

Prestatieafspraken 2025 – onderdeel van de raamovereenkomst Gouda 2023-2026

Thema's	Raamovereenkomst/ Volkshuisvestelijke prioriteiten	Jaarschijf 2025	
1. Beschikbaarheid		Partijen komen overeen:	Opmerkingen of aanvullingen vanuit huurdersorganisaties
Nieuwbouw	Een toevoeging van circa 750 sociale huurwoningen tot eind 2026, ofwel 30% corporatiehuur in 2026. Grond voor sociale huurwoningen wordt tegen een passende sociale grondprijs aangeboden.	Met de eind 2023 vastgestelde doelgroepenverordening stelt de gemeente eisen aan andere partijen dan toegelaten instellingen qua huurprijs, woningkwaliteit, instandhoudingstermijn en doelgroepen. Partijen bevestigen dat corporaties de belangrijkste partij blijven voor het toevoegen van sociale huurwoningen, maar op deze manier worden ook andere partijen aangezet tot het bouwen van betaalbare woningen. Voor de periode na 2026 geldt dat de opgave voor sociale huur groot blijft. Partijen gaan blijvend in gesprek over prioritering van projecten. Dit gebeurt middels het benutten van een lokale versnellingstafel, die aanvullend is op de regionale versnellingstafel. De corporaties leveren een actieve bijdrage in de wijkontwikkeling van Westergouwe door op verzoek van de gemeente te participeren in de planontwikkeling. Partijen spannen zich in om zoveel mogelijk sociale huurwoningen bestemd voor gezinnen in de plannen op te nemen. In bijlage 1 staan de projecten opgenomen die voor de periode 2024 tot en met 2026 zijn voorzien.	HRHM: maakt zich zorgen over de haalbaarheid gezien de woningnood, ziet de vraag onvoldoende effectief afgedekt. BeWoGo: geeft aan mee te willen denken in de wijkontwikkeling Westergouwe om hier ook sociale woningbouw voor gezinnen toe te voegen. Geeft tevens aan dat de doelstelling voor het aantal sociale huurwoningen als minimum moet worden gezien en vraagt aandacht voor de onrendabele top.
	Toevoeging van het aantal middenhuurwoningen, met als doel 450 nieuwe middenhuurwoningen in 2026. Deze worden gedeeltelijk door corporatie(s) gebouwd.	Partijen blijven op zoek naar investerende partijen die middenhuur kunnen realiseren. Uiterlijk begin april hebben gemeente en corporaties één of meerdere gesprekken gevoerd met investeerders.	HRHM en BeWoGo: Het bouwen van middenhuurwoningen is geen kerntaak van corporaties en mag niet ten koste gaan van sociale huur. Hiervoor moet naar marktpartijen worden gekeken.
