

Prestatieovereenkomst Wonen

2019
2023



Definitieve versie
3-12-2018



Inhoud

1. Inleiding	1
2. Leeswijzer	2
3. Betaalbaar wonen	3
4. Voldoende geschikte woningen	5
5. Duurzaamheid met kwaliteit	9
6. Prettig en veilig wonen met elkaar	12
7. Waar zijn geen afspraken meer over gemaakt?	14
8. Procesafspraken	15
9. Communicatie	17
10. Ondertekening	19
Bijlage A: projectenlijst	
Bijlage B: aantal indicatieve directe bemiddelingen door Woningstichting Barneveld	

1. Inleiding

In de Woningwet 2015 is vastgelegd dat Woningstichting Barneveld voor 1 juli van het lopende jaar aan Gemeente Barneveld een bod op de woonvisie uitbrengt, waarin zij haar activiteiten voor de komende jaren presenteert. De inhoud van het bod moet worden gebaseerd op de Woonvisie van de gemeente, op de zogenaamde Rijksprioriteiten en op de mogelijkheden van de corporatie. In de daaropvolgende twee jaar hebben de betrokken partijen (Woningstichting Barneveld, gemeente Barneveld en Huurdersvereniging Barneveld) afspraken gemaakt op grond van de nieuwe wetgeving. Hiermee is een goede basis gelegd, waarna we in 2018 de aanpak hebben aangepast om tot nieuwe afspraken (voor de DAEB¹-voorraad) te komen.

De in 2018 gekozen insteek voor het proces – eenvoudig en efficiënt - hebben we doorgezet. Een projectgroep bestaande uit twee leden van elke betrokken organisatie, is in vier sessies van een dagdeel tot afspraken gekomen. De eerste sessie werd gebruikt om te verkennen: ‘de feiten op tafel te krijgen’, welke gegevens uitgangspunt zijn voor het maken van de afspraken. De drie sessies daarna zijn gebruikt om de afspraken te benoemen, inhoudelijk te bespreken, te onderhandelen en de afspraken te maken. Afstemming in de eigen organisatie en het uitwerken van “huiswerk” kon buiten deze sessies plaatsvinden en waar nodig is expertise toegevoegd tijdens de sessie. Zo zijn bij (delen van) sessies experts op gebied van nieuwbouw en leefbaarheid en een adviseur van de Woonbond aangeschoven. Tussen de sessies door zijn de gemaakte afspraken steeds in een conceptdocument met elkaar gedeeld. Hiermee lag er na de derde sessie een volledige conceptversie van de prestatieovereenkomst Wonen. Deze is in een laatste bijeenkomst en in het bestuurlijk overleg besproken, waarna het document definitief gemaakt is. De projectgroep is daarbij gekomen tot een compacte set van maatregelen en procesafspraken die naadloos aansluit bij de bestaande overlegstructuren zodat ook de monitoring van de afspraken is geborgd.

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

Woningstichting Barneveld heeft de benoemde maatregelen in het Bod, de uitwerking daarvan en de aanvulling daarop in de prestatieafspraken, opgenomen in haar begroting 2019 en haar meerjarenprognose. De eerste jaren kan Woningstichting Barneveld haar opgaven en ambities zonder problemen uitvoeren. In de nabije toekomst wordt Woningstichting Barneveld bij ongewijzigd beleid geconfronteerd met de financiële gevolgen van een aantal wettelijke maatregelen, zoals de saneringsheffing, de vennootschapsbelasting en de ATAD². Daarnaast zal de verwachte stijging van de WOZ-waarde een hogere verhuurdersheffing met zich meebrengen. Hierdoor wordt het aandeel van de huurinkomsten dat ingezet kan worden voor nieuwbouw of verduurzaming kleiner en moet Woningstichting Barneveld de kosten voor nieuwbouw en verduurzaming in toenemende mate financieren met leningen. Hierbij is van belang dat er een goede balans blijft bestaan tussen het eigen vermogen en het vreemd vermogen.

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

² ATAD = Anti Taks Avoidance Directive, een belastingmaatregel

In december 2018 stelt Woningstichting Barneveld haar begroting 2019 vast. Uiteraard is de begroting dan voor Gemeente Barneveld en Huurdersvereniging Barneveld inzichtelijk. De voorgenomen activiteiten (en de financiële uitwerking daarvan) worden in de zogenaamde prospectieve informatie (dPi) gemeld aan Autoriteit woningcorporaties. Bij overeenstemming over de prestatieafspraken, worden deze toegevoegd aan de dPi.

