

Prestatieafspraken 2022-2026

Gemeente Scherpenzeel

november 2021

Gemeente Scherpenzeel
Huurdersbond Ede e.o.
Woonstede

Gemeente
Scherpenzeel

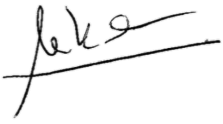

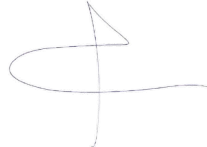


Huurdersbond Ede e.o.



Prestatieafspraken Scherpenzeel 2022-2026,

Ondertekend te Scherpenzeel op 13 december 2021:

Huurlersbond Ede e.o.	Gemeente Scherpenzeel	Woonstede
		
W. Kok, Voorzitter	H.E. Van Dijk-Van Ommering, Wethouder	M. de Wilde, Directeur

Inhoud

Voorwoord	4
Vertrekpunten	6
1. Samenwerking en partnerschap.....	8
2. Zorgen voor betaalbaarheid	10
3. Bijdragen aan de bouwopgave	11
4. Investeren in een duurzame sociale huurwoningvoorraad	14
4a Kwaliteit.....	14
4b Duurzaamheid	14
5. Investeren in leefbaarheid	16
6. Realiseren van wonen met zorg	18
7. Huisvesten van spoedzoekers	20
BIJLAGE 1 Harde en zachte plannen.....	21
BIJLAGE 2 Prognose voorraadmutaties	22

Voorwoord

In de eerste maanden van 2021 hebben de Huurdersbond Ede en omstreken, de gemeente Scherpenzeel en Woonstede samengewerkt aan de totstandkoming van een bieding op de woonvisie van de gemeente. Na schriftelijke input van de gemeente en huurdersvertegenwoordiging heeft een aantal gezamenlijke sessies plaatsgevonden. In deze sessies hebben partijen een bijdrage geleverd aan het bod op de woonvisie. Woonstede heeft vervolgens een bod op de woonvisie gedaan om uiteindelijk na nog een aantal gespreksrondes te komen tot voorliggende gezamenlijke prestatieafspraken voor de periode 2022 tot en met 2026. Deze prestatieafspraken zijn een gezamenlijk resultaat van alle betrokken partijen.

In 2020 kozen we gezamenlijk voor langjarige prestatieafspraken. Voorliggende prestatieafspraken passen binnen het langjarig afsprakenkader dat in december 2020 door partijen werd ondertekend.

De basis van het bod op de woonvisie wordt gevormd door de meerjarenbegroting 2021-2025 van Woonstede. In de gesprekken die hebben geleid tot het bod en prestatieafspraken hebben we enerzijds gemarkeerd dat Woonstede een ambitieuze begroting kent.

Anderzijds hebben we gezamenlijk vastgesteld dat de onzekerheden over de nabije toekomst groot zijn. Deze onzekerheden kunnen gevolgen hebben voor de realiseerbaarheid van voorliggende prestatieafspraken.

We zien momenteel onderstaande punten.

- Een belangrijk kenmerk van de coronacrisis is onzekerheid. De gevolgen voor de volksgezondheid, maatschappij en economie zijn momenteel nog niet te overzien. Hoewel de economische vooruitzichten minder slecht lijken dan werd voorzien, weten we nog niet hoe een en ander zal lopen.
- Als we geconfronteerd worden met aanvullende wettelijke eisen rond de verduurzaming (aardgasloos maken) van onze woningen, kan dat een beperkend effect hebben op onze (financiële) mogelijkheden.
- De prestatieafspraken zijn gebaseerd op vigerende wet- en regelgeving. Aanpassingen (bijvoorbeeld bevrozing/verlaging huren) kan resulteren in een beperkend effect op onze mogelijkheden.
- De impact van stikstofproblematiek is momenteel nog niet volledig inzichtelijk. Dit kan gevolgen hebben voor de planning van projecten.
- In juli 2020 is het onderzoek opgaven en middelen¹ aan de Tweede Kamer gestuurd. De uitkomst is onder meer dat corporaties over onvoldoende middelen beschikken om alle maatschappelijke opgaven tot en met 2035 op te pakken. Vanaf 2024 ontstaan er regionaal financiële knelpunten en in 2028 is er een sectorbreed tekort. De corporaties in de regio Food Valley voeren een regionaal verdiepingsonderzoek uit in het verlengde van opgaven en middelen. Daar komt duidelijk uit naar voren dat de opgaven de middelen ruimschoots overstijgen.

Voor voorgaande onzekerheden geldt dat ze alle buiten onze invloedssfeer liggen. Wij willen, ondanks deze onzekerheden, graag met de stakeholders alles in het werk stellen om de begroting wel te realiseren.

¹ <https://www.rijksoverheid.nl/documenten/kamerstukken/2020/07/03/kamerbrief-over-bestedingsruimte-en-opgaven-voor-woningcorporaties>

Om grip te krijgen op de impact van alle onzekerheden, met name de gevolgen van de coronacrisis, hebben we verschillende slechtweers scenario's doorgerekend. Die scenario's laten zien dat we bij stevige tegenwind niet in staat zullen zijn onze begroting te realiseren.

De prestatieafspraken worden over onderstaande thema's gemaakt. We hanteren de volkshuisvestelijke prioriteiten die de minister voorschrijft in de brief van 30 november 2020². Daarmee is sprake van een andere naamgeving dan de thema's die in de prestatieafspraken 2021-2025 is gehanteerd.

