

Prestatieafspraken 2020

Gemeente Lopik - De Huurdersraad - De Woningraad





Inhoudsopgave

Inhoudsopgave.....	2
1. Inleiding.....	3
2. Diversiteit aanbod.....	4
2.1. Uitgangspunten	4
2.2. Afspraken	5
3. Doorstroming.....	5
3.1. Uitgangspunten	5
3.2. Afspraken	6
4. Samenwerking	7
4.1. Uitgangspunten	7
4.2. Afspraken	7
5. Duurzaamheid.....	7
5.1. Uitgangspunten	7
5.2. Afspraken	7
6. Betaalbaarheid	8
6.1. Uitgangspunten	8
6.2. Afspraken	8
7. Ondertekening.....	9
Begrippenlijst	10
Overzicht gemaakte afspraken	11

f

CS



1. Inleiding

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

Woonvisie

De gemeente Lopik heeft eind 2017 de 'Woonvisie Lopik 2018-2022, ruimte met kwaliteit' opgesteld. De visie is op 6 februari 2018 door de gemeenteraad vastgesteld.

Tijdens het proces om te komen tot de woonvisie is een Avond van het Wonen georganiseerd. Op deze avond zijn stakeholders op een interactieve wijze met elkaar in gesprek gegaan over de thema's voor de nieuwe woonvisie. In de projectgroep die het proces van het opstellen van de woonvisie heeft begeleid heeft De Woningraad geparticipeerd.

Belangrijkste thema's van de woonvisie zijn:

- Toekomstwaarde van de bestaande voorraad (waaronder duurzaamheid)
- Passend wonen
- Langer zelfstandig wonen en
- Leefbaarheid in de gemeente Lopik

De afspraken zijn gemaakt over onderstaande thema's. Elk thema gaan we kort toelichten in dit document.

- Diversiteit woningaanbod
- Doorstroming
- Duurzaamheid
- Samenwerking
- Betaalbaarheid

Als bijlage is een begrippenlijst opgenomen en een overzicht van de gemaakte afspraken.





2. Diversiteit aanbod

Een divers aanbod van woningen is belangrijk voor een goede bevolkingsopbouw in de gemeente. Dit kan alleen bereikt worden als er voor verschillende groepen voldoende woningen zijn. Door het aanbrenge van diversiteit in het woningaanbod kan doorstroming ontstaan. Bij het uitbreiden van de woningvoorraad ligt het accent op levensloopgeschikte appartementen.

2.1. Uitgangspunten

- Bij het realiseren van nieuwbouw ligt de focus op appartementen. In de woonvisie is beschreven dat de bevolking van Lopik vergrijst en de woonwensen van deze groep veranderen. Dit neemt De Woningraat mee bij de ontwikkeling van nieuwbouw.
- Focus op doelgroepen. De Woningraat is er vooral voor huishoudens met een lager inkomen. Partijen hebben het belang besproken van aandacht voor huishoudens met een middeninkomen. De Woningraat ziet deze groep ook als doelgroep. Voor het huisvesten van huishoudens met een middeninkomen is beperkte wettelijke ruimte, namelijk 20% van de toewijzingen. De inzet is om deze ruimte mogelijk te benutten.
- Toepassen van loting. Deze maatregel verruimt vooral voor starters de mogelijkheden om een huurwoning te krijgen als de inschrijfduur nog niet zo lang is. In 2020 wordt deze maatregel uitgetest.
- Lokaal maatwerk. De Woningraat heeft ruimte om 25% van de woningtoewijzingen met voorrang aan inwoners uit Lopik te verhuren. Deze ruimte is vastgelegd in de Woningwet en in de huisvestingsverordening. De Woningraat zet de 25% ruimte voor lokaal maatwerk zoveel mogelijk in om meer doorstroming in het huurwoningenbestand te bereiken. Daarom wordt lokaal maatwerk indien mogelijk ingezet bij nieuwbouw. In 2020 worden woningen met kernbinding aangeboden met voorrang aan inwoners van de gemeente Lopik. Verhuur aan een inwoner uit de kern lukt vaak niet. Dan wordt de woning vervolgens toegewezen aan een inwoner van buiten de gemeente.
- De Woningraat zal binnen de termijn statushouders volgens de halfjaarlijkse taakstelling huisvesten in samenwerking met de gemeente.
- De Woningraat zal zich inzetten om woningen beschikbaar te stellen om personen die uitstromen uit een instelling te huisvesten. Gemeente Lopik neemt het initiatief om een procesplan op te stellen. De Woningraat zal randvoorwaarden bij de huisvesting stellen dat voldoende zorgbegeleiding voor de betreffende mensen is gewaarborgd om leefbaarheidsproblemen te voorkomen.
- De Woningraat zet zich samen met ketenpartners en gemeente Lopik in voor een goede leefbaarheid. 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 het 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. De huismeester is wekelijks een aantal uren aanwezig. Hij heeft in de



