Gemeente Oudewater

RAADSINFORMATIEBRIEF Oudewater
18R.00798

Van : College van burgemeester en wethouders

Datum : 11 december 2018

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

Portefeuille(s) : Volkshuisvesting

Contactpersoon : C. de Heer

Tel.nr. : 8274

E-mailadres : heer.c@woerden.nl

Onderwerp:

Prestatieafspraken met De Woningraat 2019 en actuele woningbouwprogramma 2018

Kennisnemen van:

Met deze raadsinformatiebrief informeren wij u over twee onderwerpen van volkshuisvesting in Oudewater:

A. De prestatieafspraken die wij hebben gemaakt met woningcorporatie De Woningraat voor 2019 en
B. Actuele woningbouwprogramma uit de Woonvisie, stand november 2018.

Inleiding:

A. Prestatieafspraken 2019

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 raadsinformatiebrief van 10 april 2017 geïnformeerd (17R.00235.) Het vaststellen van prestatieafspraken is een bevoegdheid van ons college.

Tussen 27 juni en 3 december 2018 is over de tekst van de prestatieafspraken voor 2019 in wisselende samenstelling overlegd. Op 3 december hebben De Woningraat, de vertegenwoordigers van de huurders (De Huurdersraat) en wij ingestemd met het laatste concept. Op 11 december 2018 hebben wij de definitieve versie van de prestatieafspraken vastgesteld (zie bijlage.) In deze raadsinformatiebrief hebben wij de prestatieafspraken met de doelstellingen voor 2019 voor uw raad samengevat. De prestatieafspraken gaan over de werkzaamheden in 2019 met een doorkijk naar de werkzaamheden tot 2020, en een terugblik op 2018.

B. Actueel woningbouwprogramma uit de woonvisie, stand november 2018

In de woonvisie is een bijlage opgenomen met de bij gemeente en woningbouwcorporatie bekende woningbouwplannen. Afgesproken is de bijlage jaarlijks te actualiseren.

Kernboodschap:

A. Prestatieafspraken 2019

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 2019 zijn onverdeeld in vier hoofdthema's. Per thema is een aantal doelstellingen opgenomen die eind 2019 moeten zijn gerealiseerd. De thema's zijn:

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

Ook wordt er terug geblikt op 2018: zijn de doelstellingen gehaald? (Zie bijlage, p. 9 en 10.)

1. 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 € 36.798 tot € 47.073 is beperkte wettelijke ruimte, namelijk 20% van de toewijzingen. De inzet is om deze ruimte zo veel mogelijk te gebruiken. In het voorraadbeleid van De Woningraat wordt vastgelegd welke woningen voor huishoudens met een middeninkomen geschikt zijn. 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 2019 zal de ruimte voor het toewijzen aan inwoners uit Oudewater (gedeeltelijk) gebruikt worden voor de toewijzing van nieuwbouw (appartementen Wijngaardstraat).

Doelstelling voor 2019

a. Gebruik maken van 25% vrije ruimte voor kernbinding bij woningtoewijzing
b. Toewijzen woningen aan huishoudens met middeninkomen 20%
c. Nieuwbouw 2019 wordt toegewezen met voorrang aan inwoners gemeente Oudewater
d. Huisvesten statushouders volgens de taakstelling
e. Samenwerken via persoonsgerichte aanpak (PGA)
f. 30% sociale huur bij projectontwikkeling

2. 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.

Doelstelling voor 2019

a. De voorbereiding van het project Wijngaardstraat wordt in 2019 afgerond. Dit is wel afhankelijk van het verloop van procedures, zoals de wijziging van het bestemmingsplan. In 2020 worden de 19-21 appartementen opgeleverd aan de Wijngaardstraat.
b. Project Schuylemburcht wordt verder ontwikkeld.

c. Afspraken maken over de planning bij nieuwbouw (Wijngaardstraat en Schuylenburcht).
d. Onderzoeken waar na 2020 woningen gerealiseerd kunnen worden.
e. Onderzoek vraag zorg/ nul treden woningen

3. Duurzaamheid

Een duurzame woningvoorraad is een belangrijke doelstelling van De Woningraat. Haar doelstelling is dat alle huurwoningen gemiddeld in 2021 een label B hebben (Energielabel B is gelijk aan de nieuwe Energie-Index (EI) van 1,2 en 1,4). Onderzocht wordt welke stappen hiervoor nog moeten worden gemaakt. De gemiddelde energie index van alle woningen van De Woningraat is per 1 januari 2018, 1,57. Van een aantal complexen dient de energie index vernieuwd te worden, bijvoorbeeld na recente renovatie. De werkelijke gemiddelde energie index van De Woningraat zal dus nog iets lager liggen.