2. Leeswijzer

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

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

3. Betaalbaar wonen

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

Betaalbaarheid realiseert Woningstichting Barneveld door voldoende woningen aan te bieden met een huur onder de aftoppingsgrenzen. Dit zijn huurwoningen in de goedkope en de betaalbare prijsklassen. In 2018 is een nieuw huurbeleid ingevoerd waarbij meer samenhang ontstaat tussen de prijs en kwaliteit van de woning én meer aanbod ontstaat voor de huurder met een bruto inkomen tussen de € 38.035 en € 42.436 (prijspeil 2019). Verder streeft Woningstichting Barneveld de komende jaren naar een gematigd huurbeleid. De woonlasten worden verlaagd via duurzaamheidsmaatregelen. Met deze maatregelen worden de woningen energiezuiniger, waarbij de huurder een lagere energierekening kan krijgen en de woonlasten lager worden. Duurzaamheid draagt zo bij aan betaalbaarheid.

Voor potentiële huurders en zittende huurders kunnen medewerkers van Woningstichting Barneveld sinds 2018 een woonlastenberekening maken. Hiermee kan een potentiële huurder een betere inschatting maken van de betaalbaarheid van een woning. Woningstichting Barneveld zal deze mogelijkheid proactief onder de aandacht brengen bij potentiële huurders en zittende huurders.

Nr.	Inhoud	Resultaat	Tijd	Trekker
1	Woningstichting Barneveld voert voor haar DAEB-voorraad ¹ een gematigd en inflatieneutraal beleid voor de jaarlijkse huurverhoging. Woningstichting Barneveld en Huurdersvereniging Barneveld gaan eind 2018 met elkaar in overleg over de invulling. Woningstichting Barneveld dient begin 2019 een definitieve adviesaanvraag voor de jaarlijkse huurverhoging, rekening houdend met deze afspraak, bij Huurdersvereniging Barneveld en informeert Gemeente Barneveld over de uitkomst.	Betaalbaar houden van de woningvoorraad.	2019 Q1 2019 Q2	Woningstichting Barneveld
2	Woningstichting Barneveld werkt samen met Gemeente Barneveld en Huurdersvereniging Barneveld een "maatwerkregeling inkomensdaling" uit ter bescherming van huurders die te maken hebben met een structurele inkomensdaling en wonen in een sociale huurwoning met een subsidiabele huurprijs hoger dan € 720,42 (prijspeil 2019). Hierbij worden ook de mogelijkheden genoemd die nu al gelden en worden toegepast. Passende communicatie naar de huurders is van belang aangezien Woningstichting Barneveld geen zicht heeft op de inkomens van haar huurders. Dit betekent dat huurders zich moeten melden of via samenwerkingspartners in beeld komen.	Uitgewerkte maatwerkregeling. Voorkomen betaalproblemen bij acute en structurele inkomensdaling.	2019 Q2	Woningstichting Barneveld

3	Woningstichting Barneveld gaat, als pilot in 2019 een deel van de jongerenwoningen (huurprijs t/m € 424,44, prijspeil 2019) aanbieden op een wijze waarbij de slaagkans voor deze doelgroep meer evenredig wordt verdeeld. Gebruik van speciale huurcontracten (vijfjarencontract) en woningtoewijzingen op basis van loting kunnen hierbij worden ingezet.	Gelijkere slaagkans voor jongeren tussen 18 t/m 22 jaar.	Invoering 2019 Q2	Woningstichting Barneveld
----------	---	--	-------------------	---------------------------

4. Voldoende geschikte woningen

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

Het aantal huishoudens neemt naar verwachting de komende tien jaar (en ook nog daarna) toe in Barneveld. Dat betekent dat de woningvoorraad van Woningstichting Barneveld ook moet groeien om te zorgen dat er voldoende sociale huurwoningen voor alle doelgroepen beschikbaar zijn. Daarnaast kan het aantal lage inkomens nog gaan toenemen in de toekomst, zo blijkt uit verschillende studies, waaronder ook van het Centraal Plan Bureau. Daar wil Woningstichting Barneveld op voorbereid zijn. In de komende vijf jaar wil Woningstichting Barneveld al deels aan deze behoefte tegemoet komen. Met de nieuwbouw richt Woningstichting Barneveld zich vooral op 1- en 2-persoonshuishoudens om de verwachte groei van deze groep te kunnen opvangen. Daarnaast speelt dat Woningstichting Barneveld woningen vooruitlopend op wetgeving BENG³ wil bouwen en ook kijkt naar Nul-op-de-meterconcepten. Om de mogelijkheden van innovatieve concepten op gebied van woningtypen en duurzaamheidsconcepten goed te kunnen inzetten en de nieuwbouw betaalbaar te realiseren geeft Woningstichting Barneveld er de voorkeur aan gronden rechtstreeks (van Gemeente Barneveld) af te nemen en daarop zelf te ontwikkelen.

Woningstichting Barneveld wil flexibel en levensloopbestendig bouwen, goed toegankelijke woningen waar jong en oud wil en kan wonen. Woningstichting Barneveld streeft ernaar de nieuwbouw gefaseerd en gedoseerd in gebruik te nemen waarbij rekening wordt gehouden met de achterstand op de inhaalslag sociale woningbouw. Woningstichting Barneveld streeft ernaar de slaagkansen voor alle groepen (potentiële) huurders in goede balans te krijgen. Dit gebeurt door het monitoren van de slaagkansen per groep en het onderzoeken hoe het gewenste evenwicht in slaagkansen tussen de verschillende doelgroepen gerealiseerd kan worden. Woningstichting Barneveld heeft in 2018 nieuw huurbeleid geïmplementeerd waarbij de inkomensgroep € 38.035 en € 42.436 (prijspeil 2019) meer ruimte krijgt om te reageren op woningen. Uit de monitoring van de slaagkansen zal blijken welk effect deze beleidswijziging heeft op de slaagkans van deze groep.

