Volkshuisvestelijke prestatieafspraken 2026

VEEN VESTERS

GEMEENTE VEENENDAAL

HuurdersVereniging VEENVESTERS

1. Beschikbaar en Betaalbaar

1.1 We spreken af dat we samen blijven zorgen voor een aandeel van minimaal 30% sociale huurwoningen over de totale woningvoorraad in Veenendaal.

1.2 Veenvesters zet zich in om sociale huurwoningen en woningen in het middenhuursegment te realiseren. Hiermee draagt Veenvesters bij aan de ambitie in de woonvisie om 30% sociale huur en 40% betaalbaar te realiseren.

1.3 Gemeente Veenendaal en Veenvesters zorgen er in gezamenlijkheid voor dat 7% van de nieuw op te leveren woningen specifiek voor jongeren worden gerealiseerd en met voorrang aan jongeren worden aangeboden. Deze woningen hebben het huurprijsniveau van de 1e aftoppingsgrens en de 7% maakt integraal onderdeel uit van het contingent 30% sociale huur (23,3%). In het geval dat Veenvesters bij een nieuwbouwontwikkeling minder dan 30% van het contingent sociale huur realiseert, dan daalt het aantal woningen dat specifiek voor jongeren wordt gerealiseerd in deze ontwikkeling naar rato mee.

1.4 Veenvesters en gemeente sturen op de realisatie van 667 sociale huur nieuwbouwwoningen in 2026 en 2027. Deze zijn in bijlage 1 gespecificeerd, inclusief de verwachte ondersteuning vanuit de gemeente m.b.t. vergunningen voor bestemmings- en omgevingsplannen. Onder andere tijdens het 2 maandelijkse projectenoverleg worden de projecten gemonitord en zo nodig bijgestuurd.

1.5 Veenvesters en Gemeente sturen op de renovatie van 676 bestaande sociale huurwoningen in 2026 en 2027. Deze zijn in bijlage 1 gespecificeerd, inclusief de verwachte ondersteuning vanuit de gemeente m.b.t. vergunningen voor bestemmings- en omgevingsplannen. Onder andere tijdens het 2 maandelijkse projectenoverleg worden de projecten gemonitord en zo nodig bijgestuurd.

1.6 Veenvesters stuurt op voldoende woningen die geschikt zijn voor ouderen op basis van Product markt Combinatie (PMC) 7 volgens Netwerk Conceptuele Bouw. Zij streeft in haar portefeuillestrategie 2026-2040 ernaar dat 75% van de nieuwe PMC 7 woningen geschikt is voor bewoning door ouderen, te verdelen in drie categorieën:

- rollatorgeschikt: dit is van toepassing bij levensloopbestendige woningen
- scootmobiel geschikt: Dit zijn woningen volgens bijlage bij de woonvisie Veenendaal 2022- 2025, categorie 2a.
- rolstoelgeschikt: Dit zijn woningen volgens bijlage bij de woonvisie Veenendaal 2022- 2025, categorie 2b.

Hiervan zijn een deel geclusterde ouderenwoningen, te weten nultredenwoningen in een geclusterde woonvorm bij voorkeur in de nabijheid (binnen 250 meter) van een ontmoetingsruimte. De nieuwe geclusterde woonvormen worden gebouwd nabij voorzieningen van derden, zoals ontmoetingsruimten van gemeente en welzijnsorganisaties. Daar wordt ontmoeting voor bewoners en buurtgenoten gefaciliteerd.

1.7 De woningnood vraagt om creativiteit om de bestaande woningvoorraad zo goed mogelijk te benutten. Naast nieuwbouw zoeken gemeente en Veenvesters naar mogelijkheden om de bestaande woonvoorraad beter te benutten. De ruimte hiervoor wordt allereerst gezocht binnen de bestaande gemeentelijke kaders, waarvoor gemeente zich inspant. Een belangrijke voorwaarde is dat het toevoegen van woningen waarde en kwaliteit aan de betreffende woonomgeving toevoegt.

1.8 In 2025 heeft Veenvesters haar wens-en doelportefeuille geactualiseerd. Dit is het baken waar Veenvesters strategisch op stuurt. Het geeft in belangrijke mate richting aan de verdeling van huurcategorieën over nieuwbouwwoningen. De gemeente Veenendaal en Veenvesters bespreken het resultaat van herijking in relatie tot het nieuw op te stellen volkshuisvestelijke programma.

