

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

Voorstelnr. 1205
Barneveld, 28 januari 2021
Portefeuillehouder: B. Wijnne

☒ Ter kennisname naar de raad
Nummer beleidsproduct: 311

☐ Op overzicht Bestaand beleid (website)

Onderwerp: **Prestatieovereenkomst Wonen 2021-2025**

Gevraagde beslissing:

1. In te stemmen met bijgevoegde Prestatieovereenkomst Wonen 2021-2025, afgesloten tussen Woningstichting Barneveld, Huurdersvereniging Barneveld en gemeente Barneveld.
2. De Prestatieovereenkomst ter kennisneming te sturen naar de gemeenteraad (rubriek B).

1. Inleiding

In de Prestatieovereenkomst Wonen 2021-2025 hebben Huurdersvereniging Barneveld (hierna HvB), Woningstichting Barneveld (hierna WsB) en gemeente Barneveld voor de periode 2020-2024 vastgelegd welke onderwerpen zij gezamenlijk willen oppakken en uitvoeren. Deze prestatieovereenkomst vervangt de in 2019 afgesloten Prestatieovereenkomst 2020-2024. De Herziene Woningwet van 1 juli 2015 schrijft voor dat jaarlijks nieuwe (meerjaren)prestatieafspraken moeten worden gemaakt. De prestatieafspraken dienen gemaakt te worden naar aanleiding van het jaarlijks uit te brengen volkshuisvestelijk bod op de vastgestelde woonvisie 2017-2021, door de woningcorporatie.

In de overeenkomst staan (opnieuw) vier thema's centraal:

- Betaalbaar wonen
- Voldoende geschikte woningen
- Duurzaamheid met kwaliteit
- Prettig en veilig wonen met elkaar.

Onderwerpen die ook in de eerder vastgestelde gemeentelijke woonvisie centraal staan. In de vorm van 21 prestatieafspraken en een aantal procesafspraken is invulling gegeven aan deze vier thema's. De afspraken zijn opgesteld in nauwe samenwerking en afstemming met de verschillende (beleids-)velden, zoals Sociaal Domein en Ruimtelijke Ontwikkeling.

2. Beoogd effect

De gemeente beschikt over een actueel afsprakenkader met haar belangrijkste partners in de sociale huursector, te weten WsB en HvB. 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 zal de nieuwe gemeentelijke woonvisie worden vastgesteld. Tegelijkertijd is Woningstichting Barneveld bezig met de herziening van de woningportefeuillestrategie, ook dit zal in 2021 gereed zijn. Daarnaast wenst Woningstichting Barneveld alsook Huurdersvereniging Barneveld een aangepast huurbeleid dat meer recht doet aan de prijs-/kwaliteitverhouding van de huurwoningen, in plaats van het tweehurenbeleid. Dit kunt u teruglezen in **bijlage 2** (bod op de woonvisie) en de gemeentelijke reactie daarop (**bijlage 3**). Derhalve zullen de prestatieafspraken 2022-2026 naar verwachting meer wijziging in de prestatieafspraken opleveren. Voor de Woningstichting Barneveld zal dit moeten resulteren een verantwoorde bedrijfsvoering, mede gezien de brief die in 2020 door de Autoriteit Woningcorporaties (**bijlage 4**) is verstuurd aan de woningstichting.

5. Financiën

Geen opmerkingen.

6. Uitvoering

Planning:

Na uw besluit zal het prestatiecontract 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 worden gemonitord.

7. Bijlagen

1. Prestatieovereenkomst Wonen 2021-2025 (ondertekend op 9 december 2020).
2. Bod op de woonvisie door Woningstichting Barneveld
3. Memo reactie bod op de woonvisie door gemeente Barneveld
4. Toezichtbrief 2020 Autoriteit Woningcorporaties.

Prestatieovereenkomst Wonen

2021



Inhoud

1.	Inleiding.....	1
2.	Leeswijzer	2
3.	Betaalbaar wonen	3
4.	Voldoende geschikte woningen	6
5.	Duurzaamheid met kwaliteit.....	12
6.	Prettig en veilig wonen met elkaar	16
7.	Waar zijn geen afspraken meer over gemaakt?.....	20
8.	Procesafspraken	21
9.	Communicatie.....	23
10.	Ondertekening	24
	Bijlage A: Projectenlijst	1
	Bijlage B: aantal indicatieve directe bemiddelingen door Woningstichting Barneveld	1

1. Inleiding

In de Woningwet 2015 is vastgelegd dat Woningstichting Barneveld voor 1 juli van het lopende jaar aan Gemeente Barneveld een bod op de woonvisie uitbrengt, waarin zij haar activiteiten voor de komende jaren presenteert. De inhoud van het bod moet worden gebaseerd op de vastgestelde Woonvisie van de gemeente, op de zogenaamde Rijksprioriteiten en op de mogelijkheden van de woningcorporatie. In de afgelopen jaren hebben de betrokken partijen (Woningstichting Barneveld, gemeente Barneveld en Huurdersvereniging Barneveld) afspraken (voor de DAEB¹-voorraad) gemaakt op grond van deze wetgeving. Hiermee lag er een goede basisaanpak om te komen tot afspraken. Dit jaar hebben we met elkaar de ambitie uitgesproken om opnieuw te komen tot prestatieafspraken over een periode van 4 jaar. De periode die ook aansluit bij de Woonvisie en de portefeuillestrategie. Vanwege Corona is er vertraging opgetreden in de totstandkoming van deze relevante documenten. Daarom hebben we nog eenmaal prestatie afspraken voor 1 jaar: 2021. In januari zullen we starten met het proces voor de totstandkoming van de prestatieafspraken 2022-2026.

De prestatie afspraken 2020-2024 zijn de basis geweest voor de prestatie afspraken 2021. We hebben in het voorjaar al gekozen een pragmatische werkwijze toe te passen. De prestatieafspraken 2020-2024 vormden de basis. We actualiseerden deze op een aantal punten. Zo zijn de prestatieafspraken die volledig zijn afgerond eruit gehaald en enkele nieuwe afspraken toegevoegd. Een inhoudelijk belangrijke wijziging die ook veelvuldig onderwerp van gesprek is geweest is de vorm en de mate van de bijdrage van de huurders aan de verduurzamingsopgave. Daar waar in 2020 nog opgenomen stond dat 1% huursomstijging aangewend kan worden voor de investeringen in de verduurzaming is voor 2021 afgesproken dat een boven inflatoire verhoging in het voorjaar wordt vastgesteld.

Een projectgroep bestaande uit leden van elke betrokken organisatie, is in bijeenkomsten tot deze afspraken gekomen. De huurdersvereniging heeft hierbij de adviseur van de Woonbond betrokken. Afstemming in de eigen organisatie verzorgde elke partij buiten de bijeenkomsten om. Hiermee lag er half december een volledige conceptversie van de prestatieovereenkomst Wonen. De projectgroep is daarbij gekomen tot een compacte set van maatregelen en procesafspraken die naadloos aansluit bij de bestaande overlegstructuren zodat ook de monitoring van de afspraken is geborgd.

Vanuit de in 2019 gehouden maatschappelijke visitatie bij Woningstichting Barneveld kwam de aanbeveling om bij de prestatieafspraken de wederkerigheid nadrukkelijker te bespreken en vast te leggen. Hiervoor hebben we vanaf 2020 soms afspraken gesplitst zodat we kunnen benoemen wat we van de ander nodig hebben. Ook is steeds duidelijker dat de Autoriteit woningcorporaties verwacht dat de uitgaven in het kader van de leefbaarheid verantwoord kunnen worden als deze ook een onderdeel van de prestatieafspraken zijn en daardoor bewezen wordt dat er overeenstemming tussen de partijen is dat lokaal geld en middelen voor dat onderwerp ingezet worden. Daarnaast was de aanbeveling om te kijken hoe andere partijen te betrekken bij de prestatieafspraken, denk aan zorgpartijen. We hebben afgesproken dit in 2021 voor de meerjarenafspraken 2022-2026 samen vorm te geven.

Alle partijen zijn ervan overtuigd dat het bod op de woonvisie en deze prestatieafspraken een solide basis leggen voor het succesvol werken aan de sociale volkshuisvesting in gemeente Barneveld. Het huisvesten van de lagere inkomensgroepen en bijzondere doelgroepen in betaalbare woningen, het bouwen van voldoende, geschikte nieuwe sociale huurwoningen, het verduurzamen van de woningvoorraad, oog hebben voor die groepen die in de knel zitten en het bevorderen van de leefbaarheid in de wijken en kernen vormen de essentie van dat werk. De prestatieafspraken getuigen ervan dat partijen elkaar kunnen vinden, zowel inhoudelijk als waar het de samenwerking betreft.

¹ DAEB = Dienst van Algemeen Economisch Belang, DAEB-voorraad is de voorraad sociale huurwoningen

In december 2020 stelt Woningstichting Barneveld haar begroting 2021 vast. Uiteraard is de begroting voor Gemeente Barneveld en Huurdersvereniging Barneveld inzichtelijk. De voorgenomen activiteiten (en de financiële uitwerking daarvan) worden in de zogenaamde prospectieve informatie (dPi) gemeld aan Autoriteit woningcorporaties. Bij overeenstemming over de prestatieafspraken, worden deze toegevoegd aan de dPi.

2. Leeswijzer

De prestatieafspraken zijn onderverdeeld in vier strategische doelstellingen uit het Strategisch Plan 2019-2023 van Woningstichting Barneveld. De partijen hebben hiervoor met elkaar 21 concrete prestatieafspraken geformuleerd. Ieder thema wordt ingeleid met een korte toelichting op het thema, de context waarom de afspraken worden gemaakt en wat Woningstichting Barneveld vanuit haar Strategisch Plan doet op het betreffende thema. Vanuit het duidelijk formuleren van de wederkerigheid zijn sommige afspraken gesplitst in subs. met a, b en c. De lijst met afspraken wordt afgesloten met een tekst over de successen, te weten de onderwerpen waarvoor geen afspraken meer nodig zijn omdat doelen behaald zijn. In de hoofdstukken procesafspraken en communicatie wordt ingegaan op de samenwerking tussen de partijen en afspraken hieromtrent.

In de afspraken worden vaktermen gebruikt, in de voetnoot staat hiervoor de uitleg.

3. Betaalbaar wonen

Betaalbaarheid van het wonen voor de doelgroepen aangewezen op sociale huur staat centraal voor Gemeente Barneveld, Huurdersvereniging Barneveld en Woningstichting Barneveld. Bij de betaalbaarheid wordt niet alleen gekeken naar de huurprijs, maar bijvoorbeeld ook naar de energielasten. De totale woonlasten dienen betaalbaar te zijn en te blijven voor de huurders. Betaalbaarheid behouden legt een groot beslag op de beschikbare middelen van Woningstichting Barneveld. De doelstelling betaalbaarheid dient goed in balans te zijn met de andere doelstellingen.

Betaalbaarheid realiseert Woningstichting Barneveld door voldoende woningen aan te bieden met een huur onder de aftoppingsgrenzen. Dit zijn huurwoningen in de goedkope en de betaalbare prijsklassen. Ook duurzaamheid draagt bij aan betaalbaarheid. Door duurzaamheidsmaatregelen worden woningen energiezuiniger, bij gelijkblijvend gedrag krijgt de huurder een lagere energierekening en worden de woonlasten lager.

Het sociaal huurakkoord 2018, waarin diverse maatregelen in het kader van voldoende en betaalbare woningen en verduurzaming zijn benoemd, is in 2020 vertaald in wetgeving. In die zin kan 2020 gezien worden als een tussenjaar aangezien we nu al wel keuzes willen maken die zorgen dat betaalbaarheid, beschikbaarheid en duurzaamheid in goede balans zijn. De wettelijke uitwerking van het sociaal huurakkoord en ander overheidsbeleid is eind 2020 deels definitief gemaakt. We hebben bij het maken van de prestatieafspraken gehandeld in de lijn van het sociaal huurakkoord. We spreken daarom aanvullend af hoe we in 2021 met elkaar in gesprek gaan over betaalbaarheid en huurbeleid, duurzaamheid en beschikbaarheid.

