

Organisatieonderdeel: Leefomgeving
Behandelaar: B. Elshof
Telefoonnummer:

Voorstelnr. 3133
Barneveld,
Portefeuillehouder: B. Wijnne

☒ Ter kennisname naar de raad
Nummer beleidsproduct: 311

☐ Op overzicht Bestaand beleid (website)

Onderwerp: **Prestatieovereenkomst Wonen 2022 t/m 2025 - actualisatie 2024**

Gevraagde beslissing:

1. In te stemmen met bijgevoegde Prestatieovereenkomst Wonen 2022 t/m 2025 - actualisatie 2024, afgesloten tussen Woningstichting Barneveld, Huurdersvereniging Barneveld en gemeente Barneveld.
2. Beslispunt burgemeester: wethouders de Heer en Wijnne te mandateren om de prestatieovereenkomst te ondertekenen.
3. De Prestatieovereenkomst Wonen 2022 t/m 2025 - actualisatie 2024 ter kennisneming te sturen naar de gemeenteraad (rubriek B).

1. Inleiding

In de Prestatieovereenkomst Wonen 2022 t/m 2025 – actualisatie 2024 hebben Huurdersvereniging Barneveld (hierna HvB), Woningstichting Barneveld (hierna WsB) en gemeente Barneveld voor de periode 2022 t/m 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. De Nationale Woon- en Bouwagenda, 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 2024 hebben geleid tot een verdere aanscherping van de prestatieafspraken.

In de overeenkomst staan vijf thema's centraal:

- Beschikbaarheid;
- Betaalbaarheid;
- Woonruimteverdeling;
- Vitale en gedifferentieerde buurten en kernen;
- Duurzaamheid.

De afspraken zijn opgesteld in nauwe samenwerking en afstemming met de verschillende (beleids-)velden, zoals Samenleving, Ruimtelijke Ontwikkeling en Duurzaamheid.

2. Beoogd effect

De gemeente beschikt over een actueel afsprakenkader met haar belangrijkste partners in de sociale huursector, te weten WsB en HvB, om met elkaar een aantal volkshuisvestelijke prestaties voor de komende vier jaar te leveren. Met aandacht voor de wederkerigheid van de afspraken.

3. Argumenten

1.1 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 gelijkwaardig 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 door WsB ter kennisneming worden opgestuurd aan de Autoriteit Woningcorporaties.

7. Uitvoering

Planning:

11 december het ondertekenen van de prestatieovereenkomst door de drie partijen. De prestatieovereenkomst zal vanaf januari 2024 in uitvoer worden genomen.

.

Evaluatie/controle

De uitvoering van de prestatieafspraken zal in het bestuurlijk overleg van de drie partijen halfjaarlijks worden gemonitord.

8. Bijlagen

1. Prestatieovereenkomst Wonen 2022 t/m 2025 - actualisatie 2024
2. Bod op de woonvisie 2024 door Woningstichting Barneveld (31 mei 2023)



Prestatieovereenkomst

WONEN

2022 t/m 2025

actualisatie 2024



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 en 2023

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. De actualisatie 2024 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 11 december 2023,

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 (prijsspeil 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 nieuwbouwwontwikkelingen. 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 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 verworft locaties, bij voorkeur uit rechtstreekse afname van de gemeente. Bij aankoop die wordt aangeboden via eerste recht op koop, toetst WsB de producten aan de	Projectenlijst (bijlage 2), plannen en realisatie aantal nieuwbouw woningen, naar type (eengezinswoningen, meergezinswoningen en intramurale zorgeenheden)

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 2023/2024. 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 betreft de gemeente maatschappelijke partijen en WsB. 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.	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 2023/2024 vanuit de gemeentelijke woonzorg visie 'Een thuis voor iedereen' haar portefeuillevisie op wonen en zorg uit. WsB is samen met gemeente opdrachtgever van het woningbehoefte onderzoek dat plaatsvindt in de eerste helft van 2024.	
---	--	--

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 inspannt 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 ontwikkellocaties, 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 geormerkt/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 gezien 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. 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 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 2023/2024 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.

