

Monitor prestatieafspraken 2022-2025

Mei 2022 (16-05-2022 besproken 5-6-2022 aangevuld)

In deze monitor staat de stand van begin 2022. Dit is het vertrekpunt vanaf waar we onze doelen en ambities zoals beschreven in de prestatieafspraken willen gaan realiseren.

De cijfers die in deze monitor worden gepresenteerd zijn de cijfers van **1 januari t/m 30 april 2022**.

We beoordelen de voortgang met een stoplicht model:

	Nog niet gestart, wel ingepland
	Op schema
	Behoeft aandacht
	Bijsturen noodzakelijk
	Afgerond

2. Beschikbaarheid

2.1: Nieuwbouwproductie tot en met 2025

Gemeente	WsB	Status	Toelichting mei 2022
Gemeente draagt zorg voor voldoende woningbouwlocaties (uitleg- en inbreidingslocaties). De gemeente faciliteert de ontwikkeling van gemiddeld ten minste 100 sociale verhuureenheden per jaar. 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 stedenbouwkundig plan, af over de stedenbouwkundige en programmatische ontwikkeling van de locatie.	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. 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) <i>in april 2022 15 grond gebonden seniorenwoningen Voorthuizen opgeleverd. WsB heeft diverse locaties in verkenning, waarbij de nadruk ligt</i>

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.	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.		<i>op realisatie in 2024/2025 en het ophogen van de aantallen. Dit vraagt om locaties waar op snelle wijze in redelijke aantallen conceptuele ontwikkelingen plaats kunnen vinden.</i>
--	--	--	---

2.2: Nieuwbouwproductie na 2025

Gemeente	WsB	Status	Toelichting mei 2022
Gemeente draagt zorg voor voldoende woningbouwlocaties voor de periode na 2025, waar vanuit het oogpunt van gedifferentieerde buurten en kernen, in zo veel mogelijk ontwikkelingen ook een aandeel sociale huur is. Vooralsnog wordt opnieuw van een marktaandeel van 20% 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	WsB heeft de ambitie om in de periode 2026 tot en met 2030 350 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 <i>nader overleg gemeente en WsB voor integrale projecten- en ontwikkelijst</i>

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 20% 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.			
--	--	--	--

2.3: Ontwikkelingen bij derden sociaal aanbieden aan WsB

Gemeente	WsB	Status	Toelichting mei 2022
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, in de AOK op te nemen dat voordat de ontwikkeling feitelijk start, de marktpartij vooraf met WsB overeenstemming bereikt over de prijs voor de opstal, de marktconforme grondprijs (in de geest van de geldende Notitie grondprijzen Barneveld) en 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 bij 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.		7 woningen in aankoop van derden gepland en 75 woningen in realisatie. <i>WsB eerder betrokken bij o.a. ontwikkeling Kromme Akker van De Bunte en Woudse Erven van Van de Mheen, Bloemendal Van de Mheen en Bloemendal BPD. Ook 16 woningen Schoonderbeek moeten afwijzen en locatie vd. Kolk</i>

			<i>(Garderen). Deze woningen waren te duur in relatie tot sociale huurprijs.</i>
--	--	--	--

2.4: Tijdelijke huisvesting

Gemeente	WsB	Status	Toelichting mei 2022
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 geormerkt/beschikbaar zijn voor de (tijdelijke) bestemming 'Wonen', zet WsB zich in om de verhuuractiviteiten op zich te nemen passend bij onze doelgroep.		0 projecten in onderzoek 0 tijdelijke woningen/wooneenheden gerealiseerd <i>er hebben zich nog geen concrete initiatieven voorgedaan.</i>

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

Gemeente	WsB	Status	Toelichting mei 2022
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 <i>er hebben zich nog geen concrete initiatieven voorgedaan.</i>

2.6: Verkoop

Gemeente	WsB	Status	Toelichting mei 2022
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. Speciaal voornemen is de verkoop van 54 woningen aan de Johan de Wittlaan.		1 gerealiseerde vrije verkopen (geen Koopgarant) Barneveld, niet-DAEB <i>Positieve zienswijze gemeente op verkoop Joh de Wittlaan 14 tm 130</i>

