gemeente Barneveld

Aandachtsgebied: Leefomgeving
Team Beleid Leefomgeving
Behandelaar: B. Elshof
Telefoonnummer:

Voorstelnr. 3809
Barneveld, 14 november 2024
Portefeuillehouder: B. Wijnne

Onderwerp: Prestatieovereenkomst Woningstichting Barneveld 2022 t/m 2025 - actualisatie 2025 (BL-ELS)

Gevraagde beslissing:

1. In te stemmen met prestatieovereenkomst 2022 t/ 2025 actualisatie 2025.
2. Beslispunt burgemeester: wethouders de Heer en Wijnne te mandateren om de prestatieovereenkomst te ondertekenen.

1. Inleiding

In de Prestatieovereenkomst Wonen 2022 t/m 2025 hebben Woningstichting Barneveld (WSB), Huurdersvereniging Barneveld (HVB) en gemeente Barneveld voor de periode van 2022 tot en met 2025 vastgelegd welke onderwerpen zij gezamenlijk willen oppakken en uitvoeren.

De prestatieafspraken dienen gemaakt te worden naar aanleiding van het jaarlijks uit te brengen volkshuisvestelijk bod op de vastgestelde Woonvisie, door de woningcorporatie. WSB heeft een bod op de Woonvisie gedaan voor 2025. In gezamenlijkheid is de prestatieovereenkomst voor 2025 geactualiseerd.

In de overeenkomst staan vijf thema's centraal:
- beschikbaarheid;
- betaalbaarheid;
- woonruimteverdeling;
- vitale en gedifferentieerde buurten en kernen;
- duurzaamheid.

Bij het thema duurzaamheid is een aanvulling gekomen door de toevoeging van de herijking van de gemeentelijke Warmtevisie in 2025.

2. Beoogd effect

De gemeente beschikt over een actueel afsprakenkader met haar belangrijkste partners in de sociale huursector, te weten WSB en HVB, om hiervoor met elkaar een aantal volkshuisvestelijke prestaties te leveren.

3. Argumenten

1.1 Hiermee geven wij op passende wijze uitvoering aan het gemeentelijk woonbeleid voor de sociale huursector

De afspraken in de prestatieovereenkomst vormen een evenwichtige balans tussen de kansen en mogelijkheden van de drie partijen en geven op passende wijze uitvoering aan het gemeentelijk woonbeleid voor de sociale huursector. Waarbij ook extra aandacht wordt gegeven aan de jongeren/starters.

4. Kanttekeningen

1.1 Ontwikkelingen op de woningmarkt

De ontwikkelingen op de woningmarkt, waaronder de sterke stijging in bouwkosten (en stichtingskosten), maken de verwezenlijking van woningbouwopgaven voor de woningcorporaties in ons land niet eenvoudig.

Dit ook in relatie tot de omvangrijke verduurzamingsopgave die voor de sector geldt en die tot hoge investeringen in het woningbezit zullen leiden. Op basis van de huidige inzichten is WSB in staat om de activiteiten die in deze prestatieafspraken staan, op verantwoorde wijze te kunnen dragen.

5. Financiën

Niet van toepassing.

6. Participatie en communicatie

a) Participatie

De prestatieovereenkomst is in gelijkwaardige samenwerking met WSB en HVB tot stand gekomen. De huurders van WSB worden vertegenwoordigd door de HVB.

b) Communicatie

De prestatieovereenkomst zal na vaststelling en ondertekening ter kennisneming worden opgestuurd aan de Autoriteit Woningcorporaties.

7. Vervolgstap

De prestatieovereenkomst wordt 12 december door de drie partijen ondertekend. De prestatieovereenkomst zal vanaf januari 2025 in uitvoer worden genomen.

8. Bijlagen

1. Prestatieovereenkomst Wonen 2022 t/m 2025 - actualisatie 2025
2. Bod op de Woonvisie 2025 door Woningstichting Barneveld (31 mei 2023)

gemeente Barneveld

woningstichting Barneveld

HUURDERSVERENIGING BARNEVELD

Prestatieovereenkomst WONEN 2022 t/m 2025

actualisatie 2025



Inhoud

1. Inleiding 3
2. Beschikbaarheid 6
3. Betaalbaarheid 13
4. Woonruimteverdeling 17
5. Vitale en gedifferentieerde buurten en kernen 21
6. Duurzaamheid 26
7. Overleg en bewaken voortgang 31

Bijlage 1: Definities

Bijlage 2: Prestatieafspraken 2022 t/m 2025 Projectenlijst Woningstichting Barneveld

Bijlage 3: Bijdragen aan leefbaarheid

Bijlage 4: Directe bemiddeling door WsB

Bijlage 5: Aedes Woonstandaard

Bijlage 6: Afgehandeld in 2022, 2023 en 2024

1. Inleiding

Gemeente Barneveld, Huurdersvereniging Barneveld en Woningstichting Barneveld sluiten elk jaar met elkaar prestatieafspraken af over wonen in de gemeente. Hierin leggen we vast welke inspanning elk van de drie partijen de komende vier jaar levert om bij te dragen aan de betaalbaarheid van het wonen in gemeente Barneveld en aan voldoende geschikte en duurzame woningen in leefbare wijken. De basis voor de prestatieafspraken is de in voorjaar 2021 vastgestelde woonvisie 2021-2025 ‘Wonen voor jong & oud’ met een doorkijk tot 2030/2040 van de gemeente Barneveld. Als grootste corporatie in Barneveld heeft Woningstichting Barneveld een belangrijke rol in het beheren en realiseren van sociale huurwoningen. Huurdersvereniging Barneveld vertegenwoordigt de belangen van huurders. De woonvisie heeft de ambitie om iedereen op een zo plezierig mogelijke manier te laten wonen in de gemeente Barneveld.

Insteek van deze prestatieafspraken is de gezamenlijke ambitie voor wonen in Barneveld voor huishoudens met een bescheiden inkomen: dat is waar de werkvelden van gemeente Barneveld, Huurdersvereniging Barneveld (HvB) en Woningstichting Barneveld (WsB) elkaar raken. We werken al veel jaren nauw samen. De wereld om ons heen verandert, daarmee ook de woonopgaven. Daarom blijven we met elkaar in gesprek om te werken aan prettig wonen in Barneveld.

Actualisatie 2023
De Nationale Woon- en Bouwagenda, de Nationale Prestatieafspraken, het Gelderse bod, het aanbod van de corporaties in de regio Foodvalley, het coalitie akkoord gemeente Barneveld 2022-2026 en het bod op de woonvisie WsB voor 2023 hebben geleid tot een verdere aanscherping van de prestatieafspraken. Dat geldt ook voor het programma ‘Een thuis voor iedereen’ dat één van de programmalijnen van de Woon- en Bouwagenda vormt. Dit programma heeft als doel voldoende betaalbare woningen voor alle aandachtsgroepen. Dit zijn mensen die minder kans hebben bij het vinden van passende woonruimte, bijvoorbeeld omdat ze afhankelijk zijn van extra zorg of begeleiding. Denk aan mensen met een sociale of medische urgentie en statushouders.

Actualisatie 2024
De opgaven zijn onveranderd ten opzichte van de actualisatie 2023. Vanuit de Rijksoverheid zijn er geen nieuwe wetten of regels gekomen die aanleiding geven om de prestatieafspraken aan te scherpen. Wel treedt per 1 januari 2024 een nieuwe Huisvestingsverordening in werking. Op basis van die nieuwe verordening zijn, daar waar nodig, de teksten aangepast.
Daarnaast voegen we in 2024 een thema toe aan de prestatieafspraken op het gebied van duurzaamheid: klimaatadaptatie.
De overige aanpassingen betreffen het verder afstemmen van en invullen op de onderwerpen waarop we al samenwerken.

Actualisatie 2025

De opgaven zijn onveranderd ten opzichte van de actualisatie 2024. Vanuit de Rijksoverheid zijn er geen nieuwe wetten of regels gekomen die aanleiding zijn om de prestatieafspraken aan te scherpen. 2025 zal een overgangsjaar zijn naar nieuwe meerjarige prestatieafspraken. Dit maakt dat de wijzigingen in de tekst voor de actualisatie klein zijn. Er is een aanvulling op het thema duurzaamheid: de herijking van de gemeentelijke Warmtevisie in 2025. Dit betreft een integrale visie en beleid op energie (zowel elektriciteit en warmte), opwek, besparing en infrastructuur. De actualisatie 2025 is in de prestatieafspraken met groene tekst aangevuld.

Hoe kwamen de prestatieafspraken 2022 tot en met 2025 tot stand?

Gemeente, HvB en WsB maakten in het voorjaar 2021 een eerste inventarisatie van thema's: wat speelt er op de Barneveldse woningmarkt, waar kunnen we elkaar versterken? In die zomer legden we deze thema's voor aan zorg- en welzijnsorganisaties met de vraag welke aandachtspunten zij voor Barneveld zien. Deze input werkten we na de zomer verder uit. Dat leidde tot vijf hoofdthema's. Per thema benoemden we doelstellingen en concrete acties. Wat gaan gemeente, HvB en WsB de komende vier jaar met elkaar doen voor prettig wonen in Barneveld?

De afspraken gaan in op 1-1-2022 en duren voort tot en met eind 2025. Geldt er voor een afspraak een andere periode, dan benoemen we dat specifiek.

De prestatieafspraken maakten we met de kennis van nu. Gaandeweg kunnen we te maken krijgen met veranderende omstandigheden, zoals wijzigingen in de wet, overheidsheffingen en ontwikkelingen van bouwkosten. Ieder van ons werkt vanuit zijn eigen financiële kaders en mogelijkheden qua geld en organisatie. Bij veranderende omstandigheden zoeken we samen naar een oplossing voor de manier waarop we - waar mogelijk - onze ambities kunnen waarmaken.

Leeswijzer

Elk van de vijf hoofdthema's heeft een hoofdstuk. Daarin beschrijven we de gezamenlijke ambitie en het gezamenlijke doel: '*wat willen we bereiken?*'. Per thema werken we ook de specifieke rol en verantwoordelijkheid van de gemeente, WsB en HvB uit naar concrete acties voor de komende jaren om het gezamenlijke doel te bereiken: '*wat gaan we doen?*'. Daarbij kiest HvB per thema een duidelijke focus voor haar inzet. Die staat als afsluiting van ieder thema. De concrete acties vormen de leidraad om de voortgang in de gaten te houden. Het laatste hoofdstuk beschrijft hoe we met elkaar de voortgang borgen volgens een proces van afstemmen, monitoren en bijstellen.

In de afspraken worden vaktermen gebruikt. Deze worden uitgelegd in de lijst met definities (bijlage 1).

Is getekend,
Barneveld 12 december 2024,

Gemeente Barneveld, namens de burgemeester
De heer B. Wijnne, wethouder

Gemeente Barneveld, namens de burgemeester
Mevrouw J. de Heer, wethouder

Huurdersvereniging Barneveld,
De heer A.T. van de Kraats, voorzitter

Woningstichting Barneveld
Mevrouw M. Peek-Marlet, directeur-bestuurder

Voor publicatie op de website wordt een niet ondertekend exemplaar gebruikt. Een ondertekend exemplaar kan worden ingezien op het kantoor van Woningstichting Barneveld.

2. Beschikbaarheid

De druk op de woningmarkt in Barneveld is groot. De komende jaren groeit de gemeente Barneveld van zo'n 60.000 inwoners begin 2021 naar zo'n 66.000 inwoners in 2026. Het inwonertal passeert in 2030 de grens van 70.000 ruimschoots. De gemeente Barneveld heeft daarmee de komende vier jaar een opgave tot het bouwen van gemiddeld 500 woningen per jaar op verschillende locaties. Een deel hiervan bestaat uit sociale huurwoningen. Dat is de primaire opgave voor WsB. Naast een groeiend aantal inwoners, is er een aantal maatschappelijke ontwikkelingen dat invloed heeft op de samenstelling van de doelgroep. Het aantal een- en tweepersoonshuishoudens neemt verder toe, net als het aantal ouderen.

