

Prestatieafspraken Barneveld 2026 t/m 2029

Samenwerken aan prettig wonen in de gemeente Barneveld



Inleiding

Gemeente Barneveld, Huurdersvereniging Barneveld (HvB) en Woningstichting Barneveld (WsB) sluiten prestatieafspraken over wonen in de gemeente. Hierin leggen we vast welke inspanningen en prestaties elk van de drie partijen de komende vier jaar levert om bij te dragen aan voldoende betaalbare en geschikte woningen, een duurzame woningvoorraad, vitale dorpen/buurtten en wonen met zorg of ondersteuning.

Deze prestatieafspraken vormen de lokale invulling van de Nationale Prestatieafspraken en de regionale Woondeal Foodvalley. De basis voor de afspraken is de herijkte Woonvisie 2025-2027 en de Woonzorgvisie Barneveld 2025 – 2029.

Als lokaal werkende corporatie in Barneveld heeft Woningstichting Barneveld een belangrijke rol in het beheren en realiseren van sociale huurwoningen in de dorpen en buurten waar zij bezit heeft en in de buurten waar zij in de toekomst sociale huurwoningen ontwikkelt. De gemeente Barneveld heeft een brede maatschappelijke verantwoordelijkheid voor de gehele woningmarkt en leefomgeving, inclusief buurten waar de corporatie geen bezit heeft. De Huurdersvereniging Barneveld vertegenwoordigt de belangen van huurders en woningzoekenden en draagt bij aan betrokkenheid en inspraak.

Insteek van deze prestatieafspraken is de gezamenlijke ambitie om huishoudens met een bescheiden inkomen en aandachtsgroepen goed te kunnen huisvesten, in zowel sociale huur als middenhuur. In dorpen en buurten die veilig, leefbaar en inclusief zijn. Samen willen we zorgen voor voldoende betaalbare woningen, passende woonruimte voor ouderen en mensen met een ondersteuningsbehoefte, en een toekomstbestendige woningvoorraad, met aandacht voor duurzaamheid, wooncomfort en sociale cohesie.

Daarbij is het belangrijk om te benoemen dat de wereld om ons heen continu verandert. Daarmee kunnen ook de woonopgaven veranderen. De prestatieafspraken zijn gemaakt met de kennis van nu, maar omstandigheden zoals wetgeving (zoals de huidige versie van het wetsvoorstel Versterking regie volkshuisvesting), heffingen, bouwkosten of andere maatschappelijke ontwikkelingen kunnen wijzigen. Iedereen werkt binnen eigen financiële en personele mogelijkheden. Daarom blijven we met elkaar in gesprek en zoeken we bij veranderingen samen naar manieren om de volkshuisvestelijke opgaven waar te maken en te blijven werken aan prettig wonen in Barneveld.

Hoe kwamen de prestatieafspraken 2026 tot en met 2029 tot stand?

Gemeente, Woningstichting Barneveld en Huurdersvereniging Barneveld maakten in het voorjaar 2025 een eerste inventarisatie van thema's: wat speelt er op de Barneveldse woningmarkt, waar kunnen we elkaar versterken? Dit gebeurde in lijn met het bestaande gemeentelijk beleid, waaronder de Omgevingsvisie, de Visie Sociaal Domein, de herijkte Woonvisie en de Woonzorgvisie. Daarnaast hebben de gemeente Barneveld en Woningstichting Barneveld samen onderzoek laten uitvoeren naar de woonwensen en woningbehoeften in de gemeente. Tijdens het opstellen van de woonzorgvisie is verder uitgebreid gesproken met maatschappelijke partners, onder andere over de vraag welke aandachtspunten zij voor Barneveld zien. Dit leverde ook input voor de thema's van de prestatieafspraken. Dat leidde samen tot vijf hoofdthema's in deze prestatieafspraken. Per thema benoemden we onze ambitie, doelstellingen voor de komende 4 jaar en concrete acties. Wat gaan gemeente, HvB en WsB de komende vier jaar met elkaar doen voor prettig wonen in Barneveld?

Leeswijzer

Elk van de vijf hoofdthema's heeft een hoofdstuk. Daarin beschrijven we de gezamenlijke ambitie en het gezamenlijke doel: *'wat willen we bereiken?'*. Per thema werken we ook de specifieke rol en verantwoordelijkheid van de gemeente, WsB en HvB uit naar concrete acties voor de komende jaren om het gezamenlijke doel te bereiken: *'wat spreken we af?'*.

De concrete acties vormen de leidraad om de voortgang in de gaten te houden. Het laatste hoofdstuk beschrijft hoe we met elkaar de voortgang borgen volgens een proces van afstemmen, monitoren en bijstellen. In de afspraken worden vaktermen gebruikt. Deze worden uitgelegd in de lijst met definities (bijlage 1). De afspraken gaan in op 26 februari 2026 en duren voort tot en met eind 2029. Geldt er voor een afspraak een andere periode, dan benoemen we dat specifiek.

1 Voldoende woningen (beschikbaarheid)

Wat willen we bereiken?

We hebben de gezamenlijke ambitie om een gedifferentieerde, betaalbare en toekomstbestendige woningvoorraad in de gemeente Barneveld te realiseren. Hierbij staat een passende verdeling tussen sociale huurwoningen en woningen voor middeninkomens centraal. De urgentie om het aantal sociale woningen te vergroten is groot: de huidige druk op de sociale voorraad beperkt de mogelijkheden om te voorzien in de verschillende woonbehoeften van huishoudens met een bescheiden inkomen. Daarom zijn zowel de omvang, de kwaliteit én de beschikbaarheid van de juiste woningtypen binnen de sociale voorraad belangrijke randvoorwaarden om de doelen van deze meerjarenprestatieafspraken te kunnen realiseren. Tegelijkertijd willen we de ontwikkeling van de sociale woningvoorraad goed afstemmen op de actuele en toekomstige woonbehoeften van diverse doelgroepen met een bescheiden inkomen.

