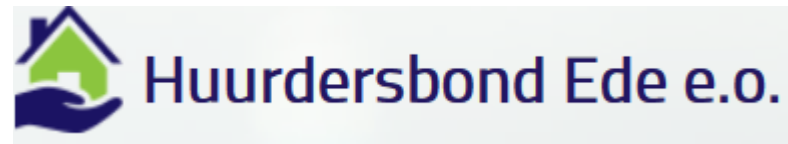


PRESTATIEAFSPRAKEN GEMEENTE EDE 2021-2025

Jaarschijf 2024

27 november 2023



Huurdersorganisatie Bennekom



Inhoudsopgave

Inleiding

Hoofdstuk 2 Zorgen voor Betaalbaarheid

Hoofdstuk 3 Bijdragen aan de bouwopgave & Huisvesten spoedzoekers

Hoofdstuk 4 investeren in een duurzame sociale huurwoningvoorraad

Hoofdstuk 5 Realiseren van wonen met zorg

Hoofdstuk 6 investeren in leefbaarheid

Hoofdstuk 7 Samenwerking en partnerschap

Bijlage 1 Tekenblad

Bijlage 2 Geprognosticeerde voorraadontwikkeling

Bijlage 3 Begrippenlijst

INLEIDING

Onze gezamenlijke ambitie

Ede is een prachtige woongemeente. Ede ligt in een groene vallei, tussen de Utrechtse Heuvelrug en de Veluwe. Dat betekent dat natuur, cultuur, recreatie en sport altijd in de buurt zijn. Onze gemeente is populair: goed bereikbaar met het openbaar vervoer, aan de A12, veel lokale werkgelegenheid, stadse kwaliteiten gecombineerd met dorpse geborgenheid en nabijheid tot de Stadsregio Arnhem Nijmegen en Utrecht. Veel mensen willen graag in de gemeente Ede wonen. De actieve zoektijd voor een sociale huurwoning in Ede is gegroeid en fors. We hebben de ambitie om flink te groeien, al blijft het een uitdaging om voldoende nieuwbouwlocaties te vinden. We willen in de woonbehoefte van lokale en regionale woningzoekenden die een beroep doen op een sociale huurwoning voorzien. Samen willen we Ede verder ontwikkelen als duurzame gezonde woongemeente: meer woningen bouwen, gedifferentieerde wijken, aantrekkelijk voor jong en oud, wonen met betaalbare woonlasten, van en voor bewoners en toegerust op een duurzame toekomst. Daarom onderschrijven wij, -Woonstede, Huurdersorganisatie Bennekom (voorheen Huurdersorganisatie Plicht Getrouw)¹ (hierna: HO Bennekom), de Huurdersbond Ede e.o. (hierna: Huurdersbond) en gemeente Ede- het belang van een intensief partnerschap. Samen Ede doorontwikkelen vereist een duurzaam commitment, met prestatieafspraken voor de middellange termijn en uitvoeringsgerichte afspraken voor het komende jaar (2024). We maken afspraken voor de weg die we samen inslaan en waar we ons aan willen en kunnen committeren. Ondanks alle complexiteiten die het uitvoeren van onze eigen en gezamenlijke strategie belemmeren: denk aan betaalbaarheidsproblemen voor inwoners (mede door de hoge inflatie), de demissionaire status van een kabinet, stijgende rentekosten, een stikstofcrisis, stijgende bouwkosten, tekort aan locaties, bouwmaterialen en personeel. Maar ook aan druk op gemeentelijke financiën

De basis voor deze prestatieafspraken zijn de ambities van de verschillende partijen. Voor HO Bennekom, Huurdersbond en hun achterbannen heeft de betaalbaarheid van het wonen topprioriteit gevolgd door de woningbouwopgave. Voor Woonstede vormen de volgende beleidsstukken de kern van de strategie: het ondernemingsplan 'Woonstede bouwt aan welzijn', het portefeuilleplan, het bod op de woonvisie, de nationale prestatieafspraken en de meerjarenbegroting. Vanuit de gemeente zijn de Woonvisie 2030, het Bestuursakkoord 2022-2026 'Samen werken aan de toekomst', de omgevingsvisie 'Dierbaar Duurzaam Dynamisch' 2040, de beleidsregel prijsgrenzen en woningbouwprogrammering gemeente Ede 2023 en Verordening doelgroepen sociale woningbouw en middenhuur 2023, de Huisvestingsverordening (2023/2024-2027), het Wmo-convenant, de Transitievisie Warmte (wettelijke verplichting in 2021), de gebiedsagenda's en de concept woonzorgvisie, de regionale woondeal belangrijke onderleggers voor de prestatieafspraken. Aan de hand van deze uitgangspunten zijn wij tot dit pakket aan ambitieuze doelen en afspraken voor de periode tot en met 2025 gekomen. Ten aanzien van de ontwikkeling van de woningvoorraad wordt doorgekeken tot en met 2028 in samenhang met de begroting van Woonstede

¹ Per 31-12-2021 zijn de woningcorporaties Plicht Getrouw en Woonstede gefuseerd. De huurders van de fusiecorporatie Woonstede worden vertegenwoordigd door Huurdersorganisatie Bennekom (voorheen Huurdersorganisatie Plicht Getrouw) en de Huurdersbond Ede e.o.

Bovenlokale woon-ontwikkelingen

Al enige tijd pakt het rijk de regie op volkshuisvesting. Op 11 maart 2022 heeft minister De Jonge (VRO) de Nationale Woon- en Bouwagenda naar de Tweede kamer verzonden met daaronder een zestal programma's. Naast regie vanuit het rijk, krijgen ook de provincies een stevigere rol dan tot nu toe op dit beleidsterrein. Het nationale doel was om 900.000 woningen tot en met 2030 te realiseren, waarvan twee derde betaalbaar². Dit doel is in de rijksbegroting 2024 verder bijgesteld naar 981.000 woningen. Als voortvloeisel van de nationale woon- en bouwagenda heeft het rijk begin 2023 met alle provincies en regio's een woondeal gesloten en Nationale prestatieafspraken gemaakt voor de periode t/m 2030. De woondeal zal in 2024 een vervolg krijgen in de woondeal 2.0. Op deze manier wil het rijk afspraken maken over het realiseren van haar doelstellingen. De ontwikkelingen rondom het beleidsveld wonen volgen elkaar in hoog tempo op en het is nog niet altijd duidelijk hoe deze bovenlokale trajecten zich verhouden tot de lokale prestatieafspraken. Het is van belang dat voorliggende prestatieafspraken in lijn liggen met de bovenlokale trajecten. In regioverband wordt de uitvoering van de woondeal opgepakt. Een van de onderwerpen is de bouwstroom. De corporaties pakken dit in regionaal verband op. Gemeente Ede wil hier ook actief mee aan de slag. We spreken af hierin samen te werken om te kijken hoe we elkaar hierin kunnen versterken.

Prestatieafspraken 2021 tot en met 2025, met jaarschijf 2024

De prestatieafspraken tussen gemeente en de partijen kennen een looptijd van 2021 t/m 2025. De volgende vier partijen zijn partners in de realisatie van de prestatieafspraken:

- Gemeente Ede
- Woonstede
- Huurdersorganisatie Bennekom (voorheen Huurdersorganisatie Plicht Getrouw)
- Huurdersbond Ede e.o.

Jaarlijks maken de partijen per meerjarige afspraak de plannen concreet. Hiermee wordt een nieuwe jaarschijf toegevoegd. Ook toetsen de partijen de meerjarige afspraken op de actualiteit en scherpen deze indien nodig aan. Als basis voor de jaarafspraken levert Woonstede, conform de Woningwet 2015, ieder jaar voor 1 juli aan de gemeente een meerjarig activiteitenoverzicht van de voorgenomen werkzaamheden aan in lijn met de Woonvisie 2030 (bod op de woonvisie).

Naast Woonstede zijn ook Mooiland, Woonzorg Nederland en Habion actieve woningcorporaties in Ede. Deze woningcorporaties zijn in veel gemeenten actief en hebben hierdoor een bredere focus. Met hen maakt gemeente Ede bilateraal prestatieafspraken. In deze bilaterale afspraken wordt bijdragen aan dezelfde ambities zoals in deze prestatieafspraken opgenomen nagestreefd.

² 350.000 woningen middenhuur en betaalbare koop en 250.000 sociale huurwoningen.

Leeswijzer

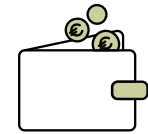
De thema's waarop prestatieafspraken zijn gemaakt doen recht aan de volkshuisvestelijke opgave in Ede voor de komende jaren. De thema's zijn min of meer in volgorde van gedeelde prioriteit: betaalbaarheid en beschikbaarheid zijn topprioriteit voor de komende jaren. De afspraken zijn inhoudelijk in lijn met de landelijke volkshuisvestelijke agenda³ we hanteren omwille van de continuïteit dezelfde titels als voorgaande jaren. Op de volgende thema's hebben Woonstede, HO Bennekom, Huurdersbond en gemeente Ede samenwerkings- en uitvoeringsafspraken gemaakt:

- Zorgen voor betaalbaarheid
- Bijdragen aan de bouwopgave & huisvesten spoedzoekers
- Investeren in een duurzame sociale huurwoningvoorraad
- Realiseren van wonen met zorg
- Investeren in leefbaarheid
- Samenwerking en partnerschap

Tot slot volgt een toelichting over hoe de partijen samenwerken en het partnerschap vormgeven. In de bijlage is de geprognoseerde groei van de voorraad sociale huurwoningen in Ede nader toegelicht. Bij elke prestatieafpraak is weergegeven welke partijen in de uitvoering van de afspraak betrokken zijn. De partij(en) die initiatiefnemer zijn per afspraak, zijn onderstreept. In elk hoofdstuk is onderscheid gemaakt tussen focusafspraken en reguliere afspraken. Beide type afspraken zijn opgesteld als meerjarige afspraken voor de periode van 2021 tot en met 2025. De focusafspraken verschillen van de reguliere afspraken; de focusafspraken vereisen extra aandacht, de reguliere afspraken betreffen voortzetting van reguliere activiteiten.