1.9 Disclaimer: Voor artikelen 1.2 t/m 1.8 geldt dat doelen en parameters worden bijgesteld als externe factoren veranderen die van invloed zijn op de uitvoering en/of haalbaarheid van de benoemde opgaven.

1.10 Veenvesters hanteert ook in 2026 een tweehurenbeleid. Dit beleid heeft betrekking op vrijkomende woningen. Het inkomen van de huurder en de huishoudsamenstelling kan bepalend zijn voor de hoogte van de huurprijs.

1.11 De Wet en regelgeving t.a.v. het realiseren van middenhuur woningen verandert. In 2026 verkent Veenvesters de mogelijkheden met betrekking tot het realiseren van middenhuur.

1.12 Bij een gebieds- (her) ontwikkeling zorgen we voor een zo gemengd mogelijke wijk, zowel qua doelgroepen als woningtypen.

1.13 We trekken gezamenlijk op bij de uitvoering van de Woondeal in de regio Foodvalley. Zowel gemeente als Veenvesters nemen deel aan werkgroepen die daarvoor worden ingericht.

1.14 Op basis van de beoogde intentieovereenkomst Conceptueel Bouwen Foodvalley tussen de gemeenten Foodvalley en de woningcorporaties Foodvalley, werken gemeente Veenendaal en Veenvesters mee aan de totstandkoming van een samenwerkingsovereenkomst waarin we streven naar de realisatie van nieuwbouwwoningen volgens conceptuele bouw. De verwachting is dat de intentieovereenkomst tijdens de Regiodag in februari 2026 wordt geagendeerd en getekend. Dit met het doel om de woningbouw te versnellen en goedkoper te realiseren.

1.15 We passen voor ieder bouwproject het proces planningsmodel toe om zo onnodige vertraging te voorkomen, gebruik makend van de accountmanager bij de gemeente. De basis hiervoor is een 2-maandelijks ambtelijk projectenoverleg waarin de voortgang van lopende projecten wordt gemonitord en eventuele knelpunten vroegtijdig gesignaleerd kunnen worden en eventueel bij te sturen. Ook nieuwe projecten kunnen geagendeerd worden in dit overleg ter verkenning van de procedures (zoals een BOPA) die doorlopen dienen te worden. Projecten met eventuele knelpunten worden toegelicht aan de HVVV tijdens het periodiek overleg tussen Veenvesters en de HVVV.

1.16 We handhaven de afspraak dat de gemeente Veenendaal er zoveel mogelijk voor zorgt dat Veenvesters vroegtijdig betrokken wordt bij de opstart van een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling.

1.17 De gemeente streeft naar een Level Playing Field op de sociale huurmarkt. Dit leggen we vast in privaatrechtelijke overeenkomsten met ontwikkelaars en borgen we in het omgevingsplan.

1.18 In 2026 wordt de vrije toewijzingsruimte verhoogd van 7,5% naar 15%. Dit verruimt de mogelijkheid om een sociale huurwoning toe te wijzen aan inkomens boven de vastgestelde inkomensgrens.

1.19 Veenvesters kan ook in 2026 conform de vigerende wet-en regelgeving, een inkomensafhankelijke huurverhoging doorvoeren. Veenvesters kan de extra opbrengsten die gegenereerd worden door de IAH voor hogere en middeninkomens buiten de huursomberekening houden. De extra opbrengsten worden geïnvesteerd in kwaliteitsverbetering van de bestaande woningvoorraad.

1.20 De nieuwe huisvestingsverordening, zoals ter besluitvorming voorgelegd aan de gemeenteraad, biedt in algemene zin meer ruimte voor lokale doorstroming. Gemeente Veenendaal en Veenvesters monitoren de effecten van de nieuwe voorrangregels voor de verschillende doelgroepen en werken aan een gezamenlijk product waarin dit inzichtelijk wordt gemaakt.

1.21 Gemeente Veenendaal en Veenvesters spreken af de effecten van de nieuwe voorrangregels voor de verschillende doelgroepen te monitoren. We gaan in overleg over de wijze waarop dit gemonitord en gerapporteerd wordt.

1.22 Veenvesters biedt huurgewenning (indien van toepassing) aan voor huurders die verhuizen van eengezinswoningen naar appartementen, te weten maximaal €50,- per maand en naar rato af te bouwen naar nihil in 3 jaar.