Met deze integrale aanpak streven we naar een woningmarkt die woonzekerheid biedt in alle dorpen van de gemeente, en waarin nieuwbouwpogingen tijdig en in de juiste samenstelling worden gerealiseerd. De Woondeal voorziet in totaal in 5.380 nieuwe woningen voor de periode 2022–2030, waarvan tot nu toe circa 1.500 woningen (daarvan circa 220 sociale huurwoningen door WsB) zijn gerealiseerd. Voor de periode van deze meerjarenafspraken (2026–2029) ligt de nadruk op het toevoegen van de resterende 3.880 woningen. Van deze toekomstige nieuwbouw streven we naar 30% sociale huurwoningen. Op basis van de herijkte Woonvisie met een ambitie van gemiddeld 600 nieuwe woningen per jaar, komt dat neer op gemiddeld 180 sociale huurwoningen per jaar. Deze ambitie sluit aan bij landelijke en regionale afspraken, zoals de Nationale Prestatieafspraken en de regionale woondeal 2.0. Door te zorgen voor voldoende woningen en een eerlijke, transparante verdeling van woonruimte, willen we dat iedere bewoner in de gemeente Barneveld nu en in de toekomst een passende woning kan vinden.

Wat spreken we af?

1. Voor de totale nieuwbouwpoging zetten we in op het realiseren van 30% sociale huurwoningen. Dat betekent dat we streven naar het opleveren van gemiddeld 180 sociale huurwoningen per jaar. De gemeente draagt zorg voor voldoende woningbouwlocaties (uitleg- en inbreidingslocaties) en voor sturing op 30% sociale huur voor alle ontwikkellocaties. Voor ontwikkeling op gemeentelijke gronden geldt ten aanzien van de grondprijzen de geldende Notitie grondprijzen Barneveld. WsB verwerft locaties van de gemeente of andere partijen (zoals ontwikkelaars). Bij aankoop toetst WsB de producten aan de hand van de wensportefeuille en de investeringskaders.
2. Wanneer de Wet regie volkshuisvesting wordt ingevoerd, conformeren gemeente, WsB en HvB zich gezamenlijk aan het voorgeschreven format voor monitoring van woningbeschikbaarheid. Hiermee wordt vanaf het moment van inwerkingtreding van de wet gewaarborgd dat alle partijen dezelfde uitgangspunten hanteren voor het verzamelen, uitwisselen en rapporteren van gegevens over de beschikbaarheid van woningen.

3. Gemeente en WsB stemmen vroegtijdig af over de stedenbouwkundige en programmatische ontwikkeling van de locatie, waarbij tevens ruimte wordt geboden voor conceptuele bouw ten behoeve van de betaalbaarheid. Bij ontwikkeling op grond van gemeente is WsB voorkeurspartner voor grondafname ten behoeve van de ontwikkeling van het sociale huurprogramma¹. Op eigen locaties ontwikkelt WsB maximale aantallen sociale huur en efficiënte producten voor de corporatiedoelgroep. Om de voortgang van woningbouwprojecten te bewaken en te coördineren tussen alle betrokken partijen, zetten de gemeente en WsB het huidige projectenoverleg voort. Bij regionale afspraken ten behoeve van het versnellen van de betaalbare woningbouw verbinden gemeente, WsB en HvB zich aan de geldende samenwerkingsafspraken.
4. Gemeente, WsB en Huurdersvereniging Barneveld (hierna HvB) streven ernaar om de bestaande woningvoorraad de komende jaren zo optimaal mogelijk in te zetten, bijvoorbeeld door mogelijkheden als woningdelen, splitsen of andersoortige woonvormen te verkennen. Het thema is nog in ontwikkeling en er ontstaan landelijk en regionaal nieuwe inzichten en instrumenten die het beter benutten van woningen kunnen ondersteunen. We volgen deze ontwikkelingen actief en bepalen gezamenlijk welke aanpassingen of afspraken nodig zijn om beter gebruik van de bestaande voorraad mogelijk te maken.
5. Gemeente, WsB en HvB streven ernaar starters een betere positie te geven op de woningmarkt, in lijn met de ambities uit de herijkte Woonvisie en de Woonzorgvisie. Het doel is dat starters redelijke kansen krijgen op passend woonaanbod, rekening houdend met beschikbare woningen en leefbare dorpen en buurten. Hiertoe zetten we alle beschikbare instrumenten (zoals onder andere beschreven in de huisvestingsverordening) gericht in om de slaagkansen te vergroten.
6. Gemeente, WsB en HvB zetten zich in om voor senioren passend wonen te bevorderen en de

¹ Deze afspraak wordt uitgevoerd binnen de kaders van het gelijkheidsbeginsel zoals uitgelegd in het Didam-arrest. Gronduitgifte zonder openbare selectie is slechts mogelijk indien objectief, toetsbaar en redelijk kan worden gemotiveerd dat sprake is van één serieuze gegadigde. De aanwijzing van een toegelaten instelling als voorkeurspartner is juridisch verdedigbaar indien dit wordt onderbouwd met haar wettelijke taak, expertise en de aansluiting bij het gemeentelijk woonbeleid en de prestatieafspraken.

doorstroming te vergemakkelijken. Ouderen worden tijdig geïnformeerd en geadviseerd over hun huidige en toekomstige woonsituatie, zodat zij bewust keuzes kunnen maken over al dan niet verhuizen en de financiële gevolgen daarvan. Dit gebeurt bijvoorbeeld via informatiebijeenkomsten, persoonlijke woonconsulten of inzet van verhuiscoaches in samenwerking met partners zoals Welzijn Barneveld. Daarnaast wordt actief gesignaleerd waar bewoners mogelijk niet passend wonen, zodat het gesprek hierover tijdig en zorgvuldig kan worden aangegaan. Hiermee draagt deze inzet bij aan een betere benutting van de woningvoorraad en aan leefbare dorpen en buurten.

7. In de gemeente Barneveld zijn de huizenprijzen zo hoog dat mensen met een middeninkomen en zonder eigen vermogen vaak geen huis kunnen kopen. In de gemeente Barneveld is 14% van de woningvoorraad particuliere huur. Om huishoudens die net te veel verdienen voor sociale huur, toch te kunnen huisvesten, bestemt WsB een klein deel van de portefeuille voor lage middeninkomens. WsB beschikt over een niet-DAEB-voorraad van 240 woningen, die momenteel grotendeels nog wordt verhuurd met een sociale huurprijs. Vanuit de portefeuillestrategie is de ambitie van de WsB om deze voorraad bij mutatie geleidelijk meer in te zetten voor middeninkomens, om uiteindelijk toe te groeien naar maximaal 10% van de portefeuille in 2035.

2 Betaalbare woningen (betaalbaarheid)

Wat willen we bereiken?

We willen een woningmarkt bevorderen waarin betaalbaarheid en woonzekerheid hand in hand gaan in alle dorpen van de gemeente Barneveld. Dit betekent dat woningen beschikbaar zijn tegen huurprijzen die passen bij de financiële mogelijkheden van de doelgroepen, waarbij we oog hebben voor de totale woonlasten, inclusief huur, lokale lasten en energieverbruik. We volgen hierbij de landelijke wetgeving en Nationale Prestatieafspraken ten aanzien van betaalbaarheid.

