

Prestatieafspraken 2026-2030

Utrechtse Heuvelrug

NabijWonen, Rhenam Wonen, HBV Heuvelrug Wonen,
HPF Amerongen e.o., Huurdersraad Maarn Maarsbergen en
Gemeente Utrechtse Heuvelrug



Strategische ambities

Wij (de gemeente Utrechtse Heuvelrug, de woningcorporaties NabijWonen en Rhenam Wonen, en de huurdersorganisaties HBV-HW, Huurdersplatform Amerongen en Omstreken en Huurdersraad Maarn Maarsbergen) hebben nieuwe meerjarige Prestatieafspraken gemaakt. De afspraken hebben betrekking op de periode 2026 tot en met 2030 waarmee we de huidige prestatieafspraken (2023-2028) vervangen. De prestatieafspraken 2026-2030 zijn een uitdrukking van de kracht van het driehoeksoverleg: de bundeling van lokale kennis, bewonerservaring en beleidsverantwoordelijkheid. De partijen beogen elkaar hierin aan te vullen.

Met de prestatieafspraken 2026-2030 geven wij invulling aan 'de kracht van het driehoeksoverleg'. We maken alleen afspraken over onderwerpen waarin de samenwerking tussen gemeente, huurdersorganisaties en corporaties het verschil kan maken. De focus op onderwerpen waar we gezamenlijk aan werken wil niet zeggen dat de individuele partijen hun inzet beperken tot alleen deze onderwerpen. Boven op de prestatieafspraken die we in het driehoeksoverleg maken, zijn er ook acties die wij onafhankelijk van elkaar of op basis van afspraken tussen twee partijen oppakken. Die acties leggen we niet vast in de prestatieafspraken, maar zijn bijvoorbeeld vastgelegd in de ondernemingsplannen en het huurbeleid van de woningcorporaties.

Onze wettelijke taak als driehoeksoverleg is het maken van afspraken over de bijdrage vanuit de corporaties aan het gemeentelijk woonzorgbeleid. De corporaties hebben als wettelijke taak om personen te huisvesten die door hun inkomen of door andere omstandigheden moeilijkheden ondervinden bij het vinden van passende huisvesting.

De ambities van de gemeenten zijn in de eerste plaats vastgelegd in de gemeentelijke woonzorgvisie 2024-2029: *Samenleven en zorgen op de Utrechtse Heuvelrug*. De corporaties hebben hun ambities hoofdzakelijk benoemd in hun ondernemingsplannen en portefeuillestrategieën. De huurdersorganisaties hebben hun ambities veelal niet uitgewerkt in een specifiek document.

In dit document beschrijven we onze gezamenlijke ambities en plaatsen we deze in een breder perspectief. Het gaat hierbij voornamelijk om de waarom, de wat en hoe en met wie. Niet alle doorbraken zijn binnen enkele jaren haalbaar; sommige vergen meer tijd dan de periode 2026-2030. Hierbij sluiten we aan bij de omgevingsvisie van de gemeente die doorloopt tot 2040. Daarnaast hebben we ook een duidelijke ambitie om tussen 2026 en 2030 concrete resultaten te boeken.

Onze ambitie: betekenisvol leven

Wij zien "betekenisvol leven" als de centrale opgave waar wij als driehoeksoverleg een bijdrage aan willen blijven leveren. De opgaven rondom een "toekomstbestendige voorraad" en "nieuwbouw als kwalitatieve aanvulling" staan wat ons betreft ten dienste aan deze centrale opgave. De woning en de woonomgeving zijn geen doel op zich, maar één van de bouwstenen voor een betekenisvol leven. Voor ons zijn dit belangrijke bouwstenen omdat bij deze bouwstenen een groot deel van onze gezamenlijke mogelijkheid ligt om een bijdrage te leveren aan een betekenisvol leven voor de bewoners van de gemeente Utrechtse Heuvelrug. Hiermee dragen wij bij aan het hoofddoel van de woonzorgvisie: zorgen voor een vitale, inclusieve, duurzame en levensloopbestendige woonomgeving waarin alle inwoners - ongeacht leeftijd, afkomst, inkomen of zorgvraag - comfortabel, betaalbaar en zelfstandig kunnen wonen en volwaardig kunnen deelnemen aan de samenleving. Invulling geven aan betekenisvol leven vraagt dat we de 'bewoner' centraal stellen. Om dit te kunnen doen is het belangrijk dat we weten wie de bewoner nu en in de (nabije) toekomst is en wat deze nodig heeft om een betekenisvol leven op te kunnen bouwen of te behouden.

Onze ambitie is om bewoners van de gemeente Utrechtse Heuvelrug actief te betrekken bij de gezamenlijke inzet op een betekenisvol leven.

Passende huisvesting is in onze ogen één van de belangrijkste voorwaarden om te kunnen komen tot betekenisvol leven. De praktijk is dat lang niet alle bewoners van de gemeente Utrechtse Heuvelrug kunnen beschikken over passende huisvesting. Tot de groep die moeilijkheden ondervindt bij het vinden van passende huisvesting behoren in ieder geval een groot deel¹ van de huishoudens die behoren tot de zogenaamde DAEB doelgroep². In de gemeente Utrechtse Heuvelrug betreft dit statistisch gezien 40% van alle huishoudens. Ter vergelijking: in heel Nederland geldt dit voor 48% van de huishoudens. Voor het gedeelte van de huishoudens behorende tot deze groep die onvoldoende vermogen hebben opgebouwd is er nagenoeg geen alternatief buiten de sociale huur. In de praktijk betekent dit dat deze huishoudens veelal volledig aangewezen zijn op het sociale huuraanbod van de corporaties.