verschillende gebouwen soms een ander takenpakket. De Huurdersraad ontvangt een lijst met huismeestercomplexen.

- Een extra aandachtspunt in 2020 is tuinonderhoud bij individuele huurwoningen in gemeente Lopik.
- Voor de wijk Vogelzang wordt in 2019 door de wijkregisseur van gemeente Lopik een plan van aanpak gemaakt in samenwerking met De Woningraat. Als de plannen in 2019 nog niet afgerond zijn dat volgt afronding in 2020. In 2020 en de jaren erna blijft deze wijk een aandachtspunt.
- Bij de ontwikkeling van locaties (door een projectontwikkelaar) wordt in de toekomst door de gemeente als randvoorwaarde meegegeven dat er ook 30% sociale huurwoningen gerealiseerd dienen te worden. Dit kan ook een gemiddelde over een aantal locaties zijn.

2.2. Afspraken

Afspraken 31 december 2020	Uitvoering door wie
Gebruik maken van 25% vrije ruimte voor kernbinding bij woningtoewijzing. Dit wordt ingezet bij nieuwbouw om doorstroming te bevorderen en bij bestaande huurwoningen die hiervoor zijn gelabeld. De gemeente en De Huurdersraad krijgen inzicht in de manier waarop de 25% vrije ruimte wordt ingezet.	De Woningraat
Gebruikmaken van loting bij toewijzing van 10% van de woningtoewijzingen.	De Woningraat
Toewijzen woningen aan huishoudens met middeninkomen 20%	De Woningraat
Nieuwbouw 2020 wordt toegewezen met voorrang aan inwoners gemeente Lopik	De Woningraat en gemeente Lopik
Een extra aandachtspunt in 2020 is tuinonderhoud bij individuele huurwoningen in gemeente Lopik. De Woningraat signaleert problemen en gaan in overleg met huurders.	De Woningraat
Huisvesten statushouders volgens de taakstelling	De Woningraat en gemeente Lopik
De Woningraat en de gemeente maken samen werkafspraken omtrent de huisvesting volgens taakstelling.	De Woningraat en gemeente Lopik
30% sociale huur bij projectontwikkeling, een lijst (lange termijn) projecten wordt in 2020 opgesteld.	De Woningraat en gemeente Lopik

3. Doorstroming

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. Uitgangspunten

Binnen de huisvestingsverordening (ingang 1 juli 2019) is er de mogelijkheid om gebruik te maken van de regeling van groot naar beter. Dit is een voorrangsregeling en ziet er als volgt uit: Bij het verlenen van een huisvestingsvergunning voor de huur van woonruimte met maximaal drie kamers wordt door burgemeester en wethouders voorrang gegeven aan een doorstromer die zelfstandige woonruimte met minimaal vier kamers achterlaat.



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
Zeldenrust Benschop	2021	20	Appartementen
Lopik Oost	2022-2023	20	Appartementen
De Akker	2023	(massa studie wordt nog gemaakt)	Appartementen

Onderzoek ontwikkeling appartementen

In de wijk Vogelzang op de locatie van de school gaat De Woningraat in samenwerking met de gemeente onderzoeken of er sociale huurappartementen gerealiseerd kunnen worden.

Doorstroming door toevoegen van appartementen

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 een fijne woonomgeving. Per project zullen wij in overleg met gemeente Lopik een toewijzingsplan maken met aandacht voor doorstroming vanuit het bestaande woningbezit van De Woningraat.