1. Samenwerking en partnerschap.
2. Zorgen voor betaalbaarheid.
3. Bijdrage aan de bouwopgave.
4. Investeren in een duurzame sociale huurwoningvoorraad.
5. Investeren in leefbaarheid
6. Realiseren van wonen met zorg
7. Huisvesten van spoedzoekers

² De naamgeving van de onderwerpen sluit aan bij de volkshuisvestelijke prioriteiten die de Minister voorschrijft. De naamgeving wijkt daarmee af van de voorgaande prestatieafspraken. <https://www.rijksoverheid.nl/documenten/brieven/2020/11/30/volkshuisvestelijke-prioriteiten-2021-2025>

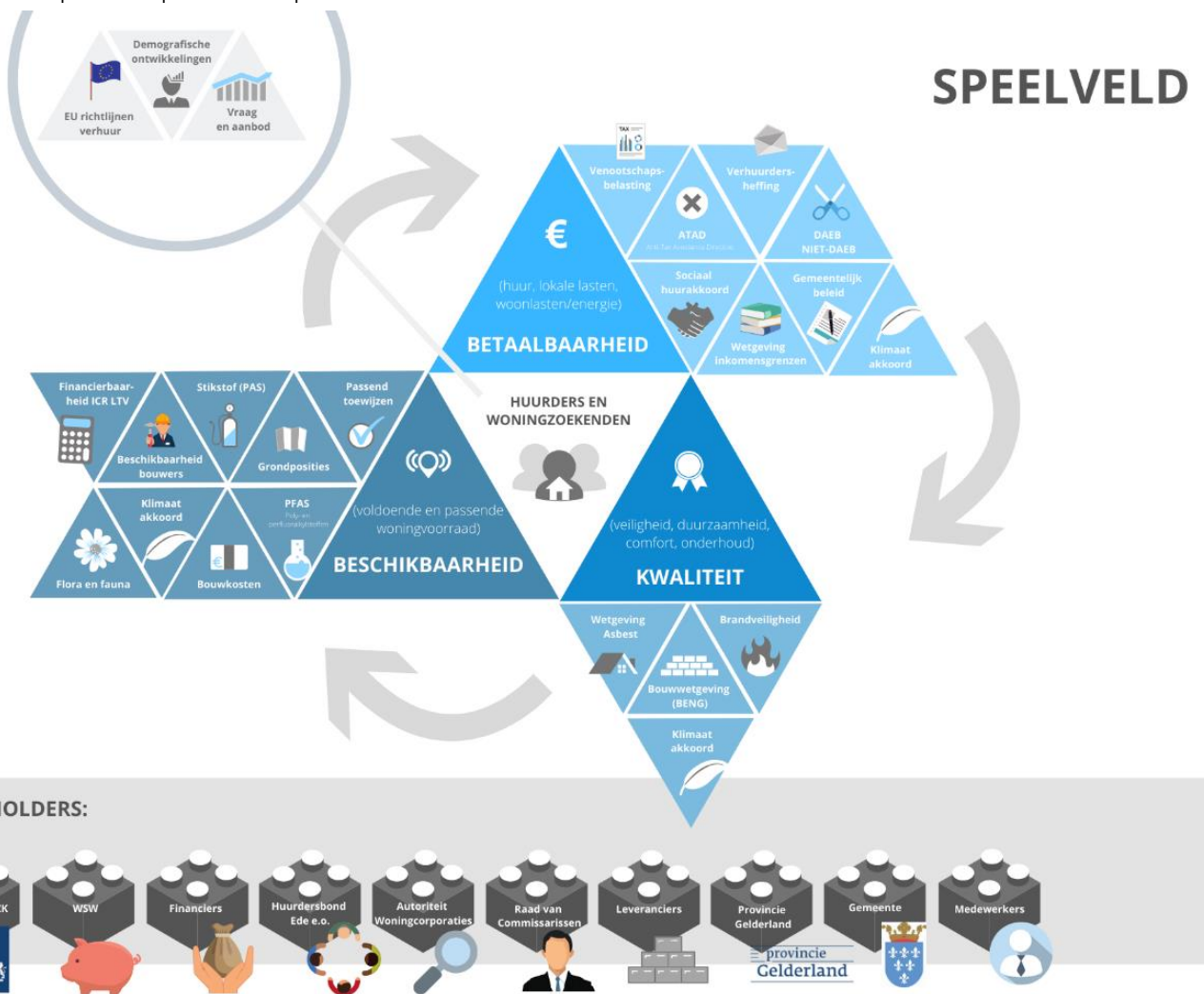
Vertrekpunten

Iedereen heeft recht op een goede, betaalbare en duurzame woning. Daarom willen we mensen in de FoodValley met een laag of middeninkomen, kwetsbare groepen, starters en senioren, gezinnen en alleenstaanden een goed onderhouden woning in een plezierige en veilige woonomgeving bieden. De leefomgeving moet schoon, heel en veilig zijn en de woonlasten zo laag mogelijk, in het bijzonder voor de laagste inkomensgroep.

Daar zijn we het over eens. Wel is sprake van accentverschillen vanuit de eigen posities. De Huurdersbond legt het zwaartepunt op beschikbaarheid en betaalbaarheid van woningen. De gemeente Scherpenzeel staat duurzaamheid op de eerste plaats gevolgd door wonen met zorg en ouderenhuisvesting. De (gedeelde) derde plaats is voor betaalbaarheid en beschikbaarheid gevolgd door leefbaarheid. Kwaliteit en participatie kennen een lagere prioriteit voor de gemeente. Woonstede zoekt naar een afweging van belangen en laat daarbij betaalbaarheid van wonen het zwaarst wegen.

In onderstaande figuur wordt het speelveld weergegeven.

Figuur 1: speelveld prestatieafspraken



Zoals voorgaande figuur laat zien is sprake van een complex speelveld met forse uitdagingen om invulling te geven aan de gezamenlijke doelen.

Deze uitdagingen gaan we samen aan. Het maken van prestatieafspraken levert een belangrijke bijdrage aan de realisatie van onze gezamenlijke doelen.

1. Samenwerking en partnerschap

Met de komst van de Woningwet 2015 is het proces rondom de totstandkoming van de prestatieafspraken geformaliseerd in de vorm van een driehoeksoverleg tussen gemeente, corporaties en huurdersvertegenwoordiging. Samenwerking en gelijkwaardigheid zijn daarbij belangrijke uitgangspunten.

De maatschappelijke context is voor corporaties de afgelopen jaren aanzienlijk gewijzigd. Het rijksbeleid stuurt erop dat corporaties zich richten op de kerntaak, namelijk het beheren en verhuren van woningen aan mensen met een laag inkomen. De doelgroep waarop corporaties zich richten is verkleind en het takenpakket van corporaties is ingeperkt. Een brede invulling van wijkontwikkeling, leefbaarheid en marktactiviteiten zijn niet meer mogelijk. De financiële ruimte van de meeste corporaties, waaronder die in Scherpenzeel, is kleiner. Dit komt door diverse heffingen, maar ook door regelgeving als de huursombenadering en het passend toewijzen. Woningcorporaties kennen de mogelijkheid om met borging van het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) geld te lenen. Binnen deze garantiestructuur (achtervang gemeenten en rijk) heeft de financier extra garanties waardoor de financieringsvoorwaarden gunstig zijn, bijvoorbeeld in de vorm van lage rente. Om in aanmerking te komen voor geborgde leningen zijn er financiële ratio's waar de corporatie aan moet voldoen. Deze ratio's zijn er op gericht om de risico's voor de garantiestructuur zo veel mogelijk te beperken, maar hebben wel invloed op de financieringsruimte van de corporaties.

