

Prestatieafspraken 2026 – onderdeel van de raamovereenkomst Gouda 2023-2026

Thema's	Raamovereenkomst/ Volkshuisvestelijke prioriteiten	Jaarschijf 2026
1. Beschikbaarheid		Partijen komen overeen:
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.	In bijlage 1 staan de projecten opgenomen die voor 2026 en verder zijn voorzien, waarmee 85% van de beoogde doelstelling wordt bereikt gedurende de raamovereenkomstperiode. Dit is de bruto toename. Netto komt dit neer op circa 70% van de doelstelling. In bijlage 2 is de monitoring van de raamovereenkomst (op hoofdlijnen) opgenomen. De corporaties en gemeente leveren een actieve bijdrage in de wijkontwikkeling van Westergouwe door te participeren in de planontwikkeling. Partijen spannen zich in om zoveel mogelijk sociale huurwoningen bestemd voor gezinnen in de plannen op te nemen, zodat er voldoende differentiatie in het sociale huurwoningaanbod zal zijn. 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 onder andere middels het benutten van versnellingstafels en door het inzichtelijk maken welke projecten niet tot stand kunnen komen door de beperkte investeringscapaciteit (SCMH voert dit uit in november 2025).
	Toevoeging van het aantal middenhuurwoningen, met als doel 450 nieuwe middenhuurwoningen in 2026. Deze worden gedeeltelijk door corporatie(s) gebouwd.	Fase 4 van Westergouwe bevat ca. 950 woningen. Van dit aantal woningen zal 33% in de categorie betaalbaar (middenhuur en/of betaalbare koop) worden gerealiseerd. De gemeente schrijft tenders uit om deze woonproducten gerealiseerd te krijgen. Er wordt wetgeving voorbereid die veranderingen in de financieringsmogelijkheden voor corporaties van het middenhuursegment beoogt. De corporaties volgen de ontwikkelingen nauwgezet en zijn voorbereid op de gewijzigde omstandigheden zodra dit van kracht wordt. Afhankelijk van de daadwerkelijke uitkomsten wordt vervolgens duidelijk gemaakt in hoeverre zij hierop kunnen inspelen.
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.	Mozaïek Wonen en Woonpartners Midden-Holland onderzoeken in hoeverre zij hun verkoopvijver kunnen uitbreiden, mits een verhoogd verkoopprogramma bijdraagt aan uitbreiding van de betaalbare huurvoorraad. Voor de mate waarin en wijze waarop dat zou moeten plaatsvinden, zoeken zij overeenstemming met gemeente en de huurdersorganisatie.
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 en om doorstroming te vorderen. De corporaties behouden de regie, maar leggen samen met de gemeente vast hoe de vrije toewijzingsruimte én met voorrang lokaal toewijzen, waaronder aan vitale beroepsgroepen, optimaal worden ingezet. Daarbij zijn het bevorderen van de doorstroming, gebiedsgerichte aanpak en veerkrachtige wijken centrale uitgangspunten. De toepassing van deze instrumenten wordt gemonitord en geëvalueerd in het tweede kwartaal van 2026.
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. Aanvullend werken gemeente en corporaties samen om de woningbehoefte van jongeren in beeld	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 2026 wordt uitgewerkt hoe dit wordt meegenomen in de werkzaamheden voor de actualisatie van de verordening. Partijen wensen de bestaande voorraad beter te benutten. Gemeente en corporaties hebben een werkgroep in het leven geroepen die onder andere onderzoek doet naar gemengde woonvormen en woningdelen. Aan de hand van een pilot wordt geëxperimenteerd hoe dit kan worden ingezet. De corporaties werken uit hoe zij verwachten de bestaande voorraad beter te kunnen benutten, met minimale aanpassingen binnen de huidige kaders.

