

Prestatieafspraken 2026-2029

De Huurders  raat



Gemeente
Lopik

De Woning  raat

Deze afspraken zijn getekend door De Huurdersraat, De Woningraat en de Gemeente Lopik.

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 Lopik op de beste manier van dienst kunnen zijn. De samenwerking wordt bevorderd door wederzijdse inspanning, vertrouwen, begrip, openheid en aanspreekbaarheid.

Prestatieafsprakenoverleg

- 1.1** De gemeente Lopik, De Huurdersraad en De Woningraad 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 Lopik** neemt hiervoor het initiatief en presenteert dit.

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 Woningraad** neemt hiervoor het initiatief. Met de partijen wordt gezamenlijk de invulling van het overleg vooraf afgestemd.

Bestuurlijk overleg

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

Regionale samenwerking

- 1.3** **De Woningraad** 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

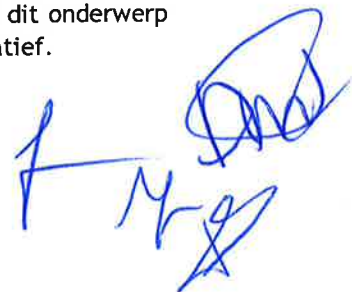
- 1.4** Deze meerjarenafspraken gelden vanaf 1 januari 2026 tot en met 31 december 2029. Deze overeenkomst kan eerder tussentijds beëindigd worden als alle partijen hiermee schriftelijk instemmen. In 2029 worden nieuwe meerjarenafspraken opgesteld voor de periode vanaf 1 januari 2030.

Wijziging afspraken

- 1.5** Partijen streven ernaar de afspraken jaarlijks te actualiseren, op basis van het jaarlijkse bod van De Woningraad zoals bedoeld in artikel 43 van de Woningwet. De voortgang en eventuele aanpassingen worden jaarlijks besproken tijdens het prestatieafsprakenoverleg in september.
- 1.6** Indien de Rijksoverheid, de provinciale overheid het beleid verandert of indien er sprake is van andere lokale ontwikkelingen dan kan dit betekenen dat de afspraken uit deze overeenkomst moeten worden bijgesteld. Indien hier sprake van is dan wordt dit tijdens de prestatieafsprakenoverleggen besproken.

Capaciteit

- 1.7** 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 te behalen. Tijdens het laatste bestuurlijk overleg van het jaar wordt dit onderwerp standaard op de agenda gezet. **De gemeente Lopik** neemt hiervoor het initiatief.



2 Beschikbaarheid

Binnen de gemeente Lopik 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 Lopik tot en met 2030 minimaal 290 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- en middenhuur woningbouw binnen de gemeente Lopik gaat **de gemeente Lopik** 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 30% sociale huur bij nieuwbouw in acht genomen. De totale sociale woningvoorraad wordt jaarlijks gemonitord en besproken tijdens een bestuurlijk overleg in het begin van het nieuwe jaar. De gemeente neemt hiervoor het initiatief.
- 2.1.3 **Partijen** spannen zich in voor uitbereiding voorraad middenhuur als dit de uitbreiding van de sociale voorraad niet beperkt.
- 2.1.4 Bij de totstandkoming van nieuwbouw binnen de gemeente Lopik wordt door **De Woningraat** rekening gehouden met de standpunten die binnen de Woonzorgvisie 2024-2029 zijn geformuleerd.
- 2.1.5 **Partijen** leggen voor deze periode in ieder geval de onderstaande woningbouwprojecten vast. De plannen worden jaarlijks geactualiseerd op basis van de voortgang en haalbaarheid.