In de periode van het maken van de prestatieafspraken voert gemeente Barneveld in samenwerking met andere gemeenten in de regio FoodValley een schaarste onderzoek uit. In 2019 komen de uitkomsten van WoON⁴ 2018 beschikbaar. We maken de prestatieafspraken op basis van de huidige kennis en eigen analyses van het woonruimteverdeelsysteem Huiswaarts. Nadat de uitkomsten van de onderzoeken bekend zijn, wordt indien nodig daarop geacteerd.

Nr.	Inhoud	Resultaat	Tijd	Trekker
4	Gemeente Barneveld biedt Woningstichting Barneveld in de periode 2019-2023 zowel op uitleg- als inbreidingslocaties voldoende locaties aan tegen een sociale grondprijs (op basis van haar actuele Notitie Grondprijzen) om overall 20% marktaandeel sociale huur binnen de totale gemeentelijke voorraad te behouden in het eerstvolgende tijdvak (2024-2028).	Behoud van 20% marktaandeel sociale huur binnen de totale gemeentelijke woningvoorraad	2019 - 2023	Gemeente Barneveld

³ BENG is Bijna Energie Neutraal Gebouw, de voorgenomen wetgeving (2021) met betrekking tot energiezuinigheid van gebouwen.

⁴ WoOn 2018 is een 3-jaarlijks onderzoek naar de woningmarkt in Nederland van het ministerie van BZK

Als onderlegger wordt het standaard Programma van Eisen van Woningstichting Barneveld gehanteerd. In 2019 zullen over beoogde ontwikkelingen harde afspraken gemaakt moeten worden tussen gemeente Barneveld en Woningstichting Barneveld om de doelstellingen waar te kunnen maken. Zie daarvoor concreet de lijst projecten bij afspraak 5.

5	<p>Woningstichting Barneveld zal in de volgende ontwikkelingen op initiatief van de gemeente, nog te borgen, woningbouwcapaciteit hebben in het tijdvak tot en met 2023:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Afronding Holzenbosch en Wikselaarse Eng • Barneveld – Bloemendal: indicatief 170 woningen • Barneveld - Woudse Erven: indicatief 25-30 woningen • Barneveld – Lijsterstraat: indicatief 20 woningen • Kootwijkerbroek-Oost: indicatief 15-20 woningen • Voorthuizen – Holzenbosch voorzieningenstrook 56 woningen • Voorthuizen – Holzenbosch vervolgclusters indicatief 30 woningen 	Bijdrage aan 20% marktaandeel sociale huur	2019 - 2023	Gemeente Barneveld
----------	--	--	-------------	--------------------

6	<p>Gemeente Barneveld neemt in (anterieure⁵ en koop) overeenkomsten met marktpartijen op dat voor wat betreft sociale huur Woningstichting Barneveld de eerste aangewezen partij is om deze woningen af te nemen. Gemeente Barneveld zal met marktpartijen en Woningstichting Barneveld nog vóór het opstellen van het masterplan en / of de stedenbouwkundige invulling het gewenste PvE voor sociale huurwoningen delen.</p> <p>Voor wat betreft de sociale grondprijs is deze conform het actuele grondprijsbeleid van gemeente Barneveld.</p> <p>Als gemeente Barneveld een nieuwe overeenkomst sluit met een ontwikkelaar waarbij ook sociale huur wordt ontwikkeld dan neemt de gemeente daarbij afspraken op dat de maximale V.O.N-aanbiedingsprijs voor sociale huur in lijn ligt met de actuele stichtingskostengrens voor sociale koopwoningen. Waarbij de V.O.N.6-aanbiedingsprijs altijd passend dient te zijn bij het aangeboden product. In 2018 bedraagt dit € 185.000 per woning en is inclusief de kosten van aardgasvrij en BENG⁷ bouwen en de geldende eisen van het Bouwbesluit.</p>	<p>Betaalbare huurwoningen en gewenst programma bij ontwikkeling van sociale huurwoningen, ook bij ontwikkeling door derden.</p>	<p>2019 - 2023</p>	<p>Gemeente Barneveld</p>
7	<p>Woningstichting Barneveld spant zich met gemeente Barneveld in om het woningbouwprogramma van circa 450 sociale huurwoningen (gemiddeld 90 woningen per jaar) in het tijdvak 2017 t/m 2021 (inhaalslag sociale woningbouw) te realiseren. Voor een overzicht zie bijlage 1.</p> <p>In 2017 zijn 55 en in 2018 worden, naar verwachting, 68 sociale huurwoningen opgeleverd. In 2019 wordt met 112 opleveringen rekening gehouden. Daarna worden in 2020 en 2021 totaal zo'n 300 opleveringen verwacht. Totaal komt dit derhalve op zo'n 530 nieuwbouwopleveringen sociale huur in de periode 2017 t/m 2021 (vijf jaar):</p> <ul style="list-style-type: none"> - 385 reguliere sociale huurwoningen - 85 woningen t.b.v. intramurale huisvesting (w.o. ten behoeve van Neboplus) - 60 wooneenheden ten behoeve van Aeres mbo-studentenhuisvesting. <p>Daarmee wordt de minimale doelstelling van 450 sociale huurwoningen in genoemde periode ruim gehaald en kan gesproken worden van een succesvolle inhaalslag.</p>	<p>Binnen 5 jaar 450 nieuwbouwwoningen voor sociale huur gerealiseerd.</p>	<p>2019, 2020, 2021</p>	<p>Woningstichting Barneveld</p>