Nr.	Inhoud	Resultaat	Tijd	Trekker
1 A	Woningstichting Barneveld voert voor haar DAEB-voorraad een gematigd en inflatieneutraal beleid. Woningstichting Barneveld en Huurdersvereniging Barneveld overleggen in het eerste kwartaal over de exacte percentage boven inflatoire huursomstijging. Deze zal aangewend worden voor de investeringen in de duurzaamheid. Partijen spreken af dat voor 1 maart gereed te hebben. Wat betreft de uitwerking van het huurbeleid gaan WsB en de HvB in het voorjaar 2021 met elkaar in overleg omtrent de concrete invulling. Woningstichting Barneveld dient een adviesaanvraag in bij de Huurdersvereniging Barneveld voor de uitvoering van de jaarlijkse huurverhoging.	Betaalbaar houden van de woningvoorraad.	2021 Q1	Woningstichting Barneveld
1 B	We delen het uitgangspunt dat we een huursomstijging uit harmonisatie willen realiseren om in te zetten voor het realiseren van doelen op gebied van beschikbaarheid en verduurzaming. Woningstichting Barneveld stelt hiervoor de huren voor nieuwe verhuringen (streefhuren) vast op de grens van de betreffende huurklasse waarbinnen de woning valt op basis van de in 2018 gemaakte indeling (10% tot kwaliteitskortingsgrens/75% voor 1 ^e en 2 ^e aftoppingsgrens/10% tot liberalisatiegrens/5% boven liberalisatiegrens). De grenzen betreffen prijspeil 2021 €442,46 (kwaliteitskortingsgrens), € 633,25 (1 ^e	Betaalbaar houden van de woningvoorraad.	2021 Q1	Woningstichting Barneveld

	aftoppingsgrens), € 678,66 (2e aftoppingsgrens) en € 752,33 (liberalisatiegrens). Voor betaalbaar wonen biedt Woningstichting Barneveld naast generiek beleid maatwerk voor specifieke groepen. Zie afspraak 2A.			
1 C	Woningstichting Barneveld doet bij diverse complexen de huurder een aanbod voor het plaatsen van PV panelen op de woning waar een vergoeding via servicekosten voor de PV panelen tegenover staat. De uitrol van deze complexen is gekoppeld aan de overige onderhoudswerkzaamheden aan de schil.	Verlaging woonlasten.	2021	Woningstichting Barneveld
1 D	In 2021 werkt Woningstichting Barneveld in overleg met Huurdersvereniging Barneveld aan huurbeleid op basis van het WWS systeem en de effecten en mogelijkheden van het sociaal huurakkoord waarbij de prijs-kwaliteitsverhouding inclusief energielabel een rol kan spelen.	Verlaging woonlasten.	2021	Woningstichting Barneveld
2 A	Woningstichting Barneveld werkt samen met Gemeente Barneveld en Huurdersvereniging Barneveld een aantal maatwerkregelingen uit. Doel is om naast het generieke huurbeleid daar waar nodig specifieke maatregelen te benoemen die ten gunste zijn van betaalbaar wonen voor specifieke groepen. Hierdoor zet Woningstichting Barneveld haar (financiële) middelen effectief in. Woningstichting Barneveld ontvangt hierdoor minder inkomsten omdat deze ten goede komen aan de huishoudens die dat specifiek nodig hebben. Het gaat om de volgende maatwerkregelingen: - verlagen of bevroren van de huur indien door huurverhoging de huur (van gereguleerde verhuur) boven de liberalisatiegrens (€ 737 prijspeil 2020) ligt en de huurder qua inkomen wel huurtoeslag mag aanvragen (zoals in 2020 ook is toegepast), - verlagen of bevroren van de huur indien door huurverhoging de huur (van gereguleerde verhuur) boven de huurtoeslaggrenzen uitkomen ligt en de huurder een laag inkomen heeft (zoals in 2020 ook is toegepast). Passende communicatie naar de huurders is van belang aangezien Woningstichting Barneveld geen zicht heeft op de inkomens van haar huurders. Dit betekent dat huurders zich moeten melden. Woningstichting	Uitgewerkte maatwerkregeling. Betaalbaar wonen en verlagen woonquote bij specifieke groepen. Voorkomen betaalproblemen bij acute en structurele inkomensdaling Communicatie bij de jaarlijkse huurverhoging	2021 en verder	Woningstichting Barneveld

	Barneveld zal dat aanvullend tijdens de communicatie rondom de jaarlijkse huurverhoging weer onder de aandacht brengen. Ook Huurdersvereniging Barneveld zal haar leden hierover informeren.			
2 B	Woningstichting Barneveld, Huurdersvereniging Barneveld en gemeente Barneveld brengen de maatwerkregeling van Woningstichting Barneveld en www.berekenuwrechtplus.nl van gemeente Barneveld via hun communicatiekanalen geregeld onder de aandacht van de potentiële doelgroep.	De wettelijke, gemeentelijke en maatwerkregelingen zijn bekend bij de potentiële doelgroep.	2021	Gemeente Barneveld
3	Alleen als jongeren ingeschreven staan bij huiswaarts.nu is hun (potentiële) vraag in beeld, bouwen ze wachttijd op en maken ze kans op een woning. Huurdersvereniging Barneveld, Gemeente Barneveld en Woningstichting Barneveld werken samen met de Jongerenraad van gemeente Barneveld om in 2021 de noodzaak van inschrijven op huiswaarts.nu bij jongeren in de gemeente Barneveld actief onder de aandacht te brengen en de werking van huiswaarts.nu toe te lichten.	Jongeren weten dat zij zich moeten inschrijven bij Huiswaarts.	2021	Gemeente Barneveld
4	Woningstichting Barneveld bouwt de komende jaren het aantal Verkoop-Onder-Voorwaarde (VOV) woningen af naar maximaal 50% van het huidige aantal (266 stuks). Hiervoor bekijkt Woningstichting Barneveld op het moment dat een VOV woning weer terug komt of de woning (weer) in de verhuur wordt genomen, zonder voorwaarden wordt verkocht of weer met VOV wordt verkocht.	Afname aantal VOV woningen, financiële middelen beschikbaar voor sociale huur.	2021 en verder	Woningstichting Barneveld

4. Voldoende geschikte woningen

Huurdersvereniging Barneveld, Gemeente Barneveld en Woningstichting Barneveld willen graag dat er voldoende geschikte woningen beschikbaar zijn voor de doelgroep. Om te komen tot voldoende geschikte woningen maken partijen afspraken over het bouwen, beheren en bestemmen van woningen voor sociale huur. Het kader hiervoor is gelegd in de vastgestelde Woonvisie 2017-2021 van gemeente Barneveld.

Het aantal huishoudens neemt, zo blijkt uit de prognoses en statistieken van PRIMOS en CBS, de komende tien jaar (en ook nog daarna) toe in gemeente Barneveld. Dat betekent dat de woningvoorraad van Woningstichting Barneveld moet groeien zodat voldoende sociale huurwoningen voor de daarop aangewezen doelgroepen beschikbaar zijn. Het Schaarste Onderzoek 2018 laat zien dat de schaarste van sociale huurwoning sinds 2015 in gemeente Barneveld is toegenomen. Daarnaast zal het aantal lage inkomens nog gaan toenemen in de toekomst, zo blijkt uit verschillende studies, waaronder ook van het Centraal Plan Bureau. De mate waarin hangt af van het economische scenario dat van toepassing zal zijn. Daar wil Woningstichting Barneveld op voorbereid zijn. Met de nieuwbouw richt Woningstichting Barneveld zich vooral op 1- en 2-persoonshuishoudens om de verwachte groei van deze groep te kunnen opvangen.

Om de mogelijkheden van innovatieve concepten op gebied van woningtypen en duurzaamheidsconcepten goed te kunnen inzetten en de nieuwbouw betaalbaar te realiseren geeft Woningstichting Barneveld er de voorkeur aan gronden rechtstreeks (van Gemeente Barneveld) af te nemen en daarop zelf te ontwikkelen. Aardgasloos bouwen en BENG² is de standaard voor nieuwbouw. Innovaties op gebied van duurzaam bouwen en energie-concepten (zoals Nul-op-de-meter) volgt Woningstichting Barneveld om daarop haar (toekomstige) keuzes te baseren.

Woningstichting Barneveld biedt naast huur- ook koopwoningen, waaronder Verkoop Onder Voorwaarde met korting (met terugkoopplicht). Omdat een deel van deze woningen een te hoge (taxatie)waarde hebben voor de doelgroep en de terugkoopverplichting 'drukt' op de financiële ratio's bouwt Woningstichting Barneveld komende jaren het aantal van deze VOV-woningen af.

De PAS (Programma Aanpak Stikstof) maar ook Flora en Faunawetgeving krijgen steeds grotere invloed op projecten waardoor veelal vertraging, planbijstelling of aanvullende maatregelen noodzakelijk zijn. We sorteren hier met elkaar zoveel mogelijk op voor maar blijven vooral ook in gesprek als zich onverwachte situatie of problemen voordoen om elkaar te informeren en gezamenlijk te kijken naar oplossingen.

Eind 2019 kwamen de uitkomsten van het woningbehoeftenonderzoek WoON³ 2018, vertaald naar Barneveld beschikbaar. Deze vormen mede input voor de nieuwe gemeentelijke woonvisie 2021-2025, die in het voorjaar van 2021 wordt vastgesteld. Tijdens het maken van deze prestatieafspraken konden we deze informatie nog niet meenemen. In 2021 zal dit samen met de portefeuillestrategie van Woningstichting Barneveld belangrijke input worden voor de prestatieafspraken in 2022-2026.

² BENG = Bijna Energie Neutraal Gebouw, wetgeving vanaf 2021

³ WoON 2018 is een 3-jarlijks onderzoek naar de woningmarkt in Nederland van het ministerie van BZK

Om goede afspraken te kunnen maken en te monitoren definiëren we voor nieuwbouw een aantal zaken. Deze definities hanteren we voor de ontwikkelingen zoals deze op de lijst staan voor nieuwbouw vanaf 1-1-2020.

Toevoeging nieuwbouw betekent toevoegen van nieuwe woningen aan de voorraad. Bij sloop – nieuwbouw (vanaf 2020) geldt de nieuwbouw minus de sloopaantallen. Verplaatsing van woningen betreft geen toevoeging.

Woningstichting Barneveld voegt uitsluitend nieuwbouwwoningen toe aan haar DAEB-voorraad (Dienst van Algemeen Economisch Belang). Aankoop (overname) van reeds bestaande DAEB-woningen is geen toevoeging.

We spreken van sociale huur als een woning met een gereguleerd contract wordt verhuurd en een aanvangshuur beneden de liberalisatiegrens (€752,33 prijspeil 2021) heeft.

We onderscheiden in dit kader in hoofdlijnen twee groepen:

regulier

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

bijzondere (doel)groepen

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

Nr.	Inhoud	Resultaat	Tijd	Trekker
5 A	Gemeente Barneveld biedt Woningstichting Barneveld in de periode 2021-2025 zowel op uitleg- als inbreidingslocaties voldoende locaties aan tegen een sociale grondprijs (op basis van haar actuele Notitie Grondprijzen, gedifferentieerd naar 2 aftoppingsgrenzen en liberalisatiegrens) om overall 20% sociale huur binnen de totale gemeentelijke voorraad als marktaandeel te behouden. Dit onder voorbehoud van financierings- en borgingsmogelijkheden. Als onderlegger wordt het standaard Programma van Eisen van Woningstichting Barneveld gehanteerd. In 2021 moeten over beoogde ontwikkelingen harde afspraken gemaakt worden tussen gemeente Barneveld en Woningstichting Barneveld om de doelstellingen waar te kunnen maken. Zie daarvoor concreet de lijst projecten, bijlage A.	Behoud van 20% marktaandeel sociale huur binnen de totale gemeentelijke woningvoorraad	2021 - 2025	Gemeente Barneveld

We maken in deze projectenlijst onderscheid in welke woningen/eenheden behoren tot de inhaalslag sociale woningbouw en welke behoren bij de periode na de inhaalslag. Hiermee blijven de projecten, bij eventueel vertraging, goed in beeld. Daarbij definiëren we een moment waarop een project 'hard' is, als het moment dat de koop-aanneemovereenkomst is getekend, omdat er in de loop van het project altijd onvoorziene (vertragende) omstandigheden kunnen zijn.				
5B	Gemeente Barneveld, Woningstichting Barneveld en Huurdersvereniging Barneveld spannen zich gezamenlijk in om bestaande DAEB-woningen (niet zijnde eigendom van Woningstichting Barneveld) die op de markt komen te behouden voor de sociale verhuur door deze toe te voegen (overname) aan de voorraad van Woningstichting Barneveld.	Behoud van 20% marktaandeel sociale huur binnen de totale gemeentelijke woningvoorraad	2021 - 2025	Gemeente Barneveld
6	Woningstichting Barneveld spant zich met gemeente Barneveld in om het woningbouwprogramma van tenminste 450 sociale huurwoningen (gemiddeld 90 woningen per jaar) in het tijdvak 2017 t/m 2021 (inhaalslag sociale woningbouw) te realiseren. Waar dit mogelijk is in het proces zal de woningstichting in samenspraak met de gemeente projecten in een versnelling brengen. In 2017 zijn 55 woningen opgeleverd in 2018 zijn 58 woningen opgeleverd in 2019 zijn 92 woningen opgeleverd in 2020 zijn 51 woningen opgeleverd (waarvan 30 voor een specifieke doelgroep) in 2021 worden, naar verwachting, 31 woningen/eenheden opgeleverd Het totaal komt dan uit op 287 woningen, waarvan 30 voor een specifieke doelgroep. Daarnaast heeft een aantal projecten vertraging opgelopen dat wel beoogd was onderdeel te zijn van de inhaalslag sociale woningbouw én waarvan de realisatie vrijwel zeker is (grondpositie zeker en bestemmingsplan vastgesteld) en de realisatie ervan in 2021 start. Dit betreft de volgende projecten met totaal 111 vhe's: - Woudse Erven 22 app + 7 egw - Bloemendal 12 egw	Binnen 5 jaar met uitloop van 1 jaar 450 nieuwbouwwoningen voor sociale huur gerealiseerd (gemarkeerd als harde projecten).	2017 t/m 2021	Woningstichting Barneveld

- Holzenbosch Voorzieningenstrook 34 vhe's + 36 vhe's specifieke doelgroep

Dit maakt dat het totaal op 287 + 111 = 398 komt. Voor een overzicht zie bijlage A.

Het aanbod (66 verhuureenheden) voor specifieke doelgroepen betreft:

- 9 begeleid wonen appartementen Rozenhof
- 21 begeleid wonen appartementen Holzenbosch
- 36 intramurale zorgwoningen Holzenbosch Voorzieningenstrook (Neboplus)

In de loop van 2021 zal tevens nog gekeken worden voor welke projecten de start bouw zeker is in 2021. Daarmee kunnen deze projecten ook gerekend worden tot deze inhaalslag.