Maar ook buiten de DAEB doelgroep zijn er veel huishoudens die moeilijkheden ondervinden bij het vinden van passende huisvesting. Het zeer beperkte aanbod in de commerciële huursector en de hoge prijzen in het koopsegment maken dat veel huishoudens met een middeninkomen³ ook moeilijkheden ondervinden bij het vinden van passende huisvesting. Huishoudens met een middeninkomen vormen ongeveer 30% van alle huishoudens⁴ in de gemeente Utrechtse Heuvelrug. Deze groep is niet exclusief aangewezen op het corporatieaanbod, maar met name voor starters die onvoldoende vermogen hebben opgebouwd en/of geen financiële ondersteuning kunnen krijgen van hun ouders zijn er op dit moment zo goed als geen alternatieven buiten de huursector. Met een verzamelinkomen van minder dan € 60.000 is het volledige betaalbare koopsegment buiten bereik (tot € 405.000 – prijspeil 2025). Pas met een verzamelinkomen van minimaal € 85.000 kan een starter voldoende lenen om een woning te kunnen kopen in het dure koopsegment (>€ 405.000). Dit terwijl de overgrote meerderheid van het bestaande koopaanbod in dit segment valt⁵. Het is dan ook niet verwonderlijk dat veel thuiswonende jongeren geen passende woning kunnen vinden. In 2024 gaf 31% van de thuiswonende jongeren in de provincie Utrecht aan een verhuishwens te hebben, maar niets te kunnen vinden⁶. Dit aandeel is sinds 2021 verdubbeld.

Terwijl 7 op de 10 huishoudens in de gemeente Utrechtse Heuvelrug op basis van hun inkomen behoren tot de groep die in potentie moeilijkheden ondervindt bij het vinden van passende huisvesting, bestaat in de gemeente Utrechtse Heuvelrug het corporatieaanbod maar uit 23% van de woningvoorraad⁷. Het is daarmee voor de corporaties op dit moment onmogelijk om alle huishoudens die moeilijkheden ondervinden bij het vinden van passende huisvesting te kunnen helpen. Om zoveel mogelijk huishoudens zo snel mogelijk te kunnen helpen aan passende huisvesting vinden wij het belangrijk dat er naar alle mogelijkheden wordt gekeken om de voorraad te vergroten.

¹ Een deel van deze huishoudens zal geen (dringende) verhuisbehoefte hebben, omdat zij bijvoorbeeld in een (afbetaalde) koopwoning wonen met een sinds de pensioenleeftijd lager inkomen.

² Eénpersoonshuishoudens met een inkomen t/m € 49.669 (prijspeil 2025)

Meerpersoonshuishoudens met een inkomen t/m € 54.847 (prijspeil 2025)

³ Er is geen wettelijke grens die de groep middeninkomens afbakt. Voor deze notitie gaan we uit van de grens die geldt voor de inkomensafhankelijke huurverhoging: éénpersoonshuishoudens met een inkomen t/m € 67.366 (prijspeil 2025) en meerpersoonshuishoudens met een inkomen t/m € 89.821 (prijspeil 2025).

⁴ Op basis van de gegevens uit [waarsstaatjegemeente.nl](https://www.waarsstaatjegemeente.nl) met betrekking tot het aantal huishoudens met een hoog inkomen en het aantal huishoudens behorende tot de DAEB doelgroep hebben we de omvang van deze groep afgeleid.

⁵ In vergelijking met Nederland telt de regio minder betaalbare woningen. De woningvoorraad bestaat uit iets meer dure huurwoningen en met name uit meer koopwoningen boven de € 660.000 dan heel Nederland. Nederland telt met name meer koopwoningen tot de € 390.000 (22% tegenover 9%). Bron: Woningbehoefteonderzoek U10 – regio rapport, ABF 2024.

⁶ [Ruim kwart thuiswonende jongeren wil uit huis maar kan geen woning vinden | CBS](https://www.ruimkwart.nl)

⁷ Bron: [Waarsstaatjegemeente.nl](https://www.waarsstaatjegemeente.nl) (2022)

Naast het toevoegen van reguliere zelfstandige woningen, betekent dit ook het toevoegen van alternatieve woonvormen, zoals (tijdelijke) onzelfstandige woningen, ook in bestaande gebouwen, flexwoningen en mantelzorgwoningen.

Onze ambitie is om onze inwoners passende huisvesting te bieden en de lange wachtlijsten voor sociale huurwoningen te reduceren. Deze ambitie sluit concreet aan bij de woningbouwambitie uit de woonzorgvisie 2024-2029 en reikt daarnaast waar mogelijk ook verder.

Wij zien het als een belangrijke eerste stap dat in de woonzorgvisie van de gemeente vastgelegd is dat minimaal 70% van het nieuwbouwprogramma uit betaalbaar aanbod moet bestaan, waarvan minimaal 30% sociale huur. Deze verdeling leidt alleen tot een betere toegang tot passende huisvesting als er de komende jaren ook veel woningen toegevoegd worden. Dat vraagt behalve onze inzet ook medewerking van huishoudens die al wel passend wonen. Het toevoegen van woningen leidt bijna altijd tot protest van omwonenden of andere belanghebbenden. Te vaak blijft het belang van de huishoudens die nog niet passend wonen daarbij onderbelicht. In maart 2025 is de gemeente begonnen met vijf concrete acties om woningzoekenden beter te bereiken. De samenwerking met verschillende partijen is daarin cruciaal⁸.

Onze ambitie is dat het belang van de huishoudens die nog niet passend wonen (bijvoorbeeld starters en senioren) zwaarder meegewogen wordt in de besluitvorming over het uitbreiden van de woningvoorraad.