Gemeente, corporaties en huurders willen met elkaar samenwerken in partnerschap. Zij hebben als gezamenlijk streven dat het goed wonen is in Scherpenzeel. Iedere partij geeft hier, binnen zijn eigen verantwoordelijkheid en mogelijkheden, invulling aan. Samenwerken heeft tot doel om gezamenlijk, in een veranderende context waarbij sprake is van beperkte middelen, het maximale te bereiken. Bij partnerschap is er sprake van gezamenlijke inspanning, vertrouwen en aanspreekbaarheid. We beseffen dat het samenspel tussen de gemeente, de corporaties en de huurders een continu leerproces is.

Wij werken samen aan de gezamenlijke doelen. Als basis voor de samenwerking geldt dat wij bestuurlijk, beleidsmatig en financieel transparant zijn naar elkaar. Dat betekent o.a. dat:

- Wij met elkaar communiceren op basis van gelijkwaardigheid;
- Wij open zijn over onze belangen, standpunten en over ieders mogelijkheden qua menskracht en financiële middelen;
- Wij elkaars positie en elkaars inbreng in het partnerschap respecteren;
- Wij het gemeenschappelijk doel in het oog houden en binnen de kaders van de eigen organisatie toewerken naar het bereiken van dit gezamenlijk doel;
- Wij elkaar informeren over onze visies en daarbij behorende voornemens en plannen die van invloed kunnen zijn op onze ambities;
- Wij elkaar aanspreken wanneer er knelpunten in de uitvoering of in de samenwerking optreden.

Onze samenwerking geven we als volgt concreet invulling:

- We bespreken periodiek bestuurlijk en ambtelijk de voortgang van de uitvoering van de prestatieafspraken (inhoud);
- We bespreken periodiek bestuurlijk en ambtelijk hoe onze samenwerking verloopt (proces en persoon);
- Het ambtelijk of tripartiet overleg vindt minimaal één keer per kwartaal plaats. Naast het ambtelijk overleg is er minimaal tweemaal per jaar een bestuurlijk overleg in voor- en najaar.

Prestatieafspraken samenwerking en partnerschap 2022-2026

Nummer	Afspraak	Wie ³	Wanneer
1.1	Voorliggende prestatieafspraken hebben een langjarig karakter. Partijen informeren elkaar wanneer de actualiteit aanleiding geeft tot aanpassing van afspraken.	<u>Gemeente</u> , Huurders & <u>Woonstede</u> .	2022-2026
1.2	Wanneer een onder 1.1 genoemde situatie van toepassing is, maken partijen een of meer nieuwe afspraken die door partijen uiterlijk op 15 december van het lopende jaar worden ondertekend	<u>Gemeente</u> , Huurders & <u>Woonstede</u> .	2022-2026
1.3	Ten behoeve van de voortgang van de prestatieafspraken 2022-2026, plannen partijen de jaarlijkse cyclus	<u>Gemeente</u> & Woonstede	Q1 2022
1.4	De gemeente informeert actief naar aanleiding van besluitvorming en beleidsvorming op de thema's die aan de prestatieafspraken raken.	Gemeente	2022-2026
1.5	Jaarlijks wordt een integraal/breed beleidsoverleg georganiseerd. Het doel is de actualiteiten op diverse beleidsvelden uit te wisselen.	<u>Gemeente</u> & Woonstede	Q2 jaarlijks 2022-2026
1.6	Partijen continueren de op 25-4-1996 overeengekomen werkwijze inzake de Kwaliteitsreserve Sociale Woningbouw: <i>“De gemeenteraad van de gemeente Scherpenzeel neemt jaarlijks een bestedingsbesluit voor het fonds, nadat het college van Burgemeester en Wethouders hieromtrent overleg heeft gevoerd met Woonstede en andere partijen”.</i>	<u>Gemeente</u> & Woonstede	2022-2026
1.7	Partijen onderzoeken of de kwaliteitsreserve Sociale Woningbouw kan worden gebruikt voor waardevolle investeringen op het gebied van duurzaamheid in de sociale huur in Scherpenzeel. Woonstede doet een procesvoorstel aan de gemeente. Dit voorstel gaat in op de werkwijze die in voorkomende gevallen (natuurlijke onderhoudsmomenten) gevolgd kan worden.	Gemeente & <u>Woonstede</u>	2022

³ Trekker is onderstreept

2. Zorgen voor betaalbaarheid

Iedereen heeft recht op een goede, betaalbare en duurzame woning

Vanuit het standpunt dat iedereen betaalbaar moet kunnen wonen, willen we mensen met een laag inkomen een goed perspectief op de woningmarkt bieden door passende woningen aan te bieden.

Wij onderkennen dat veel huurders in het sociale huursegment te maken hebben met een moeilijke financiële situatie. Niet alleen de huurprijs bepaalt de betaalbaarheid van het wonen, maar ook de energielasten en de gemeentelijke lasten. Wij streven ernaar om de woonlasten te verlagen of op zijn minst te borgen dat deze niet harder stijgen dan de inflatie. Woonstede geeft daarom dan ook aan betaalbaarheid de hoogste prioriteit. Daarnaast dragen we bij aan het beheersen van de woonlasten en het voorkomen en beperken van betalingsproblemen.

