

Afdeling: Ruimtelijke Ontwikkeling
Behandelaar: Stevens, Mimi
Telefoonnummer: 829

Voorstelnr. 1837
Barneveld, 9 december 2021
Portefeuillehouder: B. Wijnne

☐ Ter kennisname naar de raad
Nummer beleidsproduct: 311

☐ Op overzicht Bestaand beleid (website)

Onderwerp: **Prestatieovereenkomst Wonen 2022 t/m 2025**

Gevraagde beslissing:

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

1. Inleiding

In de Prestatieovereenkomst Wonen 2022 t/m 2025 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. Deze prestatieovereenkomst vervangt de eind 2020 afgesloten Prestatieovereenkomst 2021-2025. De Herziene Woningwet van 1 juli 2015 schrijft voor dat jaarlijks nieuwe prestatieafspraken moeten worden gemaakt. Daarbij wordt vier jaar vooruit gekeken. De prestatieafspraken dienen gemaakt te worden naar aanleiding van het jaarlijks uit te brengen volkshuisvestelijk bod op de vastgestelde woonvisie, door de woningcorporatie. Doordat dit jaar een nieuwe woonvisie is vastgesteld, Woonvisie 2021-2025 'Wonen voor jong en oud', is er dit jaar meer uitvoerig over de nieuwe set aan afspraken nagedacht en overlegd en hebben de drie partijen daarvoor onderwerpen kunnen aandragen. Hierbij is extra gekeken naar de wederkerigheid van de afspraken: wat gaan de drie partijen afzonderlijk betekenen in deze afspraken.

In de overeenkomst staan vijf thema's centraal:

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

Thema's die ook in de dit jaar vastgestelde gemeentelijke woonvisie centraal staan. In de vorm van 27 prestatieafspraken (met daarbinnen deelonderwerpen) en een aantal procesafspraken is invulling gegeven aan deze vijf thema's. De afspraken zijn opgesteld in nauwe samenwerking en afstemming met de verschillende (beleids-)velden, zoals Sociaal Domein en Ruimtelijke Ontwikkeling. Voor de komende vier jaar zal er jaarlijks een lichte update van deze afspraken plaatsvinden.

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

De afspraken in de overeenkomst 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.

4. Kanttekeningen

In 2021 is de gemeentelijke woonvisie worden vastgesteld en heeft ook Woningstichting Barneveld haar portefeuillestrategie kenbaar gemaakt.

Dit kunt u teruglezen in **bijlage 2** (bod op de woonvisie) en de gemeentelijke reactie op deze portefeuillestrategie (**bijlage 3**). Voor de Woningstichting Barneveld zal dit moeten resulteren in een

verantwoorde bedrijfsvoering, conform de verwachting van de brief die door de Autoriteit Woningcorporaties (**bijlage 4**) is verstuurd aan de woningstichting.

De ontwikkelingen op de woningmarkt, waaronder de sterke stijging in bouwkosten (en stichtingskosten) in combinatie met de nog steeds geldende verhuurdersheffing voor toegelaten instellingen, 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 Woningstichting Barneveld in staat om de activiteiten die in deze prestatieafspraken staan, op verantwoorde wijze te kunnen dragen.

5. Financiën

Geen opmerkingen.

6. Uitvoering

Planning:

Het prestatiecontract zal vanaf januari 2022 in uitvoer worden genomen.

Communicatie:

Het prestatiecontract zal na vaststelling en ondertekening door WsB ter kennisneming worden opgestuurd aan de Autoriteit Woningcorporaties.

Evaluatie/controle

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

7. Bijlagen

1. Prestatieovereenkomst Wonen 2022-2026 (december 2021)
2. Bod op de woonvisie door Woningstichting Barneveld (juni 2021)
3. Memo gemeentelijke reactie op de portefeuillestrategie WsB 2030 (april 2021)
4. Toezichtbrief 2021 Autoriteit Woningcorporaties (juni 2021).



Prestatieovereenkomst WONEN

2022 t/m 2025



Inhoud

1.	Inleiding	3
2.	Beschikbaarheid	5
3.	Betaalbaarheid	11
4.	Woonruimteverdeling	16
5.	Vitale en gedifferentieerde buurten en kernen	21
6.	Duurzaamheid	26
7.	Overleg en bewaken voortgang	30

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

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.

Hoe kwamen de prestatieafspraken 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 de 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. Als er een andere periode geldt, is dat specifiek benoemd.

De prestatieafspraken zijn gemaakt 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 14 december 2021,

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

Gemeente Barneveld, namens de burgemeester
De heer P.J.T. van Daalen, wethouder

Huurdersvereniging Barneveld,
Mevrouw M. Jongbloed, bestuurslid

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.

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. Daarbij willen we een gedifferentieerde sociale woningvoorraad, die aansluit bij de huishoudenssamenstelling van de doelgroep. Dit vraagt om extra aandacht voor kleine huishoudens, zowel jong als oud.

Daarom maken we afspraken over:

1. Nieuwbouwproductie tot 2025
2. Nieuwbouwproductie na 2025
3. Ontwikkelingen bij derden sociaal aanbieden aan WsB
4. Tijdelijke huisvesting
5. Aankoop ten behoeve van (tijdelijke) huisvesting
6. Verkoop
7. Friends huurcontracten
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. 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. 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 inspent het eerste recht op koop van sociale huurwoningen aan WsB vast te leggen in (anterieure) overeenkomsten.	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. 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.	Projectenlijst (bijlage 2), plannen en realisatie aantal nieuwbouw woningen, naar type (eengezinswoningen, meergezinswoningen en intramurale zorgeenheden)

2.2: Nieuwbouwproductie na 2025

Gemeente	WsB	Monitor
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 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 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 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 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, 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.	# 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 onze 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. Speciaal voornemen is de verkoop van 54 woningen aan de Johan de Wittlaan.	# gerealiseerde vrije verkopen (geen Koopgarant)

2.7: Friends huurcontracten

Gemeente	WsB	Monitor
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

2.8: Herstructurering

Gemeente	WsB	Monitor
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.	# onttrekkingen

2.9: Woonwagens

Gemeente	WsB	Monitor
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.	# 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 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

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.