	te krijgen, om daarmee ook het aanbod af te stemmen	
2. Betaalbaarheid		Partijen komen overeen:
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. Hiervoor heeft de gemeente € 300.000 uit Specifieke Uitkeringsgelden vanuit het Rijk (SPUK) beschikbaar gesteld. Dit wordt gelijkmatig over deze corporaties verdeeld. Hiervoor dienen de corporaties een projectplan in, waarmee de uitvoering in 2026 gebeurt. In het voorgaande jaar is aangegeven dat de corporaties er met communicatie-uitingen voor zorgen dat huurders op de hoogte worden gebracht van bestaande (maatwerk)regelingen, zoals de vangnetregeling en huurtoeslag en de regeling bij inkomensterugval in geval van inkomensafhankelijke huurverhoging. Deze regelingen moeten voorkomen dat huurders in de knel komen door de (inkomensafhankelijke) huurverhoging. Dit krijgt dit jaar extra aandacht. Uiterlijk in mei zijn deze communicatie-uitingen op orde.
Huurverhoging	De corporaties hanteren een huurbeleid met gematigde huurstijgingen.	De corporaties hanteren een huurbeleid met gematigde huurstijgingen. Daarbij is het overheidsbeleid het plafond als het gaat om de jaarlijkse huurverhoging. In de Nationale Prestatieafspraken (NPA) 2025-2035 is daarover (overheidsbeleid) afgesproken dat de maximale huursomstijging (plafond) vanaf 2026 wordt bepaald op basis van het driejaarlijks gemiddelde van inflatie. Zoals gebruikelijk voeren corporaties conform de Overlegwet hierover overleg met de huurdersorganisaties.
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.	Corporaties zetten de hantering van de inkomensafhankelijke huurverhoging voort voor hoge middeninkomens en hoge inkomens in DAEB-woningen. De gemoeide opbrengst alloceren zij voor projecten op het gebied van verduurzaming en energiearmoede, met dien verstande dat de extra huurinkomsten de investeringsbedragen voor verduurzamingsingrepen niet overschrijden. Voorbehoud vanuit de huurdersorganisaties BeWoGo is tegen het heffen van inkomensafhankelijke huurverhoging. De kwaliteit van de woning is maatgevend voor de hoogte van de huur. BeWoGo is van mening dat corporaties zich moeten onthouden van inkomenspolitiek voor zover dit niet wettelijk verplicht is. HRHM is kritisch over de inkomensafhankelijke huurverhoging en pleit ervoor dat de huurverhogingen beperkt blijven tot het strikt noodzakelijke en in lijn met de inflatie. HRHM vraagt de corporaties geen bovenwettelijke verhogingen toe te passen zolang de effecten van het nieuwe landelijke systeem (2025) niet inzichtelijk zijn.
3. Duurzame woningvoorraad		Partijen komen overeen:
Verbetering energieprestaties	Woningen worden transitiegereed/ naar de Standaard gebracht.	Landelijk vindt discussie plaats over de juiste manier van monitoring op dit vlak. Er zijn geen betrouwbare cijfers over het aantal woningen dat corporaties de komende jaren toekomstklaar of volgens de isolatiestandaard willen isoleren. In hoeverre de isolatie-inspanningen aansluiten op de ambities voor aardgasvrij en energieneutraal in 2050 wordt daaruit ook niet duidelijk. Er moet daarom voor een duidelijk streefniveau van isolatie worden gezorgd, waarbij onderzoek gedaan moet worden wanneer een woning voldoende geïsoleerd is om klaar te zijn voor CO2-neutrale verwarming en rekening wordt gehouden met de kosten en doelmatigheid van ingrepen. Dit signaal hebben de corporaties eveneens afgegeven, en heeft geleid tot de afspraak om hier gericht naar te kijken. De corporaties stellen dan ook een format beschikbaar waarin inzichtelijk gemaakt wordt hoe de voorraad zich ontwikkelt met betrekking tot de transitiegereedheid. Daarin stemmen zij onderling af en motiveren waarom afgeweken wordt van de Standaard. Deze aanpak sluit aan op de uitvoeringsstrategie 'energiebesparing en isoleren 2025 – 2032' vanuit de gemeente, waarin isoleren en ventileren centraal staan. In bijlage 1 staan de projecten opgenomen die bijdragen aan het energietransitiegereed maken van de voorraad. Voorbehoud huurdersorganisaties Huurdersorganisaties vinden afwijken van de Standaard alleen acceptabel indien de corporatie kan aantonen dat de isolatie van de schil een oneigenlijke investering vergt. Zij pleiten ervoor dat bij afwijken van de Standaard de corporatie moet proberen met aanvullende technische installaties alsnog zo goed mogelijk moet voldoen aan de Standaard.
	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. Mozaïek Wonen en Woonpartners Midden-Holland geven inzicht in de woningen met EFG-labels in bijlage 1. Tot en met 2028 worden EFG-woningen ofwel individueel, ofwel projectmatig aangepakt.

