

Prestatieafspraken 2026-2027

11 December 2025



Huurdersbond Ede e.o.

Huurdersorganisatie

Bennekom

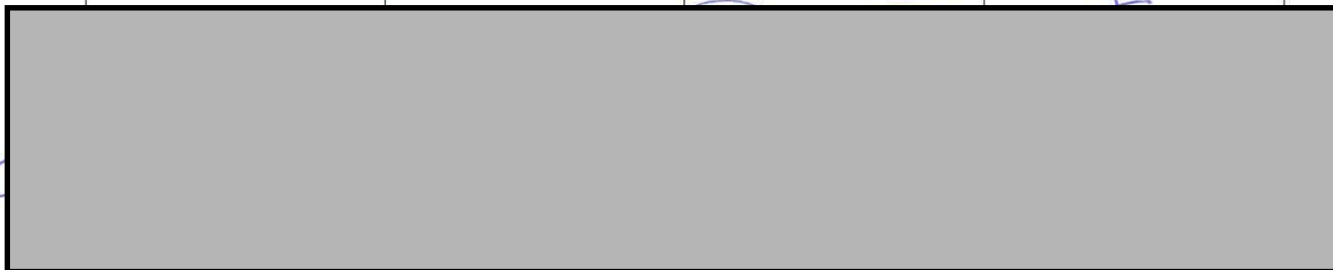


W woon
stede

Prestatieafspraken 2026-2027

Ondertekend te Ede op 11 december 2025

Huurdersbond Ede e.o.	Huurdersorganisatie Bennekom	Gemeente Ede	Woonstede
-----------------------	------------------------------	--------------	-----------



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

Inhoud

Voorwoord.....	4
1. Beschikbaarheid.....	5
2. Betaalbaarheid.....	7
3. Leefbaarheid en wonen met zorg.....	8
4. Duurzaamheid.....	9
5. Samenwerking en uitvoering.....	10
BIJLAGE 1 Prognose voorraadontwikkeling 2026-2027.....	11

Voorwoord

De Huurdersbond Ede en omgeving, Huurdersorganisatie Bennekom, de gemeente Ede 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 Ede. 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 Ede. Dat vraagt om goed onderhouden woningen in fijne buurten en wijken. 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 en 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 2025 is 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 en 2027. Het is mogelijk dat een aanpassing van de afspraken nodig is als gevolg wijzigingen in huur- en woningwetgeving.

Corporaties in de gemeente Ede

Naast Woonstede werken Mooiland, Woonzorg Nederland, Habion en Idealis (via Woonstede) in de gemeente Ede. Voor zover nodig maakt de gemeente Ede bilaterale prestatieafspraken met deze corporaties.

