

Prestatieafspraken Gemeente Buren 2026 en 2027



Inleiding

Gemeente Buren, Kleurrijk Wonen, Thius en de huurdersvertegenwoordigers hebben voor de jaren 2026 en 2027 prestatieafspraken gemaakt. De prestatieafspraken zijn uitgewerkt vanuit de gezamenlijke ambities.

De gebruikelijke jaarafspraken zitten niet meer bij de prestatieafspraken. Op ambtelijk niveau wordt er gewerkt aan uitvoeringsafspraken welke door de bestuurders zijn goedgekeurd, deze vervangen de jaarafspraken. De bestaande afspraken rondom het proces van wonen/nieuwbouw blijven gehandhaafd.

Om de prestatieafspraken als geheel te monitoren en vooruit te kijken naar te behalen volkshuisvestelijke doelen richten we een overlegstructuur in waarbij jaarlijks, eenmaal per kwartaal bestuurlijk overleg plaatsvindt tussen corporaties en gemeenten. Een keer per jaar sluiten de huurdersbelangenorganisaties aan.

We spreken af dat het indienen van een bod gedurende de periode van de prestatieafspraken niet noodzakelijk is. Het eerstvolgende bod, voor de komende meerjaren periode dient vóór 1 juli 2027 te worden uitgebracht.

De volgende ambities zijn gezamenlijk geformuleerd en wordt via de prestatieafspraken de komende jaren aan gewerkt:

Ambitie 1: We willen tussen 2025 en 2035 1.800 woningen toevoegen aan het bestaande woningaanbod van de gemeente Buren, conform woondeal. Hiervan is minimaal 30% een sociale huurwoning (540 woningen). De woningvoorraad is kwantitatief en kwalitatief op peil. We zetten ons in voor betaalbaar wonen voor iedereen.

Ambitie 2: We willen de mensen die een woning nodig hebben, tijdig de juiste woning kunnen bieden in onze gemeente passend bij hun behoefte.

Ambitie 3: We streven naar voldoende geschikte woningen, en de juiste verdeling van bestaande woningen zodat senioren met een (aankomende zorgvraag) en mensen met beperkingen zelfstandig in de gemeente kunnen (blijven) wonen en leven.

Ambitie 4: We verbeteren de leefbaarheid en veiligheid van wijken en buurten via een kerngerichte en integrale aanpak.

Ambitie 5: We streven naar een eerlijke energietransitie waarin alle inwoners mee kunnen doen en verliezen hierbij inwoners met een laag inkomen niet uit het oog.

Ambitie 1: Tussen 2025 en 2035 hebben we 1.800 woningen toegevoegd aan het bestaande woningaanbod van de gemeente Buren, conform woondeal. Hiervan is minimaal 30% een sociale huurwoning (540 woningen). De woningvoorraad is kwantitatief en kwalitatief op peil. We zetten ons in voor betaalbaar wonen voor iedereen.

1.1 Nieuwbouw

Gelet op het aandeel sociale huur in de lopende en gerealiseerde plannen vanaf 2020, heeft het college besloten om voor nieuwe plannen in te zetten op een percentage van 40% sociale huur, om uit te komen op een gemiddeld percentage van 30% sociale huur, zoals ook op basis van de Wet versterking regie volkshuisvesting afgesproken in het kader van de Woondeal. Corporaties werken hier aan mee. Op dit moment is het aandeel sociale huur gelijk aan 20% in de gemeente Buren (ca. 2.100 woningen van de 10.500 woningen). Dit tekort zien we ook terug in het aantal reacties op woningen en de lange wachttijden voor sociale huurwoningen (ca. 9 jaar).

1.2 Continue bouwstroom

We willen zorgen voor een continue bouwstroom van de woningen die we opleveren in de periode 2025 – 2035. Daarbij gaat het zowel om oplevering van de in het woningprogramma benoemde aantallen (kwantiteit) als de kwalitatieve invulling. Om de continue bouwstroom te kunnen realiseren dienen gemeente en corporaties gezamenlijk tempo te houden. Er moeten voldoende locaties beschikbaar komen én deze moeten snel tot ontwikkeling gebracht worden. Om dit te realiseren:

- Maken gemeente en corporaties mensen en middelen vrij binnen de beschikbare capaciteit en mogelijkheden (o.a. beschikbaar budget en het aantrekken van externe financiering);
- Gaan gemeente en corporaties actief op zoek naar nieuw te ontwikkelen locaties en houden zij elkaar hiervan op de hoogte. De gronden van de gemeente voor te ontwikkelen sociale huurwoningen worden aangeboden aan Thius of Kleurrijk Wonen. De gemeente zal zich ervoor inspannen dat de ontwikkeling van sociale huurwoningen op gronden van derden wordt aangeboden aan Thius of Kleurrijk Wonen.
- Betreft gemeente de corporaties actief bij de planontwikkeling van de locaties waar partijen kansen zien voor sociale woningbouw;
- Nemen gemeente en corporaties een pro-actieve houding aan ten aanzien van de realisatie van de doelstellingen van het Woningprogramma 2025-2035 en de Woondeal (2025 – 2035 o.a. aantallen sociale huur en doelgroepselectie). Deze houding komt tevens tot uiting in onderhandelingen met ontwikkelaars.