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.	Bij groot-onderhoudsprojecten worden waar mogelijk verduurzamingsmaatregelen meegenomen en toegepast. De inzet van corporaties bestaat vooral eerst uit isoleren en ventileren. Daarna wordt zo slim mogelijk omgegaan met het vervangen van installaties. Deze strategie is in lijn met de gemeentelijke uitvoeringsstrategie ‘Gouda klaar voor aardgasvrij’. In bijlage 1 staan de projecten benoemd. Corporaties onderzoeken of en in welke vorm het toepassen van PV-panelen zinvol is in de opgave voor verduurzaming, gezien het aangekondigde vervallen van de salderingsregeling. Nieuw beleid op dit vlak wordt voorgelegd aan de huurdersorganisaties. Gemeente en corporaties maken afspraken over aansluiting bij het Soortenmanagementplan en de daartoe behorende werkzaamheden.
	Corporaties stimuleren de huurders in samenwerking met huurdersorganisaties en gemeente om klimaatadaptieve maatregelen te nemen in de bestaande voorraad.	De afgelopen jaren is er vooralsnog sprake geweest van verschillende verwachtingen vanuit de gemeente en uitvoeringen door de corporaties. Gesprekken hierover hebben nog niet de gewenste duidelijkheid opgeleverd. Partijen spreken daarom af om uiterlijk in Q1 van 2026 concrete afspraken te maken, waarin aandacht is in de bestaande bouw voor een gezamenlijke inzet in energiegedrag en verduurzaming voor en met bewoners, het streven naar zo min mogelijk verharde tuinen, waterberging en natuurinclusieve maatregelen. Bij nieuwbouw is aandacht voor klimaatadaptief, natuurinclusief en circulair bouwen.
4. Kwaliteit woningbezit		Partijen komen overeen:
Inzet op woningkwaliteit		Partijen hebben een aanpak opgezet waarin de basis bestaat uit het aanpakken van de problemen rondom schimmelproblematiek. Middels een protocol wordt duidelijk hoe de communicatie naar de huurders toe verbeterd wordt, en welke acties worden uitgevoerd bij vocht en andere woninggerelateerde klachten. Daarbij worden de rollen en verantwoordelijkheden nader uitgewerkt in het protocol, uiterlijk in het eerste kwartaal van 2026.
Groot onderhoudsprojecten	Hierin afstemming tussen renovatie- en onderhoudsprojecten van corporaties en inzet openbare ruimte gemeente plaats laten vinden.	De groot-onderhoudsprojecten voor het komende jaar zijn opgenomen in bijlage 1. Overigens is er niet altijd een relatie met de aanpak van E, F,G-labels.
5. Wonen met zorg		Partijen komen overeen:
Woonzorgvisie	Partijen zetten gezamenlijk in op een aanpak voor langer thuis (doorstroming) voor ouderen en aandachtsgroepen. Gemeente voert hierin de regie	Gemeente heeft samen met andere regiogemeenten de regionale woonzorgvisie opgesteld. De nadruk ligt vooralsnog vooral op het (door)ontwikkelen van Huur en Buur en Wonen Eerst voor jongeren. Daarbij is de Goudse focus dat dit in en samen met de regiogemeenten wordt opgepakt. Gemeente, corporaties en Palet Welzijn voeren gesprekken en maken afspraken over inzet en financiering van een flatcoach. De beoogde inzet is gericht op het ondersteunen van ouderen in het langer zelfstandig thuis wonen. Omdat de gedeelde opgaven op het gebied van wonen, zorg en welzijn complex en groot zijn (en er veel overlap is tussen de verschillende partijen) is het gezamenlijk overleg tussen deze partijen meer gestructureerd opgezet vanaf 2026. De directeur-bestuurder van Mozaïek Wonen (als vertegenwoordiger van de woningcorporaties Midden-Holland) en de wethouder Sociaal Domein (vanuit de gemeente Gouda) vervullen (samen met nog twee deelnemers uit Midden-Holland) een voortrekkersrol hierin. Deze voortrekkersgroep werkt nader uit hoe dit overleg structureel vorm kan krijgen.
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 Knarrenhof en het Oudenhuis in Westergouwe beoogd voor deze doelgroep. Op basis van die inventarisatie en na de totstandkoming van de regionale zorgvisie maken partijen in 2026 afspraken over de toe- en doorgankelijkheid van de woningen en de directe woonomgeving.
	Afstemming Wmo	Partijen stellen een samenwerkingsovereenkomst WMO op, waarin zij concrete afspraken maken 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.
7. Leefbaarheid		Partijen komen overeen:
	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	Partijen verkennen elkaars visie op de wijken en stemmen deze zo mogelijk af. Over de daaruit voortkomende wijkplannen gaan partijen in gesprek. Partijen verkennen gezamenlijk in het voorjaar of er mogelijkheden zijn afvaloverlast te voorkomen.