⁵ Anterieure overeenkomst is een overeenkomst die de gemeente aan de voorkant van een ontwikkeling met betrokken partijen opstelt.

⁶ V.O.N. is Vrij Op Naam

⁷ BENG is Bijna Energie Neutraal Gebouw, de voorgenomen wetgeving (2021) met betrekking tot energiezuinigheid van gebouwen.

8	<p>In 2018 voert gemeente Barneveld een schaarste onderzoek voor sociale huur uit en in 2019 komen de uitkomsten van WoON 2018⁴ beschikbaar. Beide onderzoeken zijn input voor de nieuwe huisvestingsverordening, het bod op de woonvisie 2020 en de nieuw op te stellen woonvisie. We spreken hiervoor het volgende af.</p> <p>Gemeente Barneveld betreft Woningstichting Barneveld en Huurdersvereniging Barneveld bij de (concept) uitkomsten van het schaarste onderzoek en bespreekt deze op zowel ambtelijk als bestuurlijk niveau om beelden hierover te delen.</p>	<p>Herkenning en draagvlak van uitkomsten van schaarste onderzoek.</p>	<p>2019 Q1</p>	<p>Gemeente Barneveld</p>
	<ul style="list-style-type: none"> - Gemeente Barneveld stelt in de eerste helft van 2019 een nieuwe huisvestingsverordening op. Zaken als spelregels woonruimteverdeling en urgentie komen hierin aan de orde. Vroegtijdig in het proces worden Huurdersvereniging Barneveld en Woningstichting Barneveld actief betrokken bij de inhoud hiervan en de te maken keuzes. 	<p>Draagvlak voor huisvestingsverordening.</p>	<p>2019 Q1 – Q2</p>	<p>Gemeente Barneveld</p>
	<ul style="list-style-type: none"> - Vroegtijdig in het proces betreft Gemeente Barneveld Woningstichting Barneveld en Huurdersvereniging Barneveld zowel op ambtelijk niveau als bestuurlijk niveau bij de evaluatie van - De huidige woonvisie en de inhoud van de nieuw op te stellen woonvisie. 	<p>Gedeelde visie op wonen in gemeente Barneveld</p>	<p>2019 - 2020</p>	<p>Gemeente Barneveld</p>

5. Duurzaamheid met kwaliteit

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

Woningstichting Barneveld zet in op het verduurzamen van haar bezit met zogenaamde 'no-regret' maatregelen. Hierbij voeren we nú de ingrepen uit, voornamelijk de schil, die direct bijdragen aan de reductie van energieverbruik en de CO₂ uitstoot. Het aanpassen van installaties en het volledig aardgas vrijmaken volgt op een later moment. De verbetering van de bestaande schil voert Woningstichting Barneveld, op dit moment, uit zonder huurverhoging voor de zittende huurder. Zodra er verdergaande ingrepen worden uitgevoerd en installaties worden geplaatst die (direct) energie opleveren vraagt Woningstichting Barneveld hiervoor, op dit moment, een bijdrage in de vorm van servicekosten.

Woningstichting Barneveld investeert de komende jaren fors extra in duurzame nieuwbouw (BENG³ en aardgasloos) en verduurzaming van de bestaande voorraad. Het voordeel van deze investeringen komt terecht bij de huurder die hiermee een lagere energierekening kan krijgen. Om de benodigde investeringen, ook in latere jaren, te kunnen blijven doen, onderzoekt Woningstichting Barneveld de mogelijkheid voor vergoedingen voor woningen waarbij door de duurzame investeringen de woonlasten veel lager zijn of worden dan bij andere huurwoningen. Denk hierbij aan de Energie Prestatie Vergoeding (EPV⁸) of servicekosten.

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

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

⁸ Energie Prestatie Vergoeding is een maandelijks vergoeding buiten de huur welke gevraagd kan worden bij woningen die voldoen aan hoge eisen op gebied van energiezuinigheid en energieopwekking.

