Themabijeenkomst Raadsavond Gouda

19 februari 2025

WOONPARTNERS MIDDEN-HOLLAND

Mozaïek Wonen

Inhoud

Investeringen

- **NPA, Woondeal Midden-Holland, KSF'en, regioafspraken**
- **SCMH en solidariteitsbeginsel**

Verduurzaming

Sociale cohesie

Proces en samenwerking in klachtafhandeling

Uitnodiging tot gesprek

Investeringen

Ministerie van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening

Nationale prestatieafspraken 2025-2035

Afspraken over de woningcorporatiesector

Beschikbaarheid

- Ambitieuze afspraken voor een forse versnelling van de realisatie van nieuwe sociale huurwoningen en middenhuurwoningen.
- Vanaf 2029 worden er 30.000 sociale huurwoningen per jaar bijgebouwd.
- Gezamenlijk sturen op voldoende programmering van nieuwe woningen, versnellen van de realisatie van al lopende projecten en het aanpassen van programmering door middel van uitruil en verdichting.

Betaalbaarheid

- Huurmatiging: huurverhoging van 4,5% in 2025.
- Vanaf 2026 wordt de standaard voor de maximale jaarlijkse huursomstijging een driejaarsgemiddelde van de inflatie.
- Passend toewijzen: huurgrens voor huurwoningen met een A+-label of hoger wordt met 25 euro verhoogd.

Leefbaarheid

- Aandacht voor de kwaliteit van de woning en de leefomgeving.
- Aanpak vocht- en schimmel-problematiek heeft prioriteit.
- Alle gemeenten en corporaties leveren hun aandeel in het huisvesten van aandachtsgroepen.

Duurzaamheid

- Aandacht voor het verhogen van het wooncomfort en het verlagen van de energiekosten.
- In 2028 geen E-, F- en G-labels meer.
- Isolatie van sociale huurwoningen heeft prioriteit.
- Naar verwachting heeft in 2034 70% tot 75% van de corporatievoorraad een A-label of beter.



Aan deze afspraken committeren zich naast het Rijk: Aedes, VNG

volkshuisvestingnederland.nl

Van NPA naar Woondeal Midden-Holland
(2023)

- Realisatieagenda Midden-Holland:
  - Bouw 19.800 woningen **t/m 2030**
  - 27% sociale huur
  - 20% middenhuur of koop tot € 390.000

- Versnellen realisatie (op z’n minst voorkoming vertraging)

- Oplossen belemmeringen
  - In projecten
  - In de regio
  - In regelgeving

Kritische succesfactoren Woondeal MH

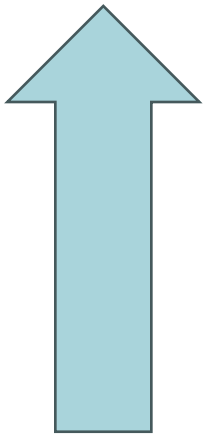
- Mobiliteit en infrastructuur
- Stikstof
- Geluid
- Water en bodem sturend
- **Voldoende middelen en sturing voor meer sociale en betaalbare woningen**
- Beperken schaarste van middelen en menskracht en stijgende kosten
- Toekomstbestendige bouw (incl klimaatadaptief, duurzaam en circulair)
- Streven naar complete steden en dorpen
- Aansluitingen op nutsvoorzieningen (energie en drinkwater)
- Procedures

Voldoende middelen en sturing voor meer sociale & betaalbare woningen (blz 18/19 RRA)

- 30% sociaal alleen kansrijk bij grotere projecten
- Mogelijkheden benutten verhogen aandeel sociaal in bestaande afspraken
- Gevolgen financiële haalbaarheid door stapeling eisen (gevelbeeld, klimaatadaptie, deelmobiliteit, circulariteit)
- Gebrek aan bouwlocaties sociale huur/weinig eisen aan particuliere ontwikkelaars
- Te weinig middelen beschikbaar voor investeren in middenhuur
- **Investeringskracht corporaties onder druk door rekenmodel beleidswaarde, ATAD en VPB, neerwaarts bijstellen WWS, ingrepen in huur**

Versnellingstafels

- Landelijk
- Provinciaal
- Regionaal
- Lokaal (gemeenten)



Insteek versnellingstafel(s)

Twee invalshoeken

- **Vanuit locaties:**
  - belemmeringen en kansen om los te trekken
  - korte termijn: ontwikkelkansen
- **Vanuit kritische succesfactoren**
  - Direct beïnvloedbaar
  - Lobby en opschalen

Herijking NPA 2024 (landelijk)

- 30.000 sociaal/jaar, 5.000 middenhuur/jaar
- EFG, 450.000 aardgasvrij t/m 2034
- 2025 huursom + 4,5%, daarna 3-jaarsgemiddelde inflatie, hogere aftoppingsgrens voor woningen met A+ en beter
- Concrete lokale afspraken leefbaarheid, inzet op vocht en schimmelaanpak en aanpak woningen met slechte conditiescore
- Bij deze herijking wordt rekening gehouden met het duurzaam prestatiemodel corporaties

