

Prestatieafspraken 2026-2030

11 December 2025



Huurdersbond Ede e.o.



Gemeente
Scherpenzeel



woon
stede

Prestatieafspraken 2026-2030

Ondertekend te Scherpenzeel op 11 december 2025

| | | |
|-----------------------|-----------------------|-----------|
| Huurdersbond Ede e.o. | Gemeente Scherpenzeel | Woonstede |
|-----------------------|-----------------------|-----------|



| | | |
|------------|-----------|----------------------|
| Voorzitter | Wethouder | Directeur-bestuurder |
|------------|-----------|----------------------|

Inhoud

| | |
|--|---|
| Voorwoord..... | 4 |
| 1. Beschikbaarheid..... | 5 |
| 2. Betaalbaarheid..... | 7 |
| 3. Leefbaarheid..... | 7 |
| 4. Duurzaamheid..... | 8 |
| 5. Samenwerking en uitvoering..... | 8 |
| BIJLAGE 1 Prognose voorraadontwikkeling..... | 9 |

Voorwoord

De huurdersbond Ede en omgeving, de gemeente Scherpenzeel en Woonstede maken jaarlijks prestatieafspraken met elkaar. Die afspraken gaan over de gezamenlijke ambities die we hebben voor goed en betaalbaar wonen in de gemeente Scherpenzeel. Er is een tekort aan sociale huurwoningen, dat is te zien aan de lange en groeiende zoektijd. Daarom werken we samen aan het laten groeien van het aantal woningen. Dat kan door nieuwbouw, maar ook door het beter benutten van de bestaande voorraad. We willen dat het goed wonen is in de gemeente Scherpenzeel. Dat vraagt om goed onderhouden woningen in fijne buurten. De gevolgen van klimaatverandering worden steeds merkbaarder. Dat vraagt om klimaatadaptatie en om verdere verduurzaming van de woningvoorraad.

Nationale Prestatieafspraken

Op 11 december 2024 zijn Nationale Prestatieafspraken ondertekend door het Rijk, VNG Aedes. Deze afspraken vormen de landelijke agenda tot 2035 en vormen een belangrijk kader voor lokale prestatieafspraken. We volgen in voorliggende lokale afspraken de structuur van de landelijke prestatieafspraken.

Wet versterking regie volkshuisvesting

Deze wet geeft de overheid meer sturing op de hoeveelheid, locatie en doelgroep van nieuwbouw van sociale huur. De wet is aangenomen door de Tweede Kamer en is in het najaar van 2025 nog in behandeling bij de Eerste Kamer. Een van de elementen uit deze wet is het Volkshuisvestingsprogramma. Dit programma vervangt de woonvisie van de gemeente en de woonzorgvisie is deel van dit programma. Voorliggende prestatieafspraken gaan over 2026 en 2027. Het is mogelijk dat een aanpassing van de afspraken nodig is als gevolg van invoering van de wet versterking regie volkshuisvesting.

Wijziging in huur- en woningwetgeving

Op 17 september is een internetconsultatie gestart over veranderingen in de Woningwet, de uitvoeringswet huurprijzen woonruimte en de Wet op de huurtoeslag. Een van de wijzigingen is de invoering van een uniform format voor nieuwbouwplannen bij de lokale prestatieafspraken. Voorliggende prestatieafspraken gaan over 2026-2030. Het is mogelijk dat een aanpassing van de afspraken nodig is als gevolg wijzigingen in huur- en woningwetgeving.