Nr.	Inhoud	Resultaat	Tijd	Trekker
9	Woningstichting Barneveld voert bij gemiddeld 105 bestaande woningen per jaar een energiesprong uit. Gemiddeld stijgen woningen hiermee drie labelstappen (bv van E naar B). Hiervoor noodzakelijke ingrepen (binnen de bestaande schil) worden hierbij zonder huurverhoging uitgevoerd.	Verbetering van minimaal drie labelstappen voor gemiddeld 105 woningen per jaar	2019 t/m 2022	Woningstichting Barneveld
10	Gemeente Barneveld, Woningstichting Barneveld en netbeheerder Liander werken samen aan de verkenningen aardgasvrij Barneveld en de inhoud en het proces om te komen tot de warmtevisie. Hiervoor wordt zowel op bestuurlijk als ambtelijk niveau regelmatig overleg gevoerd. Partijen spannen zich in om uiterlijk in Q2 2019 een warmtevisie te laten vaststellen. Daarnaast werken partijen samen om de 'startwijken' te selecteren: de wijken waar als eerste gestart wordt met aardgasvrij maken. Hierbij werken partijen samen om deze wijken een 'Wijk van de toekomst' te maken waarbij we via begeleiding en kennisdeling ondersteund worden vanuit Gelders Energie Akkoord (provincie).	Vastgestelde warmtevisie Startwijken aardgasvrij bekend Wijk van de toekomst geselecteerd.	Q2 2019 Q2 2019 Q2 2019	Gemeente Barneveld Gemeente Barneveld Gemeente Barneveld
11	Vanuit de sectorafspraken die Aedes heeft gemaakt, moet het bezit van Woningstichting Barneveld eind 2020 voldoen aan een gemiddelde Energie Index (EI) van maximaal 1,40 (label B is een EI tussen 1,21 en 1,40). Eind 2017 zat de EI van haar bezit al op 1,40.* Woningstichting Barneveld voldoet daarmee nú al aan de eisen die worden gesteld voor eind 2020. In het Strategisch Plan spreekt Woningstichting Barneveld de ambitie uit om in 2022 een EI te presenteren van 1,30. Dit getal ontstaat vanuit een doorrekening waarbij de verwachte nieuwbouw en duurzaamheidsrenovaties zijn ingerekend. De EI van 1,30 is een realistische en haalbare doelstelling. In oktober 2018 is de gemiddelde EI 1,38. Woningstichting Barneveld ligt op koers om de genoemde doelstelling te behalen.	Een Energie Index van gemiddeld 1,3 in 2022.	2022	Woningstichting Barneveld

<p><i>* bron Vabi – rapportages Woningstichting Barneveld, op basis van actuele Energie Index volgens nader voorschrift, zoals aangeleverd voor de Aedes Benchmark</i></p>				
12	<p>Woningstichting Barneveld realiseert op dit moment een aantal duurzaamheidspilots (aardgasvrij en/of BENG³) in de nieuwbouw, Wikselaarse Eng en Holzenbosch. Minimaal 2 keer per jaar vindt overleg plaats tussen Woningstichting Barneveld, gemeente Barneveld en Huurdersvereniging Barneveld waarin de voortgang en bevindingen van deze pilots worden gedeeld.</p>	<p>Meer kennis van duurzame projecten om keuzes voor toekomstige projecten te maken.</p>	<p>2019, 2020, 2021</p>	<p>Woningstichting Barneveld</p>
13	<p>Als meer huurders gebruik kunnen maken van het voordeel van PV-panelen kan relatief eenvoudig de woonlast voor die huurders worden verlaagd. Op dit moment ligt op ca 6 % van de totale woningvoorraad (DAEB¹ en niet DAEB) PV-panelen. Komende twee jaar zet Woningstichting Barneveld zich actief in zodat op meer huurwoningen PV-panelen komen te liggen of dat huurders gebruik kunnen maken van het voordeel van PV-panelen (bv postcode-roos).</p> <p><i>* gemeten over zowel DAEB als niet-DAEB bezit</i></p>	<p>Het aandeel huurders* dat voordeel heeft van PV-panelen is toegenomen van 6% naar 19%.</p>	<p>Eind 2020</p>	<p>Woningstichting Barneveld</p>
14	<p>Indien bij mutatie of planmatig onderhoud de keukens vervangen wordt, realiseert Woningstichting Barneveld vanaf 2019 standaard een aansluiting voor elektrisch (inductie) koken. De gasleiding blijft nog zitten, nieuwe huurders kunnen dan kiezen op welke manier zij willen koken. Bij complexen die voor senioren gelabeld zijn wordt, in verband met brandveiligheid, alleen de mogelijkheid voor elektrisch (bijvoorbeeld inductie) koken aangeboden.</p> <p>Vanaf 2019 wordt bij de meerwerkkeuzes alleen nog een inductie kookplaat aangeboden en geen gas kookplaat meer. Wanneer de inhoud van de warmtevisie van gemeente Barneveld bekend is, kan de insteek van bovengenoemde afspraken worden verscherpt, wellicht al vanaf 2020.</p>	<p>Meer woningen met de mogelijkheid om aardgasloos te koken ter voorbereiding op de energietransitie. Verhogen brandveiligheid voor senioren.</p>	<p>2019 - 2023</p>	<p>Woningstichting Barneveld</p>