Aan- en Verkoop	Er worden geen woningen verkocht tenzij dat in het belang is van de portefeuillestrategie én aansluit op een nader af te stemmen strategie voor strategisch aan- en verkoopbeleid.	De gemeente neemt het initiatief om de eerder aangekondigde afstemming uit te werken, zodat er in 2025 afspraken zijn gemaakt. De corporaties verkopen slechts vanuit het huidige verkoopprogramma en stemmen nieuwe toevoegingen aan de verkoopvijver met de gemeente af.	HRHM: Verkoop kan de toch al beperkte voorraad sociale huurwoningen verkleinen, wat zorgwekkend is gezien de huidige woningnood. We pleiten ervoor dat verkoop alleen in uitzonderlijke gevallen gebeurt, met duidelijke voordelen voor huurders en de sociale woningvoorraad. BeWoGo: Zo min mogelijk sociale huurwoningen, en alleen bij gespikkeld bezit, omdat dat heel lastig is met verduurzamen.
Vrije toewijzingsruimte	Er bestaat een mogelijkheid om 7,5% van alle toewijzingen vrij toe te wijzen aan huishoudens die gezien het inkomen hierbuiten vallen. Bij aanvang van de raamovereenkomst is deze vrije toewijzingsruimte in Gouda op 10% gesteld. Als er in de bieding afspraken over worden gemaakt, kan dit percentage worden opgehoogd tot maximaal 15%.	Partijen spreken af dat maximaal 15% vrije toewijzingsruimte mogelijk is, onder andere om de veerkracht in wijken te versterken of in stand te houden. Partijen spreken af de toepassing van vrije toewijzingsruimte te evalueren. De corporaties leveren hiervoor de cijfers in het voorjaarsoverleg aan. De evaluatie wordt in Q2 2025 besproken.	HRHM: het verhogen van de vrije toewijzingsruimte naar 15% is absoluut wenselijk. Dit biedt meer flexibiliteit om huishoudens te helpen die net buiten de reguliere inkomensgrenzen vallen, maar toch moeite hebben om betaalbare woonruimte te vinden. We dringen erop aan om in de afspraken voor de raamovereenkomst deze maximale ruimte te benutten, zodat meer mensen toegang krijgen tot betaalbare huisvesting.
Woonruimtebemiddeling/ Huisvestingsverordening	Aan de hand van slaagkansen wordt gemonitord in welke mate woningzoekenden voor een woning in aanmerking komen. Indien mogelijk wordt hierop bijgestuurd vanuit de middelen die de huisvestingsverordening biedt.	De monitoring van de slaagkansen verloopt op reguliere wijze. Tijdens de actualisatie van de Huisvestingsverordening in 2023 hebben partijen uitgesproken de huidige woonruimteverdeelsystematiek te evalueren en alternatieven te onderzoeken. In 2025 neemt gemeente Gouda hierover in regionaal verband een beslissing, waarbij de inbreng vanuit de corporaties onderdeel uitmaakt van de afweging. De corporaties hebben aangegeven een voorkeur te hebben voor het inschrijfduurmodel.	HRHM: roept op vanuit deze monitoring tot concrete actie te komen om de woonkansen voor kwetsbare groepen, zoals jongeren, te verbeteren en daarover transparant te communiceren. Met als doel dat de beschikbare woningen ook echt aansluiten bij de behoeften van jongeren en andere