	profielen vormen de aanzet tot een gesprek voor (gezamenlijke) inzet. De gemeente neemt hiervoor het initiatief.	
	Convenanten: VHU, vroegsignalering en uitstroom jeugdopvang, actieplan dakloosheid.	Partijen leggen structureel vast hoe uitstroom vanuit het Kompas voor de winteropvang (start op 1 november) wordt geregeld. Vanuit de regionale aanpak 'van dak naar dak' geven partijen aandacht aan het huisvesten van jongeren, gezinnen, dak- en thuisloze mensen, migrantenopvang en Wonen Eerst. Met het geactualiseerde convenant voorkomen huisuitzettingen regelt de gemeente de afvoer en opslag van inboedel voortaan zelf. Bovendien neemt de gemeente meer regie in de keten vanaf vroegsignalering, voorkomen huisuitzettingen en het Laatste Kansbeleid. Partijen zetten zich in voor een ondertekend convenant gegevensuitwisseling.
Samenwerking		Partijen werken op veel vlakken samen. Partijen zetten zich in om de samenwerking structureel en effectief vorm te geven, met als doel een samenwerking waarin zij elkaar snel en goed weten te vinden.

Context en mandaat huurdersorganisaties

De Huurdersorganisatie Regio Hollands-Midden (HRHM) en BeWoGo hebben hun kernmandaat op grond van de **Woningwet** en de **Overlegwet**. Dat mandaat omvat alle onderwerpen die direct raken aan **wonen, huren, betaalbaarheid, leefbaarheid en onderhoud** van sociale huurwoningen.

De HRHM en BeWoGo adviseren binnen dat kader over prestatieafspraken en beleidsonderdelen die hieraan verbonden zijn. Onderwerpen die primair onder **zorg, welzijn of maatschappelijke opvang** vallen, worden door HRHM en BeWoGo alleen vanuit het **woongerelateerde perspectief** gevolgd. Voor de bredere beleidskaders in het sociaal domein ligt de advisering bij de gemeentelijke participatie- of zorgadviesraad.

HRHM en BeWoGo hechten eraan dat dit onderscheid wordt gerespecteerd, zodat huurdersparticipatie en beleidsadvisering elkaar versterken en niet overlappen.

Op diverse onderdelen hebben de huurdersorganisaties aangegeven (meer) betrokken te willen worden. Partijen leggen vast dat de voortgang van de onderwerpen uit de prestatieafspraken worden gemonitord en besproken gedurende de cyclus van het opstellen van de prestatieafspraken in het volgende jaar.

Ondertekend door



Anne ter Steege

Harry Platte



André Cammeraat



Susan van der Steen



Jan Kuipers / Peter-Paul Jaspers



Jan Kees Oppelaar

Bijlage 1: tabellen

Woningvoorraadontwikkeling
Woningvoorraadontwikkeling Mozaïek Wonen

Project	Woningtype	2025	2026	2027	2028	2029	2030
Nieuwbouw							
Spoorzone	MGW	156					
Westergouwe bouwveld 14	MGW	46					
Jan Ligthartschool	MGW			24			
Gouwe Huse	Flex		5				
Westergouwe Oudenhuis	MGW				53		
Westergouwe Knarrenhof	MGW			7			
Westergouwe 3b blok 25	MGW				76		
Westergouwe 3b blok 26	MGW				60		
Totaal nieuwbouw		202	5	31	189	-	-
Sloop							
		-	-	-	-	-	-
Totaal sloop		-	-	-	-	-	-
Aankoop/verkoop							
Aankoop		-	-	-	-	-	-
Verkoopprogramma**	div.	-16	-17	-17	-19	-19	-19
Totaal aankoop/verkoop		-16	-17	-17	-19	-19	-19
Totaal voorraadmutaties		186	-12	14	170	-19	-19