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 2024 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%. 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 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, stadsvernieuwingsurgente, senioren die naar een aanleunwoning willen verhuizen en woongroepen. 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.	% vrije toewijzing % voorrang kernen 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.

4.5: 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. Inzet van het lotingmodel is afgestemd met gemeente en HvB.	# 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 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. Gemeente start met een coalitie 'Een tegen eenzaamheid'. WsB wordt betrokken bij deze coalitie.	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 € 5.000 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 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 geveer 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

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 netwerkkapaciteit. 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 betreft de gemeente WsB.	WsB actualiseert in 2024 haar duurzaamheidsbeleid en tuinenbeleid. Klimaatadaptatie is onderdeel van beide stukken. Bij het formuleren betreft zij gemeente en HvB. 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/Okttober: 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 2023):	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.
- Kwaliteitskortingsgrens: € 452,20	Het bedrag tussen de basishuur en de kwaliteitskortingsgrens wordt 100% vergoed door huurtoeslag.
- Eerste aftoppingsgrens: € 647,19	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.
- Tweede aftoppingsgrens: € 693,60	
- Liberalisatiegrens: € 808,06	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.

Vakterm	Definitie														
Vrije toewijzing	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 € 44.035</td><td rowspan="2">Minimaal 85%</td></tr><tr><td>Meerpersoonshuishouden</td><td>Tot € 48.625</td></tr><tr><td>Geen doelgroep</td><td>Alle huishoudtypes</td><td>Hoger dan doelgroepgrenzen</td><td>Maximaal 15%*</td></tr></table> <i>* Het is ook mogelijk een ander percentage af te spreken, bijvoorbeeld 10%</i>		Huishoudtype	Inkomen	Toewijzen	Doelgroep	Eenpersoonshuishouden	Tot € 44.035	Minimaal 85%	Meerpersoonshuishouden	Tot € 48.625	Geen doelgroep	Alle huishoudtypes	Hoger dan doelgroepgrenzen	Maximaal 15%*
	Huishoudtype	Inkomen	Toewijzen												
Doelgroep	Eenpersoonshuishouden	Tot € 44.035	Minimaal 85%												
	Meerpersoonshuishouden	Tot € 48.625													
Geen doelgroep	Alle huishoudtypes	Hoger dan doelgroepgrenzen	Maximaal 15%*												
Wet langdurige zorg	Deze wet regelt zware, intensieve zorg voor kwetsbare ouderen, mensen met een handicap en mensen met een psychische aandoening.														
Wmo Wet maatschappelijk ondersteuning	In deze wet staat dat gemeenten verantwoordelijk zijn voor de ondersteuning van mensen die niet zelfredzaam zijn.														
Wmo-voorzieningen	Voorzieningen, vanuit de gemeente betaald, die mensen helpen langer zelfstandig thuis te wonen. Bijvoorbeeld hulp bij het huishouden, dagbesteding of begeleiding.														
WWS Woningwaarderingsstelsel	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.														

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 (€ 808,06 prijspeil 2023) 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: Q4 2023)

TOTAAL 2022 t/m 2025

	Aantal woningen	Definitie
GEREALISEERD	187	<i>huurders hebben sleutel ontvangen</i>
IN ONTWIKKELING/REALISATIE	75	<i>ontwikkeling: projecten in de verkennings- of haalbaarheidsfase realisatie: haalbaarheidsfase is akkoord, project in uitvoeringsfase</i>
VERKENNING SOCIAAL	215	<i>WsB is met gemeente / ontwikkelaar in gesprek over locatie, nog niet tot project geconcretiseerd, nog niet in een faseverslag opgenomen</i>
TOTAAL	477	
DOELSTELLING Prestatie afspraken	650	

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**	<i>Amersfoortsestraat maatschappelijk onroerend goed</i>	<i>Barneveld</i>	<i>maatschappelijk onroerend goed</i>	2022
6	Kromme Akker Zuid	Voorthuizen	Eengezinswoningen	2022
22*	<i>Bloemendal herplaatsen 22 woningen Lijsterhof</i>	<i>Barneveld</i>	<i>Eengezinswoningen</i>	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				