	Aanvullend werken gemeente en corporaties samen om de woningbehoefte van jongeren in beeld te krijgen, om daarmee ook het aanbod af te stemmen	De samenwerkende woningcorporaties Midden-Holland willen onderzoeken of zij een organisatie op willen richten om de woonruimteverdeling te faciliteren en te monitoren. Zij starten een verkenning naar een regionale samenwerking rondom de woonruimteverdeling en bredere samenwerking. De gemeente wordt hierbij betrokken. Partijen wensen de bestaande voorraad beter te benutten. De gemeente neemt hiervoor het initiatief om nader onderzoek uit te voeren naar de toepassing van de kostendelersnorm. De corporaties werken uit hoe zij verwachten de bestaande voorraad beter te kunnen benutten.	groepen met een dringende woonvraag. Monitoring alleen is niet genoeg; structurele oplossingen zijn essentieel. BeWoGo: Lokale huisvestingsverordening wekt niet. Onvoldoende beleid doorstroming binnen de bestaande voorraad. Te veel directe bemiddeling. Voor gewone woningzoekenden is er nauwelijks kans op een woning. Maximaal aantal woningen beschikbaar stellen voor statushouders. Direct gebruik maken van mogelijkheid 50% leegkomende woningen toe te wijzen aan inwoners Gouda. BeWoGo informeert de huurders via website/ informatie en gesprekken over het wegnemen van obstakels voor een eventuele verhuizing.
2. Betaalbaarheid		Partijen komen overeen:	Opmerkingen of aanvullingen vanuit huurdersorganisaties
Betaalbare voorraad	Woonlasten zijn een gezamenlijke verantwoordelijkheid van corporaties en gemeente.	Gemeente heeft samen met Mozaïek Wonen en Woonpartners MH een convenant ter bestrijding van energiearmoede opgesteld. De gemeente stelt daarin gelden ter beschikking die bedoeld zijn voor het versnellen van de verduurzaming. Partijen spreken af dat de projecten aanvullend zijn op wat reeds in de begroting is opgenomen. De corporaties zorgen er met communicatie-uitingen voor dat huurders op de hoogte worden gebracht van bestaande (maatwerk)regelingen, zoals de vangnetregeling en huurtoeslag en de regeling bij inkomenssterugval in geval van inkomensafhankelijke huurverhoging. Deze regelingen moeten voorkomen dat huurders in de knel komen door de (inkomensafhankelijke) huurverhoging. Woonzorg Nederland helpt bewoners betaalproblemen te voorkomen door een samenwerking met Geldfit.	HRHM: Wij maken ons zorgen over de huurstijgingen en de impact hiervan op onze huurders. Het is essentieel dat huurverhogingen eerlijk en transparant worden doorgevoerd, met oog voor de betaalbaarheid en leefbaarheid voor alle huurders. Wij roepen corporaties op om niet blindelings het landelijke beleid te volgen, maar de specifieke situatie van hun huurders in acht te nemen. BeWoGo: Roept op de huurverhoging niet te koppelen aan gemiddelde CAO-loonstijging en/of inflatie. Een maximale huursomstijging als plafond instellen. Daarmee ook de oproep om niet het landelijk beleid te volgen.
Inkomensafhankelijke huurverhoging	Mozaïek Wonen en Woonzorg Nederland passen de inkomensafhankelijke huurverhoging toe en besteden de inkomsten voor investeringen op het gebied van duurzaamheid, Woonpartners Midden-Holland is mogelijk voornemens de inkomensafhankelijke huurverhoging gedurende de looptijd van de overeenkomst ook te gaan hanteren.	De corporaties continueren de hantering van de inkomensafhankelijke huurverhoging voor hoge middeninkomens en hoge inkomens in DAEB-woningen. De gemoeide opbrengst alloceren zij voor projecten op het gebied van verduurzaming en energiearmoede.	HRHM: roept op de inkomensafhankelijke huurverhoging zorgvuldig te overwegen en de belangen van alle huurders centraal te stellen. BeWoGo: heeft altijd al duidelijk gemaakt tegenstander te zijn van inkomensafhankelijke huurverhoging. Kwaliteit woning is maatgevend. Corporatie moet geen inkomenspolitiek voeren.
3. Duurzame woningvoorraad		Partijen komen overeen:	Opmerkingen of aanvullingen vanuit huurdersorganisaties
Verbetering energieprestaties	Woningen worden transitiegereed/ naar de Standaard gebracht.	De corporaties hanteren de Standaard niet meer als uitgangspunt. Vanuit de wens om wel een gedeeld beeld van de vorderingen op het gebied van verduurzaming te krijgen, spreken partijen met elkaar af de monitoring te verbeteren. Dat gebeurt onder andere door afspraken te maken over welke definities worden gebruikt en te delen welke projecten worden uitgevoerd voorafgaand aan het bestuurlijk overleg. Op die manier krijgen alle partijen beter zicht op de route richting een CO2-neutrale voorraad.	HRHM: ondersteunt de ambitie om woningen transitiegereed te maken en naar de Standaard te brengen. Echter, het is cruciaal dat er een realistische planning en haalbaarheid wordt gewaarborgd. Wij roepen alle betrokken partijen op om samen te werken aan een gedegen plan dat zowel de belangen van huurders als de duurzaamheid van woningen dient. BeWoGo: Nog onvoldoende ambitie of streefwaarden binnen termijn van raamovereenkomst. Er is nog geen