Woningvoorraadontwikkeling Woonpartners Midden-Holland

DAEB	Aantal	Type	Oplevering*
Westergouwe Schoollocatie	42	MGW	2026
Spoorzone Wonen in GOUD	51	MGW	2026
Niet-DAEB	Aantal	Type	Oplevering
Spoorzone Wonen in GOUD	45	MGW	2027

*Wordt opgenomen in MJB 2026-2035.
Vooralsnog geen projecten in voorbereiding (Basisplus).

Verwachte verkoopaantallen Woonpartners Midden-Holland:

2026	2027	2028
6	7	7

In 2026 doet Woonpartners Midden-Holland onderzoek naar mogelijkheden tot het afstoten van monumentale objecten (135 woningen).

Woningvoorraadontwikkeling Woonzorg Nederland

Woonzorg Nederland is betrokken bij de planvorming van sociale huurwoningen in De Kazerne en Westergouwe. Zij hebben geen inzicht gegeven in de huidige status noch over de verwachte opleverdata.

Verduurzaming

Verduurzaming Mozaïek Wonen

Prognose verloop labels

Onderstaande tabel toont de prognose van het verloop van de energielabels. Het doel is om de EFG-labels in 2029 uit-gefaseerd te hebben. Of dat ook daadwerkelijk realistisch is, is nog maar de vraag. We zijn immers afhankelijk van (technische) mogelijkheden, maar zijn bijvoorbeeld ook afhankelijk van de bereidheid tot medewerking van de bewoners. Het is aannemelijk dat ook na 2028 woningen blijven bestaan met een EFG label.

Woningen	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
Index	Aantal	Aantal	Aantal	Aantal	Aantal	Aantal	Aantal
A++++	0	0	0	0	0	0	0
A+++	96	298	303	334	523	523	538
A++	60	60	60	60	60	60	60
A+	177	175	175	175	175	175	636
A	1.379	1.324	1.325	1.332	1.659	1.655	1.651
B	1.630	1.823	1.973	1.969	1.845	1.841	1.826
C	2.756	2.612	2.482	2.450	2.218	2.208	1.844
D	459	502	474	497	556	606	494
E	118	90	80	73	37		
F	34	18	18	15	10		
G	20	13	13	12	4		
Totaal	6.729	6.915	6.903	6.917	7.087	7.068	7.049

De intramurale zorgeenheden en studentenwoningen aan de Jamessingel in Gouda zijn niet in bovenstaande tabel opgenomen

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

	Pre-label	E-label
Onbekend	36	242
A+++	137	104
A++	63	32
A+	272	115
A	935	961
B	470	329
C	603	560
D	191	467
E	153	104
F	73	56
G	77	40
Monumenten	136	136
Totaal Gouda	3146	3146

Peildatum: 16-9-2025

(Groot) onderhoud, verduurzaming

Conform de input voor MJB 2025-2034 investeert Woonpartners Midden-Holland in onderhoudsprojecten in de periode 2026-2028 (zo nodig inclusief maatregelen in het kader van verduurzaming):
2028: Complex 753/754/760 /701/750/775/836/820/821/830/837 - 106 woningen

Verduurzaming Woonzorg Nederland

Woningen in Huize Groeneweg hebben label A+ of A++, in Huize Crabeth is dat hoofdzakelijk label A of B. Daarnaast hebben 9 woningen in dat complex label C.

