



Gemeente Oudewater

RAADSINFORMATIEBRIEF Oudewater

19R.00951

Van : College van burgemeester en wethouders

Datum : 19 november 2019

Portefeuillehouder(s) : Wethouder J.I.M. Duindam

Portefeuille(s) : Wonen

Contactpersoon : M. de Kogel

Tel.nr. : 8576

E-mailadres : kogel.m@woerden.nl

Onderwerp:

Prestatieafspraken 2020

Kennisnemen van:

In deze informatiebrief informeren wij u over evaluatie van de prestatieafspraken 2018, de nieuwe prestatieafspraken voor 2020 die wij met de Woningraat en de Huurdersraat hebben gemaakt en de resultaten van de woonruimteverdeling in 2018.

In de bijlage zijn de prestatieafspraken 2020 bijgevoegd.

Inleiding:

1 Evaluatie prestatieafspraken 2018

In het eerste kwartaal hebben gemeente, corporatie en huurdersvereniging de prestatieafspraken van 2018 geëvalueerd. Uit deze evaluatie is onder andere naar voren gekomen dat:

- De 30 eengezinswoningen op Noort Syde II allen toegewezen zijn aan Oudewaterenaren, 14 aan doorstromers en 16 aan starters.
- Er 102 woningen zijn uitgerust met zonnepanelen
- De renovatie van de woningen met woonlastenwaarborg in 2019 plaats vindt.
- Er, conform afspraak, 10 woningen op label B zijn gebracht.

De prestatieafspraken van 2019 worden in het eerste kwartaal 2020 geëvalueerd

2 Prestatieafspraken 2020

Jaarlijks worden er prestatieafspraken gemaakt tussen de Woningraat, de Huurdersraat en gemeente Oudewater. Een belangrijke basis hiervoor is de woonvisie 2016-2020.

Begin 2019 zijn de prestatieafspraken van 2018 en het proces om te komen tot de prestatieafspraken 2019 geëvalueerd. Daarbij heeft de gemeente de wens uitgesproken om de afspraken meer SMART te formuleren (zoals van doelstellingen naar afspraken) en op meerdere thema's afspraken te maken dan op dat moment het geval was.

Dit resulteerde erin dat met name op het gebied van doorstroming, het zorggeschikt maken van woningen, nieuwe woonvormen, duurzaamheid en leefbaarheid is verkend of en op welke manier afspraken hierover gemaakt kunnen worden. Op de thema's het zorggeschikt maken van woningen, doorstroming in Oudewater en leefbaarheid hebben we duidelijke afspraken kunnen maken. Op het gebied van duurzaamheid, klimaatadaptatie en nieuwe woonvormen hebben we afspraken om in 2020 te verkennen wat de mogelijkheden zijn en hoe we hier elkaar meer kunnen vinden. Tevens is het proces volgens eerder opgestelde planning verlopen. De afspraken zijn op 18 november 2019 ondertekend door de drie partijen.

Dit zijn de belangrijkste afspraken voor 2020

1. Monitoren van de gevolgen van loting en het behoud van 75% van de inschrijftijd voor de kansen van starters op de woningmarkt in Oudewater
2. 10% van de woningen die aangeboden worden in Oudewater wordt verloot.
3. Drempels in de complexen Schoutdreef en Margrietdreef aanpassen/ weghalen op wensen bewoners
4. Nieuwbouw 2020 toewijzen met voorrang aan inwoners Oudewater
5. Bij nieuwe projecten: 30% van de woningen sociale huur
6. Regio experiment van Groot naar beter toepassen
7. Onderzoek naar mogelijkheden inzet verhuiscoach Schuylenburcht
8. 20 huurwoningen extra uitrusten met zonnepanelen en zonnepanelen meer promoten.
9. Huurverhoging is in principe inflatievolgend. Voor huishoudens met een hoger inkomen wordt indien mogelijk een inkomensafhankelijke huurverhoging toegepast.

3 Woningtoewijzing, wacht- en zoektijden in Oudewater

Woningaanbod en woningtoewijzing

Jaarlijks verhuurd de Woningraat ongeveer 40 tot 60 huurwoningen. In 2018 zijn er 50 sociale huurwoningen opnieuw verhuurd en 1 vrije sectorwoning. In 2018 is 76% van de sociale huurwoningen in Oudewater toegewezen aan starters. Dat is 4% hoger dan het regionaal gemiddelde. Regionaal wordt 72% van de sociale huurwoningen toegewezen aan een starter.

Van deze 51 woningen zijn er 21 woningen aan mensen verhuurd die al een woning huurden in Oudewater. De herkomst van de overige 30 gezinnen zijn redelijk verspreid. 6 komen er uit Utrecht, 5 van buiten de regio (waar ook de gemeente Haastrecht onder valt). Aan de Woningraat hebben we gevraagd of zijn meer inzicht kunnen geven in de binding van deze 30 mensen van buiten Oudewater met Oudewater. Mogelijk zijn het terugkeerders of mensen die anderszins binding hebben met de stad. De relatief korte zoektijd in Oudewater (ten opzichte van de regio) kan ook een rol spelen.