1. Beschikbaarheid

Prestatieafspraken beschikbaarheid 2026-2027

Nummer	Afspraak	Wie	Wanneer
1.1	Bij nieuwbouwprojecten wordt minimaal 30% als sociale huurwoning gerealiseerd. Bij kleine plannen kan in overleg met het college van B&W hiervan worden afgeweken. In bijlage 1 is een prognose van de voorraadontwikkeling opgenomen. Op lange termijn is het doel te groeien naar 30% sociale huur van de totale woningvoorraad van de gemeente Ede. Partijen streven naar een groei van de voorraad sociale huurwoningen. Het behoud van de DAEB-voorraad is de ondergrens.	Gemeente en Woonstede	Doorlopend
1.2	De aanpak van Hoogbouw Ede Zuid kan leiden tot afname van het aantal sociale huurwoningen in die wijk. Gemeente en Woonstede spreken af dat een reductie wordt gecompenseerd elders in stad Ede (bovenop 30% sociaal in de nieuwbouw) wij noemen dit de contramal. Dit betekent dat we streven naar een gemiddelde voorraad van 30% sociale huur met oog voor maatwerk.	Woonstede en gemeente	2026
1.3	Lokaal en regionaal werken gemeenten en corporaties samen aan standaardisatie van bouwconcepten (conceptueel bouwen via Product Markt Combinaties). Dit kan leiden tot versnelling door vraagbundeling vanuit corporaties. Ook kan dit leiden tot emissiearm bouwen. Door lichtere toetsing van woningen (door de gemeente) omdat sprake is van bouwen volgens afgesproken standaarden kan deze versnelling bereikt worden.	Woonstede en gemeente	Experiment start in 2026
1.4	We willen de bestaande woningvoorraad 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"> - Het mogelijk maken van hospitaoverhuur door Woonstede - Een experiment zacht splitsen - We starten met een gezamenlijk splitsingsteam 	Gemeente en Woonstede	Start 2026
1.5	De komende jaren wordt veel gesloopt. Dat gaat gepaard met veel verhuisbewegingen. Om dat mogelijk te maken, nemen we op in een sociaal plan dat de vrije toewijzingsruimte voor huurders van sloopwoningen maximaal 15% bedraagt. Dat geeft ruimte om huidige huurders buiten de DAEB-doelgroep te kunnen laten verhuizen.	Woonstede	2026 en verder
1.6	In 2026 start een experiment gerichte woningtoewijzing. Hier zijn de voorbereidingen voor gestart.	Woonstede en gemeente	2026
1.7	Gemeente Ede en Woonstede onderzoeken mogelijkheid tot realiseren van een tijdelijke opvang voor urgenten. Het gaat hier om vrouwenopvang en opvang voor urgenten als gevolg van een echtscheiding.	Gemeente en Woonstede	2026 en verder
1.8	Woonstede en gemeente sturen op geschikt wonen; onder meer door inzet van een adviseur seniorenhuisvesting. Dit kan leiden tot doorstroming.	Woonstede en gemeente	2026

1.9	We zorgen voor voldoende geschikte woningen voor senioren. Dit legt de gemeente vast in het volkshuisvestingsprogramma.	Gemeente en Woonstede	2026
1.10	We onderzoeken de mogelijkheid tot ontwikkelen van complexen voor gemengde doelgroepen.	Gemeente en Woonstede	2026
1.11	Gemeente en Woonstede werken samen in het project Housing First, zoals opgenomen in het Regionaal Actieplan Dakloosheid (RAD).	Gemeente en Woonstede	2026
1.12	Partijen geven vervolg aan uitkomsten van het afsprakenkader aandachtsgroepen. Van belang ook rekening te houden met het (nog op te stellen) volkshuisvestingsprogramma.	Gemeente en Woonstede	2026
1.13	In de nieuwe woningwet komt een verplicht format om woningbouw te monitoren. De gemeente ontwikkelt een monitoringsysteem in samenwerking met de gemeenten in de regio. Woonstede levert de gevraagde informatie voor deze monitor.	Gemeente	2026
1.14	Volgend op de wet versterking regie volkshuisvesting stelt de gemeente een volkshuisvestingsprogramma op. Dit programma onderbouwt de kwalitatieve en kwantitatieve behoefte in de gemeente. Dit is een belangrijk document voor de afspraken en programmering.	Gemeente	2026
1.15	Woonstede verkoopt bestaande sociale huurwoningen. Het gaat om woningen die op termijn minder goed bij de portefeuille passen. Deze verkopen genereren financiële middelen die bijdragen aan de realisatie van de doelen. Woonstede stemt verkoop af met de gemeente, waarbij verkoop in tijd wordt gekoppeld aan bouwtempo van nieuw te bouwen woningen in relatie tot de financieringsmogelijkheden van Woonstede. Per saldo krimpt de voorraad DAEB-woningen niet.	Woonstede	2026 en jaarlijks
1.16	Woonstede realiseert in de periode 2026-2030 144 sociale koopwoningen. Dit draagt financieel bij aan de groei van de DAEB-voorraad. De prijsgrens 'sociale koop hoog' uit de beleidsregel prijsgrenzen en woningbouwprogrammering van de gemeente is van toepassing.	Woonstede	2026 -2030
1.17	De hoogte van de grondprijzen is een onderwerp van gesprek tussen gemeente en Woonstede. Een lagere grondprijs levert immers een positieve bijdrage aan de groei van het aantal woningen. De gemeente kan middelen inzetten vanuit het woningbouwfonds om sociale huur mogelijk te maken.	Gemeente	2026
1.18	De aankoop van bestaande woningen door Woonstede is een van de mogelijkheden om de voorraad sociale huurwoningen op peil te houden.	Woonstede	2026
1.19	Woonstede gaat woningen labelen voor jongeren van 18 t/m 22 jaar om de slaagkans voor deze doelgroep te verhogen. Dit monitoren en evalueren we periodiek. In 2026 onderzoeken we noodzaak en mogelijkheden om ook meer woningen beschikbaar te stellen voor de groep 23 t/m 27 jaar.	Woonstede	2026
1.20	De woonadviescommissie Ede (WAC-Ede) heeft een onafhankelijke adviserende rol in de bouwplannen van Woonstede. Daarnaast denkt WAC-Ede mee over thema's als wonen en zorg.	Woonstede	2026
1.21	We monitoren minimaal tweemaal per jaar de voortgang in projecten. Zo kunnen we tijdig bijsturen als de productie achterblijft en mogelijkheden bespreken om sociale huur te realiseren.	Gemeente, Woonstede	2026 en verder