2.7: Friends huurcontracten

Gemeente	WsB	Status	Toelichting mei 2022
De gemeente onderzoekt samen met WsB de mogelijkheid van 'Friends huurcontracten' en zal deze dan als pilot introduceren. Indien succesvol zal bij de herziening van de Huisvestingsverordening in 2023 dit onderwerp een formele status krijgen. Dit onderwerp zal ook worden gezien in relatie tot de omschrijving van het begrip 'huishouden' in bestemmingsplannen (en Omgevingswet).	WsB werkt de optie tot het toepassen van soorten Friends huurcontracten uit, past deze toe als experiment en evalueert ook de resultaten. Daarbij kijkt WsB naar oplossingen die praktisch en haalbaar zijn in de beschikbare woningvoorraad van WsB.		Verslag uit te werken contracten evaluatie van resultaten bij toepassen Friends huurcontract <i>1^e pilot is in voorbereiding. Afstemming met afdeling planologie moet nog worden gezocht voor eventueel aanpassing bestemming.</i>

2.8: Herstructurering

Gemeente	WsB	Status	Toelichting mei 2022
Gemeente werkt indien nodig tijdig mee voor een aangepast bestemmingplan 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.		0 onttrekkingen (als aan orde ook kern noemen)

2.9: Woonwagens

Gemeente	WsB	Status	Toelichting mei 2022
Gemeente bewaakt samen met WsB dat het huidige aantal standplaatsen voldoet aan de vraag naar deze plaatsen.	Bij aantoonbare extra vraag naar woonwagens, onderzoekt WsB de mogelijkheid om deze te realiseren.		9 woonwagen-plaatsen in gemeente Barneveld <i>1 woonwagen en 9 ww-plaatsen in beheer door WsB</i> <i>huidige aantallen voldoen aan vraag</i>

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 verkocht wordt, 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 Friends huurcontracten.
------------	---

3. Betaalbaarheid

3.1: Betaalbare huren

Gemeente	WsB	Status	Toelichting mei 2022
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.		24,6% sociale huurwoningen in gemeente Barneveld 17,9 % sociale huurwoningen WsB en Mooiland 6,7% part. verh <i>4.000 sociale huurwoningen WsB in exploitatie per 31-1-2021</i> <i>23.046 woningen in woningvoorraad per 1-1-2021</i> <i>133 sociale huurwoningen Mooiland.</i> <i>Sociale huur bij particulieren: 1.545 woningen per 1-1-2021</i> <i>HvB en WsB hebben tav jaarlijkse huurverhoging niet op alle punten overeenstemming bereikt. Uiteindelijk resultaat: gemiddelde huurverhoging van 1,6%, EFG-labels geen huurverhoging.</i>

3.2: Bijdrage aan de verduurzaming

Gemeente	WsB	Status	Toelichting mei 2022
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 volgt voor woningverbetering en verduurzaming een huuraanpassing conform het Sociaal Huurakkoord. 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.		5 eigenaren van koopwoningen gelegen in rijwoningen van een te verbeteren complex / project dat meedoet met de verbetering (t.o.v. alle eigenaren in complex) <i>in 707 zijn 11 eigenaar-bewoners, 1 heeft eigen woning al verduurzaamd, 5 hebben definitief ja gezegd, 2 nog in onderhandeling, 1 of 2 gaan zelf verduurzamen.</i>

3.3: Maatwerkregelingen

Gemeente	WsB	Status	Toelichting mei 2022
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 (bijvoorbeeld doorstroommakelaar provincie).	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)		0 huurders dat gebruik maakt van maatwerk (per type) <i>verzoeken maatwerk druppelen nu binnen. In monitor van juli nemen we alles mee</i> <i>In brief huurverhoging 2022 heeft WsB aangegeven dat maatwerk mogelijk is voor huurders die betalingsproblemen verwachten.</i>

3.4: Voorkomen van huurachterstanden

Gemeente	WsB	Status	Toelichting mei 2022
Gemeente werkt met WsB samen ter voorkoming van schulden door project 'Vroeg erop af'. Per 1 januari 2022 zullen statushouders die onder de Wet Inburgering 2021 vallen de eerste zes maanden financieel ontzorgd worden. Dit betekent dat de vaste lasten, waaronder de huur, worden ingehouden op de uitkering en door worden betaald aan WsB. Ook vindt er begeleiding tot financiële zelfredzaamheid plaats. Onderdeel daarvan is dat de betaling van de huur voor de eerste van de maand is opgenomen. 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.		134 en 0,6% huurders met een betaalachterstand (<i>huurachterstand ten opzichte van de huuropbrengst totaal</i>) 31 huurders doorverwezen naar 'Vroeg erop af' (gemiddeld 8 per maand) <i>in april lijkt cijfer huurachterstand iets op te lopen, we verwachten dat dit verder oploopt.</i> <i>samenwerking 'Vroeg er op af' werkt goed. Convenant 'Vroeg er op af' moet geactualiseerd worden</i>