			overeenstemming over afwijken van de Standaard. Zorgen over toekomstig betaalbare woon/energielasten.
	De corporaties zijn voornemens om het grootste deel van de E, F en G labels vóór 2027 en uiterlijk in 2028 uitgefaseerd te hebben (met uitzondering van o.a. sloop en monumenten).	Er zijn geen afwijkende of geconcretiseerde afspraken op dit onderdeel. In de bijlage staat de tabel 'ontwikkeling energieprestatie' opgenomen.	HRHM: Wij ondersteunen de ambitie om woningen transitiegereed te maken en naar de Standaard te brengen. Echter, het is cruciaal dat er een realistische planning en haalbaarheid wordt gewaarborgd. Wij roepen alle betrokken partijen op om samen te werken aan een gedegen plan dat zowel de belangen van huurders als de duurzaamheid van woningen dient BeWoGo: doet een oproep om energielabels met label E-F-G minimaal naar C (i.p.v. D) te verhogen en tot dit is gerealiseerd geen jaarlijkse huurverhoging door te voeren.
Energietransitie	Realiseren de corporaties waar mogelijk hernieuwbare energie op daken, energiezuinige verlichting in algemene ruimten, wordt op de korte termijn voornamelijk ingezet op isolatie van de woning en wordt er gestart met de uitfasering van kookgas.	Woonpartners Midden-Holland 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. De gemeente wordt over de voortgang geïnformeerd. Woonzorg Nederland brengt PV-panelen aan bij grootschalige dakrenovaties.	HRHM: Wij waarderen de inspanningen van de corporaties om hernieuwbare energie op daken te realiseren, energiezuinige verlichting in algemene ruimten te installeren, en op de korte termijn in te zetten op isolatie van woningen en de uitfasering van kookgas. Het is echter van cruciaal belang dat deze verduurzamingsmaatregelen zowel haalbaar als betaalbaar zijn voor alle betrokkenen. Transparante communicatie over de planning en kosten is essentieel om ervoor te zorgen dat huurders goed geïnformeerd zijn en de lasten eerlijk worden verdeeld. BeWoGo: doet een voorstel om nieuwe afspraken te maken voor de vergoeding van servicekosten huur zonnepanelen i.v.m. terugleververgoeding en einde saldering 2027.
	Corporaties stimuleren de huurders in samenwerking met huurdersorganisaties en gemeente om klimaatadaptieve maatregelen te nemen in de bestaande voorraad. (+benoemen klimaatadaptieve maatregelen)	Er zijn geen aanvullende of afwijkende afspraken gemaakt op dit onderwerp.	HRHM: Wij juichen het toe dat corporaties, in samenwerking met huurdersorganisaties en gemeenten, huurders stimuleren om klimaatadaptieve maatregelen te nemen in de bestaande woningvoorraad. Maatregelen zoals het aanleggen van groene daken, het plaatsen van regentonnen, het vergroenen van tuinen en het verbeteren van de waterafvoer zijn cruciaal om onze woningen en leefomgeving beter bestand te maken tegen de gevolgen van klimaatverandering. Het is essentieel dat deze initiatieven haalbaar en betaalbaar zijn voor alle huurders, zodat iedereen kan bijdragen aan een duurzame toekomst.
4. Kwaliteit woningbezit		Partijen komen overeen:	Opmerkingen of aanvullingen vanuit huurdersorganisaties
Inzet op woningkwaliteit		Partijen werken gezamenlijk uit hoe de communicatie naar de huurders toe verbeterd kan worden over o.a. schimmel, vocht en andere woninggerelateerde klachten. Daarbij worden de rollen en verantwoordelijkheden nader uitgewerkt.	HRHM: Er moeten duidelijke plannen en investeringen komen om de kwaliteit van de woningen te verbeteren. Zonder een realistisch actieplan blijven huurders mogelijk in slechte woonomstandigheden wonen. Wij dringen aan op transparantie om de haalbaarheid te waarborgen. BeWoGo: Protocollen voor schimmelwoningen en brandveiligheid woningen opstellen. Aandacht voor renovatieproject Burgen- en Lusten. Bewoners meer en eerder betrekken bij grote projecten. Bij meldingen over schimmel kijkt BeWoGo ter plaatse met een infraroodcamera om koudebruggen in beeld te brengen.