Prestatieafspraken zorgen voor betaalbaarheid 2022-2026

Nummer	Afspraak	Wie	Wanneer
2.1	Woonstede houdt zich aan de kaders van de huursombenadering. Deze bestaat uit de huurverhoging per 1 juli en de huurharmonisatie.	Woonstede	2022-2026
2.2	Woonstede gaat in beginsel uit van een inflatievolgende huur. Wanneer aanpassingen in wetgeving (op basis van sociaal huurakkoord) worden doorgevoerd onderzoeken we of een aanpassing van huren boven inflatie nodig is. Dit doen we in overleg met de Huurdersbond Ede en omstreken en de Gemeente Scherpenzeel.	Gemeente, Huurders & <u>Woonstede.</u>	Q1-Q2 2022
2.3	Afhankelijk van ontwikkeling wetswijzigingen rond inkomensafhankelijke huur maken partijen hier een concrete afspraak over.	Gemeente, Huurders & <u>Woonstede.</u>	Q1-Q2 2022
2.4	Woonstede handhaaft het tweehurenbeleid.	Woonstede	2022-2026
2.5	Nieuwbouwwoningen van Woonstede worden verhuurd met huren tot de liberalisatiegrens (huurprijs van €752,33 prijspeil 2021)).	Woonstede	2022-2026
2.6	Woonstede past bij mutatie huurharmonisatie toe tot de streefhuur. ⁴	Woonstede	2022-2026
2.7	Woonstede onttrekt in 2022 geen woningen aan de voorraad sociale huurwoningen door deze te liberaliseren. Woningen die door een huurverhoging boven de liberalisatiegrens komen, worden bij mutatie weer aangeboden onder de liberalisatiegrens.	Woonstede	2022
2.8	Gemeente, huurdersorganisatie en corporaties blijven zich gezamenlijk inspannen om huurders te helpen bij het laag houden van water en energieverbruik. In dit kader leveren huurdersorganisatie en corporatie input voor de gemeentelijke warmtetransitievisie.	<u>Gemeente,</u> <u>Huurders &</u> <u>Woonstede.</u>	2022-2026

⁴ De streefhuur is de huur die woningcorporaties aan (nieuwe) huurders vragen. Corporaties voeren een eigen beleid om de door hen gehanteerde streefhuur te bepalen.

3. Bijdragen aan de bouwopgave

Iedereen heeft recht op een goede, betaalbare en duurzame woning

Vanuit het standpunt dat iedereen moet kunnen wonen, willen we mensen met een laag inkomen een goed perspectief op de woningmarkt bieden door passende woningen aan te bieden.

Dit hoofdstuk gaat over de omvang van de sociale voorraad en de beschikbaarheid.

Woonvisie 2020

De gemeentelijke woonvisie formuleert twee ambities met betrekking tot het thema beschikbaarheid. De ambitie Voldoende woningen voor (her) starters en ouderen en de ambitie Wonen voor iedereen. De prognoses van de woonvisie gaan uit van 10.500 inwoners in Scherpenzeel in 2030, dat betekent een groei van 270 inwoners vanaf 2019. Dit wordt vertaald in een huishoudensgroei van 235 extra huishoudens. In de periode tot en met 2024 groeit het aantal huishoudens dan met 175, in de jaren 2025-2030 is sprake van een huishoudensgroei van 60 woningen. De grootste woonbehoefte bestaat in de koopsector. Uit het huidige woningbouwprogramma 2020-2030 blijkt dat er een plancapaciteit is voor circa 1.055 woningen voor deze periode, wat kan betekenen dat de huishoudensgroei hoger zal gaan uitvallen. Het streven is dat het percentage sociale huurwoningen minimaal 16% zal blijven bedragen in het totaal van de woningsamenstelling.

Onderstaande tabel geeft de geraamde woningbehoefte in de sociale huursector.

Huurklasse	Bandbreedte woningbehoefte
< € 425	+25 tot + 35
€ 425 - € 607	-70 tot -10
€ 608 - € 720	+0 tot + 130

Geraamde woningbehoefte in de sociale huursector

De gemiddelde wachttijd voor een sociale huurwoning is momenteel acceptabel. De gemeente wil de voorraad sociale huurwoningen op peil houden.

Aanvulling Woonstede:

- Per 31-12-2020 verhuurt Woonstede 654 woningen in Scherpenzeel.
- Er staan op dat moment 4.114 woningen in Scherpenzeel (www.waarstaatjegemeente.nl).
- Aandeel Woonstede bedraagt 15,9%

Prestatieafspraken bijdragen aan de bouwopgave 2022-2026

Nummer	Afspraak	Wie	Wanneer
3.1	We werken aan het gezamenlijke doel om een voorraad sociale huur te borgen. Daarbij lopen we tegen verschillende belemmeringen aan zoals: <ul style="list-style-type: none">- De beschikbaarheid van betaalbare (gemeentelijke) bouwgrond.- Toenemende lastendruk voor corporaties.- Financiële ruimte.- Onverenigbare beleidseisen (stedenbouw, parkeren, duurzaamheid).- Regelgeving (flora & fauna, PAS, PFAS e.d.)	<u>Gemeente</u> , Huurders & <u>Woonstede</u> .	2022-2026
3.2	De gemeente zet zich in om voldoende locaties beschikbaar te krijgen met passende voorwaarden (stedenbouw, parkeren en financieel)	Gemeente	2022-2026

3.3	De gemeentelijke grondprijs speelt een rol bij de betaalbaarheid van wonen. In december 2022 stelt de gemeente de grondprijzen voor 2023 vast. Vanuit het ambtelijk overleg wonen/prestatieafspraken (Gemeente en Woonstede) wordt een advies gegeven dat wordt meegewogen in de nieuwe grondprijzen voor sociale woningbouw.	Gemeente & <u>Woonstede</u>	Q2-Q3 2022
3.4	Wanneer het gemeentelijk grondprijsbeleid zorgt voor financieel onhaalbare plannen (of een door partijen onwenselijk geachte reductie van het aantal nieuw te bouwen woningen) gaan partijen in overleg om te onderzoeken welke maatwerkoplossingen er zijn.	Gemeente & <u>Woonstede</u>	2022-2026
3.5	De gemeente zal – indien locaties worden aangeboden – de voorwaarden op het gebied van parkeren, stedenbouw en financiën binnen een termijn van twee maanden, na indiening van het woningbouwplan, met de corporatie afstemmen zodat hiermee de haalbaarheidsfase doorlopen kan worden.	Gemeente	2022-2026
3.6	De gemeente en de corporaties onderzoeken op welke wijze de parkeernorm en mobiliteitseisen zijn af te stemmen op de doelgroep, binnen het vastgestelde parapluplan parkeren.	Gemeente & <u>Woonstede</u>	2022-2026
3.7	Bij locaties van derden/marktpartijen maakt de gemeente dwingende afspraken voor het aandeel sociale huurwoningen, inclusief vooraf voorwaarden opstellen (per locatie minimaal % sociale huurwoningen en met passende voorwaarden op het gebied van stedenbouw, financiën en parkeren). Wanneer anderen dan de corporaties deze sociale huurwoningen realiseren borgt de gemeente een gelijk speelveld door onderstaande elementen te verankeren of mogelijk te maken. <ul style="list-style-type: none"> - Borging van het aandeel sociale huur in nieuwbouwplannen - Borging behoud sociale huur en huurprijsontwikkeling na oplevering (anti speculatie) en na mutatie(s) - Transparante en eerlijke manier van inzet en toewijzing van beschikbare woonruimte voor de doelgroep (ingeschreven woningzoekenden) - Onderzoeken van de mogelijkheden om alle sociale huur (verplicht) binnen huiswaarts aan te bieden. - Onderzoeken in hoeverre woonlastenborging mogelijk is (ter voorkoming van constructies waarbinnen verhuurder met excessieve servicekosten fictief sociale huur aanbiedt.) - Onderzoeken hoe een doelgroepenverordening kan bijdragen aan het realiseren van een gelijk speelveld. 	Gemeente	2022-2026
3.8	Jaarlijks monitoren we met behulp van de Vastgoedmonitor Food Valley de voorraadontwikkeling. Daarbij wordt getoetst of het ingezette instrumentarium nog bijdraagt aan de doelstelling met betrekking tot de omvang van de netto sociale woningvoorraad.	<u>Gemeente</u> , <u>Huurders &</u> <u>Woonstede</u>	2022-2026