³ Er wordt aangesloten bij de volkshuisvestelijke prioriteiten die door de Minister zijn gepubliceerd: <https://open.overheid.nl/documenten/db6937b2-5783-4941-93e4-346852f93cb9/file>

Hoofdstuk 2 ZORGEN VOOR BETAALBAARHEID



Ambitie

Betaalbaar wonen mogelijk maken voor lagere inkomens is de kerntaak van woningcorporaties. Betaalbaarheid is voor ons topprioriteit; leidend in de strategische keuzes van Woonstede. Veel huurders in de gemeente Ede maken zich zorgen over de hoogte van hun woonlasten. Een deel van de huurders heeft geen inkomen uit werk en de stand en ontwikkeling van (energie-) prijzen een groot zorgpunt voor partijen. We zijn samen verantwoordelijk voor betaalbare woonlasten voor huurders. Verantwoord huurbeleid, een betaalbaar aanbod voor verschillende typen huishoudens, betaalbare gemeentelijke woonlasten, preventie van betaalbaarheidsproblemen en een minimaal woonlastenneutraal verduurzaming is waar we samen voor staan.

Focusafspraken

Afspraak 2021-2025	Doel	Afspraak 2024	Uitvoerder/initiatiefnemer
2.1 Gematigd huurbeleid Woonstede komt met de huurdersorganisaties een gematigde jaarlijkse huurverhoging overeen. De verhoging valt binnen de kaders landelijke wet- en regelgeving.	Huren betaalbaar houden door passende balans inkomen, kwaliteit woning en huurprijs.	Handelen in lijn met meerjarenafspraak en rijksbeleid.	<u>Woonstede, HO Bennekom en Huurdersbond</u>
2.2 Woonlastenneutraal verduurzamen Partijen sturen samen zoveel mogelijk op betaalbare woonlasten (de huur is een belangrijke, maar niet de enige component). Woonstede vraagt huurders toestemming bij verduurzaming en realisatie van alternatieven voor aardgas (bijvoorbeeld aansluiting van een wijk/complex op een collectieve energievoorziening, zoals een warmtenet, groen gas, hybride warmtepomp). De corporaties doen huurders een aanbod dat minimaal woonlastenneutraal is (met	Borging van betaalbaar wonen.	Bij verduurzaming en in het komen tot haalbare businesscases in het kader van de warmtetransitie (isoleren en alternatief voor aardgas) in lijn met meerjarige afspraak handelen. Conform afspraak 4.1 geven partijen in de Transitievisie Warmte vorm en inhoud aan 'woonlastenneutraal'. Tegen het licht van de hoge energieprijzen blijft Woonstede met het warmtebedrijf in gesprek. Er is echter geen sprake van speciale energietarieven voor huurders van Woonstede.	<u>Woonstede, gemeente Ede</u>

Afspraak 2021-2025	Doel	Afspraak 2024	Uitvoerder/initiatiefnemer
huidig energieverbruik gaan de woonlasten niet omhoog, deze worden wellicht lager). Zie hiervoor afspraak 4.1. De gemeente ziet in het kader van haar regierol in de warmtetransitie toe op openheid en transparantie in de warmtetarieven.		De gemeente Ede verkent de mogelijkheden om te komen tot een publiek warmtebedrijf zie afspraak 4.10	

Reguliere afspraken

Afspraak 2021-2025	Doel	Afspraak 2024	Uitvoerder/initiatiefnemer
2.3 Gemeentelijke lasten De gemeente zet in op beperking van de woonlasten van huurders. De gemeente stuurt op zo laag mogelijke gemeentelijke heffingen voor huurders.	Beperken gemeentelijke woonlasten.	Handelen conform lange termijnafspraken. Partijen sturen samen op het bereik van huurders die recht hebben op lokale financiële regelingen en toeslagen.	<u>Gemeente Ede</u>
2.4 (Streef)huurbeleid Woonstede Woonstede hanteert een tweehurenbeleid (huren op basis van inkomen huishouden). Bij mutatie liberaliseert Woonstede geen sociale huurwoningen en past bij huurharmonisatie de streefhuur toe.	Waarborgen gelijke slaagkansen binnen sociale doelgroep.	Handelen conform streefhuurbeleid.	<u>Woonstede</u>
2.5 Betaalbare nieuwbouw Nieuwbouwwoningen van Woonstede worden in principe verhuurd onder de liberalisatiegrens (DAEB, huur tot € 808,06, prijspeil 2023).	Nieuwbouw toegankelijk maken voor sociale doelgroep.	Nieuwbouw conform afspraak in verhuur nemen. Corporaties krijgen meer ruimte voor het bouwen van middenhuurwoningen. Woonstede gaat in 2024 haar inzet in middenhuur bepalen. Tot die tijd steunt zij de lobby voor het gelijk trekken van de financieringssysteem tussende sociale en middenhuurwoningen.	<u>Woonstede</u>
2.6 Vroeg Eropaf Gemeente Ede en Woonstede werken preventief samen om huurachterstanden en betaalbaarheidsproblemen terug te brengen in het project 'Vroeg Eropaf'.	Terugdringen betaalbaarheidsproblemen.	Continueren inzet.	<u>Woonstede, en gemeente Ede</u>

Afspraak 2021-2025	Doel	Afspraak 2024	Uitvoerder/initiatiefnemer
<p>2.7 Tweedekansbeleid De gemeente helpt huurders met schulden en huurachterstanden via de BudgetPlus-aanpak (budgetbeheer). Indien dit geen passende oplossing blijkt, zet de gemeente bewindvoering in. Woonstede verwijst huurders met betalingsproblemen zo snel mogelijk door naar de gemeente.</p>	<p>Effectieve aanpak voor huurders met schulden.</p>	<p>Per 1 januari 2021 is de Wet gemeentelijke schulddienstverlening gewijzigd. Vroegsignalering is een verplicht onderdeel geworden van het wettelijk kader. Dit betekent dat vaste lastenpartners waaronder Woonstede melding maken van betalingsachterstanden aan de gemeente. De gemeente kijkt vervolgens hoe de inwoner ondersteund kan worden bij de betaling van de huurachterstand. Door Vroegsignalering is het mogelijk om in een preventief stadium bij huishoudens te kijken naar betalingsachterstanden op diverse gebieden. Hierdoor is doorverwijzing naar bewindvoering vaak niet nodig omdat de achterstanden in een vroeg stadium worden ontdekt en ondersteuning eerder kan worden ingezet.</p>	<p>Gemeente Ede en Woonstede</p>
<p>2.8 Bereken Uw Recht</p>		<p>Gemeente Ede en Woonstede werken en onderzoeken samen de mogelijkheden om het gebruik van regelingen en toeslagen beter te faciliteren. We bouwen met partijen aan een betere en rechtvaardige financiële positie van huurders van Woonstede in het kader van bestaanszekerheid. We zetten hier gezamenlijk op in en kiezen waar nodig onorthodoxe werkwijzen.</p>	



Hoofdstuk 3 BIJDRAGEN AAN DE BOUWOPGAVE & HUISVESTEN SPOEDZOEKERS

Ambitie

Er is in de gemeente Ede schaarste aan sociale huurwoningen en bouwlocaties. De gemiddelde actieve zoektijd bij verhuring van een sociale huurwoning was in 2021 2,8 jaar (2020: 2,5 2019: 2,6 jaar 2018: 3,0 jaar 2017: 2,3 jaar 2016: 2,4 jaar 2015: 2,6 jaar). De actieve zoektijd is de periode tussen de eerste reactie op een woning en het moment dat een woningzoekende een woning accepteert. Ede wil en kan groeien. In Ede groeit het aantal inwoners tot 2040 naar verwachting met 25.110 personen. Uitgedrukt in huishoudens is de geprognosticeerde groei tot 2040 10.900 extra huishoudens. Dat is een huishoudengroei van 21,7% (bron: Primos 2021). In de omgevingsvisie van Ede wordt rekening gehouden met het toevoegen van 11.000-15.000 woningen tot 2040. Trend die we de afgelopen jaren zien is dat in elk nieuw onderzoek/prognose de groei nog groter wordt voorspeld. Veel werk aan de winkel en politieke keuzes te maken dus. De rijksdoelstellingen komen niet altijd overeen met de beleidsdoelstellingen van de gemeente Ede en vragen om (veel) meer betaalbare woningbouw. Met name daar waar het gaat om 30% sociale huur in de bestaande voorraad. We volgen als gemeente de geactualiseerde prijsgrenzen en programmeringseisen (oktober 2022, 30% sociaal in de nieuwbouw) en we kijken ook of we op verstedelijkingslocaties in en/of rond Ede stad meer kunnen toe bewegen naar de doelen van het rijk (2/3 betaalbaar in nieuwbouw en 30% sociale huur in bestaande voorraad). Dit vraagt om een omvangrijk ontwikkelprogramma: realiseren van nieuwbouw, verdichten door middel van herstructurering/sloop/nieuwbouw, sturen op gedifferentieerde wijken en het accommoderen van woningbouw in leegstaand vastgoed. Ook flexwonen kan een bijdrage leveren aan deze opgave Dat kan alleen als we de benodigde realisatiekracht in intensief partnerschap leveren. Samen dragen we naar vermogen bij om de groei van de voorraad mogelijk te maken. Groei is geen doel op zich, we beogen gelijke slaagkansen binnen de brede doelgroep die een beroep doet op een sociale huurwoning: jong en oud, wel/niet zorgbehoevend en voldoende kansen voor regulier woningzoekenden.