* 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
7	Barneveld - Woudse Erven; deel 7 ggb woningen	Barneveld	Eengezinswoningen	Haalbaarheid
12	Kootwijkerbroek Oost, fase 1a 12 EGW	Kootwijkerbroek	Eengezinswoningen	Uitvoering
5	Kootwijkerbroek Oost, fase 1b, senioren	Kootwijkerbroek	Grondgebonden seniorenwoningen	Uitvoering
51	Barneveld – Bloemendal fase1 51app	Barneveld	Appartementen	Ontwerp
TOTAAL IN ONTWIKKELING: 75				

VERKENNING SOCIAAL

Aantal woningen	Project / locatie	Kern	Type woning
66	Inbreiding Barneveld	Barneveld	Appartementen
12	Sportpark Overbeek	Terschuur	Eengezinswoningen
32	De Burgt III, De Lanen Oost	Barneveld	Appartementen
6	De Lanen Oost - fase 1 bebo	Barneveld	Beneden-bovenwoningen
32	Bloemendal fase 2a	Barneveld	Appartementen
7	Wulperveld VDK	Stroe	Eengezinswoningen
60	Barneveld Bloemendal fase 2b	Barneveld	Appartementen
TOTAAL IN VERKENNING SOCIAAL: 215			

Bijlage 3: Bijdragen aan leefbaarheid 2024

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 2024*	Door
Stichting Present		gemeente
	€ 10.000	WsB
Buurtbemiddeling	€ 26.547 (2/3)	gemeente
	€ 13.000 (1/3)	WsB
Buurtbudget	€ 20.000	gemeente
Buurtontmoetingsplek speel/buurtkamer	€ 12.500	WsB
Activiteiten Stichting Buurtkamer Zuid III	maximaal € 12.000	gemeente
Ontmoetingscentrum Bronveld	€ 39.300	gemeente
Batu Tjapeu	€ 14.500	gemeente
Welzijn Barneveld (doet opbouwwerk in buurten en kernen)	€ 252.000	gemeente
Bijdrage dorpendeal Oldenbarneveld	€ 10.000	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
Huurdersinitiatieven	€ 5.500	WsB
Leefbaarheid in groen/grijs	€ 8.000	WsB

*bijdrage leefbaarheid gemeente betreft cijfers van 2023, cijfers 2024 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 betreft

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 betreft 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 vervolgspraken 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'.		

Gemeente Barneveld
College van burgemeester en wethouders

Behandeld door
Janine Meesters

Afdeling
Staf

Telefoonnummer
(0342) 427 500

Barneveld 13 juni 2023
Onderwerp Bod op de woonvisie 2024

Geacht college van burgemeester en wethouders,

Bijdrage Woningstichting Barneveld 2024 aan de woonvisie Barneveld 2021-2025

De Woonvisie Barneveld 2021-2025 'Wonen voor jong en oud' loopt nu ruim twee jaar. In 2023 is de Woondeal Regio Foodvalley ondertekend, waarin de gemeente Barneveld de opgave ten aanzien van sociale huurwoningen heeft vergroot naar 25% van de totale nieuwbouwproductie. 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.

Hiertoe hebben we in december 2022 onze prestatieafspraken aangescherpt; de actualisatie 2023. De voortgang op de prestatieafspraken monitoren we samen met gemeente en Huurdersvereniging Barneveld (hierna te noemen HvB). Op 15 mei 2023 is de derde monitor prestatieafspraken besproken. Deze monitor is als bijlage toegevoegd.

In het kort lichten we hieronder de kern van onze bijdrage toe. We kunnen concluderen dat we met elkaar goed op weg zijn met de uitvoering van de prestatieafspraken 2022-2025, actualisatie 2023. De huidige opgaven zijn nog steeds actueel. De basis van het bod op de woonvisie voor het jaar 2024 is daarom gelijk aan die van 2023. 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 2024.

