

Prestatieafspraken



2023 en 2024

Inleiding

We maken prestatieafspraken voor de komende 2 jaar. In maart 2022 zijn we gestart met de eerste gesprekken. We hebben toen besproken wat prioriteiten kunnen zijn voor de prestatieafspraken 2023-2024.

De hoge energieprijzen en het effect daarvan op de portemonnee van huurders is voor alle partijen een grote zorg. Op de hoge energieprijzen zelf hebben wij geen invloed. Samen hebben we gekeken waar we wel kunnen helpen.

Duurzaamheid en betaalbaarheid zijn belangrijke thema's voor deze prestatieafspraken. Verder hebben we een grote opgave om aan het tekort aan sociale huurwoningen te werken. Bij het verminderen van dit tekort is een goede samenwerking tussen gemeente Oudewater en De Woningraat heel belangrijk. De gemeente speelt een grote rol bij het creëren voor voldoende ruimte voor nieuwbouw van sociale woningen en de financiële haalbaarheid hiervan. In de zomer van 2022 zijn er nationale prestatieafspraken gemaakt. Deze prestatieafspraken staan tegenover het vervallen van de verhuurdersheffing. De komende jaren gaan we al een aantal van deze afspraken uitvoeren. In de prestatieafspraken hebben we deze ook opgenomen.

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 Woningraat draagt met de werkzaamheden opgenomen in de prestatieafspraken samen met De Huurdersraat en de gemeente bij aan de volkshuisvestelijke opgave in de gemeente.

We hebben de prestatieafspraken ingedeeld in 4 onderwerpen:

1. Beschikbaarheid
2. Betaalbaarheid
3. Duurzaamheid
4. Leefbaarheid

Onze extra aandacht voor 4 afspraken

- Er is een tekort aan sociale huurwoningen. We zetten daarom samen in op het vergroten van het aanbod (zie ook afspraak nummer 1.3)
- We zetten in op doorstroming bij het project Schuylenburcht (zie ook afspraaknummer 1.6)
- Het woningbezit wordt versneld verduurzaamd. De Woningraat start met het opstellen van een plan van aanpak om ook woningen met een energielabel D te verbeteren (zie ook afspraaknummer 3.2)
- We hebben de ambitie om samen op te trekken op gebied van klimaat adaptatie (zie afspraak nummer 3.4)

1. Beschikbaarheid

Samen werken we aan het verbeteren van de beschikbaarheid (zie woonvisie) van huurwoningen in Oudewater. 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 gemeente Oudewater vergrijsst. Voor deze senioren is een passende woning nodig. Daarom worden gelijkvloerse woningen toegevoegd. We gaan senioren stimuleren om door te stromen door gebruik te maken van de voorrangsregeling van groot naar beter in de huisvestingsverordening.

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 de beleidsregels van de regionale huisvestingsverordening. De ruimte wordt in overleg met de gemeente en De Huurdersraat zoveel mogelijk ingezet bij nieuwbouw om zoveel mogelijk doorstroming opgang te krijgen.

1.1. Nationale prestatieafspraken

Om het huidige woningtekort aan te pakken is het noodzakelijk om de komende jaren het bouwtempo flink te verhogen en veel meer woningen bij te bouwen. Hiervoor heeft de minister voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening (VRO) het Programma Woningbouw uitgebracht met als doel om 900.000 nieuwe woningen te bouwen in de periode 2022 t/m 2030.

- De provinciale opgaven worden in samenwerking met de gemeenten en de daar actieve woningcorporaties vertaald naar regionale woondeals. In de regionale woondeals wordt de woningbouwopgave en huurdersorganisaties vertaald naar concrete locaties en naar afspraken over de uitvoering.
- Individuele gemeenten nemen hun deel van de provinciale opgave op in hun woonvisie. Provincies krijgen de wettelijke taak erop toe te zien dat de woonvisies van de gemeenten congruent zijn met de afspraken uit de regionale woondeals.
- We werken toe naar minstens 30% sociale huur per gemeente; er komt duidelijke definitie wat sociale huur is. Het percentage ligt in Oudewater momenteel rond de 20%.