Focusafspraken

Afspraak 2021-2025	Doel	Afspraak 2024	Uitvoerder/initiatiefnemer
3.1 Groei voorraad sociale woningen Woonstede wil naar behoefte nieuwbouw van sociale huurwoningen realiseren. Woonstede heeft plannen om in de jaren 2023 tot en met 2028 1.191 nieuwbouwwoningen te realiseren en	Groei voorraad sociale huurwoningen, slaagkansen woningzoekenden vergroten.	Gemeente en Woonstede zetten zich in om de nieuwbouwdoelestellingen uit bijlage 2 voor de jaren 2023 tot en met 2028 te halen. Voor de resterende raadsperiode (2024-2025) zet de gemeente zich in om 426-491 sociale	Woonstede, en gemeente Ede

Afspraak 2021-2025	Doel	Afspraak 2024	Uitvoerder/initiatiefnemer
<p>188 woningen aan te kopen in de gemeente Ede. In de begroting van Woonstede wordt voor 2023 tot en met 2028 uitgegaan van maximaal 25 woningverkoop per jaar (uitpenden zelfstandige huurwoningen), om het investeringsprogramma te waarborgen en starters en huidige huurders een wooncarrière te bieden.</p> <p>Woonstede verwacht op basis van de begroting een netto groei in bandbreedte van 953 tot 1.007 woningen in de periode 2023-2028. Het is een gezamenlijke inspanningsverplichting om de bovenkant van deze bandbreedte te halen. Doel waarop gestuurd wordt: gemiddelde jaarlijkse toename sociale huurvoorraad van woningcorporatie met 160 tot 168 woningen netto.</p>		<p>huurwoningen opgenomen te hebben in bestemmingsplannen.</p> <p>De daadwerkelijke realisatie is afhankelijk van projectvoortgang (o.a. stikstof, flora & fauna e.d.). In Bijlage 2 is te zien hoe de voorraad zich naar verwachting de komende jaren ontwikkelt.</p> <p>Ook in 2024 inventariseert de gemeente ieder half jaar hoeveel woningen in dat half jaar in vastgestelde bestemmingsplannen zijn opgenomen met het percentage sociale huurwoningen daarbinnen. Hierover wordt binnen twee maanden na afloop van het half jaar gerapporteerd aan het ambtelijk overleg Prestatieafspraken.</p>	
<p>3.2 Regie gemeente op nieuwbouwpoging Gemeente Ede heeft de regierol op de woningbouwopgave. De gemeente zet haar publiekrechtelijk en privaatrechtelijk instrumentarium in ter vergroting van aanbod bouwlocaties, minimale exploitatieduur van sociale huur bij uitgifte van grond, voortvarende ruimtelijke procedures en het voorkomen van een stapeling van eisen) optimaal in en heeft de capaciteit om nieuwbouw van sociale huur op tempo realiseerbaar te maken.</p>	Randvoorwaarden op orde om realisatie versnellen.	De gemeente maakt effectief gebruik van haar instrumentarium om de groei-doelstelling van het aantal sociale huurwoningen te kunnen realiseren.	<u>Gemeente Ede</u>
<p>3.3 Sociale woningvoorraad woningcorporaties De rijksdoelstellingen komen niet altijd overeen met de beleidsdoelstellingen van de gemeente Ede en vragen om (veel) meer betaalbare woningbouw. Met name daar waar het gaat om 30% sociale huur in de bestaande voorraad. We volgen als gemeente de Beleidsregel prijsgrenzen, prijscategorieën en uitgangspunten woningbouwprogrammering gemeente Ede 2022, (30%</p>	Waarborgen aandeel sociale woningvoorraad ⁴ door woningcorporaties.	In het bestuursakkoord van de gemeente Ede staat dat 30% van de nieuwbouw in Ede sociale huurwoningen moeten zijn. Dit is ook opgenomen in de Woondeal. Deze norm is verankerd in de Beleidsregel prijsgrenzen en woningbouwprogrammering gemeente Ede 2023 die van toepassing is op alle nieuwe projecten van 10 woningen of meer.	<u>Gemeente Ede</u>

⁴ Sociale voorraad betreft de sociale huurwoningen en het latent bezit (zoals koopgarantwoningen) van de corporaties.

Afspraak 2021-2025	Doel	Afspraak 2024	Uitvoerder/initiatiefnemer
<p>sociaal in de nieuwbouw) en we kijken ook of we op verstedelijkingslocaties in en/of rond Ede stad meer kunnen toebewegen naar de doelen van het rijk (2/3 betaalbaar in nieuwbouw en 30% sociale huur in bestaande voorraad).</p>		<p>De gemeente deelt de resultaten van het sturen op sociale huur jaarlijks met het verschijnen van de nota woningbouwproductie.</p>	
<p>3.4 Adaptief programmeren Gemeente Ede heeft een concrete nieuwbouwprogrammering sociale huur tot en met 2030. De gemeente stuurt op adaptief programmeren van 130%. De programmering concretiseert de gemeente met Woonstede in het dedicated team (zie volgende pagina).</p>	<p>Sturen op realisatie, gelegenheid om planuitval op te vangen.</p>	<p>Hierover zijn in regionaal verband afspraken gemaakt in de woondeal. In de regionale woondeal wordt uitgegaan van 2087 sociale huurwoningen. Om 100% van deze opgave te kunnen realiseren is over programmering aanvullend nodig (streven is 30%)</p>	<p><u>Gemeente Ede en Woonstede</u></p>
<p>3.5 Flexwonen / Sociale huurwoningen op tijdelijke locaties De gemeente Ede heeft het Actieplan sociale huurwoningen vastgesteld. Middels dit actieplan wordt langs 4 sporen uitvoering gegeven aan de nieuwbouwambities voor sociale huurwoningen. Conform spoor 2 richt gemeente Ede zich op het realiseren van flexwoningen / huurwoningen op tijdelijke locaties, om snel de druk op de woningmarkt te verlichten. Deze woningen zijn geen doel op zich, maar bedoeld om mensen die niet op de reguliere woningmarkt terecht kunnen toch snel een dak boven hun hoofd te bieden.</p>	<p>Mensen die niet op de reguliere woningmarkt terecht kunnen snel een dak boven het hoofd bieden.</p>	<p>In juli 2023 is door gemeente en Woonstede de Nota van Uitgangspunten voor nieuwbouw flexwoningen vastgesteld. In 2024 geven wij samen uitvoering aan de hierin uitgesproken en uitgewerkt ambitie. We concretiseren beoogde locaties en zetten de eerste stappen voor realisatie voor 50 tot 70 woningen.</p>	<p><u>Gemeente Ede</u></p>

Reguliere afspraken

Afspraak 2021-2025	Doel	Afspraak 2024	Uitvoerder/initiatiefnemer
<p>3.6 Dedicated team Specialisten van gemeente Ede en Woonstede vormen een dedicated team om de gezamenlijke nieuwbouw doelstellingen van sociale huur te realiseren. Het dedicated team is er om realisatie te versnellen. Het gaat zowel om het komen tot passende locaties als om knelpunten weg te nemen (o.a. stapeling beleidsambities in relatie tot grondprijs en businesscase, knelpunten op projectniveau).</p> <p>Woonzorg Nederland en Habion zijn ook voornemens nieuwbouw te realiseren. Zij worden op projectniveau betrokken.</p>	<p>Realisatie versnellen, knelpunten wegnemen.</p>	<p>Periodiek overleg en gezamenlijke inzet om nieuwbouwwontwikkelingen te stroomlijnen en knelpunten in de realisatie zo snel mogelijk weg te nemen. Gemeente Ede en Woonstede informeren Huurdersbond en HO Bennekom regelmatig over de voortgang.</p> <p>Een van de belangrijke (regionale) thema's voor 2024 is de bouwstroom. De corporaties pakken dit in regionaal verband op. Gemeente Ede wil hier ook actief mee aan de slag. We spreken af hierin samen te werken om te kijken hoe we elkaar hierin kunnen versterken. Het gaat hierbij zowel om standaardisatie richting bouwende partijen als om optimalisaties in het planvormingsproces.</p>	<p><u>Gemeente Ede en Woonstede</u></p>
<p>3.7 Monitoring woningbehoefte Partijen monitoren continu de kwantitatieve en kwalitatieve behoefte aan sociale huurwoningen. Indien hier aanleiding toe is worden de doelen en inzet op realisatie bijgesteld.</p>	<p>Sturen op actueel gedeeld beeld woningbehoefte.</p>	<p>Er spelen diverse bovenlokale woonontwikkelingen waaronder:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Het regionale actieprogramma Wonen evalueren en afsluiten • Omzetting hiervan naar een uitvoeringsagenda/programma Woondeal • Verstedelijkingsstrategie en -akkoord <p>Gemeente Ede heeft middels het opstellen van 'het bod van Ede' haar eigen positie bepaald in al deze ontwikkelingen. Het belangrijkste element uit het bod is het streven naar versnelling in de planvoorbereiding en daarmee de bouw van 7.000 woningen (bruto) tot 2030, waarvan 30% sociale huur. De corporaties in FoodValley hebben een gezamenlijk aanbod aan de regio gedaan om in de periode van de verstedelijkingsstrategie 12.000 sociale huurwoningen te bouwen (30% van de nieuwbouw). Om deze regionale opgave te</p>	<p>Alle partijen; <u>trekkersrol gemeente Ede</u></p>