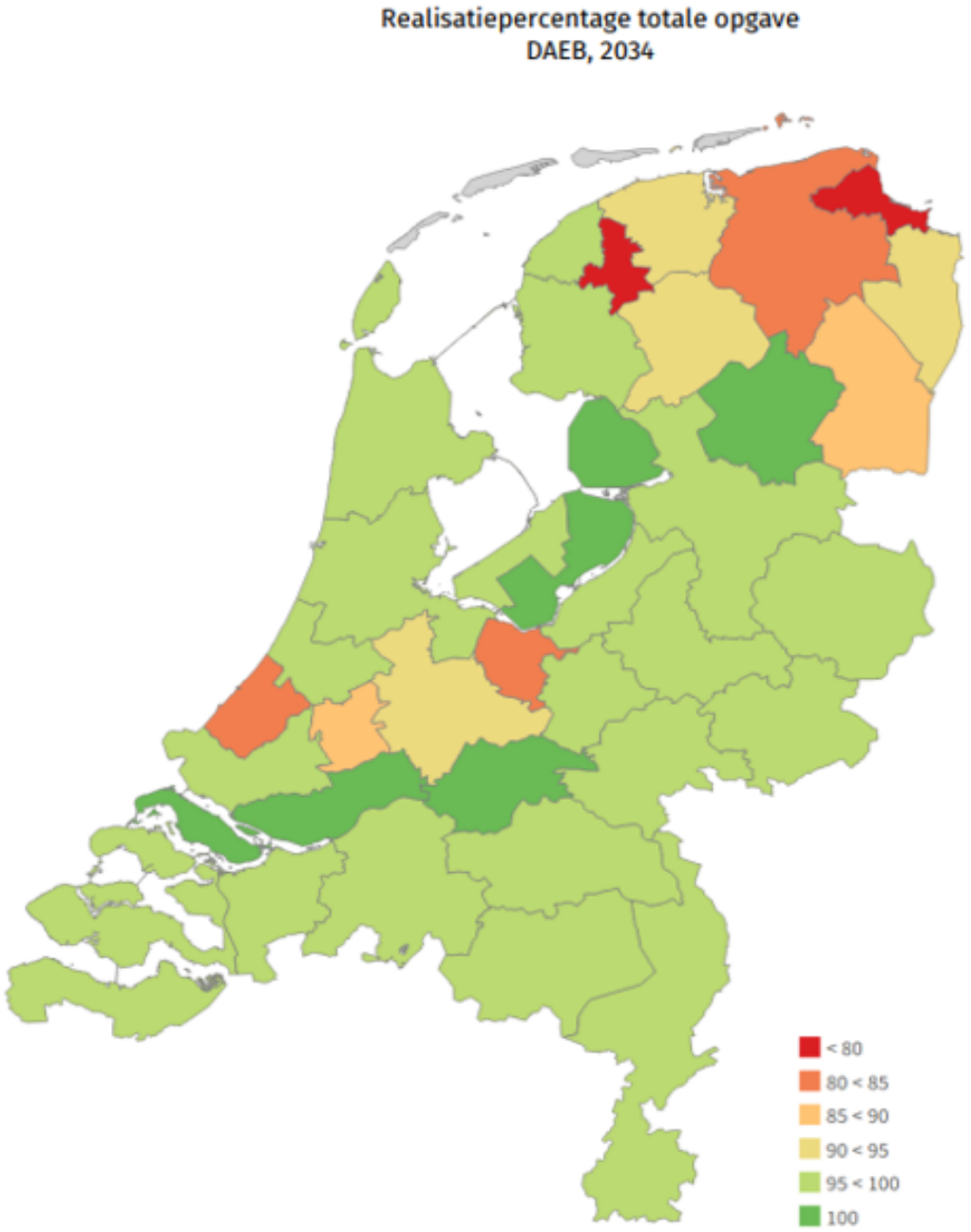
NPA doorrekening 2024 Ortec/ABF

Solidariteit binnen Midden-Holland leidt niet tot behalen van de doelstellingen

Zuid-Holland heeft de grootste opgave in NL

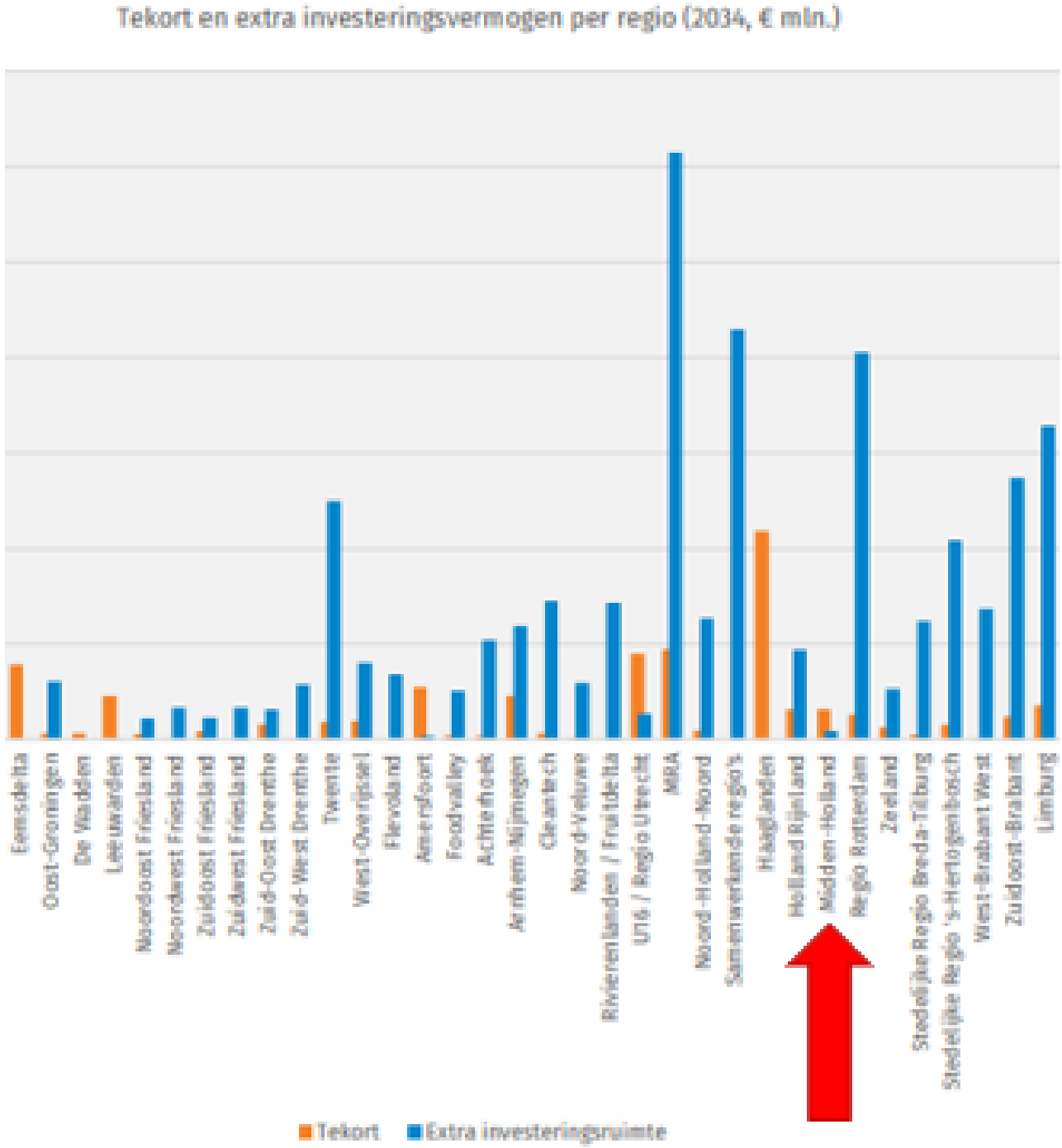
In ZH onvoldoende middelen om opgave vlot te trekken