Een belangrijk onderdeel van onze aanpak is een evenwichtige verdeling van de beschikbare betaalbare woningen. WsB geeft hier invulling aan door minimaal 65% van haar sociale huurvoorraad beschikbaar te stellen voor de primaire doelgroep, 25% voor de secundaire doelgroep en 10% voor lage middeninkomens. Daarnaast zetten we gezamenlijk in op het voorkomen van huurachterstanden en schulden, en zorgen we waar nodig voor maatwerk bij urgente woningzoekenden, zodat ook zij een passende en betaalbare woning kunnen vinden.

Wat spreken we af?

8. De gemeente Barneveld en WsB willen samen zorgen dat bewoners met een beperkt inkomen eerder worden bereikt, zodat financiële problemen zoveel mogelijk worden voorkomen. Een life event (zoals verhuizing, samenwonen, verandering in gezinssamenstelling of baanverlies) kan leiden tot geldzorgen. Door tijdig praktische tips, gerichte voorlichting en informatie over regelingen te bieden, willen we voorkomen dat deze zorgen uitmonden in betalingsachterstanden.
Er gebeurt al veel op dit vlak, zowel door de gemeente als door WsB. We spreken af om onze huidige activiteiten (nog) beter op elkaar af te stemmen en waar nodig uit te breiden, zodat we nog meer preventief aandacht geven aan mogelijke financiële knelpunten. Het doel is dat vroegsignalering steeds minder nodig wordt, omdat bewoners eerder weten welke hulp en regelingen beschikbaar zijn.
9. Gemeente en WsB hebben een gezamenlijk doel om energiearmoede terug te dringen en stemmen hun maatregelen hierop af. WsB richt zich op isolatie van de woningvoorraad en ondersteunt huurders bij bewust energiegebruik door duidelijke uitleg bij verhuizing of woningaanpassing. De gemeente zet energiecoaches in en faciliteert collectieve energiecontracten. Partijen stemmen hun aanpak actief op elkaar af en wisselen ervaringen en inzichten uit, onder andere uit de inzet van energiecoaches, zodat deze kennis benut kan worden in het contact met huurders en bij verdere beleidsontwikkeling.
10. De gemeente, WsB en HvB spreken af om de vrije toewijzingsruimte te verruimen naar 15%. WsB zet deze vrije toewijzingsruimte in ten behoeve van woningzoekenden met lage middeninkomens en van specifieke groepen. We monitoren dit viermaandelijks, zodat we op die manier indien nodig tijdig kunnen bijsturen.

3 Vitale dorpen en buurten (leefbaarheid)

Wat willen we bereiken?

Barneveld is een gemeente met een grote verscheidenheid aan buurten en dorpen. Zo hebben de negen dorpen van Barneveld elk hun eigen karakter. We streven naar vitale, veilige en inclusieve buurten in de gemeente Barneveld, waar bewoners zich thuis voelen, elkaar kennen en omzien naar elkaar. In deze buurten en dorpen is er sociale samenhang, een goede balans tussen draagkracht en zorgbehoefte, en ruimte voor ontmoeting en actieve bewonersinitiatieven. Overlast en problemen worden vroegtijdig gesignaleerd en samen aangepakt, zodat iedereen zelfstandig en prettig kan wonen.

In 2030 willen we dat in alle buurten en dorpen sterke lokale netwerken functioneren tussen bewoners, gemeente, corporatie en partners. Er is een goed werkende structuur voor signalering, doorverwijzing en ondersteuning van bewoners met hulpvragen. Elk dorp beschikt over een herkenbare ontmoetingsplek en actieve bewonersinitiatieven. We streven ernaar dat huishoudens met een bescheiden inkomen overal passend kunnen wonen, en dat de verschillen tussen buurten kleiner worden, met extra aandacht voor wijken met meer gezondheidsverschillen, zoals bijvoorbeeld de buurten Rootselaar-West, Vogelbuurt, De Lors, Oldenbarneveld en Haarkamp.

Om buurten vitaal te houden, dragen gemeente, WsB (in buurten waar zij bezit heeft) en HvB gezamenlijk daar waar mogelijk bij aan een goede balans tussen zelfredzame huishoudens en huishoudens die ondersteuning nodig hebben. Zo creëren we een veilige, betrokken en leefbare woonomgeving voor iedereen in de gemeente Barneveld.

Wat spreken we af?

11. Gemeente, WsB en HvB stimuleren en ondersteunen bewonersinitiatieven die bijdragen aan een leefbare buurt. Bewoners worden actief aangemoedigd om zich als vrijwilliger of buurtverbinder in te zetten of deel te nemen aan bijvoorbeeld een voorzorgcirkel, met ondersteuning via communicatie, kleine subsidies en het beschikbaar stellen van ruimtes.
12. Gemeente Barneveld, WsB en HvB zetten zich samen met partners in voor het realiseren van laagdrempelige ontmoetingsplekken in elk dorp of elke buurt. Bij voorkeur gebeurt dit op bestaande locaties of bij een partner in de buurt. Daarbij wordt gekeken hoe deze plekken kunnen worden verbonden aan mensen met een verbindende rol in de buurt/dorp, zodat ontmoeting, ondersteuning en sociale samenhang worden versterkt.
13. Gemeente, WsB en partners werken samen aan veilige en leefbare dorpen en buurten. Als de gemeente betrokken is bij een casus, voert zij regie (casus- of sociale regie) en benut zij haar bevoegdheden; WsB en HvB zorgen voor zichtbaarheid en signalering in de buurt en het dorp. Bewoners worden actief betrokken bij het oplossen van knelpunten.

14. De gemeente, WsB en HvB werken samen aan vitale, veilige en inclusieve buurten, met extra aandacht voor buurten waar sprake is van meer kansenongelijkheid, zoals bijvoorbeeld Rootselaar-West, Vogelbuurt, De Lors, Oldenbarnevelt en Haarkamp. In lijn met de Visie Sociaal Domein en de Omgevingsvisie zetten de partners zich in voor het verkleinen van deze kansenongelijkheid. Dit doen zij door:

- de buurtgerichte aanpak, zoals gestart in Rootselaar-West, waar mogelijk verder uit te breiden naar andere buurten;
- het versterken van netwerken van bewoners en betrokken partijen in zorg en welzijn;
- het delen en benutten van relevante buurtdata.