Afspraak 2021-2025	Doel	Afspraak 2024	Uitvoerder/initiatiefnemer
		realiseren is samenwerking tussen de corporaties nodig.	
3.8 Vastgoedmonitor Food Valley en monitoring realisatie sociale programma Ede Partijen monitoren jaarlijks de voorraadontwikkeling middels de Vastgoedmonitor Food Valley en de Nota Woningbouwproductie van de gemeente Ede.	Inzicht in netto groei voorraad sociale huurwoningen.	Gemeente Ede stelt twee keer per jaar een monitor over de bestemmingsplannen (harde plancapaciteit) en blikt een keer per jaar terug op de opleveringen middels de nota woningbouwproductie.	Alle partijen; <u>trekkersrol gemeente Ede</u>
3.9 Verkoop sociale huurwoningen In de begroting van Woonstede wordt voor 2023 tot en met 2028 uitgegaan van maximaal 25 woningverkopen per jaar (uitponden). Het gaat om woningen die minder goed aansluiten bij de portefeuillestrategie van Woonstede.	Investeringsprogramma waarborgen, huurders wooncarrière bieden.	Uitvoering verkoopprogramma door Woonstede en periodieke toelichting van de voortgang.	<u>Woonstede</u>
3.10 Grondprijs sociale huur Gezien de grote opgave voor het toevoegen van sociale huurwoningen is het wenselijk een grondprijsystematiek met bijbehorende grondprijzeniveaus te hanteren die de nieuwbouwdoelstelling ondersteunt.	Sociale grondprijs die realisatie mogelijk maakt.	De eerder gemaakte afspraken tussen gemeente en Woonstede zijn verwerkt in de Grondprijzennota 2023 welke eind 2022 door de gemeenteraad is vastgesteld. Momenteel vindt er op schaal van de regio FoodValley ook een verkenning plaats naar het draagvlak voor een meer regionaal afgestemd sociaal grondprijsbeleid. Afronding van de verkennende fase wordt verwacht eind 2023/begin 2024. Daarnaast werd op 26 september een motie in de Tweede Kamer aangenomen om onderzoek te doen naar transparante, betaalbare sociale grondprijzen.	<u>Gemeente Ede en Woonstede</u>
3.11 Aankoop woningen Woonstede staat open voor aankoop van bestaande woningen in Ede. Voorwaarden: het rendement is minimaal gelijk aan de rendementseisen bij nieuwbouw en voldoen aan de ratio's van het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) en de Autoriteit woningcorporaties (Aw).	Voorraad sociale huurwoningen vergroten.	Aankoop van woningen indien gelegenheid zich voordoet en binnen gestelde criteria past.	<u>Woonstede</u>

Afspraak 2021-2025	Doel	Afspraak 2024	Uitvoerder/initiatiefnemer
3.13 Verdichting bestaande voorraad		We verkennen in 2024 de mogelijkheden voor intensiever gebruik en verdichting van de bestaande voorraad. We nemen Woonstede en huurdersorganisaties mee in het traject.	

Hoofdstuk 4 INVESTEREN IN EEN DUURZAME SOCIALE HUURWONINGVOORRAAD



Ambitie

De gemeente Ede wil, net als de rest van Nederland (afspraken Klimaatakkoord), in 2050 energieneutraal zijn. Verduurzamen van 1,5 miljoen woningen en 3,5 megaton CO₂ reductie zijn tussendoelen waar we ons in het landelijke Klimaatakkoord aan hebben gecommitteerd. Tot 2030 is er nog een lange uitdagende weg te gaan; een enorme investering in de energiezuinigheid van de woningvoorraad en duurzame (collectieve) warmtevoorziening is nodig. De opgave die we voorzien is momenteel groter dan de daarvoor bij Woonstede beschikbare financiële middelen en bouwlocaties. Toch willen we met elkaar de komende jaren graag stevige stappen zetten in de energietransitie. Samenwerking vinden we essentieel om massa te kunnen maken: wijken betaalbaar voorzien van alternatieven voor aardgas. Massa maken kan alleen als het aanbod voor de bewoners van een wijk -huurders en eigenaar-bewoners- aantrekkelijk is. Onze gemeenschappelijke inzet is om de totale woonlasten van de sociale huurder bij verduurzaming en aansluiting op een collectieve energievoorziening minimaal gelijk te houden.

Focusafspraken

Afspraak 2021-2025	Doel	Afspraak 2024	Uitvoerder/initiatiefnemer
4.1 Stappen zetten in warmtetransitie Gemeente Ede hanteert de Transitievisie Warmte, met een wijkgerichte planning van de warmtetransitie tot en met 2030 (van het aardgas af). Woonstede is een partner in de transitie, partijen werken intensief samen en geven de opgave richting 2030 en vervolgens naar 2050 in partnerschap vorm. Gemeente Ede is regisseur in de warmtetransitie en faciliteert het proces om met stakeholders te komen tot alternatieven	Realiseren energietransitie, reductie CO ₂ -uitstoot.	Gemeente Ede heeft eind 2021 haar Transitievisie Warmte vastgesteld. Hierin zijn de woningcorporaties en huurdersorganisaties als stakeholders betrokken. De gemeente betreft woningcorporaties en huurdersorganisaties met name intensief bij de volgorde van aansluiting van de aan te pakken wijken en daarbij te hanteren uitgangspunten. De gemeente betreft woningcorporaties en huurdersorganisaties intensief om samen invulling te geven aan het begrip 'woonlastenneutraal'. In lijn met hetgeen hier op Rijksniveau over wordt afgesproken Voor de corporaties geldt dat verduurzaming in beginsel in samenhang met onderhoud op natuurlijke momenten wordt uitgevoerd. Hierbij wordt zoveel mogelijk aansluiting gezocht bij de "focuswijken" uit de Transitievisie Warmte van de gemeente	Gemeente Ede en Woonstede

Afspraak 2021-2025	Doel	Afspraak 2024	Uitvoerder/initiatiefnemer
<p>voor aardgas en de besluitvorming hierover.</p> <p>De gemeente en Woonstede werken op wijkniveau samen om de energietransitie mogelijk te maken. Gezamenlijke inzet: indien sprake is van een sluitende businesscase en woonlastenneutraliteit zijn eind 2025 forse stappen gezet in het aansluiten van de gehele woningvoorraad in de Bloemenbuurt, Indische buurt en Vogelbuurt op een alternatieve warmtevoorziening.</p> <p>Gemeente Ede en Woonstede werken samen om wijkgericht tot haalbare business cases te komen. Gezamenlijke visie: gaten in de financiering dienen te worden gedicht door hogere overheden (provincie, Rijk). Samen gebruikmaken van rijkssubsidies en andere regelingen en participatie van eigenaar bewoners (meer schaal, kans op lagere kosten) is hierin dus cruciaal.</p>		<p>Ede. 'Voor partijen is uitgangspunt dat de som van huur en energielasten voldoet aan het principe "niet meer dan anders". De oude en de nieuwe situatie worden met elkaar vergeleken op basis van een consistente set van energietarieven".</p> <p>De ervaringen uit de pilot woning verduurzaming en aardgasvrij wonen Ranonkellaan zetten we in voor de rest van de Bloemenbuurt en andere wijken en buurten waar dit van toepassing is. In de jaren 2024/2025 worden ruim 250 woningen geheel aardgasloos (dus ook kookgas) gemaakt, daarvoor is 70% instemming van de bewoners benodigd. Begin 2024 starten gemeente en Woonstede met wijkgerichte aanpakken in de Indische buurt, de Vogelbuurt, de Rietkampen. Later in 2024 en indien mogelijk starten aanpakken in de Wormshoef in Lunteren en de Laar in Bennekom.</p> <p>Woonstede sluit daar waar mogelijk en zinvol aan bij de initiatieven van de gemeente met betrekking tot actielijn 1. Uit het nationale isolatieprogramma: "Lokale aanpak isoleren 750.000 koopwoningen samen met gemeenten". In de praktijk loopt Woonstede aan tegen uitdagingen in geval van VVE's als woningeigenaren niet willen of kunnen participeren. Gemeente en Woonstede onderzoeken oplossingen in dergelijke gevallen, zoals leen- en subsidiemogelijkheden.</p> <p>Woonstede, de gemeente en de huurdersorganisaties blijven in gesprek over elkaars verduurzamings- en CO2 reductiedoelstellingen en betrekken elkaar bij de voorgenomen aanpak om deze doelen te halen voor de periode tot 2030 en de periode tot 2050.</p>	
<p>4.2 Bevordering energiebewust gedrag Middels een gezamenlijke aanpak stimuleren partijen energiezuinig gedrag onder sociale huurders.</p>	<p>Verminderen energieverbruik en verlagen woonlasten.</p>	<p>Woonstede en de gemeente Ede zetten de campagne voor energiebewust gedrag onder huurders voort middels de inzet van energiecoaches en de fixbrigade Tot Uw Dienst!. Woonstede levert een bijdrage door deze faciliteit onder de aandacht te brengen van huurders door inzet op communicatie</p>	<p>Alle partijen; <u>trekkersrol Gemeente Ede</u></p>