Actualisatie 2023
In navolging van de Nationale Woon- en Bouwagenda is de oproep om tot en met 2030 zo'n 100.000 woningen te bouwen in de provincie Gelderland. De corporaties in Foodvalley hebben hierop een bod uitgebracht tot het bouwen van 12.000 woningen en 1.200 studenteneenheden in de provincie Gelderland tot 2040.
Het Rijk wil dat in de nieuwbouwprogrammering tot en met 2030 tweederde betaalbare woningen is opgenomen. Het gaat om sociale huurwoningen, midden huurwoningen tot €1.000 en koopwoningen tot de NHG-grens van €355.000 (prijspeil 2022). Het is de ambitie van de rijksoverheid om het aandeel sociale huurwoningen in de woningvoorraad van Nederlandse gemeenten naar minimaal 30% te brengen. Zij wil dit percentage ten minste in het planaanbod terugzien. Voor de nieuwbouw in Barneveld betekent dit dat we streven naar 30%. Daarnaast willen we de behoefte aan sociale koopwoningen ook blijven faciliteren.

Wat willen we bereiken?
We willen dat er in Barneveld voldoende woningen zijn voor huishoudens met een bescheiden inkomen (zoals gedefinieerd in de Woningwet). Nu en in de toekomst. In de gemeentelijke woonvisie is daarom vastgelegd dat gemiddeld 20% van de nieuw te ontwikkelen woningen bestemd is voor de sociale verhuur. Daarnaast is er nog 10% vrije ruimte opgenomen. Deze wil de gemeente inzetten voor goedkope huur- en koopwoningen, om zo de beoogde tweederde betaalbare woningen in de nieuwbouwprogrammering te behalen. We realiseren ons dat er voldoende betaalbare woningen moeten zijn voor alle aandachtsgroepen. Zij zijn vaak aangewezen op de voorraad sociale huurwoningen. Om deze doelgroepen voldoende te bedienen en om ervoor te zorgen dat iedereen prettig woont in Barneveld is het wenselijk om te streven naar realisatie van 30% sociale huurwoningen in de nieuwbouwontwikkelingen. Dit in afstemming met het aandeel sociale koop in de betreffende projecten en de woningbehoeften die in de verschillende kernen leven. Daarbij willen we een gedifferentieerde sociale woningvoorraad, die aansluit bij de huishoudenssamenstelling van de doelgroep en bij de behoefte die in de verschillende kernen leeft. Dit vraagt om extra aandacht voor kleine huishoudens, zowel jong als oud.

Daarom maken we afspraken over:

1. Nieuwbouwproductie tot en met 2025
2. Nieuwbouwproductie 2026 tot en met 2030
3. Ontwikkelingen bij derden sociaal aanbieden aan WsB
4. Tijdelijke huisvesting
5. Aankoop ten behoeve van (tijdelijke) huisvesting
6. Verkoop
7. Woningdeling
8. Herstructurering
9. Woonwagens

Wat gaan we doen?

2.1: Nieuwbouwproductie tot en met 2025

Gemeente	WsB	Monitor
Gemeente draagt zorg voor voldoende woningbouwlocaties (uitleg- en inbreidingslocaties). De gemeente faciliteert de ontwikkeling van gemiddeld ten minste 100 sociale verhuureenheden per jaar. Het streven is om tot 150 sociale huurwoningen per jaar te komen. Voor ontwikkeling op gemeentelijke gronden geldt ten aanzien van de grondprijzen de geldende Notitie grondprijzen Barneveld. Gemeente en WsB stemmen vroegtijdig, bij aanvang van de opstelling van een	WsB heeft de ambitie om in de periode tot en met 2025 650 nieuwbouw verhuureenheden toe te voegen. Waarbij WsB qua facilitering vanuit de gemeente van minimaal 400 sociale verhuureenheden uitgaat.[1] WsB ontwikkelt typen sociale verhuureenheden (gebaseerd op de actuele Woonstandaard Aedes) passend bij haar wensportefeuille en sluit daarmee aan op de woonvisie van de gemeente Barneveld. WsB verwerft locaties, bij voorkeur uit rechtstreekse afname van de gemeente.	Projectenlijst (bijlage 2), plannen en realisatie aantal nieuwbouw woningen, naar type (eengezinswoningen, meergezinswoningen en intramurale zorgeenheden)

[1] *Een deel van de woningen in ontwikkeling en alle woningen die in verkenning zijn, zullen pas na 2025 worden opgeleverd. We halen onze ambitie ten aanzien van nieuwbouw voor de periode 2022 t/m 2025 niet. Wel zullen deze woningen een bijdrage leveren aan de afspraken van de Woondeal 2022-2030 Regio Foodvalley: namelijk minimaal 1.150 sociale huurwoningen.*

stedenbouwkundig plan, af over de stedenbouwkundige en programmatische ontwikkeling van de locatie. Bij ontwikkeling op grond van gemeente, heeft WsB eerste recht van afname van grond voor het sociale huurprogramma. Bij ontwikkeling op grond van marktpartijen stuurt de gemeente voor wat betreft sociale huur middels de toezeggingsbrief en het bestemmingsplan, waarbij de gemeente zich inspant het eerste recht op koop van sociale huurwoningen aan WsB vast te leggen in (anterieure) overeenkomsten. De gemeente werkt een woonzorg visie 'Een thuis voor iedereen' uit in 2023-2025. Hierin staat hoe de gemeente voorziet in wonen, zorg en welzijn voor kwetsbare doelgroepen, zoals ook gedefinieerd in het programma 'Een thuis voor iedereen'. Bij het opstellen van de woonzorg visie betrekt de gemeente maatschappelijke partijen en WsB.	Bij aankoop die wordt aangeboden via eerste recht op koop, toetst WsB de producten aan de hand van de wensportefeuille en de investeringskaders. WsB en gemeente spannen zich samen in voor passende producten binnen de wensportefeuille. Voordat WsB een project in het ontwikkelproces als niet haalbaar acht, gaat zij in overleg met gemeente om gezamenlijk oplossingen te verkennen. WsB werkt in 2023-2025 vanuit de gemeentelijke woonzorg visie 'Een thuis voor iedereen' haar portefeuillevisie op wonen en zorg uit.	

2.2: Nieuwbouwproductie 2026 tot en met 2030

Gemeente	WsB	Monitor
Gemeente draagt zorg voor voldoende woningbouwlocaties voor de periode 2026 t/m 2030, waar vanuit het oogpunt van gedifferentieerde buurten en kernen, in zoveel mogelijk ontwikkelingen ook een aandeel sociale huur is. Vooralsnog wordt opnieuw van een marktaandeel van 20% tot 30% sociale huur binnen de totale nieuwbouwprogrammering uitgegaan. Gemeente en WsB stemmen vroegtijdig, bij start van een nieuwe woningbouwontwikkeling, af over de stedenbouwkundige en programmatische ontwikkeling van de locaties. Bij ontwikkeling op gemeentelijke gronden biedt de gemeente WsB vroegtijdig en rechtstreeks gronden aan. Zodat in overleg tussen gemeente en WsB samen de gewenste opstalontwikkeling wordt bepaald. Op gemeentelijke gronden, zal voor wat betreft de grondprijzen van de dan geldende Notitie grondprijzen Barneveld worden uitgegaan. Bij ontwikkeling op grond van marktpartijen wordt vroegtijdig (o.a. in de toezeggingenbrief in het vooronderzoek) op het belang van 30% sociale huur gewezen, de opname hiervan in het bestemmingsplan, waarbij de gemeente zich inspant in (anterieure) overeenkomsten, waarin het recht op eerste koop van sociale huurwoningen aan WsB vast te leggen.	WsB heeft de ambitie om in de periode 2026 tot en met 2030 minimaal 500 nieuwbouw verhuureenheden toe te voegen. WsB ontwikkelt typen sociale verhuureenheden die passen bij de wensportefeuille en investeringskaders. WsB spant zich in om bij ontwikkelaars in een vroeg stadium betrokken te worden, om betaalbare sociale woningbouw te realiseren.	# woningen op ontwikkel-locaties, totaal en aandeel WsB

2.3: Ontwikkelingen bij derden sociaal aanbieden aan WsB

Gemeente	WsB	Monitor
Daar waar de gemeente afspraken vanuit een goede ruimtelijke ordening en/of volkshuisvestelijke doelen van oordeel is dat een deel van de ontwikkeling sociale huurwoningen dient te zijn, wijst zij de ontwikkelende partij hier op in een vroegtijdig stadium (toezeggingsbrief). Daarnaast spant zij zich in, om in de AOK op te nemen dat - voordat de ontwikkeling feitelijk start - de marktpartij met WsB overeenstemming bereikt over de prijs voor de opstal, over de marktconforme grondprijs (in de geest van de geldende Notitie grondprijzen Barneveld) en over het PvE dat aansluit bij de investeringskaders van WsB.	WsB onderhoudt een actief netwerk met ontwikkelaars en gemeente. WsB spant zich in om bij ontwikkelaars in een vroeg stadium betrokken te worden, om betaalbare sociale woningbouw te realiseren. WsB richt zich hierbij voornamelijk op kleine woningen, gestapeld en grondgebonden, voor jong en oud. WsB schaft alle producten aan die conform de AOK aangeboden worden aan WsB om toe te voegen aan de sociale huurvoorraad als dat past binnen de wensportefeuille en investeringskaders.	# woningen in aankoop van derden (gepland en realisatie)

2.4: Tijdelijke huisvesting

Gemeente	WsB	Monitor
Gemeente kijkt mee in welk bestaand vastgoed binnen de gemeente een (tijdelijke) woonbestemming verstrekt kan worden en initieert dat WsB kan onderzoeken of er mogelijkheden zijn voor betaalbare (tijdelijke), al dan niet zelfstandige, huisvesting.	Daar waar panden geoormerkt/beschikbaar zijn voor de (tijdelijke) bestemming ‘Wonen’, zet WsB zich in om de verhuuractiviteiten op zich te nemen passend bij de doelgroep.	# projecten in onderzoek # tijdelijke woningen/ wooneenheden gerealiseerd

2.5: Aankoop t.b.v. (tijdelijke) huisvesting

Gemeente	WsB	Monitor
Gemeente informeert WsB tijdig als er kansen zijn voor aankoop van vastgoed voor het huisvesten van kleine huishoudens (een en twee personen). Bijvoorbeeld n.a.v. signalen vanuit de markt om zo de beschikbare voorraad optimaal te benutten en leegstand te voorkomen.	Daar waar mogelijkheden gesignaleerd worden om in bestaand vastgoed in te breiden of te transformeren naar huisvesting, doet WsB hier actief onderzoek naar met als kader voor de haalbaarheid dat er uiteindelijk betaalbare zelfstandige wooneenheden van te realiseren zijn.	# panden die leeg staan in gemeente Barneveld # woningen in onderzoek t.b.v. transformatie naar (tijdelijke) betaalbare zelfstandige wooneenheden

2.6: Verkoop

Gemeente	WsB	Monitor
De gemeente geeft een positieve zienswijze af op verkoop als duidelijk is dat de sociale huurvoorraad van WsB niet krimpt.	WsB verkoopt conform haar portefeuillestrategie jaarlijks 20 woningen. Als er extra verkopen aan toegevoegd worden, is daarbij het uitgangspunt dat de portefeuille niet krimpt.	# gerealiseerde vrije verkopen (geen Koopgarant)

2.7: Woningdeling

Gemeente	WsB	Monitor
De gemeente onderzoekt, samen met WsB, de mogelijkheid van woningdeling en introduceert deze dan als pilot. Dit onderwerp zal ook worden bezien in relatie tot de omschrijving van het begrip ‘huishouden’ in bestemmingsplannen (en Omgevingswet). De gemeente verleent indien nodig, de Omgevingsvergunning.	WsB kijkt bij woningdeling naar oplossingen die praktisch en haalbaar zijn in de beschikbare woningvoorraad van WsB.	Verslag uit te werken contracten evaluatie van resultaten bij toepassen huurcontract

2.8: Herstructurering

Gemeente	WsB	Monitor
Gemeente werkt indien nodig tijdig mee voor een aangepast bestemmingsplan om bij herstructurering ten minste het gelijke aantal sociale huurwoningen terug te kunnen bouwen.	WsB verkent de mogelijkheid om bij herstructurering ten minste, en bij voorkeur meer, sociale huurwoningen terug te bouwen dan er onttrokken worden.	# onttrekkingen

2.9: Woonwagens

Gemeente	WsB	Monitor
Gemeente bewaakt samen met WsB dat het huidige aantal standplaatsen voldoet aan de vraag naar deze plaatsen. Dit onderwerp krijgt aandacht in de in 2023-2025 op te stellen woonzorg visie 'Een thuis voor iedereen'.	Bij aantoonbare extra vraag naar woonwagens, onderzoekt WsB de mogelijkheid om deze te realiseren.	# woonwagens en woonwagenplaatsen in gemeente Barneveld # woonwagens en ww-plaatsen in beheer door WsB

Focus HvB

HvB	HvB geeft signalen door aan WsB als zij vanuit haar netwerk kansen ziet tot inbreiding of transformatie van vastgoed naar betaalbare wooneenheden voor kleine huishoudens. HvB vindt het heel belangrijk dat daar waar een woning wordt verkocht, deze 1 op 1 wordt gecompenseerd. Dus, de portefeuille van WsB krimpt niet. HvB geeft signalen door aan WsB als de leefbaarheid rondom negatief wordt beïnvloed door bewoning via woningdeling huurcontracten.