7	Woningstichting Barneveld zal in de volgende ontwikkelingen op initiatief van de gemeente, als antwoord op het strategisch plan 2019-2023 met een wens van gemiddeld 60 vhe nieuwbouw per jaar, woningbouwcapaciteit hebben in het tijdvak 2022 tot en met 2026 (totaal minimaal 300 vhe) waarvan nu concreet benoemd: • Barneveld - Bloemendal: indicatief 210 woningen (w.v. 36 intramuraal) • Barneveld - De Burgt: indicatief 80 woningen • Kootwijkerbroek-Oost: indicatief 15-20 woningen • Voorthuizen - Holzenbosch vervolgclusters: indicatief 25-30 woningen • Terschuur/Zwartebroek: indicatief 20-25 woningen • Garderen - functieveranderingslocaties: indicatief 10-15 woningen.	Bijdrage aan 20% marktaandeel sociale huur.	2021 - 2025	Gemeente Barneveld
8	Bij projecten waarbij de gronden onvoorwaardelijk in eigendom zijn van de gemeente Barneveld (en vrij zijn van contracten/verplichtingen met derden) en waar sociale huur is voorzien, mag Woningstichting Barneveld deze sociale huurwoningen binnen dat project, zelf ontwikkelen. Gemeente Barneveld heeft in de standaard anterieure overeenkomsten (AOK) met marktpartijen opgenomen dat voor wat betreft sociale huur, Woningstichting Barneveld (WsB) de eerste aangewezen partij is om deze woningen af te nemen.	Betaalbare huurwoningen en gewenst programma bij ontwikkeling van sociale huurwoningen, ook bij ontwikkeling door derden. Level playingfield voor ontwikkeling en verhuur van sociale huurwoningen.	2021 - 2025	Gemeente Barneveld

Voor wat betreft de sociale grondprijs is dit conform het actuele grondprijsbeleid van gemeente Barneveld.

Gezien de belangrijke bijdrage die beide onderdelen (AOK en grondprijsbeleid), juist ook in samenhang met elkaar, kunnen leveren aan de ontwikkeling van noodzakelijke sociale huurwoningen in Barneveld, gaan Woningstichting Barneveld en Gemeente Barneveld hierover verdiepend met elkaar om tafel. Met het doel om vanuit de benoemde wezenlijke verschillen te komen tot overeenstemming vanuit gezamenlijk belang. In 2021 maken we na het verdiepende, op overeenstemming gerichte gesprek, nadere afspraken.

De actuele Doelgroepenverordening 'sociale woningbouw en middenhuur Barneveld' (sinds 2018) is van toepassing voor alle marktpartijen en zal worden vertaald in de aan de orde zijnde planologische bestemming. Gemeente Barneveld en Woningstichting Barneveld zullen nog vóór het opstellen van een masterplan en / of stedenbouwkundige invulling en beeldkwaliteitsplan het gewenste woningtype en huurprijs voor sociale huurwoningen delen met marktpartijen en aangeven welke maximale stichtingskosten horen bij dit woningtype en huurprijs, inclusief het PvE. Algemeen zal de aandacht voor wat betreft sociale huur zich richten op (a) woningtypen passend bij de grootste groep woningzoekenden, namelijk 1 en 2 persoons huishoudens en (b) toegankelijke woningen. Hiervoor zijn zowel gestapelde als grondgebonden varianten denkbaar. Hierbij is de locatie mede bepalend voor de keuze van een woningtype. Woningstichting Barneveld heeft hierbij de doelstelling het aandeel gestapelde woningen met lift binnen haar woningbezit te vergroten.

Wanneer gestapelde woningen worden gerealiseerd met een lift en algemene ruimten (gangen, galerijen) om tot de woningen te kunnen komen zal, in verband met de hoogte van de investering en kosten van onderhoud, de minimale omvang van het complex een aandachtspunt zijn.

Daar waar realisatie van sociale huurwoningen door marktpartijen aan de orde is, die vervolgens in eigen portefeuille worden gehouden, zal worden gewezen op een transparante manier van verhuren (via huiswaarts.nu of via lokale makelaardij).

9 A	In 2019 is een schaarsteonderzoek uitgevoerd en zijn ook de uitkomsten van het WoON 2018 ³ beschikbaar gekomen, vertaald naar de Barneveldse	Herkenning en draagvlak van uitkomsten van	2021 Q1	Gemeente Barneveld
------------	---	--	---------	--------------------

	situatie. Daarnaast heeft er in het kader van de nieuwe Woonvisie een woonwensenonderzoek onder 18-30 jarigen in gemeente Barneveld plaatsgevonden. Ook heeft er een update van de vraag-aanbodontwikkelingen in de ouderenzorg plaatsgevonden, waarbij de ontwikkeling van de capaciteit van de verpleeginstellingen opnieuw in beeld is gebracht. Deze onderzoeken zijn mede input voor de nieuwe Woonvisie 2021-2025 en het bod 2021 van Woningstichting Barneveld op de Woonvisie. Woningstichting Barneveld is in het najaar 2020 gestart met een nieuwe portefeuillestrategie op basis van verschillende ontwikkelingen in de markt. We spreken hiervoor het volgende af: Gemeente Barneveld organiseert het gesprek met Woningstichting Barneveld, Huurdersvereniging Barneveld en mogelijk andere relevante (zorg)partijen zowel op ambtelijk als bestuurlijk niveau waarin de inhoud en verbanden tussen de verschillende onderzoeken en ontwikkelingen worden gedeeld en besproken om te komen tot een gedeelde visie op wonen in gemeente Barneveld.	onderzoeken en ontwikkelingen.		
9 B	Woningstichting Barneveld organiseert in aanloop naar het bod op de nieuwe Woonvisie, overleg met Huurdersvereniging Barneveld en gemeente Barneveld om haar portefeuillestrategie toe te lichten gebaseerd op de onder 9a genoemde onderzoeken, haar ambities en financiële mogelijkheden.	Gedeeld beeld bij de keuzen die WsB maakt en opneemt in bod op de Woonvisie	2021 Q1	Woningstichting Barneveld

5. Duurzaamheid met kwaliteit

Huurdersvereniging Barneveld, gemeente Barneveld en Woningstichting Barneveld zien de verduurzaming van het bestaande bezit, duurzame nieuwbouw en de energietransitie de komende jaren als belangrijke thema's. Deze thema's vragen een forse investering, zowel financieel als inzet van inwoners van Barneveld en medewerkers van Gemeente Barneveld en Woningstichting Barneveld. Voor de energietransitie werken gemeente Barneveld en Woningstichting Barneveld nauw samen om te komen tot een warmtevisie, een belangrijke richting geleverd voor de verduurzaming gedurende de komende jaren.

Woningstichting Barneveld zet in op het verduurzamen van haar bezit met zogenaamde 'no-regret' maatregelen en bereidt woningen voor op het aardgasvrij maken. Hierbij voert ze nu die ingrepen uit, voornamelijk de schil, die direct bijdragen aan de reductie van energieverbruik en CO₂ uitstoot. Op een later moment past ze de installaties aan en maakt ze de woning volledig vrij van aardgas. Vanuit (noodzakelijke) efficiëntie bij de uitvoering streeft Woningstichting Barneveld naar voldoende instemming van huurders⁴ zodat we in een project bij 100% van de woningen de ingreep kunnen uitvoeren. Het Sociaal Huurakkoord biedt, met aandacht voor woonlasten, een basis om een bijdrage van de huurder te vragen bij verduurzaming van hun woning. Het toepassen van een boven inflatoire huurverhoging zodat hiermee een bijdrage aan de investeringen kan worden gefinancierd is ook een beschikbare bron.

Naast een investeringsprogramma voor bestaande bouw investeert Woningstichting Barneveld de komende jaren fors extra in duurzame nieuwbouw (BENG en aardgasloos). Het voordeel van deze investeringen komt terecht bij de huurder die hiermee een lagere energierekening kan krijgen. Om de benodigde investeringen, ook in latere jaren, te kunnen blijven doen, blijft Woningstichting Barneveld de mogelijkheid voor vergoedingen voor extra energiezuinige woningen volgen. Denk hierbij aan bijvoorbeeld de Energie Prestatie Vergoeding (EPV⁵) of servicekosten.

Voor PV-panelen, zowel bij nieuwbouw als bestaande bouw, vraagt Woningstichting Barneveld een vergoeding in de vorm van servicekosten.

Het sturen op woonlasten vinden partijen van belang omdat daarmee duurzaamheid optimaal kan bijdragen aan betaalbaarheid. Woningstichting Barneveld heeft geen inzicht in het individuele energieverbruik van een huurder. Daarnaast is energieverbruik sterk afhankelijk van de samenstelling en het gedrag van een huishouden. Daarom zet Woningstichting Barneveld in op het verduurzamen van bestaande woningen, het vergroten van het aandeel woningen met PV-panelen en voorlichting en stimuleren van energiezuinig gedrag. Daarnaast voegt Woningstichting Barneveld jaarlijks een fors aantal energiezuinige nieuwbouwwoningen toe. Bovengenoemde maatregelen dragen bij aan een lagere energierekening zodat jaarlijks voor een mooi aantal huurders de woonlasten verlaagd worden of laag zijn.

Voor het geven van informatie en goede voorlichting over energiezuinig gedrag werken gemeente Barneveld, Huurdersvereniging Barneveld en Woningstichting Barneveld nauw samen. Zo gebruiken we diverse media om huurders te bereiken, wordt de mobiele gemeentelijke energiekeet ingezet bij bijeenkomsten en wordt gezamenlijke scholing georganiseerd. De verwachting is dat de vaststelling van de warmtevisie en uitvoering hiervan extra aandacht en extra inzet vraagt voor communicatie en voorlichting aan alle inwoners van gemeente Barneveld. Deze steeds groter wordende rol ligt primair bij de gemeente.

⁴ Hierbij gaan we uit van de mogelijkheid om als minimaal 70% van de huurders binnen een project instemt met het verduurzamingsplan we de ingreep bij 100% van de woningen binnen het project kunnen uitvoeren.

⁵ Energie Prestatie Vergoeding is een maandelijks vergoeding buiten de huur welke gevraagd kan worden bij woningen die voldoen aan hoge eisen op het gebied van energiezuinigheid en energieopwekking.

Nr.	Inhoud	Resultaat	Tijd	Trekker
10 A	Woningstichting Barneveld biedt de komende jaren gemiddeld*)105 huurders per jaar aan om hun woning energetisch te verbeteren. De woningstichting beoogt hiermee de energetische kwaliteit van de woningen te verbeteren en voorbereidingen te treffen om op een later moment de woningen aardgasvrij te kunnen maken. Per complex (exclusief het eerder gestarte project Valkhof) of project zal huurders een aanbod worden gedaan waarmee we streven naar maximale instemming van huurders (minimaal 70%) zodat we de energetisch verbetering bij 100% van de woningen kunnen uitvoeren. Woningstichting Barneveld voert de plannen voor alle woningen binnen een complex uit en maakt daarbij geen onderscheid tussen DAEB- of niet-DAEB-woningen. In het aanbod aan de huurder vragen we een vergoeding voor de PV panelen, waarbij woonlasten dalen of minimaal gelijk blijven. Gezien het opheffen van de salderingsregeling zal de berekeningswijze geactualiseerd worden. <i>*)Woningstichting Barneveld zal eind 2020 (gerekend over de jaren 2018, 2019 en 2020) voor minimaal 315 woningen aan de huurder een aanbieding tot verduurzaming hebben gedaan en daar waar akkoord is deze verduurzaming ook hebben ingekocht of een verduurzaming hebben uitgevoerd bij een lege woning. Bij alle huurders aan de Valkhof die instemmen met het aanbod voor verduurzaming van hun woning wordt deze verduurzaming uitgevoerd in 2020.</i> Woningstichting Barneveld zet al haar mogelijkheden in om in de periode 2021 – 2023 te kunnen waarborgen dat zij 300 woningen in die periode een aanbod doet om te verduurzamen. Hiervoor werkt Woningstichting Barneveld in 2019 en 2020 aan de voorbereiding van de verduurzaming van ca. 300 dezelfde type woningen in verschillende complexen om de verduurzaming op elkaar aansluitend te kunnen uitvoeren. Door de voorbereiding van meerdere complexen tegelijkertijd ontstaat flexibiliteit in de fasering bij onvoorziene omstandigheden. Mocht onverhoopt door bijvoorbeeld wetgeving (o.a. Wet natuurbescherming (eerder Flora- en Faunawet), technische aspecten of onvoldoende instemming huurders een van deze complexen niet binnen de beoogde planning kunnen worden verduurzaamd dan wijst WsB een ander complex aan voor	Woningen en wijken zoveel mogelijk voorbereid op aardgasvrij maken. Gemiddeld 105 woningen over 3 jaar hebben een aanbod gekregen voor verduurzaming of zijn verduurzaamd.	2021 t/m 2025 Eind 2020	Woningstichting Barneveld Woningstichting Barneveld

