

# Prestatieafspraken 2024-2028

## Gemeente Scherpenzeel

*12 December 2023*

Gemeente Scherpenzeel  
Huurdersbond Ede e.o.  
Woonstede

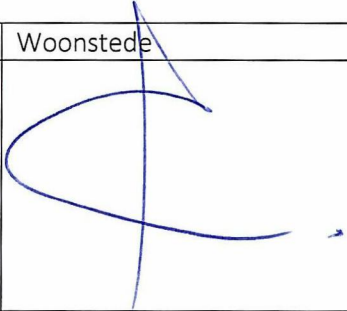


Huurdersbond Ede e.o.



Prestatieafspraken Scherpenzeel 2024-2028,

Ondertekend te Scherpenzeel op 12 december 2023:

| Huurdersbond Ede e.o.                                                             | Gemeente Scherpenzeel                                                             | Woonstede                                                                           |
|-----------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|
|  |  |  |
| W. Kok, Voorzitter                                                                | I. van Ekeren, Wethouder                                                          | M. de Wilde, Directeur                                                              |

## Inhoud

|                                                                      |    |
|----------------------------------------------------------------------|----|
| Voorwoord .....                                                      | 4  |
| 1. Beschikbaarheid van sociale huurwoningen .....                    | 6  |
| 2. Betaalbaarheid.....                                               | 9  |
| 3. Kwaliteit .....                                                   | 10 |
| 4. Leefbaarheid .....                                                | 12 |
| 4.1 Woonvormen voor mensen met een (toekomstige) zorgbehoefte .....  | 13 |
| 5. Samenwerking .....                                                | 15 |
| BIJLAGE 1 Voorgenomen plannen en prognose voorraadontwikkeling ..... | 17 |

## Voorwoord

*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 en de gemeente Scherpenzeel leggen het zwaartepunt op beschikbaarheid en betaalbaarheid van woningen. Woonstede zoekt naar een afweging van alle belangen om in haar keuzes een zo groot mogelijke maatschappelijke impact te realiseren.

In de eerste maanden van 2023 heeft Woonstede gewerkt aan de totstandkoming van een bieding op de woonvisie van de gemeente Scherpenzeel. 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 2024 tot en met 2028. 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 van Woonstede. In de gesprekken die hebben geleid tot de 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.

- Als we geconfronteerd worden met aanvullende wettelijke eisen rond de verduurzaming (o.a. 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 normhuren, bevrozing/verlaging huren) kan resulteren in een beperkend effect op onze mogelijkheden.
- De impact van stikstofproblematiek is momenteel nog niet volledig inzichtelijk. Die impact lijkt in Scherpenzeel momenteel beperkt.
- De verhuurderheffing is afgeschaft in ruil voor nationale prestatieafspraken. Deze afspraken zijn tegen het licht van stijgende rente en bouwkosten in combinatie met schaarste aan materialen en mensen ambitieus

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.

De prestatieafspraken worden over onderstaande thema's gemaakt. We hanteren de volkshuisvestelijke prioriteiten die de minister voorschrijft in de brief van 5 juni 2023<sup>1</sup>.

---

<sup>1</sup> 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://open.overheid.nl/documenten/db6937b2-5783-4941-93e4-346852f93cb9/file>



1. Beschikbaarheid van sociale huurwoningen
2. Betaalbaarheid
3. Kwaliteit
4. Leefbaarheid

Naast deze volkshuisvestelijke prioriteiten maken we prestatieafspraken over samenwerking en partnerschap.

## 1. Beschikbaarheid van sociale huurwoningen

De beschikbaarheid van wonen is landelijk, regionaal en lokaal een groot probleem. Ook in Scherpenzeel moeten mensen lang wachten en zoeken voor zij een betaalbare huurwoning vinden.

In het derde kwartaal van 2021 was de actieve zoekduur in de regio 2 jaar. In het derde kwartaal van 2023 is deze zoekduur opgelopen tot 3,5 jaar.

