Gemeente Barneveld
College van burgemeester en wethouders

Behandeld door
Alice Hoogvliet

Afdeling
Bestuur

Telefoonnummer
(0342) 427 500

Barneveld 21 juni 2022
Onderwerp Bod op de woonvisie 2023

Geacht college van burgemeester en wethouders,

Bijdrage Woningstichting Barneveld 2023 aan woonvisie Barneveld 2021-2025

De Woonvisie Barneveld 2021-2025 ‘Wonen voor jong en oud’ loopt nu ruim een jaar.
Centraal in de Woonvisie Barneveld 2021-2025 ‘Wonen voor jong en oud’ staat de forse nieuwbouw opgave, omdat ook de komende jaren Barneveld naar verwachting nog flink zal groeien. Daarbij is er speciale aandacht voor starters en ouderen. Barneveld wil bijdragen aan prettig wonen in alle negen kernen, met ieder zijn eigen karakteristiek. Tot slot ligt er een opgave om de woningvoorraad en woonomgeving steeds verder te verduurzamen en klimaatbestendig te maken.

Vanuit de basis van deze woonvisie is door Woningstichting Barneveld (hierna te noemen WsB) een zogenoemd bod gedaan. Vanuit dit bod op de woonvisie is in gezamenlijkheid met Huurdersvereniging Barneveld (hierna te noemen HvB) en gemeente de prestatieafspraken opgesteld voor de periode 2022-2025. In december 2021 hebben HvB, gemeente en WsB deze prestatieafspraken ondertekend.

Op 16 mei 2022 is de eerste monitor prestatieafspraken besproken met HvB en gemeente. Deze monitor is als bijlage toegevoegd. In het kort lichten we hieronder de kern van onze bijdrage toe.
We kunnen concluderen dat we met elkaar een goede start hebben gemaakt met de uitvoering van de prestatieafspraken 2022-2025. De basis van het bod op de woonvisie voor het jaar 2023 is daarom gelijk aan de prestatieafspraken 2022-2025.
Wel komt uit de monitor naar voren dat op de thema’s beschikbaarheid, betaalbaarheid en verduurzaming als gevolg van actuele ontwikkelingen, de afspraken mogelijk aangescherpt moeten worden. Deze ontwikkelingen worden hierna beschreven en zijn vervolgens kort uitgewerkt in de actualisatie van het bod voor 2023. Deze actualisatie voor 2023 vormt daarmee een logische opmaat voor de aanscherpingen van de prestatieafspraken op een aantal punten.

Bijdrage WsB aan de woonvisie voor het jaar 2022 in het kort

Beschikbaarheid
Beschikbaarheid van woningen is een van de belangrijkste doelen in de woonvisie. In april 2022 zijn 15 grond gebonden seniorenwoningen in Voorthuizen opgeleverd. De 22 tijdelijke woningen aan de Lijsterhof worden verplaatst naar hun permanente locatie in Bloemendal. We verwachten nog voor de zomer de sleutel aan de nieuwe bewoners van de Irishof (27 cliënten van de Rozelaar) te kunnen overhandigen. We zijn tot overeenstemming gekomen met ontwikkelaars voor woningen die worden gebouwd in Bloemendal (12 eengezinswoningen) en Kromme Akker Zuid (6 eengezinswoningen en 8 beneden-boven woningen). Helaas zijn er ook projecten afgevallen, doordat in de huidige markt deze te duur bleken in relatie tot een sociale huurprijs.
In het kader van doorstroming is de verbetering van 127 eengezinswoningen in De Wheem gecombineerd met een pilot ‘van groot naar beter’, waarin ouderen konden doorstromen van een eengezinswoning naar een seniorenwoning.

Betaalbaarheid
Om nieuwbouwwoningen betaalbaar en snel te kunnen realiseren is van belang dat WsB vroegtijdig haar input kan geven bij planvorming. Er is een voorkeur voor directe grondafname vanuit de gemeente. Op deze manier kan WsB de planvorming tijdig beïnvloeden en de haalbaarheid inschatten. Conceptuele bouw maakt een snel en betaalbaar bouwproces mogelijk en heeft daarom de voorkeur. Gemeente en WsB overleggen regelmatig over de (mogelijke) projecten en verkennen daarbij actief met elkaar mogelijkheden.
In 2022 is een nieuw huurbeleid ingevoerd, waarbij de relatie tussen kwaliteit (inclusief energielabel) en prijs van de huurwoning centraal staat en het merendeel deel van onze woningen valt in de categorie tot de eerste aftoppingsgrenzen. Tevens is de jaarlijkse huurverhoging gematigd door toepassing van dit huurbeleid in combinatie met 0% huurverhoging voor woningen met E, F en G labels.

