

Prestatieafspraken 2026-2029



Deze afspraken zijn getekend door De Huurders Raat, De Woning Raat en de gemeente Oudewater.

De afspraken starten in 2026 en gelden voor vier jaar.

1 Afspraken over proces en samenwerking

We werken met elkaar samen om de bewoners van de gemeente Oudewater op de beste manier van dienst kunnen zijn. De samenwerking wordt bevorderd door wederzijdse inspanning, vertrouwen, begrip, openheid en aanspreekbaarheid.

Gezamenlijk overleg

Prestatieafsprakenoverleg

- 1.1 De gemeente Oudewater, De Huurdersraat en De Woningraat komen jaarlijks tweemaal bijeen. Ieder jaar (maart/april) verschijnt een jaarmonitor in de vorm van een presentatie, met een overzicht van de zaken die zijn uitgevoerd en cijfers over de woningmarkt (verhuringen, verkopen, toewijzingen doelgroep, wachttijden etc). **De gemeente Oudewater** neemt hiervoor het initiatief, gezamenlijk met De Woningraat wordt de agenda bepaald.

In september wordt gezamenlijk gekeken naar de stand van zaken van het huidige jaar. Tevens worden eventuele nieuwe afspraken van het komende jaar besproken. **De Woningraat** neemt hiervoor het initiatief. Met de partijen wordt gezamenlijk de invulling van het overleg vooraf afgestemd.

- 1.2 **De gemeente Oudewater en de Woningraat** richten twee werkgroepen op. Hiervoor neemt de gemeente Oudewater initiatief. Werkgroep 1 richt zich op het uitwerken van woningdeelconcepten voor aandachtsgroepen. Ook houdt de werkgroep bij welke knelpunten er zijn wat betreft het huisvesten van deze aandachtsgroepen. Deze werkgroep komt 4 keer per jaar bij elkaar. Werkgroep 2 richt zich op het thema duurzaamheid en bespreekt de thema's energietransitie en klimaatadaptatie. Deze werkgroep komt tenminste 2 keer per jaar bij elkaar.

Bestuurlijk overleg

- 1.3 Naast de afspraken met betrekking tot de prestatieafspraken vindt een bestuurlijk overleg tussen de gemeente Oudewater en De Woningraat plaats. Dit vindt 1 keer in de 6 weken plaats. **De gemeente Oudewater** neemt hiervoor het initiatief. Met De Woningraat wordt gezamenlijk de invulling van het overleg vooraf afgestemd.

Regionale samenwerking

- 1.4 **De Woningraat** neemt actief deel aan de regionale samenwerking (via RWU) en werkt samen aan de uitvoering van de afspraken uit de Woondeal 2022-2030 U10. Deze afspraken vloeien voort uit de Nationale Prestatieafspraken.

Periode prestatieafspraken

- 1.5 Deze meerjarenafspraken gelden vanaf 1 januari 2026 tot en met 31 december 2029. Deze overeenkomst kan eerder tussentijds beëindigd of aangevuld worden als alle partijen hiermee schriftelijk instemmen. In 2029 worden nieuwe meerjarenafspraken opgesteld voor de periode vanaf 1 januari 2030.

Wijziging afspraken

- 1.6 Partijen streven ernaar de afspraken jaarlijks te actualiseren, op basis van het jaarlijkse bod van De Woningraat zoals bedoeld in artikel 43 van de Woningwet. De voortgang en eventuele aanpassingen worden jaarlijks besproken tijdens het prestatieafsprakenoverleg in september.

BMS

- 1.7 Indien de Rijksoverheid, de provinciale overheid het beleid verandert of indien er sprake is van andere lokale ontwikkelingen (Volkshuisvestingsprogramma 2026 - 2029) dan kan dit betekenen dat de afspraken uit deze overeenkomst moeten worden bijgesteld middels een addendum. Indien hier sprake van is dan wordt dit tijdens de evaluatie van de prestatieafspraken besproken.