1.2. Lokale afspraken

	Omschrijving	Resultaat	Trekker
1.1	Doorlopen procedure omgevingsvergunning Oranjepark	In 2023 is de procedure afgerond en de vergunning verleend	Gemeente Oudewater
1.2	Er wordt in gemeente Oudewater bij projectontwikkeling gestuurd op een aandeel van 30% sociale huur, daarbij wordt een sociale grondprijs gehanteerd	Het toevoegen van sociale huurwoningen	Gemeente Oudewater
1.3	De Woningraat wordt bij alle projecten (zoals bij Kerkwetering en Stateland) in gemeente Oudewater betrokken om in een vroeg stadium het gesprek aan te gaan om sociale huurwoningen en middeldure huurwoningen te realiseren	De Woningraat levert hiervoor haar kennis en kunde.	Gemeente Oudewater
1.4	Toevoegen sociale huurwoningen op locatie Kerkwetering	20-30% sociale verhuur en / of 0 - 10% middeldure huur, verhuurd door De Woningraat	Gemeente Oudewater

1.5	Verhuisadvies in te zetten bij verhuur appartementen Schuylenburcht	Voor de start van de verhuur wordt een project opgezet om senioren te informeren en adviseren over verhuizen. Dit kan zijn door inzet van vrijwilligers of (gedeeltelijk) professionele inzet.	De Woningraat
1.6	Toepassen wettelijke ruimte voor lokaal maatwerk. Doorstroming experiment Schuylenburcht	Deze ruimte is wettelijk vastgesteld. Deze ruimte wordt zoveel mogelijk ingezet om doorstroming te stimuleren bij nieuwbouw.	De Woningraat Experiment aanvragen indien mogelijk door Gemeente Oudewater

1.3. Werkafspraken

	Omschrijving	Resultaat	Trekker
1.7	Uitvoeren taakstelling huisvesten statushouders	Aan de taakstelling wordt voldaan	De Woningraat
1.8	Uitvoeren taakstelling huisvesten uitstroom maatschappelijke opvang en beschermd wonen.	Aan de taakstelling wordt voldaan	De Woningraat
1.9	Ruimte voor lokaal maatwerk wordt ingezet	Indien er nieuwbouw is wordt er voor gekozen om de ruimte voor lokaal maatwerk hiervoor in te zetten.	De Woningraat

2. Betaalbaarheid

We zetten ons in voor betaalbare sociale huurwoningen voor mensen die dat vanwege hun (inkomens)situatie nodig hebben. We doen dat binnen de wettelijke kaders die de overheid vaststelt voor toewijzing, maximale huurprijzen en de jaarlijkse huurverhoging. Onze huurders krijgen te maken met steeds hogere kosten, o.a. voor energie, maar ook de boodschappen worden steeds duurder. We hebben te maken met hoge inflatie. We merken bij de betaling van de huur niet dat meer huurders in de problemen komen, maar verwachten dit op langere termijn wel. Monitoring hiervan wordt de komende tijd belangrijk. Het betaalbaar houden van onze huurwoningen is een belangrijke doelstelling. We hebben hiervoor verschillende instrumenten. Samen met gemeente en Huurdersraat maken we graag extra prestatieafspraken over hoe we samen kunnen voorkomen dat bewoners in financiële problemen komen of hoe we samen deze problemen kunnen aanpakken.

2.1. Nationale prestatieafspraken

Door de afschaffing van de verhuurderheffing kunnen corporaties additioneel investeren in de betaalbaarheid van hun woningen. Met de hoge inflatie van dit moment en de groepen mensen die sowieso al met een betaalrisico te kampen hebben, is en blijft het een urgent thema. Ook via verduurzaming kan op betaalbaarheid worden gestuurd en de woonlasten worden verbeterd. In de afspraken over betaalbaarheid is een balans gevonden tussen generieke maatregelen waarvan alle huurders profiteren en specifieke maatregelen waarvan mensen met lagere inkomens en mensen in niet-duurzame woningen van profiteren.