In 2019 gaat De Woningraat woningen renoveren en isolerende maatregelen aanbrengen. Ook bij mutatie van woningen worden isolerende maatregelen aangebracht. Daarnaast bieden zij 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 de optie. Bij mutatie van woningen wordt elke geschikte woning uitgerust met zonnepanelen en aangeboden aan de nieuwe huurder.

Doelstelling voor 2019

a. 160 huurwoningen van De Woningraat zijn uitgerust met zonnepanelen en hebben hierdoor 1 labelstap gemaakt. In Oudewater is er een toename van 30 huurwoningen met zonnepanelen.
b. Woningen renoveren met woonlastenwaarborg.
c. Woningen bij mutatie op label B, 5 tot 10 woningen per jaar in Oudewater.
d. Nieuwbouw appartementen Wijngaardstraat worden uitgerust met Zonnepanelen en warmtepompen (indien mogelijk).
e. Plan van aanpak co^2 neutraal in 2050, samenwerking corporaties RWU (regionaal, Utrechts.)

4. 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 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.

De Woningraat streeft 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 € 41.056,- en boven € 41.056,-. De huur van huurders met een hoger inkomen, die ook zouden kunnen doorstromen naar een duurdere 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 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.

Doelstelling voor 2019

a. De Woningraat handhaaft een gemiddelde maximaal redelijke huur dat lager is dan het regionaal gemiddelde.
b. Hogere inkomens (> € 41.056) krijgen meer huurverhoging om doorstroming te bevorderen.
c. De huurverhoging van de huishoudens met de laagste inkomens wordt gematigd.
d. Inkomsten uit inkomensafhankelijke huurverhoging worden ingezet voor het verduurzamen van het woningbezit.

B. Actueel woningbouwprogramma uit de woonvisie, stand november 2018

In de woonvisie is een bijlage opgenomen met de bij gemeente en woningbouwcorporatie bekende woningbouwplannen. Afgesproken is de bijlage jaarlijks te actualiseren.

Bijlage bij de woonvisie: actuele woningbouwprogramma[1]

Project	Aantal woningen	Woningtype(n)	Huur/koop
St. Jansstraat (Evenemententerrein)	30 of 50[2]	Appartementen goedkope koop, middenhuur en midden/hoge koop. Ten minste 10 appartementen hebben een koopprijs van minder dan € 150.000 vrij op naam.	Koop, huur
Wijngaardstraat	21	Appartementen	Huur
Westerwal/Havenkwartier	40	Voornamelijk luxe stadswoningen	Koop
Noort Syde 2, A	13	Vrijstaande en/of twee- onder- een- kap- eensgezinswoningen	Koop
Noort Syde 2, B	30	Eensgezinswoningen	Huur
Noord-IJsselkade[3]	10	Appartementen	Koop
Oranjepark II (Wulverhorst)	20-26	Appartementen	Huur
W.A. den Boerhof (Papenhoef)	11	Appartementen	Koop
Oude Touwfabriek	41	Grondgebonden	Koop
Schuylenburcht	64 (verdeeld over 2 fases)	Appartementen (zorg geschikt, levensloopbestendig ook als er zorg nodig is [4]	Huur
Hekendorp[5] (na verplaatsing speeltuin)	20	p.m.	p.m

[1] Projecten: aantallen en woningtypen, peildatum november 2018.
[2] Dit aantal zal uit de afwegingen en besluitvorming van uw raad moeten blijken: aantal woningen versus parkeren, versus inpassing.
[3] Perceel is van eigenaar veranderd. Het is nog onduidelijk om hoeveel woningen het nu gaat.
[4] Opgave van de eigenaar De Woningraat. Ook op deze locatie heeft de gemeente graag ook starterswoningen er bij.
[5] Op de locatie in Hekendorp is de speeltuin inmiddels opgeknapt.