Overzicht ontwikkelingsprojecten:

- Woningbouwproject Lopik Oost 1
 - Woningbouwproject Centrumplan Lopik
 - Woningbouwproject Lopik Oost 2
 - Woningbouwproject de Akker
 - Woningbouwproject Tuurlijk Cabauw
 - Woningbouwproject Zeldenrust
 - Woningbouwproject Kapelse Gaard
 - Transformatie camping Lekdijk west 24
- 2.1.6 **De gemeente Lopik** organiseert indien er sprake is van projectontwikkeling een driepartijenoverleg met de gemeente, De Woningraat en ontwikkelaars over de uitgangspunten van het grondprijsbeleid, zodat de grondprijzen aansluiten bij de financiële haalbaarheid van sociale huur, en middenhuur.
- 2.1.7 **Partijen** spreken af dat nieuw gerealiseerde sociale huurwoningen minimaal 30 jaar sociaal bereikbaar blijven.



2.2 Bestaande voorraad

- 2.2.1 De bestaande voorraad dient beter benut te worden. Dat wil zeggen: meer woningzoekenden huisvesten in hetzelfde aantal woningen. **De Woningraat** onderzoekt de mogelijkheden om dit te realiseren. Zo zal er gekeken worden naar Friendscontracten, kamergewijze verhuur en hospitaverhuur.
- 2.2.2 De Woningraat streeft naar minimale verkoop van haar woningvoorraad. De gemeente Lopik en De Huurdersraat worden vooraf geïnformeerd door **De Woningraat** bij een verkoop van een woning.
- 2.2.3 Bij wijziging van de verkoopvijver worden De Huurdersraat en de gemeente Lopik geïnformeerd door **De Woningraat**.
- 2.2.4 **Partijen** pakken leegstand en andere vormen van ongewenst gebruik van woningen van De Woningraat gezamenlijk aan. **Partijen** reageren proactief op signalen van leegstand.

2.3 Toewijzingen

- 2.3.1 Het aantal woningen dat de corporatie aan bijzondere aandachtsgroepen verhuurt neemt toe. De partijen spreken af dat maximaal 30% van het totaal aantal verhuringen van toepassing voor de bijzondere doelgroepen. Hierbij worden verhuringen in het kader van een sociaal plan buiten beschouwing gelaten.

De Woningraat wijst erop dat hierdoor de taakstelling wellicht niet behaald kan worden.
- 2.3.2 **De Woningraat** spant zich in om binnen de gemeente Lopik bijzondere aandachtsgroepen te huisvesten. Gezien de lage mutatiegraad, de lange wachttijden, de concurrentie vanuit andere doelgroepen en de hoogte van de taakstelling is dit een lastige opgave. **De gemeente Lopik** houdt bij in welke mate wordt voldaan aan de taakstelling. Tijdens het bestuurlijk overleg wordt **De Woningraat** hierover geïnformeerd.
- 2.3.3 Partijen spreken af dat in verband met de druk op de woningmarkt, de corporatie maximaal 15% van hun woningen vrij mogen toewijzen aan middeninkomens tijdens de herhuisvesting van bewoners van Centrumplan Lopik. Indien dit niet meer noodzakelijk is dan wordt het percentage wederom 7,5%. Dit wordt jaarlijks tijdens het prestatieafsprakenoverleg in september besproken. **De Woningraat** neemt hiervoor het initiatief.
- 2.3.4 De Woningraat spant zich in om de ruimte voor lokaal maatwerk, met name voor nieuwbouw, optimaal te benutten.

2.4 Woonzorgvisie 2024-2029

- 2.4.1 De gemeente Lopik betreft De Woningraat bij het uitvoeringsprogramma van de Woonzorgvisie 2024-2029. Bij het uitvoeringsprogramma behorende actielijst wordt jaarlijks besproken met De Woningraat. **De gemeente Lopik** neemt hiervoor het initiatief.

3 Betaalbaarheid

Samen zorgen we ervoor dat wonen betaalbaar blijft voor de mensen die zijn aangewezen op 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 Lopik wordt hierover jaarlijks geïnformeerd.