Wacht- en zoektijden

Zoektijd is de periode dat een woningzoekende actief op zoek is naar een woning. De zoektijden in Oudewater zijn toegenomen van 3 jaar in 2017 naar 4,1 jaar voor starters in 2018 en voor doorstromers van 2,9 in 2017 naar 3,1 in 2018. Ook zien we een toename in de wachttijd (ook wel inschrijftijd) voor doorstromers, voor starters is deze ongeveer gelijk gebleven. De zoektijden zijn in Oudewater lager dan in de regio waar 4,6 jaar voor starters en 5,1 jaar voor doorstromers geldt.

Kernboodschap:

De prestatieafspraken voor 2020 zijn gemaakt tussen de gemeente Oudewater, de Woningraat en de Huurdersraad.

Financiën

Niet van toepassing

Vervolg:

In het eerste kwartaal 2020 evalueren we de prestatieafspraken van 2019.

Bijlagen:

- Prestatieafspraken 2020 corsanummer: 19.091596

Het college van burgemeester en wethouders,

De secretaris,



ir. W.J. Tempel

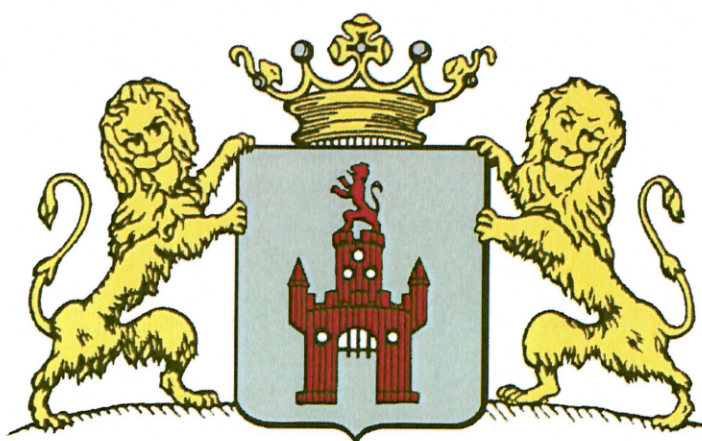
De burgemeester (wnd.),



W.G. Groeneweg

Prestatieafspraken 2020

Gemeente Oudewater - De Huurdersraad - De Woningraad



Gemeente Oudewater



Inhoudsopgave

Inhoudsopgave	2
1. Inleiding	3
2. Overzicht gemaakte afspraken.....	4
3. Voor iedereen	6
3.1. Starters	6
3.2. Senioren	6
3.3. Middeninkomens in de knel	7
3.4. Lokaal maatwerk	7
3.5. Huisvesting statushouders.....	7
3.6. Maatschappelijke uitstroom	7
3.7. Leefbaarheid	7
3.8. 30% sociale huur bij projectontwikkeling	8
3.9. Acties en verbeteringen	8
4. Aanbod van woningen	9
4.1. Van groot naar beter	9
4.2. Nieuwbouw	9
4.3. Woonvisie faseren en doseren is belangrijk	10
4.4. Acties en verbeteringen	10
5. Samenwerking	10
6. Duurzaamheid	11
6.1. Renovatie	12
6.2. Mutatie.....	12
6.3. Wijngaardstraat.....	12
6.4. Klimaatadaptatie	12
6.5. Acties en verbeteringen	12
7. Betaalbaarheid	13
7.1. Huuraanpassing	13
7.2. Maatwerk: incidentele huurverlaging.....	13
7.3. Verlaging woonlasten	13
7.4. Betaalbare voorraad	13
7.5. Acties en verbeteringen	13
Begrippenlijst	14
8. Ondertekening.....	15

1. Inleiding

In goed overleg hebben Gemeente Oudewater, De Huurdersraad en De Woningraad naar aanleiding van het bod dat is gedaan door De Woningraad prestatieafspraken voor 2020 gemaakt.

Woonvisie

Oudewater wil een vitale gemeente zijn met een divers aanbod aan woningen en woonmilieus voor iedereen. Daarbij 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 Woningraad draagt met de werkzaamheden opgenomen in deze prestatieafspraken bij aan de volkshuisvestelijke opgave in de gemeente.

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 (nieuwbouw en doorstroming)
- Samenwerking
- Duurzaamheid
- Betaalbaarheid

Als bijlage is een begrippenlijst opgenomen.