Capaciteit

- 1.8 Partijen spannen zich in om voldoende capaciteit te creëren om de doelen te realiseren. Jaarlijks wordt geëvalueerd of de ingezette capaciteit toereikend is om de gezamenlijke doelen zoals beschreven in de prestatieafspraken te behalen. Tijdens het laatste bestuurlijk overleg van het jaar wordt dit onderwerp standaard op de agenda gezet. **De gemeente Oudewater** neemt hiervoor het initiatief.

BOMS



2 Beschikbaarheid

Binnen de gemeente Oudewater is er een grote volkshuisvestelijke opgave. Er is een tekort aan betaalbare woningen. In de Woondeal 2022-2030 U10 is richtinggevende opgave opgenomen dat de gemeente Oudewater tot en met 2030 450 nieuwe woningen bouwt. Hiervan bestaat 30% uit sociale huurwoningen. Het aandeel sociaal neemt hierdoor toe. Om deze opgave te realiseren is het belangrijk om goed samen te werken en samen te zorgen voor voldoende locaties.

2.1 Nieuwbouw

- 2.1.1 Bij ontwikkelingen op het gebied van sociale woningbouw binnen de gemeente Oudewater gaat de **gemeente Oudewater** in eerste instantie het gesprek aan met De Woningraat.
- 2.1.2 Partijen spannen zich in om de totale sociale woningvoorraad te laten toenemen in de periode tot 31 december 2029. Hierbij wordt gemiddeld 30% sociale huur bij nieuwbouw in acht genomen. De totale sociale woningvoorraad wordt jaarlijks gemonitord en tijdens een bestuurlijk overleg in het begin van het nieuwe jaar besproken. **De gemeente Oudewater** neemt hiervoor het initiatief.
- 2.1.3 **De Woningraat** richt zich de komende jaren op de nieuwbouwprojecten. Oranjepark II en het wassende water en Statenland. **De Woningraat** staat open voor overige kansrijke woningbouwontwikkelingen.
- 2.1.4 **De gemeente Oudewater** en **De Woningraat** gaan met elkaar in gesprek om bij alle mogelijke woningbouwlocaties de uitgangspunten (grondprijzen, typologieën van woningen en technische eisen) te bespreken.
- 2.1.5 **De Woningraat** en **de gemeente Oudewater** bekijken per project om zo min mogelijk eisen boven het bouwbesluit te stellen. Dit i.v.m. het eventuele kostenverhogende effect.
- 2.1.6 **Partijen** spreken af dat nieuw gerealiseerde sociale huurwoningen minimaal 30 jaar beschikbaar blijven voor de doelgroep.

2.2 Bestaande voorraad

- 2.2.1 De bestaande voorraad dient beter benut te worden. Dat wil zeggen: doorstroming bevorderen. Ook neemt het aantal kleinere huishoudens (1 tot 2 personen) toe wat betekent dat er meer woningzoekenden zijn die we moeten huisvesten in hetzelfde aantal woningen. De Woningraat onderzoekt de mogelijkheden om dit te realiseren. Zo zal er gekeken worden naar alternatieve woonvormen zoals Friendscontracten, kamergewijze verhuur en hospitaoverhuur. Ook moet er worden gekeken naar alternatieven zoals optoppen, splitsen en woningdelen. De Woningraat en de gemeente Oudewater overleggen hierover in een specifieke werkgroep: alternatieve woonvormen en aandachtsgroepen om de uitwerking hiervan te borgen. **De gemeente Oudewater** neemt het initiatief om deze werkgroep te realiseren.
- 2.2.2 De Woningraat en de gemeente Oudewater richten in 2026 een proces in om de eerste vormen van woningdelen te realiseren voor aandachtsgroepen. **De gemeente Oudewater** neemt hiervoor initiatief, middels de werkgroep: alternatieve woonvormen en aandachtsgroepen.

BMS

4


- 2.2.3 De Woningraat** streeft naar minimale verkoop van haar woningvoorraad. De gemeente Oudewater en De Huurdersraat worden vooraf geïnformeerd bij een verkoop van een woning.
- 2.2.4** Bij wijziging van de verkoopvijver worden De Huurdersraat en de gemeente Oudewater geïnformeerd door **De Woningraat**.
- 2.2.5 De Woningraat en de gemeente Oudewater** pakken leegstand en andere vormen van ongewenst gebruik van woningen van De Woningraat aan. Partijen reageren proactief op signalen van leegstand.