Groot onderhoudsprojecten	Hierin afstemming tussen renovatie- en onderhoudsprojecten van corporaties en inzet openbare ruimte gemeente plaats laten vinden.	Er zijn geen aanvullende of afwijkende afspraken gemaakt op dit onderwerp. De grote onderhoudsprojecten voor het komende jaar zijn opgenomen in bijlage 1.	RHM: Wij zijn van mening dat de afstemming tussen renovatie- en onderhoudsprojecten van corporaties en de inzet van de openbare ruimte door de gemeente cruciaal is voor het verbeteren van de leefomgeving. Het is essentieel dat huurders actief betrokken worden bij dit proces. Hun ervaringen en wensen kunnen waardevolle inzichten bieden en helpen bij het creëren van een woonomgeving die aansluit bij de behoeften van de bewoners. Wij pleiten ervoor dat er structurele communicatiekanalen worden ingericht, zodat huurders en huurdersorganisaties kunnen meedenken en bijdragen aan de plannen. Een gezamenlijke aanpak kan zorgen voor een ontwikkeling die zowel de kwaliteit van de woningen als de openbare ruimte ten goede komt. MW herziet momenteel het proces omtrent combi-projecten, waarbij het betrekken van huurders aan de voorkant een speerpunt is.
5. Wonen met zorg		Partijen komen overeen:	Opmerkingen of aanvullingen vanuit huurdersorganisaties
Woonzorgvisie	Partijen zetten gezamenlijk in op een aanpak voor langer thuis (doorstroming) voor ouderen. Gemeente voert hierin de regie	De gemeente stelt samen met de regiogemeenten een regionale woonzorgvisie op. Vanuit deze visie werkt de gemeente onder andere samen met corporaties de aanpak voor doorstroming nader uit en hoe tussenvormen in het woonzorglandschap (bijv. geclusterde woonvormen) kunnen worden gecreëerd. Partijen werken samen aan het meer toe- en doorgankelijk maken van complexen. Daarnaast is er aandacht voor stallingsmogelijkheden van Wmo-vervoersvoorzieningen zoals scootmobielen die zijn verstrekt vanuit Wmo en elektrische driewiel fietsen verstrekt vanuit Wmo. Vanuit de gemeente worden de mogelijkheden voor een scootmobielpool nader onderzocht. Nieuwe wetgeving met betrekking tot brandveiligheid in bestaande complexen vormt een uitdaging voor de stalling van scootmobielen. Partijen verkennen hoe zij hier passend mee om kunnen gaan. De regie hiervoor ligt bij de corporaties. Bij geclusterde woonvormen wordt onderzocht of er in verzamelruimten voorzieningen kunnen worden geplaatst die kunnen worden gedeeld, zoals tilliften en verrijdbare douchestoelen. Partijen werken nader uit hoe deze onderdelen tot stand kunnen komen, waarbij de gemeente de regie voert. Gemeente en corporaties maken afspraken of en in hoeverre compensatie voor het verlies aan huurinkomsten bij het voorkomen van huisuitzettingen kunnen worden gemaakt.	HRHM: ondersteunt de gezamenlijke inzet op een aanpak voor langer thuis wonen en doorstroming voor ouderen. Echter, wij maken ons zorgen over de haalbaarheid van deze plannen. Het is van cruciaal belang dat er concrete en realistische maatregelen worden genomen om deze doelstellingen daadwerkelijk te realiseren. De gemeente moet niet alleen de regie voeren, maar ook zorgen voor voldoende middelen en samenwerking met woningcorporaties en zorginstellingen. Zonder een duidelijk actieplan en de juiste investeringen blijft het bij goede voornemens. Wij dringen aan op transparantie en concrete stappen om te waarborgen dat ouderen de ondersteuning krijgen die ze nodig hebben om veilig en comfortabel thuis te kunnen blijven wonen. BeWoGo: Kom met concrete plannen. Er zijn voldoende voorbeelden zoals “van Groot naar Beter”. Alle partijen, dus ook de gemeente, moeten hieraan bijdragen. Bijvoorbeeld: huurgewinning, oude huur meenemen en verhuisvergoeding. BeWoGo zet zich hiervoor in door informatie over regelingen/ mogelijkheden te verstrekken aan huurders en in gesprek te gaan met potentiële oudere woningzoekenden en wat hen van een verhuizing weerhoudt.
Zelfstandig wonen thuis voor ouderen	Passend wonen voor ouderen - Corporaties zorgen landelijk voor 50.000 extra geclusterde (betaalbare) woonvormen voor ouderen, voorzien van ontmoetingsruimten.	De gemeente onderzoekt samen met de corporaties of en hoe woonzorgconcepten voor ouderen in bestaande complexen kunnen worden toegevoegd. Woonpartners Midden-Holland inventariseert de toe- en doorgankelijkheid van hun woningen. Dat geeft weer in hoeverre bewoners zich naar en in de woning kunnen verplaatsen. Mozaïek Wonen heeft momenteel bouwveld 9 in Westergouwe beoogd voor deze doelgroep. Op basis van die	BeWoGo: Zorg over toegang woningen in het openbaar gebied.