Bijspringen vanuit andere provincies is nodig



NPA doorrekening 2024 Ortec/ABF

	Aantallen woningen 2025 t/m 2034
Type	Herijking NPA (2024)
DAEB	
Nieuwbouw	+248.200
Flexwoningen	+23.400
Sloop	-93.000
Verkoop	-50.100
Netto ontwikkeling:	*+128.500*
Niet-DAEB	
Nieuwbouw	39.200



Volkshuisvestelijke continuïteit

- Corporatie is in staat op korte en lange termijn (=15 jaar) haar voorraad kwantitatief en kwalitatief in stand en op peil te houden
- Voortzetting reguliere volkshuisvestelijke taken op gebied van leefbaarheid en betaalbaarheid
- Investeringsruimte wordt bepaald, rekening houdend met de instandhoudingsopgave

Duurzaam prestatiemodel als financieel kader voor herijking NPA 2024

Duurzaam presteren:

Zekerheid op lange termijn: continuïteit is in brede zin geborgd

Voldoende financiële middelen voor investeringsprogramma

Middelen worden bijgesteld als opgave hierom vraagt

Voortrollend afsprakenstelsel: 10 jaar beleidsrijk en 5 jaar beleidsarm ingerekend voor volkshuisvestelijke continuïteit

Sloop, verkoop en huurverhoging zijn en blijven nodig.

- Sloop blijft nodig voor vernieuwing voorraad
- Verkoop en huurverhoging om investeringen nieuwbouw en bestaande voorraad te kunnen bekostigen

Solidaire inzet middelen/vermogen randvoorwaardelijk voor projectsteun

Werkwijze: van lokaal naar landelijk

Stappen van solidariteit

Proces op hoofdlijnen als corporatie opgave niet aankan:			
Oplossing op schaal:	**Stappen:**		**Instrument:**
… lokaal:	1	Eén of meerdere corporaties actief op lokale schaal zijn bereid om de corporatie te helpen en kunnen dat financieel ook	
… regionaal:	2	Eén of meerdere corporaties in de regio zijn bereid om de corporatie te helpen en kunnen dat financieel ook	Handreiking Samenwerking (voorbeelden)
… bovenregionaal:	3	Eén of meerdere corporaties actief op bovenregionale schaal zijn bereid om de corporatie te helpen en kunnen dat financieel ook	
… de sector:	4	Vanuit lokale en (boven)regionale schaal kan men de corporatie niet ondersteunen. Daar is hulp van de gehele sector voor nodig	Document “Werkwijze Solidariteit tussen woningcorporaties in Nederland”
… het Rijk:	5	Oplossing is via lokale en (boven)regionale schaal en via sector niet voorhanden	Projectsteun





Resultaat tot nu toe

- **overname project** Swanla-driehoek door Stedelink
- **centrale uitvraag** project in Zuidplas in uitvoering door Stedelink
- gezamenlijke opdracht aan **Ortec** voor onderzoek opgave & middelen
- Nauwe **samenwerking met andere koepels**
- Meekijken in **pilot solidariteit SVH** (Haaglanden) met VRO
- Gesprekken met **corporaties buiten Midden-Holland** over investeringsmogelijkheden

Wat helpt ook?

- **Goedkoper bouwen**:
  - Voorkomen onnodige kwaliteitsstapeling bovenop wetgeving bv. extra eisen beeldkwaliteit.
  - Parkeernorm
  - Conceptueel bouwen
  - Aanhaken bij een bestaande bouwstroom
  - Corporaties vanaf begin aan tafel bij planontwikkeling
- **Sneller resultaat**:
  - Regionale prioritering van projecten / bouwlocaties
  - Betere samenwerking gemeenten
  - Parallel plannen



Verduurzaming bestaande voorraad



Verduurzaming bestaande voorraad

- Nationale Prestatie Afspraken (NPA)
- Waar staan we?
- Wat doen we?
  - Verduurzaming
  - EFG
- Wat kunnen we?

Ministerie van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening

Nationale prestatieafspraken 2025-2035

Afspraken over de woningcorporatiesector

Beschikbaarheid

- Ambitieuze afspraken voor een forse versnelling van de realisatie van nieuwe sociale huurwoningen en middenhuurwoningen.
- Vanaf 2029 worden er 30.000 sociale huurwoningen per jaar bijgebouwd.
- Gezamenlijk sturen op voldoende programmering van nieuwe woningen, versnellen van de realisatie van al lopende projecten en het aanpassen van programmering door middel van uitruil en verdichting.

Betaalbaarheid

- Huurmatiging: huurverhoging van 4,5% in 2025.
- Vanaf 2026 wordt de standaard voor de maximale jaarlijkse huursomstijging een driejaarsgemiddelde van de inflatie.
- Passend toewijzen: huurgrens voor huurwoningen met een A+-label of hoger wordt met 25 euro verhoogd.

Leefbaarheid

- Aandacht voor de kwaliteit van de woning en de leefomgeving.
- Aanpak vocht- en schimmel-problematiek heeft prioriteit.
- Alle gemeenten en corporaties leveren hun aandeel in het huisvesten van aandachtsgroepen.

Duurzaamheid

- Aandacht voor het verhogen van het wooncomfort en het verlagen van de energiekosten.
- In 2028 geen E-, F- en G-labels meer.
- Isolatie van sociale huurwoningen heeft prioriteit.
- Naar verwachting heeft in 2034 70% tot 75% van de corporatievoorraad een A-label of beter.