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

4.1: Algemene toewijzing

Gemeente	WsB	Status	Toelichting mei 2022
Gemeente evalueert tijdig samen met WsB en HvB de Huisvestingsverordening 2019-2023 om zo in 2023 een nieuwe vast te stellen. Middels de Huisvestingsverordening krijgen inwoners van kleine kernen voorrang op vrijkomende sociale huurwoningen. Ten behoeve van de nieuwe Huisvestingsverordening organiseert gemeente eind 2022 een nieuw schaarste onderzoek en betreft WsB bij dit onderzoek. Gemeente is hoofdhuurder van de woning(en) bestemd voor crisisopvang en regelt de benodigde begeleiding/ondersteuning.	WsB benut de vrije toewijzingsruimte van 10% voor het huisvesten van huishoudens met tenminste de AOW-leeftijd en een inkomen boven de DAEB-inkomensgrenzen. WsB voert de Huisvestingsverordening uit: inwoners van de (kleine) kernen krijgen voorrang op vrijkomende sociale huurwoningen in de kern. WsB werkt mee aan het schaarste onderzoek. 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.		0 % vrije toewijzing <i>al wel een woning op deze manier aangeboden, nog niet ingeregeld in Huiswaarts. Is WsB mee bezig.</i> Initiatief ligt bij gemeente voor aanvraag crisisopvang

4.2: Doorstroming senioren

Gemeente	WsB	Status	Toelichting mei 2022
Gemeente geeft akkoord op pilot doorstroming voor senioren. Na evaluatie overweegt gemeente de werkwijze in de Huisvestingsverordening op te nemen.	WsB initieert doorstroming van Groot naar Beter (van eengezinswoning naar seniorenwoning of appartement). Als eerste start WsB de pilot van de Wheem naar de Paulus Potterstraat (2022) en op basis van deze resultaten stelt WsB vervolgspraken voor. Voor de doorstroming naar sociale koopwoningen en Koopgarant sluit WsB aan bij de sociale koopgrenzen (gekoppeld aan woninggrootte) die de gemeente hanteert.		evaluatie pilot Paulus Potterstraat <i>2 huishoudens vanuit De Wheem stromen door naar Paulus Potterstraat.</i> <i>Tijdens huisbezoek leek belangstelling groot om te verhuizen, bij uiteindelijke aanbieden weinig belangstelling.</i> <i>Redenen om niet te verhuizen waren divers, algemene conclusie is dat senioren kritisch zijn ondanks wooncrisis.</i>

4.3: Bewoning onzelfstandige woonruimten

Gemeente	WsB	Status	Toelichting mei 2022
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.		0 personen dat onzelfstandige woonruimte van WsB accepteert, naar gemiddelde wachttijd <i>niet aan orde: geen kamer gemuteerd (toewijzing statushouders)</i>

4.4: Aanleunwoningen

Gemeente	WsB	Status	Toelichting mei 2022
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.		11 huishoudens dat aanleunwoning betreft <i>nog niet goedgekeurd in college</i>

4.5: Directe bemiddeling

Gemeente	WsB	Status	Toelichting mei 2022
Gemeente stelt dat maximaal 25% van het zelfstandige sociale huuraanbod wordt toegewezen t.b.v. directe bemiddeling en exclusief herstructurering. In bijlage 4 wordt binnen een zekere bandbreedte een toedeling naar beoogde doelgroepen aangegeven. Gemeente Barneveld continueert de urgentie voor statushouders in de Huisvestingsverordening. De overlegstructuur en werkwijze met WsB en Vluchtelingenwerk blijven gehandhaafd en waar mogelijk geoptimaliseerd. Tijdelijke bewoning onzelfstandige woonruimten, in afwachting van gezinshereniging in een reguliere huurwoning, wordt niet in de aantallen meegeteld. 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.	WsB voert directe bemiddeling uit, voor statushouders, urgenten, uitstroom beschermd wonen en herstructurering/stadsvernieuwing. Herstructurering/stadsvernieuwing telt vanwege het eenmalige karakter niet mee in de 25% rechtstreekse bemiddeling.		jaarlijks % directe bemiddeling 18 directe bemiddelingen (jan t/m apr) 81 nieuwe huurovereenkomsten <i>% directe bemiddeling (jan t/m apr): 22,4% waarvan 5,2% taakstelling statushouders 11,1% uitstroom maatschappelijk opvang/zorg 6,2% urgenten</i> <i>0 urgenten vanwege herstructurering</i> In 2022 taakstelling : 34 (-1) en 46= 79 personen. Tot 1 mei: 16 personen gehuisvest. Hiervoor zijn 6 huurwoningen van WsB ingezet. Aantal urgentie toekenningen tot 1 mei: 5 aanvragen