Maar niet alleen bezwaren van omwonenden leveren vertraging op in het verbeteren van de beschikbaarheid aan passende huisvesting. Ook de voorkeuren en procedures die wij als individuele partijen zelf ingesteld hebben kunnen voor vertraging zorgen. We vinden het van groot belang dat we de urgentie van het verbeteren van het aanbod aan passende huisvesting laten prevaleren boven de status quo. Zodra er politieke of juridische drempels wegvallen die het vergroten van het passende aanbod in de weg stonden, blijven we hier direct actief op inspelen. Alle partijen hebben hierin een actieve houding en de wens is om deze actief en gezamenlijk in stand te houden. We blijven alert op kansen, ook bij obstakels zoals tegenwerkend beleid, tegenvallende beschikbaarheid van locaties en beperkte financiële middelen.

Onze ambitie is om gezamenlijk continu alert te blijven op kansen om zo snel mogelijk meer passende huisvesting te realiseren.

Naast het kwantitatieve tekort aan passende huisvesting is er ook een mismatch tussen de kenmerken van de bestaande voorraad en de kenmerken van een groot deel van de woningzoekenden. In de Utrechtse Heuvelrug is in de afgelopen decennia vooral gebouwd voor het traditionele gezin. Dat is ook duidelijke terug te zien in de corporatievoorraad. Meer dan de helft van de corporatiewoningen bestaat uit gezinswoningen met minimaal vier kamers, terwijl de vraag juist verschuift naar kleinere, toegankelijke en levensloopbestendige woningen. De samenleving van nu individualiseert en vergrijst. Meer dan 80% van de zittende bewoners uit de DAEB doelgroep⁹ en bijna 90% van de ingeschreven woningzoekenden¹⁰ bestaat uit één of twee personen.

Naast een toename van het aantal en het aandeel kleine huishoudens zien we door de vergrijzing ook een toename van het aantal personen met mobiliteitsbeperkingen of een zorgvraag. Een groot deel van de bestaande voorraad is voor die groep geen passende huisvesting. In de woonzorgvisie en in het Afsprakenkader Ouderenhuisvesting van de regio U10 is afgesproken dat onze gemeente in de basis 430 nultredenwoningen, 335

⁸ Memo Geef woningzoekenden een stem is in te zien via de [website](#) van de gemeenteraad.

⁹ Bron: Waarstaatjegemeente.nl (2022)

¹⁰ Bron: WoningNet (2025)

geclusterde woningen en 70 zorggeschikte woningen moet toevoegen tot aan 2030 om deze groep beter te bedienen¹¹.

Deze demografische veranderingen leiden tot een toename in de vraag naar ondersteuning op het gebied van zorg en welzijn. Wanneer die ondersteuning niet beschikbaar is heeft dit negatieve gevolgen voor de mate waarin bewoners een betekenisvol leven kunnen opbouwen of behouden. Passende huisvesting kan ervoor zorgen dat er minder vraag is naar professionele ondersteuning doordat de zelf- en samenredzaamheid van bewoners wordt gestimuleerd. Door bewoners niet alleen een gezonde en passende woning te bieden, maar ook een bijdrage te leveren aan financiële stabiliteit en een vertrekpunt voor ontmoeting met buurtgenoten, kunnen bewoners zichzelf blijven ontwikkelen. Hiermee is er bij bewoners ook meer ruimte om hun buurtgenoten te helpen wanneer dit nodig is. We zijn van mening dat om je buurtgenoten te kunnen helpen het voordelen heeft als een buurt gemengd is. Het is onze ambitie te sturen op diverse, vitale, inclusieve en levensloopbestendig buurten, qua levensfase van de bewoners, qua huishoudenssamenstelling en qua huishoudensinkomens.

Onze ambitie is om de woningvoorraad nog beter aan te laten sluiten op de zelf- en samenredzaamheid van de inwoners van de gemeente Utrechtse Heuvelrug.

Wat een woning moet bieden om een bijdrage te kunnen leveren aan een betekenisvol leven verandert met de tijd. De randvoorwaarden van vandaag zijn anders dan 50 jaar geleden en zeer waarschijnlijk ook anders dan 50 jaar in de toekomst. Dit terwijl de woningvoorraad zichzelf maar heel langzaam vernieuwt. Het overgrote deel van de huidige woningvoorraad zal ook over 50 jaar nog in gebruik zijn. Een toekomstbestendige voorraad bestaat uit gebouwen die meebewegen met de tijd en met hun bewoners. Op de korte termijn betekent dit veelal een beweging naar vastgoed met een lagere energievraag om de energielasten en netbelasting te beperken en voor te bereiden op aardgasvrije warmte, vastgoed dat aangepast is aan de klimaatomstandigheden van de komende decennia, vastgoed dat wonen met een mobiliteitsbeperking of een zorgvraag mogelijk maakt en vastgoed dat ontmoeting tussen bewoners faciliteert. Maar idealiter is het vastgoed ook in staat om mee te veranderen met veranderingen in de samenleving die we nu nog niet volledig kennen of kunnen overzien. In optima forma zou dit vragen om een onderscheid tussen het gebouw en de inbouw; het gebouw zou er heel lang moeten kunnen staan, terwijl de inbouw snel aangepast kan worden aan de behoeften van toekomstige bewoners.

Onze ambitie is dat bij veranderingen in de woningvoorraad de toekomstbestendigheid een centrale rol heeft.

¹¹ Rib afsprakenkaders ouderenhuisvesting en aandachtsgroepen (herijking woondeal) 10 juni 2025

Op basis van de bovenstaande strategische ambities hebben we aan de hand van de thema's uit de woonzorgvisie de onderstaande afspraken gemaakt. We zijn allen aanspreekbaar op deze afspraken en om er voortgang aan te geven zijn er trekkers aangewezen die het voortouw nemen. Deze trekkers zijn genoemd in de derde kolom bij elk thema.