1.3 Woningvoorraad sociale huurwoningen

Voor ontwikkeling van sociale huurwoningen op grond van projectontwikkelaars volgt de gemeente een stapsgewijze aanpak: de gemeente eist voor aanvang van de ontwikkelende partij een overeenkomst met ontbindende voorwaarden op te stellen met Kleurrijk Wonen of Thius conform afspraak 1.2 eerste bullet. In het proces van planvorming maakt de gemeente met de ontwikkelende partij afspraken over het aantal te realiseren sociale huurwoningen.

1.4 Financiering nieuwbouw (WSW)

Corporaties kunnen om financiering aan te trekken, gebruik maken van borging door het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW). De gemeenten en het Rijk vormen de achtervang voor het WSW. Met deze borging kunnen de corporaties goedkoper geld lenen. De gewenste investeringen in de sociale woningbouw worden hiermee (beter) haalbaar. De gemeente stelt voor de gewenste volkshuisvestelijke prestaties in de gemeente Buren

borgingsruimte beschikbaar bij het WSW op basis van de borgingsbehoefte. De borgingsruimte van corporaties is sterk afhankelijk van Rijksbeleid, renteontwikkeling en inflatie.

1.5 7,5% extra vrije toewijzingsruimte

Corporaties krijgen 7,5% extra ruimte op de wettelijke 7,5% vrije ruimte, om vrijkomende sociale huurwoningen toe te kunnen wijzen aan woningzoekenden met een hoger inkomen dan de DAEB inkomensgrens. Gemeente ondersteunt dit uitgangspunt.

1.6 Inkomensafhankelijke huurverhoging

We spreken af dat woningcorporaties kunnen kiezen voor een inkomensafhankelijke huurverhoging. In het huidige beleid van de corporaties wordt inkomensafhankelijke huurverhoging doorgevoerd voor alle huurders met een hoog inkomen. Meeropbrengsten mogen buiten de zogenaamde huursom worden gehouden als deze hoe dan ook ingezet worden voor investeringen in de lokale volkshuisvesting.

Ambitie 2: We willen de mensen die een woning nodig hebben, tijdig de juiste woning kunnen bieden in onze gemeente passend bij hun behoefte.

2.1 Regionale afspraken (urgente) aandachtsgroepen

We streven ernaar om regionaal afspraken te maken over de verdeling van (urgente) aandachtsgroepen regionaal te verdelen t.b.v. een eenduidige en efficiënte uitvoering bij de corporaties.

2.2 Statushouders

De gemeente en de corporaties werken samen aan het realiseren van de gemeentelijke (halfjaarlijkse) taakstelling voor huisvesting van statushouders. Thuis en Kleurrijk Wonen nemen naar rato van de omvang van hun woningvoorraad hun aandeel in de taakstelling (op personen) en doen er alles aan om de huisvesting van huishoudens statushouders (naar rato) te realiseren. Als de wettelijke verplichting voor gemeenten komt te vervallen, gaan gemeente en corporaties dit bespreken.

Ambitie 3: We streven naar voldoende geschikte woningen, en de juiste verdeling van bestaande woningen zodat senioren met een (aankomende zorgvraag) en mensen met beperkingen zelfstandig in de gemeente kunnen (blijven) wonen en leven.

3.1 Volkshuisvestingsprogramma

In het kader van de wet versterking regie op de volkshuisvesting start de gemeente in 2026 met het opstellen van een volkshuisvestingsprogramma. De huurdersbelangenorganisaties en corporaties worden door de gemeente betrokken bij het opstellen van dat programma.

3.2 Wonen en zorg

Een onderdeel van het volkshuisvestingsprogramma bestaat uit de strategie ouderen, zorg en ondersteuning. De gemeente en corporaties bepalen met zorgpartijen, het zorgkantoor en welzijn de opgave en een strategie per deelgebied, aangaande de oudere doelgroep met (aankomende) zorgbehoefte.