			woonurgentie, 4 toegekend
--	--	--	---------------------------

4.6: Loting

Gemeente	WsB	Status	Toelichting mei 2022
Gemeente houdt de optie tot loten in de Huisvestingsverordening tot een maximum van 10%.	WsB verdeelt maximaal 10% van het vrijkomende woningaanbod met loting via de kandidaten die zich melden op Huiswaarts.nu.		0 loting woningen t.o.v. totaal # aantal aangegane huurovereenkomsten in een maand <i>typologie voor loting (vb 3-kamer appartement), deze worden nu ingezet directe bemiddeling</i> gemiddelde wachttijd van toegewezen loting woningen: nvt

Focus HvB

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

5. Vitale en gedifferentieerde buurten en kernen

5.1: Gedifferentieerde buurten en kernen

Gemeente	WsB	Status	Toelichting mei 2022
In alle nieuwe woongebieden wordt een plan zodanig ontwikkeld dat ook sociale huurwoningen gespreid toegevoegd worden.	De portefeuillestrategie is leidend in welke mate 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 zal in alle wijken een evenredige hoeveelheid woningen onttrekken voor de directe bemiddelingen.		% sociale huur in de totale planontwikkeling <i>(nog uitwerken, o.b.v. overzicht bij 2.2 nieuwbouw-productie na 2025)</i> <i>volgt in monitoring Q2</i>

5.2: Samenwerking wonen, zorg en welzijn

Gemeente	WsB	Status	Toelichting mei 2022
Gemeente draagt zorg dat initiatieven zoals Buurtbemiddeling, Woon Bewust, Vroegsignalering schulden en MDO-wonen financieel en organisatorisch kunnen blijven bestaan. Gemeente draagt bij aan de wijkschouw door aanwezigheid van ambtenaar openbare ruimte. Gemeente is ondertekenaar van het Convenant Oldenbarneveld.	WsB neemt haar rol in de samenwerking door het houden van twee wijkschouwen met gemeente en huurders, laat nieuwbouw appartementen door de Gehandicapten Raad Barneveld toetsen, is partner bij Woon Bewust en Buurtbemiddeling en neemt deel aan de MDO's-wonen.		verslag wijkschouw, aanwezigen, waarin oplossen van bevindingen en het resultaat staan gemeente initieert: datum wijkschouw (voor- en najaar)

	WsB is ondertekenaar van Convenant Oldenbarneveld.		mogelijke wijken: Dichtersbuurt en nieuwere wijk <i>Datum moet nog geprikt worden.</i>
--	--	--	--

5.3: Langer zelfstandig thuis wonen

Gemeente	WsB	Status	Toelichting mei 2022
Gemeente en WsB stellen werkafspraken op t.a.v. Wmo-voorzieningen in WsB-woningen en herijken 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. Gemeente Barneveld subsidieert Welzijn Barneveld voor de uitvoering van het programma 'Aandacht voor elkaar'. Dit loopt t/m eind 2022 en wordt daarna geëvalueerd.	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 € 17.500 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 er haast bij 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*).		35 huurders maken gebruik van regeling kleine aanpassingen €7.802 uitgaven aan kleine aanpassingen door WsB <i>convenant nog niet getekend: datum vaststelling opnemen in monitor</i>

	WsB realiseert haar nieuwe senioren- en aanleunwoningen rolstoel toegankelijk en doorgankelijk.		
--	---	--	--

* < 55 m2 GBO, conform NEN2580

5.4: Veilig en prettig wonen

Gemeente	WsB	Status	Toelichting mei 2022
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 € 5.000 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		WsB is gestart met complexgewijze ontmoetingsmomenten, 2 zijn al geweest, 1 volgt binnenkort.

