

**aan** de gemeenteraad  
**onderwerp** Prestatieafspraken 2025

**van** het college van burgemeester en wethouders  
**datum** 18 maart 2025  
**zaaknummer** 1345225

## **memo**

### **Samenvatting**

Jaarlijks ondertekenen gemeente, corporaties en huurdersorganisaties de prestatieafspraken, als onderdeel van de raamovereenkomst prestatieafspraken 2023-2026. Het college informeert de raad door de ondertekende afspraken toe te sturen. Op deze manier heeft de raad zicht op de voortgang van de volkshuisvestelijke doelstellingen door de corporaties en op welke vlakken er het komende jaar wordt samengewerkt.

### **Doel**

Het college informeert de raad over de ondertekende prestatieafspraken en de voortgang van de afspraken zoals die in de raamovereenkomst zijn opgenomen.

## **1 Aanleiding**

Medio 2023 hebben gemeente Gouda, corporaties Mozaïek Wonen, Woonpartners Midden-Holland en Woonzorg Nederland en huurdersorganisatie HRHM de raamovereenkomst prestatieafspraken 2023-2026 ondertekend. In die raamovereenkomst zijn de meerjarige kaders vastgelegd hoe corporaties een bijdrage kunnen doen aan de volkshuisvestelijke doelstellingen van de gemeente Gouda. Daarin zijn wederkerige afspraken opgenomen om deze ten uitvoer te kunnen brengen. Jaarlijks worden de prestatieafspraken nader uitgewerkt, door een concretisering van de afspraken of wanneer er afwijkingen plaatsvinden.

### **Ondertekening prestatieafspraken**

Gemeente Gouda, Mozaïek Wonen, Woonpartners Midden-Holland, Woonzorg Nederland en HRHM hebben de prestatieafspraken voor 2025 ondertekend. Deze is als bijlage toegevoegd. Er staat in opgenomen wat er verdiepend, extra of afwijkend ten opzichte van de raamovereenkomst wordt uitgevoerd in 2025. Zo staat er bijvoorbeeld in opgenomen dat de aanpak rondom de communicatie bij schimmelproblematiek nader wordt uitgewerkt en dat gesprekken worden gevoerd hoe doorstroming meer aandacht krijgt. BeWoGo heeft besloten de prestatieafspraken niet te ondertekenen, hoofdzakelijk omdat die het oneens is met de huurverhoging. Aangezien de huurverhoging ook nodig is voor de financiering van andere ingrepen die in de afspraken zijn opgenomen, is BeWoGo van mening dat ze daarmee ook niet kunnen ondertekenen op andere onderdelen.

### **Aanvullende informatie**

Ondersteunend aan het maken van de afspraken wordt de voortgang van een aantal onderwerpen gemonitord. Dit draagt bij aan het opstellen van een helder beeld waar de aandacht naar uit moet gaan. Op het gebied van nieuwbouw en transformatie worden stevige stappen gezet door de corporaties. Wel lijkt het erop dat de doelstelling van het aantal woningen net niet wordt gehaald. Op het gebied van verduurzaming wordt de komende tijd aangescherpt wat er kan, mag en wat we willen om (versneld) aardgasvrij te geraken. Vooralsnog is het tempo nog begrensd, waarbij er voldoende redenen voor het waarom zijn aan te wijzen. Op het gebied van huisvesten aandachtsgroepen en veerkracht in de wijken, scoren we goed ten opzichte van andere gemeenten. Kwetsbare groepen worden gehuisvest, maar het vraagt blijvend aandacht. Die is er.

Qua betaalbaarheid geldt dat de corporaties ongeveer op het landelijk gemiddelde zitten qua huurprijzen. Deze zijn en blijven gematigd, waarbij de inzet op het beperken van de stijgende woonlasten samen met de gemeente worden opgepakt. Onder andere vanuit het convenant vroegsignalering. De corporaties hebben over de huurverhoging onlangs in een gezamenlijke brief aan de regionale gemeenteraden aangegeven hoe en waarom ze dat doen. Ook hebben zij in een raadsessie toegelicht welke opgaven en uitdagingen zij zien voor Gouda.