	verduurzaming om voldoende aanbod voor verduurzaming per jaar te blijven realiseren.			
10 B	Gemeente Barneveld streeft er naar een SoortManagementPlan (SMP) voor heel Barneveld te laten opstellen zodat de komende 10 jaar niet per complex het traject van de Wet natuurbescherming opgestart hoeft te worden. E.e.a. zal met Woningstichting Barneveld worden afgestemd.	Voorkomen vertraging in projecten.	2021	Gemeente Barneveld
10 C	Huurdersvereniging Barneveld vervult een ambassadeursrol naar huurders met betrekking tot de voordelen en effecten (energiebesparing en comfort) van de energetische verbetering, voorbereiding voor aardgasvrij maken en projectmatige aanpak van woningen.	Voldoende vertrouwen en draagvlak onder huurders voor aanpak verduurzaming.	2021-2025	Huurdersvereniging Barneveld
10 D	Gemeente Barneveld zal eigenaren van koopwoningen gelegen in rijwoningen van een te verbeteren complex / project daar waar nodig (financieel) ondersteunen en begeleiden zodat de eigenaren van deze woningen gelijktijdig met het project van de woningstichting hun woning energetisch kunnen (laten) verbeteren. Hiervoor zullen gemeente en woningstichting vroegtijdig in de planvorming in gesprek gaan over de mogelijkheden en samenwerking.	Koopwoningen (direct tussen huurwoningen) kunnen aan verduurzaming meedoen.	2021-2025	Gemeente Barneveld
11	Gemeente Barneveld, Woningstichting Barneveld en netbeheerder Liander werken samen aan de warmtetransitie in Barneveld. In februari 2020 is de eerste Warmtevisie 'light' vastgesteld, waarin de opgave en de speerpunten voor 2020-2021 zijn opgenomen: bewustwording, besparen/isoleren en het onderzoeken van technische mogelijkheden. In 2021 voeren we enerzijds activiteiten uit deze eerste warmtevisie uit. Anderzijds zetten de partijen in op de inhoud en het proces om te komen tot een 'Klimaatkoord-proof' warmtevisie. Daarin moet meer duidelijk worden over de te nemen stappen richting aardgasloos en de wijkaanpakken tot 2030 en 2050. Hiervoor wordt zowel op bestuurlijk als ambtelijk niveau regelmatig overleg gevoerd. Partijen spannen zich in om uiterlijk in Q4 2021 de tweede warmtevisie te laten vaststellen. Daarna werken partijen samen aan de uitvoering ervan waarbij Woningstichting Barneveld samen met netwerkbedrijf Alliander en twee	Vastgestelde warmtevisie	2021	Gemeente Barneveld

	wethouders zitting hebben in de stuurgroep voor dit gemeentelijke project en deelneemt in verschillende werkgroepen. Gemeente Barneveld werkt aan passende communicatie naar haar inwoners over de energietransitie en een aardgasvrije gemeente. Een 'dorpentour' waarbij in gesprek wordt gegaan met de inwoners is daarvan onderdeel. Waar mogelijk worden de wijken benoemd waar als eerste het gesprek wordt gestart voor zogenaamde wijktransitieplannen. Dat zijn plannen waarin inwoners aangeven hoe zij hun wijk of buurt aardgasvrij willen maken.	Passende communicatie rondom een gemeente zonder aardgas Dorpentour	2021 2021	Gemeente Barneveld Gemeente Barneveld
12	Woningstichting Barneveld heeft met een Energie index (EI) van 1,34 (gebaseerd op actuele EI, april 2019) al voldaan aan de sectorafspraken van gemiddeld B in 2021. (Label B is een EI tussen 1,21 en 1,40). Per 1-1-2021 wordt de NTA8800 van kracht. Deze norm hanteert een andere eenheid om de energieprestatie van een woning aan te geven. Woningstichting Barneveld stelt op basis hiervan nieuwe normen in het jaar 2021 vast die zoveel mogelijk in het verlengde liggen met de huidige ambitie uit om in 2022 een EI te presenteren van 1,30. Dit getal ontstaat vanuit een doorrekening waarbij de verwachte nieuwbouw en duurzaamheidsingrepen zijn ingerekend. De EI van 1,30 is een realistische en haalbare doelstelling. <i>* bron Vabi – rapportages Woningstichting Barneveld, op basis van actuele Energie Index volgens nader voorschrift, zoals aangeleverd voor de Aedes Benchmark</i>	Een Energie Index van gemiddeld 1,3 in 2022.	Eind 2022	Woningstichting Barneveld
13	Als meer huurders gebruik kunnen maken van het voordeel van PV-panelen kan relatief eenvoudig de woonlast voor die huurders worden verlaagd. Eind 2018 lag op ca 6 % van de totale woningvoorraad (DAEB en niet-DAEB) PV-panelen. Woningstichting Barneveld rolt complexgericht een programma uit voor het vergroten van het aandeel woningen met PV panelen waarbij gelijktijdig gekeken wordt naar de mogelijkheid bij seniorencomplexen om het gas in de keuken te verwijderen. Hiermee combineren we duurzaam en veilig wonen. Woningstichting Barneveld zet zich actief in zodat op meer huurwoningen PV-panelen komen te liggen of dat huurders gebruik kunnen maken van het voordeel van PV-panelen (bv postcode-roos).	Het aandeel huurders* dat voordeel heeft van PV-panelen is toegenomen van 6% naar 19%. <i>* gemeten over zowel DAEB- als niet-DAEB-bezit</i>	2021	Woningstichting Barneveld

6. Prettig en veilig wonen met elkaar

Ieder mens heeft behoefte aan een veilige basis om in te wonen en een vertrouwde omgeving om in te leven. Daarom werken Huurdersvereniging Barneveld, Gemeente Barneveld en Woningstichting Barneveld met passie voor inwoners van gemeente Barneveld aan prettig en veilig wonen. Leefbaarheid draait om een prettige woon- en leefomgeving. Dit doen partijen samen met de inwoners en maatschappelijke partners.

Woningstichting Barneveld heeft haar dienstverlening modern ingericht, digitaal waar het kan, en met persoonlijk contact waar de huurder dit wil of wij dat willen. Door digitaal te werken ontstaat er tijd voor het persoonlijk contact. Medewerkers zijn betrokken en competent. Waar nodig betreft Woningstichting Barneveld bewoners actief en stimuleert hen zelf verantwoordelijkheid te nemen voor hun eigen situatie en hun eigen buurt. Woningstichting Barneveld speelt in op wensen die er leven. Het gaat primair om inspanningen en activiteiten vanuit bewoners zelf. Belangrijk hierbij is dat huurders Woningstichting Barneveld weten te vinden als samenwerkingspartner. Woningstichting Barneveld wil eraan bijdragen dat:

- de woningzoekende graag wil wonen in een huurwoning van Woningstichting Barneveld;
- de zittende huurders de woning en de woonomgeving als prettig ervaren;
- de huurwoningen goed verhuurd worden of, indien van toepassing, goed verkocht kunnen worden.

Daarbij wordt voor Woningstichting Barneveld de speelruimte voor uitgaven in het kader van leefbaarheid bepaald door de Woningwet.

Woningcorporaties mogen een bijdrage leveren aan leefbaarheidsactiviteiten als ze gericht zijn op:

- 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 Woningstichting Barneveld;
- de aanleg en onderhoud van kleinschalige infrastructuur in de directe nabijheid van onze woningen of andere onroerende zaken van Woningstichting Barneveld (zoals paden, verlichting en groenvoorzieningen);
- 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).

Nr.	Inhoud	Resultaat	Tijd	Trekker
14	Woningstichting Barneveld investeert actief, planmatig en naar aanleiding van vraag, in het toegankelijk en veiliger maken van het bestaande bezit voor met name senioren en reserveert hiervoor jaarlijks € 125.000,- in haar begroting. Onder het toegankelijker maken valt het toegankelijker maken van de woning, het woongebouw en de wijk (directe omgeving bezit WsB). In het kader van veiligheid valt hieronder ook het op aanvraag en projectmatig aanpassen van een gasaansluiting naar elektrisch koken. Woningstichting Barneveld biedt haar huurders het pakket voor kleine woningaanpassingen (zogenaamde seniorenpakket) aan. Alle aanvragen hiervoor worden gehonoreerd.	Meer toegankelijke en (brand)veilige seniorenwoningen.	2021 - 2025	Woningstichting Barneveld

15 A	In het kader van het VN-verdrag gelijke rechten voor mensen met een handicap willen we dat nieuwe appartementencomplexen minimaal toegankelijk zijn voor bezoekers in een rolstoel. Woningstichting Barneveld realiseert, in principe, haar nieuwe appartementencomplexen zodanig dat deze toegankelijk zijn voor bezoekers in een rolstoel. Woningstichting Barneveld legt de nieuwbouwplannen vooraf voor aan de Gehandicapten Raad Barneveld.	Voor bezoekers in rolstoel toegankelijke appartementen(gebouwen).	2021-2025	Woningstichting Barneveld
15 B	Gemeente Barneveld zorgt bij realisatie van nieuwbouw dat de directe omgeving van woongebouwen toegankelijk is voor rolstoelgebruikers. Gemeente Barneveld voert regulier overleg met de Gehandicapten Raad Barneveld.	Voor bezoekers in rolstoel toegankelijke appartementen(gebouwen).	2021-2025	Gemeente Barneveld
16 A	In het kader van Prettig en Veilig Wonen voor senioren formuleren partijen maatregelen en oplossingen. Te denken valt aan het stimuleren van proactief inschrijven bij www.huiswaarts.nu (zodat er op het moment van inkomensterugval en recht op een sociale huurwoning ontstaat, er meer wachttijd is opgebouwd), het verlenen van een vorm van urgentie/voorrang en het sneller aan laten brengen van woningaanpassingen.	Langer zelfstandig wonen in een passende woning.	2021-2025	Woningstichting Barneveld
16 B	Gemeente Barneveld subsidieert voor € 15.772 het project Woon Bewust waarbij vrijwillige woonadviseurs van Welzijn Barneveld senioren thuis bezoeken voor informatie en advies over het aanpassen van de woning of het verhuizen naar een levensloopgeschikte woning.	Langer zelfstandig wonen in een passende woning.	2021	Gemeente Barneveld
17	Gemeente Barneveld en Woningstichting Barneveld werken samen aan de uitvoering van het convenant Vroegsignalering Schulden (Vroeg Er Op Af). Woningstichting Barneveld kan in het kader van deze Vroegsignalering casussen neerleggen bij de gemeente voor advies waarna zij het advies kan uitvoeren.	Minder grote huurbetalings- (en incasso) problematiek	2021 en verder	Gemeente Barneveld
18	Gemeente Barneveld organiseert met Huurdersvereniging Barneveld en Woningstichting Barneveld minimaal twee wijkschouwen. Naast de gezamenlijke schouwen zet Woningstichting Barneveld twee wijkbeheerders (€ 133.500) in die in de wijken zichtbaar en concreet te vinden zijn en in contact treden als huurders ondersteuning nodig	Prettig en veilig wonen met elkaar. Twee wijkschouwen.	2021	Woningstichting Barneveld en Gemeente Barneveld

	hebben. Hun rol is ook de sociale kaart goed te kennen en te verwijzen en bij schoon, heel en veilig zelf acties ondernemen. Energiecoaching en begeleiding m.b.t. brandmeldingen behoren ook tot de acties. Woningstichting Barneveld zet twee wijkbeheerders in die actief in de wijken werkzaam zijn met de focus op schoon, heel, veilig en prettig wonen. Zij hebben een budget van € 5.000 per jaar om de daad bij het woord te kunnen voegen (in de semi-openbare ruimte) en in te spelen op de behoefte van de wijk. Gemeente Barneveld heeft hiervoor een budget van € 30.000 beschikbaar In het kader van een veilige woonomgeving zal bij Vondelhove een voorziening getroffen worden. Woningstichting Barneveld draagt daar €3.000 aan bij. Woningstichting Barneveld draagt jaarlijks € 6.000 bij aan Stichting Present. Gemeente Barneveld draagt € 24.134 bij aan Buurtbemiddeling, Woningstichting Barneveld € 12.067. Gemeente Barneveld draagt €20.000 bij aan Buurtbudget. Gemeente Barneveld subsidieert voor maximaal € 12.000 de activiteiten van de Stichting Buurtkamer Zuid III, Ontmoetingscentrum Bronveld € 39.300 en Batu Tjapeu voor € 14.500. Woningstichting Barneveld zal € 3.000 bijdragen aan het 100 jarig bestaan van het Julianaplein. Gemeente Barneveld zal vanuit de werkorganisatie daaraan bijdragen. Gemeente Barneveld subsidieert Welzijn Barneveld voor €169.280 voor opbouwwerk in buurten, wijken en dorpen en zet waar nodig outreachend jongerenwerk in.	Opgesteld programma voor leefbaarheid in uitvoering gebracht.		
19 A	Woningstichting Barneveld ondersteunt en organiseert de huurdersparticipatie op drie niveaus te weten strategisch (HvB), tactisch (bewonerscommissie) en operationeel niveau (complexniveau). Financiële ondersteuning behoort hierbij inclusief deskundigheidsbevordering en verbinding. Gemeente Barneveld draagt hieraan bij in natura. Het betrekken van andere huurders zal per thema plaatsvinden.	Huurdersparticipatie op 3 niveaus.	2021-2025	Woningstichting Barneveld

19 B	De gemeente heeft de Woonvisie, de corporatie het Bod op de Woonvisie. Huurdersvereniging Barneveld zal jaarlijks haar speerpunten inbrengen voor de prestatieafspraken.	Speerpunten Huurdersvereniging bekend.	Q1-Q2 2021	Huurdersvereniging Barneveld
19 C	Maatschappelijke partners in zorg en welzijn, worden (steeds meer) natuurlijke partner bij het opstellen van de prestatieafspraken. Gemeente, Huurdersvereniging en woningstichting bepalen gezamenlijk hoe deze partijen te betrekken, voor het eerst in 2021 bij de prestatieafspraken voor 2022-2026.	Betrokkenheid maatschappelijke partners bij prestatieafspraken.	Q1-Q2 2021	Gemeente Barneveld
20	Gemeente Barneveld organiseert multidisciplinair casusoverleg ten behoeve van huisvesting van specifieke doelgroepen (zoals inwoners die vallen onder de Wet verplichte geestelijke gezondheidszorg) en urgenten. Woningstichting Barneveld neemt deel aan dit overleg. Woningstichting Barneveld stelt hiervoor maximaal 25% van de jaarlijkse mutaties ter beschikking (zie bijlage B). De verdeling van woningen van Woningstichting Barneveld over deze groepen wordt in onderling overleg bepaald. Gemeente Barneveld spant zich in dat ook alle andere aanbieders van woningen onder de liberalisatiegrens 25% van de mutaties beschikbaar stellen voor specifieke doelgroepen en voor een evenredig % als Woningstichting Barneveld voor urgenties (level playingfield). Gemeente Barneveld neemt in de beschikking van de urgentie, indien van toepassing, een bepaling op van de (ontbindende) voorwaarde(n) waaronder de urgentie wordt afgegeven. (Bijvoorbeeld urgentie vanwege het verlenen van mantelzorg; wanneer deze zorg in de tussenperiode voor de feitelijke toekenning van een woning is komen te vervallen, vervalt ook de beschikking). Gemeente Barneveld draagt in 2021 zorgt voor afspraken m.b.t. de woonruimteverdeling “aanleunwoningen” bij zorginstellingen en eigendom van Woningstichting Barneveld die helder en eenduidig te organiseren zijn. Woningstichting Barneveld rapporteert 2x per jaar over de uitvoering van de beschikking (overzicht toewijzing van woningen aan urgenten). Gemeente Barneveld rapporteert 2x per jaar over het aantal en aandeel urgenties gehuisvest in het bezit van de andere aanbieders onder de liberalisatiegrens.	Coördinatie van vragen en meer maatwerkoplossingen.	2021 - 2025	Gemeente Barneveld

