk naar de komende 5 jaar. Aan de hand van financiële informatie en kengetallen kan de gemeente een mening vormen over het bod. De gemeente wil graag een prestatieovereenkomst voor de duur van woonvisie afsluiten met de WBVO. Jaarlijks kan op basis hiervan de WBVO een bod vaststellen dat daar binnen past.

Gemeente, huurdersraad en WBVO maken met elkaar afspraken maken over zaken als:
Volkshuisvestelijke prioriteiten (vastgesteld door het rijk)

- Betaalbaarheid en beschikbaarheid voor de doelgroep
- Energiezuinige voorraad
- Huisvesten urgente doelgroepen
- Wonen met zorg, ouderenhuisvesting als het gaat om langer zelfstandig wonen.

Andere onderwerpen

- Doorstroommaatregelen.
- Verkoopbeleid sociale huurwoningen.
- Beleid geliberaliseerde woningen.
- Maatschappelijk vastgoed.
- Leefbaarheid en veiligheid.
- Specifieke inzet in kernen en buurten.
- Afspraken met betrekking tot garantstelling, waarborgfonds, achtervangpositie enz.
- Organisatie en samenwerking.
- Monitoring en evaluatie

Deze onderwerpen staan ook in onze woonvisie (hoofdstuk 8.)

Prioriteiten

In de prestatieafspraken moet een reële balans gevonden worden tussen ambitie op de diverse thema's en de reële mogelijkheden en beschikbare middelen. In de woonvisie heeft uw raad vastgesteld welke thema's en activiteiten prioriteit hebben bij de uitwerking van de prestatieafspraken:

1. Betaalbaarheid middels het toevoegen van extra aanbod aan sociale huurwoningen tot aan de huurtoeslaggrens.
2. Betaalbaarheid en duurzaamheid van de bestaande woningvoorraad voor comfortverbetering én voor verlaging van woonlasten.
3. Realiseren van extra aanbod voor de bevolkingsgroei en de extra opgave vanuit de taakstelling voor het huisvesten van statushouders.

Vervolg

Het maken van prestatieafspraken vindt elk jaar plaats. Het is een bevoegdheid van ons college binnen de door uw raad vastgestelde kader, dat is de woonvisie. De gemaakte prestatieafspraken worden door ons college aan uw raad jaarlijks ter kennisname aangeboden.

De prestatieafspraken worden ondertekend door de gemeente, de huurdersraad (als ze dat willen) en de WBVO. De WBVO moet uiterlijk op 15 december de minister, de huurdersraad en de gemeente voorzien van drie documenten:

1. het overzicht met voorgenomen activiteiten voor 1 jaar met een doorkijk naar de komende 5 jaar
2. de gemaakte prestatieafspraken met de gemeente en de huurdersorganisaties;
3. een bestuursverklaring.

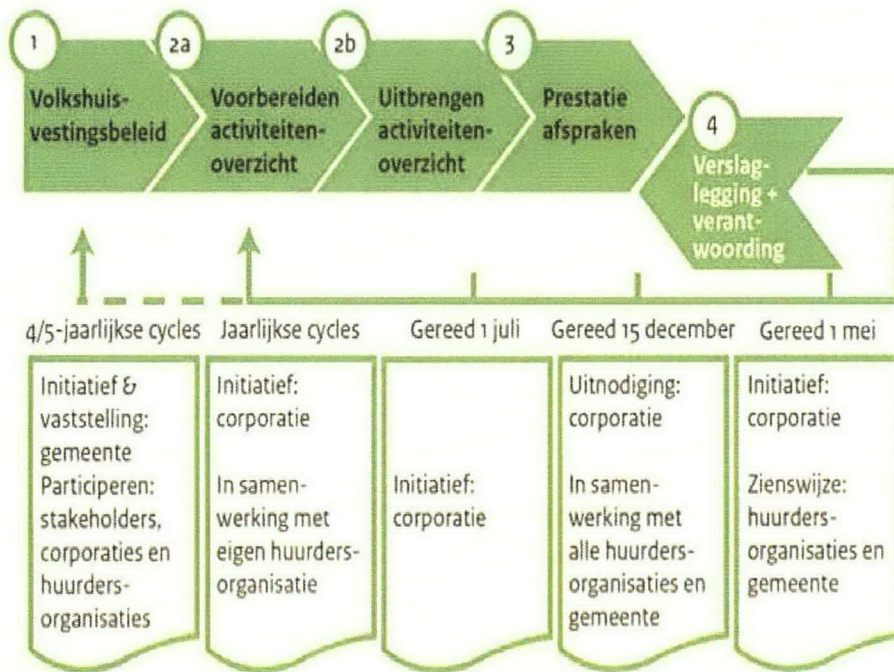
De WBVO stuurt het overzicht op naar de Minister (de financiële toezichthouder). Deze beoordeelt vervolgens de meerjarige financiële continuïteit. Op 1 juli van het volgende jaar stelt het WSW (waarborgfonds sociale woningbouw) het borgingsplafond vast. De gemeente weet daardoor pas een jaar later of de plannen van de corporatie ook doorgang (kunnen blijven) vinden. Dat is mede de reden waarom het gewenst is voor 5 jaar afspraken te maken.

De partijen zullen in de prestatieafspraken daarom vastleggen dat de afspraken onder voorwaarde zijn van financiering en borging.

De drie partijen houden elkaar aan de gemaakte afspraken. Komen ze er onderling niet uit, dan kunnen ze naar de Minister stappen. De Minister controleert de uitvoering van alle prestatieafspraken op hoofdlijnen. Hoewel het maken van prestatieafspraken met de lokale overheid een kader biedt voor overleg, staan er geen sancties op het niet halen van de overeengekomen prestatie.

Bijlagen:

1. Woonvisie Oudewater 2016-2020. Vitale stad en samenleving (16R.00212 zonder rapport, 17.008120 met rapport)
2. Relevante artikelen uit de Woningwet 2015 bij dit onderwerp (17.007419)
3. (hieronder) Grafische weergave van het proces:



De wnd. secretaris

Ir. W.J. Tempel

De burgemeester

mr. drs. P. Verhoeve