Bezoek / Post

Parmentierstraat 1
Postbus 61
3770 AB Barneveld

Telefoon / E-mail

T 0342 - 427 500
info@wstg-barneveld.nl

KvK / BTW

KvK 09086671
BTW NL8030.27.345.B.01

Bank

IBAN NL05 BNGH 0285 0659 98
BIC BNGH NL 2G

Internet

 wstg-barneveld.nl
 @wstgbarneveld
 wstgbarneveld

Bijdrage van WsB aan de woonvisie voor het jaar 2023

Beschikbaarheid

Beschikbaarheid van woningen is een van de belangrijkste doelen 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 de eerste maanden van 2023 zijn 22 appartementen in de Woudse Erven en 12 eengezinswoningen in Bloemendal opgeleverd. In Voorthuizen worden 8 beneden- en bovenwoningen in de Kromme Akker opgeleverd. Na de zomer zal ook 't Voorthuis in gebruik worden genomen. Dit multifunctionele gebouw is een plek waarin kinderopvang, ontmoetingsruimten voor de buurt en wonen met zorg worden gecombineerd. In totaal gaat het om 36 zorgappartementen (intramuraal) en nog eens 34 sociale huurappartementen. WsB voegt in 2023 daarmee ruim 110 wooneenheden toe aan de woningvoorraad. In het kader van doorstroming gaan we tijdens de verbetering van 79 eengezinswoningen in de Oude Bloemenbuurt met oudere huurders in gesprek of zij door willen stromen naar een seniorenwoning.

Betaalbaarheid

In 2023 passen we in overleg met de HvB een gedifferentieerde huurverhoging toe. Huurwoningen met een lager energielabel ontvangen een extra korting op de huuraanpassing. Zo helpen we huurders die wonen in een woning met een lager energielabel, en mogelijk hogere energiekosten hebben, om de woonlasten betaalbaar te houden. De huuraanpassing mag maximaal 3,1% zijn. Huurders in een label A of B woningen krijgen 2,9% huurverhoging. Huurders in een woning met label C ontvangen een verhoging van 1%. Woningen met energielabel D, E, F of G ontvangen 0% huurverhoging. Daarnaast voert WsB in 2023 de wettelijke huurverlaging uit. Ruim 30% van onze huurders in een sociale huurwoning komt hiervoor in aanmerking. Door de huurverlaging valt twee derde van al onze sociale huurwoningen in de betaalbaarheidsklasse 'betaalbaar laag' (tot de eerste aftoppingsgrens). Dit is een grote bijdrage aan betaalbaarheid van onze woningen. De huurverlaging legt daarmee wel een groot beslag op onze beschikbare middelen en investeringsruimte voor de toekomst.

Verduurzaming

In De Wheem in Voorthuizen is de verbetering van 127 eengezinswoningen afgerond. Al deze woningen hebben nu ten minste een label A en beschikken over zonnepanelen. Nu zijn de 79 woningen in de Oude Bloemenbuurt in Barneveld in uitvoering. Achter de schermen bereiden we het volgende project van 92 woningen in de Vogelbuurt in Barneveld voor. Inmiddels maakt zo'n 20% van al onze huurders gebruik van zonnepanelen van WsB.

Samenwerking wonen, zorg en welzijn

Op het gebied van Langer thuis wonen en Vroeg signalering van schulden is er nauwe samenwerking met de gemeente, schuldhelpverlening en welzijnsorganisaties binnen de gemeente Barneveld. Met zorgpartijen werken we aan woningen waarin de juiste zorg voor ouderen of mensen met een beperking kan worden geleverd. Onder regie van de gemeente gaan we samen met zorg- en welzijnspartijen werken aan visievorming voor wonen en zorg voor ouderen in de toekomst.

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

Actuele ontwikkelingen op de woningmarkt

Woondeal Foodvalley

In navolging van de Nationale Woon- en Bouwagenda is in 2023 de Woondeal Regio Foodvalley ondertekend. De gemeente Barneveld zet in op een aandeel van 25% sociale huurwoningen in de nieuwbouw. De provincies Gelderland en Utrecht, de woningcorporaties in Regio Foodvalley, de Stichting Vastgoedmonitor Regio Foodvalley en Bouwend Nederland afdeling Zuid-West Veluwe hebben een steunverklaring tot samenwerken Betaalbaar wonen in de Regio Foodvalley afgegeven. Daarin concluderen we dat de opgave groot is en alleen gerealiseerd kan worden als alle partijen intensief samenwerken.