3.9	Woonstede bouwt in de periode 2022 tot en met 2026 naar verwachting 24 tot 68 woningen in harde en zachte plannen in Scherpenzeel. (zie bijlage 1)	Woonstede	2022-2026
3.10	Partijen blijven in overleg over mogelijkheden voor woningbouw in zachte plannen. Dit betreft zowel gemeentelijke locaties, locaties van derden en eventueel eigen locaties.	Gemeente & Woonstede	2022-2026
3.11	Partijen monitoren en bespreken minimaal een keer per kwartaal eventuele belemmeringen die voortgang van de woningbouwproductie in de weg staan. Partijen zoeken naar maatwerkoplossingen om de belemmeringen weg te nemen	Gemeente & <u>Woonstede</u>	2022-2026
3.12	In de begroting van Woonstede wordt voor 2022-2026 uitgegaan van maximaal 4 woningverkoppen per jaar. (uitponden)	Woonstede	2022-2026
3.13	Partijen werken samen om woonfraude te signaleren.	<u>Gemeente</u> & Woonstede	2022-2026
3.14	Woonstede sloopt tot en met 2026 alleen woningen in samenhang met nieuwbouwplannen. Bij sloop/nieuwbouw wordt in principe uitgegaan van verdichting. In samenhang met de huidige plannen worden 13 woningen gesloopt.	Woonstede	2022-2026
3.15	Partijen gaan onderzoeken op welke manier mensen beter geïnformeerd kunnen worden over het belang om ingeschreven te staan op www.huiswaarts.nu .	Gemeente, Huurders & <u>Woonstede</u>	2022
3.16	Afspraak maken over extra nieuwbouw in samenhang met verkoop. Mede in relatie tot verschuivende woningbehoefte als gevolg van wooncrisis.	Gemeente & Woonstede	2022-2026
3.17	Partijen hebben aandacht voor doorstroming naar middenhuur en middeldure koop (glijdende schaal).	Gemeente & Woonstede	2022

4. Investeren in een duurzame sociale huurwoningvoorraad

Iedereen heeft recht op een goede, betaalbare en duurzame woning

Vanuit het standpunt dat iedereen moet kunnen wonen in een goede en duurzame woning, willen we mensen met een laag inkomen een goed perspectief op de woningmarkt bieden door passende woningen aan te bieden.

4a Kwaliteit

Ambitie is een woningvoorraad die qua kwaliteit passend is bij de veranderende behoefte en levensfase van bewoners. Woonstede borgt de basiskwaliteit (volgens 'Bouwbesluit Bestaande Bouw 2012') van woningen. Onder basiskwaliteit wordt ook verstaan het asbest- en brandveilig maken van woningen. Woonstede werkt daarom in de periode 2022-2026 aan het brandveilig en asbest veilig maken van de woningen.

Een goed onderhouden woning met een gezond binnenmilieu is belangrijk. Het voorkomt gezondheidsschade. We delen de ambitie om het binnenmilieu op orde te houden en waar mogelijk te verbeteren. Voor de corporaties geldt de conditiescore⁵ als graadmeter van de woningkwaliteit.

Prestatieafspraken kwaliteit 2022-2026

Nummer	Afspraak	Wie	Wanneer
4.1	Woonstede stelt beleid op, om in 2036 asbestveilig te zijn.	Woonstede	2022
4.2	De planning voor brandveiligheid wordt geactualiseerd, waarbij gestart wordt bij woonzorgwoningen- en seniorencomplexen. Eind 2022 is het bezit van Woonstede vluchtveilig.	Woonstede	2022
4.3	De corporatie en gemeente zijn alert op subsidiemogelijkheden die ten goede kunnen komen aan de kwaliteit van de woningen en wijken en duurzaamheid. Een kosten baten analyse maakt altijd onderdeel uit van het keuzeprocess. Waar nodig trekken partijen samen op in subsidieaanvragen.	Gemeente, Huurders & <u>Woonstede</u>	2022-2026

4b Duurzaamheid

Tijdens de klimaatconferentie eind 2015 in Parijs zijn onder meer afspraken gemaakt om te komen tot een energie neutrale gebouwde omgeving in 2050. Het bereiken van deze doelstelling vraagt om een duurzame, toekomstbestendige woningvoorraad die zich kenmerkt door efficiënt energiegebruik en voor de resterende energievraag het gebruik van hernieuwbare energiebronnen. De woningcorporaties zijn hierin een belangrijke partner gezien het feit dat zij eigenaar zijn van een groot aantal woningen. Woonstede handhaaft haar duurzaamheidsdoelen ook in 2022 conform de doelstellingen van het landelijke convenant "energiebesparing huursector". De voortgang wordt jaarlijks gemonitord, gerapporteerd en besproken. Woonstede voldoet aan de labeldoelstelling uit het convenant. Gedrag van bewoners is mede bepalend voor de daadwerkelijke energiebesparing, en daarmee de woonlasten. Samen zijn we verantwoordelijk voor de bewustwording en imagoverbetering van energiebesparing onder huurders.

Bij afweging van prioriteiten in de woningvoorraad heeft duurzaamheid voor de gemeente Scherpenzeel de hoogste prioriteit.