Betaalbaarheid

Huurprijsofbouw Mozaïek Wonen

	2026		2027		2028		2029		2030	
	Aantal	%	Aantal	%	Aantal	%	Aantal	%	Aantal	%
Goedkoop	462	7%	464	7%	447	6%	432	6%	418	6%
Betaalbaar 1-2 pers.	4.417	64%	4.353	63%	4.302	61%	4.244	60%	4.181	59%
Betaalbaar 3+ pers.	715	10%	745	11%	814	11%	841	12%	887	13%
Duur tot huurtoeslaggrens	1.062	15%	1.071	15%	1.193	17%	1.198	17%	1.190	17%
Duur vanaf huurtoeslaggrens tot middenhuurgrens	239	3%	274	4%	317	4%	335	5%	354	5%
Vanaf middenhuurgrens	8	0%	10	0%	14	0%	18	0%	19	0%
Totaal	6.903	100%	6.917	100%	7.087	100%	7.068	100%	7.049	100%
De intramurale zorgeenheden en studentenwoningen aan de Jamessingel in Gouda zijn niet in bovenstaande tabel opgenomen										

Huurprijsofbouw Woonpartners Midden-Holland

Verdeling van netto huren per 1 juli 2025		Gouda
DAEB-woningen		
tot kwaliteitskortingsgrens		216
tot 1e aftoppingsgrens		1915
tot 2e aftoppingsgrens		291
tot DAEB-grens		363
boven DAEB grens		3
Totaal		2788
niet-DAEB woningen		
middenhuur		0
vrije sector		154
niet-DAEB met DAEB contract		125
Totaal		279

Verdeling van streefhuren per 1 juli 2025		Gouda
DAEB-woningen		
tot kwaliteitskortingsgrens		41
tot 1e aftoppingsgrens		439
tot 2e aftoppingsgrens		1796
boven 2e aftoppingsgrens tot DAEB-grens		512
<i>boven DAEB grens</i>		0
Totaal		2788
niet-DAEB woningen		

middenhuur		55
vrije sector		254
Totaal		309

Huurprijsopbouw Woonzorg Nederland

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

Monitoring op hoofdlijnen

Waar staan we?

In het laatste jaar van de raamovereenkomst 2023-2026. Hierin staan de langjarige kaders opgenomen. Per jaar is vervolgens gemonitord op hoofdlijnen wat de voortgang is, in welke mate de voortgang nog onvoldoende kan worden behaald en waar meer nadruk op zou moeten liggen. Vanwege de aangekondigde – en later ingetrokken – huurbevriezing was er dusdanig veel onzekerheid in het voorjaar, dat de gesprekken over prestatieafspraken werden stilgezet. De corporaties gaven namelijk aan dat de onzekerheid ertoe leidde dat zij geen zicht op de investeringsruimte konden geven en daarmee niet duidelijk konden maken welke bijdrage zij aan de volkshuisvestelijke doelstellingen kunnen doen. Nu dit achter de rug is, zijn de gesprekken hervat en zijn in kort tijdsbestek de prestatieafspraken voor 2026 alsnog vormgegeven. In het proces is teruggeblikt op de afspraken van het voorgaande jaar en vooruitgeblikt op thema's die het komende jaar zullen gaan spelen.

Als onderdeel van deze aanpak, hebben alle betrokken partijen hun inbreng gebundeld in één format. In dit format staat de verbijzondering voor het komende jaar opgenomen. Voor een groot deel bestaat dit uit acties in het kader van de afspraken uit de raamovereenkomst, voor een ander deel zijn het actualiteiten die aandacht behoeven. Met deze tekstuele duidingen en ondersteund met cijfers in de bijlage wordt duidelijk hoe uitvoering wordt gegeven aan de volkshuisvestelijke doelen uit de woon(zorg)visie.

Wat staat er aan monitoring in de prestatieafspraken voor 2026?

In 'concept prestatieafspraken 2026' staan de belangrijkste onderwerpen:

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. Voor 2025 is de verwachting dat er 327 sociale huurwoningen door corporaties worden opgeleverd. Al gerealiseerd zijn 156 woningen in De Koploper, 46 in Natuurzicht, 36 in Zuidelijk Stempel Oost. Wonen Van Loon (43 sociale huurwoningen) en De Ploeger (46 woningen) worden naar verwachting eind dit jaar opgeleverd. Scholencluster (42) en Gouwe Huse (5) schuiven door naar begin 2026. Dan staan ook 51 sociale huurwoningen in Wonen in Goud voor oplevering gepland. Daarmee komt het totaal op 98 in 2026. Een aantal andere plannen, zoals de Jan Ligthart (24), Oudenhuis (53), Knarrenhof (7) en bouwvelden 25 en 26 (gezamenlijk 136 woningen) in Westergouwe, vallen door vertraging buiten de overeenkomstperiode. Het betekent dat er eind 2025 (vrijwel zeker) 537 sociale huurwoningen zijn opgeleverd, het is met de kennis van nu (peilmoment september 2025) te verwachten dat daar nog 98 woningen bijkomen in 2026. Dat levert voor 2023-2026 een totaal op van 635 woningen. Daarmee is eind 2026 85% van de doelstelling behaald. Over de periode 2023-2026 wordt gerekend met circa 100 onttrekkingen, jaarlijks circa 25. Het betekent dat de netto toename uitkomt op circa 535 sociale huurwoningen van woningcorporaties. Dat komt neer op 70% van de ambitie.

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. In 2025 en 2026 komen daar circa 25 bij. 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. Wel heeft de gemeente [onderzoek](#) laten uitvoeren naar particuliere huur in 2024. Eind 2025 wordt een nieuwe versie van het onderzoek verwacht, deze is nog niet beschikbaar. 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 2023 ([Datawonen](#)). Daaruit komt naar voren dat Mozaïek Wonen 6.686 DAEB-woningen had, Woonpartners Midden-Holland 2.757 en Woonzorg Nederland 170. In totaal zijn dat 9.613 woningen, wat erop neerkwam dat 27,6% van de Goudse woningvoorraad uit corporatiewoningen in 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

Voor 2024 geldt dat 82 van de 435 toegevoegde woningen (nieuwbouw en transformatie) voor 19% uit corporatiewoningen bestond. In 2025 geeft het voorlopige beeld dat er circa 800 woningen worden opgeleverd, waarvan er 327 door corporaties zijn gerealiseerd. Daarmee is het aannemelijk dat het percentage corporatiewoningen in 2025 richting 30% ten opzichte van de totale voorraad ging. 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 zijn/worden er 45 opgeleverd in Zuidelijk Stempel Oost en Wonen van Loon. In 2026 zullen er circa 40 worden opgeleverd. 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. Dat heeft tot nog toe niet tot het gouden idee geleid. Overigens geldt dat in de woon(zorg)visie de doelstelling zowel middenhuur als betaalbare koop wordt bedoeld. Ook met het meerekenen van betaalbare koop wordt deze doelstelling niet behaald in de periode '23-'26.

Aan- en verkoop: corporaties prognosticeren gezamenlijk jaarlijks circa 25 verkopen. Hierover is afgesproken dat nog uitgewerkt wordt hoe dit (meer) naar wens kan verlopen. Dit loopt achter op schema. De corporaties hebben de wens uitgesproken hier komend jaar nader over door te praten.

Huisvesting statushouders en overige aandachtsgroepen^{[11](#)}: huisvesting van statushouders verliep in Gouda lange tijd op schema, in 2025 is sprake van een achterstand. In het algemeen geldt dat voorrang via urgenties en/of directe bemiddeling in de sociale huur al jarenlang redelijk stabiel rond 30% van het aantal toewijzingen ligt.

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. Vorig jaar is vanuit de corporaties aangegeven dat vanwege diverse ontwikkelingen op het gebied van definities waaraan woningen moeten voldoen, nader uitgewerkt moet worden hoe inzichtelijk gemaakt kan worden hoeveel woningen worden verduurzaamd. Zodat

wel duidelijk zichtbaar wordt waar de corporaties in deze opgave staan. Deze discussie wordt op landelijk niveau uitgewerkt en moet in 2026 een vervolg krijgen. Woonzorg Nederland heeft in het afgelopen jaar Huize Groeneweg verduurzaamd, waardoor deze label A+ en A++ hebben.

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. Voor Mozaïek Wonen geldt dat er geen sprake meer is van versnelling eerder dan 2028. Woonzorg Nederland heeft deze labels niet in Gouda.

Dashboard wonen: deze wordt gedeeld zodra deze is geüpdatet.

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 MH heeft hierover geen inzicht gegeven. Inmiddels hebben Woonpartners MH en Mozaïek Wonen het plaatsen van PV-panelen stopgezet vanwege het aangekondigde vervallen van de salderingsregeling. Woonzorg Nederland heeft recentelijk juist wel PV-panelen geplaatst.