2.3 Toewijzingen

- 2.3.1** Het aantal woningen dat de corporatie aan bijzondere doelgroepen verhuurt neemt toe. **De partijen** spreken af dat er gemiddeld over de jaren 2026 tot en met 2030 maximaal 30% van het totaal aantal verhuringen van toepassing is voor de aandachtsgroepen. De Woningraat wijst erop dat hierdoor de taakstelling wellicht niet behaald kan worden.
- 2.3.2** Aandachtsgroepen zijn: Uitstroom uit MOBW, statushouders, meerjarige AMV's, urgentieverklaringen, en directe bemiddeling. Jaarlijks wordt geëvalueerd door **De Woningraat en de gemeente Oudewater** tijdens het Bestuurlijk Overleg waar de knelpunten hierin zijn.
- 2.3.3 De Woningraat** spant zich in om binnen de gemeente aandachtsgroepen te huisvesten. Gezien de lage mutatiegraad, de lange wachttijden voor het verkrijgen van een huurwoning, de concurrentie vanuit andere doelgroepen en de hoogte van de taakstelling is dit een lastige opgave. De Provincie Utrecht houdt toezicht in welke mate wordt voldaan aan de taakstelling. In de eerder genoemde werkgroep: Alternatieve woonvormen en aandachtsgroepen wordt de voortgang van de taakstelling besproken, tijdens het bestuurlijk overleg wordt De Woningraat hierover geïnformeerd.
- De Partijen zijn zich ervan bewust dat de extra opgave van het plaatsen van statushouders door de uitruilafspraken met de gemeente Woerden niet uitvoerbaar is. De Woningraat wordt betrokken bij de scenario's die gaan over de huisvesting van de extra opgave statushouders.
- 2.3.4** De Woningraat, de gemeente Oudewater en de Huurdersraat spreken af dat in verband met de druk op de woningmarkt, Woningraat 7,5% van haar woningen mag toewijzen aan middeninkomens. Dit maakt het mogelijk om een sociale huurwoning toe te wijzen aan iemand die een inkomen heeft net boven de vastgestelde inkomensgrens.

BMS

5



3 Betaalbaarheid

Samen zorgen we ervoor dat wonen betaalbaar blijft voor de mensen die in aanmerking komen voor een sociale huurwoning. De Woningraat wijst daarvoor woningen toe die passen bij het inkomen en informeren mensen over welke woonlasten passend zijn. Gezamenlijk zijn we waakzaam op het gebied van woonlastenontwikkeling en het ontstaan van knelpunten hierin en spannen we ons in om de totale woonlasten laag te houden. Mensen die het moeilijk hebben om de huur te betalen bieden we ondersteuning. Daarbij werken we met elkaar samen. Uithuiszetting op basis van huurachterstand proberen we zoveel mogelijk te voorkomen.

3.1 Huurverhoging

3.1.1 De Woningraat volgt in haar huurbeleid de landelijke afspraken. De gemeente Oudewater wordt hierover jaarlijks geïnformeerd.

3.1.2 De Inkomensafhankelijke huurverhoging past **De Woningraat** toe. Jaarlijks vindt er overleg plaats tussen De Woningraat en De Huurdersraad. **De Woningraat** neemt hiervoor het initiatief.

In plaats van vaste bedragen worden percentages toegepast. Deze percentages dienen enigszins aan te sluiten bij de reguliere huurverhoging. De extra huurinkomsten uit de inkomensafhankelijke huurverhoging worden door De Woningraat ingezet voor verduurzaming. Deze extra huurverhoging telt niet mee in de huursom.

3.2 Betalingsproblematiek

3.2.1 De gemeente Oudewater en De Woningraat zetten zich, in samenwerking met het Stadsteam in, om schulden in een vroegtijdig stadium te signaleren. Het Convenant Vroegsignalering wordt door beide partijen voortgezet.