Afspraak 2021-2025	Doel	Afspraak 2024	Uitvoerder/initiatiefnemer
		<p>middels de reguliere kanalen. Woonstede, de energiecoaches, de fixbrigade Tot Uw Dienst! en de gemeente Ede stemmen met elkaar af welke kleine werkzaamheden opgepakt en uitgevoerd worden door de fixbrigade Tot Uw Dienst! en welke door Woonstede (tochtstrips ed).</p> <p>Huurdersbond en HO Bennekom doen naar vermogen mee, omdat huurders die medehuurders stimuleren (i.p.v. professionals) uit de praktijk de cruciale succesfactor blijkt. Huurdersorganisaties, gemeente en Woonstede gaan op zoek naar een manier waarop een of meerdere huurders als rolmodel op kunnen treden teneinde andere huurders te motiveren rond energiebewust gedrag.</p>	
<p>4.3 Klimaatadaptatie Gemeente Ede en de woningcorporaties staan voor het klimaatadaptiever maken van de openbare ruimte en de woningvoorraad, op de volgende manieren:</p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ Bijdragen aan drinkwaterbesparing. ➤ Tegengaan van wateroverlast (bij piekbuien). ➤ Voorkomen van hitte in de wijken (opwarming en verdroging) door hier bij nieuwbouw, inrichting van de openbare ruimte en in de voorlichting aan bewoners op te sturen. 	<p>Hittestress en wateroverlast minimaliseren.</p>	<p>Partijen bespreken hoe invulling te geven aan een meer klimaat adaptieve woonomgeving en woningvoorraad. In de wijken waarin partijen samen optrekken - de Bloemenbuurt, de Zeeheldenbuurt en de hoogbouw Ede-Zuid - is dit als eerst aan de orde.</p> <p>De gemeente stelt in 2024 een klimaatadaptatieplan op voor de hele gemeente met input van andere partijen (zoals Woonstede en huurdersorganisaties). Het plan bevat o.a.:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Voorlichting over maatregelen die bewoners zelf kunnen nemen; • Verruiming van het (openbare) groen zodat 's zomers schaduw en verkoeling bereikt wordt; • Minder / zo min mogelijk verharding toepassen in de buitenruimte; • Integrale afwegingen maken als het gaat om klimaatadaptatiemaatregelen en afspreken waar partijen hierin gezamenlijk optrekken. <p>Woonstede en gemeente onderzoeken de mogelijkheden (icm subsidies) voor loskoppelen van HWA.</p>	<p><u>Gemeente Ede en Woonstede</u></p>

Reguliere afspraken

Afspraak 2021-2025	Doel	Afspraak 2024	Uitvoerder/initiatiefnemer
<p>4.4 Monitoring CO₂-uitstoot De gemeente Ede monitort de CO₂-uitstoot van de totale woningvoorraad. Resultaten bespreken partijen in het ambtelijk overleg.</p>	Inzicht om op verbetering te kunnen sturen.	CO ₂ -uitstoot van de gehele Edese woningvoorraad wordt structureel inzichtelijk gemaakt in de Edese Duurzame Energiemonitor (o.a. op basis van de landelijke klimaatmonitor). De voortgang van de uitvoering van de Transitievisie warmte geschiedt eveneens via de Edese Duurzame energiemonitor.	<u>Gemeente Ede</u>
<p>4.5 Verduurzamen en uitsfaseren slechte labels</p>		<p>Woonstede is voornemens in de periode 2024-2025 circa 2.000 zonnepanelen op bestaande woningen in de Indische Buurt (Ede), Staatsliedenbuurt (Lunteren) en Feenstraweg-De Dries (Otterlo) te plaatsen. Daarnaast plaatst Woonstede bij de meeste nieuwbouwprojecten ook zonnepanelen.</p> <p>Gezien de onzekerheden rond zonnepanelen (o.a. einde salderingsregeling, terugleveringskosten energiebedrijven, netcongestie, energieprijzontwikkeling) spreken de gemeente, huurdersorganisaties en Woonstede af om hierover in gesprek te blijven. In dat gesprek kijken we naar de (on)mogelijkheden om in te zetten op zonne-energie. De financiële impact en mogelijke risico's voor huurders en Woonstede staan daarin centraal.</p> <p>Partijen gaan in overleg met Alliander teneinde te werken aan een toekomstbestendig elektranet. Het realiseren van PV-installaties op basis van innovatieve modellen (pilot), wijkaccu's e.d. kan daar onderdeel van uitmaken. De risico's worden niet bij de huurders neergelegd.</p> <p>Voor 2024 gaan we door met de bestrijding van energiearmoede door:</p> <ul style="list-style-type: none"> • (pro)actief aan te sluiten bij de aanpak van de gemeente Ede (o.a. energiecoaches, fixbrigade, vouchers en voorlichting). In het verlengde daarvan; • Volgend op advies van energiecoach aanpak met eenvoudige maatregelen op te stellen en uit te voeren voor de slecht geïsoleerde woningen om zodoende lastenverlichting te realiseren. <p>Om het bovenstaande te bewerkstelligen zullen partijen hiervoor capaciteit en middelen in de organisatie vrij maken.</p>	<u>Woonstede</u>

		Woonstede geeft inzicht in aantallen en locaties van woningen met afgemeld label E, F en G. Aangegeven wordt welk deel van deze woningen reeds onder een aanpak valt en wanneer realisatie gepland staat. Dit alles is heeft tot doel om de label E,F en G versneld uit te faseren, in ieder geval voor 2028 (behoudens sloopwoningen, woningen in een VVE en monumenten), conform programmalijn 2” van het “Nationale Isolatieprogramma”. In het kader van het Nationaal Isolatieprogramma actielijn 1 en 2 maken gemeente Ede en Woonstede afspraken over het verduurzamen van Vereniging van Eigenaren (VvE’s) waar Woonstede een belang in heeft.	
4.6 Soortenmanagementplan	Onderzoek opstellen SMP	De gemeente Ede en Woonstede onderzoeken de mogelijkheid om gezamenlijk een soortenmanagementplan op te stellen in het kader van soortenbescherming in de wet natuurbescherming. Een dergelijk plan kan zorgen voor procesversnelling.	<u>Gemeente Ede en Woonstede</u>
4.7 Onderhoud Woonstede pleegt onderhoud op natuurlijke momenten.	Doelmatige onderhoud strategie.	Woonstede geeft een overzicht van de langjarige onderhoudsstrategie in relatie tot de verduurzamings- en CO ₂ reductiedoelstellingen. In de jaren 2024/25/26 isoleert Woonstede ruim 400 woningen naar de standaard of toekomstklaar. De maatregelen die Woonstede treft zijn vloer, muur en dakisolatie, het aanbrengen van mechanische ventilatie, het plaatsen van HR++ glas en het vernieuwen van draaiende delen. In sommige gevallen worden de kozijnen ook vervangen. Minimaal 150 woningen worden gedeeltelijk geïsoleerd, daarbij gaat het om het aanbrengen van in veel gevallen het vervangen van kozijnen en altijd vervangen van draaiende delen en het aanbrengen van HR++ glas.	<u>Woonstede</u>
4.8 Brandveilige woningvoorraad Woonstede investeert in de brandveiligheid van de woningvoorraad. Tussendoel is een vluchtveilige voorraad uiterlijk eind 2025.	Brandveilige woningvoorraad.	Woonstede, Omgevingsdienst De Vallei (ODDV) en de Veiligheids- en Gezondheidsregio Gelderland Midden (VGGM) hebben in 2019 samen de intentieovereenkomst “Samen Brandveilig” getekend voor 10 jaar. Het doel van de intentieovereenkomst is het uitwerken en uitvoeren van het gezamenlijk opgestelde brandveiligheidsbeleid van Woonstede.	<u>Woonstede</u>

		<p>Om deze doelstelling te realiseren wordt het brandveiligheidsbeleid vertaald naar een concrete acties, bestaand uit:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Eind 2025 zijn alle woningen vluchtveilig; • In 2024 maken we ca. 700 woningen vluchtveilig, hiermee zijn waar mogelijk alle woningen, behalve de VvE-woningen vluchtveilig; • In 2024 starten we het aanpakken van de VvE-woningen. Dit rondt we in 2025 af. • Periodiek geven we voorlichting aan huurders van complexen hoe ze woning en vluchtroute brandveilig kunnen houden; • De medewerkers van Woonstede volgen (jaarlijks) een training brandveiligheid. 	
<p>4.9 Asbestveilig De woningvoorraad van Woonstede is uiterlijk in 2036 asbestveilig.</p>	Asbestveilige woningvoorraad.	Continueren inzet.	<u>Woonstede</u>
<p>4.10 Publiek warmtebedrijf Inzetten op een publiek warmtebedrijf ter vergroting van de keuzemogelijkheden voor huurders en concurrentie op prijs</p>	Alternatieve warmtevoorziening	De gemeente Ede is hier bij aangesloten, neemt deel aan de 'koplopersgroep' en staat hier positief tegenover. Begin 2023 heeft het provinciebestuur een voorlopig besluit tot oprichting genomen. Woonstede en de gemeente bekijken in een vroegtijdig stadium wat de nieuwe Wet Collectieve Warmte (WCW) voor Ede en huurders in Ede zal betekenen.	<u>Gemeente Ede</u>
<p>4.11 Laadinfrastructuur Daar waar mogelijk het gebruik en bezit van elektrische auto's stimuleren</p>	Elektrisch vervoer stimuleren	In 2024 stelt Woonstede een uitvoeringsgericht beleid op om invulling te kunnen geven aan haar verantwoordelijkheid voor het realiseren van laadinfrastructuur bij bestaande bouw met parkeren op eigen terrein (vanaf 10 parkeerplekken). Indien gewenst kan de gemeente daarbij (kennis)ondersteuning verlenen. Hiermee wordt voorkomen dat bewoners hun auto gaan parkeren/laden in de schaarse openbare ruimte (gemeentegrond) en tegelijkertijd parkeerplekken op eigen terrein leegstaan. Gemeente Ede is en blijft verantwoordelijk voor de realisatie van voldoende openbare laadinfrastructuur bij woningen die geen parkeerplek op eigen terrein hebben en zijn aangewezen op parkeren in de openbare ruimte (eigendom gemeente).	<u>Woonstede</u>