21	Gemeente Barneveld continueert de urgentie voor statushouders in de Huisvestingsverordening. Voor 2021 wordt een taakstelling van 92 personen voorzien. De overlegstructuur en werkwijze met Woningstichting Barneveld en Vluchtelingenwerk blijven gehandhaafd en waar mogelijk geoptimaliseerd. Gemeente subsidieert voor € 100.000 Vluchtelingenwerk voor onder andere coaching bij huisvesting. Aangezien statushouders bovengemiddeld vaak een huurbetalingsachterstand hebben, maken Woningstichting Barneveld, Vluchtelingenwerk en Gemeente Barneveld afspraken met elkaar om dit tegen te gaan.	Wettelijke taakstelling wordt behaald. Betalingsproblemen worden voorkomen.	2021	Gemeente Barneveld
----	--	---	------	--------------------

7. Waar zijn geen afspraken meer over gemaakt?

Tijdens het maken van de in hoofdstuk 3 t/m 6 genoemde prestatieafspraken hebben partijen geconstateerd dat op een aantal punten geen behoefte of noodzaak meer is hier afspraken over te maken. Dit benoemen partijen als een succes. Immers, doordat er in eerdere jaren afspraken over gemaakt waren zijn doelen bereikt, processen en aandachtsgebieden geborgd en is samenwerking op die punten regulier geworden. Hieronder wordt een aantal van deze onderwerpen benoemd.

In 2018 en 2019 zijn en worden verschillende extra duurzame projecten opgeleverd, pilots, waarvan we hebben geleerd en de uitkomsten gedeeld. Met de oplevering van deze projecten en het meer regulier worden van duurzame nieuwbouw is het maken van een afspraak hierover niet meer nodig.

Voor 2019 spraken we af dat Woningstichting Barneveld bij keukenvervanging ook de mogelijkheid voor elektrisch koken zal aanbieden en bij meerwerkkeuzes alleen nog elektrisch/ inductie koken als optie aanbiedt. Deze werkwijze is in 2019 ingevoerd en nu regulier opgenomen voor projecten en planmatige werkzaamheden.

8. Procesafspraken

De procesafspraken gelden voor de gehele periode van de prestatieafspraken (vijf jaar) en worden jaarlijks waar nodig bijgesteld. De procesafspraken zijn een set afspraken die aangeven hoe de partijen met elkaar omgaan en wat ze van elkaar verwachten. Het bewaken van de procesafspraken vindt plaats in regulier overleg tussen de partijen. Bij de afspraken staat vermeld in welk overleg de afspraak wordt gemonitord en waar nodig wordt besproken.

Transformatie

De transformatieopgave van Woningstichting Barneveld om te komen tot de wensportefeuille, komt tot uiting in het meerjaren-investeringsplan (MIP) met concrete aantallen sloop, nieuwbouw, renovatie, verkoop en duurzaamheidsinvesteringen. Om deze opgave te realiseren zijn de inspanningen van alle partijen hard nodig. Deze worden hieronder weergegeven.

Woningstichting Barneveld stemt de transformatieopgave af met gemeente Barneveld en informeert Huurdersvereniging Barneveld hierover. Gemeente Barneveld betreft Woningstichting Barneveld vroegtijdig bij ontwikkelmogelijkheden en bewaakt dat er voldoende mogelijkheden zijn voor Woningstichting Barneveld om de afgesproken aantallen nieuwbouwopgave te realiseren (voldoende betaalbare geschikte locaties zowel gemeentelijk als particulier). Voor met name senioren is de locatie van groot belang en het aantal geschikte locaties beperkt. Gemeente Barneveld bewaakt dat er voldoende geschikte en betaalbare locaties zijn om de afgesproken aantallen nieuwbouw te behalen. De specifieke afspraken over aantallen per doelgroep, huurcategorie, woningtype met bijbehorende PVE woningtype vormen de basis voor de hierboven genoemde inspanning. Overleg op projectniveau (huur, type, PVE, doelgroep) vindt plaats tijdens het reguliere projectoverleg tussen gemeente Barneveld en Woningstichting Barneveld. Tweemaal per jaar wordt de projectenlijst nieuwbouw (bijlage B) in het Bestuurlijk Overleg vastgesteld nadat deze is bijgesteld op basis van de in de prestatieafspraken vastgestelde definities, de voortgang, de gerealiseerde aantallen en verwachtingen naar de toekomst toe (nieuw woningmarktonderzoek, et cetera). In dit kader wordt onder meer jaarlijks een overleg georganiseerd met marktpartijen, makelaars, Woningstichting Barneveld, gemeente Barneveld en Huurdersvereniging Barneveld voor afstemming over de mogelijkheden voor middeninkomens.

Gemeente Barneveld en Woningstichting Barneveld zoeken actief naar subsidiemogelijkheden en spannen zich maximaal in voor zowel subsidieverwerving als soepele subsidieverantwoording en vaststelling.

Onderhoud

Gemeente Barneveld en Woningstichting Barneveld informeren elkaar jaarlijks over het opstellen van de begroting bij het projectenoverleg over (onderhouds)projecten inclusief planning nutsvoorzieningen en (investeringen) in openbare ruimte, sport & spel. Woningstichting Barneveld voert verhuur en technisch beheer uit voor 3 particuliere woningen.

Slaagkans doelgroepen

De slaagkans van woningzoekenden vinden alle partijen belangrijk. Voor enkele doelgroepen leidt dit tot specifieke afspraken over de slaagkans. In algemene zin worden de slaagkansen van alle doelgroepen actief gemonitord door Woningstichting Barneveld. Jaarlijks stelt Woningstichting Barneveld een analyse over slaagkansen actiefwoningzoekenden ter beschikking aan gemeente Barneveld en Huurdersvereniging Barneveld, voorafgaand aan het bestuurlijk overleg, om zo meer inzicht te krijgen in wachttijden, vraagdruk in relatie tot type doelgroepen en type producten.

Betaalbaarheid

Huurdersvereniging Barneveld zet zich actief in voor voorlichting en promotie van betaalbaar wonen onder huurders. Woningstichting Barneveld hanteert tweede kans beleid bij huurschuld/overlast en hanteert een incassobeleid. Gemeente Barneveld overlegt jaarlijks met lokale maatschappelijke organisaties over het signaleren van armoede, de aanpak daarvan en voorlichting daarover.

Statushouders en bijzondere doelgroepen

Partijen monitoren via de reguliere overleggen de voortgang van de huisvesting van bijzondere doelgroepen en statushouders. Ook zet gemeente Barneveld zich in voor het begeleiden van alleenstaande meerderjarig geworden (18+ amv⁶-ers) statushouders. Als een casus voor bijzondere toewijzing zich voordoet, wordt een week voor het casuïstiek overleg de casus gedeeld met betrokken partijen ter interne afstemming en inhoudelijke voorbereiding. We spreken in dit overleg de passende zorg, hulp en/of ondersteuning. De uitkomst in het casuïstiek overleg komt zo voort uit een maximale inspanning van alle betrokken partijen om tot een goede oplossing te komen. We werken met vaste contactpersonen bij de verschillende partijen.

In 2021 terug op de agenda

- Nieuwe woonvisie en de betekenis daarvan voor de prestatieafspraken
- Huurbeleid gebaseerd op prijs-/kwaliteitsverhouding (woningwaarderingssysteem)
- Huurdersbijdrage aan de verduurzamingsopgave
- Implementatie nieuwe portefeuillestrategie Woningstichting Barneveld

⁶ Amv = alleenstaande minderjarige vluchteling

9. Communicatie

1. Minimaal vier keer per jaar houden gemeente Barneveld, Woningstichting Barneveld en Huurdersvereniging Barneveld bestuurlijk overleg. Deelnemers vanuit de gemeente zijn de wethouders Wonen en Sociaal Domein en de ambtelijk adviseur Wonen. Vanuit de woningstichting zijn dit de directeur-bestuurder en de manager Wonen. Huurdersvereniging Barneveld laat zich vertegenwoordigen door twee bestuursleden. Het bestuurlijk overleg is bedoeld voor besluitvorming (al dan niet ter voorbereiding op formele besluitvorming door de partijen), afstemming van werkzaamheden en informatie-uitwisseling. Standaard agendapunt is voortgang van nieuwbouw en verduurzamingsprojecten.
2. Huurdersvereniging Barneveld, Woningstichting Barneveld en Gemeente Barneveld delen hun beleidsinformatie en -voornemens die in meer of mindere mate raken aan de prestatieafspraken voordat een partij daarover een definitief besluit neemt of laat nemen. De partijen consulteren elkaar in ieder geval in de voorbereidingsfase bij beleidsbeslissingen die direct input vormen voor de te maken prestatieafspraken.
3. Gemeente Barneveld stuurt Woningstichting Barneveld en Huurdersvereniging Barneveld de notities Faseren en Dosereren toe, die tweemaal per jaar verschijnen. Deze worden besproken in ambtelijk overleg en conclusies worden gedeeld in het bestuurlijk overleg.
4. Elke drie maanden stelt Woningstichting Barneveld een plannings- en voortgangsrapportage nieuwbouw ('gele lijst') op en stelt deze ter beschikking aan gemeente Barneveld en Huurdersvereniging Barneveld.
5. Woningstichting Barneveld en Gemeente Barneveld hebben elke vier maanden een ambtelijk projectenoverleg waarin zij de nieuwbouwprojecten uit het Bod (in uitvoering, in voorbereiding, in acquisitie) bespreken op voortgang, knelpunten en te ondernemen acties. Vanuit Woningstichting Barneveld zijn daarbij aanwezig de manager Vastgoed en de projectmanager, vanuit gemeente Barneveld de teamleider Ruimte en twee adviseurs Grondzaken en Wonen. Dit overleg wordt 1x per jaar uitgebreid met de directeur-bestuurder van Woningstichting Barneveld en de directeur Ruimtelijke Ontwikkeling van gemeente Barneveld.
6. Woningstichting Barneveld en Gemeente Barneveld hebben elke drie maanden een ambtelijk wonen-overleg waarin zij in ieder geval spreken over de uitvoering van de prestatieafspraken en het uitvoeringsprogramma van de woonvisie. Ook bespreken zij onderwerpen die te maken hebben met de samenwerking tussen gemeenten en corporaties in de regio FoodValley. Vanuit Woningstichting Barneveld is daarbij aanwezig de manager Wonen; vanuit gemeente Barneveld de adviseur Wonen.
7. Gemeente Barneveld en Woningstichting Barneveld nemen deel aan het bestuurlijk overleg Samen voor Wonen Zorg-Welzijn in gemeente Barneveld. In dit overleg komt ook de toekomst van het zogenaamd Uitstroom Beschermd Wonen voor inwoners met een chronisch-psychiatrische aandoening aan de orde.
8. Gemeente Barneveld, Woningstichting Barneveld, Huurdersvereniging Barneveld, Seniorenraad Barneveld en Welzijn Barneveld overleggen drie keer per jaar over de voortgang en uitvoering van het programma Prettig en veilig wonen.
9. Gemeente Barneveld, Woningstichting Barneveld en Huurdersvereniging Barneveld spannen zich actief in om kennis te halen en te brengen in de verschillende gremia voor regionale samenwerking in de regio FoodValley. Voor Gemeente Barneveld en Woningstichting Barneveld geldt dat ook voor de regio Amersfoort. De partijen wisselen onderling informatie uit.
10. Overeenkomstig de Woningwet brengt Woningstichting Barneveld vóór 1 juli 2021 een met Huurdersvereniging Barneveld afgestemd volkshuisvestelijk bod uit aan gemeente Barneveld voor de periode 2022-2026. Leidraad voor dit bod is de vastgestelde Woonvisie 2017-2021. Naar aanleiding van dit bod werken de partijen aan nieuwe prestatieafspraken die Woningstichting Barneveld uiterlijk 15 december verzendt aan de Autoriteit woningcorporaties.
11. Voor de nieuwe prestatieafspraken draagt Woningstichting Barneveld er zorg voor dat vóór 1 september 2021 een financiële verkenning beschikbaar is, zodat deze de financiële onderlegger kan vormen voor de te maken prestatieafspraken. Gemeente Barneveld, Huurdersvereniging Barneveld en Woningstichting Barneveld zorgen ervoor dat de nieuwe prestatieafspraken hun financiële vertaling krijgen in de in het najaar vast te stellen meerjarenbegroting van elke partij.

10. Ondertekening

Was getekend,
Barneveld, 16 december 2020,

Gemeente Barneveld
De heer B. Wijnne, wethouder



Woningstichting Barneveld
De heer R. Camstra, directeur-bestuurder



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



Huurdersvereniging Barneveld
Mevr. L. van Schoonhoven, bestuurslid



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

Bijlage A: Projectenlijst

In deze bijlage staan de nu bekende projecten en locaties genoemd. Tevens is aangegeven welke projecten zo concreet zijn dat Woningstichting Barneveld deze heeft opgenomen in haar begroting voor 2020 en haar meerjarenprognose.