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 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 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.	# 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 (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)	# 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 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.	% 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 huurwoningmarkt.

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 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
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.	% vrije toewijzing

4.2: Doorstroming senioren

Gemeente	WsB	Monitor
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 vervolgafspraken 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 # huishoudens dat doorstroomt van Groot naar Beter

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

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. 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, door # directe bemiddelingen, gespecificeerd naar statushouders, urgenten, uitstroom beschermd wonen en herstructurering # mutatiewoningen (incl nieuwbouw) jaarlijkse taakstelling statushouders (in personen)

4.6: Loting

Gemeente	WsB	Monitor
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.	# 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 er voor 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 zodat 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 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

5.2: Samenwerking wonen, zorg en welzijn

Gemeente	WsB	Monitor
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. WsB is ondertekenaar van Convenant Oldenbarneveld.	verslag wijkschouw, aanwezigen, waarin oplossen van bevindingen en het resultaat staan.

5.3: Langer zelfstandig thuis wonen

Gemeente	WsB	Monitor
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*). 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.

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.	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.	

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 tegen de huurverhoging volgens het Sociaal Huurakkoord.	# 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 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.	# huurders in hoogbouw met zonnepanelen

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.
-----	--

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 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 manager Wonen WsB (minimaal 1 x per 2 maanden)
- Bestuurlijk: wethouder Volkshuisvesting gemeente en directeur-bestuurder WsB (minimaal 1x per kwartaal) (WsB organiseert en faciliteert; voorzitterschap rouleert)
- Ambtelijk: beleidsmedewerker Volkshuisvesting gemeente en projectmanager Vastgoed WsB (minimaal 1x per 8 weken; daarbij organiseert de gemeente uiterlijk twee weken vooraf aan de bestuurlijke overleggen een projectenoverleg als input voor het BO).

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 publiekrechtelijke 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 zorg 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 vast gelegd 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 2022):	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: € 442,46	Het bedrag tussen de basishuur en de kwaliteitskortingsgrens wordt 100% vergoed door huurtoeslag.
- Eerste aftoppingsgrens: € 633,25	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: € 678,66	
- Liberalisatiegrens: € 763,47	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 t.b.v. woonurgentie (op basis van de geldende Huisvestingsverordening) vraagt. 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 € 40.765</td><td rowspan="2">Minimaal 85%</td></tr><tr><td>Meerpersoonshuishouden</td><td>Tot € 45.014</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 € 40.765	Minimaal 85%	Meerpersoonshuishouden	Tot € 45.014	Geen doelgroep	Alle huishoudtypes	Hoger dan doelgroepgrenzen	Maximaal 15%*
	Huishoudtype	Inkomen	Toewijzen												
Doelgroep	Eenpersoonshuishouden	Tot € 40.765	Minimaal 85%												
	Meerpersoonshuishouden	Tot € 45.014													
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 Woningwaarderingssstelsel	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

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 (€ 763,47 prijspeil 2022) 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: 22-11-2021)

In ontwikkeling	In realisatie	Gerealiseerd	Project/locatie	Kern	Type
7			Woudse Erven	Barneveld	
157			Bloemendal	Barneveld	
80			De Burgt III	Barneveld	
92			Barneveld inbreiding	Barneveld	
16			Garderen inbreiding	Garderen	
27			Oostbroek	Kootwijkerbroek	
13			Wulperveld	Stroe	
20			Terschuur Noord	Terschuur	
14			Kromme Akker Zuid	Voorthuizen	
24			Holzenbosch II	Voorthuizen	
16			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)
	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)
totaal: 466	134	0			

* 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.

Bijlage 3: Bijdragen aan leefbaarheid 2022

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 2022	Door
Stichting Present		gemeente
	€ 10.000	WsB
Buurtbemiddeling	€ 26.000 (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 en zet waar nodig 'outreachend' jongerenwerk in)	€ 166.000	gemeente
Beheer semi-openbaar gebied	€ 5.000	WsB
Wijkbeheerders plus kantoor	€ 125.000	WsB
Participatie	€ 35.000	WsB
Warmte/energiecoaching	€ 2.000	WsB
Voorlichting brandveiligheid (BMI preventie)	€ 3.000	WsB

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

Bijlage 5: Aedes Woonstandaard

[b56e43_bb0b9a9537a342b8811e35f095e5e47a.pdf \(filesusr.com\)](#)

Bod op de Woonvisie Barneveld 2021-2025 “Wonen voor jong en oud”

In maart 2021 heeft de gemeente Barneveld haar woonvisie voor de periode 2021-2025 vastgesteld. Daarin staat Woningstichting Barneveld als natuurlijke partner in de gemeente als het gaat om de opgave in de sociale huisvesting. In dit bod geven we aan op welke manier we de komende jaren onze bijdrage aan de woonvisie Barneveld zullen leveren.

Deze voorgenomen activiteiten volgen uit de dit jaar vastgestelde Strategisch Plan “Thuis in wonen” en de Portefeuillestrategie 2020-2030. Daarnaast heeft WsB in mei een meedenksessie met samenwerkingspartners op het gebied van zorg en welzijn georganiseerd. Ook die argumenten nemen wij mee in dit bod op de woonvisie.