2.1.1. Generieke huurmatiging

- In afwijking van het inflatievolgende beleid van afgelopen jaren spreken partijen af dat de huursom van corporaties in 2023, 2024 en 2025 een maximale stijging zal hebben die gelijk is

aan de CAO-loon (ontwikkeling van het voorgaande jaar minus 0,5 procentpunt). Deze generieke huurmatiging voor 3 jaar komt in plaats van huurbevriezing in 2024.

- Op individueel woningniveau mag de huur 0,5 procentpunt hoger stijgen dan de maximale huursomstijging. Dit maakt het mogelijk om binnen de huursom te differentiëren. De reden om differentiatie binnen de huursom mogelijk te maken is dat hierdoor woningen met een relatief lage huur iets sneller kunnen worden verhoogd, terwijl voor relatief dure woningen de huurstijging juist beperkt kan worden. Hierdoor komen prijs en kwaliteit beter met elkaar in balans en wordt doorstroom bevorderd.
- In 2024 krijgen huurders van corporaties in gereguleerde woningen met én een inkomen op of onder 120% sociaal minimum én een huur hoger dan € 550 (prijsspeil 2020) een wettelijk verplichte eenmalige huurverlaging tot dat bedrag. Op basis van de huidige doorrekeningen betekent dit dat ca. 510.000 huishoudens hiervoor in aanmerking komen en dat deze huishoudens een gemiddeld huurverlaging krijgen van € 57.

2.1.2. Gratis isolatie

- Partijen spreken af dat isolatiemaatregelen die corporaties nemen voor huurders gratis worden. Dit krijgt vorm doordat corporaties vanaf 1 januari 2023 afzien van toepassing van de in het vorige Sociaal Huurakkoord opgenomen vergoedingentabel die nu gehanteerd wordt om de huurstijging te bepalen na het nemen van isolatiemaatregelen. Deze afspraak leidt tot verlaging van de woonlasten voor huurders en maakt verduurzaming voor huurders aantrekkelijker en leidt zo tot gewenste versnelling.
- Huurders met een laag inkomen in woningen met een E, F of G-label profiteren in 2024 van gerichte huurverlaging en op enig moment tot 2028 ook van gratis isolatie. Huurders met een hoger inkomen in een woning met een E, F of G-label profiteren op enig moment tot 2028 hoe dan ook van gratis isolatie.

2.1.3. Genormeerde huren

- De minister voor VRO is voornemens per 1 januari 2024 genormeerde huren in te voeren in de huurtoeslag.
- De andere partijen verbinden zich niet aan invoering van genormeerde huren in de huurtoeslag. Wanneer invoering van genormeerde huren zou leiden tot maatregelen in het huurbeleid van corporaties en de investeringscapaciteit van corporaties zou worden geraakt, moet de totale opgave in deze afspraken worden herzien.
- In zijn algemeenheid geldt dat wanneer aanvullend huurbeleid wordt doorgevoerd dat de investeringscapaciteit significant raakt voor corporaties, de totale afspraken (inclusief de onderdelen beschikbaarheid, verduurzaming en leefbaarheid) opnieuw worden gezien.

2.2. Lokale afspraken

Nr.	Omschrijving	Resultaat	Trekker
2.1	Intensiveren samenwerking op het gebied van vroeg signalering	Het opstellen van een convenant en werkafspraken	Gemeente Oudewater en De Woningraat
2.2	Aanpak energiearmoede: De Woningraat en gemeente Oudewater gaan om tafel om te inventariseren hoe de beschikbare instrumenten goed ingezet kunnen worden.	Plan van aanpak voor de samenwerking. De Huurdersraad wordt meegenomen in de opties en het plan.	Gemeente Oudewater en De Woningraat