2. Overzicht gemaakte afspraken

Afspraken 31 december 2020	Uitvoering door
Experiment aanvragen voor toewijzing Wijngaardstraat (actie gemeente)	Gemeente
Gebruik maken van 25% vrije ruimte voor kernbinding bij woningtoewijzing	De Woningraat
Gebruikmaken van loting bij toewijzing van 10% van de woningtoewijzingen	De Woningraat
Monitoren van de gevolgen van loting en het behoud van 75% van de inschrijftijd voor de kansen van starters op de woningmarkt in Oudewater.	De Woningraat
Bij complexen Schoutdreef en Margrietstraat (seniorenwoningen) worden op kosten van De Woningraat bij mutatie en op verzoek van huurders de drempels naar de badkamer afgeslepen.	De Woningraat
Toewijzen woningen aan huishoudens met middeninkomen 20%	De Woningraat
Nieuwbouw 2020 wordt toegewezen met voorrang aan inwoners gemeente Oudewater	Gemeente Oudewater en De Woningraat
Huisvesten statushouders volgens de taakstelling	Gemeente Oudewater en De Woningraat
Maatschappelijke uitstroom proces beschrijving en huisvesten taakstelling	Gemeente Oudewater
Samenwerken via PGA	Gemeente Oudewater en De Woningraat
AVG convenant voor gegevens uitwisseling	Gemeente Oudewater
30% sociale huur bij projectontwikkeling, een lijst (lange termijn) projecten wordt in 2020 opgesteld.	Gemeente Oudewater opnemen in woonvisie
Van groot naar beter toepassen (doorstroming)	De Woningraat
Start bouw project Wijngaardstraat 2020	De Woningraat
Project Schuylenburcht wordt verder ontwikkeld.	Gemeente Oudewater en De Woningraat
Starten met (voorbereiding) verhuiscoach pilot, inclusief afstemming van de kosten hiervoor. In kwartaal 4 wordt er een plan van aanpak gemaakt. In 2020 worden er nog geen kosten gemaakt.	Gemeente Oudewater en De Woningraat
Afspraken maken over de planning bij nieuwbouw. Kunnen processen versneld worden?	Gemeente Oudewater en De Woningraat
Vastleggen van acties m.b.t. projectontwikkeling gemeente en De Woningraat	Gemeente Oudewater en De Woningraat
20 extra huurwoningen in gemeente Oudewater zijn uitgerust met zonnepanelen en hebben hierdoor 1 labelstap gemaakt	De Woningraat
Promotie zonnepanelen bij huurders. De Woningraat onderneemt actie om de keuze voor zonnepanelen bij huurders te promoten. De Huurdersraat zal hier ook aandacht aan besteden tijdens haar bijeenkomsten.	De Woningraat en De Huurdersraat
Woningen renoveren waarbij de totale woonlasten van bewoners dalen door een lagere energierekening	De Woningraat

Woningen bij mutatie op minimaal label B, 5 tot 10 woningen per jaar in Oudewater	De Woningraat
Uitvoering extra duurzaamheidsmaatregelen in kader van het behalen van de doelstelling 2021	De Woningraat
Verkenning uitvoeren m.b.t. klimaatadaptatie, onderhoudsplannen afstemmen om te bekijken of een pilot uitgevoerd kan worden.	Gemeente Oudewater en De Huurdersraat
Betaalbaarheid is belangrijk, de inzet is een zoveel mogelijk inflatievolgend huurbeleid (2020), door de huursom met maximaal het inflatiepercentage te laten stijgen. De inzet van een inkomensafhankelijk huurverhoging binnen dat kader kan aan de orde zijn indien hier wettelijke ruimte voor wordt geboden.	De Woningraat en De Huurdersraat
Inkomsten uit een inkomensafhankelijke huurverhoging worden ingezet voor het verduurzamen van het woningbezit.	De Woningraat

3. 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.

3.1. 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 4.2 is een nieuwbouwoverzicht opgenomen. Meer doorstroming zal ook zorgen voor meer kansen voor starters. De appartementen aan de Wijngaardstraat gaan wij toewijzen met voorrang aan inwoners uit Oudewater. Wij verwachten dat de toevoeging van deze 21 appartementen zorgt voor doorstroming. Door het toenemen van het woningaanbod zal er voor starters een grotere kans op een woning zijn. Er is ruimte in de huisvestingsverordening om 10% toe te wijzen doormiddel van loting. Dit zijn in Oudewater ongeveer 4-6 woningen per jaar. In 2020 gaan wij testen wat het effect is van loting. Wij hopen dat door een aantal woningen op deze manier aan te bieden starters meer kans maken. In de nieuwe huisvestingsverordening is opgenomen dat 75% van de inschrijftijd meegenomen kan worden als woningzoekenden een huurwoning accepteren. Zij dienen zich dan opnieuw in te schrijven bij WoningNet. De verwachting is dat er meer doorstroming komt door deze verandering. De Woningraat gaat het effect op de wachttijd en de zoektijd van starters monitoren.

3.2. Senioren

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. Tot ongeveer 2030 voorzien wij geen problemen in het aantal woningen dat geschikt is voor senioren. Er zijn dan in de voorgaande jaren voldoende appartementen toegevoegd om de toenemende vraag op te vangen. Het is wel nodig om de nieuwbouwprojecten aan de Wijngaardstraat en op de locatie Schuylenburcht zoveel mogelijk volgens planning op te leveren. Na 2030 zijn er zoals het er nu uitziet geen locaties meer voor het toevoegen van nieuwbouw. We zien dan wel de vergrijzing nog toenemen. We kunnen na 2025 inventariseren of de toevoeging van de nieuwbouw zorgt voor een acceptabele wachttijd/zoektijd voor senioren. In 2026 maken we hiervoor een analyse en zoeken wij naar mogelijkheden om de woningvoorraad ook na 2030 passend te laten zijn voor de vraag.

We gaan senioren stimuleren om door te stromen door gebruik te maken van de voorrangregeling van groot naar beter in de nieuwe huisvestingsverordening. Bij het realiseren van nieuwbouw bouwen wij levensloopbestendig. Nieuwe ontwikkelingen worden meegenomen als deze goed passen bij de locatie. We kijken hier vooral naar de opzet van de nieuwbouw. Gezien de huidige vraag is er binnen de nieuwbouwprojecten die momenteel in ontwikkeling zijn geen ruimte voor alternatieve woonvormen. De reden hiervoor is dat wij gezien de huidige druk op de huurwoningmarkt geen woningen willen onttrekken voor onze doelgroep. Wel gaan we over alternatieve woonvormen in gesprek bij toekomstige (nieuwbouw)projecten. Daarnaast is doorstroming bij nieuwbouw belangrijk dus letten we bij het maken van de volgorde van toewijzing vooral op de mogelijkheden om doorstroming te stimuleren. Plannen voor de toewijzing stemmen wij af met gemeente Oudewater.