De gemeente, WsB en HvB spreken af dat zij minimaal één keer per jaar gezamenlijk de voortgang monitoren en waar nodig afspraken actualiseren of aanscherpen.

15. Lopende trajecten zoals buurtbemiddeling, Niet Pluis en Vroegsignalering worden structureel ingezet om conflicten en kwetsbaarheid in een dorp of de buurt vroegtijdig te signaleren en op te pakken. Buurtbemiddeling helpt hierbij laagdrempelig en onafhankelijk conflicten tussen bewoners op te lossen, zodat escalatie en overlast worden voorkomen. De gemeente subsidieert deze inzet; WsB betaalt een derde van de kosten van buurtbemiddeling.

16. Gemeente en WsB hebben een werkwijze voor samenwerking rondom zorg en veiligheid voor mensen in een kwetsbare positie (zoals psychische kwetsbaarheid, verslavings- of psychiatrische problematiek). Dit omvat duidelijke contactlijnen, rollen en verantwoordelijkheden. Zo wordt tijdige ondersteuning geborgd en wordt samenwerking met zorg- en welzijnspartijen effectief georganiseerd. De bestaande afspraken worden periodiek geëvalueerd en waar nodig aangescherpt. Aanvullend wordt een convenant en privacy protocol afgesloten over gegevensdeling.

17. Gemeente en WsB streven naar een duidelijke en eerlijke verdeling van kosten en verantwoordelijkheden bij situaties van ernstige woningvervuiling. Voor ontruiming en vastgesteld plan; de partijen bespreken eventuele aanpassingen waar nodig. Voor ernstige woningvervuiling wordt, in lijn met de regionale werkwijze, lokaal een plan opgesteld waarin taken, verantwoordelijkheden en kostenverdeling concreet worden vastgelegd.

4 Wonen en zorg

Wat willen we bereiken?

Passend wonen voor ouderen

Onze ambitie is dat ouderen zo lang mogelijk zelfstandig kunnen wonen, veilig en verbonden met hun omgeving. Niemand mag onnodig vastzitten in een woning die hun zelfstandigheid belemmert of eenzaamheid versterkt. Dit vraagt om voldoende passende woningen en een leefomgeving die aansluit bij hun dagelijkse behoeften, zoals zorg en ondersteuning in de buurt, winkels, ontmoetingsplekken en sociale samenhang. Zo behouden ouderen hun zelfstandigheid en kwaliteit van leven. In 2030 hebben we voor drie groepen ouderen die behoren tot de sociale doelgroep voldoende woningen:

1. Zelfstandig en vitaal: voor ouderen zonder zorgvraag is ondersteuning beschikbaar op het gebied van vitaliteit, preventie en tijdige doorstroming naar een betaalbare geschikte (nultreden of geclusterde) woning om hun zelfredzaamheid te behouden.
2. Lichte zorg- of ondersteuningsvraag: betaalbare, toegankelijke nultreden- of geclusterde woningen met basisvoorzieningen en zorg in de buurt, gericht op behoud en versterking van zelf- en samenredzaamheid.
3. Zware zorgindicatie: betaalbare zorggeschikte appartementen en kleinschalige woonvormen met intensieve zorg, waarbij samenredzaamheid in het netwerk van bewoners, burens en familie zoveel mogelijk wordt ondersteund.

In 2030 hebben we voor elke groep voldoende woningen die geschikt zijn voor het ontvangen van zorg in de eigen woning. Daarbij streven we ernaar dat bewoners gemakkelijk toegang hebben tot belangrijke voorzieningen, zodat zij langer zelfstandig kunnen blijven wonen. We streven ernaar dat basisvoorzieningen zoals huisarts, apotheek en supermarkt goed bereikbaar zijn. Ook vinden we het belangrijk dat mensen elkaar kunnen ontmoeten.

Passend wonen voor aandachtsgroepen

Iedereen met een extra zorg- of ondersteuningsbehoefte (zoals mensen met een lichamelijke of verstandelijke beperking, jongeren uit de jeugdzorg en andere inwoners in een kwetsbare positie) verdient een passend thuis in Barneveld en de mogelijkheid tot volwaardige maatschappelijke participatie. We zetten in op een inclusieve woonomgeving met gemengd wonen, verspreid over buurten, zodat sociale integratie, zelfredzaamheid en samenleven worden bevorderd.

In 2030 dragen alle buurten en dorpen bij aan een evenwichtige inwonersmix, zodat mensen met uiteenlopende achtergronden en ondersteuningsbehoeften kunnen samenleven en meedoen. Gemeente en WsB streven naar buurten waarin kansenongelijkheid wordt verkleind en eenzijdige concentraties van sociale problematiek worden voorkomen. Daarnaast is er een effectief systeem van preventie en begeleiding, waarmee bewoners tijdig ondersteuning ontvangen om zelfstandig te blijven functioneren. Actieve begeleiding van inwoners in een kwetsbare positie en betrokkenheid van bewoners dragen bij aan sociale cohesie, inclusieve leefomgevingen en veerkrachtige buurten.

Wat spreken we af?

Passend wonen voor ouderen

18. Gemeente, WsB en betrokken zorgorganisaties streven naar een transparante en afgestemde toewijzing van aanleunwoningen, met als gezamenlijk doel dat ook mensen die momenteel niet passend wonen en geen passende zorgindicatie hebben, ruimte krijgen om in een aanleunwoning te komen. De gemeente voert regie over het proces en bewaakt dat de afspraken passen binnen de Huisvestingsverordening. Zorgorganisaties beheren de wachtlijst en dragen zorg voor toewijzing conform hun expertise en procedures. WsB verhuurt de woningen conform het afgesproken kader en monitort de uitvoering via Huiswaarts.

Eerder is al een gezamenlijke evaluatie uitgevoerd. Deze wordt opnieuw uitgevoerd waarbij de huidige situatie als uitgangspunt wordt genomen. Op basis van deze nieuwe evaluatie worden mogelijk de procedures periodiek herzien en de afspraken bijgesteld, zodat de toewijzing van aanleunwoningen efficiënt, eerlijk en transparant verloopt.

19. Gemeente Barneveld en WsB spreken af om duidelijke, gezamenlijke definities vast te stellen voor geclusterd wonen en zorggeschikt wonen binnen de Barneveldse context. Voor nieuwbouw is een definitie opgenomen in het afsprakenkader ouderenhuisvesting, maar voor de bestaande voorraad is onvoldoende inzicht waar zorggeschikte woningen en of geclusterd wonen aanwezig is. Op basis van deze definities kunnen we beter in kaart brengen wie niet passend woont en actie ondernemen, en het gesprek voeren over wat bestaande dorpen en buurten bieden of nog nodig hebben.