3.2. Afspraken

Afspraken 31 december 2020	Uitvoering door wie
Van groot naar beter toepassen (doorstroming)	De Woningraat op basis van de huisvestingsverordening
Afronding bouw Lentehof	De Woningraat
Onderzoek naar ontwikkeling appartementen in de wijk Vogelzang. Volumestudie eerste kwartaal gereed.	De Woningraat en gemeente Lopik
De Woningraat is betrokken bij de ontwikkeling van de locatie Zeldenrust. De doelstelling is om 20 woningen af te nemen bij de ontwikkelaar, zodat 30% van dit project sociale huur wordt.	De Woningraat en gemeente Lopik
Bij projectontwikkeling in gemeente Lopik wordt gemiddeld 30 % in de sociale sector ontwikkeld. Dit kan ook betekenen dat er een project geheel sociaal wordt en een andere project 100% niet. De cijfers worden jaarlijks door partijen gemonitord.	De Huurdersraad, gemeente Lopik en De Woningraat
Toewijzing woningen, die vrijkomen nadat er een doorstromingsexperiment bij nieuwbouw is toegepast. De vrijkomende woningen worden verhuurd binnen de regels van de huisvestingsverordening. Er vindt overleg plaats.	De Woningraat, gemeente Lopik

CS



4. Samenwerking

Een belangrijke voorwaarde voor het opleveren van woningen binnen de planning is de samenwerking tussen gemeente Lopik en De Woningraat.

4.1. Uitgangspunten

We maken bij elk project afspraken over het proces. Er wordt duidelijk vastgelegd welke acties voor de gemeente en voor De Woningraat zijn. Op deze manier wordt zowel voor de gemeente Lopik, als voor de Woningraat duidelijk wanneer er actie nodig is. We zoeken naar versnelling waar mogelijk.

4.2. Afspraken

Afspraken 31 december 2020	Uitvoering door wie
Afspraken maken over de planning bij nieuwbouw. Als dit nodig is de verschillende processtappen vastleggen voordat een project van start gaat.	Gemeente Lopik en De Woningraat

5. 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. 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). Momenteel is het gemiddelde energielabel van het woningbezit van De Woningraat een C.

5.1. Uitgangspunten

De Woningraat verbetert de gemiddelde energetische prestatie van het woningbezit door:

- Renovatie (dan worden isolatiemaatregelen uitgevoerd)
- Mutatie (en energieprestatie wordt verbeterd door isolatie en het plaatsen van zonnepanelen)
- Nieuwbouw er worden nieuwe woningen gebouwd volgende de huidige eisen m.b.t. energieprestatie.
- Huurders kunnen kiezen voor zonnepanelen.
- Versneld verduurzamen. Om de doelstelling van 2021 te halen gaat De Woningraat in 2020 en 2021 versneld een deel van de woningen met een slecht energielabel verduurzamen.

De Huurdersraat gaat een grotere rol spelen bij de communicatie over duurzaamheidsmaatregelen.

5.2. Afspraken

Afspraken 31 december 2020	Uitvoerig door wie
20 extra huurwoningen in gemeente Lopik zijn uitgerust met zonnepanelen en hebben hierdoor 1 labelstap gemaakt	De Woningraat
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 gemeente Lopik	De Woningraat
Nieuwbouw duurzaam ontwikkelen	De Woningraat
Uitvoering extra duurzaamheidsmaatregelen in kader van het behalen van de doelstelling 2021	De Woningraat





6. Betaalbaarheid

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. De doelstelling is dat zo veel mogelijk huurders een huur betalen die past bij hun inkomen. 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.

6.1. Uitgangspunten

- De Woningraat verhoogt de huursom in 2020 met maximaal het inflatiepercentage. De huurverhogingen ineens bij nieuwe verhuur van een woning vallen hier buiten.
- Toepassen van een inkomensafhankelijke huurverhoging is binnen het eerste bullet genoemde kader van de maximale stijging van de huursom, een mogelijkheid. Nadere afspraken hierover maken De Woningraat en de Huurdersraat eind 2019/begin 2020.
- De Woningraat past maatwerk toe en verlaagd eventueel de huur van individuele huurders als het inkomen in het verleden hoger was en de huur is gestegen boven de liberalisatiegrens. De situatie van de huurder moet dan wel voldoen aan de voorwaarden van De Woningraat.
- De Huurdersraat werkt aan verlaging van de woonlasten door isolatie van woningen en plaatsing van zonnepanelen. Het uitgangspunt bij deze werkzaamheden is altijd dat de huurder er gemiddeld in maandlasten op moet gaan besparen.