Aanpassingen in bestaande voorraad

De Woningraat heeft ook gelijkvloerse woningen in haar bezit die niet altijd geschikt zijn om te blijven wonen voor senioren. Vaak kunnen hier wel aanpassingen voor gedaan worden door WMO. De Woningraat en gemeente Oudewater hebben deze afspraken vastgelegd in een convenant. De appartementen aan de Margrietstraat en de Schoutdreef zijn voorbeelden van dit soort woningen. Senioren wonen hier graag en gaan liever niet nog een keer verhuizen naar een beter passende woning. De woningen zijn te klein om zorggeschikt gemaakt te worden, maar als er niet te veel

zorg nodig is kunnen bewoners hier lang blijven wonen. Een knelpunt dat vaak aangegeven is, is echter wel dat er een kleine drempel is richting de badkamer. De Woningraat is zich bewust dat dit een knelpunt wordt voor steeds meer senioren. De gemeente heeft aangegeven dat bij aanpassingen in deze woningen aangestuurd wordt op verhuizen. Een geschikte woning is echter niet altijd beschikbaar of senioren willen liever niet verhuizen. De Woningraat gaat op verzoek de drempels afslijpen, zodat de badkamer makkelijker te betreden is. Bij mutatie wordt vanaf 2020 standaard de drempel afgeslepen. De kosten hiervoor neemt De Woningraat voor haar rekening bij deze twee complexen waar dit een knelpunt is. Dit wordt opgenomen in de begrotingen van de komende jaren.

3.3. Middeninkomens in de knel

We merken dat huishoudens met een middeninkomen in Oudewater in de knel zitten. Hun inkomen is niet voldoende om een woning te kunnen kopen, maar te hoog voor een sociale huurwoning. In Oudewater is het aanbod in de particuliere huursector klein en vaak ook erg duur voor deze groep. De Woningraat heeft wettelijk 20% ruimte om huurwoningen toe te wijzen aan huishoudens met een middeninkomen. Het gaat om huishoudens met een inkomen van € 38.035 tot € 48.655 (grenzen 2019). De inzet is om deze ruimte zo veel mogelijk te gebruiken. In het voorraadbeleid van De Woningraat is vastgelegd welke woningen voor huishoudens met een middeninkomen geschikt zijn. De Woningraat heeft ook een aantal woningen in de vrije sector. Deze woningen hebben vaak een huurprijs die voor middeninkomens ook nog betaalbaar is. We gaan ons toewijzingsbeleid bij vrije sector woningen in 2020 wijzigen. Inwoners uit Oudewater krijgen voorrang bij de toewijzing van deze woningen. Een aantal van deze vrije sector woningen zijn appartementen. Door deze woningen met voorrang toe te wijzen aan inwoners uit Oudewater verwachten wij dat er extra doorstroming komt. We zijn natuurlijk wel afhankelijk van het vrijkomen van deze woningen. In de toewijzing van vrije sector woningen is De Woningraat vrij. Het geven van voorrang aan inwoners uit Oudewater valt niet binnen de 25%. Dit is dus extra toewijzing aan inwoners uit Oudewater. In totaal zijn er 25 vrije sector huurwoningen in het woningbezit van De Woningraat in gemeente Oudewater. Het aantal mutaties in vrije sector huurwoningen is ongeveer 1 tot 3 per jaar.

3.4. Lokaal maatwerk

De Woningraat heeft ruimte om 25% van de woningtoewijzingen met voorrang aan inwoners uit Oudewater te verhuren. Deze ruimte is vastgelegd in de Huisvestingswet en in de huisvestingsverordening. In 2020 zal de ruimte voor het toewijzen aan inwoners uit Oudewater (gedeeltelijk) gebruikt worden voor de toewijzing van nieuwbouw (appartementen Wijngaardstraat). De Woningraat zet de 25% ruimte voor lokaal maatwerk zoveel mogelijk in om meer doorstroming in het huurwoningenbestand te bereiken. Gemeente Oudewater zal een experiment aanvragen om het aantal woningen dat met voorrang aangewezen wordt bij De Wijngaardstraat iets te vergroten. Dit mag dan 10% extra zijn. Het doel is om vooral bewoners van huurwoningen in de gemeente Oudewater door te laten stromen.

3.5. Huisvesting statushouders

Het huisvesten van statushouders was de laatste jaren een flinke opgave. Gemeenten krijgen halfjaarlijks een taakstelling opgelegd. In 2019 zijn 5 huurwoningen gebruikt om aan de taakstelling te voldoen. De Woningraat zal binnen de termijn statushouders volgens de halfjaarlijkse taakstelling huisvesten. Op dit moment is de taakstelling voor 2020 nog niet bekend.