2.3. Werkafspraken

Nr.	Omschrijving	Resultaat	Trekker
2.3	We streven er naar om geen huurders uit te zetten op basis van een huurachterstand.	Het aantal uitzettingen op basis van huurschuld is minimaal.	De Woningraat

3. Duurzaamheid

Woningcorporaties hebben een grote rol in de energietransitie. We staan voor de opgave om woningen te verduurzamen en die betaalbaar te houden: voor een beter klimaat, meer wooncomfort en een lagere energierekening voor huurders. In onze ondernemingskoers hebben we ambitieuze doelstellingen vastgesteld. Onze strategie is eerst de inzet op isolatie en het plaatsen van zonnepanelen. Het warmtevraagstuk leggen wij bewust wat verder weg in de tijd. We sluiten aan op het moment dat er uit ontwikkelde concepten zijn.

3.1. Nationale prestatieafspraken

De verduurzaming van de gebouwde omgeving is een complexe opgave die tot 2050 veel vraagt van gemeenten, corporaties en huurders. Partijen hebben elkaar nodig om de verduurzamingsopgave te realiseren op zo'n manier dat iedereen er uiteindelijk voordelen van heeft. Het uiteindelijke doel van de verduurzamingsopgave is om te zorgen dat er geen CO₂-uitstoot meer in de gebouwde omgeving is in 2050. Daartoe zullen alle woningen op termijn van het aardgas moeten en op een andere bron moeten overstappen voor verwarming en warm water. Bij verduurzaming wordt ook de kwaliteit en het comfort van de woning verbeterd.

- In 2024 zullen Rijk, gemeenten en corporaties op basis van de op dat moment vastgestelde transitievisies Warmte en uitvoeringsplannen beoordelen of het hiermee haalbaar is om de 450.000 bestaande woningen van corporaties in 2030 aardgasvrij te maken (van de in totaal 1,5 miljoen bestaande woningen). Indien dat niet het geval is, worden door partijen in 2024 nadere afspraken gemaakt.
- De opgave om 675.000 woningen toekomstklaar te isoleren zal in de praktijk waarschijnlijk samen worden opgepakt met de bestaande afspraak om versneld alle sociale huurwoningen van de corporaties met een E, F en G-label uit te faseren. In de afspraken tussen de minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties (BZK) en Aedes over de verlaging van de verhuurderheffing per 1 januari 2022 is afgesproken dat de corporatiesector uiterlijk in 2028 alle E, F en G-labels uit de sector heeft laten verdwijnen (op dit moment ca. 250.000), met uitzondering van gemeentelijke, provinciale en Rijksmonumenten en voor sloop aangemerkte woningen, en onder voorbehoud van instemming van 70% van de huurders en instemming van de eventuele VvE. Ook voor het uitfaseren van woningen met een E, F, en G-label geldt dat het aan corporaties is om te bepalen tot welk niveau zij deze verduurzamen.

3.2. Lokale afspraken

Nr.	Omschrijving	Resultaat	Trekker
3.1	Opstellen warmte visie	Er wordt een Transitievisie Warmte	Gemeente Oudewater

		opgesteld. De Woningraat wordt hierbij betrokken	
3.2	De Woningraat start met het opstellen van een plan van aanpak om ook woningen met een energielabel D te verbeteren	Het plan is in 2023 gereed. Er zijn momenteel 77 woningen met label D in Oudewater.	De Woningraat
3.3	De Woningraat maakt een nieuwe analyse van het aantal woningen met zonnepanelen en of de doelstelling hiervoor aangescherpt kan worden	Een nieuwe aangescherpte doelstelling voor het plaatsen van zonnepanelen op woningen. De doelstelling was: 2025 30-35% van de woningen is voorzien van zonnepanelen (per 1 september 2020 20%)	De Woningraat
3.4	De Woningraat en de gemeente hebben de ambitie om gezamenlijk op te trekken op het gebied van klimaatadaptatie	De pilot hemelwater afvoeren afkoppelen, wordt uitgevoerd. We onderzoeken waar we samen kunnen werken of planningen af kunnen stemmen.	Gemeente Oudewater en De Woningraat