De gemeente Scherpenzeel heeft de regionale woondeal die door alle gemeenten in de Foodvalley is ondertekend, mede ondertekend. Dit houdt in dat over de periode 2022-2030 tenminste 28% sociale huur gerealiseerd zal worden. In de huidige planperiode (2024-2028) wordt dat percentage nog niet volledig gehaald. De achterstand zal echter in de daarop volgende jaren worden ingelopen. De gemeente zal jaarlijks in de Prestatieafspraken rapporteren over de voortgang van dit doel vanaf 2022 tot en met het voorlaatste jaar.

### Prestatieafspraken beschikbaarheid sociale huurwoningen 2024-2028

| Nummer | Afspraak                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | Wie <sup>2</sup>                                                 | Wanneer    |
|--------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------|------------|
| 1.1    | 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"> <li>- De beschikbaarheid van betaalbare (gemeentelijke) bouwgrond.</li> <li>- Toenemende lastendruk voor corporaties.</li> <li>- Onverenigbare beleidseisen (stedenbouw, parkeren, duurzaamheid).</li> <li>- Regelgeving (flora &amp; fauna, PAS, PFAS e.d.)</li> </ul> | <u>Gemeente</u> ,<br><u>Huurders &amp;</u><br><u>Woonstede</u> . | 2024-2028  |
| 1.2    | De gemeente zet zich in om voldoende locaties beschikbaar te krijgen met passende voorwaarden (stedenbouw, parkeren en financieel).                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | Gemeente                                                         | 2024-2028  |
| 1.3    | De gemeentelijke grondprijs speelt een rol bij de betaalbaarheid van wonen. In december 2023 stelt de gemeente de grondprijzen voor 2024 vast. Vanuit het ambtelijk overleg wonen/prestatieafspraken (Gemeente en Woonstede) wordt een advies gegeven dat wordt meegewogen in de nieuwe grondprijs voor sociale woningbouw.                                                                                                                          | Gemeente & <u>Woonstede</u>                                      | Q2-Q3 2024 |
| 1.4    | 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>                                      | 2024-2028  |
| 1.5    | De gemeente zal – als 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                                                         | 2024-2028  |
| 1.6    | 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>                                      | 2024-2028  |
| 1.7    | Bij locaties van derden/marktpartijen maakt de gemeente dwingende afspraken voor het                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | Gemeente                                                         | 2024-2028  |

<sup>2</sup> Trekker is onderstreept



|      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                                                      |           |
|------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------|-----------|
|      | <p>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.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Borging van het aandeel sociale huur in nieuwbouwplannen</li> <li>- Borging behoud sociale huur en huurprijsontwikkeling na oplevering (anti speculatie) en na mutatie(s)</li> <li>- Transparante en eerlijke manier van inzet en toewijzing van beschikbare woonruimte voor de doelgroep (ingeschreven woningzoekenden)</li> <li>- Onderzoeken van de mogelijkheden om alle sociale huur (verplicht) binnen huiswaarts aan te bieden.</li> <li>- Onderzoeken in hoeverre woonlastenborging mogelijk is (ter voorkoming van constructies waarbinnen verhuurder met excessieve servicekosten fictief sociale huur aanbiedt.)</li> <li>- Onderzoeken hoe een doelgroepenverordening kan bijdragen aan het realiseren van een gelijk speelveld.</li> </ul> |                                                      |           |
| 1.8  | 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> ,<br><u>Huurders &amp; Woonstede</u> | 2024-2028 |
| 1.9  | Woonstede bouwt in de periode 2023 tot en met 2028 naar verwachting 101 woningen in harde en zachte plannen in Scherpenzeel.<br>(zie bijlage 1)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | Woonstede                                            | 2024-2028 |
| 1.10 | 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                                 | 2024-2028 |
| 1.11 | 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>                          | 2024-2028 |
| 1.12 | In de begroting van Woonstede wordt voor 2024-2028 uitgegaan van maximaal 4 woningverkopen per jaar. (uitponden)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | Woonstede                                            | 2024-2028 |
| 1.13 | Partijen werken samen om woonfraude te signaleren.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | <u>Gemeente</u> & Woonstede                          | 2024-2028 |
| 1.14 | Woonstede sloopt alleen woningen in samenhang met nieuwbouwplannen. Bij sloop/nieuwbouw wordt in principe uitgegaan van verdichting.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | Woonstede                                            | 2024-2028 |
| 1.15 | Partijen gaan onderzoeken op welke manier mensen beter geïnformeerd kunnen worden over het belang om ingeschreven te staan op <a href="http://www.huiswaarts.nu">www.huiswaarts.nu</a> .                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | Gemeente,<br><u>Huurders &amp; Woonstede</u>         | 2024      |