Prognose ontwikkelportefeuille nieuwbouw 2020-2024

Rapportage	begroting W&B 2021 en verder	
Datum	24-08-2020	
Opsteller	Akie Rond	
Status	voorlopig b.v. 1e conceptbegroting	
Actuele stand	augustus 2020	
Uitgangspunten - vergelijking met:	Ontwikkelportefeuille nieuwbouw 2020-2024 Projectenlijst 13-11-2019	

Projecten - Projectomschrijving	Woningtype	Status	huidge fase	opgenomen in begroting 2020	aantal grondgebonden regulier volgens huidige programma	aantal gestapeld regulier volgens huidige programma	aantal bijzondere designwsp volgens huidige programma	aantal totaal volgens begroting 2020	aantal totaal volgens huidige programma	jaar oplevering volgens begroting 2020	jaar oplevering volgens huidige planning
Opleveringen 2017											
n.v.t. Opleiding van nieuw opgeleverde woningen	divers	hard	nazorg	✓	27 vhe	28 vhe	0 vhe	55 vhe	55 vhe	2017	2017
Totaal opleveringen 2017											
Opleveringen 2018											
n.v.t. Opleiding van nieuw opgeleverde woningen	divers	hard	nazorg	✓	34 vhe	24 vhe	0 vhe	58 vhe	58 vhe	2018	2018
Totaal opleveringen 2018											
Opleveringen 2019											
0151.189 Veller 12 woningen	eengezinswoningen	hard	garantie	✓	4 vhe			4 vhe	4 vhe	2019	2019
0151.117 Catharijpesteeg 12 appartementen	appartementen	hard	nazorg	✓		12 vhe		12 vhe	12 vhe	2019	2019
0151.747 Holzenbosch 6 woningen Turn Key 2019	eengezinswoningen	hard	nazorg	✓	6 vhe			6 vhe	6 vhe	2019	2019
0151.102 Julianaplein 40 woningen	eengezinswoningen	hard	nazorg	✓	22 vhe	4 vhe		26 vhe	26 vhe	2019	2019
0131.030 Wiskalsee Eng 53 woningen	eengezinswoningen	hard	nazorg	✓	44 vhe			53 vhe	44 vhe	2019	2019
Totaal opleveringen 2019 - huidige prognose											
Totaal opleveringen 2019 - volgens begroting 2020											
Opleveringen 2020											
0131.030 Wiskalsee Eng 53 woningen	eengezinswoningen	hard	nazorg	✓	9 vhe			0 vhe	9 vhe	2019	2020
0131.034 Holzenbosch 21 appartementen BEVG	zorgappartementen	hard	nazorg	✓	12 vhe		21 vhe	21 vhe	21 vhe	2019	2020
0131.033 Holzenbosch 12 woningen BEVG	eengezinswoningen	hard	nazorg	✓				12 vhe	12 vhe	2020	2020
0131.051 Ombouw Vlasbeke 9 begeleid wonen zorgappartementen	zorgappartementen	hard	nazorg	✓			9 vhe	9 vhe	9 vhe	2020	2020
Totaal opleveringen 2020 - huidige prognose											
Totaal opleveringen 2020 - volgens begroting 2020											
Opleveringen 2021											
0131.042 Paulus Poterstraat 13 woningen (complex 705)	seniorwoningen	hard	ontwerp	✓	15 vhe			15 vhe	15 vhe	2020	2021
0131.056 Holzenbosch 18 woningen Turn Key 2020	eengezinswoningen	zacht	haalbaarheid	✓	16 vhe			16 vhe	16 vhe	2020	2021
Totaal opleveringen 2021 - huidige prognose											
Totaal opleveringen 2021 - volgens begroting 2020											
Opleveringen 2022											
Woudse Erven 26 woningen, deel 7 woningen	eengezinswoningen	zacht	verkenning	✓	7 vhe			7 vhe	7 vhe	2021	2022
Woudse Erven 26 woningen, deel 22 appartementen	appartementen	zacht	verkenning	✓		22 vhe		22 vhe	22 vhe	2021	2022
Komme Akker zuid 12 woningen (indicatief)	eengezinswoningen	zacht	verkenning	✓	12 vhe			12 vhe	12 vhe	2021	2022
0131.050 Studentenhuusvesting Aeres MBO fase 1,	studio	zacht	ontwikkeling	✓			60 vhe	60 vhe	60 vhe	2021	2022
Barneveld Bloemendaal 6 woningen VDM	eengezinswoningen	zacht	haalbaarheid	✓	6 vhe			6 vhe	6 vhe	2021	2022
Barneveld Bloemendaal 6 woningen BPD	eengezinswoningen	zacht	haalbaarheid	✓	6 vhe			6 vhe	6 vhe	2021	2022
0131.049 Koovlietbroek Oost fase 1a, deel 5 woningen	eengezinswoningen	zacht	verkenning	✓	5 vhe			5 vhe	5 vhe	2021	2022
0131.057 Barneveld Bloemendaal herplaatsen 22 woningen Lijsterhof	eengezinswoningen	zacht	haalbaarheid	✓	22 vhe			22 vhe	22 vhe	2021	2022
0131.052 Holzenbosch voorzieningenstrook sociale huur appartementen	appartementen	zacht	ontwikkeling	✓		34 vhe		34 vhe	34 vhe	2021	2022
0131.052 Holzenbosch voorzieningenstrook zorg appartementen	zorgappartementen	zacht	ontwikkeling	✓			36 vhe	36 vhe	36 vhe	2021	2022
0131.038 Amerfortsestraat 30 begeleid wonen zorgappartementen	zorgappartementen	zacht	ontwikkeling	✓			30 vhe	30 vhe	30 vhe	2021	2022
Studentenhuusvesting Aeres MBO fase 2, 33 vhe	studio	zacht	haalbaarheid	✓			0 vhe	33 vhe	0 vhe	2022	2022
Barneveld Johan de Wittlaan 12 tweekamerappartementen (indicatief)	appartementen	zacht	verkenning	✓	6 vhe	12 vhe		12 vhe	12 vhe	2022	2022
Stree (indicatief)	eengezinswoningen	zacht	verkenning	✓	8 vhe			6 vhe	6 vhe	2022	2022
Gardenen inbreiding - Kloezeman	eengezinswoningen	zacht	verkenning	✓				8 vhe	8 vhe	2022	2022
Totaal opleveringen 2022 - huidige prognose											
Totaal opleveringen 2022 - volgens begroting 2020											
Opleveringen 2023											
Barneveld Bloemendaal 36 woningen Nebo+ Bloemendaal	zorgappartementen	zacht	haalbaarheid	✓				36 vhe	36 vhe	2022	2023
Barneveld Bloemendaal 53 woningen Nebo+ Bloemendaal	appartementen	zacht	haalbaarheid	✓		53 vhe		57 vhe	53 vhe	2022	2023
Koovlietbroek Oost fase 1b, deel 11 woningen	eengezinswoningen	zacht	verkenning	✓	11 vhe			11 vhe	11 vhe	2022	2023
Holzenbosch II B 12 woningen (indicatief)	eengezinswoningen	zacht	verkenning	✓	12 vhe			12 vhe	12 vhe	2022	2023
Barneveld De Burgt II (indicatief)	appartementen	zacht	verkenning	✓	18 vhe			18 vhe	18 vhe	2023	2023
Barneveld Lijsterstraat (indicatief)	appartementen	zacht	verkenning	✓		20 vhe		20 vhe	20 vhe	2023	2023
Terschuur sportpark Overbeek (indicatief) - a	eengezinswoningen	zacht	verkenning	✓	6 vhe			6 vhe	6 vhe	2021	2023
Terschuur sportpark Overbeek (indicatief) - b	eengezinswoningen	zacht	verkenning	✓	6 vhe			4 vhe	6 vhe	2023	2023
Barneveld Bloemendaal fase 2a (indicatief)	eengezinswoningen	zacht	verkenning	✓	24 vhe	6 vhe		30 vhe	30 vhe	2023	2023
Stree (indicatief)	eengezinswoningen	zacht	verkenning	✓	6 vhe			6 vhe	6 vhe	2023	2023
Totaal opleveringen 2023 - huidige prognose											
Totaal opleveringen 2023 - volgens begroting 2020											
Opleveringen 2024											
Koovlietbroek Oost fase 2, deel 11 woningen	eengezinswoningen	zacht	verkenning	✓	11 vhe			5 vhe	11 vhe	2023	2024
Barneveld De Burgt II (indicatief)	appartementen	zacht	verkenning	✓		22 vhe		22 vhe	22 vhe	2024	2024
Holzenbosch II C (indicatief)	eengezinswoningen	zacht	verkenning	✓	12 vhe			12 vhe	12 vhe	2024	2024
Terschuur sportpark Overbeek (indicatief) - c	eengezinswoningen	zacht	verkenning	✓	6 vhe			6 vhe	6 vhe	2024	2024
Zwarebrek eigen ontwikkeling GSB (indicatief)	eengezinswoningen	zacht	verkenning	✓	8 vhe			8 vhe	8 vhe	2023	2024
Zwarebrek eigen ontwikkeling GSB compact (indicatief)	eengezinswoningen	zacht	verkenning	✓	8 vhe			8 vhe	8 vhe	2024	2024
Gardenen inbreiding (indicatief)	eengezinswoningen	zacht	verkenning	✓	8 vhe			8 vhe	8 vhe	2024	2024
Barneveld Bloemendaal fase 2b (indicatief)	appartementen	zacht	verkenning	✓		26 vhe		26 vhe	26 vhe	2024	2024
Totaal oplevering 2024 - huidige prognose											
Totaal opleveringen 2024 - volgens begroting 2020											
Totaal opleveringen 2017-2021 inhaalslag excl. herplaatsen 22 woningen Lijsterhof - huidige prognose											
Totaal opleveringen 2017-2021 inhaalslag excl. herplaatsen 22 woningen Lijsterhof - volgens begroting 2020											
Totaal opleveringen 2020-2024 begroting - huidige prognose											
Totaal opleveringen 2020-2024 begroting - volgens begroting 2020											
Totaal opleveringen 2020-2024 incl. zachte acquisitie - huidige prognose											
Totaal opleveringen 2020-2024 incl. zachte acquisitie - volgens begroting 2020											

Legend

- hard
- K&O onderkend
- zacht
- K&O nog niet onderkend

- ✓ wijzigingen t.o.v. vastgestelde begroting
- ?! project is 'On Hold' c.q. heronderzoek - mogelijk effect op planning en programma
- aantal opleveringen volgens huidige planning groter t.o.v. vastgestelde begroting
- aantal opleveringen volgens huidige planning lager t.o.v. vastgestelde begroting
- ▲ jaar oplevering volgens huidige planning eerder t.o.v. vastgestelde begroting
- ▼ jaar oplevering volgens huidige planning later t.o.v. vastgestelde begroting

Bijlage B: aantal indicatieve directe bemiddelingen door Woningstichting Barneveld

Onderstaande tabel dient slechts ter illustratie van de mogelijke verdeling van directe bemiddelingen. Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.

Directe bemiddelingen door Woningstichting Barneveld	Jaar 2021		
Stel :	280 woningmutaties op jaarbasis		
Hiervan	25% directe bemiddelingen 70 directe bemiddelingen		
Verdeling	Minimaal	Gemiddeld	Maximaal
Taakstelling statushouders: 2x 46 personen= 92 personen in 2021			
Betekent indicatief 23 huishoudens (bij g.w.b. van 4 pers.)	18	23	30
2% rechtstreekse toewijzing WsB	2	6	8
Toewijzing zorginstellingen	2	6	10
Stadsvernieuwing/bijzondere toewijzing	5	10	15
MDO Wonen / urgentie	20	25	35
Totaal	47	70	98

Gemeente Barneveld
College van burgemeester en Wethouders
De heer A. de Kruijf en P.J.T. van Daalen
Postbus 63
3770 AB BARNEVELD

Behandeld door
L. van Beek-Bouw

Afdeling
Directie

Telefoonnummer
0342-427530

Barneveld 30 juni 2020
Onderwerp Bod op de woonvisie

Geacht College,

Jaarlijks ontvangt u van onze corporatie een bod op uw woonvisie welke als basis dient voor de te maken prestatieafspraken voor het daaropvolgende jaar. Bij deze ontvangt u ons bod gericht op de nieuwe prestatieafspraken. De vorm en inhoud wijkt af van wat gebruikelijk was de laatste jaren en dat lichten we graag toe.

Nieuwe woonvisie

De laatste jaren was de vastgestelde Woonvisie 2016-2020 de basis voor ons bod en de prestatieafspraken. Er is een nieuwe woonvisie 2021-2024 in voorbereiding en u bent voornemens deze in maart 2021 vast te stellen. Door deze ontwikkeling kan 2020 beschouwd worden als een overgangsjaar. Reden om voor 2020 een andere werkwijze te kiezen dan de afgelopen jaren, waarin wij in de vorm van een strategisch plan een uitgebreid bod deden. Graag brengen wij bij deze een bod uit dat nog gebaseerd is op de Woonvisie 2016-2020. Wij stellen voor dit bod aan te vullen zodra de nieuwe woonvisie gereed is en op basis daarvan de nieuwe prestatieafspraken te maken. Het heeft onze voorkeur om dan voor de periode 2021-2024 prestatieafspraken te maken, welke jaarlijks gemonitord en - zo nodig - bijgesteld worden.