Passend wonen voor aandachtsgroepen

20. Gemeente, WsB en HvB stellen samen per buurt en dorp binnen de gemeente een duidelijk toekomstbeeld op. Dit toekomstbeeld beschrijft in relatie tot sociale huurwoningen:

- Het gewenste type buurt/dorp (bijv. gezinsvriendelijk, gemengd, wonen met zorg en ondersteuning);
- De bijpassende doelgroepen;
- De draagkracht van het gebied, afgestemd op de identiteit van het dorp of de buurt;
- Een verdeling tussen de verschillende doelgroepen.

21. Op dit moment wordt er samen met regionale partners gewerkt aan een regionaal afsprakenkader voor (de wettelijke) aandachtsgroepen. Dit kader helpt om deze groepen beter in beeld te krijgen. WsB en de gemeente streven naar een evenwichtige verdeling van woningen. Wat hierin een goede balans is, is op dit moment nog niet te zeggen. Wel erkennen we dat het toevoegen van sociale huurwoningen voor de sociale doelgroep een kritische randvoorwaarde is om die goede balans te realiseren.

22. Gemeente en WsB stemmen structureel af met zorg- en welzijnspartijen over de begeleiding en huisvesting van aandachtsgroepen in de buurten. Hierbij worden taken, verantwoordelijkheden en werkafspraken gemaakt om een soepele uitstroom uit maatschappelijke opvang en intramurale zorg naar sociale huurwoningen te waarborgen. Ook wordt gezorgd dat passende zorg of ondersteuning, huurcontracten en begeleiding beschikbaar zijn en dat de randvoorwaarden voor een goede start bij

huisvesting van deze groepen zijn geborgd. Bij de inzet van ondersteuning, gaat het hierbij zowel om voorliggende voorzieningen als om geïndiceerde voorzieningen, waarbij de gemeente bepaalt welke ondersteuning wordt ingezet. In deze samenwerking is ook aandacht voor buurtgerichte activiteiten en samenwerkingsinitiatieven om sociale cohesie en leefbaarheid te bevorderen.

23. WsB draagt bij aan de taakstelling voor huisvesting van statushouders door deze tijdig en passend te huisvesten via directe bemiddeling, conform de wettelijk gestelde termijnen. De voortgang en realisatie worden jaarlijks gemonitord.

24. Gemeente, WsB en betrokken partners zetten zich in voor het terugdringen van dakloosheid door uitvoering van het regionaal actieplan dakloosheid.

5 Duurzaamheid

Wat willen we bereiken?

Onze ambitie is dat Barneveld bijdraagt aan het klimaatakkoord en in 2050 volledig gebruik maakt van duurzaam opgewekte energie. Hiervoor is een toekomstbestendig energiesysteem essentieel. We zetten stap voor stap in op de verduurzaming van de bestaande woningvoorraad, met oog voor betaalbaarheid voor huurders en verbetering van wooncomfort. Woningen worden energiezuiniger, beter geïsoleerd en voorbereid op duurzame warmte, terwijl de directe leefomgeving groener en klimaatadaptiever wordt.

In 2030 zijn alle E-, F- en G-labelwoningen uitgefaseerd en is 85% van de sociale woningvoorraad geschikt voor aansluiting op duurzame warmteoplossingen (label B of beter). We werken gebiedsgericht samen aan duurzame warmteoplossingen, klimaatadaptatie en circulair bouwen. Door bewoners te ondersteunen bij energiebesparing, tuinen te vergroenen en bewust energiegebruik te stimuleren, verminderen we de CO₂-uitstoot fors, met behoud van betaalbaarheid voor huurders.

Met deze integrale aanpak streven we naar een balans tussen technische, sociale en financiële aspecten, zodat verduurzaming niet alleen bijdraagt aan een beter klimaat, maar ook aan veerkrachtige, leefbare en toekomstbestendige dorpen en buurten in de gemeente Barneveld.

Wat spreken we af?

25. Gemeente en WsB werken stapsgewijs naar CO₂-neutrale buurten en dorpen in 2050, met als concrete doelen het uitfaseren van EFG-labelwoningen in 2028, en 85% van de woningen geschikt voor aansluiting op duurzame warmte in 2030. We voeren structureel overleg over de voortgang, waarbij de vergunningverlening en benodigde netcapaciteit bespreekpunten zijn.
26. Gemeente en WsB trekken samen op in het zoeken naar duurzame warmteoplossingen. De gemeente werkt aan een energiebeleidsprogramma. In 2026 zal de gemeente dit vaststellen. Hierin komen meer concrete doelen en uitwerkingen te staan. Gemeente en WsB gaan op *strategisch niveau* actief in overleg met de netbeheerder (Liander) over de prioritering van gebieden en lange-termijnoplossingen en knelpunten rond netcongestie en het energienet. Hiervoor wordt het bestaande middenspanningsatelier twee keer per jaar uitgebreid met de relevante partijen en expertise.
27. Gemeente en WsB stemmen op *tactisch niveau* structureel hun integrale ruimtelijke plannen voor de gebouwde omgeving op elkaar af. Zij onderzoeken gezamenlijk kansen voor duurzaamheid, energie, klimaatadaptatie, natuurinclusiviteit, biobased en circulair bouwen en isolatie, waarbij WsB het eigen bezit en de gemeente de openbare ruimte betreft. Prioriteiten in de aanpak in buurten en dorpen worden gezamenlijk afgestemd om overlast voor bewoners te beperken en fysieke én sociale effecten te versterken, met oog voor integrale planning van wegen, riolering en openbaar groen.