Schaarste op het electriciteitsnetwerk

De druk op het electriciteitsnetwerk is groot. Op zowel het hoofdnetwerk van Tennet als op het midden- en laagspanningsnet van Liander is steeds meer schaarste. Terwijl de vraag naar duurzaam opgewekte energie steeds verder toeneemt. De toenemende vraag en aanbod van energie moeten beter op elkaar worden afgestemd. 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 efficiënt mogelijk inrichten. Ook geeft het duidelijkheid aan inwoners en ondernemers van de gemeente Barneveld wat zij kunnen verwachten als het gaat om mogelijkheden voor duurzame energie en warmte. Daarnaast moeten we met elkaar blijven zoeken naar oplossingen ten aanzien van de toekomstige vraag naar duurzame energie en warmte.

Wet regie Volkshuisvesting

De contouren van de nieuwe Wet regie Volkshuisvesting zijn bekend. Hierin zien we dat er minder ruimte komt voor zowel gemeenten als corporaties om hun eigen beleid te bepalen. Wij vinden het echter wenselijk om lokaal wel met elkaar in gesprek te blijven om tot een gezamenlijke visie op de volkshuisvesting te komen. Gemeente, woningstichting en huurders hebben elkaar hierbij nodig. Dit hebben wij, samen met de andere Foodvalley-corporaties, zo ook in de consultatie van de Wet regie Volkshuisvesting meegegeven.

Actualisatie bod op de woonvisie voor 2024

Op basis van deze ontwikkelingen concluderen we dat ons huidige bod nog steeds actueel is. In onze bijdrage aan de woonvisie in 2024 willen we daarom verder met de afspraken die al staan. Wel stellen wij in het bod 2024 op de woonvisie de volgende aanscherpingen voor ten behoeve van de realisatie van deze afspraken.

We werken aan voldoende woningen voor jong en oud in vitale en aantrekkelijke buurten en kernen in de gemeente Barneveld. Die opgave is van ons allemaal. In de dagelijkse praktijk hebben we te maken met een veelheid aan zaken die zeer regelmatig tot vertraging in de uitvoering leidt. Het gaat hierbij om procedures in het kader van het bestemmingsplan, stikstof, flora en fauna, maar ook schaarste van menskracht en materialen en problemen op het electriciteitsnetwerk. Daarom moeten we samen zoeken naar wat wel kan. WsB doet alles wat binnen haar mogelijkheden ligt om het bod ook te realiseren. Daarbij doen we een dringend beroep op de gemeente en onze samenwerkingspartners. Want alleen samen kunnen we de grote opgave aan.

- **Samen zoeken naar de invulling van locaties**

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 haken graag vroegtijdig aan bij de planontwikkeling. Om procedures te versnellen kan WsB, al dan niet samen met ontwikkelaars, een deel van de planvoorbereiding overnemen. Ook zien we kansen in het verruimen van stedenbouwkundigen mogelijkheden en het bouwen van grotere aantallen woningen per locatie, mede middels conceptbouw.

Daar waar we in 2023 flink wat woningen opleveren, is voor 2024 nog onvoldoende zekerheid dat we de gewenste aantallen nieuwbouwwoningen gaan halen. Dit heeft te maken met vertraging binnen de ontwikkeling van diverse locaties. Daarom blijft volop inspanning nodig om tot en met 2030 de totale nieuwbouwopgave sociale huur te realiseren.

Onze voorkeur gaat uit naar vaste locaties voor de nieuwbouwopgave. Echter, als de gemeente op korte termijn een locatie kan aanwijzen voor flexwoningen is WsB bereid die te realiseren. Dit als aanvulling op de naar verwachting beperkte realisatie in 2024.