<p>4.12 Deelmobiliteit Introductie van deelmobiliteitsconcepten</p>	<p>introductie van deelmobiliteitsconcepten</p>	<p>Bij bestaande woongebouwen / wijken van Woonstede wordt in nauwe samenwerking tussen gemeente en Woonstede geïnterviewd welke behoefte er bestaat bij bewoners voor introductie van deelmobiliteitsconcepten (bijvoorbeeld: deelauto, deel(bak)fiets). In het kader van de gemeentelijke visievorming op deelmobiliteit neemt de gemeente hiertoe het voortouw. Woonstede denkt hierbij constructief mee.</p> <p>Bij nieuw te realiseren wijken of woongebouwen, maar ook bij herstructurering wordt de haalbaarheid/wenselijkheid van het inzetten van deelmobiliteitsconcepten expliciet meegenomen in de planontwikkeling. Bij voldoende potentie wordt deelmobiliteit ingepast in de opzet van de nieuwe wijk en actief en laagdrempelig aangeboden aan de (nieuwe) bewoners. In samenhang met dergelijke mobiliteitsconcepten kan een lagere parkeernorm van toepassing zijn ten gunste van fysieke ruimte voor bijvoorbeeld extra woningen of groen. Woonstede neemt hierbij met name een rol in als intermediair tussen gemeente en bewoners. Het daadwerkelijk stimuleren en uitrollen van deelmobiliteitsconcepten is de verantwoordelijkheid van de gemeente.</p>	<p><u>Gemeente Ede en Woonstede</u></p>
--	---	--	---



Hoofdstuk 5 REALISEREN VAN WONEN MET ZORG

Ambitie

Gemeente Ede, Huurdersbond, HO Bennekom, Woonstede staan voor een zorgzaam Ede. Een gemeente waarin ouderen, urgent woningzoekenden en mensen met een lichamelijke, verstandelijke of psychische beperking zoveel mogelijk zelfstandig in hun wijk kunnen (blijven) wonen. Een groot deel van deze groep is minder zelfredzaam en doet een beroep op een sociale huurwoning in de gemeente Ede. Deze groep groeit. Dat komt enerzijds doordat Ede conform landelijke trend vergrijsd, maar ook door groeiende uitstroom uit recreatieparken, maatschappelijke opvang en beschermd wonen. Ede heeft als centrumgemeente maatschappelijke opvang & beschermd wonen aantrekkingskracht, veel bewoners die uitstromen uit een instelling willen graag in Ede blijven. Daarnaast kent Ede net als alle andere gemeenten haar taakstelling om vergunninghouders te huisvesten. Kortom, de komende jaren staan we -met zorgpartners- voor de pittige opgave voor al deze senioren (aantal 65 plussers stijgt van 21.675 in 2020 naar 27.050 in 2030, bron: Primos 2020) en huurders met een vorm van kwetsbaarheid een passende woonplek te vinden. Die opgave is veelkleurig: denk bijvoorbeeld aan vernieuwende woon-zorgvormen voor ouderen en een prikkelarme woonomgeving voor huurders die gedijen bij rust. De uitdaging om op basis van de lokale behoefte ieder een zo passend mogelijke woonplek te bieden gaan we samen aan.

Focusafspraken

Afspraak 2021-2025	Doel	Afspraak 2024	Uitvoerder/initiatiefnemer
5.1 Match vraag en aanbod ouderen Gemeente Ede waarborgt actueel inzicht in de vraag naar levensloopgeschikte woningen en vormen van wonen met zorg. Partijen formuleren samen een aanpak om nu en in de toekomst aan deze behoefte te voorzien.	Op basis van huidige en toekomstige behoefte sturen op verbeteren match vraag en aanbod wonen met zorg voor ouderen.	De woonzorgvisie is in een participatief proces met diverse stakeholders opgesteld en ligt eind 2023/begin 2024 voor aan de gemeenteraad voor besluitvorming. In deze visie zijn een aantal belangrijke aanbevelingen gedaan, die aanbevelingen zullen verder worden uitgewerkt in de uitvoeringsagenda.	<u>Gemeente Ede</u>
5.2 Doorstroming bevorderen Partijen zetten in samenwerking instrumenten in om de doorstroming te bevorderen en daarmee de balans in slaagkansen tussen verschillende	Geschikter wonen, verlagen maatschappelijke kosten.	We continueren de inzet op het bevorderen van doorstroming. Woonstede heeft daarvoor een toolkit ontwikkeld, deze wordt ook in 2024 ingezet om huurders zo geschikt mogelijk te laten wonen. Verhuizing naar een andere woning kan een van de middelen zijn.	Alle partijen; <u>trekkersrol Woonstede</u>

Afspraak 2021-2025	Doel	Afspraak 2024	Uitvoerder/initiatiefnemer
woningzoekenden binnen de sociale doelgroep in balans te houden.			
<p>5.3 Eén loket uitstroom bijzondere doelgroepen Gemeente Ede kanaliseert de behoefte woonruimte voor uitstromers uit instellingen die (met zorg/begeleiding) zelfstandig gaan wonen en een beroep doen op een huurwoning van Woonstede. Dit is centraal georganiseerd bij de beleidsafdelingen wonen en Wmo.</p> <p>Per doelgroep wordt met partners zorggedragen voor de best werkende woonoplossing: een eigen (tijdelijk) huurcontract met begeleiding of verhuur via een zorgorganisatie.</p>	Bundeling vraag naar woonruimte uitstromers uit instellingen.	Gemeente Ede kanaliseert de behoefte van uitstromers, maatschappelijke opvang en beschermd wonen. De gemeente ziet verschillende urgente vragen, dus wil met Woonstede graag zo snel mogelijk van inventarisatie naar woonoplossingen (aantallen per doelgroep). Daarbij ligt de verantwoordelijkheid voor de huisvesting bij Woonstede en de verantwoordelijkheid voor de begeleiding bij de gemeente.	<u>Gemeente Ede</u>
<p>5.4 Toegankelijkheid bestaande voorraad Woonstede investeert in verbetering van de toegankelijkheid van de bestaande woningvoorraad.</p>	Bestaande voorraad voor een brede groep aantrekkelijk houden.	Woonstede investeert in de toegankelijkheid indien van toepassing bij renovatie (conform Bouwbesluit bestaande bouw).	<u>Woonstede</u>
<p>5.5 Zorgvuldige spreiding kwetsbare huurders Woonstede, gemeente Ede, Huurdersbond en HO Bennekom sturen op een zorgvuldige spreiding van kwetsbare bewoners.</p>	Draagkracht wijken op peil houden.	Partijen gaan in gesprek over hoe nu gestuurd wordt en of meer structurele vormen van sturing passend zijn. Hierbij kunnen de veerkrachtkarten van Aedes ondersteunend werken, eventueel met ondersteuning door bureau Circusvis.	<u>Woonstede</u> , Huurdersbond Ede e.o. en gemeente Ede

Reguliere afspraken

Afspraak 2021-2025	Doel	Afspraak 2024	Uitvoerder/initiatiefnemer
5.6 Wmo-convenant Gemeente Ede en Woonstede hanteren het Wmo-convenant 2019 als basis bij woningaanpassingen.	Ouderen en zorgbehoevenden faciliteren om langer zelfstandig thuis te wonen.	Continueren samenwerking conform afspraken in het Wmo convenant 2019.	<u>Gemeente Ede en Woonstede</u>
5.7 Housing First Gemeente Ede en Woonstede continueren het project Housing First.	Goede woonoplossing voor daklozen met meervoudige problematiek.	Er zijn momenteel 10 woningen met Housing First-deelnemers. Het project wordt op dit moment geëvalueerd. Afhankelijk van de uitkomst wordt bekeken of het aantal woningen met Housing First-deelnemers moet worden uitgebreid.	<u>Gemeente Ede en Woonstede</u>
5.8 Kwaliteit begeleiding Gemeente Ede is als regisseur verantwoordelijk voor de kwaliteit van de begeleiding van huurders in woningen van Woonstede door zorgpartijen. Belangrijk daarbij is dat zorgpartijen 24 uur bereikbaar en oproepbaar zijn bij calamiteiten.	Waarborg kwaliteit begeleiding.	Kwaliteit begeleiding op het gewenste niveau houden. Een deel van de huurders die zorg nodig heeft vertoont zorgmijndend gedrag. Gemeente, corporaties en zorgpartijen verkennen of werken met tijdelijke huurcontracten met als conditie het accepteren van zorg voor deze groep effectiever kan zijn.	<u>Gemeente Ede</u>
5.9 Levensloopbestendige⁵ nieuwbouw Woonstede realiseert conform vigerend bouwbesluit levensloopbestendige nieuwbouw, geschikt voor een brede doelgroep.	Voor een brede doelgroep aantrekkelijke nieuwbouw.	Opgeleverde nieuwbouw is conform bouwbesluit en daarmee levensloopbestendig.	<u>Woonstede</u>

⁵ Definitie Bouwbesluit levensloopbestendig:

1. Lage drempels (maximaal 2 cm hoog).
2. Een minimale doorgangsbreedte van deuren (85 cm).
3. Een rolstoeltoegankelijk toilet (minimaal 90 x 120 centimeter).
4. Een draaicirkel voor rolstoelen op galerijen en ruimte voor een lift bij gebouwen van twee tot vier verdiepingen (voor gebouwen met meer verdiepingen is een lift altijd verplicht).