|      |                                                                                                                                                                                                                                |                                              |           |
|------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------|-----------|
| 1.16 | Afspraak maken over extra nieuwbouw in samenhang met verkoop. Mede in relatie tot verschuivende woningbehoefte als gevolg van wooncrisis.                                                                                      | Gemeente & Woonstede                         | 2024-2028 |
| 1.17 | Partijen hebben aandacht voor doorstroming naar middenhuur en middeldure koop (glijdende schaal).                                                                                                                              | Gemeente & Woonstede                         | 2024      |
| 1.18 | Gemeente en Woonstede zetten de huisvesting van statushouders volgens taakstelling voort.                                                                                                                                      | <u>Gemeente</u> & Woonstede                  | 2024-2028 |
| 1.19 | 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>                  | 2024-2028 |
| 1.20 | Woonstede onderzoekt met huurdersbond en gemeente in welke mate loting bij kan dragen aan het huisvesten van spoedzoekers. <sup>3</sup>                                                                                        | <u>Woonstede</u> ,<br>Huurders &<br>Gemeente | 2024      |
| 1.21 | Gemeente brengt de vraag naar flex- en spoed kwalitatief en kwantitatief in beeld.                                                                                                                                             | <u>Gemeente</u>                              | 2024      |
| 1.22 | De gemeente voert regie op urgentieverlening.                                                                                                                                                                                  | <u>Gemeente</u>                              | 2024      |

---

<sup>3</sup> De Huurdersbond De Huurdersbond heeft Woonstede eerder te kennen gegeven loten een vorm van willekeur te vinden die bij tekorten op andere beleidsterreinen zoals de gezondheidszorg nauwelijks toegepast worden.

## 2. Betaalbaarheid

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. We streven naar zo laag mogelijke huurlasten. De afgelopen jaren stegen de huren niet boven inflatie. Bij de actuele hoge inflatie is het uitgangspunt van inflatievolgende huur niet meer bruikbaar. We volgen hierin de regels zoals die jaarlijks door de minister worden gepubliceerd. Daarnaast dragen we bij aan het beheersen van de woonlasten en het voorkomen en beperken van betalingsproblemen.

### Prestatieafspraken zorgen voor betaalbaarheid 2024-2028

| Nummer | Afspraak                                                                                                                                                                                                                                                                                     | Wie                             | Wanneer    |
|--------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------|------------|
| 2.1    | Woonstede hanteert een gematigd huurbeleid en houdt zich daarbij aan de wettelijke kaders.                                                                                                                                                                                                   | Gemeente, Huurders & Woonstede. | Q1-Q2 2024 |
| 2.2    | Afhankelijk van ontwikkeling wetswijzigingen rond inkomensafhankelijke huur maken partijen hier een concrete afspraak over.                                                                                                                                                                  | Gemeente, Huurders & Woonstede. | Q1-Q2 2024 |
| 2.3    | Woonstede hanteert een tweehurenbeleid.                                                                                                                                                                                                                                                      | Woonstede                       | 2024-2028  |
| 2.4    | Nieuwbouwwoningen van Woonstede worden verhuurd met huren tot de liberalisatiegrens (huurprijs van € 808,64 prijspeil 2023)).                                                                                                                                                                | Woonstede                       | 2024-2028  |
| 2.5    | Woonstede past bij mutatie huurharmonisatie toe tot de streefhuur. <sup>4</sup>                                                                                                                                                                                                              | Woonstede                       | 2024-2028  |
| 2.6    | Woonstede onttrekt in 2024 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                       | 2024       |
| 2.7    | Gemeente, huurdersorganisatie en corporaties blijven zich gezamenlijk inspannen om huurders te helpen bij het laag houden van water- en energieverbruik. Gemeente en Woonstede trekken samen op in de inzet van middelen die de gemeente heeft ontvangen ter voorkoming van energie-armoede. | Gemeente, Huurders & Woonstede. | 2024-2028  |