		inventarisatie en na de totstandkoming van de regionale zorgvisie maken partijen in 2025 afspraken over de toe- en doorgankelijkheid van de woningen en de directe woonomgeving	
	Afstemming Wmo	Partijen maken concrete afspraken over samenwerking, coördinatie en taken en verantwoordelijkheden over het <i>individueel en/of collectief</i> aanbrengen en onderhoud van woonvoorzieningen dan wel aanpassingen in de bestaande complexen.	BeWoGo: Uitbreiding WMO-voorziening. Betere afstemming aanvraag verstrekking voorziening. Een loket voor aanvraag.
7. Leefbaarheid		Partijen komen overeen:	Opmerkingen of aanvullingen vanuit huurdersorganisaties
	Partijen bespreken jaarlijks de ontwikkelingen op het gebied van veerkracht en leefbaarheid aan de hand van de veerkrachtkarten en leefbaarheidsprofielen opgesteld door de gemeente. Deze kaarten en profielen vormen de aanzet tot een gesprek voor (gezamenlijke) inzet. De gemeente neemt hiervoor het initiatief.	Partijen zetten een breed overleg op rondom de veerkrachtkarten. De inzet is om gericht samenwerking tussen betrokken instanties te versterken binnen één of meerdere gebieden om de leefbaarheid te vergroten. Daarbovenop analyseren gemeente en corporaties casuïstiek rondom overlast en worden rollen en verantwoordelijkheden nader vastgelegd. Voor bestuurlijke overleggen wordt twee keer per jaar de wethouder van het sociaal domein betrokken (en twee keer de wethouder duurzaamheid). De kernen dat het sociaal domein meer naar voren wordt geschoven, worden de punten vanuit de aanpak voor veerkrachtige wijken geactualiseerd. Deze afspraken worden uiterlijk Q2 2025 geconcretiseerd. Aanvullend wordt er een aantal andere overleggen ingepland: een overleg tussen de corporaties en directies Veiligheid en Sociaal Domein, het verbreden van het overleg tussen handhavers, gebiedsregisseurs en politie met wijkbeheerders van de corporaties en een themasessie tussen corporaties en het college.	HRHM: waardeert het initiatief om jaarlijks de ontwikkelingen op het gebied van veerkracht en leefbaarheid te bespreken aan de hand van de veerkrachtkarten en leefbaarheidsprofielen. Deze instrumenten kunnen waardevolle inzichten bieden en dienen als basis voor gezamenlijke inspanningen. Echter, om de effectiviteit van deze gesprekken te waarborgen, is het essentieel dat er concrete actiepunten uit voortkomen en dat de betrokken partijen echt samenwerken. De gemeente moet niet alleen het initiatief nemen, maar ook zorgen voor follow-up en de uitvoering van afgesproken maatregelen. We dringen aan op een transparante aanpak, waarbij huurders en huurdersorganisaties actief betrokken worden bij het proces, zodat de behoeften van de bewoners centraal staan in de verdere ontwikkelingen. BeWoGo: corporaties moeten meer initiatief nemen bij overlast. Niet verwijzen naar buurtbemiddeling. Corporaties zijn eerste aanspreekpunt bij verstoord woongenot.
	Convenanten: VHU, vroegsignalering en uitstroom jeugdopvang, actieplan dakloosheid.	Partijen maken deel uit van Buurt aan Zet in Oud-Achterwillens. Daarin wordt ingezet op het vergroten van de kansengelijkheid. Gemeente en corporaties committeren zich aan de doelen met een intentieovereenkomst en maken nadere afspraken over de inzet in Buurt-aan-zetverband. Voor zaken die buurtverstijgend zijn, benutten de partijen het reguliere bestuurlijke overleg. Gemeente en corporaties actualiseren het covenant voorkomen huisuitzettingen en maken van daaruit aanvullende werkafspraken. Gemeenten en corporaties maken nadere afspraken over burgemeesterssluitingen.	HRHM: De gemeente moet de regie nemen en zorgen voor een geïntegreerde aanpak, terwijl woningcorporaties hun rol moeten spelen in het creëren van voldoende en geschikte huisvesting. We dringen aan op transparantie en effectieve communicatie om ervoor te zorgen dat de belangen van huurders en kwetsbare groepen centraal staan in de uitvoering van deze plannen. BeWoGo: overlast vraagt aandacht.