De gemeente Barneveld wil de woonkansen voor haar inwoners vergroten. Daarvoor zijn er vier speerpunten benoemd:

- 1) Hoog tempo van woningbouw: de ambitie is om tot 2025 gemiddeld 450-500 nieuwbouw woningen per jaar toe te voegen. In de nieuwbouw streeft de gemeente naar een aandeel van gemiddeld 20% sociale huurwoningen.
- 2) Kansen voor starters en ouderen: Door de gemiddelde hoge prijs voor koopwoningen, is het voor starters lastig om een eerste stap op de woningmarkt te zetten. Daarom is er extra aandacht voor het creëren van kansen voor deze groep. Ook voor ouderen die nog een stap in hun wooncarrière willen zetten, is de afgelopen jaren te weinig gebouwd.
- 3) De gemeente wil werken aan vitale en gedifferentieerde kernen: inwoners kunnen blijven wonen in hun eigen vertrouwde omgeving. Naast voldoende woningen, is er aandacht voor differentiatie. Zodat het aanbod aansluit bij de behoeften van de mensen die er wonen.
- 4) Duurzame en klimaatbestendige woningvoorraad en woonomgeving: om de klimaatdoelen te halen, zal naast de strengere eisen in de nieuwbouw, de aandacht vooral uit gaan naar het verduurzamen van de bestaande woningvoorraad.

Woningstichting Barneveld is Thuis in wonen

WsB heeft als missie: samen gaan we voor prettig wonen nu én in de toekomst. Wij zijn er voor huurders met een bescheiden inkomen, zoals de Woningwet die definieert. Door samenwerking maken wij onze ambities waar. We gaan duurzame relaties aan met onze huurders en samenwerkingspartners.

We herkennen, ook uit de gesprekken met onze samenwerkingspartners, dat de druk op de woningmarkt groot is. Ons woningaanbod sluit aan bij de vraag van vandaag, morgen én de (nabije) toekomst. We bouwen woningen en onderhouden deze voor onze huurders. Door de maatschappelijke ontwikkelingen richten we ons de komende tijd steeds meer op één- en tweepersoonshuishoudens. Voor senioren maar ook voor jongeren, die steeds lastiger tot de woningmarkt kunnen toetreden. Onze woningvoorraad heeft een goede verhouding tussen prijs en kwaliteit: ze zijn goed onderhouden, comfortabel, schoon, heel en veilig. We dragen bij aan gedifferentieerde wijken en kernen en zetten ons in voor leefbaarheid en veiligheid in de woningen in de buurt.

De komende vier jaar leveren we een bijdrage aan:

Voldoende woningen

De gemeente Barneveld groeit de komende jaren naar zo'n 65.000 inwoners in 2025. Daarmee groeit ook de doelgroep voor sociale huurwoningen. WsB heeft de ambitie om te groeien van 4.040 woningen in 2020 naar 4.600 woningen in 2030. Dit is een netto opgave van 560 woningen in tien jaar tijd.

In de nieuwbouw voegen wij in de periode 2021-2025 woningen toe. Hiervan is een deel bestemd voor wonen met zorg, ook voegen we studio's voor jongeren toe. Bij de overige projecten leveren we reguliere woningen op, die wij vooral bouwen voor starters, kleine huishoudens en ouderen.

Betaalbare woningen

We streven naar een balans tussen prijs en kwaliteit. In 2020 is de eerste aanzet van nieuw huurbeleid samen met de huurders besproken. Dit jaar werken we samen verder met de Huurdersvereniging Barneveld aan het voltooien van nieuw huurbeleid. We zetten in op meer differentiatie in de prijsklassen. We streven naar een portefeuille waar de huurprijs gebaseerd is op een juiste balans tussen de prijs en de kwaliteit. Het woningwaarderingstelsel vormt hiervoor de basis. We hanteren 71 % van de maximale huurprijs. Hiermee bedienen we met name de primaire doelgroep van beleid maar ook de secundaire doelgroep en voor een klein deel de lage middeninkomens.

Vraag en aanbod sluiten op elkaar aan, nu en in de toekomst

Ondanks dat Barneveld een echte gezinsgemeente is, neemt ook in Barneveld het aantal kleine huishoudens toe. Op dit moment is ruim de helft van al onze huurders alleenstaand. Over tien jaar zal dat aandeel nog wat hoger liggen op zo'n 55%. Daarnaast zet de vergrijzing verder door. We verwachten dat in 2030 46% van al onze huurders 65 jaar of ouder zal zijn.

Onze huidige woningvoorraad bestaat voor de helft uit grote woningen, met name eengezinswoningen. We zetten in de nieuwbouw vooral in op woningen van kleine en gemiddelde omvang. We beogen hiermee vooral de doelgroepen starters en ouderen te bedienen. Daarnaast zetten we in op verkoop van grote eengezinswoningen. Zo bouwen we het aandeel grote woningen af. We verwachten gemiddeld 20 grote eengezinswoningen per jaar te verkopen, dat zijn er ongeveer 100 in de komende vijf jaren.

Met het oog op een toenemende groep ouderen, voegen we toegankelijke woningen toe. Om de woningen betaalbaar te houden, zullen we vaker gestapelde woningen gaan toevoegen.

WsB heeft de afgelopen jaren relatief veel voor zorgorganisaties gebouwd. Ook de komende jaren zijn nog een aantal projecten voor wonen met zorg in ontwikkeling. Daarmee is voorlopig het aanbod in balans met de vraag voor deze doelgroep. In onze wensportefeuille richten we ons in de periode na 2025 vooral op het toevoegen van reguliere woningen voor kleine huishoudens, zowel jong als oud.

