

27 NOV. 2018



N15884

Prestatieafspraken 2019

De gemeente Nunspeet, vertegenwoordigd door de heer J. Groothuis, handelend ter uitvoering van het besluit van burgemeester en wethouder d.d. 12 april 2016 nr. 03025660,

Stichting Huurderorganisatie Omnia Wonen (S.H.O.W.), vertegenwoordigd door de heer A. Copier,

Stichting Omnia Wonen, vertegenwoordigd door mevrouw M. A.J. Govers,

zijn voor het kalenderjaar 2019 het volgende overeengekomen.

Raamovereenkomst

- De afspraken uit de raamovereenkomst 2017 – 2021 d.d. 18 september 2016 worden overeenkomstig de bijlage gewijzigd. Voor het overige zijn de afspraken uit de raamovereenkomst onverkort van toepassing.
- In 2019 wordt een gezamenlijk woningmarkt- en woonwensenonderzoek uitgevoerd. Aansluitend wordt er - mede op basis van de uitkomsten van het onderzoek - een nieuwe raamovereenkomst afgesloten. De intentie is dat deze raamovereenkomst compacter en minder gedetailleerd wordt dan de huidige raamovereenkomst.
- Ter concretisering van en ter aanvulling op de afspraken uit de raamovereenkomst 2017-2021 worden voor 2019 de onderstaande afspraken gemaakt.

Betaalbaarheid

Ten aanzien van thema betaalbaarheid worden geen aanvullende afspraken gemaakt.

Beschikbaarheid

Ten aanzien van het thema beschikbaarheid worden de volgende aanvullende afspraken gemaakt:

- Omnia Wonen is voornemens in de periode 2019-2027 circa 115 nieuwe sociale huurwoningen op te leveren in de gemeente Nunspeet. Een substantieel deel van de te bouwen woningen zal bestaan uit woningen, die mede geschikt zijn voor starters en kleine huishoudens en een huurprijs hebben onder de eerste aftoppingsgrens.
- Ter uitvoering van de voorgaande afspraak heeft Omnia Wonen de intentie nabij de Oranjarahof in Elspeet 12 sociale huurwoningen en in de 2^e fase van plan Molenbeek 20 sociale huurwoningen te bouwen.
- De gemeente levert voor de 12 woningen in Elspeet en de 20 woningen in plan Molenbeek de benodigde grond.
- De gemeente heeft de intentie voor de resterende circa 85 sociale huurwoningen de benodigde grond te leveren. .

- Omnia Wonen zoekt - ten behoeve van de resterende circa 85 sociale huurwoningen - binnen de grondpercelen die in haar eigendom zijn naar mogelijkheden om woningen toe te voegen, alsook naar mogelijkheden om bedrijfsonroerendgoed om te zetten in woningen.
- Partijen zoeken samen op regionaal (bijvoorbeeld regels voor de woonruimteverdeling) en lokaal (bijvoorbeeld procedure bij verkoop van sociale huurwoningen) niveau naar mogelijkheden om de doorstroming in de sociale huursector te vergroten.
- In Nunspeet is sprake van een dynamische, jaarlijks te actualiseren Woonvisie. Partijen laten op basis van de uitkomsten van WoON 2018 (oversampling Nunspeet) in 2019 gezamenlijk een woningmarkt- en woonwensenonderzoek uitvoeren, zodat een geactualiseerd inzicht ontstaat naar de behoefte aan sociale huurwoningen, uitgesplitst naar onder andere huurprijscategorieën en huishoudenstypen. Op basis van de resultaten van dit onderzoek worden nieuwe afspraken gemaakt over de onder andere de aantallen nog te bouwen sociale huurwoningen.
- Om de slaagkans van huishoudens, die snel een woning nodig hebben, te verbeteren:
 - wijst Omnia Wonen - binnen de daarvoor gestelde regels zoals geformuleerd in artikel 10 van de huisvestingsverordening - in 2019 tenminste 15% van de vrijkomende woningen door middel van loting toe.
 - onderzoekt Omnia Wonen mogelijkheden voor tijdelijke huisvesting (bovenop het bestaande woningaanbod), bijvoorbeeld in de vorm van tiny houses.

Duurzaamheid

Ten aanzien van het thema duurzaamheid wordt de volgende aanvullende afspraak gemaakt:

- De gemeente stelt in 2019 een planning op voor een warmtevisie/duurzaamheidskaart per wijk/buurt. De ambitie is om in samenwerking met in ieder geval Omnia Wonen, de S.H.O.W. en Liander in 2019 de gemeentelijke visie voor één wijk uit te werken, zodat duidelijk wordt hoe deze wijk in de toekomst van warmte wordt voorzien. Voor de keuze van deze wijk wordt gekeken naar onder andere de ouderdom van het gasnet, de staat van het elektriciteitsnet en het aandeel woningen van Omnia Wonen in de wijk.
- Omnia Wonen stemt haar toekomstige investeringen in duurzaamheidsmaatregelen af op de warmtevisie/duurzaamheidskaart van de gemeente.
- Omnia Wonen begint in 2019, vooruitlopend op de warmtevisie/duurzaamheidskaart van de gemeente, met de verduurzaming van 90 bestaande huurwoningen:

Complex	Straten (aantal woningen)	Werkzaamheden
Complex 025 (Nunspeet)	Van Hallstraat e.o. (90 woningen)	Isoleren spouw, dak en vloer en aanbrengen, isolatieglas en voordeuren in combinatie met planmatig onderhoud.