Ambitie 4: We verbeteren de leefbaarheid en veiligheid van wijken en buurten via een kerngerichte en integrale aanpak.

4.1 Integrale aanpak

Op initiatief van de gemeente stemmen de corporaties en gemeente de gezamenlijke inzet voor de kernagenda's met elkaar af.

4.2 Leefbaarheid voor aandachtsgroepen

We weten dat sommige aandachtsgroepen moeilijk kunnen aarden in een regulier woning en woonwijk. We werken daarom nauw samen met de betrokken zorgpartijen. Op deze manier proberen we overlast voor omwonenden zo zoveel mogelijk te voorkomen en de integratie van de aandachtsgroepen in de wijk zo goed mogelijk te ondersteunen.

4.3 Samenwerking bij onrechtmatig gebruik

Corporaties zetten zich in om te voorkomen dat hun bezit onrechtmatig gebruikt wordt. Indien de situatie van onrechtmatig gebruik zich voor doet, treden gemeente, Thuis en/of Kleurrijk Wonen gezamenlijk op tegen het onrechtmatig gebruik. Alle betrokken partijen dragen zorg voor gegevensuitwisseling wanneer het vermoeden van onrechtmatig gebruik bestaat. Voor onrechtmatig gebruik rondom hennepcultuur, volgen gemeente en corporaties het regionaal hennepconvenant. Bij criminele activiteiten, zoals het bezit van illegaal vuurwerk, (hard)drugs, wapens of medicatie voor de verkoop, werken de gemeente en de corporaties samen om te kijken hoe de situatie beëindigd kan worden.

Ambitie 5: We streven naar een eerlijke energietransitie waarin alle inwoners mee kunnen doen en verliezen hierbij inwoners met een laag inkomen niet uit het oog.

5.1 Warmtetransitie

Het warmteplan 2024 - 2026 gaat uit van een aanpak per kern. De corporaties worden uitgenodigd als stakeholders deel te nemen aan de verkenning of ontwikkeling van een warmteplan voor een kern, wanneer zij woningbezit hebben in die kern. Dit om tot een gezamenlijke integrale aanpak te komen voor de Burense kernen (of delen daarvan).

5.2 Eerlijke energietransitie

Gemeente en corporaties bepalen welke factoren van invloed zijn op een eerlijke energietransitie en maken een plan van aanpak om inwoners met een laag inkomen niet uit het oog te verliezen.

5.3 Bestaande woningen van het gas af

Het gasloos maken van bestaande woningen is voor de corporaties een enorm dure aangelegenheid, bovendien is de warmteoplossing op wijkniveau nog niet vastgesteld en speelt netcongestie een grote rol. Beide corporaties moeten financiële keuzes maken waarbij het gasloos maken van woningen een lagere prioritering heeft dan bijvoorbeeld nieuwbouw of renovatie. De warmtetransitie is een onderwerp voor de gemeente, samen met de woningcorporaties blijven we het gesprek hierover voeren.

5.4 Warmteprogramma

De gemeente start in 2025 met het opstellen van het warmteprogramma en betreft de corporaties daarbij.

5.5 Energiegemeenschappen

Gemeente wil graag experimenteren met energiegemeenschappen.

De gemeente en woningcorporaties kunnen bij het oprichten van energiegemeenschappen een belangrijke ondersteunende en aanjagende rol spelen. Als landelijk vanuit de nieuwe energiewet de kaders voor energiegemeenschappen duidelijk zijn, wil de gemeente samen met inwoners en woningcorporaties nagaan of er enkele pilots rond energiegemeenschappen gestart kunnen worden.

5.6 Klimaatadaptatie

We willen voorkomen dat onze inwoners overlast ondervinden als gevolg van klimaatverandering. Waar sprake is van mogelijke overlast gaan gemeente en corporatie in overleg over de mogelijke aanpak.

Ondertekening

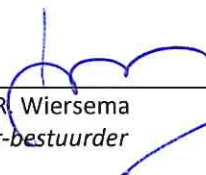
Aldus overeengekomen te Maurik op 15 december 2025

Namens de gemeente Buren,



Mevrouw E.M. de Bas
Wethouder Wonen

Namens Thijs,



De heer R. Wiersema
Directeur-bestuurder

Namens Stichting Kleurrijk Wonen,



De heer T.J. van Dalen
Directeur-bestuurder

Namens Huurders belangen organisatie Buren, Neder-
Betuwe & Tiel,



De heer P.A. van de Pol
Secretaris

Namens Bewonersraad Tiel / Buren,



De heer G. Klein Poelhuis
Voorzitter van het bestuur