6.2. Afspraken

Afspraken 31 december 2020	Uitvoering door wie
Betaalbaarheid is belangrijk, de inzet is een inflatievolgend huurbeleid (2020), door de huursom met maximaal het inflatiepercentage te laten stijgen. De inzet van een inkomensafhankelijke huurverhoging kan binnen dit kader aan de orde zijn indien hier wettelijk 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

CS



7. Ondertekening



GEMEENTE
LOOIK

Datum: 25 november 2019

G. Spelt, wethouder

De Huurders



Datum: 25 november 2019

C. Sluis, voorzitter

T. de Jong, secretaris

De Woning



Datum: 25 november 2019

M. Teitink, directeur-bestuurder



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 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.

CS

f OS



Overzicht gemaakte afspraken

Afspraken 31 december 2020	Uitvoering door wie
Gebruik maken van 25% vrije ruimte voor kernbinding bij woningtoewijzing. Dit wordt ingezet bij nieuwbouw om doorstroming te bevorderen en bij bestaande huurwoningen die hiervoor zijn gelabeld. De gemeente en De Huurderraat krijgen inzicht in de manier waarop de 25% vrije ruimte wordt ingezet.	De Woningraat
Gebruikmaken van loting bij toewijzing van 10% van de woningtoewijzingen.	De Woningraat
Toewijzen woningen aan huishoudens met middeninkomen 20%	De Woningraat
Nieuwbouw 2020 wordt toegewezen met voorrang aan inwoners gemeente Lopik	De Woningraat en gemeente Lopik
Een extra aandachtspunt in 2020 is tuinonderhoud bij individuele huurwoningen in gemeente Lopik. De Woningraat signaleert problemen en gaan in overleg met huurders.	De Woningraat
Huisvesten statushouders volgens de taakstelling	De Woningraat en gemeente Lopik
De Woningraat en de gemeente maken samen werkafspraken omtrent de huisvesting volgens taakstelling.	De Woningraat en gemeente Lopik
30% sociale huur bij projectontwikkeling, een lijst (lange termijn) projecten wordt in 2020 opgesteld.	De Woningraat en gemeente Lopik
Van groot naar beter toepassen (doorstroming)	De Woningraat op basis van de huisvestingsverordening
Afronding bouw Lentehof	De Woningraat
Onderzoek naar ontwikkeling appartementen in de wijk Vogelenzang	De Woningraat en gemeente Lopik
De Woningraat is betrokken bij de ontwikkeling van de locatie Zeldenrust. De doelstelling is om 20 woningen af te nemen bij de ontwikkelaar, zodat 30% van dit project sociale huur wordt.	De Woningraat en gemeente Lopik
Bij projectontwikkeling in gemeente Lopik wordt gemiddeld 30 % in de sociale sector ontwikkeld. Dit kan ook betekenen dat er een project geheel sociaal wordt en een andere project 100% niet. De cijfers worden jaarlijks door partijen gemonitord.	De Huurderraat, gemeente Lopik en De Woningraat
Toewijzing woningen, die vrijkomen nadat er een doorstromingsexperiment bij nieuwbouw is toegepast. De vrijkomende woningen worden verhuurd binnen de regels van de huisvestingsverordening. Er vindt overleg plaats.	De Woningraat, gemeente Lopik



20 extra huurwoningen in gemeente Lopik zijn uitgerust met zonnepanelen en hebben hierdoor 1 labelstap gemaakt	De Woningraat
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 gemeente Lopik	De Woningraat
Nieuwbouw duurzaam ontwikkelen	De Woningraat
Uitvoering extra duurzaamheidsmaatregelen in kader van het behalen van de doelstelling 2021	De Woningraat
Extra communicatie over duurzaamheid en zonnepanelen	De Woningraat en De Huurdersraat
Betaalbaarheid is belangrijk, de inzet is een inflatievolgend huurbeleid (2020), door de huursom met maximaal het inflatiepercentage te laten stijgen. De inzet van een inkomensafhankelijke huurverhoging kan binnen dit kader aan de orde zijn indien hier wettelijk 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