1.23 Middenhuurwoningen die door Veenvesters worden aangeboden worden indien mogelijk, met voorrang, voor minimaal 50% aan huurders van Veenvesters verhuurd die een sociale huurwoning verlaten.

1.24 Veenvesters kan de wooncoach van de gemeente Veenendaal inschakelen ter ondersteuning van de doelgroep doorstromers bij hun afweging om door te stromen.

1.25 Veenvesters en de gemeente Veenendaal blijven zich gezamenlijk inzetten om de taakstelling voor de huisvesting van statushouders te realiseren. De inzet is om het proces van huisvesten zo efficiënt mogelijk vorm te blijven geven. Dit om onnodige druk op de woningvoorraad weg te nemen, maar ook om bijvoorbeeld huurderving te voorkomen. Met behulp van de lokale taskforce Huisvesting statushouders monitoren we voortgang. Aandachtspunt is de lokale pilot onzelfstandige huisvesting statushouders. Als de pilot succesvol blijkt te zijn, dan continueren we deze methodiek. Daar waar mogelijk met inzet van de hiervoor beschikbare subsidies.

1.26 De huisvesting van de huidige aandachtsgroepen vindt plaats conform de huisvestingsverordening van de gemeente Veenendaal. Met de (aanstaande) Wet versterking regie op de volkshuisvesting neemt het aantal wettelijke aandachtsgroepen toe. In regionaal verband zullen de definitieve aantallen voor aandachtsgroepen die lokaal gehuisvest moeten gaan, nog worden vastgesteld. Dit leggen we regionaal vast in het afsprakenkader aandachtsgroepen.

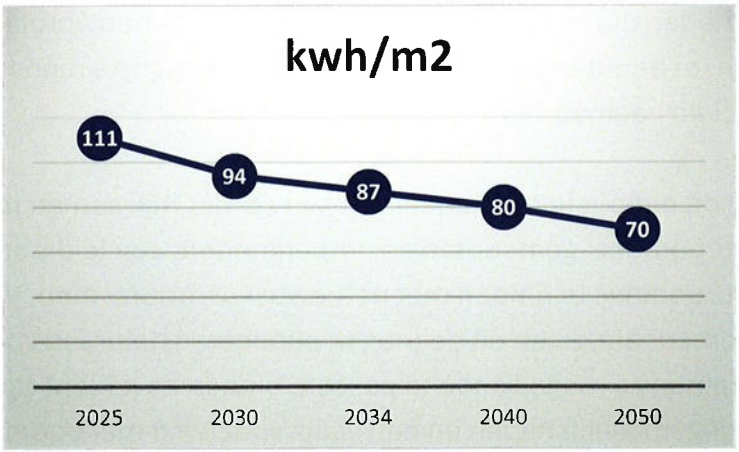
1.27 Het huidige contingent van 45 bemiddelingsurgenties houden we voorlopig nog in stand. De afgelopen jaren is dit aantal nooit volledig benut. In lijn met het Regionaal Actieplan Dakloosheid (RAD) en het principe van 'Wonen eerst' gaan gemeente en Veenvesters elkaar opzoeken indien er op casusniveau preventief kan worden geacteerd door middel van huisvesting inclusief eventueel benodigde hulpverlening/ondersteuning. Hierdoor voorkomen we onnodige zware/complexe zorg. Hiervoor dient wel een urgentie worden verleend. We blijven het aantal bemiddelingsurgenties in relatie tot het beschikbare aantal woningen per kwartaal monitoren.

2. Duurzaam

2.1 Veenvesters en gemeente sturen op de realisatie van 1.500 tot 2.000 aardgasvrije sociale huurwoningen (ultimo 2030) in gebied Dragonder Zuid en omstreken. Gemeente trekt hierbij samen op met Veenvesters en andere relevante partijen en biedt daarbij ondersteuning aan bij de aanvraag van subsidies en/of andere maatregelen die investeringen van het warmtenet verlagen ten gunste van lagere energietarieven bij de uiteindelijke gebruikers.

2.2 Veenvesters zet in lijn met de Nationale Prestatieafspraken in op de reductie van de warmtevraag. Hierbij stuurt Veenvesters aan op minimaal 30% van haar woningbezit geïsoleerd om per 2030 op een duurzame warmtebron te kunnen worden aangesloten.