6. Prettig en veilig wonen met elkaar

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

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

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

Daarbij wordt voor Woningstichting Barneveld de speelruimte voor uitgaven in het kader van leefbaarheid bepaald door de Woningwet. Woningcorporaties mogen een bijdrage leveren aan leefbaarheidsactiviteiten als ze gericht zijn op:

- woonmaatschappelijk werk met inbegrip van een bijdrage aan achter de voordeur programma's onder verantwoordelijkheid van maatschappelijke organisaties en uitsluitend ten behoeve van de huurders van Woningstichting Barneveld;
- de aanleg en onderhoud van kleinschalige infrastructuur in de directe nabijheid van onze woningen of andere onroerende zaken van Woningstichting Barneveld (zoals paden, verlichting en groenvoorzieningen);
- de uitvoering van plannen ter bevordering van een schone woonomgeving, ter voorkoming van overlast en ter bevordering van de veiligheid (zoals opschoonacties, tuinacties, verbeteracties voor algemene ruimten en het organiseren van themabijeenkomsten).

Nr.	Inhoud	Resultaat	Tijd	Trekker
15	<p>Woningstichting Barneveld investeert actief, planmatig en naar aanleiding van vraag, in het toegankelijk maken van het bestaande bezit voor senioren door hier jaarlijks € 125.000,- voor op te nemen in de begroting. Hieronder valt ook de vraag naar aanpassen van een gasaansluiting naar elektrisch koken.</p> <p>Daarnaast reserveert Woningstichting Barneveld jaarlijks een budget van € 17.000 voor kleine aanpassingen in de woningen, op verzoek en tot € 350,- per aanvraag.</p>	Meer toegankelijke en brandveilige seniorenwoningen.	2019 - 2023	Woningstichting Barneveld

16	<p>Woningstichting Barneveld realiseert, in principe, haar nieuwe appartementencomplexen zodanig dat deze toegankelijk zijn voor bezoekers in een rolstoel. Dit in het kader van het VN-verdrag gelijke rechten voor mensen met een handicap.</p> <p>Woningstichting Barneveld legt de nieuwbouwplannen vooraf voor aan de Gehandicapten Raad Barneveld.</p>	Voor bezoekers in rolstoel toegankelijke appartementen.	2019 - 2023	Woningstichting Barneveld
17	<p>Uitvoeren programma Prettig en Veilig Wonen voor senioren (met o.a. pilots actief bevorderen doorstroming senioren met gebruikmaking van experimenteerartikel Huisvestingsverordening, samenwerking met Woon Bewust (vrijwillige woonadviseurs Welzijn Barneveld).</p>	Langer zelfstandig wonen in een passende woning	2019 - 2023	Woningstichting Barneveld
18	<p>Uitvoering van de pilot Vroegsignalering schulden (betalingsproblemen) op basis van het convenant.</p>	Minder grote huurbetalings-(en incasso) problematiek	2019 - 2023	Gemeente Barneveld
19	<p>Gezamenlijk opstellen Programma voor leefbaarheid en starten met uitvoeren (met o.a. ruimte voor ontmoeting, buurtkamers, wijkbeheerders).</p> <p>Vooraf worden in minimaal 2 wijken een wijkschouw gehouden met gemeente Barneveld, Woningstichting Barneveld, wijkplatforms en Huurdersvereniging Barneveld.</p> <p>Woningstichting Barneveld draagt jaarlijks €10.000 bij aan Stichting Present (in plaats van de bijdrage Buurtbudget). Gemeente Barneveld draagt jaarlijks €20.000 bij aan Buurtbudget. Woningstichting Barneveld werft een extra wijkbeheerder.</p>	Opgesteld programma voor leefbaarheid in uitvoering gebracht	2019 Q2	Gemeente Barneveld
20	<p>Woningstichting Barneveld neemt deel aan multidisciplinair casusoverleg ten behoeve van huisvesting specifieke doelgroepen en urgenten. Woningstichting Barneveld stelt hiervoor maximaal 25% van de jaarlijkse mutaties ter beschikking (zie bijlage B). De verdeling van woningen van Woningstichting Barneveld over deze groepen wordt in onderling overleg bepaald.</p>	Coördinatie van vragen en meer maatwerkoplossingen.	2019 - 2023	Gemeente Barneveld
21	<p>Gemeente Barneveld continueert de urgentie voor statushouders in de Huisvestingsverordening. De overlegstructuur en werkwijze met Woningstichting Barneveld en Vluchtelingenwerk blijven gehandhaafd.</p>	Wettelijke taakstelling wordt behaald	2019 - 2023	Gemeente Barneveld

7. Waar zijn geen afspraken meer over gemaakt?

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

Vooruitlopend op wetgeving voert Woningstichting Barneveld pilots uit in nieuwbouw met BENG³ en aardgasloos bouwen. De realisatie van deze pilotprojecten is gestart of start op korte termijn. Hiermee loopt Woningstichting Barneveld voorop in duurzame en toekomstbestendige nieuwbouw. Het maken van afspraken voor de tussenliggende periode tot invoering van de BENG-wetgeving (2020/2021) is niet nodig geacht. De uitkomsten van deze pilots worden met elkaar gedeeld in het bestuurlijk overleg bij het agendapunt pilots.