28. Gemeente en WsB erkennen het belang van netbewust en circulair (biobased) bouwen. We onderzoeken daarom hoe netbewust en circulair (biobased) bouwen binnen financiële kaders toe te passen is. De gemeente ondersteunt met kennisdeling en mogelijke subsidies en initiatieven; WsB onderzoekt welke principes bij nieuwbouw en bestaande bouw haalbaar zijn zonder de betaalbaarheid te schaden, en deelt informatie hierover met de gemeente.
29. Gemeente en WsB zorgen ervoor dat bij nieuwbouw en verduurzaming van woningen wordt voldaan aan de gemeentelijke voorschriften voor waterberging, afkoppelen, groene daken en passende overloopconstructies. In bestaande buurten wordt maatwerk toegepast, afgestemd op de lokale situatie. Bij toekomstige reconstructies waarbij afkoppelen op particulier terrein via het Omgevingsplan wordt verplicht gesteld, voert de gemeente de werkzaamheden uit als onderdeel van de totale reconstructie en financiert deze. Gemeente en WsB dragen hiermee bij aan een klimaatadaptieve woonomgeving en een integrale uitvoering van waterbeheermaatregelen.
30. Gemeente en WsB stimuleren samen de vergroening van tuinen en vermindering van verharding, onder andere via campagnes, subsidies en gezamenlijke acties zoals het uitdelen van bomen en het organiseren van een tuinendag met ondersteuning van HvB. De samenwerking richt zich bij voorkeur op buurten met weinig groen en een lagere vitaliteit, om daar een extra impuls te geven. Gemeente en WsB verkennen samen om welke buurten het gaat; mogelijk daar waar al een verduurzamingsopgave ligt, of vanuit de gemeente in openbare ruimte een opgave ligt.

6 Monitoring, overleg en bewaken voortgang

We kunnen onze ambities alleen waarmaken als we elkaar én partijen uit ons netwerk blijven opzoeken: door letterlijk samen te werken en elkaar op de hoogte te houden van relevante ontwikkelingen en elkaar feedback te vragen.

In dit hoofdstuk staat hoe we dat met elkaar organiseren. De focus ligt hierbij op gezamenlijke overleggen die HvB, gemeente en WsB hebben als het gaat om de bijdrage aan de herijkte woonvisie en woonzorgvisie, de prestatieafspraken en de evaluatie daarvan. Daarnaast noemen we ook een aantal overleggen ('brede overleggen') dat onmisbaar is voor het goed tot uitvoering brengen van (een deel van) de prestatieafspraken.

Overleg prestatieafspraken

- **Ambtelijk:** beleidsadviseurs gemeente, beleidsadviseurs WsB en 2 gedelegeerden vanuit bestuur HvB (4 keer per jaar, waarvan 2 keer monitoring/evaluatie)
- **Bestuurlijk:** wethouders gemeente en directeur-bestuurder WsB (minimaal 1x per kwartaal) (organisatie en voorzitterschap rouleert, WsB faciliteert notulist). HvB sluit twee keer per jaar aan.
- **Gemeenteraad:** jaarlijks zorgen we voor het informeren van de gemeenteraad, bijvoorbeeld met een thema-avond.

Indien aansluitend hierop overleggen plaatsvinden op bestuurlijk niveau (directie/ wethouders/ raad) vindt daarover tijdig ambtelijk vooroverleg plaats.

Bestuurlijke monitoring prestatieafspraken

- **April/Mei:** monitor- en evaluatiemoment prestatieafspraken (gemeente en WsB wisselen elkaar af in de organisatie en facilitatie)
- **September/Okttober:** afstemmen eventuele aanpassingen en indien nodig herijkte versie prestatieafspraken voor het jaar daaropvolgend (gemeente en WsB wisselen elkaar af in de organisatie en facilitatie)

Besluitvormingskaders WsB

De bijdrage van WsB op de herijkte Woonvisie en Woonzorgvisie en de daaruit voortvloeiende prestatieafspraken doet WsB onder voorbehoud van financiële continuïteit conform de ratio's vanuit de externe toezichthouder (Autoriteit Woningcorporaties) en de beschikbaarheid van (geborgde) financiering conform de ratio's vanuit het Waarborgfonds Sociale Woningbouw. De begroting van het beoogde jaar moet zijn vastgesteld door de bestuurder en zijn goedgekeurd door de Raad van Commissarissen van WsB.

Besluitvormingskaders gemeente Barneveld

De bijdrage van de gemeente aan de prestatieafspraken vindt plaats binnen de reguliere bestuurlijke besluitvorming. Uitvoering is afhankelijk van besluitvorming door college en raad en moet passen binnen de Omgevingsvisie, de Visie Sociaal Domein, Herijkte woonvisie, Woonzorgvisie, de gemeentelijke regelgeving en de beschikbare middelen in de programmabegroting, meerjarenbegroting en kadernota.

Financiële kaders WsB

De voorgenomen activiteiten zoals in deze prestatieafspraken opgenomen, passen binnen de financiële kaders van WsB tot en met 2029. Verder vooruitkijkend ziet WsB dat de som van de totale volkshuisvestelijke opgaven financieel niet haalbaar is. Bijvoorbeeld door de forse bouwkostenstijging en diverse belastingen die zijn opgelegd vanuit het rijk. WsB zet haar financiële middelen zo in, om het maximaal haalbare van haar volkshuisvestelijke opgave te realiseren. Eventuele bijstelling en prioritering vinden plaats in de jaarlijkse begroting.

Financiële kaders gemeente Barneveld

De activiteiten in deze prestatieafspraken worden uitgevoerd binnen de financiële ruimte die de gemeenteraad beschikbaar stelt via de programmabegroting en de meerjarenbegroting. De gemeentelijke begroting staat, net als bij andere overheden, onder druk door bijvoorbeeld oplopende kosten in het sociaal domein, inflatie en stijgende kosten voor gebiedsontwikkeling. Hierdoor is de investeringsruimte beperkt en worden keuzes beoordeeld op haalbaarheid. Eventuele bijstellingen en prioritering vinden plaats via de jaarlijkse kadernota.

Inzet om processen efficiënt in te richten

Om de gewenste aantallen nieuwbouw en verduurzaming te halen, is het nodig om processen en procedures zo vlot mogelijk te doorlopen. Gemeente zorgt voor een efficiënte aanpak van publiekrechtelijk vereiste processen en infrastructurele invulling. WsB zorgt in haar voorbereidingsfase dat tijdig de benodigde vergunningen worden aangevraagd en ruimtelijke procedures worden doorlopen. Gemeente en WsB trekken samen op bij (voorzien) knelpunten.

Gemeente en WsB spannen zich maximaal in om subsidies vanuit het rijk, provincie, gemeente of fondsen te verkrijgen voor haar opgave in bijvoorbeeld de nieuwbouw, verduurzaming, aandachtsgroepen of ontmoeten.