BOD

Woningstichting Barneveld continueert haar inspanningen in lijn met het bod 2019 en de prestatieafspraken 2020 d.d. 29-11-2019 met de hiernavolgende opmerkingen en aanvullingen:

- op verzoek van Huurdersvereniging Barneveld en conform prestatieafpraak hebben wij ons huidige huurbeleid geëvalueerd en geconcludeerd dat de systematiek op basis van marktwaarde leidt tot ongewenste uitkomsten. Woningstichting Barneveld past haar huurbeleid aan per 1 januari 2021 zodanig dat er een relatie gelegd wordt tussen prijs (huur en woonlasten) en kwaliteit. Hieronder is dat nader toegelicht.
- eind 2020 actualiseren wij onze portefeuillestrategie aan de hand van de laatste woningmarktgegevens en ontwikkelingen zoals de toenemende vraag naar differentiatie van woningaanbod en afnemende vraag naar grote huurwoningen. Deze ontwikkelingen zullen vertaald worden in een wensportefeuille en transitieopgave.
- Basisgegevens zoals huurprijsgrenzen en concrete streefcijfers zullen geactualiseerd worden.

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

Wij hebben kennis genomen van de motie van de gemeenteraad om het aandeel sociale huur op te trekken naar 25%. Gezien het proces om tot een nieuwe gemeentelijke woonvisie te komen is het in onze ogen nu niet het geschikte moment daarover een standpunt te bepalen. Dit zullen we doen nadat de woonvisie gereed is.

HUURBELEID

Huurdersvereniging Barneveld heeft ons in de afgelopen jaren gevraagd af te stappen van ons huidige huurbeleid. Het huurbeleid dat gebaseerd is op markthuren in combinatie met het aftoppen van de huurprijzen op de diverse aftoppingsgrenzen die gebruikt worden voor het passend toewijzen en de huurtoeslag.

Ongewenste uitkomsten

Dit beleid heeft geleid tot de volgende ontwikkelingen:

- Er is geen relatie tussen de huurprijs | woonlasten van de woning en de kwaliteit.
 - Twee vergelijkbare woningen kennen qua huurprijs een groot verschil.
 - Een kleinere woning kan duurder zijn dan een grotere.
 - Bijna alle vrijkomende huurwoningen hebben dezelfde prijs, ongeacht de kwaliteit (zoals mate van isolatie).
 - Energielabel heeft geen invloed op de huurprijs, maar wel op de woonlasten.
- Voor de jaarlijkse huurverhoging is het de uitdrukkelijke wens van de Huurdersvereniging om de huurverhoging te laten differentiëren in relatie tot de gehele woonlasten, waarbij met name de energieprestatie dan ook een belangrijke rol speelt, in combinatie met de huidige huur en dat is op basis van de huidige systematiek (met als basis marktwaarde) niet mogelijk.
- De maatwerkoplossingen van het twee hurenbeleid is vaak een oplossing voor een tijdelijk probleem terwijl de oplossing een structureel karakter heeft.
- Er is geen eenduidige methodiek om de bijdrage aan de verduurzaming op een eerlijke manier vorm te geven.

Al met al wordt het huidige huurbeleid als oneerlijk ervaren en ontbreekt de integraliteit tussen de streefhuur (huurprijs na mutatie), de jaarlijkse huurverhoging, de bijdrage aan verduurzaming en de maatwerkregelingen zoals het twee hurenbeleid.

Afspraken

In 2019 hebben wij – Huurdersvereniging, gemeente en woningstichting – hierover gesproken met elkaar en het volgende opgenomen in de prestatie afspraken voor 2020. *“In 2020 werkt Woningstichting Barneveld in overleg met Huurdersvereniging Barneveld aan huurbeleid op basis van de evaluatie actueel huurbeleid (incl. streefhuren), actuele ontwikkelingen en de effecten en mogelijkheden van het sociaal huurakkoord waarbij de prijs-kwaliteitsverhouding inclusief energielabel een rol kan spelen.”*

Uitkomst

Op basis van deze uitgangspunten is geconcludeerd dat een huurbeleid dat zijn grondslag kent in het woningwaarderingssysteem een oplossing biedt. Uitgangspunt daarbij is dat er een logica ontstaat tussen het streefhuurbeleid, de jaarlijkse huurverhoging en de vergoeding indien de kwaliteit van de woning verbeterd is door ingrepen zoals verduurzaming. In grote lijnen ziet de systematiek er als volgt uit:

- **Streefhuur**
Voor de streefhuur (= huurprijs die we vragen als de woning muteert) wordt een vastgesteld percentage van de maximaal redelijke huur bepaald voor alle woningen. De maximaal redelijke huur wordt berekend op basis van de kwaliteit van de woning uitgedrukt in een puntensysteem waarin naast de grootte van de woning, onder andere de ligging, het afwerkingsniveau en het energielabel gewaardeerd wordt. In de verdere uitwerking wordt het percentage van de maximaal redelijke huurprijs bepaald, zodanig dat deze beleidswijziging in beginsel budgetneutraal verloopt.
- **Jaarlijkse huurverhoging**
Voor de jaarlijkse huurverhoging kan gekozen worden om te differentiëren in de huurverhoging op basis van het 'gat' tussen de huidige huurprijs en de vastgestelde streefhuur.
- **Bijdrage aan verduurzaming**
Door verbeter- en verduurzamingsingrepen wordt de kwaliteit verbeterd, worden er punten toegevoegd en daarmee stijgt de streefhuur. Bij de uitvoering van een ingreep vragen wij de huidige huurder een bijdrage in principe conform de tabel uit het sociaal huurakkoord.
- **Maatwerkregelingen**
Mochten binnen deze methodiek nog groepen woningzoekenden en/of huurders zijn die in de knel komen dan kunnen daarvoor maatwerkregelingen ontwikkeld worden. We gaan ervan uit dat met deze nieuwe opzet voor het huurbeleid het standaard uitvoeren van een twee hurenbeleid niet meer nodig zal zijn.

Positief advies en verdere uitwerking

De methodiek is besproken met de Huurdersvereniging en op basis van onze adviesaanvraag heeft Huurdersvereniging Barneveld positief geadviseerd. De komende maanden zal het huurbeleid verder uitgewerkt worden. Bij deze uitwerking zijn onderdeel van het proces de concretisering van het percentage van de maximale huurprijs als streefhuur en de bandbreedte die kan worden ingezet bij de jaarlijkse huurverhoging.

Tot slot

Wij gaan ervan uit dat dit bod voldoende basis biedt voor de herijking van de prestatieafspraken voor 2021 en zoals hiervoor genoemd, zullen wij dit aanvullen zodra de nieuwe woonvisie gereed is. Dit bod wordt gedaan onder voorbehoud van goedkeuring door de Raad van Commissarissen. Besluitvorming vindt plaats zodra het huurbeleid verder uitgewerkt is.

Heeft u vragen of opmerkingen dan horen wij dat uiteraard graag.

Met vriendelijke groet,



Liesbeth van Beek-Bouw
directeur-bestuurder

Memo

Datum:
30 juli 2020

Onderwerp: Reactie op het bod op de woonvisie voor 2021 door Woningstichting Barneveld

Ter attentie van: Aart de Kruijf, Hans van Daalen

Afzender: R.O/Wonen/Mimi Stevens

Vooraf

In de Woningwet is opgenomen (artikel 42) dat woningcorporaties naar redelijkheid bijdragen aan de uitvoering van het lokale volkshuisvestingsbeleid. Hiertoe brengen woningcorporaties jaarlijks voor 1 juli een 'bod' uit met voorgenomen werkzaamheden.

De toegelaten instelling stelt (artikel 43) een overzicht op van voorgenomen werkzaamheden, waaruit de gemeente(n) waar de toegelaten instelling feitelijk werkzaam is, kunnen afleiden welke werkzaamheden op hun grondgebied zijn voorzien. Daarmee wordt duidelijk welke bijdrage wordt beoogd aan de uitvoering van het volkshuisvestingsbeleid dat in die gemeente(n) geldt. Het overzicht heeft betrekking op de eerstvolgende vijf kalenderjaren en heeft mede betrekking op de met de toegelaten instelling verbonden ondernemingen.

Bod 2021 van Woningstichting Barneveld

Op 30 juni 2020 heeft het college van burgemeester en wethouders het Bod ontvangen van Woningstichting Barneveld, hierna WsB, gericht aan de betrokken bestuurders de Kruijf en Van Daalen. Het bod wijkt af van de afgelopen jaren. De reden daarvoor is dat er een nieuwe woonvisie 2021-2025 in voorbereiding is. Woningstichting Barneveld wil daar volgend jaar haar doorkijk voor dezelfde periode op enten en ook de prestatieafspraken daar op baseren. Voor nu wordt teruggevallen op de huidige, vastgestelde woonvisie 2017-2021.

Inspanningen in lijn met bod voor 2020 en enkele aanvullingen

Woningstichting Barneveld continueert haar inspanningen in lijn met het bod van vorig jaar maar vraagt ook aandacht voor enkele aanvullingen en opmerkingen:

1. De systematiek van het huurbeleid wordt in afstemming met Huurdersvereniging Barneveld (HvB) aangepast, waarbij er een betere relatie tussen woonlasten en kwaliteit wordt gelegd. De bedoeling is dat dit per 1 januari 2021 een feit is.
2. De portefeuillestrategie wordt eind 2020 geactualiseerd aan de hand van marktontwikkelingen en vertaald in een wensportefeuille met de daarbij horende transitieopgave.
3. Huurprijsgrenzen en dergelijke worden geactualiseerd aan de hand van de landelijke richtlijnen vanuit het ministerie van BZK.

4. Over de motie van de raad i.v.m. het opstellen van de woonvisie, om het aandeel sociale huur op te trekken naar 25% wordt voorlopig nog geen standpunt ingenomen. Dit zal gebeuren na afronding en vaststelling van de woonvisie.

In dit memo leest u de ambtelijke reactie op dit bod.

Ad 1. Huurprijsbeleid

In de afgelopen jaren heeft de WsB gekozen voor een tweehurenbeleid, waarbij bij mutatie werd gekeken naar het inkomen van de betreffende kandidaat-huurder. De huren werden dan bij mutatie in relatie tot dit inkomen opgehoogd tot huren tot de betaalbaarheidsklassen: de kwaliteitskortingsgrens, de 2 aftoppingsgrenzen en de huurliberalisatiegrens.

De relatie met de kwaliteit van het product werd daarbij uit het oog verloren alsook de energieprestatie van deze woning.

Dit leidde tot ongewenste situaties, zoals identieke woningen die een groot prijsverschil kennen, kleinere woningen die duurder zijn dan grotere woningen.

De WsB en HvB willen op basis van het woningwaarderingssysteem (waarin ook de energieprestatie is opgenomen) komen tot een aangepast huurbeleid. Daarvoor zal een nieuwe streefhuur moeten worden bepaald (percentage van de maximale huurprijs).

Reactie gemeente Barneveld

De voorgestelde wijziging in huurprijsbeleid kunnen wij als gemeente goed volgen.

Temeer omdat er sinds een aantal jaren passend moet worden toegewezen (passend bij het inkomen van iemand). Daarmee wordt het 'scheef wonen' reeds beteugeld.

Om de kwaliteit van de woningvoorraad meer te laten meewegen in relatie tot de woonlasten van een huurder (huurprijs en energielasten) is een goed uitgangspunt.

Wij gaan er daarbij wel vanuit dat het huidige streefbeeld van het huuraanbod: goedkoop (tot kwaliteitskortingsgrens) / betaalbaar (tot 2 aftoppingsgrenzen) / bereikbaar (tot liberalisatiegrens) en vrije sector huur resp. 10%/75%/10% en 5% minimaal in tact blijft, conform het strategisch plan 2019-2023 van de WsB.

Met andere woorden: de herijking moet niet tot een kleinere bereikbare huurwoningvoorraad leiden, aangezien de overgrote meerderheid van de woningzoekende huurders die staan ingeschreven, zijn aangewezen op de goedkope en betaalbare huurwoningen van de woningstichting.

Als gemeente worden we graag geïnformeerd over de voortgang en uitkomst van deze herijking van het huurbeleid. Het bestuurlijk overleg is daarvoor een uitstekend podium.

Ad 2. Portefeuillestrategie

De WsB zal eind dit jaar haar portefeuillestrategie herijken om zo te komen tot een nieuwe wensportefeuille. Dit zal wellicht een transitieopgave betekenen. Hierin worden ook ontwikkelingen op de woningmarkt en demografische ontwikkelingen meegenomen.

In het streefbeeld voor 2028 werd in het strategisch plan 2019-2023 ten aanzien van huurprijsklassen het volgende voorgesteld:

10% goedkoop (tot kwaliteitskortingsgrens), 75% betaalbaar (tot 2 aftoppingsgrenzen), 10% bereikbaar (tot liberalisatiegrens) en 5% vrije sector. Dit is hetzelfde beeld als in 2017.

Ten aanzien van de differentiatie in producten werd het volgende voor 2028 genoemd: 56% eengezinswoningen, 33% appartementen met lift, 9% appartementen zonder lift

en 2% onzelfstandig. Hiermee zou het aandeel eengezinswoningen ten opzichte van de huidige situatie iets afnemen ten faveure van meer appartementen met lift.

Reactie gemeente Barneveld

Gezien een aantal ontwikkelingen op de woningmarkt, de ontwikkeling van bouwprijzen en stichtingskosten, demografische ontwikkelingen alsook economische trends is het goed om een portefeuillestrategie met enige regelmaat te herijken.

Gezien de uitkomsten van het WoOn2018 onderzoek, de uitkomsten van het woonwensenonderzoek onder 18-30 jarigen dat gemeente Barneveld recent heeft laten uitvoeren, als ook het schaarsteonderzoek uit 2019 en de verhuurervaringen van de woningstichting zelf, liggen er de nodige marktgegevens voorhanden.

