

Prestatieafspraken 2023-2027

Gemeente Scherpenzeel

December 2022

Gemeente Scherpenzeel
Huurdersbond Ede e.o.
Woonstede



Huurdersbond Ede e.o.



Prestatieafspraken Scherpenzeel 2023-2027,

Ondertekend te Scherpenzeel op 12 december 2022:

Huurdersbond Ede e.o.	Gemeente Scherpenzeel	Woonstede
 Handtekening	 Handtekening	 Handtekening
W. Kok, Voorzitter	I. van Ekeren, 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 2022 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 2023 tot en met 2027. 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 2023-2027 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, bevroering/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 heel beperkt.
- De verhuurderheffing wordt 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 30 november 2020¹.

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

¹ 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>

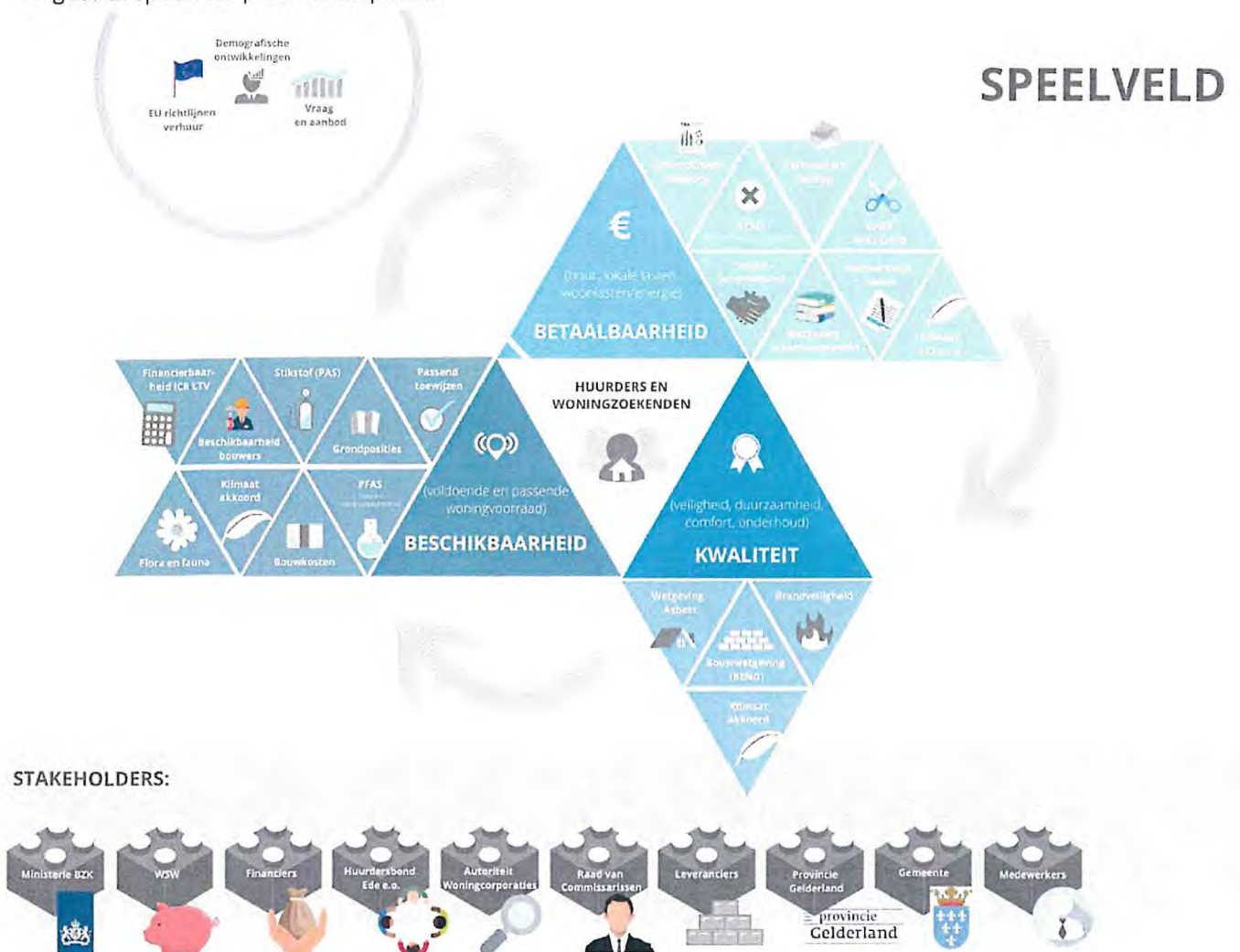
Vertrekpunten

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. Bij 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 alle belangen om in haar keuzes een zo groot mogelijke maatschappelijke impact te realiseren.

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 2023-2027

Nummer	Afspraak	Wie ²	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> .	2023-2027
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> .	2023-2027
1.3	Ten behoeve van de voortgang van de prestatieafspraken 2023-2027, plannen partijen de jaarlijkse cyclus	<u>Gemeente</u> & Woonstede	Q1 2023
1.4	De gemeente informeert actief naar aanleiding van besluitvorming en beleidsvorming op de thema's die aan de prestatieafspraken raken.	Gemeente	2023-2027
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 2023-2027
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	2023-2027
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>	2023

² Trekker is onderstreept

2. Zorgen voor 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 2023-2027

Nummer	Afspraak	Wie	Wanneer