⁵ Conditiescore wordt afgezet op een schaal van 1 tot en met 6. Niveau 1 is daarbij gelijk aan nieuwbouwkwaliteit en niveau 6 is het niveau waarop een woning in aanmerking komt voor sloop.

Prestatieafspraken duurzaamheid 2022-2026

Nummer	Afspraak	Wie	Wanneer
4.4	Woonstede houdt zich aan het convenant energiebesparing huursector (gemiddeld label B)	Woonstede	Vanaf 2020
4.5	Om een goede basisinformatie te hebben streeft de gemeente Scherpenzeel om zoveel mogelijk de energielabels/-indexen van alle woningen in de gemeente te inventariseren. Zo mogelijk wordt per categorie een schatting van het energieverbruik gemaakt. Hierbij wordt, indien mogelijk, onderscheid gemaakt tussen het bezit van de corporaties, commerciële verhuurders en koopwoningen.	Gemeente	2022
4.6	De gemeente onderschrijft de benadering die volgt uit het convenant energiebesparing huursector.	Gemeente	2022
4.7	Gemeente en Woonstede zetten overleg over de toepassing van een Warmtenet voort.	<u>Gemeente</u> & Woonstede	2022
4.8	Gemeente en Woonstede erkennen dat er problemen zijn (geweest) met de grondwaterstand in Scherpenzeel. Om toekomstige problemen zo veel mogelijk te voorkomen is van belang (bij nieuwbouwplannen) aandacht te hebben voor de afwatering. Wanneer zich problemen voordoen gaan partijen in overleg over een oplossing.	<u>Gemeente</u> & Woonstede	2022-2026
4.9	Gemeente en Woonstede wisselen expertise uit mede in samenhang met de gemeentelijke transitievisie warmte van de gemeente.	<u>Gemeente</u> & Woonstede	2022-2026
4.10	Woonstede en gemeente verkennen de mogelijkheden om huurders te helpen energie te besparen. Op basis van de bevindingen vindt voorlichting aan huurders plaats.	<u>Gemeente</u> , & Woonstede	2022-2026
4.11	Gemeente verkent samen met huurders en Woonstede de mogelijkheid om het energieloket ook voor huurders beschikbaar en bruikbaar te maken.	<u>Gemeente</u> & Woonstede	2022
4.12	Woonlastenneutraliteit voor huurders en een haalbare businesscase voor gemeente en Woonstede zijn voorwaarden voor succesvolle warmtetransitie.	<u>Gemeente</u> & Woonstede	2022-2026
4.13	De provincie doet onderzoek naar de mogelijkheid van oprichting van een publiek warmtebedrijf. Gemeente volgt deze ontwikkeling en onderzoekt de mogelijkheden, in relatie tot keuzevrijheid in energietransitie.	<u>Gemeente</u>	2022
4.14	Woonstede reserveert in de begroting middelen om de komende jaren aanvullende inzet op de aanleg van zonnepanelen te doen.	<u>Woonstede</u>	2022-2026

5. Investeren in leefbaarheid

Partijen hebben een gezamenlijke ambitie een veilige, schone en prettige woonomgeving te realiseren voor de huurders oftewel een leefbare woonomgeving. Een brede invulling van leefbaarheid door corporaties is niet meer toegestaan. De Woningwet schrijft voor wat woningcorporaties mogen bijdragen aan de leefbaarheid. Een verhuurder is verplicht te voorzien in het ongestoord woongenot van een huurder. In dat kader kan de woningcorporatie betrokken zijn bij de zorg voor een schone woonomgeving, de bestrijding van overlast en het bevorderen van de veiligheid rondom haar bezit. Woningcorporaties mogen ook een bijdrage leveren aan woonmaatschappelijk werk, denk aan betrokkenheid bij de aanpak van multiprobleemsituaties achter de voordeur. Tot slot mogen woningcorporaties investeren in de woonomgeving, op voorwaarde dat deze woonomgeving zich bevindt in directe nabijheid van de woningen die ze bezitten en de investeringen ten goede komen aan de huurders. De maximale bijdrage van de woningcorporatie aan leefbaarheid bedraagt € 131,37 per jaar per woning in de DAEB (prijspeil 2020).

Ten eerste de fysieke omgeving. We willen zoveel mogelijk variatie in wijken en buurten. Geen sterk eenzijdige wijken en buurten met enkel dure of juist zeer goedkope woningen. We spreiden daarom het corporatiebezit zoveel mogelijk over de wijken en buurten. Dit doen wij om te voldoen aan de klantvraag (keuzemogelijkheden) en om een eenzijdige opbouw van buurten en wijken te voorkomen. Een belangrijke eigenschap van het wonen in de gemeente Scherpenzeel is de aanwezigheid en nabijheid van groen en natuur.

Ten tweede speelt de sociale omgeving een grote rol. Partijen zetten er op in dat voor iedere inwoner in zijn of haar woonomgeving op korte afstand kwalitatief goede voorzieningen aanwezig zijn. Het gaat hierbij om onder meer maatschappelijke voorzieningen, onderwijs, kinderopvang, cultuur, horeca, kerken en winkels, speelvoorzieningen maar ook een sterk ontwikkelde Nuldlijn (welzijnswerk). Dit draagt bij aan een levensloopbestendig gebied (diverse doelgroepen willen hier wonen) en komt de leefbaarheid en sociale duurzaamheid ten goede. Wijken en buurten zijn in sociaaleconomisch, demografisch en fysiek opzicht gevarieerd. We delen de verantwoordelijkheid waar het gaat om het bestrijden van woonoverlast, onrechtmatige bewoning en illegale activiteiten. Dat doen we samen met onze partners.