3.6. Maatschappelijke uitstroom

De gemeente Utrecht is nu nog verantwoordelijk voor de uitvoering van maatschappelijke opvang en beschermd wonen in de regio Utrecht. Vanaf 2022 is elke gemeente hier zelf verantwoordelijk voor. De Woningraat zal zich blijven inzetten om woningen beschikbaar te stellen om personen die uitstromen uit een instelling te huisvesten. Gemeente Oudewater neemt het initiatief om een procesplan op te stellen, hierin worden randvoorwaarden opgenomen. Dit procesplan is begin 2020 klaar voor gebruik. De Woningraat vindt goed nabuurschap belangrijk en zal randvoorwaarden bij de huisvesting stellen dat voldoende zorgbegeleiding voor de betreffende mensen is gewaarborgd om leefbaarheidsproblemen te voorkomen.

3.7. Leefbaarheid

Gemeente Oudewater en De Woningraat werken waar mogelijk samen om overlast terug te dringen en daarmee de leefbaarheid van de gemeente goed te houden of te verbeteren. In juni 2018 is het convenant PGA (persoonsgerichte aanpak) ondertekend. Dit geeft ons meer mogelijkheden om samen te werken en (uiteraard binnen de geldende wetgeving) informatie te delen. De Woningraat,

gemeente en overige ketenpartners hebben vaak afzonderlijk informatie over een geval waar overlast door veroorzaakt wordt of op een andere manier zorg over is. Het PGA zorgt dat er coördinatie is zodat de inbreng van alle partijen goed tot zijn recht komt.

In het kader van het terugdringen van overlast en het kunnen uitwisselen van gegevens tussen gemeente, instellingen en De Woningraat is het noodzakelijk een Convenant gegevensuitwisseling (AVG) te sluiten om adequaat op situaties in te kunnen spelen.

Ook in 2020 zetten De Woningraat en gemeente Oudewater zich in voor een goede leefbaarheid. Wij vragen de gemeente om zich in te zetten om de openbare ruimte/ woonomgeving op een goede kwaliteit te houden of te brengen. De Woningraat zal een aantal werkzaamheden uitvoeren in kader van leefbaarheid. Deze werkzaamheden vallen binnen de kaders die hiervoor door de Woningwet zijn vastgelegd.

- De Woningraat heeft een woonconsulent in dienst die zich bezig houdt met overlastzaken.
- Bij overlast / burenruzies wordt bemiddeling mogelijk gemaakt.
- De Woningraat heeft bij haar woningbezit groenvoorziening. De kosten om deze groenvoorziening te onderhouden wordt niet altijd geheel doorbelast aan huurders. Het is voor de leefbaarheid wel belangrijk dat het groen goed onderhouden wordt. De Woningraat kiest er daarom voor om hier jaarlijks in te investeren in kader van leefbaarheid.
- In een aantal gebouwen is een huismeester van De Woningraat werkzaam. Hij is aanspreekpunt voor de bewoners, heeft een signalerende rol en controleert of alles netjes is.

Een extra aandachtspunt in 2020 is tuinonderhoud van individuele tuinen. Hier komen veel klachten over binnen, ook bij De Huurdersraat. De Woningraat zal over dit onderwerp communiceren en actie (handhaven) ondernemen in situaties waarin dat mogelijk is, eventueel in samenwerking met de gemeente indien er meer problemen spelen bij een huishouden dan alleen het onderhoud van de tuin. De Woningraat heeft een signalerende functie in wijken en neemt deze rol erg serieus. Wij gaan in gesprek met huurders waarbij dat nodig is.

3.8. 30% sociale huur bij projectontwikkeling

De Woningraat verzoekt de gemeente Oudewater om bij de ontwikkeling van nieuwe locaties (door een projectontwikkelaar) in de toekomst als randvoorwaarde mee te geven dat er ook 30% sociale huurwoningen gerealiseerd dienen te worden. Dit geeft De Woningraat meer ruimte om te zorgen voor meer woningaanbod. Daarnaast geeft het ook meer diversiteit in wijken en dat is goed voor de leefbaarheid. In 2020 maken gemeente Oudewater en De Woningraat een lijst met toekomstige projecten waarbij dit een uitgangspunt is. Deze actie wordt uitgevoerd na de herijking van de woonvisie

3.9. Acties en verbeteringen

Het stimuleren van doorstroming is een belangrijke doelstelling. Lokaal maatwerk zetten wij zoveel mogelijk in voor dit doel. Het toevoegen van nieuwbouw is hiervoor ook erg belangrijk. Hierover meer bij aanbod van woningen.

Afspraken 31 december 2020	Uitvoering door
Experiment aanvragen voor toewijzing Wijngaardstraat (actie gemeente)	Gemeente
Gebruik maken van 25% vrije ruimte voor kernbinding bij woningtoewijzing	De Woningraat
Gebruikmaken van loting bij toewijzing van 10% van de woningtoewijzingen	De Woningraat
Monitoren van de gevolgen van loting en het behoud van 75% van de inschrijftijd voor de kansen van starters op de woningmarkt in Oudewater.	De Woningraat
Bij complexen Schoutdreef en Margrietstraat (seniorenwoningen) worden op kosten van De	De Woningraat

Woningraat bij mutatie en op verzoek van huurders de drempels naar de badkamer afgeslepen.	
Toewijzen woningen aan huishoudens met middeninkomen 20%	De Woningraat
Nieuwbouw 2020 wordt toegewezen met voorrang aan inwoners gemeente Oudewater	Gemeente Oudewater en De Woningraat
Huisvesten statushouders volgens de taakstelling	Gemeente Oudewater en De Woningraat
Maatschappelijke uitstroom proces beschrijving en huisvesten taakstelling	Gemeente Oudewater eventuele huisvesting door De Woningraat
Samenwerken via PGA	Gemeente Oudewater en De Woningraat
AVG convenant voor gegevens uitwisseling	Gemeente Oudewater (voorbeeld Woerden)
30% sociale huur bij projectontwikkeling, een lijst van toekomstige (lange termijn) projecten wordt in 2020 opgesteld.	Gemeente Oudewater opnemen in woonvisie

4. Aanbod van woningen

Door het invoeren van de wetgeving passend toewijzen is er een duidelijke afname in het aantal mutaties en dus het woningaanbod. Doorstroming en nieuwbouw zien wij als de belangrijkste twee acties om het woningaanbod weer toe te laten nemen.