Thema 1: Betekenisvol leven

#	Afspraak	Trekker	Wanneer
1.1	Voor iedereen geschikt wonen, passende zorg met aandacht voor welzijn		
1.1a	Naast casuïstiek-overleg (dat er al is) wordt er zowel op bestuurlijk niveau als op operationeel/beleidsniveau overleg gevoerd dat gericht is op leefbaarheid en preventie. Hierbij schuiven vertegenwoordigers vanuit wonen, sociaal domein, openbare orde/veiligheid en zorg aan. De gemeente initieert dit overleg, structureel en met regelmaat.	GUH	2026-2030
1.1b	De partijen stellen samen een leefbaarheidsmonitor op, gericht op vroegsignalering/preventie, gericht op de dorpen. Deze monitor vormt het uitgangspunt voor verdere afspraken, acties en activiteiten. Op basis van deze monitor bepalen we voor welke dorpen/buurtten we een leefbaarheidsplan opstellen. Dit alles in samenspraak met de bewoners. Deze monitor/plannen dienen ook als input voor 1.1a.	NW GUH	2026-2030
1.2	Zorgzame buurten met passende woonplekken		
1.2a	De partijen werken gezamenlijk onder regie van de gemeente aan community building ¹² in de verschillende buurten, waarbij de kracht van de buurt behouden wordt en versterkt waar nodig. Dit gebeurt altijd in samenspraak met de bewoners. Het bepalen van voor welke buurten dit van toepassing is, gebeurt in gezamenlijkheid (zie de afspraken onder 1.1) en is onder andere afhankelijk van capaciteit en beschikbare middelen.	GUH NW	2026-2030
1.2b	Voor het vrijkomende DAEB-aanbod wordt gestreefd naar de volgende verdeling over de inkomensdoelgroepen: - DAEB: doelgroep passend toewijzen 65 - 70%¹³ - DAEB: doelgroep overig DAEB 25 - 30%¹⁴	RW NW	2026-2030

¹² Community building = het proces van het creëren en onderhouden van een gemeenschap door mensen met gedeelde interesses, doelen of waarden met elkaar te verbinden, zodat ze informatie, ideeën en ervaringen kunnen uitwisselen en samenwerken. Het gaat niet alleen om het opzetten van een platform, maar vooral om het stimuleren van betrokkenheid en een gevoel van verbondenheid tussen de leden, wat kan leiden tot het oplossen van problemen of het realiseren van veranderingen.

¹³ Onder de AOW-gerechtigde leeftijd: minder dan € 28.375 voor eenpersoonshuishoudens; € 38.500 voor meerpersoonshuishoudens. Boven de AOW-gerechtigde leeftijd: minder dan € 27.775 voor eenpersoonshuishoudens; € 37.350 voor meerpersoonshuishoudens (prijspeil 2025).

¹⁴ Voor eenpersoonshuishoudens tussen de € 27.775/28.375 en de € 49.669. Voor meerpersoonshuishoudens tussen de € 37.350/ 38.500 en de € 54.847 (prijspeil 2025).

	o Geen DAEB 0 - 10% ¹⁵		
1.2c	De corporaties dienen minimaal 90% van de nieuwe huurovereenkomsten voor DAEB-woningen aan te gaan met huishoudens die voldoen aan de eisen uit artikel 48 lid 1 van de Woningwet. Uiterlijk na 2 jaar wordt deze afspraak geëvalueerd en worden eventueel nieuwe afspraken gemaakt.	RW	2026-2030
1.2d	De aanpak uit het convenant vroegsignalering wordt voortgezet. Hiermee worden problematische schulden tijdig gesignaleerd en wordt hulp aangeboden, zoals in het convenant bedoeld.	NW RW	2026-2030
1.3	Aandacht houden voor aandachtsgroepen ¹⁶		
1.3a	De gemeente heeft de primaire verantwoordelijkheid voor een zachte landing van aandachtsgroepen in de buurt en voor de (woon-)begeleiding. De corporaties en de huurdersorganisaties hebben een signaleringsfunctie.	GUH	2026-2030
1.3b	Maximaal 30% van de vrijkomende woningen wordt verhuurd aan wettelijk urgenten ¹⁷ en statushouders via directe bemiddeling of wordt toegewezen op basis van urgentie. Hiermee kunnen we voldoende woningen aan bieden aan regulier woningzoekenden ¹⁸ . De gemeente en woningcorporaties streven naar het jaarlijks toewijzen van maximaal 80 sociale	RW NW	2026-2030

¹⁵ Eenpersoonshuishoudens meer dan € 49.669. Meerpersoonshuishoudens meer dan € 54.847 (prijspeil 2025).

¹⁶ Aandachtsgroepen zijn:

- mantelzorgverleners- en ontvangers,
- mensen met een lichamelijke, verstandelijke of zintuiglijke beperking of psychische kwetsbaarheid,
- uitstromers uit intramurale zorginstellingen (maatschappelijke opvang, opvang van slachtoffers van geweld in huiselijke kring/ 'vrouwenopvang', opvang van slachtoffers van mensenhandel, beschermd wonen, instellingen voor klinische geestelijke gezondheidszorg en forensische zorg, instellingen voor jeugdzorg),
- woningzoekenden na detentie,
- (dreigend) dakloze mensen,
- stoppende sekswerkers,
- statushouders,
- arbeidsmigranten,
- studenten en
- woonwagenbewoners.