3. Betaalbaarheid

Betaalbaarheid van het wonen voor de doelgroepen die aangewezen zijn op sociale huur staat centraal. Daarbij kijken we naar de totale woonlasten: dus huurprijs, lokale lasten en lasten voor energiegebruik.

Actualisatie 2023
De nationale prestatieafspraken vormen de basis voor onze lokale afspraken over betaalbaarheid.

Wat willen we bereiken?
De totale woonlasten moeten betaalbaar zijn en blijven voor huurders. Naast betaalbaarheid, is een eerlijke prijs-kwaliteitverhouding van belang. Een woning van een hogere kwaliteit, heeft ook een hogere huurprijs. Zo is voor iedereen duidelijk waarom een bepaalde huur bij een bepaalde woning hoort. Voor huurders die dringend op zoek zijn naar een woning (urgenten), passen we indien nodig maatwerk toe, zodat ook zij een passende en betaalbare woning kunnen vinden.
De oplopende energieprijzen en de mogelijke energiearmoede die hieruit voortvloeit, hebben onze speciale aandacht. Hierop hebben gemeente, WsB en HvB geen directe invloed. Omdat het zo'n belangrijk onderdeel is van betaalbaarheid, kijken we naar maatregelen die we wel kunnen uitvoeren om de woonlasten betaalbaar te houden.

Daarom maken we afspraken over:
1. Betaalbare huren
2. Bijdrage verduurzaming
3. Maatwerkregelingen
4. Voorkoming huurachterstanden

Wat gaan we doen?

3.1: Betaalbare huren

Gemeente	WsB	Monitor
Gemeente Barneveld hanteert voor haar gronden een sociaal grondprijsbeleid (Notitie Grondprijzen Barneveld) om bij te dragen aan de betaalbaarheid van de nieuwe sociale huurwoningen.	WsB overlegt ieder jaar met HvB over de hoogte van de jaarlijkse huurverhoging. Daarbij bespreken ze de mogelijkheid van het toepassen van een gedifferentieerde huurverhoging.	% sociale huurwoningen in gemeente Barneveld % sociale huurwoningen WsB

3.2: Bijdrage aan de verduurzaming

Gemeente	WsB	Monitor
Gemeente Barneveld ondersteunt en begeleidt eigenaren van koopwoningen gelegen in rijwoningen van een te verbeteren complex / project daar waar nodig en mogelijk, zodat de eigenaren van deze woningen gelijktijdig met het project van WsB hun woning energetisch kunnen (laten) verbeteren via een lening Toekomst Bestendig Wonen. Hiervoor zullen gemeente en WsB vroegtijdig in de planvorming in gesprek gaan over de mogelijkheden en samenwerking.	WsB past bij woningverbetering en verduurzaming geen huurverhoging toe voor isolatie. WsB organiseert het vroegtijdig benaderen van eigenaren van koopwoningen gelegen in rijwoningen van een te verbeteren complex / project, om op eigen kosten mee te doen met de verbetering. WsB deelt pro-actief de planning ten aanzien van woningverbetering en verduurzaming met gemeente en HvB.	# eigenaren van koopwoningen gelegen in rijwoningen van een te verbeteren complex / project dat meedoet met de verbetering (t.o.v. alle eigenaren in complex)

3.3: Maatwerkregelingen

Gemeente	WsB	Monitor
In de beschikking van urgentie op basis van het advies MDO Wonen benoemt de gemeente het gewenste woningtype en prijsklasse (conform Aedes Woonstandaard, zie bijlage 5) die passend is bij de huishoudensituatie van de urgente. De gemeente is alert op subsidiemogelijkheden ten behoeve van onder andere doorstroming.	WsB past de volgende maatwerkregelingen toe: WsB biedt maatwerk aan urgenten als zij niet binnen 5 maanden van actief zoeken een passende woning vinden in het vrijkomende aanbod. Voor huurders van DAEB-woningen waar de huurprijs boven de liberalisatiegrens uitkomt, stelt WsB de actuele huurprijs bij, als huurders daardoor huurtoeslag kunnen ontvangen. Dit geldt ook voor huurders van DAEB-woningen waar door overlijden van de partner het inkomen daalt. Ter bevordering van de doorstroming van senioren biedt WsB, indien nodig, huurgewenning aan. Senioren die een eengezinswoning achterlaten en doorstromen naar een seniorenwoning of appartement, kunnen huurgewenning aanvragen. Deze wordt bepaald op basis van totale woonlasten en is voor een periode van maximaal 3 jaar. (zie ook hoofdstuk 4.2)	# huurders dat gebruik maakt van maatwerk (per type)

3.4: Voorkomen van huurachterstanden

Gemeente	WsB	Monitor
Gemeente werkt met WsB samen ter voorkoming van schulden door project 'Vroeg erop af'. Per 1 januari 2022 zijn statushouders inburgeringsplichtig onder de Wet Inburgering 2021. Gedurende de eerste zes maanden worden zij financieel ontzorgd. Dit betekent dat de vaste lasten, waaronder de huur, worden ingehouden op de uitkering en door worden betaald aan WsB. Daarnaast vindt er, waar nodig, begeleiding tot financiële zelfredzaamheid plaats. Onderdeel daarvan is dat de statushouders zich ervan bewust zijn dat de huur voor de eerste van de maand betaald moet worden. Indien zich regelingen aandienen ter voorkoming van energiearmoede, zal de gemeente dit onder de aandacht van WsB en inwoners brengen.	WsB werkt samen met de gemeente aan het voorkomen van schulden door het deelnemen aan het convenant 'Vroeg erop af'. Ook stemt WsB haar incassobeleid af op de werkwijze uit dat convenant. WsB geeft huurders via haar eigen website praktische tips voor zuinig en comfortabel stoken.	% huurders met een betaalachterstand

Focus HvB

HvB	HvB geeft gekwalificeerd advies op de jaarlijkse huurverhoging. HvB pakt haar rol volgens het proces 'Energetisch verbeteren met participatie'. HvB bewaakt / bevordert de (wettelijk vereiste) bewonersparticipatie door inzet van een bewonerscommissie en ondersteunt deze commissie bij het project dat wordt verduurzaamd. HvB zet zich samen met WsB in om de maatwerkregelingen te promoten en onder de aandacht te brengen van de juiste doelgroep d.m.v. een communicatieplan en eigen acties.

4. Woonruimteverdeling

De druk op de woningmarkt is groot in Barneveld. Dat geldt voor zowel de koop- als de huurwoningmarkt.

Actualisatie 2023
In 2023 zijn er meerdere wetswijzigingen die effect hebben op de woonruimteverdeling, zoals de actualisatie Huisvestingswet in 2023. Deze biedt naar verwachting de mogelijkheid om 50% van de beschikbare huurwoningen toe te wijzen aan mensen met een economische, maatschappelijke of lokale binding. Daarnaast mag de gemeente specifieke beroepen aanmerken als cruciaal, zodat zij woningzoekenden met die beroepen kunnen helpen bij het vinden van een woning.

De gemeente Barneveld actualiseert in 2023 de huisvestingsverordening in samenwerking met Woningstichting Barneveld. Bij de actualisatie van de huisvestingsverordening zal rekening worden gehouden met de op te stellen woonzorg visie ‘Thuis voor iedereen’ en de veranderende wet- en regelgeving.

Wat willen we bereiken?
We willen inwoners van Barneveld goede woonkansen bieden. Door voldoende woningaanbod, maar ook door een woningaanbod dat past bij de levensfase en de huishoudenssamenstelling.

Als gevolg van een toenemend aantal ouderen, dat langer zelfstandig thuis wil blijven wonen, verandert ook de vraag naar wonen met zorg. Zorgpartijen hebben de behoefte aan aanvullende eisen bij het toewijzen van aanleunwoningen. Zodat deze woningen ook toebedeeld worden aan huishoudens met een zorgvraag. Voor jongeren brengen we het belang van inschrijven bij Huiswaarts opnieuw onder de aandacht.

Daarom maken we afspraken over:
1. Algemene toewijzing
2. Doorstroming senioren
3. Bewoning onzelfstandige woonruimten
4. Aanleunwoningen
5. % directe bemiddeling
6. % loting

Wat gaan we doen?

4.1: Algemene toewijzing

Gemeente	WsB	Monitor
Als er in 2025 relevante wetswijzigingen worden doorgevoerd, stemt de gemeente met WsB en HvB deze wijzigingen af. Waar nodig wordt de huisvestingsverordening 2024-2028 dan op onderdelen aangepast of uitgebreid. Middels de huisvestingsverordening krijgen inwoners van kleine kernen voorrang op vrijkomende sociale huurwoningen. De gemeente, WsB en HvB spreken af om de vrije toewijzingsruimte te verruimen naar 15%. In samenwerking, ook met de regio Foodvalley, geven de gemeente en WsB aandacht aan de stem van de woningzoekende met specifieke aandacht voor starters op de woningmarkt.	WsB voert de Huisvestingsverordening uit: inwoners van de (kleine) kernen krijgen voorrang op vrijkomende sociale huurwoningen in de kern. WsB zet de 15% vrije toewijzingsruimte in ten behoeve van lage middeninkomens en van specifieke groepen zoals bijvoorbeeld urgent woningzoekenden, stadsvernieuwingsurgenten, senioren die naar een aanleunwoning willen verhuizen en woongroepen. WsB zet haar netwerk in, om samen met de gemeente en regio Foodvalley, de stem van de woningzoekende, met specifieke aandacht voor starters op de woningmarkt, beter te laten horen.	% vrije toewijzing[2] % voorrang kernen

[2] Zie bijlage 1 definities.

4.2: Doorstroming senioren

Gemeente	WsB	Monitor
De huisvestingsverordening 2024-2028 biedt de mogelijkheid om te sturen op doorstroming van senioren. Gemeente, WsB en HvB bespreken samen de vervolgaanpak van doorstroming.	WsB initieert doorstroming van Groot naar Beter (van eengezinswoning naar seniorenwoning of appartement). Voor de doorstroming naar sociale koopwoningen en Koopgarant sluit WsB aan bij de sociale koopgrenzen (gekoppeld aan woninggrootte) die de gemeente hanteert.	# huishoudens dat doorstroomt van Groot naar Beter

4.5: Directe bemiddeling

Gemeente	WsB	Monitor
De huisvestingsverordening 2024-2028 biedt WsB de mogelijkheid om directe bemiddeling van woonruimte in te zetten. Waar woningzoekenden met urgentie niet zelfstandig kunnen zoeken en niet kunnen reageren op woonruimte zet WsB directe bemiddeling in. Gemeente Barneveld continueert de urgentie voor statushouders in de Huisvestingsverordening. De overlegstructuur en werkwijze met WsB en Vluchtelingenwerk blijven gehandhaafd en worden waar mogelijk geoptimaliseerd. Onderdeel daarvan is de woonbegeleiding van statushouders. Tijdelijke bewoning onzelfstandige woonruimten, in afwachting van gezinshereniging in een reguliere huurwoning, wordt niet in de aantallen meegeteld.	WsB huisvest woningzoekenden met urgentie via directe bemiddeling conform de huisvestingsverordening. De verantwoording van directe bemiddeling wordt opgenomen in de rapportage van Huiswaarts. WsB levert een bijdrage aan het huisvesten van statushouders. Gemeente is verantwoordelijk voor het organiseren van de woonbegeleiding van statushouders.	jaarlijks % directe bemiddeling, door # directe bemiddelingen, jaarlijkse taakstelling statushouders (in personen)

Individuele huisvesting van statushouders in onzelfstandige woonruimten tellen wel mee in de taakstelling huisvesting. In woonruimteverdeling tellen statushouders pas mee als zij een zelfstandige woning betrekken (zie bijlage 4). Gemeente Barneveld communiceert jaarlijks de taakstelling. Het MDO Wonen ten behoeve van adviesaanvragen woonurgentie, in samenwerking met WsB, wordt gecontinueerd.		