Ondertekend door



Anne ter Steege



Cees van Boven



André Cammeraat



Susan van der Steen



Jan Kuipers / Peter-Paul Jaspers



Jan Kees Oppelaar

Bijlage 1: tabellen

Woningvoorraadontwikkeling
Woningvoorraadontwikkeling Mozaïek Wonen

Project	Woningtype	Prijsklasse	2024	2025	2026	2027	2028	2029
Nieuwbouw								
Eendrachtsweg / Verzetslaan EGW	EGW	DAEB	20					
Eendrachtsweg / Verzetslaan MGW	MGW	DAEB	28					
Livingstonelaan	MGW	DAEB	18					
Spoorzone De Koploper	MGW	DAEB		156				
Gouwe Huse	MGW	DAEB		5				
Westergouwe bouwveld 14 – De Ploeger	MGW	DAEB		46				
Jan Ligthartschool	MGW	DAEB			24			
Westergouwe Oudenhuis	MGW	DAEB			53			
In voorbereiding/verkenning						136		
Totaal nieuwbouw			66	207	77	136	-	-
Sloop								
Totaal sloop			-	-	-	-	-	-
Aankoop/verkoop								
Verkoopprogramma	div.	div.	-13	-17	-17	-18	-19	-19
Totaal aankoop/verkoop			-13	-17	-17	-18	-19	-19
Totaal voorraadmutaties			53	190	60	118	-19	-19

Woningvoorraadontwikkeling Woonpartners Midden-Holland

DAEB	Aantal	Type	Oplevering*
Westergouwe 3.1 Natuurzicht	46	MGW	2025
Bockenbergsstraat	16	EGW	2024
ZSO A	36	MGW	2025
Westergouwe Schoollocatie	42	MGW	2025
Van Loon	43	MGW	2025
Spoorzone Wonen in GOUD	51	MGW	2026
Niet-DAEB	Aantal	Type	Oplevering
ZSO B	12	EGW	2025
Spoorzone Wonen in GOUD	45	MGW	2026

*Wordt opgenomen in MJB 2025-2034.
Vooralsnog geen projecten in voorbereiding (Basisplus).

Aan- en verkoop

In de streefportefeuille 2023 is gerekend met 4 woningen aankoop in de periode 2024-2027:

2025
1

Het idee om door een mix van aan- en verkoop het Weidebloemkwartier naar een beter te beheren, hoger plan te helpen is verlaten. Aankopen zijn in deze woningmarkt niet op te brengen en leiden tot een onhaalbare businesscase om herstructurering toe te passen.

Verwachte verkoopaantallen

2025	2026	2027	2028
8	6	7	7

In 2024/2025 doet Woonpartners Midden-Holland onderzoek naar mogelijkheden tot het afstoten van monumentale objecten (135 woningen).

Woonzorg Nederland levert in de loop van 2025 nieuwe gegevens aan over de voorraadontwikkeling.