Afspraak 2021-2025	Doel	Afspraak 2024	Uitvoerder/initiatiefnemer
<p>5.10 Zorginitiatieven: toewijzing via bijzondere bemiddeling Woonstede neemt actief deel aan projecten voor het huisvesten van mensen met een zorg- en/of begeleidingsvraag.</p>	<p>Passende huisvesting mensen met zorg- en/of begeleiding behoefte.</p>	<p>Binnen de kaders van de Huisvestingsverordening draagt Woonstede bij aan huisvesting van mensen met een zorg- en/of begeleidingsvraag.</p>	<p><u>Woonstede</u></p>
<p>5.11 Huisvesting en begeleiding vergunninghouders (statushouders) Woonstede huisvest in samenwerking met gemeente Ede vergunninghouders conform de taakstelling. Vergunninghouders vallen onder de urgentieregeling. De gemeente heeft de regie over de begeleiding van vergunninghouders en draagt zorg aan hun integratie (bijvoorbeeld zinvolle dagbesteding).</p>	<p>Goede huisvesting en begeleiding vergunninghouder s.</p>	<p>In het reeds bestaande huisvestingsoverleg evalueren Woonstede, gemeente Ede, Vluchtelingenwerk en andere betrokken partners de huidige wijze van huisvesting (o.a. contractvorm) en begeleiding van vergunninghouders. Doel van deze evaluatie is om de goede samenwerkingsafspraken te maken.</p>	<p><u>Woonstede en gemeente Ede</u></p>
<p>5.12 Ondersteuning welzijnsorganisaties Woonstede ondersteunt vrijwilligersorganisaties als Dien je stad en St. Present. Gemeente Ede ondersteunt welzijn met name door het verstrekken van subsidies aan Malkander, Netwerk Dien je Stad, Stichting Present en anderen.</p>	<p>Samenwerken aan vitale gemeenschappen.</p>	<p>Continueren ondersteuning welzijn in Ede.</p>	<p><u>Woonstede en gemeente Ede</u></p>
<p>5.13 Effecten huisvestingsverordening Partijen evalueren om het jaar de woningtoewijzing en verkrijgen hiermee inzicht in de effecten van de huidige huisvestingsverordening. Indien nodig sturen partijen bij.</p>	<p>Balans in slaagkansen verschillende doelgroepen.</p>	<p>Op basis van de Huisvestingswet 2014 heeft de gemeente Ede in samenwerking met regiogemeenten, corporaties en huurdersorganisaties gewerkt aan de 'Huisvestingsverordening Ede 2024-2027'. Deze huisvestingsverordening ligt begin januari 2024 voor in de gemeenteraad voor besluitvorming.</p>	<p>Alle partijen; <u>trekkersrol gemeente</u></p>



Hoofdstuk 6 INVESTEREN IN LEEFBAARHEID

Ambitie

Gemeente Ede, Huurdersbond, HO Bennekom, Woonstede werken samen aan gedifferentieerde wijken en kernen. Intensief partnerschap is nodig, omdat we zien dat in een aantal gebieden de veerkracht onder druk staat. We willen bewoners zoveel mogelijk het stuur in handen geven om hun wijk te verbeteren. Onze gezamenlijke inzet is om bewoners hierin te stimuleren en in brede zin te ondersteunen. Daarnaast nemen we onze eigen verantwoordelijkheden. De gemeente is primair verantwoordelijk voor de leefbaarheid van wijken en buurten (openbare orde, de veiligheid, het beheer van de openbare ruimte en het maatschappelijke welzijn). De primaire verantwoordelijkheid en kerntaak van Woonstede richt zich op de kwaliteit en het beheer van de woningen en de leefbaarheid in de directe nabijheid van de woningen en het prettig samenwonen. Bewonerscommissies, Huurdersbond en HO Bennekom mobiliseren bewoners en brengen signalen over (on)leefbaarheid vanuit de eigen achterban in. Dé kracht van wonen in Ede is de aanwezigheid en nabijheid van groen en natuur. Deze kwaliteit blijven we -net als het waarborgen van een goed voorzieningenniveau- behouden. We werken op basis van gezamenlijke strategische doelen aan gezond, leefbaar en veilig wonen in de gemeente Ede. We bundelen onze investeringen om maximale maatschappelijke meerwaarde te creëren. In 2022 werken we samen aan de gebiedsagenda's 2023-2027 waarin bewoners en beroepskrachten ophalen wat in de wijken nodig is om de leefbaarheid op peil te houden. De nieuwe gebiedsagenda's worden in januari 2023 opgeleverd.

Focusafspraken

Afspraak 2021-2025	Doel	Afspraak 2024	Uitvoerder/initiatiefnemer
6.1 Programmatische wijkaanpak Partijen werken gefocust wijkgericht samen. In de volgende vier prioriteitsgebieden ⁶ werken gemeente Ede, Woonstede, partners en bewoners	Gezamenlijk gebiedsgericht de leefbaarheid verbeteren.	Het college van de gemeente Ede heeft een Ontwikkelperspectief vastgesteld voor Veldhuizen (A) en Ede-Zuid (Hoogbouw, Uitvindersonbuurt en de Elskamp) inclusief een uitvoeringsagenda met concrete acties (quick wins) om de leefbaarheid een positieve impuls te geven.	<u>Gemeente Ede en Woonstede</u>

⁶ De keuze voor deze gebieden is gebaseerd op een aantal indicatoren:

- sociale problematiek (sociale monitor);
- percentage goedkopere huurwoningen in combinatie met de staat (van onderhoud) van deze woningen;
- de gebiedsagenda's en leefbaarheidsmonitor;
- mogelijke koppelkansen tussen sociale en fysieke opgaven (onderhoud/beheer/renovatie/herstructuring) van gemeente Ede en Woonstede.

Afspraak 2021-2025	Doel	Afspraak 2024	Uitvoerder/initiatiefnemer
samen op basis van een programmatische wijkaanpak: <ul style="list-style-type: none"> ➤ hoogbouw Ede-Zuid; ➤ Elskamp (buurt in de Maandereng); ➤ Veldhuizen A; ➤ Ede-Centrum (de Bloemenbuurt en Indische buurt). 		Er zijn structurele middelen hiervoor vrijgemaakt. Inmiddels zijn enkele acties ingezet in de gebieden. Deze worden verder uitgebreid en er wordt een verkenning naar een verdergaande, integrale gebiedsaanpak gedaan. Voor de integrale gebiedsaanpak wordt de samenwerking gezocht met partners zoals Woonstede en de huurdersorganisaties.	
6.2 Wijkgerichte bewonersparticipatie doorontwikkelen Woonstede stimuleert en activeert huurders om in de ontwikkeling van hun wijk en complex mee te denken en te doen of een rol te spelen in de themagerichte adviesgroepen.	Bewoners doen en sturen mee met wijkontwikkeling, Woonstede haalt maatschappelijke agenda vanuit bewoners op.	Woonstede en de gemeente betrekken bewoners actief bij ontwikkelingen van hun wijk en complex. Daarnaast faciliteren en stimuleren ze bewoners om bewonerscommissies en bewonersadviesgroepen (BAG) op te zetten en er aan deel te nemen.	<u>Woonstede</u>
6.3 Integrale aanpak hoogbouw Ede-Zuid Woonstede bezint zich op een herstructurering van de hoogbouw in Ede-Zuid. Dit biedt een kans om de fysieke opgave en de sociale opgave integraal aan te pakken. In brede samenwerking komen partijen tot een integrale aanpak.	Integraal verbeteren Ede-Zuid met maximale maatschappelijke meerwaarde.	Er zijn delen van Ede waar de leefbaarheid onder druk staat. Een van die gebieden is de Hoogbouw Ede Zuid, dit gebied wordt gekenmerkt door relatief veel sociale huurwoningen, lagere inkomens en de mate van sociale problematiek. De gemeente Ede en Woningcorporatie Woonstede slaan de handen daarom ineen voor een grondige opknopbeurt, c.q. transformatie van dit woongebied. Partijen gaan samen aan de slag met het maken van plannen. In 2024 stellen we een buurtvisie op.	<u>Woonstede</u> en gemeente Ede
6.4 Woonfraude Woonstede en gemeente Ede werken samen om woonfraude tegen te gaan.	Rechtvaardige woonruimte-verdeling en verbeteren leefbaarheid.	Woonstede en de Gemeente Ede hebben een convenant gesloten dat het mogelijk maakt om gegevens uit de Gemeentelijke Basis Administratie (GBA) aan Woonstede te verstrekken. Woonfraudedossiers kunnen dan sneller worden opgelost.	<u>Gemeente Ede en Woonstede</u>
6.5 Leefbaarheids- en sociale monitor Gemeente Ede brengt (met Woonstede) de leefbaarheid en sociale kenmerken van wijken en buurten in kaart.	Datagedreven sturen op verbetering.	In het najaar van 2023 worden Edese huishoudens benaderd voor deelname aan de Leefbaarheidsmonitor Ede 2023, het tweejaarlijkse onderzoek - op CBS-wijkniveau - naar de beleving van veiligheid en leefbaarheid in de buurt, buurtontwikkeling, participatie en sociale cohesie. In Q1 2024 krijgt iedere	Alle partijen; <u>trekkersrol gemeente Ede</u>

Afspraak 2021-2025	Doel	Afspraak 2024	Uitvoerder/initiatiefnemer
		deelopdrachtgever een rapportage op maat. Op basis van de uitkomsten en analyses kunnen partijen met elkaar in gesprek over de prioriteiten.	

