



Woon
inspraak

woonin

Prestatieafspraken Wijk bij Duurstede 2026 - 2030

Vooraf

Jaarlijks maken de gemeente Wijk bij Duurstede, huurderskoepel Wooninspraak en Woonin prestatieafspraken. Dit vindt plaats binnen het kader van de Woningwet. Het belangrijkste doel van deze prestatieafspraken is dat voor partijen duidelijk is welke activiteiten en doelen zullen worden gerealiseerd binnen de looptijd van de prestatieafspraken. Hierdoor kunnen activiteiten en resultaten beter worden gevolgd en kunnen partijen aangeven welke zaken randvoorwaardelijk zijn voor het behalen van de geformuleerde doelen. Het streven is te komen tot gedragen, wederkerige afspraken die bijdragen aan het realiseren van volkshuisvestelijke doelen.

De looptijd van de onderstaande prestatieafspraken is een vierjarige termijn van 2026 tot 2030. Jaarlijks zal de voortgang van de afspraken worden gemonitord en waar nodig worden bijgesteld.

Vertrekpunt

Partijen hanteren de Nationale Prestatieafspraken als kader om te komen tot een bod aan de gemeente Wijk bij Duurstede en Wooninspraak. De Nationale Prestatieafspraken worden in het bod toegespitst op de Wijkse situatie.

Deze prestatieafspraken zijn gestructureerd aan de hand van de thema's die worden gehanteerd in de Nationale prestatieafspraken. Dit zijn de volgende thema's:

- Beschikbaarheid
- Betaalbaarheid
- Duurzaamheid
- Leefbaarheid

Beschikbaarheid

Woningproductie

Woonin heeft de ambitie een langjarige netto groei van de voorraad te realiseren. Dat betekent dat Woonin langjarig meer woningen zal bouwen dan verkopen of slopen. Woonin committeert zich voor wat betreft de woningproductie aan de regionale Woondeal U10. Om dit te realiseren zet Woonin in op een jaarlijkse bruto toevoeging van 40 woningen. Bij sloop daalt het aantal woningen tijdelijk: eerst door de sloop zelf en daarna tijdens de bouwfase. Daardoor neemt het aantal woningen niet elk jaar structureel toe. Na oplevering van de nieuwbouw wordt deze tijdelijke afname weer gecompenseerd.

		SH2026	MH2026	SH2027	MH2027	SH2028	MH2028	SH2029	MH2029	SH2030	MH2030	Totaal
Woonwagens WbD	Hard	2										2
Winkelcentrum De Heul	Zacht			36								36
Wijkhuislocatie	Hard			44								44
Romeinenbaanflats - Renovatie	Hard					32						32
Hoogstraat / Zandweg	Hard	-42				89						47
Romeinenbaanflats - Nieuwbouw	Hard	-48				99	20					71
Bibliotheeklocatie	Zacht							ca. 32				32
Totalen		-88	0	80	0	220	20	32	0	0	0	264

Randvoorwaarden voor woningproductie

Een belangrijke randvoorwaarde voor de jaarlijkse bruto toevoeging van 40 woningen is de tijdige beschikbaarheid van bouwlocaties. De gemeente Wijk bij Duurstede vervult hierin een sleutelrol. Zonder tijdige locatiebeschikbaarheid blijft deze ambitie buiten bereik. De geprognosticeerde toevoegingen zijn uitsluitend uitvoerbaar wanneer:

- bestemmingsplanprocedures tijdig worden opgestart en zorgvuldig, maar voortvarend worden doorlopen;
- de gemeente medewerking blijft verlenen aan benodigde grondverkopen en andere planologische besluiten.

Daarnaast vraagt Woonin de gemeente om nieuwe uitbreidingslocaties aan te wijzen, in het bijzonder de geplande nieuwbouwwijk aan de randen van Wijk bij Duurstede. Deze locatie kan op korte en middellange termijn een substantiële bijdrage leveren aan de woningbouwopgave.

Woonin en de gemeente evalueren jaarlijks de voortgang en beschikbare plancapaciteit en sturen bij waar nodig.