- **Sociale huurwoningen langdurig beschikbaar voor doelgroep en transparante verdeling**

Voor WsB is en blijft het van belang dat alle sociale huurwoningen langdurig beschikbaar blijven voor de doelgroep van beleid. We zijn blij dat de gemeente in de Doelgroepenverordening de instandhoudingstermijn van sociale huurwoningen heeft verhoogd naar 25 jaar. Met het opstellen van de nieuwe Huisvestingsverordening ligt een mooie kans om hierin te borgen dat alle sociale huurwoningen via het woonruimteverdeelsysteem worden verdeeld. Als belangrijkste uitvoerder van de gemeentelijke verordeningen zijn en blijven we bij deze ontwikkeling graag vroegtijdig betrokken.

- **Integraal en maatschappelijk afwegingskader t.b.v. optimaliseren ruimte electriciteitsnetwerk**

Met ruim 4.000 woningen in de gemeente Barneveld leveren we een belangrijke bijdrage aan de warmtetransitie. We leggen de lat hoog: onze ambitie is dat in 2030 80% van ons bezit een label A heeft. Dit is de optelsom van nieuwbouw en het verduurzamen van ons bestaande bezit. Isoleren, besparen en duurzame opwekking van energie is een heel belangrijke eerste stap naar een CO₂-neutraal Barneveld. We zien dat de duurzame opwekking van energie een grote druk legt op het electriciteitsnetwerk. Niet alleen WsB, ook andere partijen doen een beroep op die schaarse netcapaciteit. Om de beschikbare ruimte zo goed mogelijk in te zetten is het noodzakelijk dat gemeente, netbeheerder en WsB met elkaar in gesprek gaan over een integraal afwegingskader. Met de samenwerkingsovereenkomst tussen de gemeente Barneveld en Liander is daar een goede stap in gezet. Voor komend jaar denken we graag mee over een integraal en maatschappelijk afwegingskader. Zodat we hiermee samen tot een prioritering in de aanpak van toekomstklare wijken komen. Wat vervolgens de opmaat is voor de op te stellen wijkuitvoeringsplannen. Ook blijven we graag betrokken bij de onderzoeken naar oplossingen ten aanzien van duurzame warmte.

- **Blijvende aandacht voor aanpak van energiearmoede**

Afgelopen jaar hebben gemeente, HvB en WsB nauw samengewerkt op het thema energiearmoede. Dit thema is complex, waar veel verschillende factoren een rol in spelen. We zien dat dit thema blijvend aandacht vraagt. Gedrag is hierbij een belangrijke factor is. We realiseren ons dat we daar beperkt invloed op hebben. Juist daarom is het van belang om het hele jaar door bewoners te informeren, niet

alleen in het stookseizoen. We hebben een mooie basis gelegd het afgelopen jaar in de samenwerking en willen hierin blijven optrekken met gemeente en HvB.

Financiële en besluitvormingskaders

Dit bod is onder voorbehoud van de financiële en besluitvormingskaders zoals in de prestatieafspraken opgenomen op pagina 31. De totale opgaven van nieuwbouw, betaalbare woningen en verduurzaming zijn groter dan onze financiële middelen en zijn verder onder druk komen te staan door inflatie (kostenstijgingen), minder huuropbrengsten en rentestijgingen. Daarom moeten wij keuzes in gezamenlijkheid maken. We nemen alle opgaven mee in de berekeningen van onze begroting 2024 en verder. Daarin wordt onze financiële reikwijdte (jaarlijks) helder en daarmee onze toekomstige investeringsmogelijkheden.

Vervolgproces prestatieafspraken najaar 2023

De opgaven zijn onveranderd ten opzichte van de actualisatie 2023. Om de opgaven ook te realiseren diepen we de komende periode met HvB en gemeente de samenwerking verder uit op bovengenoemde thema's. Uiteindelijk leidt dat tot aanscherping om tot realisatie te komen van onze prestatieafspraken. Daar waar nieuwe landelijke wetgeving of beleid de prestatieafspraken beïnvloeden, brengt WsB dit in. In december 2023 ronden wij de actualisatie 2024 van de prestatieafspraken 2022-2025 met elkaar af.

Wij zien uit naar uw reactie.

Met vriendelijke groet,

Marieta Peek-Marlet
directeur-bestuurder

Bijlagen:

- 1) Monitor prestatieafspraken mei 2023
- 2) Huiswaarts jaarrapportage 2022 (woonruimteverdeling)