2. Betaalbaarheid

Prestatieafspraken betaalbaarheid 2026-2027

Nummer	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 (alleen naar beneden) worden aangepast naar inkomen.	Woonstede en huurders	Doorlopend
2.2	Corporaties krijgen meer mogelijkheden om ook middenhuur te realiseren (verwacht vanaf 2027) In 2026 verkennen we samen (on)mogelijkheden toevoegen middenhuur (wetgeving nog niet aangepast).	Woonstede en gemeente	2026 en verder
2.3	Gemeente Ede en Woonstede werken samen om huurachterstanden en betaalbaarheidsproblemen met vroegsignalering terug te brengen in het project 'vroeg eropaf'.	Woonstede en gemeente	2026 en verder

3. Leefbaarheid en wonen met zorg

Prestatieafspraken leefbaarheid en wonen met zorg 2026-2027

Nummer	Afspraak	Wie	Wanneer
3.1	Gezamenlijk zijn we bezig met het programma Hart voor Hoogbouw Ede Zuid. Daarbij kijken we niet alleen naar de woningen, maar ook naar de leefbaarheid.	Woonstede, gemeente en huurders	2026 en verder
3.2	De gemeente hanteert een normenkader voorzieningen. De gemeente overlegt met Woonstede over de wijze waarop voorzieningen gerealiseerd kunnen worden en over of en zo ja welke rol Woonstede daarin kan spelen.	Gemeente en Woonstede	2026 en verder
3.3	De gemeente Ede en Woonstede faciliteren buurtinitiatieven op een actieve en laagdrempelige manier, met ondersteuning vanuit wijkteams en welzijnswerk zoals Malkander en Stichting Idee in Uitvoering.	Gemeente, Woonstede en huurders	Doorlopend
3.4	Samen met zorgpartijen werken gemeente en Woonstede samen om zorgaanbod te concentreren in woonzorgzones.	Gemeente en Woonstede	2026 en verder
3.5	Gemeente en Woonstede werken samen aan huisvesting statushouders. De begeleiding en integratie valt onder regie van de gemeente.	Gemeente en Woonstede	Doorlopend
3.6	Gemeente en Woonstede werken wijkgericht samen in programmatische wijkaanpak.	Gemeente en Woonstede	2026 en verder
3.7	Woonstede stimuleert en activeert huurders om in de ontwikkeling van hun wijk en complex mee te denken en te doen (bewonersadviesgroepen).	Woonstede en huurders	2026 en verder
3.8	Gemeente en Woonstede werken samen om woonfraude tegen te gaan.	Woonstede en gemeente	Doorlopend