(Vervolg tabel)

	H/K	Prijssegment(en)[6]	Planstatus	Planning oplevering
St. Jansstraat	K	Midden	Stedenbouwkundige visie	
Wijngaardstraat	H	Nog te bepalen waarschijnlijk; laag en midden	Stedenbouwkundige visie	2020
Westerwal/Havenkwartier	K	Midden en hoog	Onderhandelingen met eigenaar en huurder	
Noort Syde 2, B	H	Laag en midden	Past in bestemmingsplan	2019
Noord-IJsselkade	K	Midden	Onbekend (particulier)	
Oranjepark II (Wulverhorst)	H	Laag/midden/hoog	Meenemen in bestemmingsplan kern Oudewater	2025
W.A. den Boerhof (Papenhoef)	K	Hoog	Past in bestemmingsplan (bouwaanvraag indienen)	2018
Oude Touwfabriek	K	Goedkoop/midden/hoog	Past in bestemmingsplan (in aanbouw))	2018
Schuylenburcht	H	Nog te bepalen: voornamelijk laag en midden	Voorbereiding planontwikkeling in 2018 en 2019	2021-2022

Financiën

Niet van toepassing.

Bijlagen:

Prestatieafspraken De Woningraat 2019 (18.024910.)

Het college van burgemeester en wethouders,

De wnd. secretaris

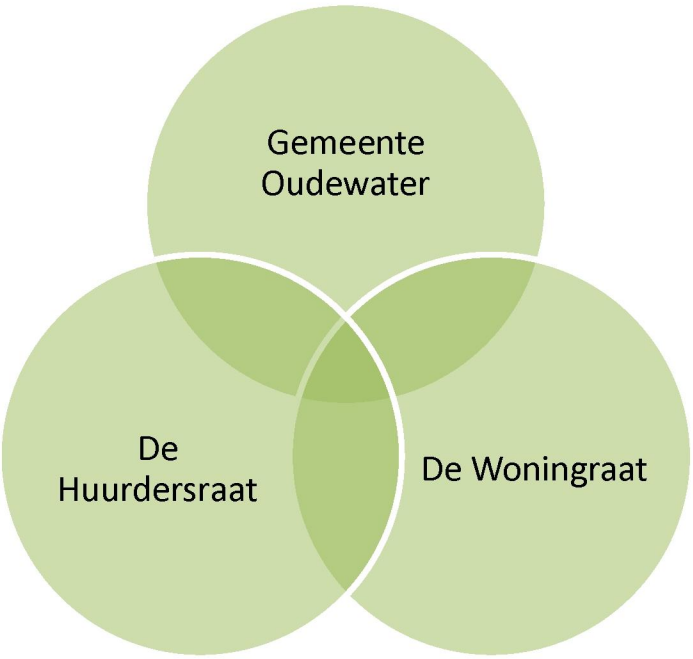
ir. W.J. Tempel

De burgemeester

mr. drs. P. Verhoeve

[6] Indicatie van prijzen, in euro's:
- Sociale huur en laag: tot 700.
- Midden huur: 710-950
- Hoog huur: 900 en meer
- Goedkoop koop: tot 230.000
- Midden koop: 200.000-315.000
- Hoog koop: 315.000 en duurder

Prestatieafspraken 2019



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

Gemeente Oudewater, De Woningraat en De Huurdersraat zijn in goed overleg gekomen tot prestatieafspraken voor het jaar 2019. Voor 2018 zijn ook prestatieafspraken gemaakt. Achterin staat een overzicht van de voortgang van de afspraken van 2018.

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 dit bod bij aan de volkshuisvestelijke opgave in de gemeente.