In het wetsvoorstel Versterking regie volkshuisvesting (2025) is opgenomen dat een gemeentelijk volkshuisvestingsprogramma een beschrijving moet omvatten van de actuele en verwachte woonbehoefte van ouderen en aandachtsgroepen.

¹⁷ Wettelijk urgenten zijn:

- uitstromers uit maatschappelijke opvang/beschermd wonen/jeugdzorg met verblijf/detentie/vrouwenopvang/forensische beschermd wonen en zorg,
- uitstappende sekswerkers en
- mantelzorg-bieders- en vragers.

(De laatste 2 categorieën tellen niet mee in de regionale fair-share afspraken omdat de aantallen heel klein zijn (sekswerkers) of omdat het lokaal urgenten zijn (mantelzorg).)

¹⁸ Daarnaast heeft elke gemeente ook haar eigen urgentie-verlening op sociaal-maatschappelijke- en/of medische gronden. Deze komen boven op het aantal van 80 woningen. Voor de gemeente Utrechtse Heuvelrug gaat het over ongeveer 5 woningen per jaar.

	huurwoningen aan wettelijk urgenten en statushouders. Dit is 30% van het geschatte totaal aantal toe te wijzen sociale huurwoningen. Bij bijvoorbeeld een lagere mutatiegraad zal vastgehouden worden aan de afspraak van maximaal 30% zoals hierboven genoemd. Daarnaast blijven NabijWonen en de gemeente zich inzetten voor het realiseren van een doorstroomlocatie voor statushouders of gemixte doelgroepen.		
1.3c	De gemeente benoemt bij de wijziging van de huisvestingsverordening de wettelijk bepaalde aandachtsgroepen en prioriteert deze aandachtsgroepen met het oog op huisvesting in de sociale huur. Tot de wijziging van de huisvestingsverordening houden de corporaties bij directe bemiddeling de volgorde aan zoals deze gespecificeerd is voor het aanbodmodel (huisvestingsverordening 2024 - artikel 45.3).	GUH	2027
1.3d	Wanneer een woning op verzoek van de gemeente door een corporatie vrijgehouden wordt voor huisvesting van een huishouden en er hierdoor leegstand ontstaat betaalt de gemeente vanaf de 8^e dag dat de woning beschikbaar was voor verhuur de leegstandskosten aan de corporatie¹⁹. De gemeente betaalt de leegstandskosten vanaf de 8^e dag indien de corporatie heeft voldaan aan de werkafspraken over de termijn waarop gemeld is vanaf welke datum de woning beschikbaar is. Als de corporatie te laat gemeld heeft dat de woning beschikbaar is, verschuift de dag vanaf welke de gemeente de leegstandskosten betaalt met het aantal dagen dat de corporatie te laat was.	NW RW	2026-2030
1.4	Ontmoetingsfunctie		
1.4a	De partijen spannen zich samen met de zorg- en welzijnspartijen en de sociale dorpssteams in om in de buurten en wijken 'plekken van ontmoeting' te stimuleren en realiseren.	GUH	2026-2030

¹⁹ Leegstand voorafgaand aan het beschikbaar komen voor verhuur i.v.m. onderhoudswerkzaamheden of energetische verbeteringen komt volledig voor rekening van de corporaties.

Thema 2: Toekomstbestendige voorraad

#	Afspraak	Trekker	Wanneer
2.1	Verduurzaming algemeen		
2.1a	Partijen erkennen dat met wettelijke verplichtingen en reeds gemaakte afspraken, beleid en kaders (zoals o.a. Nationale Prestatieafspraken, Klimaatwet) duidelijk beleid ten aanzien van de verduurzaming van de bestaande woningvoorraad en de nieuwbouw bestaat. Partijen onderschrijven deze ambities en stellen zichzelf als doel om deze ambities te behalen. Vanwege het belang van het onderwerp zijn hieronder een aantal deelafspraken overgenomen uit reeds gemaakte afspraken, beleid en kaders.	Allen	2026-2030
2.1b	In het duurzaamheidsbeleid van de woningcorporaties wordt - met een gekwalificeerd advies van de huurdersorganisatie - beleid vastgesteld over de verduurzaming van zowel de bestaande voorraad als van nieuwbouw.	NW RW	2026-2030
2.1c	In de uitvoeringsagenda Duurzaam Bouwen van de gemeente zijn de ambities van de gemeente vermeld. Wanneer de woningcorporaties de initiatiefnemer zijn voor een woningbouwproject maken ze inzichtelijk in hoeverre wordt voldaan aan de gemeentelijke ambities.	GUH	2026-2030
2.2	Netcongestie (energietransitie)		
2.2a	Om vertraging van woningbouwprojecten zoveel mogelijk te voorkomen wordt door zowel de gemeente als de corporaties actief aandacht besteed aan netbewust bouwen. - De woningcorporaties en de gemeente betrekken de netbeheerder in een vroegtijdig stadium. - Bij de stedenbouwkundige uitgangspunten wordt netbewust ontwerpen meegenomen. - Bij het gebouwoontwerp en bij de keuze van het installatieconcept wordt de netimpact meegewogen. - Wanneer er volledige dekking is voor de meerkosten streven de corporaties naar een zo laag mogelijke netimpact.	Allen	2026-2030