Maar ook de gesprekken met diverse maatschappelijke instellingen, die vooral aangeven graag een beroep te willen doen op goedkope huisvesting voor bijvoorbeeld urgenten, spoedzoekers, uitstroom beschermd wonen, statushouders en andere doelgroepen, vormen relevante input.

Wij gaan er van uit dat de WsB al deze informatie en signalen adequaat meeneemt in haar overwegingen. Verder gaan we er van uit dat onder andere HvB en gemeente Barneveld in dit traject geconsulteerd zal worden.

Daarnaast vraagt de gemeente Barneveld om niet alleen naar de portefeuillestrategie voor de reguliere huurmarkt te kijken maar ook naar het overige bezit van de woningstichting te kijken: het zorgvastgoed, woonwagens, studentenhuusvesting, koopgarantwoningen, DAEB/niet-DAEB e.d. aangezien ook in deze segmenten zich verschillende ontwikkelingen voordoen en deel uit maken van de portefeuille.

Ad 3. Actualisering huurprijzen e.d.

Woningstichting Barneveld heeft voor wat betreft de huurprijzen te maken met de wettelijk vastgelegde huurprijsgrenzen. Deze worden jaarlijks middels een MG-circulaire van het Rijk geïndexeerd. Als gemeente hebben we hier geen invloed op.

Ad 4. Standpunt motie van de gemeenteraad: 25% sociale huur

Woningstichting Barneveld geeft aan eerst het gehele woonvisie traject af te wachten alvorens met een standpunt omtrent de motie van de gemeenteraad te komen.

De gemeenteraad heeft voorafgaand aan het opstellen van de nieuwe woonvisie reeds een motie uitgebracht om tenminste 25% sociale huur en tenminste 10% sociale koop in de gemeentelijke nieuwbouwprogrammering op te nemen.

Reactie gemeente Barneveld

Wij begrijpen en respecteren dit standpunt van Woningstichting Barneveld.

Aangezien de resultaten van verschillende woningbehoefteonderzoeken nog moeten worden gedeeld (zoals ook het onderzoek onder 18-30 jarigen in Barneveld), de gesprekken met stakeholders (waaronder de WsB, HvB, Jongerenraad, Adviesraad Sociaal Domein, de dorpsvertegenwoordigers, zorgorganisaties) nog moeten worden gevoerd, is het wat prematuur om voortijdig al standpunt in te nemen over het gewenste percentage sociale huur in de woningbouwplannen van gemeente Barneveld.

De woningbehoefte verschilt per kern en zo ook de behoefte aan sociale huur. Daarnaast is het ook denkbaar dat er verschillende woonmilieus gewenst zijn, waarbij het soms om relatief meer of juist relatief minder sociale huurwoningen zal gaan. In de woonvisie zal de programmering van het gemeentelijk woningbouwprogramma (type producten, locaties, eigendomsverhoudingen, prijsklassen, verdeling over kernen) in relatie tot de vraag, uitvoerig aan de orde komen. Deze programmering zal ook mede leidend zijn voor de te maken prestatieafspraken met HvB en WsB in 2021.



> Retouradres Postbus 16191 2500 BD Den Haag

L2082
Woningstichting Barneveld
t.a.v. mevrouw E.J.J. van Beek-Bouw
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 2020
Betreft Toezichtbrief 2020

Ons kenmerk
H466757

Geachte mevrouw Van Beek,

Hierbij ontvangt u de toezichtbrief naar aanleiding van het door mij uitgevoerde onderzoek op basis van het gemeenschappelijk beoordelingskader Aw-WSW¹.

Gezamenlijk beoordelingskader

Bij het onderzoek op basis van het gezamenlijk beoordelingskader focust de Autoriteit woningcorporaties (Aw) zich op de governance van uw organisatie. Bij het onderdeel bedrijfsmodel maakt de Aw gebruik van de inzichten van Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW). In afstemming met WSW beoordeelt de Aw 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 gemeenschappelijk beoordelingskader Aw-WSW, maar wel onderdeel van het integrale Aw toezicht. Als er bij uw corporatie sprake is van een risico in het kader van rechtmatigheid of integriteit, komt dit aan de orde in deze toezichtbrief.

In verband met de vereisten in de wet toetst de Aw daarnaast jaarlijks gericht op rechtmatigheid. Deze toets richt zich in ieder geval op de onderdelen passend toewijzen, staatssteun, huursom en WNT. Voor deze beoordeling wordt gebruik gemaakt van de gegevens van de verantwoordingsinformatie (dVi). De conclusies van deze rechtmatigheid beoordeling ontvangt u jaarlijks vóór 1 december in een aparte brief.

Risicogerichte aanpak

De risico-inschatting is medebepalend bij de planning en uitvoering van het onderzoek. Daarbij is nadrukkelijk het streven om jaarlijks voor elke corporatie een onderzoek op basis van het gezamenlijk beoordelingskader uit te voeren. Na afronding van het onderzoek ontvangt u een toezichtbrief. Als op basis van het onderzoek wordt ingeschat dat het risico laag is, zal de inhoud van de

¹ <https://www.ilent.nl/documenten/publicaties/2018/11/12/gezamenlijk-beoordelingskader-aw-wsw>



toezichtbrief beknopt zijn; de brief vermeldt dan dat er geen aanleiding is tot het verrichten van nader onderzoek.

Als sprake is van een (mogelijk) verhoogd risico, beperkt de brief zich tot die onderdelen waar een verhoogd risico is ingeschat of is gesignaleerd. Op deze onderdelen benoemt de brief dan vervolgafspraken, actiepunten, aandachtspunten en/of interventies.

Basisonderzoek 2020

Ik heb voor uw corporatie een onderzoek uitgevoerd. Daarbij heb ik gebruik gemaakt van de volgende informatie:

- dVi gegevens 2019
- dPi gegevens 2018
- Jaarverslag 2019
- Meerjarenbegroting 2020 en verder
- Management letter 2019 en accountantsverslag 2019
- Uitkomst visitatie, rapport van 2 september 2019 en reactie bestuur daarop
- Onderzoeksresultaten WSW
- Voorgaande oordelen Aw

Voorgaande beoordeling

In de brief van 6 februari 2019 heb ik mijn zorgen geuit over een aantal aangelegenheden. Dit betrof onder meer een mogelijk risico voor de continuïteit van de uitvoering van de primaire taak van de corporatie, vanwege een opeenstapeling van zaken zoals het hoge ziekteverzuim, het vertrek van medewerkers inclusief het voltallig MT en het groot aantal organisatorische veranderingen in een relatief kort tijdsbestek.

Daarnaast heb ik aandacht gevraagd voor de discrepantie in visie op bepaalde kwesties tussen de bestuurder en de raad van commissarissen en voldoende onafhankelijkheid en tegenkracht van de controller.

Middels het voeren van gesprekken en de aanlevering van stukken heeft het afgelopen jaar monitoring plaats gevonden.

Conclusie

Op basis van het door mij uitgevoerde onderzoek signaleer ik mogelijk risico's in uw governance. Met betrekking tot de opzet van de besturing blijven de professionalisering van de organisatie (organisatiestructuur en -cultuur) en de kwaliteit van de vertaling van doelen een aandachtspunt.

Daarnaast stel ik vast dat het risicomanagement, de interne beheersing en de beheerkosten aandacht behoeven. De risico inschatting voor uw corporatie is laag op de overige onderdelen van het beoordelingskader.

Ik maak met u de volgende toezichtafspraken:

- Ik verzoek u mij direct na vaststelling de voortgangsrapportages toe te zenden.
- Ik plan met een afvaardiging van uw RvC een afspraak om de afgelopen periode te evalueren.
- Begin volgend jaar plan ik een afspraak met de nieuwe bestuurder om kennis te maken en de voortgang van het verbetertraject te bespreken.

Governance

Governance omvat de activiteiten van sturen, beheersen, toezicht houden en verantwoorden in hun onderlinge samenhang. In dit deel van het onderzoek gaat het om de vraag in hoeverre uw corporatie voldoende waarborgen heeft ingericht om de strategische doelstellingen op een integere, rechtmatige en doelmatige wijze te realiseren.



Datum
2 september 2020

Ons kenmerk
H466757

Organisatie

Wegens verschil van inzicht tussen de raad van commissarissen en de bestuurder heeft uw raad eind december besloten om afscheid te nemen van de toenmalige bestuurder. Per 20 januari jl. bent u als interim bestuurder gestart. De Aw heeft inmiddels een positieve zienswijze afgegeven voor de beoogd bestuurder, waarmee de bestuursfunctie vanaf eind 2020 weer structureel wordt ingevuld. Na het vertrek van alle managementteam leden, is het MT inmiddels ruim een jaar weer voltallig. Tot op heden is het echter nog niet gelukt om alle openstaande vacatures in te vullen op de afdelingen bedrijfsvoering en vastgoed, vanwege relatief veel personeelsmutaties in korte tijd. Vooralsnog wordt de inhuur van externen derhalve voortgezet en wordt ingezet op traineeships. Daarnaast bent u bezig met het creëren van een aantal seniorfuncties ter versterking van het kennisniveau op de afdelingen.

De extra kosten die hiermee gepaard gaan komen tot uitdrukking in een stijging van de beheerkosten. De gemiddelde beheerkosten in de daeb-tak, zoals verantwoord in de prognose informatie 2019 (dPi2019), zijn € 500 hoger dan de sectorbrede gemiddelde uitgaven voor beheer.

De accountant heeft in haar managementletter verbeterpotentieel benoemd ten aanzien van het risicomanagement en de invulling van de controlfunctie. De aanbevelingen ter verbetering van het risicomanagement zijn of worden opgepakt. Daarnaast is de controlfunctie herijkt en aangescherpt. De uitwerking hiervan wordt nauwlettend door u gemonitord en waar nodig wordt tijdig bijgestuurd.

In het in 2019 uitgevoerde medewerkerstevredenheidsonderzoek (MTO) was sprake van een daling van de algemene tevredenheidsscore ten opzichte van het voorgaand uitgevoerde onderzoek. Dit voorjaar is opnieuw een MTO uitgevoerd waarbij op bijna alle terreinen een hogere mate van tevredenheid is geconstateerd.

Kwaliteit vertaling doelen

Uit de met u recent gevoerde gesprekken maak ik op dat de koers van woningstichting Barneveld wel duidelijk is geformuleerd, maar de uitgezette strategie op tal van terreinen nog onvoldoende is doorvertaald naar beleid waardoor de samenhang en toetsingskaders ontbreken. Dit belemmert enerzijds het effectief invullen van de werkzaamheden en anderzijds het adequaat toezichthouden op het realiseren van de organisatiedoelstellingen. Samen met het MT en externe adviseurs bent u gestart met het invulling geven aan en het uitschrijven van het beleid. Tevens bent u bezig met het werven van een beleidsmedewerker omdat deze deskundigheid in de organisatie ontbreekt.

Woningstichting Barneveld heeft haar ambities tot 2030 in de meerjarenprognose vastgelegd. U heeft geconstateerd dat de investeringsopgave van slechts een deel van het totale bezit is doorvertaald in deze ambities en de financiële ratio's dusdanig verslechteren, dat de investeringsmogelijkheden voor het overig bezit na 2030 mogelijk niet toereikend zijn. Op grond van nieuw woningmarkt-onderzoek en vaststelling van de kwaliteit van het huidige bezit wordt de portefeuillestrategie herijkt, waarbij een langere doorkijk wordt gemaakt (25 jaar) dan thans is gedaan.

Het financiële beleid is inmiddels uitgeschreven en vastgesteld, waardoor de financiële spankracht inzichtelijk is gemaakt. Op grond hiervan worden door u nieuwe keuzes gemaakt, waarbij het duurzaam verdienmodel van woningstichting Barneveld kan worden gewaarborgd.

Bevindingen

Hoewel woningstichting Barneveld op de goede weg lijkt te zijn, dienen nog belangrijke stappen te worden gezet voordat de governance van de corporatie



Datum
2 september 2020

Ons kenmerk
H466757

weer van voldoende kwaliteit is. Nadat er een adequate invulling is gegeven aan de organisatiestructuur en -beleid, dient aandacht te worden geschonken aan de gewenste cultuur en de hard en soft controls. Gegeven de huidige situatie beoordeel ik het risico op het onderdeel governance als midden. Met het op orde stellen van de governance verwacht ik tevens versterking van het risicomanagement en de interne beheersing.

Gezien de huidige organisatieveranderingen die gepaard gaan met personele mutaties vind ik een tijdelijke verhoging van kosten voldoende verklaarbaar. Ik verwacht van het bestuur evenwel een kritische houding ten aanzien van deze uitgaven in relatie tot haar maatschappelijke opgave. Ik ga ervan uit dat, na het verbeteren van de governance, het bestuur zich inspant om de beheerkosten tot een acceptabel niveau terug te brengen.

Ik verwacht dat uw raad de voortgang van het ingeslagen verbeteringstraject en de beheersing van de beheerskosten nauwlettend volgt.

Ik blijf de ontwikkelingen in de komende periode volgen. Ik verzoek u mij direct na vaststelling de voortgangsrapportages toe te zenden. Tevens plan ik begin volgend jaar een afspraak met de nieuwe bestuurder om kennis te maken en de voortgang te bespreken. Ook maak ik met een afvaardiging van uw RvC een afspraak om de afgelopen periode te evalueren.

Tot slot

Ik verzoek u deze brief te delen met uw Raad van Commissarissen. Tevens verzoek ik u de voor uw organisatie relevante stakeholders over de inhoud van deze toezichtbrief te informeren. Tot slot wijs ik u er nog op dat de Aw deze toezichtbrief publiceert op haar website.

Voor nadere informatie kunt u contact met mij opnemen.

Hoogachtend,

Senior inspecteur/AUTORITEIT WONINGCORPORATIES,

M. de Jong