Duurzame en comfortabele woningen

WsB biedt in de periode 2021-2025 ruim 580 huurders aan om de woning te verduurzamen naar een label A (of hoger). Dat doen we middels no-regret maatregelen. Daarbij is het uitgangspunt dat de totale woonlasten van onze huurders niet omhoog gaan. Met andere woorden: de bijdrage van de huurders aan de verduurzaming gebeurt minimaal woonlasten neutraal.

We nemen actief deel aan de stuur- en kerngroep van de gemeentelijke warmtevisie.

Leefbare wijken en kernen

Woningstichting Barneveld draagt bij aan gedifferentieerde wijken en kernen en we zetten ons in voor leefbaarheid en veiligheid in de woningen en in de buurt. Onze medewerkers zijn thuis in de buurt en werken samen met ketenpartners als het gaat om het voorkomen van woonoverlast. Zo nemen we bijvoorbeeld deel aan het Multi Disciplinair Overleg (MDO) Wonen ten behoeve van advisering urgentie, werken we samen met de gemeente aan de uitvoering van het convenant Vroegsignalering Schulden, nemen we deel in het Woon Bewust programma voor ouderen en dragen we bij aan buurtbemiddeling.

Financiële kaders

WsB kan haar geld maar een keer uitgeven. De totale opgave van nieuwbouw, betaalbare woningen en verduurzaming is groter dan de financiële middelen zijn. Daarom moeten wij keuzes maken. Onze wensportefeuille is het maximaal haalbare van wat WsB met de beschikbare middelen kan bereiken. Dat betekent, dat als we op een bepaald thema meer geld inzetten, we op een ander thema minder kunnen inzetten.

We kiezen nadrukkelijk om in de komende jaren mee te groeien in het hoge tempo van de gemeente Barneveld door in te zetten op nieuwbouw. In de periode 2021-2025 voegen we ongeveer 600 woningen toe.

Daarnaast herijken we deze zomer ons verkoopbeleid. Enerzijds zetten we in op starters: we willen hen kansen bieden om een eerste stap op de koopwoningmarkt te zetten. We houden deze woningen beschikbaar voor de doelgroep, bijvoorbeeld door verkoop onder voorwaarde. Anderzijds zetten we in op de verkoop van (grote) eengezinswoningen tegen een marktconforme prijs om daarvoor kleine, betaalbare huurwoningen toe te voegen. Op deze manier kunnen we de gewenste transformatie versnellen naar meer woningen voor kleine huishoudens. De verhouding tussen verkoop en nieuwbouw is minimaal 1:1.

In onze wensportefeuille gaan we er van uit dat we gemiddeld 20 woningen verkopen per jaar.

Door 600 woningen nieuw te bouwen, vooral voor kleine huishoudens (zowel jong als oud) en 100 grote eengezinswoningen te verkopen, zijn we op weg naar onze ambitie van 4.600 woningen. Dat is een toename van ruim 10%. Die groeiambitie staat voorop. Als we meer verkopen, moeten we dus ook meer nieuw bouwen om zo te voldoen aan de gewenste groei. Eventuele extra verkopen zullen niet vooruitlopend op extra grondposities en bouwplannen.

Eventuele extra ruimte in onze financiële kaders die ontstaan door bijvoorbeeld extra verkopen, lagere grondprijzen, beschikbaarheid van subsidies en verlaging of afschaffing van de

verhuurdersheffing, zetten wij in om meer sociale huurwoningen toe te voegen, onze huurwoningen betaalbaar te houden, of een extra bijdrage aan de energietransitie te leveren.

Randvoorwaarde

Het is van wezenlijk belang voor het behalen van de productiedoelen dat WsB in deze periode bevestigd krijgt op welke locaties feitelijk nieuwbouw gerealiseerd kan worden. Nieuwbouwproductie die aansluit bij onze wensportefeuille. Dit geldt juist voor de oplevering ook na de periode 2022-2025.

Vervolg: Proces prestatieafspraken

Het bod is de basis voor de prestatieafspraken die we samen met de gemeente en Huurdersvereniging Barneveld gaan maken. We zijn in april gestart met procesafspraken over de prestatieafspraken. We maken de prestatieafspraken voor vier jaar: 2022-2025. Deze periode sluit goed aan bij de tijdshorizon van de woonvisie en het strategisch plan. Omdat de doelstellingen meerdere jaren gelden, nemen we ruim de tijd om samen de thema's uit te diepen en te prioriteren. Daarnaast hebben we afgesproken ook zorg- en welzijnsorganisaties te betrekken. Tijdens een meedenksessie in mei 2021 hebben we met een aantal van onze belangrijkste belanghouders een gesprek gevoerd over de prioriteiten van ons als woningcorporatie. Later deze zomer kunnen onze belanghouders nogmaals hun feedback geven op de gekozen thema's.

Tot slot

Wij gaan ervan uit dat dit bod voldoende basis biedt voor de nieuwe prestatieafspraken 2022-2025. Heeft u vragen of opmerkingen dan horen wij dat uiteraard graag.

Met vriendelijke groet,

Gerdien van der Ent, manager Wonen
Mischa van Sighem, manager Vastgoed
John van Maastricht, plaatsvervangend directeur-bestuurder

Memo

Datum:
8 april 2021

Onderwerp: Reactie op portefeuillestrategie WsB 2030

Ter attentie van: College van burgemeester en wethouders / B. Wijnne en H. van Daalen

Afzender: Ruimtelijke Ontwikkeling / M. Stevens

Inleiding

Met belangstelling hebben we kennis genomen van de portefeuillestrategie 2021-2030 van Woningstichting Barneveld, zoals deze in het bestuurlijk overleg van 15 februari j.l. is gepresenteerd en is toegelicht.