2.3 Veenvesters stuurt conform de Nationale Prestatieafspraken d.d. december 2024 op een netto warmtevraagreductie. Veenvesters monitort de realisatie van deze ambitie aan de hand van een warmtevraagreductie-pad. Medio 2025 is de gemiddelde netto warmtevraag van alle woningen van Veenvesters 111 kWh/m2. Het warmtevraagreductie-pad is de jaarlijkse reductie van de netto warmtevraag in de tijd uitgezet met een tussentijdse doelstelling voor de gemiddelde warmtevraag van de voorraad van 94 kWh/m2 in 2030 en 87 kWh/m2 in 2034. De reductie van de warmtevraag vlakt na verloop van tijd af omdat de maatregelen waarmee de grootste winst te behalen valt dan al zijn genomen. Wanneer het warmtevraagreductie-pad tot 2050 wordt doorgetrokken dan komen we door de verschillende interventies tot een gemiddelde warmtebehoefte die past bij een aardgasvrije corporatievoorraad. Zie hiervoor de volgende grafiek:



Veenvesters kan ruimschoots bovenstaande doelen behalen, mits het investeringsprogramma dat hiervoor is begroot (zie artikel 1.4 en 1.5) tijdig kan worden uitgevoerd.

2.4 Veenvesters en de gemeente onderzoeken hoe natuurinclusiviteit in de woonomgeving kan worden bevorderd, zonder dat dit leidt tot extra kosten voor Veenvesters. Te denken valt aan het plaatsen van voorzieningen voor vogels en/ of de vergroening van tuinen.

2.5 Veenvesters stimuleert bij uitvoerende partijen circulaire bouw en klimaat adaptief bouwen, mits prijs en kwaliteit niet afwijken van traditionele alternatieven. In het inkoopbeleid van Veenvesters wordt ter bevordering hiervan een afwegingskader opgenomen voor circulariteit.

2.6 Veenvesters heeft zowel bij nieuwbouw als renovaties aandacht voor hittestress èn een koele leefomgeving. Daarbij informeert Veenvesters haar huurders over goed gebruik van de woning.

2.7 Veenvesters en gemeente verkennen in gezamenlijkheid de wenselijkheid en mogelijkheden om normen te stellen aan het percentage verstening van het perceel van bewoners van nieuwe grondgebonden woningen. We zoeken hier gezamenlijk naar fondsen om dit mede mogelijk te maken.

2.8 Veenvesters gaat voor 2 bestaande complexen invulling geven aan een pilot verticaal groen. Gedacht wordt aan het vergroenen van de pilaren van galerijen, maar niet aan klimmend groen dat zich hecht aan muren. Belangrijke randvoorwaarde is dat de pilot niet tot bezwaren leidt van de VRU.

2.9 Gemeente Veenendaal en Veenvesters verkennen in gezamenlijkheid de mogelijkheden die er zijn om bij renovatie en nieuwbouwprojecten regenwater op te vangen, te benutten en te verwerken. Een belangrijke randvoorwaarde hierbij is de financiële haalbaarheid.

2.10 Conform de nationale prestatieafspraken zal het Rijk samen met woningcorporaties, gemeenten en netbeheerders een leidraad opstellen om woningcorporaties te helpen met netbewust verduurzamen. Veenvesters heeft de intentie om maatregelen uit de (nog te publiceren) leidraad voor netbewust verduurzamen zo mogelijk toe te passen, binnen de kaders van betaalbaarheid, financieringsmogelijkheden en een gelijk speelveld met commerciële bouw.

2.11 Voor projecten van Veenvesters (bestaande bouw en nieuwbouw) waarbij:

- een aansluiting op een collectieve warmtevoorziening wordt gerealiseerd, en
- waarvan het aannemelijk is dat het project binnen 10 jaar onderdeel kan zijn van een aaneengesloten gebied met een warmtenet-ontwikkeling van meer dan 1500 aansluitingen zet Veenvesters realisatie in op samenwerking met de gemeente en DEVO Holding B.V.

Op deze manier kan een publiek meerderheidsaandeel binnen een warmtekavel gerealiseerd worden conform de nieuwe Wet Collectieve Warmte.

2.12 Ter bestrijding van energiearmoede geeft Veenvesters invulling aan de volgende activiteiten:

- Energiefixers die energiebesparende maatregelen op verzoek van huurders kunnen realiseren
- Voorlichting aan huurders door energiecoaches
- Kleine energiebesparende maatregelen die bij huisbezoeken door energiecoaches en medewerkers uitgedeeld kunnen worden aan huurders.