3.2.2 De Woningraat en de gemeente Oudewater streven ernaar om huisuitzetting op basis van een huurschuld te voorkomen. De gemeente wordt hierover geïnformeerd. Ook wordt de gemeente geïnformeerd wanneer er escalatie plaatsvindt tussen een huurder en De Woningraat.

3.2.3 In samenwerking met lokale partners (het Stadsteam en Selam Zorg) zorgt de **gemeente Oudewater** voor een goede overdracht en begeleiding met betrekking tot financiën voor statushouders.

3.3 Huurprijzen

3.3.1 De Woningraat werkt aan het betaalbaar houden van huurwoningen. Zij voert het huurbeleid binnen de wettelijke kaders. **De Woningraat** gaat jaarlijks in overleg met de Huurdersraad over de uitvoering hiervan.

3.3.2 De Woningraat zet zich in om het aanbod van huurprijzen divers te houden. Bij nieuwbouw wordt rekening gehouden met de doelgroep waarvoor zij bouwen. Voor een groot deel zijn dit kleinere huishoudens.

BMS

4 Duurzaamheid

Duurzaamheid vormt een belangrijk speerpunt binnen de prestatieafspraken. Samen zetten we ons in voor een toekomstbestendige woningvoorraad die energiezuinig, comfortabel en betaalbaar is voor huidige én toekomstige generaties. De gezamenlijke ambitie is om de CO₂-uitstoot te verminderen, het energiegebruik te beperken en de woonomgeving te vergroenen. Het einddoel is in 2050 een CO₂-neutrale woningvoorraad te hebben. Dit geheel in lijn met de Nationale Prestatieafspraken. De woningvoorraad van De Woningraat heeft inmiddels een gemiddeld energielabel A behaald, waarmee zij vooruitlopen op de landelijke doelstelling van een gemiddeld label B in 2030. Tevens heeft nagenoeg geen enkele woning in Oudewater een E/F/G-label en is reeds 12% van het bezit gasloos. Door nauwe samenwerking en monitoring van de voortgang zorgen we ervoor dat onze inspanningen bijdragen aan een leefbare, gezonde en toekomstgerichte woonomgeving.

4.1 Verduurzaming woningvoorraad

- 4.1.1 De Woningraat zet zich in om alle woningen met een huidig D-label te verbeteren naar energielabel C. Daar waar het financieel en technisch mogelijk is verbetert zij de woningen naar energielabel A. Tot 2035 zal de nadruk komen te liggen op het isoleren van de woning om na 2035 over te kunnen stappen op gasloos. De Woningraat zet zich in om de energielabels C/D van woningen in de wijk Brede Dijk (Herman de Manstraat, G.R. van Kinschotstraat en Koningin Julianstraat), te verbeteren naar een A-label. Ook de appartementen van Ambachtsdreef en Dijkgraafaan worden verbeterd naar een A-label.
- 4.1.2 De Woningraat committeert zich aan het doel om in 2050 haar bezit volledig gasloos te verwarmen, in overeenstemming met het warmteprogramma en de nog vast te stellen wijkuitvoeringsplannen van de gemeente. De Woningraat wordt betrokken bij de wijkverkenningen en de wijkuitvoeringsplannen van de warmtetransitie. Ook bij de herziening van het warmteprogramma wordt De Woningraat betrokken.
- 4.1.3 De gemeente Oudewater start met het verkennen van de warmtetransitie. In 2026 begint de gemeente met de start van het technisch onderzoek haalbaarheid warmtenet, voor de wijken Brede Dijk, Klein Hekendorp en Kern Hoenkoop.
- 4.1.4 Bij verduurzaming van gespikkeld bezit zet De Woningraat zich in om ook particuliere eigenaren deel te laten nemen aan het project.
- 4.1.5 De Woningraat en de gemeente Oudewater werken samen om pilotprojecten op te stellen die bijdragen aan het klimaatbestendig maken van woningen en de buitenruimte. Wijken waar de hoogste risico's op het gebied van klimaatverandering wordt verwacht hebben bij de pilotprojecten prioriteit. Deze projecten worden gezamenlijk bedacht en uitgevoerd. Als beide partijen het pilotproject als succesvol beschouwen, is het wenselijk om deze op grotere schaal uit te rollen.
- 4.1.6 De Woningraat en de gemeente Oudewater zetten zich in voor het stimuleren van groene tuinen bij huurders en inwoners. De gemeente deelt de opgedane kennis over het vergroenen van tuinen bij particulieren met de corporatie. De gemeente continueert lopende initiatieven en initieert nieuwe acties en verwacht daarbij inzet vanuit Woningraat als het gaat om tuinen van huurders.
- 4.1.7 Bij nieuwbouwprojecten spant De Woningraat zich in om maximaal groen toe te voegen.