De aanleiding om een portefeuillestrategie te formuleren is meervoudig, zoals ook gesteld in de presentatie. Gemeente Barneveld bevindt zich in een woningmarkt waar de komende decennia nog het nodige staat te gebeuren. Primair horen we bij de woningmarkt regio Foodvalley. Maar ook de invloeden van regio Amersfoort (en overig Randstad en andere delen van Nederland) zijn goed merkbaar.

Met de verstedelijkingsopgaven die in beide regio's worden verkend, alsook de gemeente Barneveld die nadenkt over de mate van groei de komende jaren (tot 2040) en een recent vastgestelde woonvisie, ontstaan er nieuwe kaders. Vanuit de sector (zoals de WSW en AW) en het Rijk komen daar nieuwe beleids-, wet- en regelgevingen en kaders bij.

Demografisch zal gemeente Barneveld de komende jaren veranderingen ondergaan, zoals ook in de presentatie geschetst. Met een toename van meer 1- en 2-persoons huishoudens en een zekere veroudering van de bevolking.

De WsB wil met al deze veranderingen op een goede wijze omgaan en op basis hiervan haar portefeuillestrategie aanscherpen.

De woningstichting formuleert 6 sturingsindicatoren:

1. Beschikbaarheid
2. Betaalbaarheid
3. Woningtype
4. Woninggrootte
5. Energielabel
6. Conditie score (kwaliteit en onderhoud).

Ad 1 Beschikbaarheid

De WsB ziet voor zichzelf een opgave van netto 560 woningen voor het tijdvak 2020-2030. Uitgaande van een marktaandeel van 20% sociale huur van de nieuwbouw.

Reactie gemeente

De door de WsB genoemde netto opgave van 560 woningen wordt als relatief laag beschouwd.

In de woonvisie wordt alleen al voor het tijdvak 2021-2025 van een toevoeging van 4x500 woningen=2.000 woningen uitgegaan. 20% hiervan betekent reeds 400 woningen in deze 4 jaar.

Daarnaast speelt momenteel de discussie over de verstedelijkingsopgaven regio Foodvalley (40.000 woningen tot 2040) en in regio Amersfoort (35.000 woningen tot 2040). In verband met de Omgevingsvisie hebben we een Hoofddijnennotitie ten behoeve van de raad opgesteld met een aantal scenario's.

Hieruit blijkt dat de opgave tot 2040 op minimaal 8.000 nieuwbouwwoningen komt te liggen om zo ook bij te dragen aan de regionale woonopgaven.

Op basis van 20% zou dit de toename van 1.600 sociale huurwoningen beteken. Aangezien het zwaartepunt op het tijdvak tot 2030 ligt, zou dit minimaal 800 (maar eerder richting 1.000) sociale huurwoningen impliceren: ofwel gemiddeld 80 tot 100 woningen per jaar.

Het aantal van gemiddeld 56 woningen per jaar wordt dan ook als te mager beschouwd.

Dit wordt ook bevestigd door de vraagdruk die gezien het aantal reacties op vrijkomende woningen en de hoeveelheid ingeschreven woningzoekenden zichtbaar is.

Ad 2 Betaalbaarheid

De WsB constateert dat er meer differentiatie in huurprijs moet ontstaan:

- huurprijs is onderdeel totale woonlasten
- meer goedkoop (nu nog maatwerk)
- meer bereikbaar (gat dichten huur/koop).

Vervolgens is dit zo vertaald.

	Aantal 2020	Aandeel 2020	Wens 2030	Aandeel 2030	Transformatie
Totaal	4.037	100%	4.600	100%	+ 560
Kern					
Barneveld	2.769	69%	3.064	67%	+ 300
Voorthuizen	816	20%	1.022	22%	+210
Kootwijkerbroek	134	3%	153	3%	+20
Garderen	116	3%	132	3%	+20
Stroe	47	1%	54	1%	+10
Terschuur	65	2%	74	2%	+10
Zwartebroek	80	2%	91	2%	+10
Kootwijk	8	0%	8	0%	0
De Glind	2	0%	2	0%	0
Huurprijsklasse (streefhuur)					
Goedkoop	404	10%	460	10%	+60
Betaalbaar laag	2.059	51%	2.070	45%	+10
Betaalbaar hoog	969	24%	920	20%	-50
Bereikbaar	404	10%	920	20%	+520
Geliberaliseerd	202	5%	230	5%	+30

Reactie gemeente

De lijn dat er een meer gedifferentieerd huurprijstaanbod ontstaat, die beter pas bij de producten en kwaliteiten van de woningportefeuille (mede gebaseerd op puntenstelsel) is een logische denklijn.

De exacte vertaling naar hoeveel dat per prijssegment zal (moeten) zijn, valt wat moeilijker aan te geven. De tabel wordt derhalve dan ook als indicatief beschouwd. Temeer omdat wanneer ook de totale woonopgave groter zal zijn, deze aantallen ook veranderen.

Met de keuze om vooral ook kleinere woonproducten toe te voegen (zie hierna), in combinatie met de maatregel om grotere woningen te verkopen, zou men eerder verwachten dat het huuraanbod in de segmenten tot de aftoppingsgrenzen juist zouden groeien. Temeer omdat ook passend moet worden toegewezen (tot deze aftoppingsgrenzen). De gemeente (college en raad) vindt de betaalbaarheid van het wonen een belangrijk onderwerp en dit zou ook bij de woningstichting de inzet moeten zijn.