Verduurzaming
In De Wheem in Voorthuizen worden in totaal 127 woningen grondig verbeterd. De woningen hebben na verbetering ten minste label A. De eerste woningen zijn al opgeleverd. Daarnaast hebben we op 3 appartementencomplexen zonnepanelen geplaatst. Inmiddels maakt 15% van al onze huurders gebruik van zonnepanelen van WsB.

Samenwerking wonen, zorg en welzijn
Op het gebied van Langer thuis wonen en vroeg signalering van schulden, is er nauwe samenwerking met de gemeente en met welzijnsorganisaties binnen Barneveld.
Tevens wordt er nauw samengewerkt met zorgpartijen voor de bouw van nieuwe woningen, waarin de juiste zorg voor ouderen of mensen met een beperking kan worden geleverd.
Samen met gemeente, zorg -en welzijnspartijen wordt gewerkt aan visievorming voor wonen en zorg voor ouderen in de toekomst.

We zijn met elkaar dus goed op weg, maar we zien ook dat de wereld om ons heen snel verandert. Daarbij zijn er twee belangrijke ontwikkelingen, die de kern van onze prestatieafspraken raken.

1. ***Nationale Woon- en bouwagenda: meer betaalbare woningen***

Met de komst van het nieuwe kabinet Rutte IV, is weer een minister voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening benoemd. De rijksoverheid gaat meer regie voeren op de woningmarkt. Daarvoor is in maart 2022 de Nationale Woon- en Bouwagenda gepresenteerd. Daarin staan drie doelen:

1) Beschikbaarheid: 900.000 woningen tot en met 2030 er bij, waarvan tweederde betaalbaar.
2) Betaalbaarheid: woonlasten beter aansluiten bij inkomen.
3) Kwaliteit: voldoende woningen voor aandachtsgroepen en ouderen.

Om dit te realiseren komen er landelijke prestatieafspraken, waar wij met de gezamenlijke corporaties van de regio Food Valley een bod op doen. Daarnaast heeft minister De Jonge recent aangekondigd dat er een verplichte certificering komt voor conceptbouwers, met de bedoeling om procedures in nieuwbouw te verkorten. En er is een aankondiging gedaan dat vanaf 2026 geen nieuwe cv-ketels worden verkocht, wat inhoudt dat de ketels worden uit gefaseerd. Tenslotte wordt er gewerkt aan een landelijk sociaal akkoord aangaande de jaarlijkse huurverhoging en een landelijke systematiek van normhuren.

2. ***Sterke stijging inflatie, mede door sterke stijging energieprijzen***

Met het uitbreken van de oorlog in Oekraïne zijn de energieprijzen enorm gestegen. Ten opzichte van 2015 ligt in april 2022 de consumenten prijsindex voor gas op 140,8% en voor elektriciteit op 155,8% (CBS, CPI gas en elektriciteit, april 2022). Dat werkt op veel plekken door. WsB heeft te maken met sterk oplopende kosten voor materiaal in nieuwbouw en verduurzaming. Voor onze huurders speelt dat naast energie ook de dagelijkse boodschappen duurder worden. Betaalbaarheid van het wonen komt dus verder onder druk te staan.

Actualisatie bod op de woonvisie voor 2023

Deze (inter)nationale ontwikkelingen hebben ook consequenties voor Barneveld. Er komt nog meer nadruk op beschikbaarheid van betaalbare woningen. Ook zien we dat de opgaven ten aanzien van betaalbaarheid en verduurzaming steeds meer verweven raken.
In onze bijdrage aan de woonvisie in 2023 willen we door met de afspraken die al staan en aansluiten bij de afspraken op het gebied van de volkshuisvesting uit het nieuwe coalitieakkoord 2022-2026. Daartoe stellen wij in dit actualisatie bod het volgende aan aanscherpingen voor:

1. ***Hoger aandeel sociale woningbouw in programmering***

Het Rijk stelt een minimaal percentage van 30% sociale huurwoningen in een gemeente. Het huidige percentage ligt in Barneveld wat lager, op 24,6% (inclusief particuliere verhuurders). Als corporatie zijn we de aangewezen partner in het vervullen van deze sociale taak. In de huidige afspraken faciliteert de gemeente de ontwikkeling van minimaal 400 woningen in de periode 2022-

2025. Om te voldoen aan de 30% sociale huurwoningen, zoals ook de ambitie is in de Nationale Woon- en Bouwagenda, zal dit aantal opgehoogd moeten worden naar ten minste 650. Dat aantal sluit aan bij de ambitie van WsB, zoals die in de prestatieafspraken staat.
In de nieuwbouwproductie na 2025 gaan de afspraken uit van 20% sociale huur binnen de totale nieuwbouwprogrammering. Onze inzet is om dit aandeel te verhogen naar 30%. Dat komt dan neer op een programmering van minimaal 500 sociale huurwoningen voor de periode 2026-2030 (gemiddeld 100 sociale huurwoningen per jaar).