Reguliere afspraken

Afspraak 2021-2025	Doel	Afspraak 2024	Uitvoerder/initiatiefnemer
6.6 Inzet Woonstede op goed beheer, schoon, heel en veilig Binnen de wettelijke kaders investeert Woonstede in schoon, heel en veilig.	Complexen en directe woonomgeving schoon, heel en veilig houden.	➤ Woonstede heeft zich gecommitteerd aan de Nationale Prestatieafspraken. Deze Nationale afspraken passen binnen het thema Vitale Wijken.	<u>Woonstede</u>
6.7 Samenwerking in wijkteams Gemeente Ede en Woonstede werken (met andere partners) gebiedsgericht samen in de wijkteams.	Gebiedsgericht samenwerken aan leefbaarheid.	Continueren samenwerking in wijkteams.	<u>Gemeente Ede en Woonstede</u>
6.8 Hennepconvenant Partijen werken samen conform het Hennepconvenant.	Overlast minimaliseren.	Continueren samenwerking op basis van afspraken in Hennepconvenant.	<u>Gemeente Ede en Woonstede</u>
6.9 Kamergewijze verhuur Woonstede verhuurt kamergewijs woningen aan vergunninghouders in de leeftijd van 18 tot 23 jaar. Deze woonvorm is een permanent instrument.	Tijdelijke doeltreffende woonvorm voor jonge vergunninghouders.	Continueren kamergewijze verhuur vergunninghouders. Daarbij handelen partijen in lijn met de samenwerkingsafspraken die eind 2022 zijn opgesteld.	<u>Woonstede</u>

Hoofdstuk 7 SAMENWERKING EN PARTNERSCHAP



Ambitie

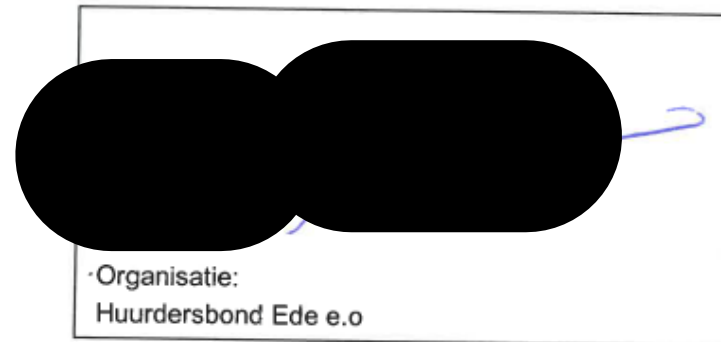
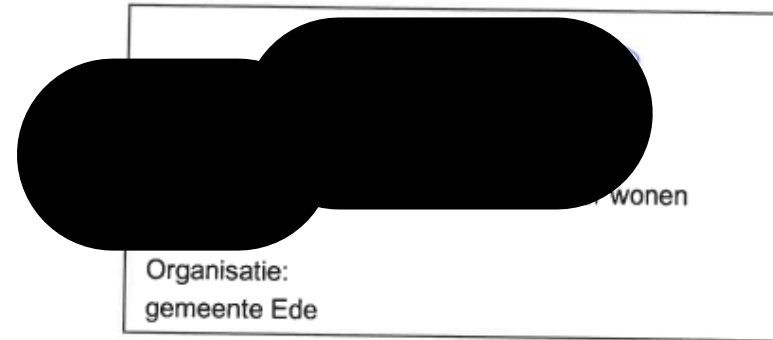
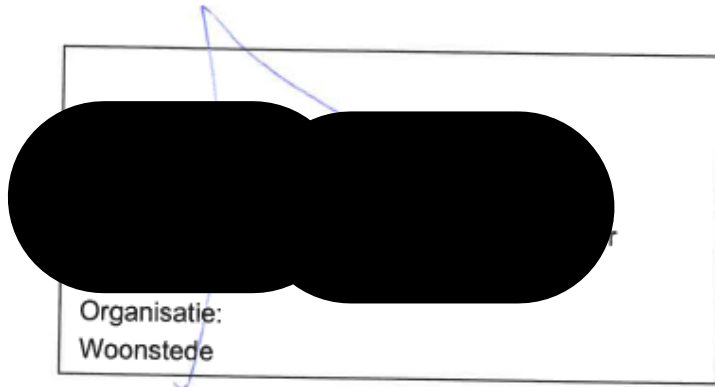
Het realiseren van de prestatieafspraken vraagt een intensief partnerschap tussen, HO Bennekom, Woonstede, Huurdersbond en gemeente Ede. Samen voelen we ons verantwoordelijk voor de realisatie van de afspraken en dragen hier naar vermogen aan bij. Dit vraagt om begrip voor elkaars omstandigheden, vertrouwen en de kunde om de dialoog te voeren. Daarnaast vraagt een goede samenwerking om: transparante informatie-uitwisseling, heldere overlegstructuren en korte lijnen. Partijen spreken elkaar aan als de uitvoering van afspraken niet naar tevredenheid van een van de partijen verloopt.

Reguliere afspraken

Prestatieafspraken 2021-2025	Doel	Afspraak 2024	Uitvoerder/initiatiefnemer
7.1 Ambtelijk overleg Partijen voeren ongeveer acht keer per jaar ambtelijk overleg. Gemeente Ede en Woonstede dragen zorg voor de monitoring van de afspraken. Deze monitor bespreken partijen gezamenlijk in het ambtelijk overleg. De partijen rouleren de zorg voor het opstellen van de agenda en de verslaglegging van het ambtelijk overleg.	Regelmatig contact om regie te houden op de voortgang.	Ongeveer 8 keer per jaar een ambtelijk overleg.	Alle partijen; <u>trekkersrol gemeente Ede en Woonstede</u>
7.2 Bestuurlijk overleg De partijen voeren ten minste viermaal per jaar een algemeen bestuurlijk overleg. Dit overleg bestaat uit de	Regelmatig contact om regie te houden op de voortgang.	Ten minste viermaal een bestuurlijk overleg.	<u>Alle partijen</u>

Prestatieafspraken 2021-2025	Doel	Afspraak 2024	Uitvoerder/initiatiefnemer
wethouder Wonen, de bestuurder van Woonstede en de vertegenwoordigers van de Huurdersbond en HO Bennekom. De partijen rouleren de zorg voor het opstellen van de agenda en de verslaglegging van het bestuurlijke overleg.			
7.3 Vergaderschema Aan het begin van het jaar stellen partijen een vergaderschema voor het komende jaar op. Per vergadering is ieders rol benoemd (agendavoorbereiding, verzorging locatie, voorzitterschap, verslaglegging).	Heldere afspraken over vergadermomenten, taken en rollen.	In januari opstellen jaaragenda (vergaderschema) 2024.	Alle partijen; <u>trekkersrol gemeente Ede</u>
7.4 Informeren eigen organisatie/achterban Alle partijen hebben de verantwoordelijkheid de eigen organisatie of achterban tijdig te informeren, inhoudelijk te betrekken en te betrekken bij de besluitvorming in het komen tot prestatieafspraken.	Draagvlak in alle geledingen voor het maken en uitvoeren van de prestatieafspraken.	Voortzetten van informeren van eigen achterban.	<u>Alle partijen</u>
7.5 Idealis Woonstede is eigenaar van studentenhuysvesting aan de Hoefweg die door studentenhuysvester Idealis (toegelaten instelling) wordt verhuurd.	Samenwerking tussen corporaties	Idealis maakt geen separate prestatieafspraken met de gemeente Ede. Woonstede behartigt de belangen van Idealis in dit complex	<u>Woonstede</u>

Bijlage 1 TEKENBLAD



Bijlage 2 GEPROGNOSTICEERDE VOORRAADONTWIKKELING 2023-2028

Bandbreedte geprognosticeerde voorraadontwikkeling

	Onderkant	Bovenkant
Nieuwbouw	953	1.191
Sloop	0	222
Verkoop (uitponding)	0	150
Aankoop	0	188
Saldo gemeente Ede	953	1.007

De verkoopaantallen in bovenstaande tabel zijn exclusief de eventuele verkoop van KoopGarant woningen.

Deze aantallen zijn financieel doorgerekend en geborgd in de begroting van Woonstede op basis van de huidige randvoorwaarden. Dat betekent dat er in het kader van bouwkosten geen rekening is gehouden met mogelijke toekomstige eisen zoals bijvoorbeeld op het gebied van stikstofreductie (natuurinclusief bouwen). Het is ook nog niet bekend welke financiële gevolgen dit heeft. Aan deze aantallen liggen harde en zachte plannen ten grondslag. In de zachte plannen is nog niet op alle aspecten overeenstemming met de gemeente bereikt.

Voorliggende prestatieafspraken zien op de periode tot en met 2025. In de geprognosticeerde voorraadontwikkeling geven we een langere doorkijk tot en met 2027.

Bijlage 3 BEGRIPPENLIJST

Begrip	Omschrijving
Actieve zoektijd	De zoektijd laat zien hoe lang woningzoekenden op advertenties hebben gereageerd voordat ze een woning hebben gevonden. Dit wordt gemeten vanaf de eerste keer dat een woningzoekende op een advertentie reageert tot het tekenen van het huurcontract. Iemand wordt bovendien als actieve zoeker gekenmerkt als hij/zij minstens 1 keer per jaar op het aanbod reageert.
Flexwonen / Sociale huur op tijdelijke locaties	Verskillende soorten tijdelijke woonoplossingen. Kenmerkend is het tijdelijk karakter van tenminste één van de volgende aspecten: <ul style="list-style-type: none">• de woning zelf (is verplaatsbaar);• de bewoning (via het gebruik van een tijdelijk huurcontract) ;• of het tijdelijk gebruik van de locatie waarop een woning wordt geplaatst.
RREW	Gemeenten kunnen de eenmalige specifieke uitkering Regeling Reductie Energiegebruik Woningen (RREW) aanvragen. Een gemeente kan hiermee huurders en eigenaar-bewoners stimuleren energie te besparen in hun woning.
Spoedzoeker	Personen die niet formeel tot de categorie urgenten behoren, maar wel baat hebben aan snelle, tijdelijke en betaalbare woonruimte (minister Blok, 2015).
Vergunninghouders	Als asielzoekers een vluchtelingenstatus krijgen, noemt de overheid hen vanaf dat moment vergunninghouders of statushouders.
Voorzieningswijzer	Een praktisch instrument voor gemeenten, woningcorporaties en welzijnsorganisaties bij hun armoedebeleid.