Financiële mogelijkheden
De Woningraat zet haar financiële mogelijkheden maximaal in. Afgelopen jaren zijn grote verplichtingen aangegaan voor nieuwbouw (Lentehof in Lopik en Kardeel/Sisal in Oudewater) en voor renovaties. Door deze investeringen en overheidsmaatregelen is vanaf 2020 minder financiële ruimte. Overheidsmaatregelen hebben een grote invloed op de toekomstige investeringen van De Woningraat. Ruim 20% van de huurinkomsten wordt de komende jaren afgedragen. Dit heeft ernstige gevolgen voor de investeringscapaciteit. Het betekent dat wij keuzes moeten maken. De plannen die zijn opgenomen in de prestatieafspraken voor het jaar 2019 passen binnen de financiële mogelijkheden. Door nieuwbouw projecten goed te faseren (lees hierover meer bij nieuwbouw) blijven wij binnen de financiële kaders. De Woningraat kiest dus voor het inzetten van het grootste deel van de investeringscapaciteit voor het realiseren van nieuwbouw. Extra investeringen zorgen voor een te grote financiële last en worden niet goedgekeurd door de RvC van De Woningraat en de controlerende instellingen (Aw, WSW).

Als bijlage is opgenomen een begrippenlijst. We beginnen met een overzicht van alle doelstellingen.

Overzicht doelstellingen
Gebruik maken van 25% vrije ruimte voor kernbinding bij woningtoewijzing
Toewijzen woningen aan huishoudens met middeninkomen 20%
Onderzoek vraag zorg/ nul treden woningen
Nieuwbouw 2019 wordt toegewezen met voorrang aan inwoners gemeente Oudewater
Huisvesten statushouders volgens de taakstelling
Samenwerken via PGA
30% sociale huur bij projectontwikkeling
De voorbereiding van het project Wijngaardstraat wordt in 2019 afgerond. Dit is wel afhankelijk van het verloop van procedures, zoals de wijziging van het bestemmingsplan. In 2020 worden de 19-21 appartementen opgeleverd aan de Wijngaardstraat.
Project Schuylenburcht wordt verder ontwikkeld.
Afspraken maken over de planning bij nieuwbouw (Wijngaardstraat en Schuylenburcht)
Onderzoeken waar na 2020 woningen gerealiseerd kunnen worden.
160 huurwoningen van De Woningraat zijn uitgerust met zonnepanelen en hebben hierdoor 1 labelstap gemaakt. In Oudewater is er een toename van 30 huurwoningen met zonnepanelen.
Woningen renoveren met woonlastenwaarborg
Woningen bij mutatie op label B, 5 tot 10 woningen per jaar in Oudewater
Nieuwbouw appartementen Wijngaardstraat worden uitgerust met Zonnepanelen en warmtepompen (indien mogelijk)
Plan van aanpak co^2 neutraal in 2050, samenwerking corporaties RWU
Wij handhaven een gemiddelde maximaal redelijke huur dat lager is dan het regionaal gemiddelde
Hogere inkomens (> € 41.056) 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.
De Woningraat en de Huurdersraat treden met elkaar in overleg omtrent de huuraanpassing.

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 € 36.798 tot € 47.073 is beperkte wettelijke ruimte, namelijk 20% van de toewijzingen. De inzet is om deze ruimte zo veel mogelijk te gebruiken. In het voorraadbeleid van De Woningraat wordt vastgelegd welke woningen voor huishoudens met een middeninkomen geschikt zijn. 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 2019 zal de ruimte voor het toewijzen aan inwoners uit Oudewater (gedeeltelijk) gebruikt worden voor de toewijzing van nieuwbouw (appartementen Wijngaardstraat).

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 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.

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. De komende jaren worden er meer dan 6 woningen toegevoegd doormiddel van nieuwbouw. De vraag naar huurwoningen is groot momenteel. De Woningraat werkt aan het vergroten van het aanbod om deze beter te laten aansluiten op de vraag.

De gemeente wil dat woningen in de buurt van zorgcentra vooral worden toegewezen aan huurders die zorg nodig hebben, en doordat ze in de buurt van een zorgcentrum langer thuis kunnen blijven wonen door gebruik te maken van de faciliteiten van het zorgcentrum. Dit betekent dat woningen op grond van de huisvestingsverordening kunnen worden gelabeld als woningen met zorgvoorzieningen, nultredenwoningen of voor woningzoekenden van 65 jaar en ouder. In 2019 analyseert De Woningraat wat de vraag is naar zorgwoningen en andere woningen voor ouderen in de buurt van zorgcentra. Hiervoor wordt met name het woningmarktonderzoek gebruikt en de data van het toewijzingsproces.