2. Samen werken aan ontwikkelen van sociale huurwoningen

Daarbij blijft het aanbieden van een sociale grondprijs en contract afspraken waarin het sociale programma wordt geborgd van groot belang. Een sociale grondprijs stelt ons in staat om de stichtingskosten lager te houden. Ten aanzien van het afnemen bij derden, zorgt vroegtijdige betrokkenheid van WsB er voor dat de inhoudelijk afspraken die gemeente met deze partijen maakt ook binnen het belang van WsB en dus de sociale huur blijven, of vroegtijdig bekend is dat het een minder geschikte locatie betreft.
Door een hoger aantal woningen per locatie te ontwikkelen en het zo veel mogelijk toepassen van conceptuele bouw, verwachten we tot een optimale afstemming te komen in prijs en kwaliteitverhouding.

3. Prioriteit geven aan verbeteren van de slechtste labels

Ons bezit staat er over het algemeen goed voor, met gemiddeld energie label B. Onze ambitie is dat in 2030 (gemiddeld) 80% van ons bezit een label A heeft. Door een combinatie van isoleren en het plaatsen van zonnepanelen helpen wij onze huurders om de woonlasten zo laag mogelijk te houden. We merken in de uitvoering dat de grenzen van het elektriciteit netwerk op een aantal plekken bereikt zijn. We blijven ons inzetten om Liander vroeg aan te haken bij onze uitvoering.
WsB zet in om de complexen waar nog lage labels (EFG) voorkomen, zo snel mogelijk aan te pakken. We hopen dat de gemeente ons hierin ondersteunt, om zo prioriteit te kunnen geven aan het verbeteren van de slechtste labels.

Samen met de HvB willen we afspraken maken over een gedifferentieerde huurverhoging naar energielabel. Hierbij kijken we naar landelijke ontwikkelingen, zoals het in ontwikkeling zijnde nieuwe sociaal huurakkoord.

Daarnaast willen we samen met de gemeente optrekken om aan huurders die door stapeling van hogere kosten voor het dagelijks levensonderhoud, maatwerk te bieden om zo te voorkomen dat zij in de schulden komen. Daarbij is het voortzetten van het convenant Vroeg er op af van groot belang. Maar ook willen wij het energieloket meer promoten bij onze huurders, zodat ook zij gebruik maken van de beschikbare ondersteuning in de gemeente op het gebied van energie en energieverbruik.

woningstichting Barneveld

Financiële en besluitvorming kaders
Dit bod is onder voorbehoud van de financiële en besluitvorming kaders zoals in de prestatieafspraken opgenomen op pagina 31. De afschaffing van de Verhuurdersheffing geeft WsB extra financiële ruimte. Toch zijn de totale opgaven van nieuwbouw, betaalbare woningen en verduurzaming groter dan de financiële middelen. Daarom moeten wij keuzes in gezamenlijkheid maken. De opgaven zoals in dit actualisatie bod omschreven komen bovenop de bestaande afspraken. Dit nemen we mee in de berekeningen van onze begroting 2023 en verder. Daarin wordt onze financiële reikwijdte (jaarlijks) helder en daarmee onze investeringsmogelijkheden.

Vervolgproces prestatieafspraken najaar 2022
Komende periode geven we met HvB en gemeente verder invulling aan de opgaven op het gebied van beschikbaarheid, betaalbaarheid en de verduurzaming van ons bestaande bezit. Uiteindelijk zal dat leiden tot aanscherping van de prestatieafspraken op deze onderdelen. Daar waar nieuwe landelijke wetgeving of beleid de prestatieafspraken beïnvloeden, brengt WsB dit in. In december van 2022 ronden wij de actualisatie van de prestatieafspraken 2022-2025 met elkaar af.

Wij zien uit naar het voortzetten van onze constructieve samenwerking in deze. Heeft u vragen of opmerkingen, dan hoor ik dat uiteraard graag.

Met vriendelijke groet,

Marieta Peek-Marlet
directeur-bestuurder

Bijlage:
Monitor prestatieafspraken mei 2022