Aan deze afspraken committeren zich naast het Rijk: Aedes, VNG

volkshuisvestingnederland.nl

Nationale Prestatieafspraken (2025-2035)

Aardgasvrij

- 450.000 aardgasvrije huurwoningen in 2034 (uiterlijk in 2027 uitgewerkte gemeentelijke plannen)
- Aardgasvrije woningvoorraad in 2050

Ambitie gemeente Gouda

- Aardgasvrije woningvoorraad in 2040

Waar staan we? Energielabels Gouda

- Circa 23% EFG labels in Gouda
- Circa 2% EFG labels in Gouda in bezit corporaties

Label	Gouda		Corpo's	
	aantal	aandeel	aantal	aandeel
A++++	278	1%	0	0,0%
A+++	870	3%	334	1,0%
A++	348	1%	123	0,4%
A+	348	1%	320	0,9%
A	6.157	18%	2031	5,8%
B	5.322	15%	2361	6,8%
C	10.575	30%	3147	9,0%
D	2.957	9%	884	2,5%
E	2.818	8%	458	1,3%
F	3.165	9%	102	0,3%
G	1.948	6%	67	0,2%
	34.785		**9.827**	
EFG	7.931	23%	627	2%

per 1 januari 2025,
bron Gouda: allecijfers.nl
bron corpo's: corporaties

Energielabels Corporaties

	Corporatie aantal	aandeel
A++++	0	0%
A+++	334	3%
A++	123	1%
A+	320	3%
A	2031	21%
B	2361	24%
C	3147	32%
D	884	9%
E	458	5%
F	102	1%
G	67	1%
	9827	

6%

- Circa 6% van corporatiebezit is EFG
- Circa 85% is label C of beter
  - Dubbbel glas toepassen
  - Na-isolatie
  - Zonnepanelen

Wat doen we ?

Nu, investeren in:

- Verduurzamen van de bestaande voorraad (geschikt voor gasloos)
  - Doelmatig sturen op energetische kwaliteit
  - Efficiënt inzetten middelen
- Isolatie > verlaging energielasten > verbeteren comfort
- Ventilatie > verbeteren comfort

Straks, investeren in:

- Installaties naar gasloos

Wat doen we?

Afspraken NPA met betrekking tot verduurzaming

- Om huurders van deze verduurzaming te laten profiteren is afgesproken dat zij geen huurverhoging krijgen na isolatiemaatregelen.

- Vanaf 2026 mogen corporaties de aftoppingsgrenzen verhogen met 25 euro (passend toewijzen) vanaf A+ woningen. Dit geldt alleen voor nieuwe verhuringen (nog afhankelijk van wetswijziging).

Wat doen we, samen?

Energiecoaches, meedenken, klimaatadaptatie

Rol in de samenwerking met de energiecoaches van de gemeente (ondersteunen huurders)

Tuincontracten: maximum stellen aan verharding en meer vergroening met oog op waterdoorlating en voorkomen hittestress

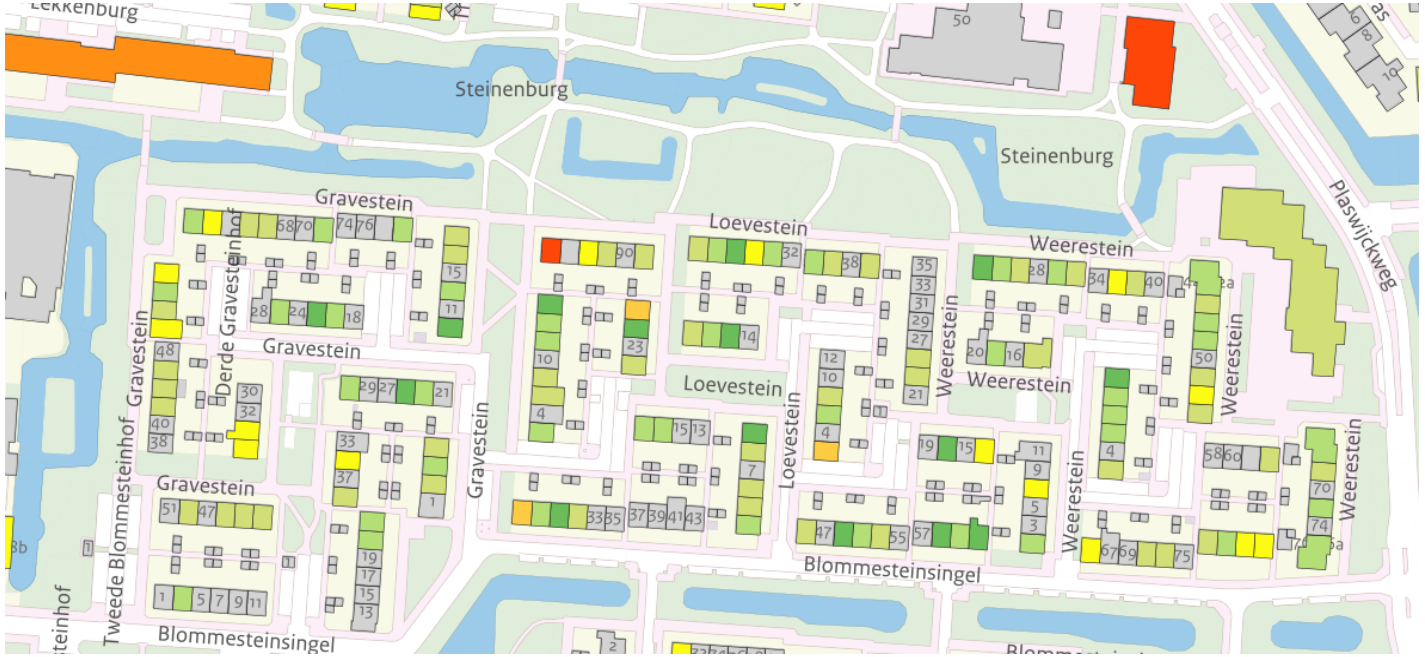
Communicatie projecten: operatie steenbreek etc.

Wat doen we?

<u>Uitfaseren E-, F- en G- label woningen (ook uit NPA)</u>

- Corporaties gaan al hun woningen met een E-, F-, of G-label tot en met 2028 versneld verduurzamen.
- Dit sluit aan op het doel om in 2030 675.000 woningen vergaand te isoleren en om 450.000 bestaande corporatiewoningen aardgasvrij te maken.
- Uitzondering: monumenten en de voor sloop aangemerkte woningen.