In 2019 onderzoekt De Woningraat of - en op welke wijze dan - de woningen aan de Prinses Margrietstraat, zorggeschikt kunnen worden gemaakt. Een paar kanttekeningen. Deze woningen zijn nu gelabeld om toe te wijzen aan woningzoekenden van 65 jaar en ouder. De oppervlakte van deze woningen is niet voldoende om de woningen aan te passen naar zorgwoningen. De woningen bedienen een duidelijke doelgroep. Het zijn betaalbare woningen voor (vaak alleenstaande) senioren met een laag inkomen. Een grote concentratie van zorgwoningen heeft effect op de leefbaarheid van de wijk. De meeste woningzoekenden wonen liever in een wijk met een mix van bewoners.

2.3 Huisvesting statushouders
Het huisvesten van statushouders was de laatste jaren een flinke opgave. 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 gemeente ontvangt de taakstelling per half jaar.

2.4 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. De PGA zorgt dat er coördinatie is zodat de inbreng van alle partijen goed tot zijn recht komt. Ook in 2019 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.
Er is afgesproken dat De Woningraat een aantal werkzaamheden uitvoert 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 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.

2.5 30% sociale huur bij projectontwikkeling
Wij verzoeken gemeente Oudewater om bij de ontwikkeling van 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.

2.6 Acties en verbeteringen
Het toevoegen van nieuwbouw is een belangrijke actie. Hierover meer bij aanbod van woningen. In 2019 gaan wij 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 2019
Gebruik maken van 25% vrije ruimte voor kernbinding bij woningtoewijzing
Toewijzen woningen aan huishoudens met middeninkomen 20%
Nieuwbouw 2019 wordt toegewezen met voorrang aan inwoners gemeente Oudewater
Onderzoek vraag zorg/ nul treden woningen
Huisvesten statushouders volgens de taakstelling
Samenwerken via PGA
30% sociale huur bij projectontwikkeling

3. 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.

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
Wijngaardstraat	2020	21	Appartementen
Schuylenburcht	2022 - 2024	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. 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 in overleg over de verdere invulling van de plannen. De wens is dat deze locatie een goede 'mix' van bewoners krijgt. Dit om bij te dragen aan de vitaliteit van de stad zoals in de woonvisie staat beschreven. De Woningraat realiseert op deze locatie geen woonzorgcentrum. Het aantal woningen dat voor 'zorgvragers' gereserveerd wordt moet in verhouding zijn met de vraag vanuit Oudewater. Het is niet de bedoeling om zorgeenheden voor inwoners van andere gemeenten te bouwen. Dit zou het aantal woningen dat beschikbaar komt voor inwoners van Oudewater verminderen en dat is niet de doelstelling van de locatie. Het aantal woningen waarin bewoners met een zorgvraag wonen moet in verhouding zijn met overige bewoners, zodat de uitstraling vitaal wordt.

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 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. 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, op locaties van De Woningraat. 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.

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 2019
De voorbereiding van het project Wijngaardstraat wordt in 2019 afgerond. Dit is wel afhankelijk van het verloop van procedures, zoals de wijziging van het bestemmingsplan. In 2020 worden de 19-21 appartementen opgeleverd aan de Wijngaardstraat.
Project Schuylenburcht wordt verder ontwikkeld.
Afspraken maken over de planning bij nieuwbouw (Wijngaardstraat en Schuylenburcht)
Onderzoeken waar na 2020 woningen gerealiseerd kunnen worden.

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 (Energielabel B is gelijk aan de nieuwe Energie-Index (EI) van 1,2 en 1,4). We onderzoeken welke stappen wij hiervoor nog moeten maken. 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 werkelijke gemiddelde energie index van De Woningraat zal dus nog iets lager liggen.