<sup>4</sup> 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. Kwaliteit

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. Kwaliteit en verduurzaming gaan hand in hand

De 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 2024-2028 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 conditiescore<sup>5</sup> als graadmeter van de woningkwaliteit. Woonstede hanteert een ondergrens van 3 voor de geaggregeerde conditiescore.

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. In 2022 zijn de nationale prestatieafspraken getekend, Woonstede is ook gehouden aan die afspraken. Ten aanzien van de woningen in Scherpenzeel vloeien geen aanvullende verplichtingen op gebied van duurzaamheid voort.

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.

#### Prestatieafspraken kwaliteit 2024-2028

| Nummer | Afspraak                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | Wie                                   | Wanneer   |
|--------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------|-----------|
| 3.1    | Woonstede stelt beleid op, om in 2036 asbestveilig te zijn.                                                                                                                                                                                                                                                                  | Woonstede                             | 2024      |
| 3.2    | De planning voor brandveiligheid wordt geactualiseerd, waarbij gestart wordt bij woonzorgwoningen- en seniorencomplexen.                                                                                                                                                                                                     | Woonstede                             | 2024      |
| 3.3    | 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 keuzeproces. Waar nodig trekken partijen samen op in subsidieaanvragen.                                     | Gemeente, Huurders & <u>Woonstede</u> | 2024-2028 |
| 3.4    | 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 | Gemeente                              | 2024      |

<sup>5</sup> 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.



|      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                                           |           |
|------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------|-----------|
|      | van de corporaties, commerciële verhuurders en koopwoningen.                                                                                                                                                                                                                                                           |                                           |           |
| 3.5  | Gemeente en Woonstede zetten overleg over de toepassing van een Warmtenet voort.                                                                                                                                                                                                                                       | <u>Gemeente &amp; Woonstede</u>           | 2024      |
| 3.6  | 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 &amp; Woonstede</u>           | 2024-2028 |
| 3.7  | Gemeente en Woonstede wisselen expertise uit mede in samenhang met de gemeentelijke transitievisie warmte van de gemeente.                                                                                                                                                                                             | <u>Gemeente &amp; Woonstede</u>           | 2024-2028 |
| 3.8  | 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><br>&<br><u>Woonstede</u> | 2024-2028 |
| 3.9  | Gemeente verkent samen met huurders en Woonstede de mogelijkheid om het energieloket ook voor huurders beschikbaar en bruikbaar te maken.                                                                                                                                                                              | <u>Gemeente &amp; Woonstede</u>           | 2024      |
| 3.10 | Tenminste woonlastenneutraliteit (huur, vastrecht, energiekosten <sup>6</sup> ) voor huurders en een haalbare businesscase voor gemeente en Woonstede zijn voorwaarden voor succesvolle warmtetransitie.                                                                                                               | <u>Gemeente &amp; Woonstede</u>           | 2024-2028 |
| 3.11 | 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>                           | 2024      |
| 3.12 | Woonstede reserveert in de begroting middelen om de komende jaren aanvullende inzet op de aanleg van zonnepanelen te doen.                                                                                                                                                                                             | <u>Woonstede</u>                          | 2024-2028 |

<sup>6</sup> De oude en de nieuwe situatie worden met elkaar vergeleken op basis van een consistente set van energietarieven.

## 4. 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.

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 Nuldelijn (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.