Ter financiële dekking van bovenstaande inzet doet Veenvesters een aanvraag bij de gemeente voor de hiervoor bestemde SPUK middelen. De activiteiten en (financiële) omvang van deze aanvraag bestaat uit de SPUK middelen die reeds door de gemeente Veenendaal over de jaren 2024 en 2025 waren toegekend aan Veenvesters, maar ultimo 2025 nog niet zijn uitgevoerd en besteed.

2.13 Veenvesters en de gemeente continueren de samenwerking met betrekking tot de gemeentelijke witgoedactie, waarin oude apparaten geruild kunnen worden voor een energiezuinige variant. Samenwerking spitst zich in deze met name toe op communicatievraagstukken.

2.14 Gemeente geeft met partners invulling aan een integraal actieplan Hitte. Het plan richt zich op de thema's Gezondheid, Gebied en Gebouw. Veenvesters sluit hierbij als partner aan.

3. Leefbaarheid

3.1 Ondermijnende criminaliteit tast de leefbaarheid en veiligheid in de wijken aan. Gemeente Veenendaal en Veenvesters treden hier in gezamenlijkheid tegen op. Bewustwording is nodig om signalen van ondermijning in een vroeg stadium te ontdekken en (complexe) casuïstiek vervolgens integraal op te pakken.
Onder regie van de Gemeente Veenendaal wordt samengewerkt om (projectmatige) hennepkwekerijen, drugslabs, illegale prostitutie en overige ondermijnende criminaliteit in het woningbezit van Veenvesters op te sporen en tegen te gaan.

3.2 Veenvesters en de gemeente Veenendaal zetten zich in op het thema bestaanszekerheid. We verkennen hiertoe in gezamenlijkheid de mogelijkheden die er zijn om de huurders van Veenvesters beter te informeren over de verschillende (financiële) regelingen die er zijn en zo het niet-gebruik van regelingen tegen te gaan.

3.3 Gemeente Veenendaal en Veenvesters continueren, evalueren en verbeteren indien nodig de bestaande afspraak met betrekking tot vroegsignalering van schulden.

3.4 Veenvesters handhaaft in 2026 de financiële bijdrage aan het Meldpunt Onbegrepen gedrag.

3.5 De gemeente Veenendaal zet de beschikbare capaciteit van haar BOA's zo effectief mogelijk in op basis van het toezicht- en handhavingsplan en blijft uitvoering geven aan buurtpreventie.

3.6 De huurdersvereniging wordt in 2026 actief betrokken bij de aanpak van woon- en veiligheidsbelevingen.

3.7 Gemeente Veenendaal en Veenvesters blijven ook samenwerken in geval van (complexe) zorg- en veiligheidscasuïstiek en (woon)overlast, die ook weerslag en effect kan hebben op de openbare ruimte en leefbaarheid in de buurt.

3.8 Gemeente en Veenvesters gaan maatwerkafspraken maken over de aanpak van de problemen t.a.v. de afvalinzameling in specifieke wijken.

3.9 Veenvesters en Gemeente Veenendaal verkennen de mogelijkheden om tot een nadere samenwerking te komen die als doel heeft om daar waar de leefbaarheid in wijk en buurt onder druk staat, deze integraal en domein overstijgend aan te kunnen pakken.

3.10 Gemeente Veenendaal blijft zich onverminderd (regionaal) inzetten om Anders Wonen te realiseren. Gemeente Veenendaal en Gemeente Rhenen voeren het gesprek over een concreet voorstel op de grens tussen Veenendaal en Rhenen.

3.11 Veenvesters en de gemeente zoeken samen naar een oplossing om het intergenerationeel wonen project in de Dragonderhof ook na 2027 te kunnen financieren (uiterlijk Q2 2026 gereed). Hierbij wordt ook Zorggroep Charim betrokken.

3.12 Veenvesters heeft in 2025 een eerste wijkanalyse gemaakt. In 2026 werken gemeente en Veenvesters gezamenlijk nieuwe wijkanalyses uit, onder regie van de gemeente.

3.13 De gemeente ondersteunt de corporatie actief bij de uitvoering van de achter de voordeurprojecten in herstructureringsprojecten (Franse Gat en Tamarinde) door het faciliteren van samenwerking met zorg- en welzijnspartners, het delen van relevante informatie en het inzetten van gemeentelijke expertise.