Samenstelling woningvoorraad Woonin in Wijk bij Duurstede

Op dit moment (januari 2026) is de woningvoorraad van Woonin als volgt opgebouwd:

Naar typologie (onderscheid tussen sociale huur en alle woningen: sociaal + vrije sector):		
	Alleen sociaal	Alle woningen
Eengezinswoningen	872	1.006
Meergezinswoningen	828	839
Onzelfstandige eenheden	geen	geen
Totalen	1.700	1.845

Woonin hanteert een huurbeleid waarbij minimaal 70% van de vrijkomende woningen een huurprijs heeft tot aan de aftoppingsgrens. De woningen die Woonin in Wijk bij Duurstede verhuurt zijn in aantallen verdeeld over de volgende huurprijsklassen:

Aantal woningen per huurprijsklasse (zowel sociaal als boven liberalisatiegrens):	
1° aftoppingsgrens	1.043
2° aftoppingsgrens	173
Liberalisatiegrens	427
Boven liberalisatiegrens	202
Totaal	1.845

Relatie tussen verkoopstrategie en financierbaarheid

Om nieuwe woningen te kunnen bouwen zijn inkomsten uit verkoop van bestaande bezit noodzakelijk. Omdat groei van de woningvoorraad onder druk staat, worden met name woningen verkocht uit aangebroken rijtjes en woningen die naar hun aard niet kunnen worden aangemerkt als sociale huurwoning. Deze keuze borgt de sociale woningvoorraad, maar verkleint de investeringsruimte voor nieuwbouw. Opgemerkt wordt dat de verkoop van woningen door Woonin een positief effect heeft op starters en kopers. Woonin hanteert voorrang voor huurders bij verkoop van haar bezit. Woonin richt zich primair op de huisvesting van huishoudens met een laag inkomen. In zeer beperkte mate verhuurt Woonin ook middenhuur woningen.

Om de nieuwbouwpoging financieel haalbaar te houden, is het bovendien nodig dat de gemeente:

- meewerkt aan realistische en haalbare parkeernormen;
- marktconforme en voorspelbare grondprijzen hanteert;
- afziet van aanvullende bovenwettelijke eisen die de businesscase van sociale woningbouw onevenredig belasten.

Deze voorwaarden zijn essentieel om de woningvoorraad duurzaam te laten groeien.

15% vrije toewijzingsruimte

Woonin maakt conform de landelijke prestatieafspraken gebruik van de mogelijkheid om de vrije toewijzingsruimte te verhogen tot 15%. Dit biedt Woonin de mogelijkheid om, indien nodig, beter te sturen op woningtoewijzing (bijvoorbeeld in het kader van het tegengaan van leefbaarheidsproblemen).

Doelgroepen

Naast het bieden van huisvesting aan reguliere woningzoekenden spant Woonin zich samen met de gemeente Wijk bij Duurstede in om ook aandachtsgroepen te voorzien van woonruimte. Hierbij kan worden gedacht aan statushouders en uitstromers uit de maatschappelijke opvang en beschermd wonen.

De taakstellingen voor statushouders en uitstromers MO/BW zijn resp. gebaseerd op afspraken die gemaakt zijn met het Rijk en in de regio U10/U16.

Woonin onderzoekt of in nieuwbouwprojecten woningen kunnen worden gerealiseerd die geschikt zijn voor jongeren. Ook wordt in nieuwbouwprojecten aandacht aan het huisvesten van senioren zodat de doorstroming op de Wijkse woningmarkt wordt bevorderd.

Kwaliteit woningvoorraad

Woonin zorgt , conform de Nationale prestatieafspraken, dat er vanaf 2026 geen woningen meer zijn met een slechte staat van onderhoud (conditiecategorie 5 of 6), tenzij er voor deze woningen concrete sloopplannen zijn. Dit zal worden bereikt door het uitvoeren van benodigd (groot) onderhoud. Ook neemt Woonin stappen in het oplossen van problemen rond schimmelwoningen, brandveiligheid en asbest. Voor schimmelproblematiek heeft Woonin een expert binnenmilieu in dienst. Deze houdt zich bezig met het oplossen van klachten over schimmel in de woning. Brandveiligheid wordt projectmatig aangepakt bij onderhoud of renovatie. Asbest wordt conform de Nationale Prestatieafspraken verwijderd tijdens onderhoud of renovatie.

Nieuwbouw conform landelijk geldende wet- en regelgeving

In nieuwbouwprojecten bouwt Woonin conform landelijk geldende wet- en regelgeving. In de regel zal Woonin niet kiezen voor maatregelen boven de geldende normen vanuit de gedachte dat het toevoegen van woningen een hogere prioriteit heeft dan het toepassen van bovenwettelijke maatregelen.

Algemeen geldt dat Woonin binnen de uitvoering van haar werkzaamheden er maximaal naar streeft te handelen in overeenstemming met het geldende gemeentelijke beleid, waaronder de vigerende parkeernormen, ecologische richtlijnen en overige relevante beleidskaders.

Woonin is zich bewust van de bijzondere positie van autobezit in Wijk bij Duurstede. Veel inwoners van Wijk bij Duurstede hebben een auto door de ligging en het beperkte openbaar vervoer. Dit heeft gevolgen voor o.a. groen en de inrichting van de openbare ruimte. Dit betekent dat Woonin samen met de gemeente Wijk bij Duurstede per project zal onderzoeken wat hiervan de (financiële en ruimtelijke) consequenties zijn en of deze voor Woonin acceptabel zijn.