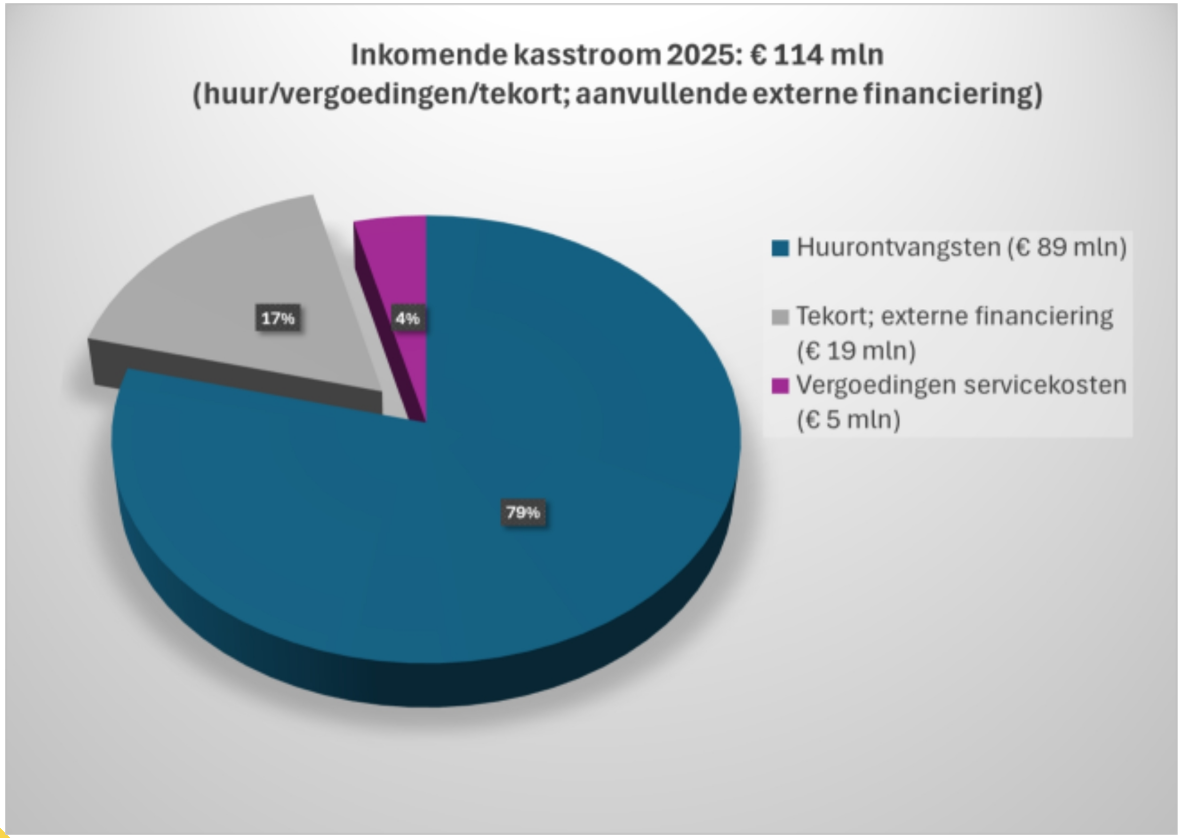
Uitdaging & Kans EFG:



- De EFG labels zijn doorgaans geen volledige blokken (verschillende eigenaren en verschillende labels)
- De aanpak is hierdoor maatwerk
- En, we komen niet overal binnen...

Kans: verlagen energielasten, verbeteren comfort

Wat kunnen we
Dilemma: verduurzaming is niet betaalbaar



- Corporaties kunnen slechts een deel uit huurinkomsten betalen
- Voor een deel wordt geld geleend
- Ruimte om te lenen is beperkt
- 2040 niet haalbaar, momenteel 2050 ook niet

(Grafiek uit begroting Mozaïek Wonen)