Prestatieafspraken leefbare woonomgeving 2022-2026

Nummer	Afspraak	Wie	Wanneer
5.1	De woonconsulent maakt deel uit van het wijkplatform.	Gemeente & <u>Woonstede</u>	2022-2026
5.2	In 2022-2026 onderzoeken de Gemeente en Woonstede mogelijkheden om de samenwerking te intensiveren, bijvoorbeeld op het thema betaalachterstand.	<u>Gemeente</u> & Woonstede	2022-2026
5.3	Woonstede is zichtbaar en aanspreekbaar in de wijk en werkt samen met partners en huurders proactief aan het tegengaan van overlast en het bevorderen van een (sociaal) veilige woonomgeving.	Gemeente, Huurdersbond & <u>Woonstede</u>	2022-2026
5.4	Woonstede investeert een bijdrage van € 121 per woning aan leefbaarheid. Het maximum is €131,37 per woning op basis van de Woningwet.	Woonstede	2022
5.6	Partijen ondersteunen de inzet van buurtbemiddeling. Buurtbemiddeling wordt voor 50% gefinancierd door Woonstede en de overige 50% door de gemeente.	<u>Gemeente</u> & Woonstede	2022
5.7	Woonstede zet zich ook in 2022-2026 in voor de aanpak van woonfraude;	Woonstede	2022-2026
5.8	Op 01 januari 2022 gaat de nieuwe wet inburgering in. De regie op de uitvoering van de inburgering komt bij de gemeenten te liggen. Het	<u>Gemeente</u> & Woonstede	2022

	doel van de wet is om inburgeringsplichtigen zo snel mogelijk te laten meedoen en te integreren in de samenleving.		
5.9	Woonstede implementeert een nieuw dienstverleningsconcept en gaat daarover met de gemeente in gesprek. Er zal onder meer worden gekeken in welke vorm een inloopsprek voor huurders georganiseerd kan worden wanneer de huidige woonwinkel opgeheven wordt.	Gemeente & <u>Woonstede</u>	2022
5.10	Periodiek (NTB) wordt een “voelsprietoverleg” georganiseerd om het verhaal uit de wijken uit te wisselen.	<u>Gemeente</u> & Woonstede	2022-2026

Bewonersparticipatie

Met de komst van de Woningwet 2015 hebben huurders ook formeel een actieve rol gekregen bij het opstellen van prestatieafspraken. Er is een driehoek van partijen -gemeente, woningcorporaties en huurdersorganisaties- die gelijkwaardig participeren in het overleg over prestatieafspraken.

Maar niet alleen de wet is aanleiding voor deze intensieve samenwerking. Wij zijn allen van mening dat de beste resultaten ontstaan door intensief met elkaar samen te werken. De betrokkenheid van de huurders versterkt de kwaliteit van het werk van gemeente en Woonstede. Huurdersorganisaties zijn de aangewezen partij om de stem van bewoners te laten horen. Zij helpen gemeente en corporaties om de klantvraag in beeld te krijgen. Wat speelt er onder bewoners en wat is hun behoefte? Komende jaren is het een zoektocht op welke manier wij de huurders breder kunnen interesseren en betrekken. Het is belangrijk met elkaar zorg te dragen voor een representatieve vertegenwoordiging van de betrokken huurders bij voorgenomen beleid maar ook concreet bij renovaties, nieuwbouw en verbouw.

Prestatieafspraken bewonersparticipatie 2022-2026

Nummer	Afspraak	Wie	Wanneer
5.11	In 2022 concretiseert en implementeert Woonstede, in samenspraak met huurdersbond en gemeente, haar visie op een hernieuwde bewonersparticipatie. Huurdersorganisaties en bewonerscommissies zijn tot op heden vanuit onze ambities en vanuit de nieuwe wetgeving de aangewezen organisatie om de stem van de huurders te laten horen.	<u>Woonstede</u> , Huurders & gemeente	2022
5.12	In de projectontwikkeling betreft Woonstede VAC Scherpenzeel, adviescommissie voor de woningbouw en woonomgeving. Indien sprake is van turn-key ontwikkeling wordt VAC-Scherpenzeel niet door Woonstede betrokken.	Woonstede	2022-2026

6. Realiseren van wonen met zorg

De transitie van de zorg is volop in gang. Mensen met een zorgvraag komen niet meer in aanmerking voor een verblijf in een zorginstelling, maar moeten vaak langer thuis blijven wonen. Deze extramuralisering zorgt in combinatie met de vergrijzing voor grote uitdagingen op de woningmarkt. De vergrijzing levert een belangrijke bijdrage aan de toenemende aanwezigheid van groepen met beperkingen op de woningmarkt. Onze ambitie is om er voor te zorgen dat deze mensen, in de wijk of het dorp kunnen blijven wonen, doordat de juiste woningen, voorzieningen en een (in)formele steunstructuur aanwezig zijn. Woonstede blijft daarbij de woningen en woonvormen beschikbaar stellen aan mensen met een zorgvraag maar leveren zelf geen zorg. Daarnaast zetten we in op het voorkomen van onnodige instroom in maatschappelijke opvangvoorzieningen en het oplossen van wachtlijsten bij de uitstroom uit beschermde woonvormen, samen met zorg- en MO-partners.

Wij hebben daarnaast oog voor een zo goed mogelijk gebruik van de bestaande woningvoorraad. We werken gezamenlijk aan bewustwording rond passend wonen, onder meer bij oudere doelgroepen. De bestaande woningvoorraad van corporaties biedt mogelijkheden om langer zelfstandig te wonen. In sommige gevallen kan doorstroming naar een meer passende woning aan de orde zijn, in sommige gevallen kan een aanpassing van de woning aan de orde zijn. In beide gevallen is sprake van maatwerk waarbij de gemeente vanuit haar rol in de Wet Maatschappelijke Ondersteuning het eerste aanspreekpunt voor de bewoner is.

Prestatieafspraken realiseren van wonen met zorg 2022-2026

Nummer	Afspraak	Wie	Wanneer
6.1	De gemeente Scherpenzeel zal op basis van de Woonvisie het initiatief nemen voor een gesprek over de kwalitatieve en kwantitatieve opgave die hier uit voortvloeit.	<u>Gemeente</u> & <u>Woonstede</u>	Q1-Q2 2022
6.2	Het huisvesten van een groeiende groep senioren vraagt blijvend aandacht. Woonstede zet seniorenadviseurs in om de bewustwording rond langer zelfstandig wonen te vergroten. Het kan daarbij ook gaan om het verhuizen naar een meer geschikte woning. De seniorenadviseurs werken intensief samen met maatschappelijke partners.	Gemeente & <u>Woonstede</u>	2022-2026
6.3	Niet alleen het aanbrengen van technische voorzieningen is onderwerp van gesprek. Indien gewenst worden bewoners ondersteund bij het verhuizen naar een meer geschikte woning. In dit kader is tevens van belang om met elkaar aandacht te hebben voor vereenzaming en het risico op betaalproblemen bij (dementerende) senioren.	Gemeente & <u>Woonstede</u>	2022-2026
6.4	Woonstede kijkt in geval van nieuwbouwplannen (waar nog geen bouwplan voor is opgesteld) naar de mogelijkheden om aan te sluiten bij de behoefte aan woonruimte voor zorgbehoevenden.	Woonstede	2022-2026
6.5	Op aangeven van de seniorenconsulent van Woonstede kan in schrijnende gevallen een kleine aanpassing ⁶ aan de woning worden gedaan, waardoor de senior langer zelfstandig thuis kan wonen. Het betreft hier geen voorzieningen die binnen het kader van de WMO vallen.	Woonstede	2022-2026

⁶ Het gaat om kleine aanpassingen die niet passen binnen de WMO. Bijvoorbeeld: een hendel mengkranen, 2e toilet boven via bijvoorbeeld po-stoel, drempelhelp toiletverhoging e.d. Alles in overleg met huurder. Er worden afspraken gemaakt over onderhoud en kosten.