Duurzaamheid

Woonin zet in op verduurzaming van haar woningvoorraad. Hierbij hanteert zij de volgende uitgangspunten:

- Bij nieuwbouw wordt geldende regelgeving (o.a. bouwbesluit) gehanteerd.
- Bij renovatie/groot onderhoud is energielabel A of beter, het gewenste kwaliteitsniveau.
- Woonin zorgt ervoor dat uiterlijk 2028 alle woningen met een E, F of G energielabel beschikken over minimaal energielabel D.
- Woonin onderzoekt op dit moment (juli 2025) welke mogelijkheden er zijn om zonnepanelen te plaatsen. Het vervallen van de salderingsregeling maakt dat de businesscase negatief uit kan pakken voor zowel huurders als Woonin. Zodra er meer duidelijkheid is over compenserende maatregelen vanuit de Rijksoverheid zal Woonin een besluit nemen over het aanbieden en plaatsen van zonnepanelen.
- Woonin brengt bij totaalvervanging van de keukens een aansluiting voor elektrisch koken aan. Als de vervanging in bewoonde staat plaatsvindt wordt gasaansluiting behouden als de huurder daarom vraagt.
- Woonin en gemeente zijn in gesprek over herziening van de financiële ondersteuning van het Energieloket. Beide partijen hebben EWEC laten weten de financiële bijdrage voor

aankomend jaar te verlagen. Samen met het Energieloket onderzoeken we hoe de uitvoering kan worden aangepast om deze bezuiniging op te vangen.

- Woonin en gemeente gaan in gesprek over op te stellen Warmteprogramma, als opvolger van de Transitievisie Warmte uit 2021.
- Woonin en gemeente werken samen aan het opstellen van Uitvoeringsplannen waarin per wijk de gemeente samen met gebouweigenaren een passende route en snelheid vastlegt op weg naar aardgasvrij.

Betaalbaarheid

Op het gebied van betaalbaarheid volgt Woonin het beleid zoals is opgenomen in de landelijke prestatieafspraken. De landelijke prestatieafspraken zijn immers een samenhangend pakket dat bestaat uit uitgaven/investeringen (o.a. woningproductie, duurzaamheid, leefbaarheid) en inkomsten (huurbeleid, verkoop).

Om te zorgen voor een goed evenwicht tussen inkomsten en uitgaven baseert Woonin haar huurbeleid op landelijke regels ten aanzien van huurprijsontwikkeling. Dit betekent dat Woonin het Rijksbeleid ten aanzien van de jaarlijkse huurverhoging volgt.

Woonin maakt conform de nationale prestatieafspraken gebruik van de mogelijkheid om een inkomensafhankelijke huurverhoging (IHA) door te voeren. Deze extra huurinkomsten zal Woonin gebruiken voor investeringen in de woningvoorraad.

Woonin hanteert een streefhuurbeleid. Dit beleid is erop gericht te voorzien in een spreiding van (aanvangs)huurprijzen die aansluit bij de verschillende doelgroepen. Concreet betekent dit dat de streefhuurprijs wordt toegepast bij nieuwe verhuringen.

Woonin hanteert een huurbeleid waarbij minimaal 70% van de vrijkomende woningen een huurprijs heeft tot aan de 1e en 2e aftoppingsgrens.

Leefbaarheid

Woonin ziet zichzelf als belangrijke partner van de gemeente als het gaat om behouden, versterken en/of vergroten van de leefbaarheid in Wijk bij Duurstede. Woonin zet zich daarom actief in voor betere buurten. Dat doen we door buurten van binnenuit te versterken. We weten wat er speelt, zijn goed bereikbaar voor onze huurders en zijn de oren en ogen in de buurt. We streven daarbij zoveel mogelijk naar vitale woongemeenschappen waarin plek is voor iedereen en men naar elkaar omziet. Om dit te bereiken blijven we de samenwerking opzoeken met onze partners in Wijk bij Duurstede. Dit doen we binnen verschillende schaalniveaus, van individuele huishoudens tot op buurt- of wijkniveau. We bundelen krachten en werken samen aan onze doelen.

Samenwerkingsverband De Gouden Gemeenschap

Eind 2025 is het samenwerkingsconvenant 'De Gouden Gemeenschap' ten einde gekomen. In de komende periode onderzoeken Woonin, de gemeente en Stichting Binding in welke vorm zij de samenwerking voortzetten. Daarbij wordt expliciet gekeken naar de aansluiting tussen onze gezamenlijke doelen en het programma *De Buurt als Ecosysteem*, waaraan de gemeente en Stichting Binding reeds deelnemen. Woonin staat positief tegenover toetreding tot dit samenwerkingsverband.