3.1.2 De Inkomensafhankelijke huurverhoging past De Woningraat toe. Jaarlijks vindt er overleg plaats tussen De Woningraat en De Huurdersraat. 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 Lopik en De Woningraat zetten zich in om schulden in een vroegtijdig stadium te signaleren. Het Convenant Vroegsignalering wordt voortgezet.

3.2.2 Partijen streven ernaar om huisuitzetting op basis van een huurschuld te voorkomen.

3.3 Huurprijzen

3.3.1 De Woningraat werkt aan het betaalbaar houden van huurwoningen. We voeren het huurbeleid binnen de wettelijke kaders. De Woningraat gaat jaarlijks in overleg met de Huurdersraat 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.

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 de gemeente Lopik een E/F/G-label.

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 hebben verbeterd naar minimaal C Label. De nadruk zal voorlopig komen te liggen op het isoleren van de woning.
- 4.1.2 De Woningraat onderzoekt de mogelijkheden om appartementcomplexen met een gemeenschappelijke verwarmingsinstallatie van het gas te halen. Een voorwaarde hierbij is dat de investering acceptabel is en binnen de investeringsruimte moet passen. Daarnaast mogen de woonlasten van de huurders niet stijgen.
- 4.1.3 Bij verduurzaming van gespikkeld bezit zet De Woningraat zich in om ook particuliere eigenaren deel te laten nemen aan het project.
- 4.1.4 Partijen stimuleren huurders zowel bij nieuwbouw als bestaande bouw om maximaal groen toe te voegen aan tuinen. Dit met als doel het verminderen van hitte-stress bij hoge temperaturen (groen neemt warmte op) en het verminderen van wateroverlast bij extreme neerslag (minder bestrating).
- 4.1.5 De Woningraat wordt betrokken bij het opstellen van het uitvoeringsplan (TVW). De gemeente Lopik neemt hiervoor het initiatief.



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. Gemeente Lopik en De Woningraat werken er samen met partijen als zorginstanties, politie en dorps/wijkbewoners de komende jaren aan om de leefbaarheid goed te houden waar deze voldoende is en te versterken waar dat nodig is.

- 5.1.1 De gemeente Lopik 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 De Woningraat en de gemeente Lopik** pakken gezamenlijk woonfraude aan. Deze samenwerking is vormgegeven in het Convenant Woonfraude dat uiterlijk in Q1 van 2026 wordt vastgesteld. In de periode van deze prestatieafspraken wordt het convenant voortgezet en twee keer per jaar gemonitord. **De gemeente Lopik** ziet hierop toe.
- 5.1.3 De Woningraat** zet zich in om ontmoeting tussen bewoners te stimuleren. Bij nieuw te bouwen complexen waar veel ouderen wonen is de insteek om aantrekkelijke ontmoetingsplekken te creëren.
- 5.1.4 Partijen** bieden ruimte en ondersteuning aan creatieve ideeën en initiatieven van bewoners die bijdragen het woongenot en de leefbaarheid van de buurt en straten waar De Woningraat actief is.
- 5.1.5 De Woningraat en de gemeente Lopik** maken bemiddeling mogelijk bij overlast of burenruzies. De samenwerking met Pulse Buurtbemiddeling wordt hiervoor gecontinueerd.
- 5.1.6 Wanneer** er meerdere meldingen in een wijk plaatsvinden wordt de afweging gemaakt om breder te analyseren wat er in de wijk speelt. Zo nodig wordt dit integraal opgepakt door **De Woningraat en de gemeente Lopik**.



Aldus overeengekomen

Namens De Huurdersraad



M.A.. Franssen, voorzitter

Datum: 1-12-25

Namens De Woningraad

M.I. Teitink, directeur bestuurder

Datum: 1-12-2025

Namens De Huurdersraad

T. de Jong, secretaris

Datum:

Namens burgemeester en wethouders
van de gemeente Lopik

J. Vente, wethouder

Datum: 1-12-2025