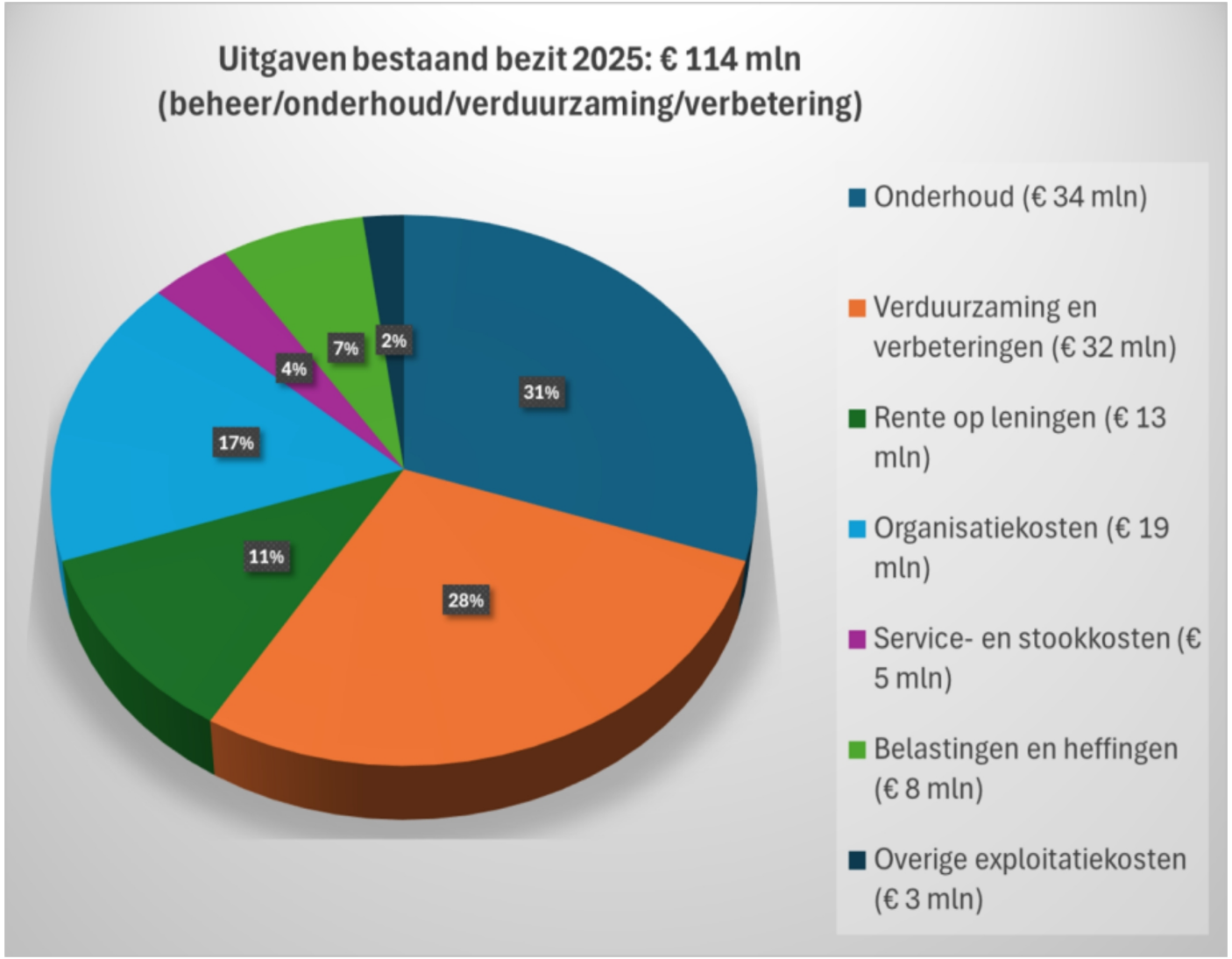
Wat doen we

Projectmatige aanpak verduurzaming, waarbij

- Uitfaseren EFG
- Dubbel glas wordt aangebracht (HR++)
- Gevel, dak en vloerisolatie wordt aangebracht/verbeterd
- Ventilatie wordt verbeterd (voorkomen van vochtproblemen)
- LED verlichting algemene ruimten

Mozaïek : in 2025 fors investeren

(Grafiek uit begroting Mozaïek Wonen)



Wat doen we



Pilot Sparreweg

- 64 appartementen
- Nieuwe kozijnen, HR++ glas
- Gevelisolatie
- Vloerisolatie
- Nieuwe badkamer, keuken en toilet

Transitie gereed
Lagere energielasten
Meer comfort

Wat doen we

Turfsingel e.o.

- 192 appartementen/egw
- Nieuwe kozijnen, HR++ glas
- Gevelisolatie
- Vloerisolatie
- Dakisolatie
- Ventilatie (Co2 gestuurd)
- Toiletten

Transitie gereed
Lagere energielasten
Meer comfort



Wat doen we



Leckenborch

- 214 appartementen voor senioren
- Nieuwe kozijnen, HR++ glas
- Gevelisolatie
- Ventilatie vervangen (CO2-gestuurd)
- Vleermuiskasten (flora/fauna)

Transitie gereed
Lagere energielasten (gem. label A)
Meer comfort



Sociale cohesie

WOONPARTNERS MIDDEN-HOLLAND

Mozaïek Wonen

Ministerie van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening

Nationale prestatieafspraken 2025-2035

Afspraken over de woningcorporatiesector

Beschikbaarheid

- Ambitieuze afspraken voor een forse versnelling van de realisatie van nieuwe sociale huurwoningen en middenhuurwoningen.
- Vanaf 2029 worden er 30.000 sociale huurwoningen per jaar bijgebouwd.
- Gezamenlijk sturen op voldoende programmering van nieuwe woningen, versnellen van de realisatie van al lopende projecten en het aanpassen van programmering door middel van uitruil en verdichting.

Betaalbaarheid

- Huurmatiging: huurverhoging van 4,5% in 2025.
- Vanaf 2026 wordt de standaard voor de maximale jaarlijkse huursomstijging een driejaarsgemiddelde van de inflatie.
- Passend toewijzen: huurgrens voor huurwoningen met een A+-label of hoger wordt met 25 euro verhoogd.

Leefbaarheid

- Aandacht voor de kwaliteit van de woning en de leefomgeving.
- Aanpak vocht- en schimmel-problematiek heeft prioriteit.
- Alle gemeenten en corporaties leveren hun aandeel in het huisvesten van aandachtsgroepen.

Duurzaamheid

- Aandacht voor het verhogen van het wooncomfort en het verlagen van de energiekosten.
- In 2028 geen E-, F- en G-labels meer.
- Isolatie van sociale huurwoningen heeft prioriteit.
- Naar verwachting heeft in 2034 70% tot 75% van de corporatievoorraad een A-label of beter.