In 2018 is aandacht voor energiezuinig gedrag in de prestatieafspraken opgenomen. Hierop zijn diverse acties ondernomen die de komende jaren een vervolg krijgen, zoals berekening van woonlasten voor potentiële huurders, aandacht voor energiezuinig gedrag door gezamenlijke training van medewerkers en een energiekeet van gemeente Barneveld. Daarnaast is een mooie samenwerking ontstaan tussen het Energieloket, Huurdersvereniging Barneveld en Woningstichting Barneveld, waarbij samen wordt opgetrokken in bijvoorbeeld informatieverstrekking en scholing. Deze samenwerking zal de komende jaren worden voortgezet, het maken van aparte afspraken daarover is niet meer nodig.

Naar aanleiding van de prestatieafpraak in 2018 heeft Woningstichting Barneveld een aandachtfunctionaris huiselijk geweld en kindermishandeling opgeleid en hanteren medewerkers van Woningstichting Barneveld een protocol voor vermoedens van huiselijk geweld of kindermishandeling van medewerkers. Daarnaast hebben diverse medewerkers een training gevolgd voor het herkennen van huiselijk geweld en kindermishandeling. Medewerkers van de woningstichting zijn hierdoor sneller en beter in staat 'niet pluis'-situaties te herkennen en hiernaar te handelen.

8. Procesafspraken

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

Transformatie

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

Woningstichting Barneveld stemt de transformatieopgave af met gemeente Barneveld en informeert Huurdersvereniging Barneveld hierover.

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

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

Onderhoud

Gemeente Barneveld en Woningstichting Barneveld informeren elkaar jaarlijks over het opstellen van de begroting bij het projectenoverleg over (onderhouds)projecten inclusief planning nutsvoorzieningen en (investeringen) in openbare ruimte, sport & spel. Woningstichting Barneveld voert verhuur en technisch beheer uit voor 3 particuliere woningen en een aantal wooneenheden van gemeente Barneveld. De verhuur van de gemeentelijke wooneenheden wordt langzaam afgebouwd in verband met andere bestemmingen voor deze locaties.

Slaagkans doelgroepen

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

Betaalbaarheid

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

Statushouders en bijzondere doelgroepen

Partijen monitoren via de reguliere overleggen de voortgang van de huisvesting van bijzondere doelgroepen en statushouders. Ook zet gemeente Barneveld zich in voor het begeleiden van alleenstaande meerderjarig geworden (18+ amv⁹-ers) statushouders. Als een casus voor bijzondere toewijzing zich voordoet, wordt een week voor het casuïstiek overleg de casus gedeeld met betrokken partijen ter interne afstemming en inhoudelijke voorbereiding. We spreken in dit overleg de passende zorg, hulp en/of ondersteuning. De uitkomst in het casuïstiek overleg komt zo voort uit een maximale inspanning van alle betrokken partijen om tot een goede oplossing te komen. We werken met vaste contactpersonen bij de verschillende partijen.

In 2019 terug op de agenda

- Woonlastenbenadering
- Warmtevisie
- Pilot prettig en veilig wonen
- EPV⁸, uitkomsten onderzoeken
- Eerste uitkomsten van monitoring Oosterkamp (6 BENG woningen Holzenbosch)
- Woonvisie, evaluatie en opstart opstellen nieuwe woonvisie
- Schaarste onderzoek
- Huisvestingsverordening 2019 – 2023