Leefbaarheidsstrategie Woonin

De komende vier jaar werken we binnen de volgende pijlers aan de leefbaarheid in Wijk bij Duurstede.

Prettige woonomgevingen

We werken voortdurend aan schone, veilige en goed onderhouden omgevingen in en rondom onze wooncomplexen. Binnen en buiten de complexen creëren we plekken voor geplande en ongeplande ontmoeting zodat het bewoners makkelijker wordt gemaakt om met elkaar in contact te komen. Hiermee stimuleren we het ontstaan van sociale netwerken. In bestaande bouw doen we dit o.a. binnen de geplande groot onderhoudsprojecten. Entreehallen en galerijen maken we aantrekkelijker en we ondersteunen groeninitiatieven. In nieuwbouw zorgen we voor een juiste balans tussen ontmoeten/openheid en veiligheid.

Woonin en de gemeente dragen gezamenlijke verantwoordelijkheid, en spannen zich gezamenlijk in voor het voeren van een actief afvalbeleid, waarbij zij elkaar ondersteunen om te komen tot een schone openbare ruimte en het terugdringen van rattenoverlast.

Aanpak woonfraude

Vanuit de gezamenlijke opgave van Woonin en gemeente, treden we op tegen overlast en woonfraude. We verzoeken de gemeente om zich blijvend te committeren en in te zetten op adresonderzoek.

Activering bewoners

We zetten actief in op het stimuleren en ondersteunen van buurtinitiatieven en buurtambassadeurs, en betrekken huurders bij het beheer en bij nieuwbouw en groot onderhoud.

Huisvesting aandachtsgroepen & gemeenschapsversterking

We focussen ons op een brede doelgroep. Bij woningtoewijzing wegen we steeds weer af wat de draagkracht is van de betreffende buurt, en kijken we naar de nabijheid van voorzieningen. We zetten in op het bouwen van woongemeenschappen, en werken samen met onze partners aan versterking van de sociale samenhang. Indien de situatie erom vraagt, overwegen we de inzet van community builders. We hebben bovendien aandacht voor oplopende zorgkosten en ontwikkelen samen met zorgpartners, nieuwe oplossingen voor bewoners met een zorgvraag. Ten aanzien van de toepassing van eisen uit BTBV bij nieuwbouwprojecten treedt Woonin met de gemeente in overleg.

Jongeren (ver)binden aan Wijk bij Duurstede

Om de vitaliteit van Wijk bij Duurstede op sterkte te houden, maken we in een aantal nieuwbouwprojecten woonruimte voor jongeren van 23 t/m 29 jaar zodat het voor deze doelgroep makkelijker wordt om zich blijvend te binden aan Wijk bij Duurstede.


Procesvoorstel monitoring prestatieafspraken

In de bestuurlijke overleggen tussen de gemeente Wijk bij Duurstede, Wooninspraak en Woonin zal de voortgang van de prestatieafspraken worden doorgenomen. Om de voortgang in beeld te brengen zullen we gebruiken maken van een monitoringsoverzicht. (zie bijlage 1)

Jaarlijks zal Woonin verslag doen van de ondernomen acties en bereikte resultaten in het voorgaande jaar.

Aldus overeengekomen:

Datum: 5-2-2026



Arne Schaddelee
Wethouder Wonen



Monique van den Hoek
Wooninspraak



Katja van Boeijen
Manager Wonen Regio

Bijlage 1

Monitor Prestatieafspraken

Beschikbaarheid	Prestatieafpraak 2026		Bestuurlijke afstemming 2026		toelichting / bijzonderheden
	planning start	verwacht aantal	planning sloop/oplevering	gepland/geraliseerd aantal	
Toevoeging/sloop nieuwbouwwoningen					
Wijkhuiscacatie					
De Heul (Lidl)					
Karolingersflat (GO + optoppen)					
Witflat (GO + optoppen)					
Kaupangflat (GO + optoppen)					
Birkafat (GO + optoppen)					
Dr. Janssenflat (sloop/nieuwbouw)					
HAVN (Hoogstraat/Zandweg) - SL/NB					
Kantoor/Bieblocatie SL/NB					
Verkoop van woningen					
Netto toegevoegde woningen					
Aantal mutaties					
reguliere verhuur					
toegewezen aan starters					
toegewezen aan statushouders					
toegewezen aan uitstroom MO/BW					
toegewezen aan Stichting Bed					
directe bemiddeling					
Verhuurde logeerwoningen					
Duurzaamheid					
Aantal woningen met E, F, of G-label					
Betaalbaarheid					
% woningen met huurprijs tot aan aftoppingsgrenzen					
Aantal ontruiming o.b.v. huurachterstand					
Leefbaarheid					
Uitgevoerde acties / behaalde resultaten					