De spreiding over de kernen is wat prematuur. Logisch is dat in Barneveld en Voorthuizen grotere aantallen worden gerealiseerd maar de uitkomst van de gemeentelijke Hoofdlijnennotitie (als onderdeel van de Omgevingsvisie) waarin ontwikkelscenario's tot 2040 worden beschreven, zal waarschijnlijk tot andere inzichten leiden. Temeer omdat de raad nu reeds heeft uitgesproken dat er meer groei van sommige van de 7 overige kernen wenselijk is, met als doel om deze leefbaarder en vitaler te maken en de aanwezige voorzieningen (zoals basisonderwijs, dorpshuizen, sportvoorzieningen etc.) beter te benutten. Voor de zomervakantie zal de raad bepaalde kaders vaststellen in relatie tot de beoogde groei van onze gemeente.

Ad 3 en 4 Woningtype en woninggrootte

Als gevolg van de doelgroepen die een beroep doen op de woningen van de WsB wil de woningstichting zich meer richten op:

- meer toegankelijke woningen
- meer kleine woningen.

Dit wordt bereikt door verkoop van een aantal bestaande (grotere) eengezinswoningen en door nieuwbouw (grondgebonden en vooral ook gestapeld). Dit is vertaald naar de volgende tabel.

	Aantal 2020	Aandeel 2020	Wens 2030	Aandeel 2030	Transformatie
Totaal	4.037	100%	4.600	100%	+ 560
Type woning					
Onzelfstandig	20	0%	92	2%	+70
Egw – met trappen	2.294	57%	2.300	50%	+10
Egw – nultreden	222	5%	322	7%	+100
Mgw – bgg of met lift + nultreden	1.243	31%	1.610	35%	+370
Mgw – zonder lift	258	6%	276	6%	+20
Woninggrootte					
zeer klein (< 50m GBO)	135	3%	184	4%	+50
klein (50-75m GBO)	961	24%	1.242	27%	+280
gemiddeld (75-95m GBO)	949	24%	1.288	28%	+340
groot (95-125 m GBO)	1.948	48%	1.840	40%	-110
zeer groot (>125m GBO)	44	1%	46	1%	0

Reactie gemeente

De transformatie van de woningportefeuille die de WsB voorstaat is begrijpelijk, gezien de veroudering van de doelgroep van beleid en de verdere toename van kleine huishoudens. De gemeente is blij met deze koerswijziging. Ook het voornemen om een aantal onzelfstandige woonruimten te gaan aanbieden, past volledige binnen het kader van de doelgroepen die een beroep op goedkope huisvesting willen doen.

De tabel is een resultante van verkoop en nieuwbouw, daardoor is bijvoorbeeld niet goed te zien wat de feitelijke nieuwbouw van bijvoorbeeld eengezinswoningen (met trappen) is. In relatie tot de projecten die nu uitstaan (zoals in Bloemendal, Kromme Akker), valt dit namelijk nog niet helemaal te rijmen.

Onduidelijk is waar producten als beneden-/bovenwoningen onder vallen, maar ook dit lijken interessante concepten voor de woningstichting.

Ten aanzien van de ontwikkeling m.b.t. de woninggrootte, zijn we enigszins verbaasd. De tabel laat nog tamelijk grote woonproducten zien en bijvoorbeeld weinig uitbreiding van woonruimten tot 50 m². De grootste uitbreiding zit nu in de grootte van 75-95 m², hetgeen een zeer royale maat is voor de sociale huursector, zeker ook in de gestapelde sfeer. Dit terwijl 80% van de huurders van de woningstichting 1-2 persoons huishoudens betreft.

In termen van WWS-punten betekent dit dat deze woonproducten zonder prijscorrectie boven de liberalisatiegrens uitkomen.

In de beleggerssfeer (boven de liberalisatiegrens) komen marktpartijen veelal met kleinere woonproducten.

Wellicht kan deze differentiatie in grootte nog worden heroverwogen aangezien deze grotere woonproducten in termen van stichtingskosten ook zwaarder mee zullen wegen in de totale investeringsopgave.

Verkoop van bestaande huurwoningen

Uit de toelichting van de presentatie werd duidelijk dat de WsB streeft naar gemiddeld 20 te verkopen huurwoningen per jaar.

Op een portefeuille van 4.000 woningen is dit een relatief klein percentage (0,5%) per jaar. Over tien jaar spreken we dan over circa 200 verkochte woningen (5% van het totale bezit). De vraag is of dit verlies van 200 woningen wordt gecompenseerd door de netto toevoeging van 560 woningen, of dat de WsB om die reden $560 + 200 = 760$ nieuwbouwwoningen zal toevoegen.

Gevoelsmatig is het effect van de verkoop van 20 woningen per jaar te weinig om echt verandering in de portefeuille aan te brengen en ook te weinig om voldoende opbrengsten te genereren voor de nieuwbouw en de verduurzamingsopgave.

Ad 5 en 6 Energielabel en conditiescore

Het relatief jonge woningbezit en de maatregelen die de afgelopen jaren reeds zijn getroffen maakt dat de uitgangspositie van de woningvoorraad niet slecht is. Het voornemen is om in 2030 minimaal 80% woningbezit met energielabel A of hoger te hebben. Door o.a. minimaal BENG te bouwen en no-regret maatregelen in te zetten. De conditiescore zou in 2030 gemiddeld 3 of beter moeten zijn (range van 0 tot 6).