In 2019 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 de optie. Bij mutatie van woningen wordt elke geschikte woning uitgerust met zonnepanelen en aangeboden aan de nieuwe huurder. Momenteel zijn op ruim 100 woningen binnen ons gehele woningbezit zonnepanelen geplaatst. Eind 2019 willen wij 160 woningen uitgerust hebben met zonnepanelen in Oudewater en Lopik. In Oudewater streven we naar een toename van 30 woningen met zonnepanelen. Dit betekent dat deze (60 extra) woningen in het hele woningbezit van De Woningraat in ieder geval 1 labelstap maken. Voor 2021 streven wij ernaar op 200 woningen zonnepanelen te hebben geplaatst in de gemeenten Oudewater en Lopik.

4.1 Lange termijn visie
De Woningraat is aangesloten bij een initiatief van RWU, om een plan van aanpak op te stellen om te komen tot een co^2 neutrale situatie van het woningbezit in de regio in 2050. De verwachting is dat dit plan in 2018 opgesteld is.

4.2 Renovatie
Momenteel werken wij aan een nieuwe renovatieplanning. In 2019 zullen wij een aantal woningen in Oudewater renoveren. 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 2019 worden clusters woningen gerenoveerd.

4.3 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.

4.4 Wijngaardstraat
Bij de nieuwbouw van de 19-21 appartementen Wijngaardstraat wordt onderzocht of de appartementen uitgerust kunnen worden met zonnepanelen en warmtepompen. In het ontwerp wordt hier rekening mee gehouden.

4.5 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.

Doelstelling 31 december 2019
160 huurwoningen van De Woningraat zijn uitgerust met zonnepanelen en hebben hierdoor 1 labelstap gemaakt. In Oudewater is er een toename van 30 huurwoningen met zonnepanelen.
Woningen renoveren met woonlastenwaarborg
Woningen bij mutatie op label B, 5 tot 10 woningen per jaar in Oudewater
Nieuwbouw appartementen Wijngaardstraat worden uitgerust met Zonnepanelen en warmtepompen (indien mogelijk)
Plan van aanpak co^2 neutraal in 2050, samenwerking corporaties RWU

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 € 41.056,- en boven € 41.056,-. 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 duurdere 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 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 woningbezit 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 in het verleden 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 2019
Wij handhaven een gemiddelde maximaal redelijke huur dat lager is dan het regionaal gemiddelde
Hogere inkomens (> € 41.056) 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.
De Woningraat en de Huurdersraat treden met elkaar in overleg omtrent de huuraanpassing.

Prestatieafspraken 2018

Overzicht doelstellingen	Stand van zaken
Gebruik maken van 25% vrije ruimte voor kernbinding bij woningtoewijzing	Bij het project 30 eengezinswoningen in Noort Syde II is een experiment ingezet om alle woningen toe te kunnen wijzen aan inwoners uit Oudewater.
Toewijzen woningen aan huishoudens met middeninkomen 20%	In het woningbezit van Oudewater worden dit jaar woningen geselecteerd die hiervoor geschikt zijn.
Nieuwbouw 2018 wordt toegewezen met voorrang aan inwoners gemeente Oudewater	Dit gebeurt bij het project in Noort Syde II.
5 tot 10 extra woningen toevoegen aan het aanbod door doorstroming pilot	Dit jaar is het experiment bij de 30 eengezinswoningen de doorstromingspilot. We verwachten dat deze manier van toewijzen voor extra doorstroming zorgt.
Huisvesten statushouders volgens de taakstelling	Tot nu toe (oktober) zijn 5 personen gehuisvest. De taakstelling bestaat nog uit het huisvesten van 10 personen tot 1 januari 2019.
25-50 woningen labelen voor jongeren, toewijzing monitoren	De woningen zijn gelabeld. De toewijzing wordt gemonitord.
In 2018 worden de 30 eengezinswoningen opgeleverd. Afhankelijk van goedkeuring van het beeldkwaliteitsplan Wijngaardstraat wordt gestart met planontwikkeling.	30 eengezinswoningen start bouw juni 2018. Oplevering in november/december 2018. Beeldkwaliteitsplan door gemeenteraad goedgekeurd. Planontwikkeling is gestart.
Start uitwerking project Schuylenburcht	De Woningraat heeft in mei 2018 voor de locatie een massastudie laten opstellen. De gemeente krijgt een belangrijke rol bij de visievorming van de stedenbouwkundige uitgangspunten.
Afspraken maken over de planning bij nieuwbouw (Kardeel/Sisal, Wijngaardstraat en Schuylenburcht)	Afspraken over planning zijn gemaakt. Kardeel/Sisal in 2018. Wijngaardstraat in 2019 en Schuylenburcht in 2020.
Onderzoeken waar na 2020 woningen gerealiseerd kunnen worden. (Buiten de rode contouren/ Tiny Houses. Deze actie voeren we uit in 2018).	Er is geen overeenstemming bereikt in de gemeenteraad over waar Tiny Houses gerealiseerd kunnen worden. Er is geen grond gevonden voor de bouw hiervan.
120 huurwoningen zijn uitgerust met zonnepanelen en hebben hierdoor 1 labelstap gemaakt	De huidige stand is 102 voor alle woningen van De Woningraat. In 2019 gaat De Woningraat door met het plaatsen van zonnepanelen.
14 woningen renoveren met woonlastenwaarborg	Bij de aanbesteding van dit project in 2018 is de begroting van de laagste inschrijver ruim boven het budget uitgekomen. Na een aantal aanpassingen in het plan kan het project binnen het budget gerealiseerd worden. De uitvoering van dit project zal plaatsvinden in 2019.
Woningen bij mutatie op label B, 5 tot 10 woningen per jaar	Bij mutatie worden woningen naar minimaal label B gebracht. Dit gebeurt door isolatiemaatregelen en het aanbrengen van zonnepanelen.