Cijfers over gasloos koken zijn niet aangeleverd door Mozaïek Wonen en Woonpartners MH. De hoofdmoot van de activiteiten is gericht op isoleren en ventileren.

Voor MW geldt dat alle verlichting van gemeenschappelijke ruimte bij hoogbouw afgelopen jaren is vervangen door LED.

En bij mutatie en keukenvervanging wordt aansluiting elektrisch koken gerealiseerd. Dit geldt ook voor Woonzorg Nederland, waarbij die corporatie deze maatregelen ook op verzoek van de huurder uitvoert.

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. De verwachte oplevering is echter wel verschoven naar 2027. Daarnaast zijn er nog enkele andere projecten die op haalbaarheid worden geïnterpreteerd, zoals de projecten van Woonzorg Nederland, en/of buiten de corporatiesector worden ontwikkeld.

Onderwerpen die in het afgelopen jaar aan bod zijn geweest:

De kostendelersnorm is binnen de Participatiewet strikt geregeld. Het is dwingend recht, dat wil zeggen dat de gemeente geen bevoegdheid heeft om hiervan af te wijken in een verordening of het beleid. In individuele gevallen kunnen gemeenten maatwerk bieden en afzien van de kostendelersnorm, wanneer dit gezien de omstandigheden noodzakelijk is (artikel 18 Pw).

Er zijn verschillende situaties waarin gemeenten kunnen afzien van de kostendelersnorm, bijvoorbeeld:

- bij tijdelijk verblijf: hierbij kan het bijvoorbeeld gaan om mensen in crisissituatie en daklozen die tijdelijk bij een bijstandsgerechtigde inwoont. De persoon die tijdelijk inwoont, hoeft dan niet mee te tellen voor de kostendelersnorm. (Voorwaarde voor 'tijdelijkheid' is dat het de intentie is van zowel de hoofdbewoner als de logé om de situatie zo kort mogelijk te laten duren).
- als de kostendelersnorm een belemmering is voor het vinden of behouden van een slaapplek: als er dakloosheid dreigt, kan de gemeente een tijdelijk briefadres aanbieden.

In 2023 is de kostendelersnorm versoepeld door de leeftijdsgrens te verhogen van 21 jaar naar 27 jaar. Dit betekent dat jongeren tot 27 jaar uitgezonderd zijn van de kostendelersnorm en tellen ze niet mee bij de berekening van de uitkering van een ander.

Met de aanstaande wijzigingen in de Participatiewet in balans (per 1 januari 2026) komt er ook meer ruimte voor mantelzorg. Dat betekent onder andere dat bij tijdelijk verblijf elders, in verband met het bieden van mantelzorg, de kostendelersnorm niet van toepassing is.

Dankzij deze versoepelingen en de mogelijkheid tot maatwerk kunnen gemeenten beter inspelen op bijzondere situaties.

Wat is het totaalbeeld?

Op het gebied van nieuwbouw en transformatie worden stevige stappen gezet door de corporaties. Het is zaak om de snelheid erin te houden, maar de basis is er. De ambitieuze doelstelling van 750 woningen wordt niet gehaald, toch is er sprake van een forse toename. Op het gebied van verduurzaming wordt de komende tijd vooral de nadruk gelegd op het isoleren en ventileren, als belangrijke basis voor het (versneld) aardgasvrij maken van de voorraad. Op het gebied van huisvesten aandachtsgroepen en veerkracht in de wijken, blijft onverminderd sprake van een stevige opgave. 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. De corporaties geven wel aan dat de investeringsruimte onder druk staat. Dit vraagt voor de nabije toekomst scherpe keuzes in het bouwen van meer woningen, verduurzamen van de bestaande voorraad en het betaalbaar en goed beleefbaar houden ervan. Volgend jaar is tot slot het laatste jaar van de raamovereenkomst prestatieafspraken 2023-2026. Er zal dan ook een evaluatie worden uitgevoerd waarin naar voren komt in hoeverre alle afspraken zijn gerealiseerd.

[\[1\]](#) Formeel maakt dit onderdeel niet uit van de prestatieafspraken. Omwille van de volledigheid wordt hier wel de stand van zaken weergegeven om mee te geven hoe er op dit onderdeel wordt 'gescoord'.