### Beschikbaarheid en betaalbaarheid

- *750 sociale huurwoningen erbij voor eind 2026:* 128 woningen zijn in 2023 door corporaties opgeleverd. Het gaat om de Bernadottelaan (Oostvogel), De Gouwe en de IJssel en Van Heuven Goedhartsingel. In 2024 zijn 82 corporatiewoningen opgeleverd. Het gaat om de Bockenbergsstraat, Livingstonepark en Zuidelijk Stempel Oost-oost. Het betekent dat er eind 2024 210 woningen zijn opgeleverd. Voor 2025 is de verwachting dat er 374 sociale huurwoningen door corporaties worden opgeleverd, voor 2026 staan er 128 in de programmering opgenomen. Het totaal voor de periode 2023 – 2026 ligt daarmee op 712 op te leveren woningen. Daarnaast zijn er nog woningen in verschillende projecten die in een (vergaande) verkenning zijn, maar nog niet als projecten in prestatieafspraken zijn gegoten omdat daar nog geen definitief investeringsbesluit voor is genomen. Hiermee kunnen we constateren dat we dichtbij onze doelstellingen komen voor de periode ten tijde van deze raamovereenkomst, waarbij nu nog niet precies te zeggen valt of deze wordt behaald of net niet. Het is echter óók duidelijk dat het huidige investeringsklimaat knaagt aan de mogelijkheden. De vooruitzichten voor de periode na 2026 zijn vooralsnog minder rooskleurig. Dit komt nu ook tot uiting in diverse projecten waarin (toch/ vooralsnog) geen investeringsbesluit wordt genomen.
- *Huidige percentage sociale huur als aandeel van de voorraad:* Ook particuliere partijen kunnen sociale huurwoningen bouwen. In 2023 en 2024 zijn er op die manier (vooralsnog) 43 studio's/ woningen toegevoegd. Er bestaat geen huurregister voor particuliere huurwoningen, daarom is het momenteel niet mogelijk om de brede definitie van sociale huur in percentages uit te drukken. Ook geldt dat corporaties niet alleen sociale huurwoningen in bezit hebben, maar ook middenhuur- en vrijesectorwoningen. In de praktijk ligt het aandeel sociale huur door woningcorporaties nog iets lager. Het meest recente beschikbare cijfer hiervan gaat over 2022. Daaruit komt naar voren dat 27,4% van de Goudse woningvoorraad corporatiewoningen uit de DAEB-voorraad betreft.

*Tabel 1: Aandeel corporatiewoningen t.o.v. totale Goudse voorraad per 1 januari*

2020	30,1%
2021	29,6%
2022	29,5%
2023	29,2%
2024	29,3%

*Bron: CBS Statline*

Met de forse aantallen nieuwbouw door corporaties is het aannemelijk dat het percentage corporatiewoningen richting 30% ten opzichte van de totale voorraad zal gaan. Dat zal ook voor 2025 gelden, wanneer een aanzienlijk deel van de geprognosticeerde woningen sociale huur door corporaties betreft. In 2026 zal dit aandeel naar verwachting een stuk lager liggen door een aantal grootschalige projecten van andere partijen. Daaronder valt bijvoorbeeld wel het project '1828' dat voorziet in een groot aantal woningen in het sociale huursegment.

- *450 middenhuurwoningen erbij voor eind 2026:* projecten van zowel corporaties als niet-corporaties komen tot circa 220 middenhuurwoningen. In 2023 zijn er 20 middenhuurwoningen opgeleverd door Woonpartners Midden-Holland, in 2024 geen enkele. In 2025 en 2026 zijn er in totaal circa 150 voorzien, waarvan ongeveer de helft door corporaties. Dit loopt achter op de doelstellingen. Dat corporaties hiervoor gereduceerde – financiële - mogelijkheden hebben is

onafhankelijk bevestigd. En dat Mozaïek Wonen al vanaf het begin heeft aangegeven zich hier niet op te richten is ook bekend. Partijen hebben gezamenlijk aangegeven zich in te zetten voor de lobby richting het rijk om meer mogelijkheden te bieden, ook zoeken partijen gezamenlijk naar andere mogelijke investeerders. Overigens geldt dat in de woon(zorg)visie de doelstelling zowel middenhuur als betaalbare koop wordt bedoeld. Ook met het meerekenen van het betaalbare koopsegment wordt deze doelstelling niet behaald in de periode '23-'26.

- *Aan- en verkoop*: corporaties prognosticeren gezamenlijk jaarlijks circa 25 á 30 verkopen. Het college heeft bij de raamovereenkomst al het standpunt ingenomen dat verkoop niet gewenst is. Over dit thema is afgesproken dat nog uitgewerkt wordt hoe dit (meer) naar wens kan verlopen. Dit loopt achter op schema. Vanuit de gemeente wordt het initiatief genomen.