4.6: Loting

Gemeente	WsB	Monitor
Gemeente stuurt op loting in de Huisvestingsverordening.	WsB verdeelt een deel van het vrijkomende woningaanbod met loting via de kandidaten die zich melden op Huiswaarts.nu.	# loting woningen t.o.v. totaal publicaties gemiddelde wachttijd van toegewezen loting woningen

Focus HvB

HvB	HvB onderstreept het belang van een goede bereikbaarheid van huurwoningen voor lokale inwoners met specifieke aandacht voor starters en ouderen en promoot dit via haar kanalen.

5. Vitale en gedifferentieerde buurten en kernen

Barneveld is een gemeente met een grote verscheidenheid aan buurten. Zo hebben de negen dorpen van Barneveld elk hun eigen karakter. Maatschappelijke ontwikkelingen als individualisering, toenemende vergrijzing en extramuralisering (mensen met een zorgvraag of ondersteuningsbehoefte wonen zo lang mogelijk zelfstandig), zorgen ervoor dat prettig wonen soms niet meer vanzelfsprekend is. Samen leven en aandacht voor elkaar, vormen belangrijke kernwaarden in onze gemeenschap. Met elkaar zetten we ons ervoor in dat inwoners prettig kunnen blijven wonen in hun eigen vertrouwde omgeving.

Wat willen we bereiken?

We streven ernaar dat huishoudens met een bescheiden inkomen, in alle kernen van Barneveld kunnen wonen. Inwoners die zorg en ondersteuning nodig hebben, krijgen die hulp ook, liefst zo dicht mogelijk bij huis. Om de buurten en kernen vitaal te houden is er aandacht voor een goede balans tussen het aandeel huishoudens dat een beroep doet op zorg en ondersteuning en het aandeel zelfredzamen.

Daarom maken we afspraken over:

1. Gedifferentieerde buurten en kernen
2. Samenwerking wonen, zorg en welzijn
3. Langer zelfstandig thuis wonen
4. Veilig en prettig wonen

Wat gaan we doen?

5.1: Gedifferentieerde buurten en kernen

Gemeente	WsB	Monitor
In alle nieuwe woongebieden wordt een plan zodanig ontwikkeld dat ook sociale huurwoningen gespreid worden toegevoegd.	De portefeuillestrategie is leidend voor de mate waarin nieuw aanbod of getransformeerd bezit in buurten en kernen bijdraagt aan een gedifferentieerde woonomgeving. Aandachtspunt daarbij is de minimale omvang van projecten. WsB zet in op prettig en veilig wonen en bevordert de sociale samenhang in wijken. Zij heeft als insteek om in alle wijken een evenredige hoeveelheid woningen te onttrekken voor de directe bemiddelingen.	% sociale huur in de totale planontwikkeling

5.2: Samenwerking wonen, zorg en welzijn

Gemeente	WsB	Monitor
Gemeente draagt er zorg voor dat initiatieven zoals Buurtbemiddeling, Woon Bewust, Vroegsignalering schulden en MDO-wonen financieel en organisatorisch kunnen blijven bestaan. Gemeente zal meewerken aan het organiseren van ten minste een wijkschouw, op verzoek van HvB of WsB.	WsB neemt deel aan ten minste een wijkschouw met gemeente en huurders in een gebied waar WsB bezit heeft. WsB laat nieuwbouw appartementen door de Gehandicapten Raad Barneveld toetsen, is partner bij Woon Bewust en Buurtbemiddeling en neemt deel aan de MDO's-wonen. WsB neemt deel aan werkgroep Woon Bewust.	verslag wijkschouw, aanwezigen, waarin oplossen van bevindingen en het resultaat staan.

5.3: Langer zelfstandig thuis wonen

Gemeente	WsB	Monitor
Gemeente en WsB hebben werkafspraken Wmo-voorzieningen in WsB-woningen vastgesteld en monitoren regelmatig de werkafspraken omdat dit werkveld volop in beweging is. De input van HvB wordt hierin afgewogen. Gemeente Barneveld ondersteunt in het kader van de Wmo ouderen met voorzieningen om langer zelfstandig te kunnen blijven wonen. Gemeente Barneveld zorgt bij realisatie van nieuwbouw dat de directe omgeving van woongebouwen toegankelijk is voor rolstoelgebruikers. Bij (groot)onderhoud in bestaande buurten wordt dit, waar mogelijk meegenomen. Gemeente Barneveld voert regulier overleg met de Adviesraad Sociaal Domein.	WsB draagt bij aan de werkafspraken t.b.v. Wmo-voorzieningen in WsB-woningen. WsB stelt jaarlijks een aanvullend budget beschikbaar op de Wmo gelden van € 19.300 voor het verrichten van kleine aanpassingen in de woningen die ouderen in staat stellen langer thuis te wonen. Daar waar een medewerker van WsB merkt dat haast geboden is, voert WsB kleine woningaanpassingen met spoed uit. WsB-medewerkers die bij huurders in huis komen, hanteren www.nietpluis.nl WsB realiseert haar nieuwe appartementencomplexen zodanig dat deze toegankelijk en doorgankelijk zijn voor bezoekers in een rolstoel (m.u.v. kleine appartementen*). WsB realiseert haar nieuwe senioren- en aanleunwoningen rolstoel toegankelijk en -doorgankelijk.	# huurders dat gebruik maakt van regeling kleine aanpassingen

** < 55 m2 GBO, conform NEN2580*

5.4: Veilig en prettig wonen

Gemeente	WsB	Monitor
Gemeente maakt adequaat gebruik van haar doorzettingsmacht en bevoegdheid als aan de orde is dat alle partijen een woonsituatie onverantwoord vinden, maar geen van de partijen op korte termijn daar gezien hun bevoegdheid op kunnen interveniëren. Overige signalen worden door de verantwoordelijke ambtenaar opgepakt en in samenwerking opgelost. Daar waar onderhoud wordt gepleegd in de openbare ruimte zoekt de gemeente afstemming met partners in de wijk en houdt zij de regie. Gemeente organiseert indien daar aanleiding toe is ontmoetingen met bewoners. Daarbij nodigt ze, voor zover relevant, ook HvB, WsB en andere maatschappelijke partners uit.	WsB zet in op prettig en veilig wonen en bevordert de sociale samenhang in wijken. WsB signaleert of ontvangt signalen over onveilige en onprettige situaties en zet daarvoor de betreffende verantwoordelijke partner in het netwerk in actie om het probleem (gezamenlijk) aan te pakken. WsB zet twee wijkbeheerders in. Zij zijn het spin in het web en zoeken samenwerking met partners in de wijk en met actieve huurders. De wijkbeheerders hebben een budget van € 5.500 per jaar om n.a.v. wijkschouw de daad bij het woord te kunnen voegen (in de semi-openbare ruimte) en in te spelen op de behoefte van de wijk. WsB organiseert ontmoetingen met bewoners. Daarbij nodigt ze ook HvB, gemeente en andere relevante maatschappelijke partners uit. Ten aanzien van de nationale burendag attendeert en - waar nodig - faciliteert zij huurders voor de organisatie en het benutten van de subsidiemogelijkheden. (zie bijlage 3 voor de financiële inzet)	

Focus HvB

HvB	HvB neemt deel aan de schouwen en ontmoetingen georganiseerd door WsB. HvB kan, waar zij dat nodig vindt, zelf ontmoetingen met huurders organiseren. Daarbij nodigt zij WsB, gemeente en andere relevante partners uit. HvB attendeert huurders op de subsidiemogelijkheden van nationale burendag. HvB wil dat alle huurders schoon, prettig en veilig met elkaar samen wonen. Ze wil daar waar mogelijk actief aan bijdragen. Ze doet dit graag in samenwerking met WsB. HvB signaleert of ontvangt signalen over onveilige en onprettige situaties van huurders en geeft dit door aan WsB.

6. Duurzaamheid

Barneveld levert haar bijdrage aan het klimaatakkoord: in 2050 gebruiken we alleen nog duurzaam opgewekte energie. Dat vraagt een flinke investering in geld, tijd en gedrag van inwoners en medewerkers van de gemeente Barneveld en van WsB. De warmtevisie van de gemeente is een belangrijke richting gever voor de verduurzaming de komende jaren. Belangrijke uitgangspunten in de warmtevisie zijn:

- We streven naar de laagste totale maatschappelijke kosten.
- Iedereen moet mee kunnen denken en mee kunnen doen.
- We haken aan bij vervangingsmomenten.

Wat willen we bereiken?

Dat steeds meer woningen klaar zijn voor de stap naar volledig aardgasvrij in 2050. De woningen van WsB hebben gemiddeld al een label B. De komende jaren willen we (nog) meer stimuleren om minder energie te verbruiken (‘wat je niet gebruikt, hoef je ook niet op te wekken’) en steeds meer gebruik te maken van duurzame warmte. Zo verminderen we de CO2 uitstoot. Door middel van no-regret maatregelen verduurzamen we woningen. Zo bereiden we de stap naar het volledig aardgasvrij maken van woningen voor.

Daarom maken we afspraken over:

1. Warmtevisie
2. Energiecoaching
3. Verduurzaming bestaande bouw
4. Zonnepanelen hoogbouw
5. Klimaatadaptatie

Wat gaan we doen?

6.1: Warmtevisie

Gemeente	WsB	Monitor
Gemeente organiseert het proces om tot een voorstel / businesscase te komen om een buurt of wijk van het gas af te koppelen. Gemeente is leidend in de communicatiestrategie bij de maatregelen per verkenningsgebied. Het uitgangspunt is om inwoners, ondernemers, woningcorporatie en netbeheerder vroegtijdig bij het proces te betrekken. Wanneer een onderzoek of project start in een verkenningsgebied, dan worden inwoners en ondernemers uitgenodigd mee te doen en te denken. Per buurt zal, wanneer de overstap naar aardgasvrij een logisch moment nadert, ook een buurtwerkgroep met betrokkenen worden opgezet. Huurders van WsB vallen onder de inwoners van Barneveld en zijn geen aparte groep.	WsB neemt deel aan de onderzoeken die nodig zijn om te verkennen welke mogelijkheden bijdragen aan de realisatie van de warmtevisie. WsB beoordeelt de resultaten op financierbaarheid, de fysieke haalbaarheid en woonlasten-neutrale betaalbaarheid. WsB verwijst in de communicatie op haar website en sociale media naar de communicatie van de gemeente.	# buurten waar onderzoek loopt verslag voortgang
In 2025 herijkt de gemeente de Warmtevisie. Dit zal gaan om een integrale visie en beleid op energie (zowel elektriciteit en warmte), opwek, besparing en infrastructuur. De gemeente betrekt woningcorporatie, netbeheerder, inwoners en ondernemers bij het herijken van de warmtevisie.	WsB neemt deel aan proces herijking Warmtevisie.	