1. Beschikbaarheid

Prestatieafspraken beschikbaarheid 2026-2030

| Nr. | Afspraak | Wie | Wanneer |
|-----|---|--------------------------------|-----------|
| 1.1 | Van alle nieuwbouw in de gemeente Scherpenzeel wordt minimaal 30% als sociale huurwoning gerealiseerd. In bijlage 1 is een prognose van de voorraadontwikkeling opgenomen. | Gemeente, huurders & Woonstede | 2026-2030 |
| 1.2 | Landelijke doelstelling is 30% sociale huur. In Scherpenzeel is 16,7% sociale huur ¹ . Binnen de woondeal groeit Scherpenzeel met 1.077 woningen tot en met 2034. Daarvan gaat het in woondeal om 288 sociale huurwoningen. Eind 2034 heeft Scherpenzeel dan 18,7% sociale huur. (een groei van 2 procentpunt in 15 jaar) In de bijlage staat de nieuwbouw in de komende jaren. Om in 2050 op 30% sociale huur uit te komen is een forse tempoversnelling noodzakelijk | Gemeente & Woonstede | 2026-2030 |
| 1.3 | De gemeente spant zich in het belang van de woningzoekenden en het verruimen van de voorraad in om de grondprijs actief wat naar beneden bij te stellen, indien op basis van onderzoek gebleken is, dat verlaging noodzakelijk is (meer in balans met grondprijzen in de regio). | Gemeente | 2026-2030 |
| 1.4 | Lokaal en regionaal werken gemeenten samen aan standaardisatie van bouwconcepten (PMC's) Dit kan leiden tot versnelling door vraagbundeling vanuit corporaties. Maar ook door lichtere toetsing van woningen, door de gemeente, omdat sprake is van bouwen volgens afgesproken standaarden. | Gemeente & Woonstede | 2026-2030 |
| 1.5 | We willen de bestaande voorraad beter benutten met optoppen, woningdelen, woningsplitsen e.d. dat vraagt een gezamenlijke inzet. In 2026 willen we starten met: <ul style="list-style-type: none"> - Mogelijk maken hospitaoverhuur; - Experiment zacht splitsen. | Gemeente & Woonstede | 2026-2030 |
| 1.6 | Woonstede en gemeente sturen op geschikt wonen. Concreet doen we dit met de inzet van een adviseur seniorenhuisvesting van Woonstede. | Woonstede | 2026-2030 |
| 1.7 | Partijen geven vervolg aan de uitkomsten afsprakenkader aandachtsgroepen. | Gemeente & Woonstede | 2026-2030 |
| 1.8 | Volgend op de wet versterking regie volkshuisvesting stelt de gemeente een volkshuisvestingsprogramma op. Dit programma onderbouwt de kwalitatieve en kwantitatieve behoefte in de gemeente. | Gemeente & Woonstede | 2026-2030 |
| 1.9 | Uitgangspunt is dat de voorraad sociale huurwoningen groeit, op termijn richting de 30%. Woonstede verkoopt op bescheiden schaal woningen. De woningen die verkocht worden bieden een doorstroomkans. Daarnaast genereert de verkoop van woningen noodzakelijke financiële middelen voor beheer, onderhoud en bouw van woningen. Door oudere woningen te verkopen ten gunste van nieuwbouw werken we aan verjonging en | Woonstede | 2026-2030 |

¹ www.waarstaatjegemeente.nl

| | toekomstbestendigheid van de portefeuille in Scherpenzeel. | | |
|------|--|----------|-----------|
| 1.10 | De gemeente staat open voor maatwerk als de parkeernormering een probleem vormt in planontwikkeling. | Gemeente | 2026-2030 |

2. Betaalbaarheid

Prestatieafspraken betaalbaarheid 2026-2030

| Nr. | Afspraak | Wie | Wanneer |
|-----|--|----------------------|-----------|
| 2.1 | Woonstede voert een gematigd streefhuurbeleid (circa 67% van de maximaal redelijke huurprijs). Daarnaast voert Woonstede ook een tweehurenbeleid, waarbij huren worden aangepast naar inkomen. | Woonstede | 2026-2030 |
| 2.2 | De jaarlijkse huurronde volgt de uitgangspunten van de Nationale Prestatieafspraken (NPA). | Woonstede | 2026-2030 |
| 2.3 | Corporaties krijgen meer mogelijkheden om ook middenhuur te realiseren (verwacht vanaf 2027). In 2026 verkennen we samen (on)mogelijkheden van toevoegen van middenhuur. | Gemeente & Woonstede | 2026-2030 |
| 2.4 | Gemeente Scherpenzeel en Woonstede werken samen om huurachterstanden en betaalbaarheidsproblemen terug te brengen (vroegsignalering). | Gemeente & Woonstede | 2026-2030 |
| 2.5 | Gemeente Scherpenzeel en Woonstede zullen met elkaar overleg voeren om voor 1 april 2026 te komen tot afspraken die langdurige beschikbaarheid van sociale huurwoningen waarborgen. | Gemeente & Woonstede | 2026 |