Reactie gemeente

Verduurzaming van de woningvoorraad wordt ook voor de gemeente Barneveld als een belangrijke opgave gezien. De ambities van de WsB passen hier volledig in.



> Retouradres Postbus 16191 2500 BD Den Haag

L2082
Woningstichting Barneveld
t.a.v. de heer J. van Maastricht
postbus 61
3770 AB Barneveld

**Inspectie Leefomgeving en
Transport**

Autoriteit woningcorporaties
Graadt van Roggenweg 500
Utrecht
Postbus 16191
2500 BD Den Haag
www.ilent.nl

Contactpersoon

M. de Jong
Martine.de.jong@ilent.nl

Datum 2 september 2021
Betreft Concept toezichtbrief 2021

Ons kenmerk
H515570

Geachte heer Van Maastricht,

Hierbij ontvangt u de toezichtbrief over het onderzoek dat ik naar uw corporatie heb uitgevoerd. De basis daarvoor is het [gezamenlijk beoordelingskader](#) van de Autoriteit woningcorporaties (Aw) en het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW).

Gezamenlijk beoordelingskader

Bij het onderzoek richt de Aw zich op de governance van uw organisatie. Het WSW richt zich op het bedrijfsmodel. Gezamenlijk beoordelen we de financiële continuïteit van uw corporatie.

Integraal toezicht

De Aw houdt integraal toezicht. Dit betekent dat verschillende risicogebieden in onderlinge samenhang worden onderzocht. Rechtmatigheid en integriteit zijn geen onderdeel van het gezamenlijk beoordelingskader Aw-WSW, maar wel onderdeel van het integrale Aw toezicht.

De Aw toetst daarnaast jaarlijks op rechtmatigheid. Deze toets richt zich in ieder geval op de onderdelen passend toewijzen, staatssteun, huursom en WNT. Voor deze beoordeling maakt de Aw gebruik van de gegevens van de verantwoordingsinformatie (dVi). De conclusies daarvan staan niet in deze brief, maar u ontvangt daarover uiterlijk 1 december een aparte brief.

Risicogerichte aanpak

De planning en uitvoering van het onderzoek is gebaseerd op een risicobenadering. Daarbij is het streven om jaarlijks voor elke corporatie een onderzoek op basis van het gezamenlijk beoordelingskader uit te voeren.

Als op basis van het onderzoek wordt ingeschat dat het risico laag is, zal de inhoud van de toezichtbrief beknopt zijn; de brief vermeldt dan dat er geen aanleiding is tot het verrichten van nader onderzoek.

Als sprake is van een verhoogd risico, zal daar in deze brief nader op worden ingegaan. Op deze onderdelen benoemt de brief dan vervolgspraken, actiepunten, aandachtspunten en/of interventies.

Resultaten vergelijken

De Aw heeft het [opendata-dashboard](#) uitgebreid met nieuwe onderwerpen. De data voor het dashboard komt uit de jaarlijkse prognose- en



Datum
2 september 2021

Ons kenmerk
H515570

verantwoordingsinformatie (dPi en dVi) die woningcorporaties aanleveren bij de Aw. In het dashboard kan u per onderdeel een vergelijking maken met de woningmarktregio, corporaties onderling, grootteklasse en afgezet tegen het gemiddelde van Nederland. Hierdoor is het mogelijk om verdiepende analyses uit te voeren.

Basisonderzoek 2021

In het onderzoek heb ik gebruik gemaakt van de volgende informatie:

- dVi gegevens 2020
- dPi gegevens 2020
- Jaarverslag 2020
- Meerjarenbegroting 2021 en verder
- Management letter 2020 en accountantsverslag 2020
- Uitkomst visitatie, rapport van 2 september 2019, en reactie bestuur daarop
- Onderzoeksresultaten WSW
- Voorgaande oordelen Aw
- Gesprek van 12 augustus 2021

Conclusie en samenvatting

Op basis van het onderzoek signaleer ik evenals vorig jaar mogelijke risico's op de onderdelen governance en sturing en beheersing organisatie, te weten de subonderdelen risicomanagement en beheerkosten.

Woningstichting Barneveld (WSB) heeft sinds begin 2020 te maken gehad met een aantal bestuurswisselingen. Vanaf 1 november 2021 start mevrouw Peek als de nieuwe bestuurder, waarmee deze post weer permanent wordt ingevuld. Samen met de overige MT leden geeft u sinds februari leiding aan WSB en wordt de, onder de vorige interim bestuurder, ingezette koers voortgezet. Dit heeft geleid tot verdere professionalisering van de organisatie. De invulling van openstaande vacatures verloopt moeizaam.

Het risicomanagementbeleid wordt opgesteld, waarbij tevens aandacht wordt besteed aan soft controls. Het uitrollen hiervan in de organisatie moet nog plaatsvinden. De controlfunctie is sinds vorig jaar extern belegd, maar heeft nog aandacht.

Evenals vorig jaar blijven de bedrijfslasten onverminderd hoog, wat direct verband houdt met de inhuur van personeel. Dit blijft een aandachtspunt.

Bovengenoemde constateringën behandel ik puntsgewijs in deze brief.

Als laatste merk ik op dat u door onverwachtse VPB afdracht een negatieve ICR in 2021 verwacht. Ik verzoek u voldoende beheersmaatregelen te treffen om dit in de toekomst te voorkomen.