6.2: Energiecoaching

Gemeente	WsB	Monitor
Het energieloket van de gemeente informeert en adviseert inwoners en ondernemers op het gebied van energiebesparing en verduurzaming. Samen met de lokale energieambassadeurs kan het loket ook huurders adviseren over m.n. energiebesparing. Inwoners kunnen een gratis energiebox aanvragen voor besparen van energie. Een energiecoach komt thuis langs om tips te geven over energiebesparing.	WsB informeert huurders bij het betrekken van de nieuwe woning of na verbetering actief en persoonlijk over hoe zij hun woning en installaties zo energiezuinig mogelijk kunnen gebruiken. WsB verwijst huurders naar het energieloket van de gemeente. WsB heeft een budget voor energiecoaching en kleine aanpassingen ten behoeve van duurzaamheid. Daarvoor geeft zij huurders advies over energiezuinig gedrag en doet kleine aanpassingen om comfort in de woning te vergroten.	# aantal website bezoeken *www.regionaalenergieloket.nl/barneveld/huurwoningen* # aantal aanvragen door huurders energiebox # aantal gesprekken met energiecoach

6.3: Verduurzaming bestaande bouw

Gemeente	WsB	Monitor
Gemeente Barneveld ondersteunt en begeleidt eigenaren van koopwoningen gelegen in rijwoningen van een te verbeteren complex / project daar waar nodig en mogelijk zodat de eigenaren van deze woningen gelijktijdig met het project van WsB hun woning energetisch kunnen (laten) verbeteren. Woningeigenaren kunnen daarbij eventueel gebruik maken van een Toekomst Bestendig Wonen lening. Dit is een lening onder gunstige voorwaarden, waarmee zij duurzame maatregelen in hun woning kunnen voorfinancieren. Hiervoor zullen gemeente en WsB vroegtijdig in de planvorming in gesprek gaan over de mogelijkheden en samenwerking. (zie ook hoofdstuk 3.2)	Bij verbeterprojecten, onderzoekt WsB of en in welke mate de woningen ook verduurzaamd kunnen worden. Zij biedt dan huurders aan om mee te doen aan deze verduurzaming. Voor isolatiemaatregelen brengt WsB geen huurverhoging in rekening. Voor 2028 pakt WsB de woningen met lage labels (EFG) aan.	# huurders dat aanbod tot verduurzaming krijgt # uitgevoerde verbeteringen # eigenaren in project dat meedoet met verduurzaming # woningen met verbeterd label

6.4: Zonnepanelen hoogbouw

Gemeente	WsB	Monitor
Door toenemend elektriciteitsgebruik, toenemend gebruik van warmtepompen en de teruglevering van zonne-energie, ontstaan er op verschillende plekken in Nederland problemen met de netwerkcapaciteit. Ook in gemeente Barneveld loopt het netwerk op sommige plekken tegen zijn grenzen aan. De gemeente communiceert vroegtijdig aan Liander plannen voor verduurzaming van de bestaande woningen om eventuele capaciteitsproblemen op het netwerk te voorkomen.	WsB biedt huurders van hoogbouw, waar het dak zich hiervoor leent, aan om zonnepanelen te plaatsen. In het aanbod vraagt WsB huurders om een vergoeding voor de zonnepanelen, waarbij woonlasten dalen of minimaal gelijk blijven. Aandachtspunt is dat teruglevering tot de technische mogelijkheden behoort.	# huurders in hoogbouw met zonnepanelen

6.5: Klimaatadaptatie

Gemeente	WsB	Monitor
Gemeente stelt een klimaatadaptatieplan op. Daarbij betrekt de gemeente WsB.	Klimaatadaptatie is onderdeel van duurzaamheidsbeleid en tuinenbeleid. WsB benut de subsidiemogelijkheden van de gemeente voor klimaatadaptatie.	

Focus HvB

HvB	HvB wijst huurders met vragen ten aanzien van energiebesparing door naar het energieloket van de gemeente. HvB bewaakt / bevordert de (wettelijk vereiste) bewonersparticipatie door inzet van een bewonerscommissie en ondersteunt deze commissie bij het project dat wordt verduurzaamd, denk ook aan sociaal plan afgestemd op project etc.

7. Overleg en bewaken voortgang

We kunnen onze ambities alleen waarmaken als we elkaar én partijen uit ons netwerk blijven opzoeken: door letterlijk samen te werken en elkaar op de hoogte te houden van relevante ontwikkelingen en elkaar feedback te vragen.

In dit hoofdstuk staat hoe we dat met elkaar organiseren. De focus ligt hier bij de overleggen die we hebben met de HvB, gemeente en WsB als het gaat om de bijdrage aan de woonvisie, de prestatieafspraken en de evaluatie daarvan. Daarnaast noemen we ook een aantal overleggen (‘brede overleggen’) dat onmisbaar is voor het goed tot uitvoering brengen van (een deel van) de prestatieafspraken.

Overleg

- Huurders: HvB en WsB (minimaal 1 x per 2 maanden)
- Bestuurlijk: wethouders gemeente en directeur-bestuurder WsB (minimaal 1x per kwartaal) (WsB organiseert en faciliteert; voorzitterschap rouleert). HvB sluit twee keer per jaar aan.
- Ambtelijk: beleidsadviseurs Wonen gemeente en beleidsadviseurs WsB (minimaal 1x per 8 weken).

Bestuurlijke monitoring prestatieafspraken

- April/Mei: monitor- en evaluatiemoment prestatieafspraken (WsB organiseert en faciliteert)
- September/Oktober: afstemmen eventuele aanpassingen en indien nodig herijkte versie prestatieafspraken voor het jaar daaropvolgend (WsB organiseert en faciliteert)

In 2021 is intensief overleg geweest om voor de komende vier jaren prestatieafspraken te maken. Vanaf 2022 bespreken we twee keer per jaar de voortgang. De afspraken zijn gemaakt met de kennis van nu. Als blijkt dat we door veranderende omstandigheden prestatieafspraken moeten bijstellen of nieuwe toevoegen, dan doen we dat in onderling overleg. In 2025 start, in aansluiting op de actualisatie van de woonvisie, de nieuwe cyclus van prestatieafspraken. Daarvoor worden dan aanvullende overleggen ingepland om de nieuwe thema’s samen te verkennen en afspraken te formuleren.

Besluitvormingskaders WsB
De bijdrage op de woonvisie en de daaruit voortvloeiende prestatieafspraken doen we onder voorbehoud van financiële continuïteit conform de ratio's vanuit de externe toezichthouder (Autoriteit woningcorporaties) van WsB en de beschikbaarheid van (geborgde) financiering conform de ratio's vanuit het Waarborgfonds Sociale Woningbouw. De begroting van het beoogde jaar moet zijn vastgesteld door de bestuurder en zijn goedgekeurd door de Raad van Commissarissen van WsB.

Financiële kaders
De voorgenomen activiteiten zoals in deze prestatieafspraken opgenomen, passen binnen de financiële kaders van WsB. Verder vooruitkijkend zien we dat de verduurzamingsopgave voor CO2-neutraal bezit in zijn totaliteit in 2050 financieel (nog) niet haalbaar is. De mogelijkheden tot haalbaarheid daarvan hangen in grote mate af van de (technologische) ontwikkelingen en daarmee gepaard gaande investeringen op dit gebied. Een ander punt van zorg vanuit de financiële kaders is de forse bouwkostenstijging en diverse belastingen die zijn opgelegd vanuit het rijk.

Inzet om processen efficiënt in te richten
Om de gewenste aantallen nieuwbouw en verduurzaming te halen, is het nodig om processen en procedures zo vlot mogelijk te doorlopen. Gemeente zorgt voor een efficiënte aanpak van publiekrechtelijk vereiste processen en infrastructurele invulling. Ze neemt de regie bij het organiseren van benodigde onderzoeken, zoals een Soorten Management Plan.
WsB zorgt in haar voorbereidingsfase dat tijdig de benodigde vergunningen worden aangevraagd en ruimtelijke procedures worden doorlopen.
Gemeente en WsB trekken samen op bij (voorziene) knelpunten.

Gemeente en WsB spannen zich maximaal in om subsidies vanuit het rijk, provincie, gemeente of fondsen te verkrijgen voor haar opgave in de nieuwbouw of verduurzaming van de sociale huurwoningvoorraad.

Continueren brede overleggen
Gemeente initieert vier maal per jaar het Bestuurlijk Overleg Wonen, Zorg en Welzijn met partners die betrokken zijn bij ouderenzorg, gehandicaptenzorg en geestelijke gezondheidszorg, zodat de onderlinge samenhang van producten en diensten blijft plaatsvinden.

WsB draagt er zorg voor dat stakeholders input kunnen leveren op de thema's waarover prestatieafspraken worden gemaakt.

Bijlage 1: Definities

Vakterm	Definitie
AOK Anterieure overeenkomst	Elke grondexploitatieovereenkomst die men sluit voor de vaststelling van een exploitatieplan is een anterieure overeenkomst. Deze overeenkomst sluit men in de beginfase van een project vóór de vaststelling van een exploitatieplan. Hierin kan men afspraken maken over de grondexploitatie en andere aspecten van de betreffende gebiedsontwikkeling, zoals groen en waterberging. De afspraken in een anterieure overeenkomst moeten passen binnen een structuurvisie.
AOW-leeftijd	De leeftijd waarop iemand recht heeft op een ouderdomspensioen. Dat is vastgelegd in de Algemene Ouderdomswet, de wet die in Nederland het verplichte, collectieve ouderdomspensioen regelt.
Bestaand vastgoed	Alle gebouwen in de gemeente Barneveld.
DAEB Dienst van Algemeen Economisch Belang	DAEB-voorraad is de voorraad sociale huurwoningen.
Friends huurcontracten	Meerdere personen die samen geen huishouden vormen, kunnen met een Friends huurcontract samen een woning huren.
Huisvestingsverordening	Hierin kan de gemeente regels vastleggen voor de toewijzing van huurwoningen en voor het bepalen van de urgentievolgorde voor woningzoekenden.
Huiswaarts.nu	Is de website waarop woningzoekenden zich kunnen inschrijven en reageren op vrij komende woningen.

Vakterm	Definitie
Huurgrenzen (prijspeil 2024): - Kwaliteitskortingsgrens: € 454,47 - Eerste aftoppingsgrens: € 650,43 - Tweede aftoppingsgrens: € 697,07 - Liberalisatiegrens: € 879,66	Een sociale huurwoning kent een begrensde huur. De huur mag nooit hoger zijn dan een bepaald bedrag. Voor het berekenen van de huurtoeslag worden verschillende huurgrenzen gebruikt. De grenzen worden jaarlijks vastgesteld door de overheid. Het bedrag tussen de basishuur en de kwaliteitskortingsgrens wordt 100% vergoed door huurtoeslag. Als de huurprijs hoger is dan de eerste of tweede aftoppingsgrens, dan wordt de huurtoeslag 'afgetopt' ofwel verlaagd. De lage aftoppingsgrens geldt voor 1- en 2-persoonshuishoudens. De hoge voor huishoudens van 3 of meer personen. Woningen met een kale huurprijs onder de liberalisatiegrens zijn sociale huurwoningen.
Koopgarant	Bij Koopgarant kunnen huurders een huis kopen voor een lagere prijs met terugkoopgarantie. De huurder betaalt bij aankoop een lagere prijs dan de marktwaarde die is vastgesteld door een onafhankelijk taxateur. Bij terugkoop ontvangt de huurder een prijs die bestaat uit de oorspronkelijke koopsom plus of min een aandeel in de waardeontwikkeling.
MDO Wonen Multi Disciplinair Overleg Wonen	Overleg waarin een inwoner van gemeente Barneveld om advies vraagt t.b.v. woonurgentie (op basis van de geldende Huisvestingsverordening). Samen met de WsB voert de gemeente (Sociaal Domein en vanuit Ruimtelijke Ontwikkeling/Wonen) dit gesprek.
PvE Programma van eisen	Een programma van eisen is een geschreven verzameling van eisen en wensen ten aanzien van een mogelijk te ontwerpen product, constructie of aan te schaffen dienst. De 'eisen' zijn de criteria waaraan voldaan moet worden, de 'wensen' zijn de criteria waarvan de verwachting is dat er zo veel mogelijk aan voldaan wordt.
Sociaal huurakkoord	Afspraak tussen branchevereniging van corporaties (Aedes) en de landelijk belangenvertegenwoordiger van huurders, de Woonbond. In het sociaal huurakkoord staan afspraken over o.a. betaalbare woonlasten na energiebesparende renovaties.