2.1	Woonstede hanteert een gematigd huurbeleid en houdt zich daarbij aan de wettelijke kaders.	Gemeente, Huurders & <u>Woonstede</u> .	Q1-Q2 2023
2.2	Afhankelijk van ontwikkeling wetswijzigingen rond inkomensafhankelijke huur maken partijen hier een concrete afspraak over.	Gemeente, Huurders & <u>Woonstede</u> .	Q1-Q2 2023
2.3	Woonstede hanteert een tweehurenbeleid.	Woonstede	2023-2027
2.4	Nieuwbouwwoningen van Woonstede worden verhuurd met huren tot de liberalisatiegrens (huurprijs van €763,74 prijspeil 2022)).	Woonstede	2023-2027
2.5	Woonstede past bij mutatie huurharmonisatie toe tot de streefhuur. ³	Woonstede	2023-2027
2.6	Woonstede onttrekt in 2023 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	2023
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.	<u>Gemeente</u> , <u>Huurders & Woonstede</u> .	2023-2027

³ 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

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

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 17% 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
(prijs categorieën zijn gehanteerd in de Woonvisie 2020)

De gemeente wil de voorraad sociale huurwoningen op 17% houden. Dat uitgangspunt staat op gespannen voet met het streven van de minister om 30% sociale huurwoningen per gemeente te hebben. De provincie Gelderland voert hier gesprekken over met de gemeente.

Woonstede heeft de gemeente opgeroepen om een beweging te maken richting een groter aandeel sociale huur. De wethouder heeft aangegeven de wens te hebben om de woonvisie te herzien, zeker omdat de cijfers alweer achterhaald blijken te zijn ten opzichte van de omschreven cijfers uit 2020. Daarnaast zal er vanuit de regio een onderzoek gedaan worden naar de woonbehoefte en schaarste op de woningmarkt en welke groepen dat betreft. Wat daaruit naar voren komt zal meegenomen worden in de plannen voor de toekomst. Met dit alles wordt onderzocht welke ruimte er is om een beweging richting meer sociale,- en betaalbare woningbouw te maken.

Woonstede ziet de landelijke lijn van 30% sociaal als goede ambitie voor de gemeente Scherpenzeel.