	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. <i>HvB: op agenda om te bespreken hoe HvB meer de wijk in kan.</i> 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

6.1: Warmtevisie

Gemeente	WsB	Status	Toelichting mei 2022
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.		0 buurten waar onderzoek loopt in welke buurten, welke oplossingen worden onderzocht <i>Vooralsnog generiek: gericht op isoleren van de woningen en gedrag.</i> <i>Gemeente en HvB en WsB zijn niet de partijen die volgorde autonoom kunnen bepalen. Zij voeren nauw overleg met Liander.</i>

6.2: Energiecoaching

Gemeente	WsB	Status	Toelichting mei 2022
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.	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.		23 fysiek, 34 telefonisch welkomstgesprekken WsB via energieloket: 220 gesprekken <i>tussen 1/1/'22 en 30/4/'22 hebben ca 220</i>

			<i>inwoners van Barneveld contact gezocht met energieloket.</i>
--	--	--	---

6.3: Verduurzaming bestaande bouw

Gemeente	WsB	Status	Toelichting mei 2022
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 tegen de huurverhoging volgens het Sociaal Huurakkoord.		0 huurders dat aanbod tot verduurzaming krijgt 127 uitgevoerde verbeteringen (nog lopende uitvoering De Wheem) 5 eigenaren in project dat meedoet met verduurzaming (De Wheem) 0 woningen met verbeterd label (pas bij oplevering ook nieuwe label opgevoerd) <i>zie ook 3.2</i> <i>verkenningfase Oude Bloemenbuurt is goed gekeurd (79 woningen)</i>

6.4: Zonnepanelen hoogbouw

Gemeente	WsB	Status	Toelichting mei 2022
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 vragen we huurders om een vergoeding voor de zonnepanelen, waarbij woonlasten dalen of minimaal gelijk blijven. Aandachtspunt is dat teruglevering tot de technische mogelijkheden behoort.		71 huurders in hoogbouw met zonnepanelen <i>uitgevoerd:</i> <i>Kleinmansbeek (31)</i> <i>Van den Berglaan (23)</i> <i>Sportparklaan (17)</i> <i>in afstemming capaciteit netwerk wordt volgorde plaatsing PV-panelen hoogbouw bepaald</i> <i>17% van alle huurders maken gebruik van PV panelen via WsB</i>

Focus HvB

HvB	HvB verwijst 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.
------------	--

Bijlage 2: Aantal wooneenheden in ontwikkeling 2022 t/m 2025 (datum: 09-05-2022)

In ontwikkeling	In realisatie	Gerealiseerd	Project/locatie	Kern	Type
7			Woudse Erven	Barneveld	
121			Bloemendal	Barneveld	
37			De Burgt III	Barneveld	
48			Barneveld inbreiding	Barneveld	
8			Garderen inbreiding	Garderen	
22			Oostbroek& Puurveen zuid	Kootwijkerbroek	
13			Wulperveld	Stroe	
20			Terschuur Noord	Terschuur	
48			Woonwerk landschap	Voorthuizen	
8			Dwarsakker II	Zwartebroek	
		15	Paulus Potterstraat	Voorthuizen	grondgebonden seniorenwoningen
	22		Woudse Erven appartementen	Barneveld	appartementen
	22*		<i>Bloemendal herplaatsen 22 woningen Lijsterhof</i>	<i>Barneveld</i>	<i>eengezinswoningen</i>
	27		Amersfoortsestraat begeleid wonen	Barneveld	zorg appartementen (intramuraal)
	12		Bloemendal	Barneveld	eengezinswoningen
	60		Studentenhuisvesting Aeres MBO	Barneveld	studenten-appartementen
	2**		<i>Het Voorthuis Holzenbosch voorzieningenstrook maatschappelijk onroerend goed</i>	<i>Voorthuizen</i>	<i>maatschappelijk onroerend goed</i>
	34		Het Voorthuis Holzenbosch voorzieningenstrook sociale huur appartementen	Voorthuizen	senioren-appartementen
	36		Het Voorthuis Holzenbosch voorzieningenstrook zorg appartementen	Voorthuizen	zorg appartementen (intramuraal)
	14		Kromme Akker Zuid	Voorthuizen	6 eengezinswoningen

					8 beneden- bovenwoningen
totaal:	332	229 (205 ex MOG en Lijsterhof)	15		

* 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.

jan-april 2022	nieuw van realisatie naar gereed
jan-april 2022	nieuw van ontwikkeling naar realisatie
jan-april 2022	nieuw in ontwikkeling