<table>
<tr><th>Vakterm</th><th>Definitie</th></tr>
<tr><td>Vrije toewijzing</td><td>Woningcorporaties mogen hun woningen in het DAEB-segment niet zomaar aan iedereen toewijzen. In eerste instantie gaan deze woningen naar mensen met een laag inkomen, die weinig kans hebben op een woning in de marktsector. Daarvoor is de DAEB-inkomensgrens benoemd. Deze inkomensgrens wordt jaarlijks geïndexeerd. De vrije toewijzingsruimte kan ingezet worden om huishoudens die een inkomen boven de DAEB-inkomensgrens hebben, maar toch moeilijk een woning op de vrije markt vinden, een kans te bieden. Denk bijvoorbeeld aan huishoudens met een laag middeninkomen.

<table>
<tr><th></th><th>Huishoudtype</th><th>Inkomen</th><th>Toewijzen</th></tr>
<tr><td rowspan="2">Doelgroep</td><td>Eenpersoonshuishouden</td><td>Tot € 47.699</td><td rowspan="2">Minimaal 85%</td></tr>
<tr><td>Meerpersoonshuishouden</td><td>Tot € 52.671</td></tr>
<tr><td>Geen doelgroep</td><td>Alle huishoudtypes</td><td>Hoger dan doelgroepgrenzen</td><td>Maximaal 15%*</td></tr>
</table>

* Het is ook mogelijk een ander percentage af te spreken, bijvoorbeeld 10%</td></tr>
<tr><td>Wet langdurige zorg</td><td>Deze wet regelt zware, intensieve zorg voor kwetsbare ouderen, mensen met een handicap en mensen met een psychische aandoening.</td></tr>
<tr><td>Wmo
Wet maatschappelijk ondersteuning</td><td>In deze wet staat dat gemeenten verantwoordelijk zijn voor de ondersteuning van mensen die niet zelfredzaam zijn.</td></tr>
<tr><td>Wmo-voorzieningen</td><td>Voorzieningen, vanuit de gemeente betaald, die mensen helpen langer zelfstandig thuis te wonen. Bijvoorbeeld hulp bij het huishouden, dagbesteding of begeleiding.</td></tr>
<tr><td>WWS
Woningwaarderingsstelsel</td><td>Dit is een systeem om de maximale huurprijs vast te stellen voor een sociale huurwoning. Hoe meer punten een woning waard is, hoe hoger de huur mag zijn.</td></tr>
</table>

Bijlage 2: Prestatieafspraken 2022 t/m 2025 Projectenlijst Woningstichting Barneveld

Deze projectenlijst geeft inzicht in de bijdrage van gemeente en WsB aan de opgave ten aanzien van nieuwbouw van sociale huurwoningen. Met behulp van deze projectenlijst kunnen we sturen op het behalen van de opgave nieuwbouw sociale huurwoningen. Deze projectenlijst staat centraal in de afstemming tussen gemeente en WsB over planvorming en uitvoering.

De woningvoorraad van WsB ontwikkelt zich door woningen toe te voegen. Dat kan in de vorm van nieuwbouw, aankoop, splitsen of transformatie (pand krijgt woonbestemming). WsB voegt uitsluitend nieuwbouwwoningen toe aan haar DAEB-voorraad. Aankoop (overname) van reeds bestaande DAEB-woningen is geen toevoeging. Aankoop van eenheden die eerder een andere bestemming dan wonen hadden, tellen wel mee als toevoeging.
Daling van de woningvoorraad kan voorkomen door sloop, verkoop, samenvoegen of transformatie (verhuureenheid krijgt andere functie dan wonen).

We spreken van sociale huur als een woning met een gereguleerd contract wordt verhuurd en een aanvangshuur beneden de liberalisatiegrens (€ 879,66 prijspeil 2024) heeft.

Bij de ontwikkeling van de woningvoorraad van WsB onderscheiden we twee groepen:

Regulier

- Reguliere woningen (grondgebonden en meergezinswoningen)
- Regulier via woonruimteverdeling Huiswaarts.nu (zelfstandig en onzelfstandig)

Bijzondere (doel)groepen

- Regulier overig voor specifieke doelgroepen (toewijzing met specifieke voorwaarden, passend binnen de huisvestingsverordening), bijvoorbeeld studentenhuisvesting, woongroepen, zorgleverancier gebonden toewijzingen.
- Intramurale woonruimte (geen huisvestingsverordening, geen woonruimteverdeling, geen individuele huurovereenkomst met WsB) op basis van de Wet Langdurig Zorg (WLZ).

Aantal wooneenheden in ontwikkeling 2022 t/m 2025 (datum: 1-11-2024)

TOTAAL 2022 t/m 2025

	Aantal woningen	*Definitie*
GEREALISEERD	204	*huurders hebben sleutel ontvangen*
IN ONTWIKKELING/REALISATIE	164	*ontwikkeling: projecten in de verkennings- of haalbaarheidsfase* *realisatie: haalbaarheidsfase is akkoord, project in uitvoeringsfase*
VERKENNING SOCIAAL*	385	*WsB is met gemeente / ontwikkelaar in gesprek over locatie, nog niet tot project geconcretiseerd, nog niet in een faseverslag opgenomen*
TOTAAL	**753**	
DOELSTELLING Prestatie afspraken	650	

* *Een deel van de woningen in ontwikkeling en alle woningen die in verkenning zijn, zullen pas na 2025 worden opgeleverd. We halen onze ambitie ten aanzien van nieuwbouw voor de periode 2022 t/m 2025 niet. Wel zullen deze woningen een bijdrage leveren aan de afspraken van de Woondeal 2022-2030 Regio Foodvalley: namelijk minimaal 1.150 sociale huurwoningen.*

GEREALISEERD

Aantal woningen	Project / locatie	Kern	Type woning	Jaartal
15	Paulus Potterstraat	Voorthuizen	Grondgebonden seniorenwoningen	2022
27	Amersfoortsestraat begeleid wonen	Barneveld	zorg appartementen (intramuraal)	2022
*3***	*Amersfoortsestraat maatschappelijk onroerend goed*	*Barneveld*	*maatschappelijk onroerend goed*	2022
6	Kromme Akker Zuid	Voorthuizen	Eengezinswoningen	2022
*22**	*Bloemendal herplaatsen 22 woningen Lijsterhof*	*Barneveld*	*Eengezinswoningen*	2022
			TOTAAL OPLEVERINGEN 2022: 73 *(48 ex flexwonen en MOG)*	
22	Woudse Erven appartementen	Barneveld	Appartementen	2023
6	Bloemendal, fase 1 (VDM)	Barneveld	Eengezinswoningen	2023
6	Barneveld - Bloemendal fase1 (BPD) (vdWielstraat)	Barneveld	Eengezinswoningen	2023
8	Voorthuizen - Kromme Akker Zuid	Voorthuizen	Beneden-boven woningen	2023
72	Holzenbosch voorzieningenstrook (het Voorthuis)	Voorthuizen	34 seniorenappartementen, 36 zorgappartementen (intramuraal), 2 ruimte maatschappelijk onroerend goed	2023
			TOTAAL OPLEVERINGEN 2023: 114	
12	Kootwijkerbroek Oost, fase 1a 12 EGW	Kootwijkerbroek	Eengezinswoningen	2024
5	Kootwijkerbroek Oost, fase 1b, senioren	Kootwijkerbroek	Grondgebonden seniorenwoningen	2024
			TOTAAL OPLEVERINGEN 2024: 17	

** Herplaatsen is geen toevoeging, daarom tellen deze woningen niet mee in totaal. We noemen ze hier wel om inzicht te geven in alle projecten van WsB.*

*** Dit zijn geen wooneenheden en tellen daarom niet mee in totaal.*

IN ONTWIKKELING/REALISATIE

Aantal woningen	Project / locatie	Kern	Type woning	Fase
51	Barneveld – Bloemendal fase1 51app	Barneveld	Appartementen	Uitvoering
7	Stroe – Wulperveld	Stroe	Eengezinswoningen	Uitvoering
6	Stroe – Wulperveld	Stroe	Eengezinswoningen	Uitvoering
46	Voorthuizen – Schooneng	Voorthuizen	Appartementen	Uitvoering
48	Voorthuizen – Baron v Nagelstraat – Vreugdenhof	Voorthuizen	Appartementen	Uitvoering
6	Barneveld – De Lanen Oost	Barneveld	Beneden-bovenwoningen	Haalbaarheid
				TOTAAL IN ONTWIKKELING: 164

VERKENNING SOCIAAL

Aantal woningen	Project / locatie	Kern	Type woning
46	H.C. Bosstraat	Garderen	Appartementen en eengezinswoningen
13	Puurveen-Zuid	Kootwijkerbroek	Eengezinswoningen
44	Lijsterstraat	Barneveld	Appartementen
71	Barnesteyn	Barneveld	Appartementen
46	De Lanen Oost	Barneveld	Eengezinswoningen en meergezinswoningen
91	Bloemendal	Barneveld	Appartementen
26	Woudse Erven II	Barneveld	Appartemeten en eengezinswoningen
18	Terschuur De Eendracht	Terschuur	Eengezinswoningen en rug aan rug
30	Dwarsakker	Zwartebroek	Eengezinswoningen
			TOTAAL IN VERKENNING SOCIAAL: 385

Bijlage 3: Bijdragen aan leefbaarheid 2025

De speelruimte die WsB heeft voor uitgaven in het kader van leefbaarheid wordt bepaald door de Woningwet. Woningcorporaties mogen een bijdrage leveren aan leefbaarheidsactiviteiten als ze gericht zijn op:

a) woonmaatschappelijk werk met inbegrip van een bijdrage aan ‘achter de voordeur programma’s’ onder verantwoordelijkheid van maatschappelijke organisaties en uitsluitend ten behoeve van de huurders van WsB;
b) de aanleg en het onderhoud van kleinschalige infrastructuur in de directe nabijheid van onze woningen of andere onroerende zaken van WsB (zoals paden, verlichting en groenvoorzieningen);
c) de uitvoering van plannen ter bevordering van een schone woonomgeving, ter voorkoming van overlast en ter bevordering van de veiligheid (zoals opschoonacties, tuinacties, verbeteracties voor algemene ruimten en het organiseren van themabijeenkomsten).

Organisatie en doel	Bijdrage 2025*	Door
Stichting Present	€ -	gemeente
	€ 11.250	WsB
Buurtbemiddeling	€ 25.357 (2/3)	gemeente
	€ 15.000 (1/3)	WsB
Buurtbudget	€ 20.000	gemeente
Activiteiten Stichting Buurtkamer Zuid III	maximaal € 12.000	gemeente
Stichting Buurthuis Oldenbarneveld (was Ontmoetingscentrum Bronveld)	€ 41.179	gemeente
Batu Tjapeu	€ 16.024	gemeente
Welzijn Barneveld (doet opbouwwerk in buurten en kernen)	€ 253.069	gemeente
Leefbaarheid algemeen	€ 35.000	WsB
Ontwikkeling zorgzame wijk Voorthuizen	€ 30.000	WsB
Wijkbeheerders plus kantoor	€ 125.000	WsB
Participatie	€ 35.000	WsB
Warmte/energiecoaching en kleine aanpassingen	€ 26.892	WsB
Onderhoud vanuit schouw(en)	€ 5.500	WsB

**bijdrage leefbaarheid gemeente betreft cijfers van 2024, cijfers 2025 nog niet beschikbaar*

Bijlage 4: Directe bemiddeling door WsB

Uitgangspunt:	280 woningmutaties op jaarbasis				
Hiervan:	maximaal 25%** directe bemiddeling 70 directe bemiddelingen				
Verdeling		voorbeeld 1		voorbeeld 2	
Statushouders (taakstelling*)	max. 15%	15%	42	12%	34
MDO Wonen/urgentie	max. 15%	5%	14	10%	28
Uitstroom beschermd wonen	max. 15%	5%	14	3%	8
Totaal	**max. 25%**	**25%**	**70**	**25%**	**70**

* tijdelijke bewoning onzelfstandige woonruimten als overbrugging gezinshereniging telt niet mee

***In de Huisvestingsverordening 2024-2028 is het percentage directe bemiddeling van 25% los gelaten.*

Bijlage 5: Aedes Woonstandaard

b56e43_bb0b9a9537a342b8811e35f095e5e47a.pdf (filesusr.com)

Bijlage 6: Afgehandeld

In 2022

4.3: Bewoning onzelfstandige woonruimten

Gemeente	WsB	Monitor
Gemeente stemt in met het voornemen dat de inschrijftijd van woningzoekenden die een onzelfstandige woonruimte accepteren door blijft lopen.	WsB regelt in Huiswaarts.nu dat de inschrijftijd van woningzoekenden die een onzelfstandige woonruimte accepteren blijft doorlopen.	# personen dat onzelfstandige woonruimte accepteert, naar gemiddelde wachttijd

4.4: Aanleunwoningen

Gemeente	WsB	Monitor
Gemeente draagt zorg voor een voorstel dat door het college wordt goedgekeurd dat voorziet in een aanvulling op de lopende Huisvestingsverordening met betrekking tot de labeling en de doelmatige toewijzing van aanleunwoningen, eigendom van WsB.	WsB draagt bij aan de afspraken om de aanleunwoningen zodanig toe te wijzen dat deze woningen zo optimaal mogelijk van maatschappelijke betekenis zijn.	# huishoudens dat aanleunwoning betrekt

5.2: Samenwerking wonen, zorg en welzijn

Gemeente	WsB	Monitor
Gemeente is ondertekenaar van het Convenant Oldenbarneveld.	WsB is ondertekenaar van Convenant Oldenbarneveld.	