2.2b	Gemeente voert het project duurzame wijken uit. Dit richt zich voorlopig nog op energiebesparing (isolatie) en ventilatie. Als in dit project de stap wordt gezet naar het opstellen van wijkuitvoeringsplannen (=samen met de wijk de uiteindelijke warmtevoorziening kiezen), betreft de gemeente de woningcorporaties en huurdersorganisaties.	GUH	2026-2030
2.2c	Vanaf 2026 ontvangen alle huurders jaarlijks voorlichting over energiebesparing en/of klimaatadaptatie. Dit kan bijvoorbeeld door een rubriek in het bewonersblad van de corporaties. Bijvoorbeeld door te verwijzen naar bestaande kanalen met informatie over verduurzamen. Bijvoorbeeld wat betreft informatie over energiecoaches en -fixers (project gemeente), mechanische ventilatie, elektrisch koken, zonwering of het ontstenen van tuinen. De partijen gaan samen, onder regie van de gemeente, in het voorjaar van 2026, brainstormen over hoe we dit de komende jaren vorm kunnen geven.	NW RW GUH	2026-2030
2.3	Klimaatbestendigheid		
2.3a	Gemeente betreft woningcorporaties en huurdersorganisaties actief bij het participeren aan projecten die betrekking hebben op groen en klimaatadaptatie (denk bijvoorbeeld aan het vergroenen van een plein/straat/wijk). Woningcorporaties en huurdersorganisaties participeren actief en dragen dit uit naar hun achterbannen (en betrekken hen wanneer nodig).	GUH	2026-2030
2.4	Bestaande voorraad		
2.4a	Corporaties faseren de E- F- G-labels uit. Bij complexmatige verbeteringen worden ook de andere woningen in het complex energetisch verbeterd. De corporaties spannen zich in om ook de D-labels uit te faseren wanneer hier mogelijkheden voor zijn. De data hiervan wordt inzichtelijk gemaakt in het jaarlijkse dashboard.	NW RW	2026-2028
2.4b	Woningcorporaties en de gemeente zetten zich in voor de mogelijke taakoverdracht van het bezit van corporaties Stedelink en Mooiland in onze gemeente. Hierbij worden creatieve oplossingen die nodig zijn voor deze realisatie niet geschuwd.	NW RW GUH	2026

2.4c	Woningcorporaties staan open voor het opzetten van één of meerdere pilotprojecten waarbij biobased isolatiematerialen worden ingezet in de bestaande bouw, bijvoorbeeld bij planmatig onderhoud of renovatie. Doel van de pilot(s) is om ervaring op te doen met de technische, financiële en milieuprestaties van biobased isolatie in de praktijk. De gemeente ondersteunt dit waar mogelijk met kennis, netwerk en/of faciliterende randvoorwaarden plus het vinden van subsidies. Deze pilot(s) worden uitgevoerd indien een haalbare businesscase kan worden opgesteld, zowel financieel als binnen de bestaande planningskaders.	NW RW	2026-2030
2.5	Nieuwbouw		
2.5a	In lijn met de Uitvoeringsagenda Duurzaam Bouwen vragen woningcorporaties bij nieuwbouwprojecten expliciet de mogelijkheid voor biobased bouwen uit in hun aanbestedingsprocedures. Hierbij wordt aan marktpartijen gevraagd om (kostenneutrale) voorstellen te doen waarin het gebruik van biobased materialen een significante rol speelt. Het doel is om actief bij te dragen aan de vermindering van CO ₂ -uitstoot en de transitie naar een circulaire bouweconomie, zonder dat dit leidt tot kostenverhogingen. De gemeente ondersteunt deze aanpak door kennis te delen, waar mogelijk mee te denken in planvorming en eventuele belemmeringen in gemeentelijk beleid of regelgeving te verkennen en weg te nemen.	NW RW	2026-2030

Thema 3: Nieuwbouw als kwalitatieve aanvulling

#	Afspraak	Trekker	Wanneer
3.1	Niet groeien om groei, maar voor passende huisvesting en vitaliteit		
3.1a	De gemeente brengt woningcorporaties die werkzaam zijn in de gemeente actief in stelling bij nieuwe woningbouwinitiatieven. De woningcorporaties stellen uiterlijk in 2026 aan de gemeente en aan ontwikkelaars de voorwaarden beschikbaar waartegen zij bereid zijn om sociale huurwoningen af te nemen. Deze voorwaarden beschrijven de maximale grondkosten en de maximale bijkomende kosten. Voor de maximale bouwkosten wordt uitgegaan van marktconforme kosten per PMC.	GUH	2026-2030
3.1b	We spannen ons gezamenlijk in om in de periode 2026 t/m 2030 minimaal 240 sociale huurwoningen op te laten leveren door NabijWonen en Rhenam Wonen ²⁰ .	GUH NW RW	2026-2030
3.1c	We spannen ons gezamenlijk in om voor de periode 2031 t/m 2035 zo snel mogelijk tot een planvoorraad van 225 sociale huurwoningen te komen. Deze ambitie past bij de genoemde woningbouwambitie in de gemeentelijke omgevingsvisie voor de periode 2030-2040 van 50 woningen per jaar, waarvan 30% sociale huur en met 50% overprogrammering. De gemeente is voornemens, vanwege de wet regie op de volkshuisvesting, om binnen circa twee jaar met een volkshuisvestelijk programma te komen. Zolang dit er nog niet is, hanteren we de ambitie van 225. De gemeente gaat daarnaast in gesprek met ontwikkelaars hoe zij hun nieuwbouwinitiatieven zo	GUH NW RW	2026-2030

²⁰ Het aantal van minimaal 240 woningen volgt uit de ambities per kern uit de woonzorgvisie van de gemeente, de in 2024 en 2025 opgeleverde sociale huurwoningen en de plannen van andere corporaties waarmee de gemeente prestatieafspraken maakt.