⁹ Amv = alleenstaande minderjarige vluchteling

9. Communicatie

1. Minimaal vier keer per jaar houden gemeente Barneveld, Woningstichting Barneveld en Huurdersvereniging Barneveld bestuurlijk overleg. Deelnemers vanuit de gemeente zijn de wethouders Wonen en Sociaal Domein en de ambtelijk adviseur Wonen. Vanuit de woningstichting zijn dit de directeur-bestuurder en de manager Wonen. Huurdersvereniging Barneveld laat zich vertegenwoordigen door twee bestuursleden. Het bestuurlijk overleg is bedoeld voor besluitvorming (al dan niet ter voorbereiding op formele besluitvorming door de partijen), afstemming van werkzaamheden en informatie-uitwisseling. Standaard agendapunt is pilots, waarbij voortgang en uitkomsten van de pilots worden gedeeld.
2. Huurdersvereniging Barneveld, Woningstichting Barneveld en Gemeente Barneveld delen hun beleidsinformatie en -voornemens die in meer of mindere mate raken aan de prestatieafspraken voordat een partij daarover een definitief besluit neemt of laat nemen. De partijen consulteren elkaar in ieder geval in de voorbereidingsfase bij beleidsbeslissingen die direct input vormen voor de te maken prestatieafspraken.
3. Gemeente Barneveld stuurt Woningstichting Barneveld en Huurdersvereniging Barneveld de notities Faseren en Dosereren toe, die tweemaal per jaar verschijnen. Deze worden besproken in ambtelijk overleg en conclusies worden gedeeld in het bestuurlijk overleg.
4. Elke drie maanden stelt Woningstichting Barneveld een plannings- en voortgangsrapportage nieuwbouw ('gele lijst') op en stelt deze ter beschikking aan gemeente Barneveld en de huurdersvereniging.
5. Woningstichting Barneveld en Gemeente Barneveld hebben elke drie maanden een ambtelijk projectenoverleg waarin zij de projecten uit het Bod (in uitvoering, in voorbereiding, in acquisitie) bespreken op voortgang, knelpunten en te ondernemen acties. Vanuit Woningstichting Barneveld zijn daarbij aanwezig de manager Vastgoed en de projectmanager, vanuit gemeente Barneveld de teamleider Ruimte en twee adviseurs Grondzaken en Wonen. Dit overleg wordt 1x per jaar uitgebreid met de directeur-bestuurder van Woningstichting Barneveld en de directeur Ruimtelijke Ontwikkeling van gemeente Barneveld.
6. Woningstichting Barneveld en Gemeente Barneveld hebben elke drie maanden een ambtelijk wonen-overleg waarin zij in ieder geval spreken over de uitvoering van de prestatieafspraken en het uitvoeringsprogramma van de woonvisie. Ook bespreken zij onderwerpen die te maken hebben met de samenwerking tussen gemeenten en corporaties in de regio FoodValley. Vanuit Woningstichting Barneveld is daarbij aanwezig de manager Wonen; vanuit gemeente Barneveld de adviseur Wonen.
7. Gemeente Barneveld en Woningstichting Barneveld nemen deel aan het bestuurlijk overleg Samen voor Wonen Zorg-Welzijn in gemeente Barneveld. In dit overleg komt ook de toekomst van het zogenaamd Uitstroom Beschermd Wonen voor inwoners met een chronisch-psychiatrische aandoening aan de orde.
8. Gemeente Barneveld, Woningstichting Barneveld, Huurdersvereniging Barneveld, Seniorenraad Barneveld en Welzijn Barneveld overleggen 4 keer per jaar over de voortgang en uitvoering van het programma Prettig en veilig wonen.
9. Gemeente Barneveld, Woningstichting Barneveld en Huurdersvereniging Barneveld spannen zich actief in om kennis te halen en te brengen in de verschillende gremia voor regionale samenwerking in de regio FoodValley. Voor Gemeente Barneveld en Woningstichting Barneveld geldt dat ook voor de regio Amersfoort. De partijen wisselen onderling informatie uit.
10. Overeenkomstig de Woningwet brengt Woningstichting Barneveld vóór 1 juli 2019 een met Huurdersvereniging Barneveld afgestemd volkshuisvestelijk bod uit aan gemeente Barneveld voor de periode 2020-2024. Leidraad voor dit bod is de vastgestelde Woonvisie 2017-2021. Naar aanleiding van dit bod werken de partijen aan nieuwe prestatieafspraken die Woningstichting Barneveld uiterlijk 15 december verzendt worden aan de Autoriteit woningcorporaties.
11. Voor de nieuwe prestatieafspraken draagt Woningstichting Barneveld er zorg voor dat vóór 1 september 2019 een financiële verkenning beschikbaar is, zodat deze de financiële onderlegger kan vormen voor de te maken prestatieafspraken. Gemeente Barneveld,

Huurdersvereniging Barneveld en Woningstichting Barneveld zorgen ervoor dat de nieuwe prestatieafspraken hun financiële vertaling krijgen in de in het najaar vast te stellen meerjarenbegroting van elke partij.

10. Ondertekening

Was getekend,
Barneveld, 12 december 2018,

Gemeente Barneveld
De heer A. de Kruijf, wethouder

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

Woningstichting Barneveld
Mevrouw L. Brouwer-de Jong, directeur-bestuurder

Huurdersvereniging Barneveld
De heer K.T. Struik, voorzitter

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

Bijlage B: aantal indicatieve directe bemiddelingen door Woningstichting Barneveld

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

Directe bemiddelingen door Woningstichting Barneveld		Jaar: 2019		
Stel:		320 mutaties op jaarbasis		
Hiervan		25% directe bemiddelingen		
		80 directe bemiddelingen		
Verdeling		Minimaal	Maximaal	Gemiddeld
Taakstelling statushouders: 27 pers. 1e helft 2019		25	35	30
Toewijzing zorginstellingen		5	10	7
Stadsvernieuwing / bijz. toewijzing		5	10	8
Urgentieregeling / casuïstiek overleg /uitstroom BW		25	45	35
Totaal		60	100	80