Afgehandeld in 2023

4.1: Algemene toewijzing

Gemeente	WsB	Monitor
Ten behoeve van de nieuwe Huisvestingsverordening organiseert gemeente een nieuw schaarste onderzoek en betrekt zij WsB bij dit onderzoek.	WsB werkt in 2023 uit hoe zij de 15% vrije ruimte wil inzetten. WsB werkt mee aan het schaarste onderzoek.	

4.2: Doorstroming senioren

Gemeente	WsB	Monitor
Bij het actualiseren van de Huisvestingsverordening worden de uitkomsten van de evaluatie doorstroming senioren meegenomen. Het project Woonbewust wordt samen met WsB en Welzijn Barneveld geëvalueerd.	Op basis van de pilot van de Wheem naar de Paulus Potterstraat (2022) stelt WsB vervolgafspraken voor in de tweede helft van 2023.	

4.5: Directe bemiddeling

Gemeente	WsB	Monitor
Gemeente stelt dat maximaal 25% van het zelfstandige sociale huuraanbod wordt toegewezen t.b.v. directe bemiddeling en exclusief herstructurering	Herstructurering/stadsvernieuwing telt vanwege het eenmalige karakter niet mee in de 25% rechtstreekse bemiddeling.	

4.6: Loting

Gemeente	WsB	Monitor
Gemeente stuurt op loting in de Huisvestingsverordening tot circa 10%.	WsB verdeelt circa 10% van het vrijkomende woningaanbod met loting via de kandidaten die zich melden op Huiswaarts.nu. Hiervoor stelt WsB een intern uitvoeringsdocument op.	

5.2: Samenwerking wonen, zorg en welzijn

Gemeente	WsB	Monitor
De gemeente stelt in 2023 een beleidskader inclusie op en hieruit voortvloeiend een Lokale Inclusie Agenda.	WsB denkt mee met het op te stellen beleidskader en met de Lokale Inclusie Agenda.	

5.3: Langer zelfstandig thuis wonen

Gemeente	WsB	Monitor
Gemeente Barneveld subsidieert Welzijn Barneveld voor de uitvoering van het programma ‘Aandacht voor elkaar’.		

Afgehandeld in 2024

2.1: Nieuwbouwproductie tot en met 2025

Gemeente	WsB	Monitor
Om een goed beeld van de woningbehoefte van verschillende doelgroepen te krijgen wordt in de eerste helft van 2024 een woningbehoefte onderzoek uitgevoerd. Gemeente en WsB trekken hierin gezamenlijk op.	WsB is samen met gemeente opdrachtgever van het woningbehoefte onderzoek dat plaatsvindt in de eerste helft van 2024.	

2.7: Woningdeling

Gemeente	WsB	Monitor
De gemeente onderzoekt, samen met WsB, de mogelijkheid van woningdeling en introduceert deze dan als pilot. Dit onderwerp zal ook worden bezien in relatie tot de omschrijving van het begrip ‘huishouden’ in bestemmingsplannen (en Omgevingswet). De gemeente verleent indien nodig, de Omgevingsvergunning.	WsB werkte in 2023 een variant voor woningdeling uit. Deze wordt toegepast als experiment en wordt in 2024 geëvalueerd.	Verslag uit te werken contracten evaluatie van resultaten bij toepassen huurcontract

4.1: Algemene toewijzing

Gemeente	WsB	Monitor
Gemeente is hoofdhuurder van de woning(en) bestemd voor crisisopvang en regelt de benodigde begeleiding/ondersteuning. Gemeente en WsB geven samen invulling aan de communicatie richting de omwonenden.	WsB neemt één sociale woning, met minimaal twee slaapkamers, in portefeuille die voor tijdelijke (crisis) opvang bestemd is. Gemeente Barneveld treedt op als hoofdhuurder en draagt zorg voor de benodigde ondersteuning en doorstroming. WsB en gemeente geven samen invulling aan de communicatie richting de omwonenden.	Gemeente huurt de woning gedurende het hele jaar. Eind 2024 evalueren gemeente en WsB de werkwijze.

4.2: Doorstroming senioren

Gemeente	WsB	Monitor
De huisvestingsverordening 2024-2028 biedt de mogelijkheid om te sturen op doorstroming van senioren. Gemeente, WsB en HvB bespreken samen de vervolgaanpak van doorstroming.	WsB initieert doorstroming van Groot naar Beter (van eengezinswoning naar seniorenwoning of appartement). Voor de doorstroming naar sociale koopwoningen en Koopgarant sluit WsB aan bij de sociale koopgrenzen (gekoppeld aan woninggrootte) die de gemeente hanteert.	# huishoudens dat doorstroomt van Groot naar Beter In 2024 stelt WsB beleid vast rondom doorstroming van Groot naar Beter.

4.6: Loting

Gemeente	WsB	Monitor
Gemeente stuurt op loting in de Huisvestingsverordening.	Inzet van het lotingmodel is afgestemd met gemeente en HvB.	# loting woningen t.o.v. totaal publicaties gemiddelde wachttijd van toegewezen loting woningen

5.3: Langer zelfstandig thuis wonen

Gemeente	WsB	Monitor
Gemeente start met een coalitie ‘Een tegen eenzaamheid’. WsB wordt betrokken bij deze coalitie.		*Coalitie ‘Een tegen eenzaamheid’ is gestart en WSB wordt erbij betrokken. Het is overgegaan in de buurtgerichte aanpak.*

6.5: Klimaatadaptatie

Gemeente	WsB	Monitor
Gemeente stelt een klimaatadaptatieplan op. Daarbij betrekt de gemeente WsB.	WsB actualiseert in 2024 haar duurzaamheidsbeleid en tuinenbeleid. Klimaatadaptatie is onderdeel van beide stukken. Bij het formuleren betrekt zij gemeente en HvB. WsB benut de subsidiemogelijkheden van de gemeente voor klimaatadaptatie.	

woningstichting Barneveld

Gemeente Barneveld
College van burgemeester en wethouders

Behandeld door
Janine Meesters

Afdeling
Staf

Telefoonnummer
(0342) 427 500

Onderwerp Bod op de woonvisie 2025
Datum **18 juni 2024**

Geacht college van B&W,

Van Nationale naar regionale en lokale prestatieafspraken

In 2022 zijn de Nationale Prestatieafspraken (hierna te noemen NPA) opgesteld door het Rijk, de Woonbond en Aedes. Hierin staan de opgaven en afspraken ten aanzien van nieuwbouw, betaalbaarheid, verduurzaming en leefbaarheid. Het is een nationaal programma, waar we regionaal en lokaal met elkaar een uitwerking aan geven. De provincies en gemeenten hebben een invulling gegeven aan de NPA in de Woondeal Regio Foodvalley. Als samenwerkende corporaties hebben wij samen met andere partijen een steunverklaring ondertekend. Om de in de NPA vastgestelde doelen te realiseren is onze samenwerking met de gemeente Barneveld belangrijk. Samen met de gemeente Barneveld en onze huurders hebben we afspraken vastgesteld in de lokale Prestatieafspraken 2022-2025, actualisatie 2024 (zie bijlage 1 voor de infographic). De voortgang op de prestatieafspraken monitoren we samen met gemeente en Huurdersvereniging Barneveld (hierna te noemen HvB). Op 13 mei 2024 is de vijfde monitor prestatieafspraken besproken (zie bijlage 2).

Woondeal Regio Foodvalley

In de huidige regionale Woondeal is vastgelegd om in de gemeente Barneveld 1.325 sociale huurwoningen te realiseren tot en met 2030 en op welke voorwaarde dat moet gebeuren. Dat is 25% van de totale nieuwbouwproductie. Door de ontwikkelingen van de rente en bouwkosten, de stapeling van ambities en lange procedures (inclusief bezwaren) blijft de realisatie hiervan een grote zorg.
In 2024 wordt gestart met de herijking van de bestaande regionale Woondeal. De bestaande Woondeal wordt uitgebreid met regionale afspraken over ouderenhuisvesting en aandachtsgroepen. Ook hieraan leveren wij met de regiocorporaties onze bijdrage.

woningstichting Barneveld

Woonvisie Barneveld 2021-2025 'Wonen voor jong en oud'

De Woonvisie Barneveld 2021-2025 loopt nu ruim drie jaar. Woningstichting Barneveld (hierna te noemen WsB) levert graag haar bijdrage om deze en vele andere belangrijke volkshuisvestelijke opgaven te realiseren; ons bod op de Woonvisie.

In het kort lichten we hieronder de kern van onze bijdrage toe. We kunnen concluderen dat we met elkaar goed op weg zijn met de uitvoering van de prestatieafspraken 2022-2025, actualisatie 2024. De huidige opgaven zijn nog steeds actueel. De basis van het bod op de woonvisie voor het jaar 2025 is daarom gelijk aan die van 2024. Wel zien we dat als gevolg van actuele ontwikkelingen vertragingen ontstaan in de realisatie. Deze ontwikkelingen worden hierna beschreven en zijn vervolgens kort uitgewerkt voor het bod van 2025.

Bijdrage Woningstichting Barneveld aan de woonvisie voor het jaar 2024

Beschikbaarheid

Beschikbaarheid van woningen is een belangrijk doel in de woonvisie. Gemeente en WsB zijn vroegtijdig in gesprek over invulling van locaties en over de maatregelen die WsB in staat stelt om maximaal, betaalbaar en conceptueel te bouwen. In 2024 zullen naar verwachting 17 woningen voor starters, gezinnen en senioren in Kootwijkerbroek worden opgeleverd.

In het kader van doorstroming gaan we in de verbetering van 92 eengezinswoningen in de Vogelbuurt met oudere huurders in gesprek of zij door willen stromen naar een seniorenwoning. De belangstelling is dit keer groot: nu al hebben zo'n 10 huurders aangegeven mogelijk interesse te hebben.

Betaalbaarheid

In 2024 voerden we de huurverhoging door vanuit de Nationale Prestatieafspraken. Na jaren van geen tot een beperkte huurverhoging en een huurverlaging[1], vragen we nu 5,3%. Dit is nodig om de grote opgaven ten aanzien van nieuwbouw en verduurzaming ook mogelijk te maken. Gemiddeld betalen huurders € 31 meer huur per maand. De nationale overheid heeft de huurtoeslag verruimd, met gemiddeld € 34 per maand. We verwachten daarmee dat huishoudens die recht hebben op huurtoeslag er niet op achteruit gaan. Als huurders in de problemen komen met het betalen van hun huur, dan is er ruimte voor persoonlijk maatwerk. Huurdersvereniging Barneveld vindt de verhoging van 5,3% te hoog. Wij hebben begrip voor hun standpunt en hebben richting de branchevereniging aangegeven dat zowel huurders als verhuurders gebaat zijn bij een meer constant gematigd huurverhogingsbeleid.