BMS

7

- 4.1.8** Bij rioolvervangingsprojecten betreft **de gemeente Oudewater** De Woningraat tijdig in de planning om meekoppelkansen optimaal te benutten. De Woningraat onderzoekt de mogelijkheden om de hemelwaterafvoer van hun bezit af te koppelen van het riool. De eerste gebieden die worden aangepakt zijn De Meent en de Hoenkoopse Buurtweg. In 2026 worden de hemelwaterafvoeren aan de voorzijde van de woningen losgekoppeld van de riolering.
- 4.1.9** **De gemeente Oudewater** spant zich in om de bestaande subsidieregeling uit te bereiden. Zodat er ook subsidie beschikbaar gesteld kan worden aan De Woningraat voor het aanschaffen van regentonnen en groene gevels.
- 4.1.10** **De Woningraat en de gemeente Oudewater** spannen zich samen in om bewonersinitiatieven te stimuleren rondom het vergroenen of duurzaam omgaan met regenwater.

5 Leefbaarheid

Leefbare kernen en wijken zijn van groot belang voor het welzijn, woongenot en de veiligheid van bewoners. Leefbaarheid gaat over de waardering van de woonbuurt qua samenstelling van bewoners, de omgang tussen bewoners, hoe veilig men de buurt vindt, hoeveel overlast en hinder men ervaart, over de kwaliteit van de woningvoorraad, over voorzieningen in de buurt en over de kwaliteit van de publieke ruimte.

Gebieden die kwetsbaar zijn verdienen extra aandacht en inzet en een op maat gesneden gebiedsgerichte aanpak. De gemeente Oudewater en De Woningraat werken samen met partijen als zorginstanties, politie en dorps/wijkbewoners om de komende jaren de leefbaarheid goed te houden en waar nodig te versterken.

- 5.1.1** **De gemeente Oudewater en De Woningraat** spannen zich in voor leefbare buurten en wijken. Zo pakken ze gezamenlijk ondermijnende activiteiten (zoals hennep/harddrugs/wapenbezit/mensenhandel/ illegale prostitutie) in het corporatiebezit aan.
- 5.1.2** Om de samenwerking beter vorm te geven gaan **de gemeente Oudewater en De Woningraat** samenwerken om een Convenant met betrekking tot Leefbaarheid op te stellen. De wijze waarop woonfraude, leefbaarheid en overlast wordt aangepakt wordt hierin beschreven. De gemeente neemt in 2026 het initiatief hiervoor.
- 5.1.3** **De Woningraat** zet zich in om ontmoeting tussen bewoners te stimuleren. Bij nieuw te bouwen complexen is de insteek om aantrekkelijke ontmoetingsplekken te creëren voor mensen met verschillende behoeftes.
- 5.1.4** **De Woningraat** gaat ruimte en ondersteuning bieden aan creatieve ideeën en initiatieven van bewoners die bijdragen aan het woongenot en de leefbaarheid van de buurt en straten waar De Woningraat actief is.

BMS

8



Aldus overeengekomen

Namens De Huurdersraad

M.A.. Franssen, voorzitter
Datum:

Namens De Huurdersraad

T. de Jong, secretaris
Datum:

Namens De Woningraad

M.I. Teitink, directeur bestuurder
Datum:

Namens burgemeester en wethouders
van de gemeente Oudewater

B. M. Schomaker, wethouder
Datum: 15/12/2025