Kern	Doelstelling totale toevoeging woonzorgvisie	Doelstelling toevoeging sociale huur	Opgeleverde sociale huur 2024-2025	Resterende opgave sociale huur 2026-2030	Verwachte nieuwbouw andere corporaties	Opgave sociale huur NabijWonen en Rhenam Wonen
Amerongen	105 - 115	32 - 35	2	30 - 33		31
Doorn	220 - 225	66 - 68		66 - 68		67
Driebergen	435 - 460	131 - 138		131 - 138	99	35
Leersum	145 - 205	44 - 62	26	18 - 36		27
Maarn	85 - 95	26 - 29		26 - 29		27
Maarsbergen	80 - 100	24 - 30	6	18 - 24		21
Overberg	100 - 120	30 - 36		30 - 36		33
Totaal	1.170 - 1.320	351 - 396	34	327 - 362	99	241

	goed mogelijk kunnen laten aansluiten bij deze ambitie van het bouwen van 225 sociale huurwoningen in deze periode door woningcorporaties.		
3.1d	We spannen ons gezamenlijk in om in de periode 2026-2030 minimaal 31 sociale huurwoningen op te laten leveren door Rhenam Wonen in Amerongen. De harde²¹ planvoorraad medio 2025 bestaat uit: - 13 woningen Majoorsweg 11-15 De partijen spreken met elkaar af dat om de resterende opgave van 18 woningen te realiseren er voor eind 2026 een zachte²² planvoorraad van 27 woningen wordt gerealiseerd²³. - Hiervoor starten de gemeente en Rhenam in 2026 een verkenning voor de mogelijkheden voor woningbouw naast sporthal De Ploeg. - Aanvullend hierop worden door de gemeente voorstellen gedaan voor alternatieve locaties om tot het gewenste aantal te komen, onder andere in de randen langs de kernen. - Wanneer er onvoldoende locaties voorhanden zijn in Amerongen spannen de partijen zich in om de resterende opgave te realiseren door een uitbreiding van de opgave in Leersum.	GUH RW	2026
3.1e	We spannen ons gezamenlijk in om in de periode 2026-2030 minimaal 67 sociale huurwoningen op te laten leveren door NabijWonen in Doorn. Er is medio 2025 nog geen harde planvoorraad. De partijen spreken met elkaar af dat om de resterende opgave van 67 woningen te realiseren er voor eind 2026 bij NabijWonen een zachte planvoorraad van 100 woningen wordt gerealiseerd. De zachte planvoorraad van NabijWonen bestaat medio 2025 uit: - 28 woningen Golfterrein Bij de gemeente zijn aanvullend daarop initiatieven bekend voor 28 sociale huurwoningen en voor 478 woningen waarvan de programmering nog niet bekend is. - De gemeente en de NabijWonen gaan in gesprek met initiatiefnemers van nieuwbouwprojecten om tot afspraken te komen over afname van het sociale programma door NabijWonen.	GUH NW	2026

²¹ We bestempelen plannen als hard wanneer er een omgevingsvergunning is verleend en er door één van de corporaties een investeringsbesluit is genomen over het betreffende project.

²² We bestempelen plannen als zacht wanneer er sprake is van een concrete uitwerking in een voorgenomen bouwprogramma en één van de corporaties is benaderd door de initiatiefnemer met een aanbod om het sociale programma af te nemen, maar er nog geen omgevingsvergunning is verleend of er nog geen investeringsbesluit is genomen door één van de corporaties.

²³ Hiermee geven we invulling aan het uitgangspunt van 50% overprogrammering uit de woonzorgvisie.

3.1f	De gemeente spant zich in om in de periode 2026-2030 minimaal 134 sociale huurwoningen op te laten leveren door corporaties in Driebergen. De verwachting van de gemeente is dat dit aantal voor een groot deel, namelijk 99 woningen, gerealiseerd kan worden in een project van Habion. De partijen spreken met elkaar af dat om de resterende opgave van 35 woningen te realiseren er voor eind 2026 bij NabijWonen een zachte planvoorraad van 53 woningen wordt gerealiseerd. NabijWonen heeft medio 2025 nog geen harde planvoorraad in Driebergen. De zachte planvoorraad van NabijWonen in Driebergen bestaat medio 2025 uit: - 10 woningen de Groene Tuinen - 6 woningen Damhertlaan Bij de gemeente zijn aanvullend daarop initiatieven bekend voor 36 sociale huurwoningen. - De gemeente en NabijWonen spannen zich maximaal in om het bovenstaande projecten voor eind 2026 hard te maken - De gemeente en NabijWonen gaan in gesprek met initiatiefnemers van nieuwbouwprojecten om tot afspraken te komen over afname van het sociale programma door NabijWonen.	GUH NW	2026
3.1g	We spannen ons gezamenlijk in om in de periode 2026-2030 minimaal 27 sociale huurwoningen op te laten leveren door NabijWonen en Rhenam Wonen in Leersum. De harde planvoorraad van NabijWonen en Rhenam Wonen bestaat medio 2025 uit: - 6 woningen Rijksstraatweg 22a-24 - 8 woningen Bijenlaan - 4 woningen Lomboklaan - 6 woningen Oude kolk De partijen spreken met elkaar af dat om de resterende opgave van 3 woningen te realiseren er voor eind 2026 bij de corporaties een zachte planvoorraad van 4 woningen wordt gerealiseerd. Bij de gemeente zijn initiatieven bekend voor 64 sociale huurwoningen. - De gemeente en de corporaties gaan hiervoor in gesprek met initiatiefnemers van nieuwbouwprojecten om tot afspraken te komen over afname van het sociale programma door NabijWonen of Rhenam Wonen.	GUH NW RW	2026
3.1h	We spannen ons gezamenlijk in om in de periode 2026-2030 minimaal 27 sociale huurwoningen op te laten leveren door NabijWonen in Maarn. De harde planvoorraad medio 2025 bestaat uit: - 16 woningen Kapelweg/Buurtsteeg	GUH NW	2026