3. Leefbaarheid

Prestatieafspraken leefbaarheid 2026-2030

| Nr. | Afspraak | Wie | Wanneer |
|------|---|----------------------|-----------|
| 3.1 | De gemeente versterkt de sturing en inspanning waar het gaat om begeleiding vanuit of onder verantwoordelijkheid van de gemeente. Bijvoorbeeld bij woningen voor zorgpartijen, 24u-begeleiding, stathouders e.d.). | Gemeente | 2026-2030 |
| 3.2 | Gemeente voert de regie op het zorgdomein. Met de wet versterking regie volkshuisvesting zal de gemeente ook een volkshuisvestingsprogramma opstellen. Dat programma biedt op termijn kaderstelling op wonen en zorg. | Gemeente | 2026-2030 |
| 3.3 | Gemeente en Woonstede werken samen aan huisvesting stathouders. De begeleiding en integratie valt onder regie van de gemeente. | Gemeente & Woonstede | 2026-2030 |
| 3.4 | Gemeente en Woonstede werken samen om woonfraude tegen te gaan. Dat doen we reactief bij casuïstiek. | Gemeente & Woonstede | 2026-2030 |
| 3.5 | Partijen continueren de ondersteuning en financiering van de inzet van buurtbemiddeling (50%/50%). | Gemeente & Woonstede | 2026-2030 |
| 3.6 | Woonstede betreft VAC Scherpenzeel, Adviescommissie voor de woningbouw en Woonomgeving bij nieuwbouwontwikkeling. (indien sprake is van turn-key ontwikkeling is dit niet aan de orde). | Gemeente & Woonstede | 2026-2030 |
| 3.7 | Gemeente en Woonstede kiezen in samenspraak een partnerorganisatie (zoals Tot Uw Dienst en Stichting Present) die een rol kan vervullen bij zaken als tuinonderhoud. | Gemeente & Woonstede | 2026-2030 |
| 3.8 | Op de veerkrachtkarten is te zien op welke plekken de veerkracht van buurten aandacht vraagt. Woonstede en gemeente stellen samen een actieplan op om in deze buurten samen gerichte interventies te kunnen doen. | Gemeente & Woonstede | 2026-2030 |
| 3.9 | Woonstede is zichtbaar en aanspreekbaar in de wijk en werkt samen met partners en huurders pro-actief aan het tegengaan van overlast en het bevorderen van een (sociaal) veilige woonomgeving. | Woonstede | 2026-2030 |
| 3.10 | Woonstede continueert het inlooppreekuur in Scherpenzeel | Woonstede | 2026-2030 |

4. Duurzaamheid

Prestatieafspraken duurzaamheid 2026-2030

| Nr. | Afspraak | Wie | Wanneer |
|-----|--|----------------------|-----------|
| 4.1 | Uitfasering EFG-labels (voorbehoud monumenten, te slopen woningen en VVE's) (Nationale Prestatieafspraken) | Woonstede | 2026-2030 |
| 4.2 | Partijen sturen op warmtevraagreductie in lijn met Nationale Prestatieafspraken | Woonstede | 2026-2030 |
| 4.3 | Woonstede richt zich op doelstelling aardgasvrij 2050 (Nationale Prestatieafspraken) | Woonstede | 2026-2030 |
| 4.4 | Woonstede verkent mogelijkheden biobased bouwen (volgend op pilot 2025) | Woonstede | 2026-2030 |
| 4.5 | Gemeente (openbaar gebied) en Woonstede (woningen) werken samen aan klimaatadaptatie. | Gemeente & Woonstede | 2026-2030 |
| 4.6 | Gemeente en Woonstede blijven in gesprek over toepassing van warmtenet(ten) als oplossing voor aardgasloos verwarmen van woningen. | Gemeente & Woonstede | 2026-2030 |
| 4.7 | Als er een kans is om de kwaliteitsreserve sociale woningbouw (van de gemeente) in te zetten gaan partijen in overleg. | Gemeente & Woonstede | 2026-2030 |
| 4.8 | Het energieloket van de gemeente is ook beschikbaar voor huurders. | Gemeente | 2026-2030 |

5. Samenwerking en uitvoering

Prestatieafspraken samenwerking en uitvoering 2026-2030

| Nr. | Afspraak | Wie | Wanneer |
|-----|--|----------------------|-----------|
| 5.1 | Partijen spreken elkaar 4 a 6 keer per jaar ambtelijk en 4 keer per jaar bestuurlijk | Gemeente & Woonstede | 2026-2030 |
| 5.2 | Gemeente organiseert en regisseert minimaal 4 keer per jaar een MDO waarbij Woonstede betrokken wordt. | Gemeente & Woonstede | 2026-2030 |

BIJLAGE 1 Prognose nieuwbouw 2026-2030

| Nieuwbouw sociale huur | 41 | Planstatus |
|------------------------|----|------------|
| De nieuwe koepel 1 | 12 | Hard |
| De nieuwe koepel 2 | 14 | Zacht |
| Tulpenhof 2 | 15 | Zacht |