4.1. Van groot naar beter

In de huisvestingsverordening (ingang 1 juli 2019) is de regeling van groot naar beter opgenomen. Dit is een voorrangsregeling en ziet er als volgt uit:

Bij de toewijzing van een huurwoning met maximaal drie kamers wordt voorrang gegeven aan een doorstromer die zelfstandige woonruimte met minimaal vier kamers achterlaat. In 2020 gaan wij deze mogelijkheid toepassen om meer doorstroming te stimuleren. Deze doorstroming is dan wel regionaal.

4.2. Verhuiscoach

We bespreken met gemeente Oudewater of het inzetten van een verhuiscoach voor het ondersteunen van woningzoekenden bij het maken van een keuze voor verhuizing ingezet kan worden. Een mogelijkheid is om hiervoor een pilot te doen bij de verhuur van de nieuwbouw van de Schuylenburcht. In 2020 wordt een plan gemaakt in kwartaal 4. Er worden afspraken gemaakt over de kosten, maar nog geen kosten gemaakt.

4.3. 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
Wijngaardstraat	2020-2021	21	Appartementen
Schuylenburcht	2022-2024	Circa 64	Appartementen
Oranjepark II	2025	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.

Ontwikkeling Schuylenburcht

Op de locatie Schuylenburcht worden nieuwbouwappartementen ontwikkeld. De sloop van het oude gebouw is gepland in 2019. De verwachting is dat er ongeveer 64 appartementen gerealiseerd kunnen worden. Het worden appartementen waar o.a. senioren zelfstandig kunnen wonen. De woningen worden levensloop bestendig / zorggeschikt. We gaan met zorgorganisaties (Abrona en De Wulverhorst) in overleg over de invulling van een deel van de plannen. De wens is dat deze locatie een goede 'mix' van bewoners (bijvoorbeeld verschillende leeftijden) krijgt. Dit om bij te dragen aan de vitaliteit van de stad zoals in de woonvisie staat beschreven. Het aantal woningen dat voor 'zorgvragers' gereserveerd wordt moet in verhouding zijn met de vraag vanuit Oudewater.

Ontwikkeling Wijngaardstraat

Dit project is i.v.m. hoge kosten voor de ontwikkeling in heroverweging genomen. Door de inzet van een andere aannemer blijven de kosten voor De Woningraat binnen een acceptabele grens voor sociale huurwoningen. De planning is nu dat in 2020 de bouw gaat starten. Dit is wel nog afhankelijk van het doorlopen van de procedures (bestemmingsplan en omgevingsvergunning)

4.4. Woonvisie faseren en doseren is belangrijk

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

- Niet iedereen wil in korte tijd verhuizen. Als je voor inwoners van gemeente Oudewater wil 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. Bij projecten met vergelijkbare woningen voor dezelfde doelgroep geldt dus: doseren en faseren.

Voor de natuurlijke aanwas en verhuizingen van de bevolking is gefaseerde oplevering van gemiddeld 11 woningen per jaar nodig.

4.5. 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.

Afspraken 31 december 2020	Uitvoering door
Van groot naar beter toepassen (doorstroming)	De Woningraat
Start bouw project Wijngaardstraat 2020	De Woningraat, omgevingsvergunning door gemeente Oudewater
Project Schuylenburcht wordt verder ontwikkeld.	De Woningraat
Starten met (voorbereiding) verhuiscoach pilot, inclusief afstemming van de kosten hiervoor. In kwartaal 4 wordt er een plan van aanpak gemaakt. In 2020 worden er nog geen kosten gemaakt.	Gemeente Oudewater en De Woningraat

5. Samenwerking

Een goede samenwerking maakt ons sterker en maakt voor alle partijen de gemaakte afspraken beter te realiseren. We werken allemaal aan goede en betaalbare woningen voor de doelgroep. Een positieve werkrelatie is op alle fronten en niveaus belangrijk. We hebben elkaar nodig.