### **Duurzame woningvoorraad en kwaliteit woningvoorraad**

- *Woningen transitiegereed/ naar de Standaard*: in de Nationale Prestatieafspraken is vastgelegd hoeveel woningen aardgasvrij en toekomstklaar zouden worden gemaakt voor 2030. Een regelrechte vertaling naar de Goudse voorraad zou betekenen dat circa 1.850 woningen tegen die tijd aardgasvrij moeten zijn gemaakt, en nog eens circa 2.700 woningen toekomstklaar. Voor het aardgasvrij maken hebben de corporaties eerder aangegeven duidelijkheid nodig te hebben over de visie op de warmtetransitie vanuit de gemeente. Het college heeft uitgesproken voor een all-electric oplossing te gaan, aan warmtenetten wordt meegewerkt als dat van onderaf wordt opgestart. De isolatieaanpak van Woonpartners is o.a. opgehangen aan exploitatieperspectief, de huidige warmtevraag van de woning, de hardheid van een preferente warmteoplossing en de momenten van planmatig onderhoud. De insteek is 25 woningen naar de isolatiestandaard te brengen in 2025, verdere actie op dit vlak ligt vooral in 2028. Daarnaast wordt een aantal monumenten licht aangepakt. Mozaïek Wonen maakt in de periode 2024-2026 circa 500 woningen toekomstklaar met vergaande isolatie. Mozaïek Wonen heeft uitgesproken geen woningen tot het niveau van de Standaard te verduurzamen, maar daar op een andere manier naar te kijken. Vanwege diverse ontwikkelingen op het gebied van definitie waaraan woningen moeten voldoen, wordt nader uitgewerkt hoe inzichtelijk gemaakt kan worden hoeveel woningen worden verduurzaamd. Zodat wel duidelijk zichtbaar wordt waar de corporaties in deze opgave staan. Met de huidige definitie van 'toekomstklaar, voldoet aan isolatiestandaard' worden 350 woningen aangepakt tot en met 2026.
- *Afschalen E-, F- en G-labels*: in de Nationale prestatieafspraken hebben corporaties zich eraan gecommitteerd om uiterlijk in 2028 alle woningen naar label D of beter te hebben gebracht. De raamovereenkomst beslaat een kortere periode, waarbij is ingestoken op versneld afschalen. Woonpartners Midden-Holland zet erop in de woningen te hebben afgeschaald in 2028. Mozaïek Wonen zet erop in om in 2026 nagenoeg alle woningen met deze slechtste labels te hebben uitgefaseerd. In 2027 tot en met 2029 zullen ook de laatste woningen met dit label worden uitgefaseerd. De corporaties lopen ertegenaan dat huurders weigeren mee te werken aan een labelopname, wat onwenselijk is. Dit zorgt voor enige vertraging op de doelstellingen.
- *Woningen met hernieuwbare energie*: Mozaïek Wonen heeft 1.059 woningen waarop PV-panelen liggen. Dat komt neer op circa 15% (waarbij geldt dat het op appartementen vaak moeilijker realiseerbaar is, voor louter grondgebonden eengezinswoningen ligt dit percentage hoger). Woonpartners heeft onderzoek gedaan naar het grootschalig aanbrengen van PV-panelen op daken van eengezinswoningen. De uitvoering is on hold gezet in afwachting van nieuwe wetgeving. Woonpartners MH heeft geen cijfers aangeleverd hoeveel woningen al wel voorzien zijn van PV-panelen. Cijfers over gasloos koken zijn niet aangeleverd door beide corporaties.

### **Wonen met zorg en leefbaarheid**

- *Toevoeging van het aantal geclusterde ouderenwoningen*: met het Oudenhuis en de Jan Ligthartlocatie zijn er 53 respectievelijk 24 sociale huurwoningen (77 in totaal) die worden gerealiseerd als geclusterde ouderenwoningen. Daarnaast zijn er nog enkele andere projecten die op haalbaarheid worden geïnventariseerd en/of buiten de corporatiesector worden ontwikkeld. Een voorbeeld hiervan is het Knarrenhof in Westergouwe.

### **Terugblik en vooruitkijken**

De ondertekening van de prestatieafspraken heeft op een later moment plaatsgevonden dan anders. Dit heeft deels te maken met een andere invulling van het proces. De insteek is dat de prestatieafspraken voor 2026 aan het einde van 2025 kunnen worden ondertekend.

Bijlage:  
Prestatieafspraken 2025