[1] In periode 2021 tot en met 2023 stegen de huren met -0,1%. Inclusief de huidige huurverhoging van 5,3% is de stijging voor 2021 tot en met 2024 gemiddeld 1,3%.

Samenwerking wonen, zorg en welzijn
Op het gebied van Langer thuis wonen en Vroeg signalering van schulden, is er nauwe samenwerking met de gemeente, schuldhulpverlening en zorg- en welzijnsorganisaties binnen de gemeente Barneveld. Een goed voorbeeld van samenwerken is de pauzewoning. Deze is in 2024 in gebruik genomen. In deze woning ontvangt het gezin intensieve begeleiding in een andere omgeving dan thuis. Hier krijgen zij hulp om weer in hun eigen huis op een goede manier samen te leven. Met de pauzewoning willen we voorkomen dat een kind uit huis moet worden geplaatst. WsB levert de woning, de gemeente regisseert de benodigde zorg, zodat de zorgorganisatie de juiste begeleiding kan geven. Met zorgpartijen werken we aan een woonomgeving, waarin de juiste zorg voor ouderen of mensen met een beperking kan worden geleverd. In Voorthuizen bijvoorbeeld werkt WsB samen met ENA, de gemeente en Welzijn Barneveld aan de ontwikkeling van een vitale wijk. Nieuw Avondrust is het ankerpunt in deze ontwikkeling. Door voort te bouwen op wat er nu al is in de wijk willen we hier verder werken aan een woonomgeving waarin wonen, zorg en welzijn met elkaar verbonden zijn.

Onder regie van de gemeente wordt samen met zorg- en welzijnspartijen en WsB gewerkt aan visievorming voor wonen en zorg voor ouderen en aandachtsgroepen in de toekomst.

Verduurzaming
In de Oude Bloemenbuurt is de verbetering van 79 eengezinswoningen voor de zomer 2024 afgerond. Al deze woningen hebben nu ten minste een label A en beschikken over zonnepanelen. Na de zomer start de uitvoering van 92 woningen in de Vogelbuurt. Achter de schermen bereiden we het volgende project van 149 woningen in De Lors in Barneveld voor. Inmiddels maakt zo'n 26% van al onze huurders gebruik van zonnepanelen van WsB.

We zijn met elkaar goed op weg. Tegelijk zien we een aantal ontwikkelingen die de kern van onze te realiseren prestatieafspraken raken.

Actuele ontwikkelingen op de woningmarkt

De algemene tendens is dat de vraag naar sociale huurwoningen onverminderd groot is. Tegelijk zien we dat de ruimte om tot realisatie te komen juist steeds beperkter wordt.

Herijking Woondeal Regio Foodvalley
In de Woondeal Regio Foodvalley zet de gemeente Barneveld in op een aandeel van 25% sociale huurwoningen in de nieuwbouw. Komend jaar zal de Woondeal op basis van actuele cijfers worden herijkt. De diverse woningmarktonderzoeken lopen nog. De eerste resultaten laten zien dat de behoefte aan woningen nog groter is dan eerder geraamd. Echter, de praktijk laat zien dat realisatie van woningbouw steeds moeilijker wordt. De belangrijkste vertragende factoren zijn bezwaarprocedures van omwonenden, netcongestie en procedures vanuit wetgeving rondom flora en fauna. Zo kan het gebeuren dat ondanks vele mitigerende maatregelen, alsnog niet tot uitvoering over kan worden gegaan.

woningstichting Barneveld

Hoe dragen we met elkaar bij aan vitale wijken?
De vergrijzing van de bevolking wordt steeds zichtbaarder in de samenleving. We herkennen en zien de noodzaak om wonen en zorg op een andere manier te organiseren. Dit geldt zowel vanuit de vraagkant (er zijn steeds meer ouderen met een zorgvraag) als vanuit de aanbodkant (er is een tekort aan zorgpersoneel en mantelzorgers). Omdat de zorgvraag van onze huurders divers is, is er ook een diverse behoefte in aanbod aan woningen die geschikt zijn om zorg thuis te krijgen.
Ook zien we tijdens onze verduurzamingsprojecten, waar we bij mensen thuis komen, dat daar vaak meerdere problemen samen komen. Deze problematiek is niet altijd van buitenaf zichtbaar. Samen met onze maatschappelijke partners moeten we op zoek naar een vorm van samenleven in de wijken, waarin we samen kunnen leven en samen kunnen zorgen, waarbij vraag- en draagkracht in balans is. Ook dit is een opgave die we niet alleen kunnen, maar waaraan we samen met bewoners en maatschappelijke partners, waaronder gemeente, zorg en welzijn, invulling moeten geven.

Maatschappelijk kader warmteprogramma
De afgelopen jaren heeft de gemeente WsB nauw betrokken bij de onderzoeken naar mogelijkheden voor collectieve warmte in de gemeente Barneveld. Mede door de relatief kleine schaal en het ontbreken van een natuurlijke warmtebron is collectieve warmte tot nu toe niet haalbaar gebleken. Het is noodzakelijk om toch stappen te blijven zetten in het verduurzamen van de bestaande woningvoorraad en voor te bereiden op een overstap naar duurzame energie. Om de doelstellingen uit de transitievisie warmte, maar zeker ook vanuit de Nationale Prestatieafspraken te realiseren, is het daarom van groot belang om tot een integraal afwegingskader te komen zodat de moeilijke keuze waar de beschikbare middelen worden ingezet om het netwerk te verzwaren op een transparante manier gemaakt kan worden. Hierdoor kunnen partijen (gemeente, Liander, WsB) projecten zo optimaal mogelijk inrichten. Daarnaast moeten we met elkaar blijven zoeken naar oplossingen ten aanzien van de toekomstige vraag naar duurzame energie en warmte.

Actualisatie bod op de woonvisie voor 2025

Op basis van deze ontwikkelingen concluderen we dat ons huidige bod nog steeds actueel is. In onze bijdrage aan de woonvisie in 2025 willen we daarom verder met de afspraken die al staan. Wel stellen wij in het bod 2025 op de woonvisie de volgende aanscherpingen voor ten behoeve van de realisatie van deze afspraken.

- **Samen optrekken in visievorming**

In navolging van de herijking Woondeal zal ook de gemeentelijke woonvisie worden geactualiseerd in 2025. Daarom onderzoeken we in 2024 samen de woonbehoefte in de gemeente Barneveld. Het lokale woningbehoefteonderzoek is een goede toets om te kijken waar de behoefte ligt in kwantiteit en kwaliteit. Met verdiepende gesprekken met bewoners kunnen we de resultaten van het woonwensenonderzoek gebruiken om hier verder kleuring aan te geven. In de analyse betrekken we ook de resultaten van beschikbare regionale onderzoeken. Zo bouwen we samen aan een gedragen geactualiseerde woonvisie in 2025. De woonvisie is de basis voor de actualisatie van de portefeuillestrategie van WsB. We willen eind 2025 een nieuwe periode met nieuwe prestatieafspraken maken. Zo sluiten we visie, beleid en werkafspraken goed op elkaar aan.

- **Intensief blijven samenwerken aan realisatie van nieuwbouw**

Afgelopen jaar hebben de gemeente en WsB intensief samengewerkt bij invulling van locaties. Dit gaat steeds beter. WsB ziet nog mogelijkheden dat verder door te zetten. De gemeente Barneveld heeft focusgebieden aangewezen om de komende jaren gemiddeld 600 (huur en koop) woningen per jaar toe te kunnen voegen. Op dit moment heeft WsB nog onvoldoende projecten in beeld om het aandeel 25% sociale huurwoningen te realiseren voor de periode 2026 tot en met 2030. We zien dat we goed werken aan de verkenningen, maar dat door externe omstandigheden de realisatie steeds verder vooruit in de tijd schuift. We willen actief blijven samenwerken aan het toevoegen van meer woningen. Onze eerste voorkeur is en blijft vaste locaties voor de nieuwbouwopgave. Echter, als de gemeente op korte termijn een locatie kan aanwijzen voor flexwoningen is WsB bereid die te realiseren. Ook trekken we graag samen op om de huidige woningvoorraad beter te benutten, zodat we meer huishoudens in de huidige woningvoorraad kunnen huisvesten.

- **Vitale wijken en buurten**

Samen leven en aandacht voor elkaar vormen belangrijke kernwaarden in onze gemeenschap. Vanuit de meervoudige problematiek die we in ons werk tegenkomen, is onze inzet om de integrale aanpak in de samenwerking met gemeente, welzijn en zorgpartijen verder te versterken. Graag gaan we onder regie van de gemeente Barneveld in gesprek met zorg, welzijn, maatschappelijke organisaties en veiligheid om inzicht te krijgen waar de grootste opgaven liggen in Barneveld zodat we tot een gedeeld beeld komen in welke gebieden onze grootste opgaven ten aanzien van vitale wijken en kwetsbare groepen liggen. De gemeente kan hier een goede regierol in spelen, bijvoorbeeld met de inzet van de gebiedsregisseurs. In wijken waar WsB veel bezit heeft, wil WsB een actieve rol spelen in het bijdragen aan vitale wijken.

- **Integraal en maatschappelijk afwegingskader verankeren in warmteprogramma**

De verschillende onderzoeken ten aanzien van collectieve warmte hebben een beter inzicht gegeven in de mogelijkheden ten aanzien van de warmteoplossing voor de toekomst. De gemeente kan haar regierol goed pakken door op basis van de inzichten uit de haalbaarheidsstudies een verdere invulling te geven aan een integraal en maatschappelijk kader voor het warmteprogramma. Het Buurtrealisatieplan van De Lors is een goed voorbeeld van hoe gemeente, Liander en WsB samen werken aan het integraal en maatschappelijk prioriteren van wijken. Deze werkwijze zou wat ons betreft verankerd mogen worden in het gemeentelijke warmteprogramma. Dit helpt WsB om de realisatie van de doelstellingen ten aanzien van de warmtetransitie van het bestaande bezit efficiënt en effectief te behalen.

Financiële en besluitvormingskaders

Dit bod is onder voorbehoud van de financiële en besluitvormingskaders zoals in de prestatieafspraken opgenomen op pagina 32. De totale opgaven van nieuwbouw, betaalbare woningen en verduurzaming zijn groter dan onze financiële middelen reiken en zijn verder onder druk komen te staan door inflatie (kostenstijgingen), beperkte huuropbrengsten en rentestijgingen. Daarom moeten wij keuzes in gezamenlijkheid maken. We nemen alle opgaven mee in de berekeningen van onze begroting 2025 en verder. Daarin wordt onze financiële reikwijdte (jaarlijks) helder en daarmee onze toekomstige investeringsmogelijkheden.

woningstichting Barneveld

Vervolgproces prestatieafspraken najaar 2024
De opgaven zijn onveranderd ten opzichte van de actualisatie 2024. In het najaar diepen we samen met de HvB de resultaten van het woningbehoefteonderzoek verder uit. Hierin benoemen we mogelijke thema's die in 2025 verder uitgewerkt moeten worden. Tegelijk evalueren we wat we de afgelopen 4 jaren hebben gedaan. We benoemen welke afspraken we willen behouden en bespreken of er nieuwe thema's bij moeten of juist thema's weg kunnen. Daar waar nieuwe landelijke wetgeving of beleid de prestatieafspraken beïnvloeden, brengt WsB dit in. In december 2024 ronden wij de actualisatie voor 2025 van de prestatieafspraken 2022-2025 met elkaar af.

Wij zien uit naar het continueren van onze goede en constructieve samenwerking om daarmee zoveel mogelijk prestatieafspraken te realiseren. Heeft u vragen of opmerkingen dan hoor ik dat uiteraard graag.

Met vriendelijke groet,

Marieta Peek-Marlet
Directeur-bestuurder

Bijlagen:
1) Infographic prestatieafspraken 2022-2025, actualisatie 2024
2) Monitor prestatieafspraken mei 2024
3) Jaarverslag WsB 2023 in beeld
4) Huiswaarts jaarrapportage 2023 (woonruimteverdeling)