Bijvoorbeeld een belangrijke voorwaarde voor het opleveren van woningen binnen de planning is de samenwerking tussen gemeente Oudewater en De Woningraat. De Woningraat kan niet bouwen zonder dat ook de gemeente de nodige stappen heeft ondernomen. We maken bij elk project afspraken over het proces. Er wordt duidelijk vastgelegd welke werkzaamheden voor de gemeente

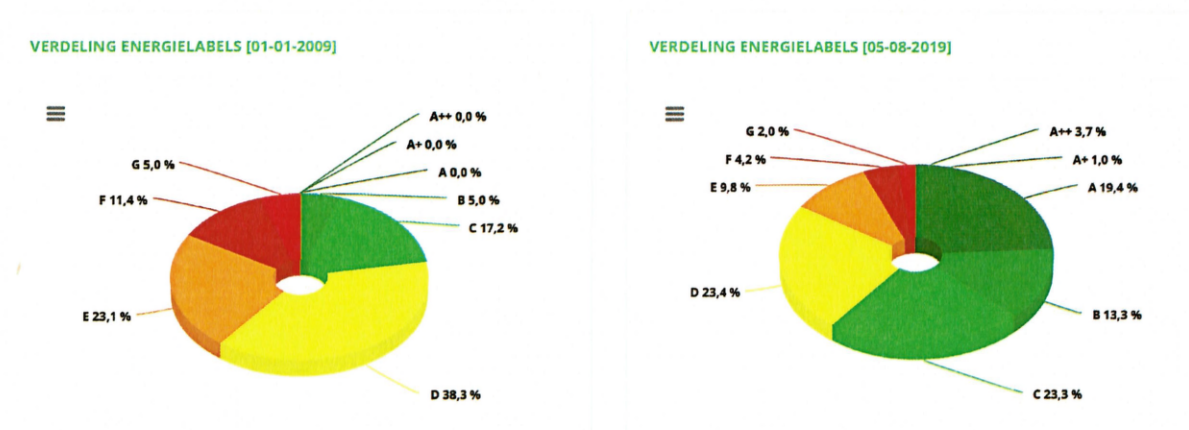
en voor De Woningraat zijn. Op deze manier wordt zowel voor de gemeente Oudewater, als voor de Woningraat duidelijk wanneer er actie nodig is. We zoeken naar versnelling waar mogelijk.

Afspraken 31 december 2020	Uitvoering door
Afspraken maken over de planning bij nieuwbouw. Kunnen processen versneld worden?	Gemeente Oudewater en De Woningraat
Vastleggen van acties m.b.t. projectontwikkeling gemeente en De Woningraat	Gemeente Oudewater en De Woningraat

6. Duurzaamheid

Een duurzame woningvoorraad is een belangrijke doelstelling van De Woningraat. Met een duurzame voorraad doen wij een bijdrage in het behalen van klimaatdoelstellingen. Daarnaast is het ook voor de betaalbaarheid van woningen in de toekomst belangrijk dat het energieverbruik daalt. Het is ook belangrijk dat huurders kunnen wonen in een woning met een prettig en gezond leefklimaat. Het isoleren van woningen heeft een positief effect op het wooncomfort van huurders. 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).

De gemiddelde energie index van alle woningen van De Woningraat is per 1-1-2018, 1,57. Van een aantal complexen dient de energie index vernieuwd te worden, bijvoorbeeld na recente renovatie. De toevoeging van de 30 eengezinswoningen in Noort Syde in 2019 is nog niet in de cijfers verwerkt. Daarnaast hebben ook nog niet alle woningen waar zonnepanelen geplaatst zijn een nieuwe index gekregen. De werkelijke gemiddelde energie index van De Woningraat zal dus nog iets lager liggen. Onderstaand overzicht kan dus veranderen na het aanpassen van de energie index na de uitvoering van verbeteracties. Hieronder ook het verschil met de verdeling energie labels in 2009.



De strategie van De Woningraat, is in grote lijnen:

- Nieuwbouw volgens regelgeving m.b.t. energiestaat toevoegen
- Woningen worden bij mutatie naar minimaal label B verbeterd. Is het dak geschikt? Dan worden ook zonnepanelen geplaatst
- Zonnepanelen aanbieden aan huurders waarvan het dak geschikt is
- Renoveren van woningen minimaal naar energielabel B op termijn naar A
- Versneld verduurzamen van woningen energie labels G en F

In 2020 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. Het is echter wel een keuze van de zittende huurder om gebruik te maken van deze aantrekkelijke optie. Bij mutatie van woningen wordt elke geschikte woning uitgerust met zonnepanelen en aangeboden aan de nieuwe huurder. Eind 2020 willen wij 20 extra huurwoningen uitgerust hebben met zonnepanelen. Dit betekent dat deze (20 extra) woningen in ieder geval 1 labelstap maken.

6.1. Renovatie

In 2020 zullen wij een aantal woningen in Oudewater renoveren. De doelstelling is om deze woningen minimaal een label B te geven na renovatie. Het uitgangspunt is dat de totale woonlasten van de bewoners dalen door een lagere energierekening. Ook de jaren na 2020 worden clusters woningen gerenoveerd.

6.2. Mutatie

Bij een mutatie wordt een woning naar minimaal label B verbeterd. Als er ook zonnepanelen geplaatst worden is label A haalbaar. Dit kan alleen als het dak geschikt is. 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.

6.3. Wijngaardstraat

Bij de nieuwbouw van de 21 appartementen Wijngaardstraat wordt gebouwd volgens de laatste wettelijke eisen voor duurzaamheid.

6.4. Klimaatadaptatie

De gemeente en de Woningraat gaan hun onderhoudsplannen daar waar mogelijk op elkaar afstemmen. Op basis van deze afstemming wordt gekeken of er een pilot uitgevoerd kan worden met betrekking tot het afkoppelen van regenwater d.m.v. het oppervlakkig af laten wateren (het doorzagen van de regenpijp). Daarnaast wordt in 2020 verkend of er afspraken gemaakt kunnen worden met betrekking tot klimaatadaptatie; waaronder het structureel afkoppelen van regenwater. Het uitgangspunt hierbij is dat er werk met werk gemaakt wordt.”