Onderzoek toekomst (renovatie/ aanpassing) appartementen Prinses Margrietstraat	De Woningraat legt momenteel de focus bij een aantal projecten. De uitvoering van dit onderzoek zal plaatsvinden in 2020. Momenteel voorziet het complex in goedkope appartementen die geschikt zijn voor senioren. De huurders hebben een vragenlijst gekregen. Hieruit is gebleken dat huurders hier naar tevredenheid wonen. Een knelpunt is wel de aanwezigheid van hangjongeren / het gevoel van veiligheid. We gaan hiervoor in 2019 maatregelen uitvoeren.
Nieuwbouw woningen Kardeel/Sisal worden uitgerust met WKO en Zonnepanelen	De woningen zijn bovendien gebouwd zonder gas aansluiting.
Wij handhaven een gemiddelde maximaal redelijke huur dat lager is dan het regionaal gemiddelde	De gemiddelde maximaal redelijke huurprijs is 63%. Het puntensysteem voor sociale huurwoningen geeft de kwaliteit van de woning aan. Bij het puntenaantal hoort een maximale huurprijs. De woning krijgt punten voor onder meer de oppervlakte van de vertrekken, voorzieningen in de keuken en het sanitair, de energieprestatie en de WOZ-waarde.
Hogere inkomens (> € 40.349) krijgen meer huurverhoging om doorstroming te bevorderen	We hebben gebruik gemaakt van de mogelijkheid om huurders met een hoger inkomen een hogere huurverhoging te geven. In 2018 is bij 68 huishoudens een inkomensafhankelijke huurverhoging toegepast. Wij investeren de inkomsten hiervan in duurzaamheid.
De huurverhoging van de huishoudens met de laagste inkomens wordt gematigd.	De huurverhoging voor lagere inkomens is in 2018 gematigd. Vooral voor huurders die ten opzichte van de maximaal redelijke huur al een hogere huur betalen.
Inkomsten uit inkomensafhankelijke huurverhoging worden ingezet voor het verduurzamen van het woningbezit	Deze middelen zetten wij in bij renovaties en bij het verbeteren van de energetische prestatie van mutatie woningen.

Begrippenlijst

RvC: Raad van Commissarissen.

AW en WSW: Autoriteit Woningcorporaties en Waarborgfonds Sociale Woningbouw, Controlerende instellingen.

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 ontplooien. Bijvoorbeeld wanneer de bouw van niet-daeb woningen (dus woningen in het geliberaliseerde segment) in een herstructureringswijk gewenst is om een qua inkomenssamenstelling 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.

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

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.