Wonen en zorg

Ten aanzien van het thema wonen en zorg wordt de volgende aanvullende afspraak gemaakt:

- In het onder het thema beschikbaarheid bedoelde woningmarkt- en woonwensenonderzoek wordt ook de behoefte aan woningen voor huishoudens met specifieke woonvragen (vanwege (fysieke) beperkingen en/of de behoefte aan zorg, toezicht en/of begeleiding, al dan niet 24/7) in kaart gebracht en wordt het daarvoor geschikte aanbod in beeld gebracht. Op basis van de resultaten van dit onderzoek worden nadere afspraken gemaakt over het thema wonen en zorg.
- Omnia Wonen onderzoekt welke niet grondgebonden woningen voldoen aan de eisen voor één ster, zoals bedoeld in het sterrenclassificatiesysteem, en welke niet grondgebonden woningen tegen relatief geringe kosten aan de eisen van tenminste één ster kunnen gaan voldoen. Op basis van de resultaten van dit onderzoek worden nadere afspraken gemaakt.

Specifieke doelgroepen

Ten aanzien van het thema specifieke doelgroepen worden de volgende aanvullende afspraken gemaakt:

- Omnia Wonen stelt jaarlijks woningen beschikbaar voor uitstroom uit instellingen naar zelfstandig wonen met begeleiding, conform de regionaal gemaakte afspraken over de "Centrale Uitgang".

Herstructurering

Ten aanzien van thema herstructurering worden de volgende aanvullende afspraken gemaakt:

- Partijen onderzoeken in 2019 of de voor de wijk De Brake III (Jongkindhoek, Mauvekan, Mesdaghout) genomen leefbaarheidsmaatregelen (renoveren woningen, maatregelen in de openbare ruimte en verkoop van deel van de huurwoningen) in de beleving van de bewoners tot verbetering van het woonklimaat heeft geleid.

Leefbaarheid

Ten aanzien van thema leefbaarheid worden geen aanvullende afspraken gemaakt.

Maatschappelijk Vastgoed

Ten aanzien van thema maatschappelijk vastgoed worden geen aanvullende afspraken gemaakt.

Nunspeet, 27 november 2018

namens de gemeente



J. Groothuis,
wethouder

namens stichting Huurders-
organisatie Omnia Wonen



A. Copier,
bestuurslid

namens stichting
Omnia Wonen



M.A.J. Govers,
directeur-bestuurder

Bijlage: aangepaste afspraken uit raamovereenkomst 2017-2021

Huidige afspraak	Nieuwe afspraak
2.1. Betaalbaarheid	
De slaagkansen van de in het kader van de regionale woonruimteverdeling Noord Veluwe onderscheiden negen groepen worden door Omnia Wonen gemonitord. Op basis van de uitkomsten van de monitoring maken de ondertekenende partijen afspraken over de verdeling van het totaal aantal benodigde sociale huurwoningen per streefhuurklasse.	De slaagkansen van 1. huishoudens met een inkomen van maximaal de huurtoeslaggrens 2. huishoudens met een inkomen tussen de huurtoeslaggrens en de maximum inkomensgrens voor sociale huurwoningen ('Europa-grens') en 3. huishoudens met een inkomen boven de maximum inkomensgrens voor sociale huurwoningen, worden door Omnia Wonen gemonitord. Op basis van de uitkomsten van de monitoring maken de ondertekenende partijen afspraken over de verdeling van het totaal aantal benodigde sociale huurwoningen per streefhuurklasse.
De gemeente, de S.H.O.W. en Omnia Wonen zetten zich via hun eigen kanalen in dat de toewijzingsregels in de regionale woonruimteverdeling Noord Veluwe blijven aansluiten op wat mensen, die zijn aangewezen op een sociale huurwoning, kunnen betalen.	Afspraak vervalt. (regels zijn permanent en actueel te raadplegen via websites van de aangesloten corporaties en via www.hurennoordveluwe.nl)
De gemeente actualiseert haar Woonvisie op het punt van het passend toewijzen van woningen.	Afspraak vervalt (er is geen noodzaak in Woonvisie iets op te nemen over passend toewijzen)
2.4 Wonen en zorg	
De gemeente neemt jaarlijks initiatief om een markt te organiseren waarin producten en diensten worden gepresenteerd die van nut kunnen zijn om langer zelfstandig te wonen. De gemeente, de S.H.O.W. en Omnia Wonen brengen via hun eigen kanalen deze markt onder de aandacht bij de potentiële doelgroep.	De gemeente neemt 2-jaarlijks initiatief om een markt te organiseren waarin producten en diensten worden gepresenteerd die van nut kunnen zijn om langer zelfstandig te wonen. De gemeente, de S.H.O.W. en Omnia Wonen brengen via hun eigen kanalen deze markt onder de aandacht bij de potentiële doelgroep.
2.5.2. Vergunninghouders	
De gemeente zet zich in dat ook andere verhuurders vergunninghouders huisvesten.	Afspraak vervalt (er zijn geen andere verhuurders in Nunspeet met enige omvang)
2.5.3. Begeleid Wonen	
Omnia Wonen faciliteert in het kader van het (tijdelijk) begeleid wonen de huisvesting.	Omnia Wonen stelt jaarlijks - tot maximaal 3% van het totaal aantal toewijzingen- woningen beschikbaar voor begeleid wonen conform de regionaal gemaakte afspraken over de "Centrale Uitgang".

Omnia Wonen monitort hoeveel sociale huurwoningen worden verhuurd in het kader van (tijdelijk) begeleid wonen. Op basis van deze monitoring worden desgewenst nadere afspraken gemaakt.	Afspraak vervalt (niet meer nodig nu er afspraken zijn gemaakt over de "Centrale Uitgang").
--	--