Verduurzaming

Verduurzaming Mozaïek Wonen

Woningen	2025
Index	Aantal
A+++	297
A++	60
A+	81
A	1.159
B	1.832
C	2.725
D	694
E	112
F	45
G	29
Totaal	7.034

Aantal EFG woningen eind					
Label	2025	2026	2027	2028	2029
E	112	50	0	0	0
F	45	34	16	8	8
G	29	18	4	3	3
Totaal	186	102	20	11	11

Aanpak	2024	2025	2026	2027	2028	2029
Toekomstklaar (vergaande isolatie)	13	75	67	572	596	0
Toekomstklaar (voldoet aan isolatiestandaard)	66	202	82	80	63	0

Verduurzaming Woonpartners Midden-Holland

Aanpak	uitvoeringsjaar				
	2025	2026	2027	2028	2029
Naar isolatiestandaard	25	0	0	63	0
EFG-aanpak naar min label D	19	21	58	55	0
Isolatie tbv warmtenet	0	0	0	0	0

	Aantal EFG-woningen begin				
	2025	2026	2027	2028	2029
aantallen EFG-gelabelde woningen	241	197	176	118	0

pré-labels	Aantallen
onbekend	61
A+++	37
A++	63
A+	239
A	872
B	529
C	622
D	190
E	146
F	57
G	38
Monumenten	104
Totaal Gouda	2984

Peildatum: 13-1-2025

Groot onderhoud & renovaties

- Conform de input voor MJB 2025-2034 investeren we in groot onderhoudsprojecten in de periode 2025-2028 (inclusief maatregelen in het kader van verduurzaming):
- Complex 831 HBO project 2025 – Jacob Catsstraat – 24 woningen
 - Complex 732 HBO project 2025 - Rolandstraat – 24 woningen
 - Complex 722/723 HBO project 2026 – Achterwillenseweg 14 woningen

Verduurzaming Woonzorg Nederland
Alle woningen van Woonzorg in Gouda hebben minimaal een C/D-label (op dit moment loopt een verduurzamingstraject in Huize Groenweg om de woningen op zijn minst naar label B te brengen). In Crabeth zijn 9 woningen label C. de rest heeft A of B.

Betaalbaarheid

Huurprijsofbouw Mozaïek Wonen
Woningvoorraad naar prijsklassen 2025-2029 Gouda Mozaïek Wonen

	2025		2026		2027		2028		2029	
	Aantal		Aantal		Aantal		Aantal		Aantal	%
Kwaliteitskortingsgrens	430	6%	470	7%	468	6%	446	6%	421	6%
Lage aftoppingsgrens	4,444	63%	4,456	63%	4,407	61%	4,336	60%	4,282	60%
Hoge aftoppingsgrens	816	12%	891	13%	1,039	14%	1,083	15%	1,120	16%
Liberalisatiegrens	1,135	16%	1,070	15%	1,086	15%	1,122	16%	1,150	16%
Subtotaal DAEB	6,825	97%	6,887	97%	7,000	97%	6,987	97%	6,973	97%
> liberalisatiegrens DAEB	99	1%	96	1%	94	1%	90	1%	87	1%
> liberalisatiegrens niet-DAEB	110	2%	109	2%	107	1%	105	1%	103	1%
Totaal	7,034	100%	7,092	100%	7,201	100%	7,182	100%	7,163	100%

Huurprijsofbouw Woonpartners Midden-Holland

Huurprijsklassen Gouda	Nettohuren		Streefhuren		
	Aantal	% voorraad	Aantal	%	Aantal woningen verlaagd naar € 577,91
Tot kwaliteitskortingsgrens	217	7%	20	1%	
Tot 1 ^e aftoppingsgrens	1979	65%	1471	48%	205
Tot 2 ^e aftoppingsgrens	230	8%	801	26%	209
Tot liberalisatiegrens	438	14%	473	16%	118
Boven liberalisatiegrens	172	6%	271	9%	27
	3036		3036		
Aandeel DAEB		90%			

Woonpartners MH: 90% van onze DAEB-voorraad heeft nu een netto huurprijs tot de 2e aftoppingsgrens. Wij streven ernaar dat 70-75% van onze DAEB voorraad een streefhuur heeft onder de hoogste aftoppingsgrens.

Huurprijsofbouw Woonzorg Nederland
Alle woningen van Woonzorg in Gouda hebben een huurprijs onder de aftoppingsgrenzen.