### 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 leefbaarheid 2024-2028

| Nummer | Afspraak                                                                                                                                         | Wie                          | Wanneer   |
|--------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------|-----------|
| 4.1    | De woonconsulent maakt deel uit van het wijkplatform.                                                                                            | Gemeente & <u>Woonstede</u>  | 2024-2028 |
| 4.2    | In 2024-2028 onderzoeken de Gemeente en Woonstede mogelijkheden om de samenwerking te intensiveren, bijvoorbeeld op het thema betaalachterstand. | <u>Gemeente</u> & Woonstede  | 2024-2028 |
| 4.3    | Woonstede is zichtbaar en aanspreekbaar in de wijk en werkt samen met partners en huurders proactief aan het tegengaan van overlast en het       | Gemeente, & <u>Woonstede</u> | 2024-2028 |



|     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                             |           |
|-----|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------|-----------|
|     | bevorderen van een (sociaal) veilige woonomgeving.                                                                                                                                                                                                                                                         |                             |           |
| 4.4 | Partijen ondersteunen de inzet van buurtbemiddeling. Buurtbemiddeling wordt voor 50% gefinancierd door Woonstede en de overige 50% door de gemeente.                                                                                                                                                       | <u>Gemeente</u> & Woonstede | 2024      |
| 4.5 | Woonstede gaat door met het inloopspreekuur in Scherpenzeel. Het spreekuur wordt in juni geëvalueerd.                                                                                                                                                                                                      | Gemeente & <u>Woonstede</u> | 2024      |
| 4.6 | In de projectontwikkeling hebben Woonstede en gemeente aandacht voor de toegankelijkheid van complexen. Daarnaast 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                   | 2024-2028 |
| 4.7 | Gemeente en Woonstede gaan samen op zoek naar een oplossing om mensen te helpen die die niet (meer) in staat zijn om tuinonderhoud te plegen. Daarbij wordt gedacht aan organisaties <i>Tot uw dienst</i> en <i>stichting Present</i>                                                                      | <u>Gemeente</u> & Woonstede | 2024      |

#### 4.1 Woonvormen voor mensen met een (toekomstige) zorgbehoefte

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.

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 woonvormen voor mensen met een (toekomstige) zorgbehoefte 2024-2028

| Nummer | Afspraak                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | Wie                         | Wanneer   |
|--------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------|-----------|
| 4.8    | 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> & Woonstede | 2024      |
|        | 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> | 2024-2028 |
|        | Niet alleen het aanbrengen van technische voorzieningen is onderwerp van gesprek. Indien                                                                                                                                                                                                                                          | Gemeente & <u>Woonstede</u> | 2024-2028 |



|      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                      |            |
|------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------|------------|
|      | gewenst worden bewoners ondersteund bij het verhuizen naar een meer geschikte woning. In dit kader is ook van belang om met elkaar aandacht te hebben voor vereenzaming en het risico op betaalproblemen bij senioren.                                                                                                                                                                      |                      |            |
| 4.9  | Gezamenlijk kijken we naar mogelijkheden om de uitstroom uit BW (beschermd wonen) of andere zorginstellingen of de toewijzing aan spoedzoekers of tijdelijk woningzoekenden (zoals Oekraïners of arbeidsmigranten) beter gestroomlijnd kan worden.                                                                                                                                          | Gemeente & Woonstede | Q1-Q2 2024 |
| 4.10 | 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. De door de gemeente op te stellen Woonzorgvisie (2024) zal hierin meegewogen worden.                                                                                                                  | Woonstede            | 2024-2028  |
| 4.11 | Op aangeven van de seniorenconsulent van Woonstede kan in schrijnende gevallen een kleine aanpassing <sup>7</sup> 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            | 2024-2028  |
| 4.12 | 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.                                                                                                                                                         | Gemeente & Woonstede | 2024-2028  |
| 4.13 | Gemeente voert regie op het zorgdomein en: <ul style="list-style-type: none"> <li>1) heeft zicht op kwalitatieve en kwantitatieve woningbehoefte.</li> <li>2) Betreft zorg- en welzijnspartijen bij de prestatieafspraken</li> <li>3) Bij inkoop begeleiding bewoners onder verantwoordelijkheid van de gemeente borgt de gemeente blijvende aandacht voor regie en begeleiding.</li> </ul> | Gemeente             | 2024-2028  |
| 4.14 | Gemeente en Woonstede werken samen om in regionaal verband Anders Wonen huisvesting te realiseren, voor "niet corrigeerbare" overlastgevers.                                                                                                                                                                                                                                                | Gemeente & Woonstede | 2024-2028  |