	De partijen spreken met elkaar af dat om de resterende opgave van 11 woningen te realiseren er voor eind 2026 bij NabijWonen een zachte planvoorraad van 17 woningen wordt gerealiseerd. De zachte planvoorraad van NabijWonen bestaat medio 2025 uit: - 17 woningen Trompplein/Breeschotenlaan De partijen spreken met elkaar af dat ze zich maximaal inspinnen om het bovenstaande plan voor eind 2026 hard te maken.		
3.1i	We spannen ons gezamenlijk in om in de periode 2026-2030 minimaal 21 sociale huurwoningen op te laten leveren door NabijWonen in Maarsbergen. Er is medio 2025 nog geen harde planvoorraad. De partijen spreken met elkaar af dat om de resterende opgave van 21 woningen te realiseren er voor eind 2026 bij NabijWonen een zachte planvoorraad van 32 woningen wordt gerealiseerd. - Hiervoor worden door de gemeente voorstellen gedaan voor alternatieve locaties om tot het gewenste aantal te komen, onder andere in de randen langs de kernen. - Wanneer er onvoldoende locaties voorhanden zijn in Maarsbergen spannen de partijen zich in om de resterende opgave te realiseren door een uitbreiding van de opgave in Maarn.	GUH NW	2026
3.1j	We spannen ons gezamenlijk in om in de periode 2026-2030 minimaal 33 sociale huurwoningen op te laten leveren door Rhenam Wonen in Overberg. Er is medio 2025 nog geen harde planvoorraad. De partijen spreken met elkaar af dat om de resterende opgave van 33 woningen te realiseren er voor eind 2026 bij Rhenam Wonen een zachte planvoorraad van 50 woningen wordt gerealiseerd. De zachte planvoorraad van Rhenam Wonen bestaat medio 2025 uit: - 36 woningen AZC Dwarsweg Bij de gemeente zijn aanvullend daarop initiatieven bekend voor 12 sociale huurwoningen. - De gemeente en de Rhenam Wonen gaan in gesprek met initiatiefnemers van nieuwbouwprojecten om tot afspraken te komen over afname van het sociale programma door Rhenam Wonen. - De gemeente en Rhenam Wonen spannen zich maximaal in om het Project Dwarsweg voor eind 2026 hard te maken.	GUH RW	2026
3.1k	Om de afgesproken toevoeging van sociale huurwoningen voor ultimo 2030 te realiseren spannen de partijen zich in om de doorlooptijden van de planvorming en besluitvorming maximaal te verkorten. Hiervoor wordt bijvoorbeeld gebruik gemaakt van	GUH NW RW	2026-2030

	parallel plannen voor grote projecten en wordt de ambtelijke regie versterkt, waardoor gemeentelijke projectleiders in staat worden gesteld om projecten sneller naar besluitvorming te krijgen.		
3.1l	Bij de programmering van sociale huurwoningen in nieuwbouwprojecten streven we naar het toevoegen van woningtypologieën (bijvoorbeeld starterswoningen of nultredenwoningen) die ten opzichte van de vraag ondervertegenwoordigd zijn in de bestaande sociale huurvoorraad van die kern.	GUH NW RW	2026-2030
3.2	Innovatieve en creatieve woonvormen zijn een aanvulling op reguliere woningbouw		
3.2a	De gemeente, de corporaties en de huurdersorganisaties stimuleren woningdelen. De gemeente spant zich in om belemmeringen die binnen de invloedssfeer van de gemeente liggen zoveel mogelijk weg te nemen. De gemeente stelt beleid op dat woningdelen en – splitsen voor woningcorporaties makkelijker maakt waaronder het wegnemen van regels/vereisten die financiële nadelen voor de huurder en/of de verhuurder met zich meebrengen. De corporaties behouden de bestaande mogelijkheden voor hospitaverhuur. Alle partijen brengen de mogelijkheden voor woningdelen onder de aandacht van woningzoekenden en van de zittende huurders.	GUH NW RW	2026-2030
3.2b	In 2026 voert de gemeente samen met de corporaties een pilot woningdelen uit.	GUH NW RW	2026
3.2c	Wanneer woningdelen wordt ingezet voor de huisvesting van aandachtsgroepen (m.u.v. studenten), neemt de gemeente de verantwoordelijkheid voor de benodigde extra begeleiding om overlast te voorkomen. Dit draagt bij aan een “zachte landing” (afspraken 1.3a).	GUH	2026-2030

Thema 4: Werkafspraken

#	Afspraak	Trekker	Wanneer
4.1	Werkafspraken		
4.1a	We werken met meerjarige prestatieafspraken, die we in principe niet jaarlijks actualiseren. Indien door gewijzigde omstandigheden, zoals nieuw beleid, woningbehoefte of -bouwambitie, één of meerdere prestatieafspraken herzien dienen te worden maken we voor die afspraken een addendum.	Allen	2026-2030
4.1b	We verwachten niet van de corporaties dat ze jaarlijks een nieuw bod uitbrengen.	Allen	2026-2029
4.1c	Tweemaal per jaar delen we informatie over de voortgang van de prestatieafspraken. - In maart van elk jaar bespreken we de stand van zaken van de lopende prestatieafspraken en kijken we of er in de huidige prestatieafspraken belangrijke onderwerpen ontbreken. - Eind september of in oktober van elk jaar evalueren we het afgelopen halfjaar en bereiden we eventuele nieuwe prestatieafspraken (2030) of een addendum voor (2026-2029).	Allen	2026-2030
4.1d	Eén keer per jaar, in april, vindt een bestuurlijk overleg plaats waarin we gezamenlijk de uitkomsten van de jaarlijkse monitoring bespreken.	Allen	2026-2030