Prestatieafspraken bijdragen aan de bouwopgave 2023-2027

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 (stedebouw, parkeren, duurzaamheid). - Regelgeving (flora & fauna, PAS, PFAS e.d.) 	<u>Gemeente</u> , Huurders & <u>Woonstede</u> .	2023-2027
3.2	De gemeente zet zich in om voldoende locaties beschikbaar te krijgen met passende voorwaarden (stedebouw, parkeren en financieel).	Gemeente	2023-2027

3.3	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 2023
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>	2023-2027
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	2023-2027
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>	2023-2027
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, gemeente streeft naar 17%, de minister streeft naar 30%). 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	2023-2027
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 & Woonstede</u>	2023-2027

3.9	In 2023 wordt een analyse uitgevoerd waarin de groei van de voorraad sociale huurwoningen in de periode 2018-2022 wordt afgezet tegen de groei van de totale woningvoorraad in Scherpenzeel in die periode. Daarnaast wordt deze analyse gemaakt voor de beoogde ontwikkeling in periode 2023-2027	Gemeente & Woonstede	2023
3.10	Woonstede bouwt in de periode 2022 tot en met 2026 naar verwachting 149 woningen in harde en zachte plannen in Scherpenzeel. (zie bijlage 1)	Woonstede	2023-2027
3.11	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	2023-2027
3.12	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>	2023-2027
3.13	In de begroting van Woonstede wordt voor 2023-2027 uitgegaan van maximaal 4 woningverkopen per jaar. (uitponden)	Woonstede	2023-2027
3.14	Partijen werken samen om woonfraude te signaleren.	<u>Gemeente</u> & Woonstede	2023-2027
3.15	Woonstede sloopt alleen woningen in samenhang met nieuwbouwplannen. Bij sloop/nieuwbouw wordt in principe uitgegaan van verdichting.	Woonstede	2023-2027
3.16	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>	2023
3.17	Afspraak maken over extra nieuwbouw in samenhang met verkoop. Mede in relatie tot verschuivende woningbehoefte als gevolg van wooncrisis.	Gemeente & Woonstede	2023-2027
3.18	Partijen hebben aandacht voor doorstroming naar middenhuur en middeldure koop (glijdende schaal).	Gemeente & Woonstede	2023

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 2023-2027 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 conditiescore⁴ als graadmeter van de woningkwaliteit.

Prestatieafspraken kwaliteit 2023-2027

Nummer	Afspraak	Wie	Wanneer
4.1	Woonstede stelt beleid op, om in 2036 asbestveilig te zijn.	Woonstede	2023
4.2	De planning voor brandveiligheid wordt geactualiseerd, waarbij gestart wordt bij woonzorgwoningen- en seniorencomplexen.	Woonstede	2023
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>	2023-2027

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 2023 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. 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.

⁴ 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 2023-2027

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	2023
4.6	De gemeente onderschrijft de benadering die volgt uit het convenant energiebesparing huursector.	Gemeente	2023
4.7	Gemeente en Woonstede zetten overleg over de toepassing van een Warmtenet voort.	<u>Gemeente & Woonstede</u>	2023
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 & Woonstede</u>	2023-2027
4.9	Gemeente en Woonstede wisselen expertise uit mede in samenhang met de gemeentelijke transitievisie warmte van de gemeente.	<u>Gemeente & Woonstede</u>	2023-2027
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	2023-2027
4.11	Gemeente verkent samen met huurders en Woonstede de mogelijkheid om het energieloket ook voor huurders beschikbaar en bruikbaar te maken.	<u>Gemeente & Woonstede</u>	2023
4.12	Tenminste woonlastenneutraliteit (huur, vastrecht, energiekosten ⁵) voor huurders en een haalbare businesscase voor gemeente en Woonstede zijn voorwaarden voor succesvolle warmtetransitie.	<u>Gemeente & Woonstede</u>	2023-2027
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>	2023
4.14	Woonstede reserveert in de begroting middelen om de komende jaren aanvullende inzet op de aanleg van zonnepanelen te doen.	<u>Woonstede</u>	2023-2027

⁵ De oude en de nieuwe situatie worden met elkaar vergeleken op basis van een consistente set van energietarieven.

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.