Ik maak de volgende toezichtafspraken:

- Ik blijf de organisatieontwikkeling nauwlettend volgen. Ik verzoek u mij elke voortgangsrapportage direct na vaststelling toe te zenden;
- Ik verzoek u mij het risicomanagementbeleid na definitieve vaststelling toe te zenden, inclusief een plan van aanpak op welke wijze WSB dit beleid in de organisatie gaat implementeren;
- Ik verzoek u mij te informeren over de genomen beheersmaatregelen om de voorspelbaarheid van de ratio's te verbeteren;
- Ik blijf met de nieuwe bestuurder en de raad in gesprek over de hoogte van de beheerkosten;
- Ik plan met de nieuwe bestuurder een afspraak om de voortgang van de organisatieontwikkeling te bespreken;
- Ik plan met de RvC een afspraak om haar toezichtvisie te bespreken;
- In de tweede helft van 2022 plan ik met u een governance inspectie.



Governance

Strategie en beleid

Door onvoorziene omstandigheden heeft WSB begin dit jaar afscheid moeten nemen van de pas geworven bestuurder. Dit heeft met name consequenties gehad voor de organisatieontwikkeling waarbij ik opmerk dat WSB zich als organisatie veerkrachtig en daadkrachtig heeft geprofileerd in de afgelopen periode en veel werk is verricht om onder meer de organisatie, het managementsysteem en de interne beheersing te verbeteren. De ingezette koers, die in 2020 onder de toenmalige interim bestuurder is ingezet, wordt verder uitgewerkt en geïmplementeerd in de organisatie. U bent aangesteld als plaatsvervangend bestuurder en geeft samen met de overige leden van het MT leiding aan WSB. Naast de dagelijkse werkzaamheden wordt wekelijks stil gestaan bij strategie en beleid. Dit heeft geresulteerd in de formele vastlegging van een aantal strategische en beleidsdocumenten waaronder het strategisch plan voor 2021-2025, de portefeuillestrategie en de bestuursvisie. Hiermee legt WSB een goede basis om de vastgestelde koers daadwerkelijk te verwezenlijken.

Organisatie

De werving van de openstaande vacatures verloopt moeizaam, maar geleidelijk worden tijdelijk ingevulde posities weer permanent ingevuld.

In het onlangs gevoerde gesprek heeft u evenwel aangegeven dat er nog veel zaken moeten worden opgepakt waarbij regelmatig keuzes moeten worden gemaakt om de organisatie niet te overbelasten.

Vanwege het vertrek van de bestuurder begin dit jaar is ervoor gekozen om dit jaar niet de geplande MTO uit te voeren. Wel heeft u aangegeven dat de sfeer bij WSB inmiddels overall als goed wordt ervaren.

Bevindingen

Hoewel er het afgelopen jaar stappen in de goede richting zijn gezet met betrekking tot de governance kunnen nog verdere verbeteringen worden bereikt. Qua opzet voor wat betreft de formele vastlegging in documenten en de uitwerking in beleid zijn inmiddels goede stappen gezet. Het geheel aan verrichte activiteiten wordt de komende periode (verder) geconsolideerd en doorgevoerd in de organisatie om tot een samenhangend geheel te komen. In deze fase kan ook bewuster stil worden gestaan bij (de doorontwikkeling van) soft controls en het bespreekbaar maken van de gewenste cultuur en gedrag. U bent zich ervan bewust dat dit een langjarig traject is. Met de komst van de nieuwe bestuurder en de verdere versterking van de personele bezetting kan de inmiddels bereikte progressie verder worden bestendigd.

Derhalve blijft het risiconiveau voor het onderdeel governance op midden. Ik blijf de ontwikkeling het komende jaar monitoren en zal in de tweede helft van 2022 een governance inspectie uitvoeren om vast te stellen in hoeverre de governance van WSB weer van voldoende kwaliteit is.

Sturing en beheersing Organisatie

Risicomanagement

Het risicomanagement van WSB dient nog verder te worden ontwikkeld. Het risicomanagementbeleid wordt beschreven en vastgesteld. Het daadwerkelijk implementeren van dit beleid in de organisatie moet nog plaats vinden.

De invulling van de controlfunctie wordt nog aangescherpt en afgestemd op de behoeften van de organisatie. De controller kan een belangrijke bijdrage leveren om het risicobewustzijn van de medewerkers die zich bezighouden met de operationele processen (eerste lijn) te vergroten. Om dit te bereiken is een basis van vertrouwen, het bespreekbaar maken van cultuur en gedrag en regelmatige



Datum
2 september 2021

Ons kenmerk
H515570

professionele afstemming tussen de eerste lijn en de controller noodzakelijk. U gaat hierover in gesprek met de controller. Voor wat betreft de invulling van de rol van de controller op de langere termijn zullen de nieuwe bestuurder en de RvC nog keuzes moeten maken.

Gezien het feit dat op het gebied van het risicomanagement nog zaken verder dienen te worden doorontwikkeld, blijft het risico op dit onderdeel midden.

Beheerkosten

De beheerkosten in 2021 liggen ruim boven het sectorbrede gemiddelde. Ook in de prognosejaren heeft WSB een hoog beheerkostenniveau. De extra kosten in 2021 worden met name veroorzaakt door de inhuur van personeel. Zoals vorig jaar eveneens opgemerkt, dienen de kosten te worden teruggebracht naar een aanvaardbaar niveau wanneer de organisatie en de governance op orde zijn.

Tot slot

Ik vraag u deze toezichtbrief te delen met uw Raad van Commissarissen en uw stakeholders over de inhoud ervan te informeren. Om transparant te zijn plaatst de Aw deze toezichtbrief op de website.

Als u vragen heeft naar aanleiding van deze brief dan kunt u uiteraard contact met mij opnemen.

Met vriendelijke groet,

Senior Inspecteur/AUTORITEIT WONINGCORPORATIES,
M. de Jong