6.5. 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.

Afspraken 31 december 2020	Uitgevoerd door
20 extra huurwoningen in gemeente Oudewater zijn uitgerust met zonnepanelen en hebben hierdoor 1 labelstap gemaakt	De Woningraat
Promotie zonnepanelen bij huurders. De Woningraat onderneemt actie om de keuze voor zonnepanelen bij huurders te promoten. De Huurdersraat zal hier ook aandacht aan besteden tijdens haar bijeenkomsten.	De Woningraat en De Huurdersraat
Woningen renoveren waarbij de totale woonlasten van bewoners dalen door een lagere energierekening	De Woningraat
Woningen bij mutatie op minimaal label B, 5 tot 10 woningen per jaar in Oudewater	De Woningraat
Duurzaamheid is onderwerp van gesprek voor het maken van de prestatieafspraken 2021. Dit staat in maart/april op de agenda van het eerste overleg. Het doel is bekijken waar gemeente en De Woningraat samen kunnen optrekken.	De Woningraat en gemeente Oudewater
Uitvoering extra duurzaamheidsmaatregelen in kader van het behalen van de doelstelling 2021	De Woningraat
Verkenning uitvoeren m.b.t. klimaatadaptatie, onderhoudsplannen afstemmen om te bekijken of een pilot uitgevoerd kan worden.	Gemeente Oudewater en De Woningraat

7. Betaalbaarheid

In de woonvisie is opgenomen dat betaalbaarheid voor de huidige bewoners van Oudewater op dit moment geen groot probleem is. Er zijn voldoende betaalbare woningen beschikbaar. De ruimte aan de onderkant van de sociale huurwoningmarkt is echter wel beperkt. Door demografische ontwikkelingen, zoals vergrijzing zijn er in de toekomst meer betaalbare huurwoningen nodig. Senioren hebben over het algemeen een lager inkomen. Verder zullen er meer kleine huishoudens komen waarvan het huishoudinkomen ook lager zal zijn.

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. Het streven is om het aantal scheefwoning, zowel goedkoop als duur te verminderen. De huurverhoging wordt daarom gematigd voor huurders met een lager inkomen. De wetgeving voor het toepassen van een inkomensafhankelijke huurverhoging is voor 2020 nog niet vastgesteld.

De inkomsten uit een eventuele inkomensafhankelijke huurverhoging worden ingezet voor het verduurzamen van het woningbezit. De woningen die 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.

7.1. Huuraanpassing

Betaalbaarheid is voor alle partijen belangrijk. De onderliggende onderzoeken van de woonvisie laten zien dat de betaalbaarheid nu geen probleem is. In de toekomst is er wel meer vraag te verwachten naar woningen onder de aftoppingsgrens voor een- tweepersoonshuishoudens. De Woningraat zet zo veel mogelijk in op inflatievolgend huurbeleid in 2020 door de huursom met maximaal het inflatiepercentage te laten stijgen. Dit is exclusief de opbrengsten van de huurverhoging bij wisseling huurder. Begin 2020 voeren De Huurdersraat en De Woningraat overleg over de huurverhoging 2020. Een inkomensafhankelijke huurverhoging binnen de kader van de maximale stijging van de huursom met het inflatiepercentage zoals hiervoor aangegeven, wordt dan ook besproken.

7.2. Maatwerk: incidentele huurverlaging

Bij sommige huurders is, omdat het inkomen in het verleden hoger was, de huur gestegen tot boven de liberalisatiegrens (€ 720,42). 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.

7.3. 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. Huurders zullen gemiddeld altijd een positief effect van de maatregelen merken in hun woonlasten. Op deze manier garanderen wij dat huurders (gemiddeld) na de isolatie van hun woning lagere maandlasten hebben.

7.4. Betaalbare voorraad

De Woningraat heeft als doelstelling om voldoende betaalbare huurwoningen te bieden voor de primaire doelgroep. Een groot deel van de huurwoningen wordt flink afgetopt om deze betaalbaarheid te garanderen. We zorgen dat 70% van het woningbezit een maandhuur heeft die onder de hoge aftoppingsgrens (2019, € 651,03) ligt.

7.5. 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.

Afspraken 31 december 2020	
Betaalbaarheid is belangrijk, de inzet is een zoveel mogelijk inflatievolgend huurbeleid (2020), door de huursom met maximaal het inflatiepercentage te laten stijgen. De inzet van inkomensafhankelijke huurverhoging binnen dat kader kan aan de orde zijn indien hier wettelijke ruimte voor wordt geboden.	De Woningraat en De Huurdersraat
Inkomsten uit een mogelijke inkomensafhankelijke huurverhoging worden ingezet voor het verduurzamen van het woningbezit.	De Woningraat

Begrippenlijst

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.

RWU: Het Regioplatform Woningcorporaties Utrecht (RWU) is het samenwerkingsverband van 19 woningcorporaties in 16 gemeenten in de Utrechtse regio (U16).

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

8. Ondertekening



Datum: 10/nov. 2019

J.I.M. Duindam, wethouder

De Huurders  raat

Datum: 18-11-2019

C. Sluis, voorzitter

T. de Jong, secretaris

De Woning  raat

Datum: 18-11-2019

M.I. Teitink, directeur-bestuurder