<sup>7</sup> Het gaat om kleine aanpassingen die niet passen binnen de WMO. Bijvoorbeeld: een hendel mengkranen, 2e toilet boven via bijvoorbeeld postoeel, drempelhulp toiletverhoging e.d. Alles in overleg met huurder. Er worden afspraken gemaakt over onderhoud en kosten.



## 5. Samenwerking

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.

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.

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 2024-2028

| Nummer | Afspraak                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | Wie                                                    | Wanneer   |
|--------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------|-----------|
| 5.1    | Voorliggende prestatieafspraken hebben een langjarig karakter. Partijen informeren elkaar wanneer de actualiteit aanleiding geeft tot aanpassing van afspraken.                                                                                                                                                                               | <u>Gemeente</u> ,<br><u>Huurders &amp; Woonstede</u> . | 2024-2028 |
| 5.2    | Wanneer een onder 5.1 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> ,<br><u>Huurders &amp; Woonstede</u> . | 2024-2028 |
| 5.3    | Ten behoeve van de voortgang van de prestatieafspraken 2024-2028, plannen partijen de jaarlijkse cyclus                                                                                                                                                                                                                                       | <u>Gemeente &amp; Woonstede</u>                        | Q1 2024   |
| 5.4    | De gemeente informeert actief naar aanleiding van besluitvorming en beleidsvorming op de thema's die aan de prestatieafspraken raken.                                                                                                                                                                                                         | Gemeente                                               | 2024-2028 |
| 5.5    | Partijen continueren de op 25-4-1996 overeengekomen werkwijze over 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 &amp; Woonstede</u>                        | 2024-2028 |
| 5.6    | Partijen onderzoeken of de kwaliteitsreserve Sociale Woningbouw kan worden gebruikt voor waardevolle investeringen op het gebied van                                                                                                                                                                                                          | Gemeente & <u>Woonstede</u>                            | 2024      |



|  |                                                                                                                                                                                                                                         |  |  |
|--|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|
|  | <p>duurzaamheid in de sociale huur in Scherpenzeel.</p> <p>Woonstede doet een procesvoorstel aan de gemeente. Dit voorstel gaat in op de werkwijze die in voorkomende gevallen (natuurlijke onderhoudsmomenten) gevolgd kan worden.</p> |  |  |
|--|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|

## BIJLAGE 1 Voorgenomen plannen en prognose voorraadontwikkeling

| Voorgenomen harde plannen            | Jaar van verwachte oplevering | Aantal woningen |
|--------------------------------------|-------------------------------|-----------------|
| Weijdelaar, derde fase (Dorpsstraat) | 2024                          | 24              |
| Vierzinnen Nieuwstraat               | 2024                          | 24              |
| Wetro                                | 2023                          | 13              |
| <b>Totaal beoogd harde plannen</b>   |                               | <b>61</b>       |

| Voorgenomen zachte plannen          | Jaar van mogelijke oplevering | Aantal woningen |
|-------------------------------------|-------------------------------|-----------------|
| De Nieuwe Koepel fase 2             | 2028                          | 40              |
| Andere locaties                     |                               |                 |
| <b>Totaal beoogd zachte plannen</b> |                               | <b>40</b>       |

| Prognose voorraadontwikkeling<br>Harde <u>en</u> zachte plannen | Totaal 2023-2028 |
|-----------------------------------------------------------------|------------------|
| Nieuwbouw                                                       | 101              |
| Verkoop uitpond                                                 | 0-16             |
| Aankoop                                                         | 0                |
| Saldo Scherpenzeel                                              | 85 - 101         |