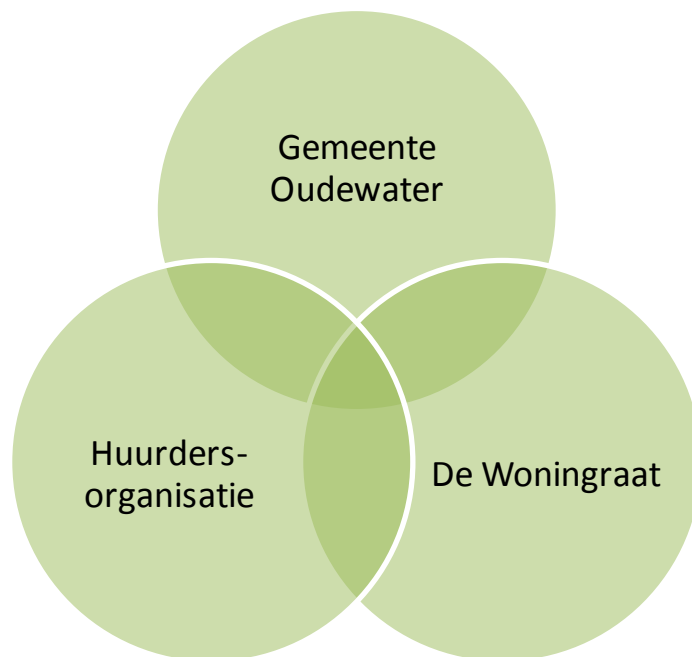


Prestatieafspraken 2018



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

1.1 Inleiding

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

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

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

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

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

Financiële mogelijkheden

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

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

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

1.2 Belangrijke thema's

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

- Voor iedereen
- Aanbod van woningen
- Duurzaamheid
- Betaalbaarheid

2. Voor iedereen

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

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. Verderop een overzicht. Meer doorstroming zal ook zorgen voor meer kansen voor starters. Om jongeren (starters) meer kans te geven om op korte termijn in aanmerking te komen voor een huurwoning gaan wij in het woningbezit 25 tot 50 woningen labelen voor jongeren. We kiezen hiervoor kleinere appartementen zonder lift. Deze zijn voor senioren minder goed bereikbaar en dus minder passend. We gaan een deel van deze woningen toewijzen met voorrang aan jongeren woonachtig in de gemeente Oudewater/Lopik. We gaan monitoren in 2018 of er voldoende vraag is naar deze woningen van jongeren uit Oudewater/Lopik.

2.2 Vergrijzing

De gemeente Oudewater vergrijst. Voor deze ouderen 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. Zie kopje aanbod voor iedereen.

2.3 Huisvesting statushouders

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

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

2.4 Acties en verbeteringen

De doorstroming willen wij vergroten door een pilot doorstroming te ontwikkelen. In 2018 gaan wij dit doorstromingsplan ontwikkelen. Het idee is om door huurders naar een passende woning te begeleiden wij een hoger doorstromingscijfer kunnen bereiken. In 2018 zal de eerste pilot doorstroming uitgevoerd worden. Het doel is om jaarlijks 5 tot 10 woningen extra aan het aanbod toe te voegen. Het toepassen van kernbinding is een instrument om doorstroming te bereiken.

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

In de woonvisie zijn een aantal instrumenten opgenomen:

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

We gaan een aantal van deze instrumenten inzetten. We gaan extra sociale huurwoningen bouwen. Na mutaties wordt in sommige gevallen de huurprijs aangepast (zie betaalbaarheid).

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

3. Aanbod van woningen

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

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

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

3.1 Nieuwbouw

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

Project	Jaar van oplevering	Aantal woningen	Soort woningen
Kardeel / Sisal	2018	30	Eengezinswoningen
Wijngaardstraat	2018/-2019	21	Appartementen
Schuylenburcht	2020-2021	40	Appartementen
Oranjepark II	2022 - 2024	20-26	Appartementen

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

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

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

3.2 Woonvisie 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 ook voor de eigen bevolking wilt bouwen, is het van belang om de nieuwbouwproductie af te stemmen op de natuurlijke aanwas/groei en verhuisbewegingen van de bevolking.
- Als er teveel dezelfde woningen (type, prijscategorie) voor dezelfde doelgroep in de markt gezet worden, kan er concurrentie tussen projecten ontstaan. Dit kan tot gevolg hebben dat bij geen van de projecten het minimaal benodigd percentage verkochte woningen bereikt wordt en geen project gerealiseerd wordt. Bij projecten met vergelijkbare woningen voor dezelfde doelgroep geldt dus: doseren en 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. Om een vitale gemeente te blijven is dit wel nodig. De samenwerkingspartners onderschrijven de noodzaak om woningen te realiseren buiten de rode contouren. Zeker na 2020 blijft er de behoefte om passende woningen toe te voegen. Het gaat dan vooral om woningen voor starters, gezinnen en passende woningen voor senioren (eenpersoonshuishoudens). We spreken af dat gemeente Oudewater hierover in overleg gaat met Provincie Utrecht. Verder onderzoeken wij of er vraag is naar het toevoegen van Tiny Houses. Dat onderzoek vindt plaats voor 2020.

3.4 Acties en verbeteringen

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

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

4. Duurzaamheid

Een duurzame woningvoorraad is een belangrijke doelstelling van De Woningraat. Onze doelstelling is dat alle huurwoningen gemiddeld in 2021 een label B hebben. Hiervoor moeten wij nog flinke stappen maken.

In 2018 gaan wij woningen renoveren en isolerende maatregelen aanbrengen. Ook bij mutatie van woningen worden isolerende maatregelen aangebracht.

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

4.1 Renovatie

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

4.2 Mutatie

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

4.3 Kardeel/Sisal

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

4.4 Acties en verbeteringen

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

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

5. Betaalbaarheid

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

De Woningraat heeft in haar scheidingsvoorstel Daeb/niet Daeb vastgelegd dat het aantal sociale huurwoningen minimaal gelijk blijft. Met de toevoeging van nieuwbouw kan het aantal zelfs nog stijgen. Er zijn geen plannen om op grote schaal sociale huurwoningen te liberaliseren. Wij streven er naar om het aantal scheefwonders, zowel goedkoop als duur te verminderen. De huurverhoging wordt daarom gematigd voor huurders met een lager inkomen. 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 dan weer vrij komen worden binnen de regels van passend toewijzen verhuurd. Afhankelijk van het type woning en de woningwaardering wordt de huur naar beneden bijgesteld na mutatie.

5.1 Huurverhoging

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

5.2 Maatwerk: incidentele huurverlaging

Bij sommige huurders is, omdat het inkomen hoger was, de huur gestegen tot boven de liberalisatiegrens. 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. Deze gevallen worden door de woonconsulent van De Woningraat voorgelegd aan het MT.

5.3 Verlaging woonlasten

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

5.4 Acties en verbeteringen

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

Doelstelling 31 december 2018
Wij handhaven een gemiddelde maximaal redelijke huur dat lager is dan het regionaal gemiddelde
Hogere inkomens krijgen meer huurverhoging om doorstroming te bevorderen
De huurverhoging van de huishoudens met de laagste inkomens wordt gematigd.

Inkomsten uit inkomensafhankelijke huurverhoging worden ingezet voor het verduurzamen van het woningbezit.

6. Evaluatie

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

Samenvatting overzicht doelstellingen

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

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