3.3. Werkafspraken

Nr.	Omschrijving	Resultaat	Trekker
3.5	In 2025 zijn er geen woningen meer met een rood label, uitgezonderd van een aantal woningen waarbij bijvoorbeeld renovatie kort daarna is gepland of maatregelen technisch niet mogelijk zijn.	We koppelen jaarlijks terug hoeveel woningen er verbeterd zijn.	De Woningraat
3.6	Promotie zonnepanelen	Partijen gaan gezamenlijk het gebruikmaken van de mogelijkheid om te kiezen voor zonnepanelen promoten. Elke partij gebruikt hiervoor bestaande communicatie kanalen om huurders te bereiken.	De Woningraat
3.7	Indien van toepassing wordt bij projecten alvast voorbereidingen getroffen voor het op een later moment aanbrengen van zonnepanelen.	Bijvoorbeeld bij het vervangen van de dakbedekking van een gebouw wordt alvast rekening gehouden met het later aanbrengen van zonnepanelen.	De Woningraat

4. Leefbaarheid

We werken actief aan de leefbaarheid in de wijken en buurten rond onze huurwoningen. Landelijk staat leefbaarheid onder druk. Wijken bieden ook steeds meer plaats aan kwetsbare huishoudens die de juiste hulp nodig hebben. Het is belangrijk om samen te werken om de leefbaarheid in Oudewater goed te houden. We streven naar vitale wijken, waarbij ontmoeten en een goede verbinding tussen bewoners belangrijk is.

4.1. Nationale prestatieafspraken

Het woongenot dat bewoners beleven is afhankelijk van zowel de kwaliteit van de woning als de kwaliteit van de leefomgeving. Deze beide aspecten vragen om extra aandacht en extra investeringen door corporaties en gemeenten

- Het is een kerntaak van corporaties om de kwaliteit van hun sociale huurwoningen op peil te houden. Corporaties committeren zich eraan dat er vanaf 2026 geen woningen meer zijn met een slechte staat van onderhoud (categorie 5 of 6), tenzij er voor deze woningen concrete sloopplannen zijn. De Woningraat heeft geen woningen die vallen in categorie 5 of 6.
- De leefbaarheid in kwetsbare gebieden staat onder druk. Vaak is er in deze kwetsbare gebieden ook veel corporatiebezit. Het verbeteren van de leefbaarheid vraagt om een integrale aanpak onder regie van de gemeente. Van corporaties vraagt dit om door te gaan met een actieve betrokkenheid in de aanpak van problemen in de fysieke leefomgeving, zowel in eigen bezit als daaromheen, en om samenwerking met maatschappelijke partners in het sociale- en veiligheidsdomein. Van de gemeente vraagt dit om een focus op de leefbaarheid in wijken en het ontwikkelen van een gerichte wijkaanpak, in samenwerking met maatschappelijke partners. Ook vraagt dit om afspraken met maatschappelijke partners over zorg en begeleiding van bewoners.
- De aangepaste Woningwet van 1 januari 2022 biedt corporaties de ruimte om, samen met anderen, een op buurten en wijken gerichte gebiedsgerichte aanpak mogelijk te maken. Het verbeteren van de leefbaarheid vraagt van corporaties naast investeringen in het verbeteren van de woningkwaliteit, ook investeringen in wijk- en sociaal beheer in de wijk. Er moet geïnvesteerd worden in het realiseren van buurtkamers, waar corporaties, gemeenten en zorg-, welzijns- en veiligheidspartijen samen met bewoners lokaal verankerd zijn.
- Corporaties hebben bij de uitvoering van hun taken in het sociale domein in voorkomende gevallen een noodzaak om bijzondere persoonsgegevens te kunnen delen en te verwerken om hun huurders zo goed mogelijk te kunnen ondersteunen en woonoverlast te voorkomen. De Woningwet biedt hiertoe op dit moment onvoldoende grondslag. De minister voor VRO zal daarom een wetsvoorstel indienen die deze mogelijkheden voor corporaties verruimt, met inachtneming van het waarborgen van de privacy van huurders.
- Alle gemeenten gaan verordeningen opstellen waarmee zij met voorrang dak- en thuisloze mensen, mensen die uitstromen uit een intramurale (zorg)instelling of detentie en mensen met sociale of medische urgentie gaan huisvesten. Er komt een verplichting voor gemeenten om een woonzorgvisie op te stellen waarin gemeenten zichtbaar maken wat de behoefte is aan huisvesting en ondersteuning van aandacht groepen. Deze woonzorgvisie moet in 2023 opgesteld worden, met een coördinerende rol van provincies in het regionale afstemmingsproces. Deze woonbehoefte krijgt een kwalitatieve en kwantitatieve vertaling in de woningbouwprogrammering.
- Partijen komen een landelijk kader overeen om de doorstroming van ouderen te stimuleren.