Aan deze afspraken committeren zich naast het Rijk: aedes VNG

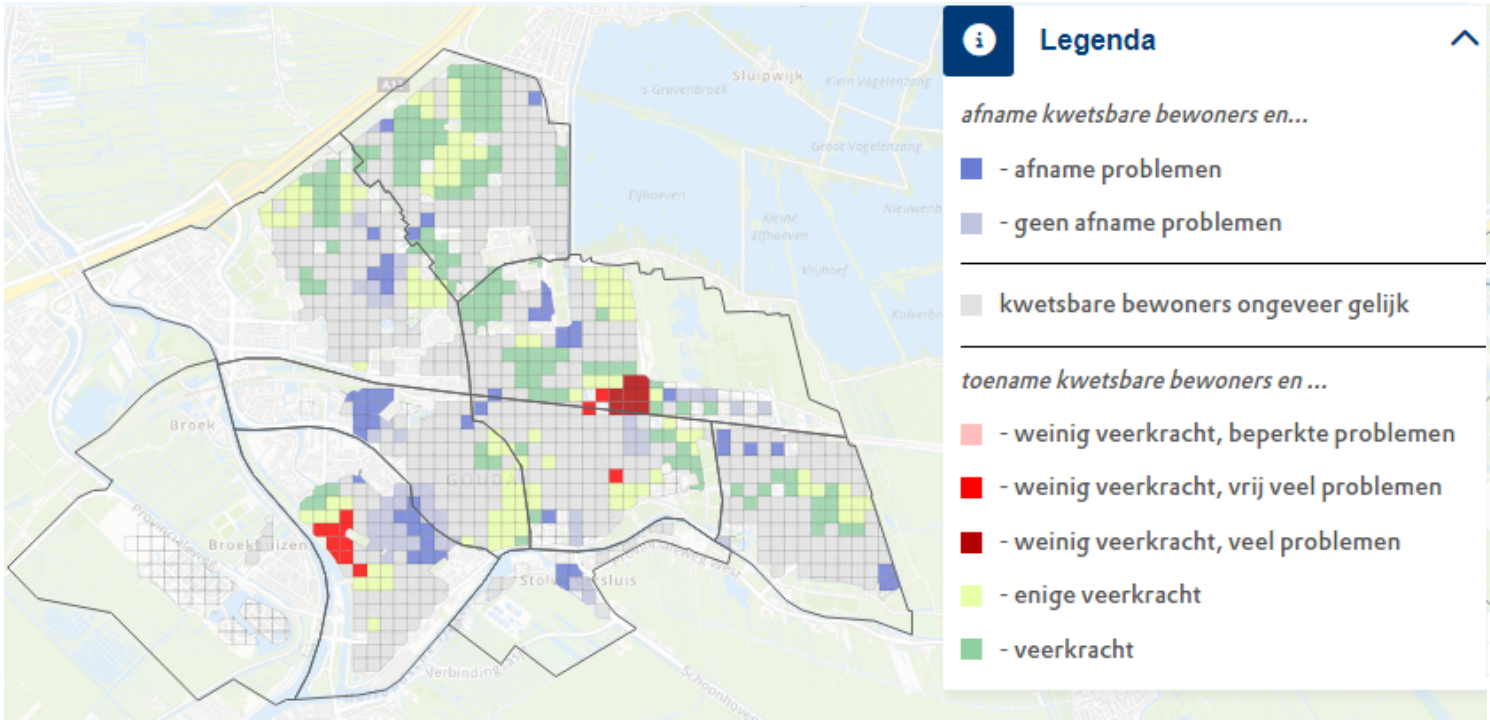
volkshuisvestingnederland.nl

Veerkracht Gouda

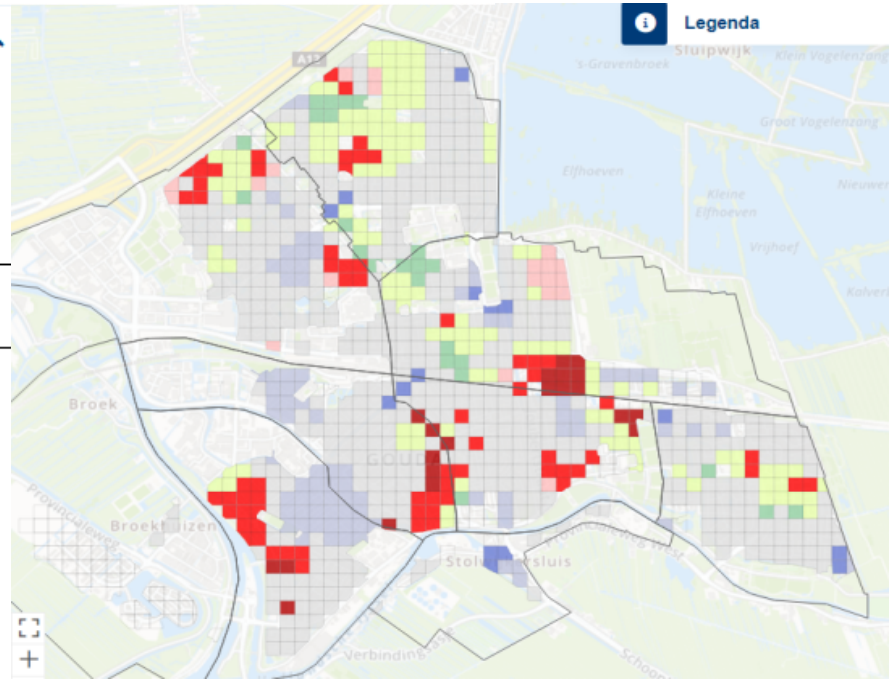
"Een toenemende concentratie van bewoners in een kwetsbare positie gaat over het algemeen samen met meer overlast en onveiligheid"

Maar niet altijd.

Gemiddelde Nederland

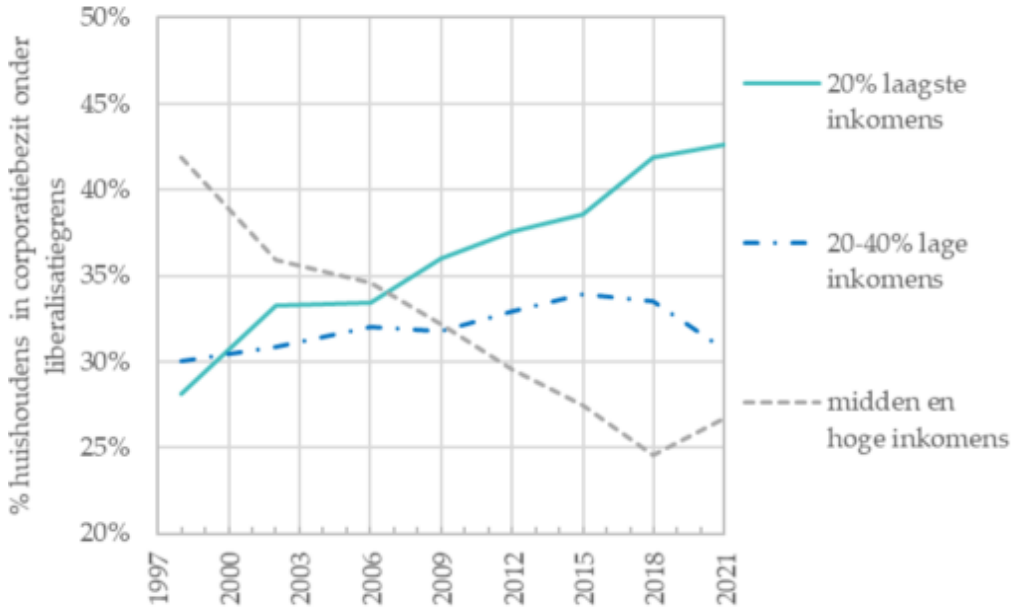


Gemiddelde Gouda



Ontwikkelingen binnen corporatiebezit

Aandeel huishoudens naar inkomensgroep in het corporatiebezit onder de liberalisatiegrens (sociale huur) 1998-2021



Bron: WBO1998 t/m WoON2021

Passend toewijzen

Aftoppingsgrenzen passend toewijzen 2025:

- Een- en tweepersoonshuishoudens: € 682,96
- Drie- en meerpersoonshuishoudens: € 731,93