4. Duurzaamheid

Prestatieafspraken duurzaamheid 2026-2027

Nummer	Afspraak	Wie	Wanneer
4.1	Woonstede conformeert zich aan de verduurzamingsafspraken uit de Nationale Prestatie Afspraken (NPA).	Woonstede	2026 en verder
4.2	Woonstede en gemeente stemmen af hoe slimmer stroomgebruik door huurders te realiseren. Woonstede brengt beschikbare faciliteiten ten behoeve van energiebesparing onder de aandacht bij huurders.	Woonstede en gemeente	2026 en verder
4.3	Woonstede verkent mogelijkheden biobased bouwen (volgend op pilot 2025).	Woonstede	2026
4.4	Gemeente en Woonstede werken samen aan klimaatadaptatie en vergroening van de buitenruimte. Dit gaat om openbare ruimte (gemeente) maar ook tuinen en daken van huurwoningen (Woonstede).	Gemeente en Woonstede	2026 en verder
4.5	Gemeente en Woonstede werken samen aan warmtereductie en duurzaam verwarmen in de focuswijken Bloemenbuurt, Vogelbuurt, Indische buurt, Rietkampen, Wormshoef en vanaf 2027 De Laar.	Gemeente en Woonstede	Doorlopend
4.6	Gemeente en Woonstede geven samen uitvoering aan de Transitievisie Warmte.	Gemeente en Woonstede	2026 en verder
4.7	Gemeente en Woonstede streven naar en gebiedsdekkend soortenmanagementplan (SMP), zoals benoemd in de Omgevingswet: onderdeel natuur. Dit kan leiden tot procesversnelling. Gemeente informeert en betreft Woonstede in de samenwerking. De Provincie komt met een uniforme aanpak voor het SMP en subsidie Natuurvriendelijk isoleren.	Gemeente	2026
4.8	Woonstede en gemeente stemmen af over het laadpalenbeleid.	Woonstede	2026

5. Samenwerking en uitvoering

Prestatieafspraken samenwerking en uitvoering 2026-2027

Nummer	Afspraak	Wie	Wanneer
5.1	Partijen spreken elkaar 4-5 keer per jaar ambtelijk en 4 keer per jaar bestuurlijk.	Huurdersorganisaties, Woonstede en gemeente	Doorlopend
5.2	Woonstede is eigenaar van studentenhuysvesting aan de Hoefweg in Ede die door Idealis wordt verhuurd. Woonstede behartigt de belangen van Idealis in dit complex.	Woonstede	Doorlopend

BIJLAGE 1 Prognose voorraadontwikkeling 2026-2027

	Onderkant 80%	Bovenkant 100%
Nieuwbouw sociale huur	242	303
Sloop sociale huur	82	102
Verkoop sociale huur	120	149
Aankoop sociale huur	127	159
Saldo huurwoningen	168	211
Nieuwbouw sociale koop	43	54
Saldo inclusief sociale koop	212	265

Perspectief sociale huur in de gemeente Ede

De prestatieafspraken kijken naar de komende twee jaar.

Omdat voorraadontwikkeling een proces van de lange adem is, is het belangrijk om vanuit een ruimer perspectief te bekijken.

Terugblik

In 2018 verhuurde Woonstede 8.270 sociale huurwoningen in Ede. In 2025 zijn dat er 9.976, een groei van bijna 21%.

Ter vergelijking: landelijk groeide het aantal sociale huurwoningen met slechts 2,8%.

Dit laat zien dat Woonstede in Ede sterk inzet op uitbreiding van de sociale woningvoorraad.

Vooruitblik

Tussen 2025 en 2035 wil Woonstede 2.874 woningen bouwen, waarvan 387 sociale koopwoningen. Onze verwachting is dat de toevoeging van sociale koopwoningen de druk op de sociale huur vermindert. Tegelijkertijd sloop Woonstede 434 woningen.

Verkoop en doorstroming

Naast nieuwbouw van sociale huur en sociale koop verkoopt Woonstede bestaande huurwoningen. Dit bevordert de doorstroming en zorgt voor meer gemengde wijken. De opbrengsten uit verkoop gebruikt Woonstede voor nieuwe investeringen, zoals de bouw van extra woningen, waardoor de voorraad ook in de toekomst kan blijven groeien.