4.2. Lokale afspraken

Nr.	Omschrijving	Resultaat	Trekker
4.1	De Woningraat investeert in groenvoorziening	Bij diverse woongebouwen laat De Woningraat extra onderhoud uitvoeren aan	De Woningraat

		het groen om de uitstraling van het gebouw in de wijk goed te houden of te verbeteren, deze kosten worden niet of maar gedeeltelijk doorbelast aan de bewoners.	
4.2	Woonconsulent en sociaal wijkbeheerder in dienst bij De Woningraat	De woonconsulent en wijkbeheerder worden ingezet om leefbaarheidsproblemen te signaleren en op te lossen. Hierbij werken ze samen met partners	De Woningraat Nodig: gemeente
4.3	De Woningraat gaat een pilot uitvoeren om nieuwe huurders te informeren over het onderhoud van tuinen	Ongeveer 6 werken na sleuteloeverdracht gaat een medewerker van De Woningraat langs. We testen deze werkwijze bij minimaal 10 woningen in 2023. En maken een terugkoppeling over de resultaten.	De Woningraat.
4.4	Extra uitleg over woon en leefregels (appartementen).	De sociaal wijkbeheerder komt 6 weken na verhuizing langs bij de nieuwe huurder. De huurder kan gelijk ook overige vragen stellen en kennismaken. We gaan deze werkwijze uit proberen en geven terugkoppeling over de resultaten.	De Woningraat
4.5	De Woningraat en gemeente bespreken gezamenlijk een lijst met complexen waar leefbaarheidsproblemen of knelpunten in de uitstraling zijn.	Er wordt een lijst vastgesteld en hierbij wordt gekeken of hier samen aan een oplossing gewerkt kan worden. De Huurdersraad zal inzage krijgen en ruimte om mee te denken.	De Woningraat en gemeente Oudewater

4.3. Werkafspraken

Nr.	Omschrijving	Resultaat	Trekker
4.6	Bemiddeling wordt mogelijk gemaakt bij burenoverlast / ruzies (bewoners huurwoningen)	Inzet bemiddeling om overlast op te lossen. Het aantal keer dat gebruik gemaakt is van bemiddeling wordt jaarlijks teruggekoppeld	De Woningraat

5. Afspraken voor monitoring van uitvoering

Nr.	Omschrijving	Resultaat	Trekker
5.1	Bemiddeling wordt mogelijk gemaakt bij burenoverlast / ruzies (bewoners huurwoningen)	Inzet bemiddeling om overlast op te lossen. Het aantal keer dat gebruik gemaakt is van bemiddeling wordt jaarlijks teruggekoppeld	De Woningraat

6. Ondertekening



Datum:

I. ten Hagen, wethouder



Datum:

M. Sinke, voorzitter

T. de Jong, secretaris



Datum:

M. Teitink, directeur-bestuurder