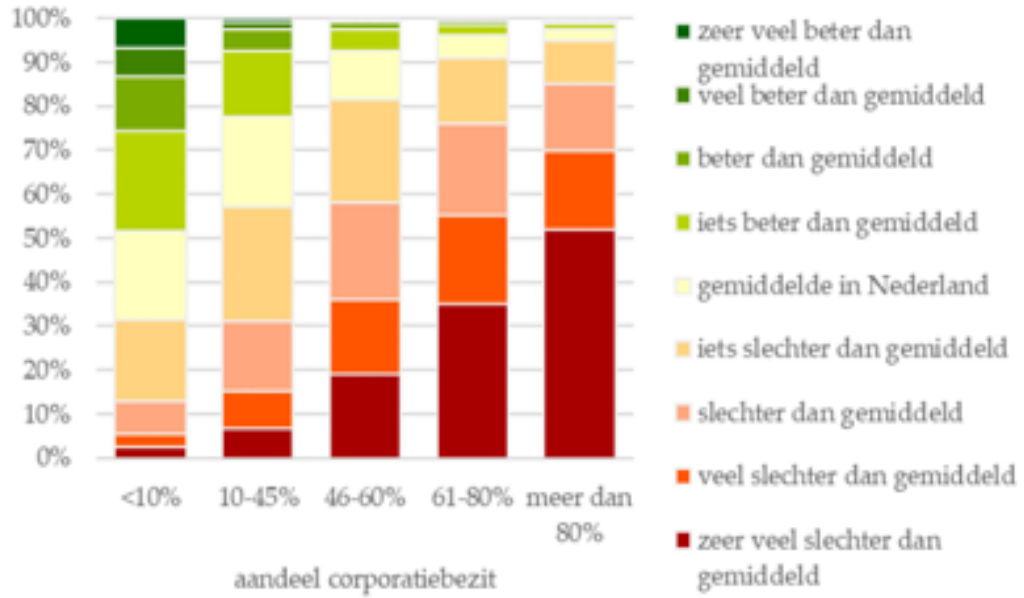
Inkomensgrenzen passend toewijzen 2025:

- Eenpersoonshuishoudens tot AOW: € 28.375*
- Meerpersoonshuishouden tot AOW: € 38.500

*Dit is ongeveer het minimumloon op jaarbasis.

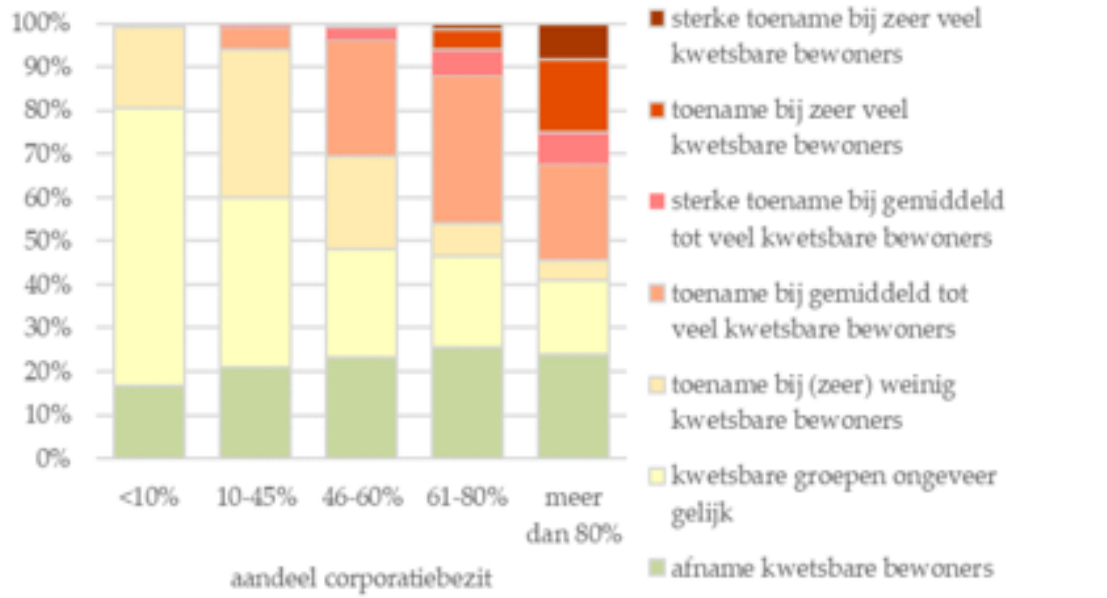
Wijken met corporatiebezit

Verdeling klassen overlast en onveiligheid (2020) naar aandeel corporatiebezit



Leefbaarometer, microdata CBS, bewerking In.Fact.Research (kaart 6 i.c.m. kaart 3 ADC)

Concentratie kwetsbare bewoners (2014-2020) naar aandeel corporatiebezit



WoonZorgwijzer, microdata CBS, bewerking In.Fact.Research (kaart 5 i.c.m. kaart 3 ADC)

Welke signalen/ontwikkelingen zien wij?

- Toename van personen met verward gedrag
- Toenemende eenzaamheid
- Vervuiling (huisvuil, grofvuil, wrakfietsen e.d.) in het openbaar gebied
- Afnemende tolerantie t.o.v. anderen
- Verlies van vertrouwen in organisaties (onzichtbaarheid en onbereikbaarheid instanties)

Wat pakken we samen al op?

- Samenwerken binnen meerjarig programma Buurt aan Zet
- Communitybuilding met Gro-up, Sociaal Makelaar, Gouda Bruist
- Buurtbemiddeling

Wat pakken we samen al op?

Korte Akkeren (Woonpartners MH)

- Aanpak openbaar gebied en privé tuinen.
- Ontmoetingsplek “Het Vogelnest” als spil in de wijk.
- Samenwerking sociaal makelaars, wijkagent en meldpunt zorg & overlast.



Wat pakken we samen al op?

Burgen en Lusten (Mozaïek Wonen)

- Grootschalige renovatie: zijn er koppelkansen?
- Projectleider vanuit de gemeente én vanuit de corporatie
- Samen inzetten op participatie en versterken netwerken



Welke gezamenlijke kansen zien wij?

- Samen aan de slag met wijkvisies
- Nieuwbouwprogrammering (differentiatie in prijs en programma, bijvoorbeeld in Westergouwe)
- Toewijzingsbeleid en verkoop (sturen op instroom)
- Informatie vaker op casusniveau delen tussen politie, gemeente en corporaties (AVG)
- Meer samenwerking aanpak op veiligheid, zoals jeugdoverlast
- Vaker samen activeren van bewoners (bijv. Gro-up)



Proces en samenwerking in klachtafhandeling

Eigen processen

Samen het verschil maken voor bewoners, bijvoorbeeld bij:

- Overlastzaken
- Schimmelproblematiek

Hoe bundelen we onze krachten tegen klachten?

- Duidelijkheid rollen & waarnaartoe; Samen uitdragen
- Gezamenlijke regisseur?
- ?

Uitnodiging voor gesprek