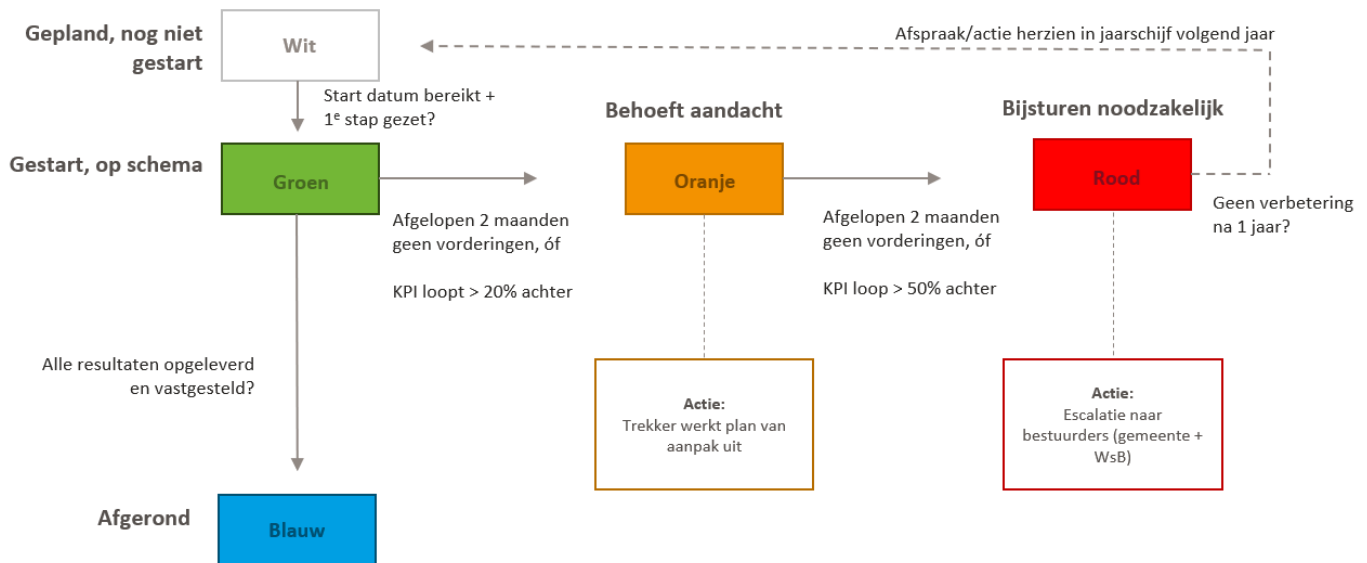
Continueren brede overleggen

In de gemeente Barneveld wordt al intensief samengewerkt tussen verschillende organisaties op het gebied van wonen, zorg en welzijn. Een belangrijk voorbeeld hiervan is het Bestuurlijk Overleg Wonen, Zorg en Welzijn, dat viermaal per jaar plaatsvindt. Aan dit overleg nemen onder andere zorgaanbieders, woningcorporatie, welzijnsorganisaties, thuiszorgorganisaties, huisartsen, de gemeente en netwerken zoals diaconieën en adviesraden deel.

In het overleg worden knelpunten, ontwikkelingen en mogelijke oplossingen besproken, met als doel de onderlinge samenhang tussen wonen, zorg en welzijn te versterken. WsB draagt er zorg voor dat betrokken stakeholders input kunnen leveren op relevante thema's die raken aan de prestatieafspraken.

Monitoring afspraken

We volgen de voortgang van de prestatieafspraken met behulp van een stoplichtmodel. Dit model geeft in één oogopslag inzicht in de status van alle acties uit de jaarschijven. Het doel van dit systeem is om de actuele stand van zaken tussentijds te kunnen voorleggen aan bijvoorbeeld het college, de gemeenteraad of het MT/RvC. De kleurcodering maakt direct duidelijk of voortgang op koers ligt, extra aandacht vraagt of bestuurlijke bijsturing nodig heeft. Elke kleur is gekoppeld aan vervolgacties, zodat duidelijk is wat er verwacht wordt (zie onderstaand schema).



Om de uitvoering te stroomlijnen, benoemen we per actie één duidelijke trekker. Daarmee is altijd inzichtelijk wie verantwoordelijk is voor het oppakken en rapporteren van de voortgang.

Naast de monitoring van de jaarschijven rapporteren we jaarlijks over de meerjarige doelen. Deze voortgang vatten we samen in een *infographic*, waarin we de belangrijkste ontwikkelingen, successen en knelpunten weergeven.

Bijlage 1: begrippenlijst

Vakterm	Definitie
Aandachtsgroepen	Specifieke groepen woningzoekenden met een verhoogde kwetsbaarheid of urgente huisvestingsbehoefte, zoals mensen uit maatschappelijke opvang, of mensen met een zorg- of ondersteuningsvraag. Zij krijgen in regelgeving en programma's (zoals "Een thuis voor iedereen" en de Regeling Huisvesting Aandachtsgroepen) een aparte plek, zodat gemeenten en corporaties verplicht rekening met hen houden bij het verdelen en bouwen van woningen.
Aanleunwoning	Een zelfstandige woning die fysiek of functioneel is verbonden aan een zorgvoorziening en bedoeld is voor bewoners die zelfstandig wonen maar nabijheid van zorg, ondersteuning of voorzieningen nodig hebben.
Afkoppelen (hemelwater)	Het loskoppelen van regenwaterafvoer van het gemengde riool zodat hemelwater lokaal kan infiltreren of worden afgevoerd.
Betaalbare woningbouw	Woningbouw gericht op huishoudens met een laag of middeninkomen, waarbij de huur- of koopprijs past binnen vastgestelde betaalbaarheidsgrenzen en aansluit bij het lokale woonbeleid.
Biobased bouwen	Bouwen met hernieuwbare materialen van biologische oorsprong, zoals hout of vezelgewassen, om de milieubelasting en CO ₂ -uitstoot te verminderen.
Buurtverbinder	Een persoon die bewoners, initiatieven en organisaties in een buurt met elkaar verbindt en zo bijdraagt aan sociale samenhang en leefbaarheid.
Circulair bouwen	Een bouwmethode waarbij materialen en grondstoffen zoveel mogelijk worden hergebruikt en afval wordt geminimaliseerd.
Conceptuele bouw	Een vorm van woningbouw met gestandaardiseerde, herhaalbare woningconcepten, gericht op versnelling, kostenbeheersing en betaalbaarheid.
DAEB (Dienst van Algemeen Economisch Belang)	DAEB-voorraad is de voorraad sociale huurwoningen.
Geïndiceerde zorg of ondersteuning	Zorg of ondersteuning die alleen beschikbaar is na een formele indicatie op grond van wetgeving zoals de Wmo, Wet langdurige zorg of Zorgverzekeringswet.
Huisvestingsverordening	Hierin kan de gemeente regels vastleggen voor de toewijzing van huurwoningen en voor het bepalen van de urgentievolgorde voor woningzoekenden.
Huurgrenzen (prijspeil 2026)	Een sociale huurwoning kent een begrensde huur. De huur mag nooit hoger zijn dan een bepaald bedrag. Voor het berekenen van de huurtoeslag worden verschillende huurgrenzen gebruikt. De grenzen worden jaarlijks vastgesteld door de overheid.
Kwaliteitskortingsgrens (€498,20)	Het bedrag tussen de basishuur en de kwaliteitskortingsgrens wordt 100% vergoed door huurtoeslag.
Eerste aftoppingsgrens (€713,02) Tweede aftoppingsgrens (€764,14)	Als de huurprijs hoger is dan de eerste of tweede aftoppingsgrens, dan wordt de huurtoeslag 'afgetopt' ofwel verlaagd. De lage aftoppingsgrens geldt voor 1- en 2-persoonshuishoudens. De hoge voor huishoudens van 3 of meer personen.
Sociale huurgrens (€932,93)	Woningen met een kale huurprijs onder deze grens zijn sociale huurwoningen.