6.6	Vertretpunt is gemeentelijk beleid voor wonen en zorg dat antwoord geeft op kwalitatieve en kwantitatieve woningbehoefte (op termijn). Op basis van die behoefte worden concretere afspraken gemaakt tussen gemeente en corporatie.		
6.7	Gemeente voert regie op het zorgdomein en: <ul style="list-style-type: none"> 1) heeft zicht op kwalitatieve en kwantitatieve woningbehoefte. 2) Betreft zorg- en welzijnspartijen bij de prestatieafspraken 3) Bij inkoop begeleiding bewoners onder verantwoordelijkheid van de gemeente borgt de gemeente blijvende aandacht voor regie en begeleiding. 		
6.8	Gemeente en Woonstede werken samen om in regionaal verband Anders Wonen huisvesting te realiseren, voor “niet corrigeerbare” overlastgevers.	Gemeente & Woonstede	2022 - 2024

7. Huisvesten van spoedzoekers

In de brief van de minister ⁷ staat over dit onderwerp: “Spoedzoekers zijn mensen die met haast een woning nodig hebben. Deze prioriteit stimuleert corporaties om in het bod oog te hebben voor minder conventionele wijzen van huisvesting als aanvulling op de reguliere woningvoorraad, om zo spoedzoekers te helpen. Hierbij kan gedacht worden aan transformatie van leegstaand (zorg)vastgoed en kantoren voor (tijdelijk) wonen of huisvesting in verplaatsbare, splitsbare, stapelbare of aanpasbare woningen. Daarbij dient in het oog gehouden te worden dat deze woningen voldoende betaalbaar zijn voor verschillende typen spoedzoekers. Naast creatieve vormen van huisvesting worden corporaties aangemoedigd om ook tijdelijke oplossingen in hun bod te betrekken. Veel spoedzoekers zijn geholpen met een tijdelijke woonoplossing tot een structurele oplossing gevonden is. Door de mogelijkheden van tijdelijke woningverhuur te benutten, kunnen woningcorporaties anticiperen op een flexibele woonvraag. Zo kunnen woningcorporaties tijdelijke huurcontracten aanbieden aan een aangewezen groep huurders/spoedzoekers. Door het gebruik van tijdelijke huurcontracten en het zorg dragen voor voldoende perspectief, blijven woonvormen die specifiek voor spoedzoekers worden gerealiseerd ook beschikbaar voor de spoedzoekers van morgen. Corporaties, gemeenten en huurdersorganisaties worden aangemoedigd hierover prestatieafspraken te maken”.

Over deze nieuwe Rijksprioriteit doet de Woonvisie 2020-2030 van de gemeente Scherpenzeel geen uitspraak, wel is er gemeentelijk urgentiebeleid.

In de brief van de minister wordt deze prioriteit ook gekoppeld aan Flexwonen. Woonstede is van mening dat deze onderwerpen in de praktijk met elkaar te maken kunnen hebben, maar dat het in feite twee losse onderwerpen betreft. Voor beide onderwerpen geldt eveneens dat de definitie niet scherp is. Het zijn twee verzamelbegrippen die we in samenspraak moeten definiëren alvorens we er concrete prestatieafspraken over kunnen maken.

Prestatieafspraken realiseren van wonen met zorg 2022-2026

Nummer	Afspraak	Wie	Wanneer
7.1	Gemeente en Woonstede zetten de huisvesting van statushouders conform taakstelling voort.	<u>Gemeente</u> & Woonstede	2022-2026
7.2	Gemeente en Woonstede stellen definities op van de termen spoedzoekers en flexwonen. Daarnaast onderzoeken gemeente en Woonstede of een gezamenlijke visie op deze thema's mogelijk is.	Gemeente & <u>Woonstede</u>	2022
7.3	Woonstede kiest in beginsel voor permanente woningbouw. Onder voorwaarden zijn andere vormen denkbaar (dat staat los van het thema spoedzoekers). Een voorwaarde is dat er op termijn sprake is van een structurele component.	Gemeente & <u>Woonstede</u>	2022-2026
7.4	Woonstede onderzoekt met huurdersbond en gemeente in welke mate loting bij kan dragen aan het huisvesten van spoedzoekers.	<u>Woonstede</u> , Huurders & Gemeente	2022
7.5	Gemeente brengt de vraag naar flex- en spoed kwalitatief en kwantitatief in beeld.	<u>Gemeente</u>	2022
7.6	De gemeente voert regie op urgentieverlening.	<u>Gemeente</u>	2022

⁷ <https://www.rijksoverheid.nl/documenten/brieven/2020/11/30/volkshuisvestelijke-prioriteiten-2021-2025>

BIJLAGE 1 Harde en zachte plannen

Harde plannen	Jaar van verwachte oplevering	Aantal woningen
Weijdelaar, derde fase (Dorpsstraat)	2023	24
Vierzinnen Nieuwstraat	2023	24
Totaal bandbreedte harde plannen		48

Zachte plannen	Jaar van mogelijke oplevering	Aantal woningen
De Nieuwe Koepel fase 1	2024	26
De Nieuwe koepel fase 2/Andere locaties	2028	30
Totaal bandbreedte zachte plannen		56

BIJLAGE 2 Prognose voorraadmutaties

Harde <u>en</u> zachte plannen	Totaal 2022-2026
Nieuwbouw	74
Sloop	13
Verkoop uitpond	0-20
Aankoop	0
Saldo Scherpenzeel	41 - 61