4. Samenwerking

4.1 De gemeente neemt het initiatief tot het Bestuurlijk Overleg (BO). In het BO voeren gemeente (portefeuillehouder Wonen) en Veenvesters ten minste 4 keer per jaar overleg. De prestatieafspraken zijn een belangrijke onderlegger voor het BO en worden hiertoe structureel gemonitord. Indien de agenda van het BO hiertoe aanleiding geeft, kunnen ook andere collegeleden bij het BO aansluiten.

4.2 De huurdersvereniging sluit tenminste twee keer per jaar aan bij het BO.

4.3 Gemeente en Veenvesters blijven in gezamenlijkheid de ontwikkelingen t.a.v. de Wet versterking regie op de volkshuisvesting volgen.

4.4 Gemeente Veenendaal zoekt Veenvesters als belangrijke stakeholder actief op in het proces om de omgevingsvisie concreet uit te werken in de verschillende omgevingsprogramma's.

Bijlage 1: nieuwbouw en renovatieprojecten 2026 en 2027

Nieuwbouw	2026 en 2027	2026	2027	
Projectnr.	**Projecten diverse**	aantallen		**Rol van gemeente**
NB-0082	48 app. Emmalaan		48	Proces omgevingsvergunning in 2026
NB-0064	64 app. Dennenlaan	64		
GV-000014	18 app. Nijverheidslaan 2-1 t/m 2-18		18	
GV-000023	88 app. Nijverheidslaan		88	
	34 app. Ritmeester		34	Omgevingsvergunning
GV-000022	74 app. (Corridor Fase 2) Tuinstraat	74		
GV-000024	85 app. Nieuweweg 224		85	
Projectnr.	**Projecten Veenendaal-Oost**			
GV-000005	40 app. Kavel 25	40		
GV-000010	16 woningen Kavel 24	16		
GV-000012	17 woningen Kavel 15a	17		Afgeven vergunning voor deelwonen
GV-0000	13 + 6 woningen Kavel 4		23	Afwikkeling bezwaar vastgoedontwikkelaar
GV-0000	13 + 3 woningen Kavel 2		22	Afwikkeling bezwaar vastgoedontwikkelaar
GV-000009	66 app. Nordenheem, Buurtstede		66	Ten aanzien van beeldkwaliteit is samen optrekken noodzakelijk om de juiste balans tussen kosten en esthetiek te kunnen halen. Daarnaast is financieel een programma nodig i.c.m. middeldure huur (geborgd) en/of verkoop in het betaalbare segment
Projectnr.	**Projecten Franse Gat**			
GV-000004	37 egw. + 35. app Zuid dgb 2A	72		
Totaal nieuwbouw 2026 en 2027		**283**	**384**	

Renovaties	2026 en 2027	2026	2027	
Projectnr.	**Franse Gat**	aantallen		**Rol van gemeente**
GV-000006	*Renovatie Rembrandtpark*		152	Proces omgevingsvergunning. Herinrichting groen omgeving met gemeente
Projectnr.	**OVERIG**			
GTV-000016	*Boompjesgoed 1-143, 15A, 19A*	72		
	Boompjesgoed 145-215	36		Proces omgevingsvergunning, voorbereiding loopt
	De Palmengrift 1-145	68		Proces omgevingsvergunning, voorbereiding loopt
	De Palmengrift 293-363		36	Proces omgevingsvergunning
	De Palmengrift 365-507		80	Proces omgevingsvergunning
	Tinnenweide 146-216		40	Proces omgevingsvergunning
	Boogschutter 6-180, 14A, 26A, 28A		95	Voorbereiding gestart. Proces omgevingsvergunning. Afweging wel of niet combinatie met infra werkzaamheden gemeente
NB-0097	*Keucheniusstraat e.o.*		80	
	Emmalaan 35-49	8		Proces omgevingsvergunning in 2026
	Parallelweg 14-22		9	
Totaal renovaties 2026 en 2027		**184**	**492**	

Aldus overeengekomen te Veenendaal:

Datum: 15/12/25

mr. ing. E. Stroobosscher
Wethouder Volkshuisvesting
Gemeente Veenendaal

Datum: 15-12-2025

R.J. van de Bovenkamp
Voorzitter
HuurdersVereniging Veenvesters

Datum: 15/12/25

T.C.M. van Haarst
Directeur-bestuurder
Veenvesters