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 2023-2027

Nummer	Afspraak	Wie	Wanneer
5.1	De woonconsulent maakt deel uit van het wijkplatform.	Gemeente & <u>Woonstede</u>	2023-2027
5.2	In 2023-2027 onderzoeken de Gemeente en Woonstede mogelijkheden om de samenwerking te intensiveren, bijvoorbeeld op het thema betaalachterstand.	<u>Gemeente</u> & Woonstede	2023-2027
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, & <u>Woonstede</u>	2023-2027
5.4	Partijen ondersteunen de inzet van buurtbemiddeling. Buurtbemiddeling wordt voor 50% gefinancierd door Woonstede en de overige 50% door de gemeente.	<u>Gemeente</u> & Woonstede	2023
5.5	Woonstede zet zich ook in 2023-2027 in voor de aanpak van woonfraude;	Woonstede	2023-2027
5.6	Woonstede gaat door met het inloopspreekuur in Scherpenzeel. Gemeente en Woonstede onderzoeken of het wenselijk is dat de gemeente hier ook bij aansluit.	Gemeente & <u>Woonstede</u>	2023
5.7	Periodiek (NTB) wordt een "voelsprietoverleg" georganiseerd om het verhaal uit de wijken uit te wisselen.	<u>Gemeente</u> & Woonstede	2023-2027

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 2023-2027

Nummer	Afspraak	Wie	Wanneer
5.8	In 2023 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.	Woonstede, Huurders & gemeente	2023
5.9	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	2023-2027

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.

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 2023-2027

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> & Woonstede	2023
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>	2023-2027
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>	2023-2027
6.4	We zijn zoekende naar een betere manier om te matchen naar een geschikte woning. Het gaat dan om situatie waar een woon- en/of zorgprobleem geconstateerd is. Nu hebben mensen met een indicatie voorrang*; gebleken is dat het huidige systeem niet goed werkt en niet goed uit te leggen is. We spreken af dat er op initiatief van de gemeente een voorstel komt voor een beter systeem om mensen voorrang te geven tot een geschikte woning.	<u>Gemeente</u> & Woonstede	Q1-Q2 2023
6.5	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.	<u>Gemeente</u> & Woonstede	Q1-Q2 2023

6.6	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 (2023) zal hier in meegewogen worden.	Woonstede	2023-2027
6.7	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	2023-2027
6.8	Vertrekpunt 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	2023-2027
6.9	Gemeente voert regie op het zorgdomein en: 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.	Gemeente	2023-2027
6.10	Gemeente en Woonstede werken samen om in regionaal verband Anders Wonen huisvesting te realiseren, voor "niet corrigeerbare" overlastgevers.	Gemeente & Woonstede	2023-2027

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

7. Huisvesten van spoedzoekers

In de brief van de minister⁷ 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 2023-2027

Nummer	Afspraak	Wie	Wanneer
7.1	Gemeente en Woonstede zetten de huisvesting van statushouders conform taakstelling voort.	<u>Gemeente</u> & <u>Woonstede</u>	2023-2027
7.2	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>	2023-2027
7.3	Woonstede onderzoekt met huurdersbond en gemeente in welke mate loting bij kan dragen aan het huisvesten van spoedzoekers. ⁸	<u>Woonstede</u> , Huurders & Gemeente	2023
7.4	Gemeente brengt de vraag naar flex- en spoed kwalitatief en kwantitatief in beeld.	<u>Gemeente</u>	2023
7.5	De gemeente voert regie op urgentieverlening.	<u>Gemeente</u>	2023

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

⁸ 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.

BIJLAGE 1 Harde en zachte plannen

Harde plannen	Jaar van verwachte oplevering	Aantal woningen
Weijdelaar, derde fase (Dorpsstraat)	2023	24
Vierzinnen Nieuwstraat	2024	24
Wetro	2023	13
Totaal beoogd harde plannen		61

Zachte plannen	Jaar van mogelijke oplevering	Aantal woningen
De Nieuwe Koepel fase 1	2024	26
De Nieuwe koepel fase 2/Andere locaties	2025-2026	62
Totaal beoogd zachte plannen		88

BIJLAGE 2 Prognose voorraadmutaties

Harde en zachte plannen	Totaal 2023-2026
Nieuwbouw	149
Verkoop uitpond	0-16
Aankoop	0
Saldo Scherpenzeel	133 - 149