Intramurale zorg	Zorg die wordt verleend binnen een instelling waar cliënten wonen, met 24-uurs aanwezigheid van zorg of begeleiding.														
Klimaatadaptatie	Het aanpassen van de gebouwde omgeving en openbare ruimte aan de gevolgen van klimaatverandering, zoals hitte, droogte en extreme neerslag.														
Middenhuur	Huurwoningen met een huurprijs boven de sociale huurgrens en binnen het middensegment, die door een woningcorporatie buiten de DAEB-tak worden verhuurd voor huishoudens met een middeninkomen. Woningen met 144 tot en met 186 punten vallen in het middenhuursegment, met een maximale huurprijs tot €1.228,07 per maand.														
Netcongestie	Een situatie waarin het elektriciteitsnet onvoldoende capaciteit heeft om nieuwe aansluitingen of extra elektriciteitstransport mogelijk te maken.														
PvE (Programma van Eisen)	Een programma van eisen is een geschreven verzameling van eisen en wensen ten aanzien van een mogelijk te ontwerpen product, constructie of aan te schaffen dienst. De 'eisen' zijn de criteria waaraan voldaan moet worden, de 'wensen' zijn de criteria waarvan de verwachting is dat er zo veel mogelijk aan voldaan wordt.														
Statushouder	Een persoon met een verblijfsvergunning asiel voor bepaalde of onbepaalde tijd, die vanuit het Rijk aan een gemeente wordt gekoppeld voor huisvesting.														
Woningzoekenden met urgentie	Woningzoekenden die op grond van de Huisvestingsverordening of wettelijke kaders voorrang krijgen bij woningtoewijzing vanwege een acute en zwaarwegende woonsituatie.														
Voorliggende voorzieningen	Algemene, laagdrempelige voorzieningen die zonder indicatie toegankelijk zijn, zoals thuiscoaching, maatschappelijk werk, of dagactiviteiten. Deze voorzieningen hebben doorgaans een meer preventief karakter.														
Voorzorgcirkel	Een lokaal netwerk van bewoners die elkaar ondersteunen door signaleren, omzien naar elkaar en praktische hulp, met als doel zelfredzaamheid te vergroten en zwaardere zorg of ondersteuning te voorkomen.														
Vrije toewijzing (inkomensgrenzen prijspeil 2026)	<p>Woningcorporaties mogen hun woningen in het DAEB-segment niet zomaar aan iedereen toewijzen. In eerste instantie gaan deze woningen naar mensen met een laag inkomen, die weinig kans hebben op een woning in de marktsector. Daarvoor is de DAEB-inkomensgrens benoemd. Deze inkomensgrens wordt jaarlijks geïndexeerd. De vrije toewijzingsruimte kan ingezet worden om huishoudens die een inkomen boven de DAEB-inkomensgrens hebben, maar toch moeilijk een woning op de vrije markt vinden, een kans te bieden. Denk bijvoorbeeld aan huishoudens met een laag middeninkomen.</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>Huishoudtype</th> <th>Inkomen</th> <th>Toewijzen</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td rowspan="2">Doelgroep</td> <td>Eenpersoonshuishouden</td> <td>Tot € 51.537</td> <td rowspan="2">Minimaal 85%</td> </tr> <tr> <td>Meerpersoonshuishouden</td> <td>Tot € 56.910</td> </tr> <tr> <td>Geen doelgroep</td> <td>Alle huishoudtypes</td> <td>Hoger dan doelgroepgrenzen</td> <td>Maximaal 15%</td> </tr> </tbody> </table>		Huishoudtype	Inkomen	Toewijzen	Doelgroep	Eenpersoonshuishouden	Tot € 51.537	Minimaal 85%	Meerpersoonshuishouden	Tot € 56.910	Geen doelgroep	Alle huishoudtypes	Hoger dan doelgroepgrenzen	Maximaal 15%
	Huishoudtype	Inkomen	Toewijzen												
Doelgroep	Eenpersoonshuishouden	Tot € 51.537	Minimaal 85%												
	Meerpersoonshuishouden	Tot € 56.910													
Geen doelgroep	Alle huishoudtypes	Hoger dan doelgroepgrenzen	Maximaal 15%												
Waterberging	Voorzieningen en maatregelen die water tijdelijk vasthouden of vertraagd afvoeren om wateroverlast te voorkomen.														
Wet langdurige zorg	Deze wet regelt zware, intensieve zorg voor kwetsbare ouderen, mensen met een handicap en mensen met een psychische aandoening.														
Wet Regie Volkshuisvesting	Een (nog niet definitief vastgestelde) wet die gemeenten en het Rijk meer sturingsmogelijkheden geeft op woningbouw, woningtoewijzing en monitoring van woningbeschikbaarheid.														

Wmo (Wet maatschappelijke ondersteuning)	In deze wet staat dat gemeenten verantwoordelijk zijn voor de ondersteuning van mensen die niet zelfredzaam zijn.
Wmo-voorziening	Voorzieningen, vanuit de gemeente betaald, die mensen helpen langer zelfstandig thuis te wonen. Bijvoorbeeld hulp bij het huishouden, dagbesteding of begeleiding.
WWS (Woningwaarderingstelsel)	Dit is een systeem om de maximale huurprijs vast te stellen voor een sociale huurwoning. Hoe meer punten een woning waard is, hoe hoger de huur mag zijn.