

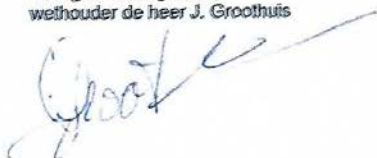
Prestatieafspraken 2021 Nunspeet



Ondertekening Prestatieafspraken 2021 Nunspeet

Aldus overeengekomen d.d. 9 februari 2021 te Nunspeet,

de gemeente Nunspeet,
vertegenwoordigd door
wethouder de heer J. Groothuis



Woningstichting Omnia Wonen,
vertegenwoordigd door
directeur-bestuurder mevrouw M.A.J. Govers



Stichting Huurdersbelangen Omnia Wonen,
vertegenwoordigd door
mevrouw D. Kleine



Inhoud

Inhoud	Fout! Bladwijzer niet gedefinieerd.
Inleiding	Fout! Bladwijzer niet gedefinieerd.
Samenwerking	Fout! Bladwijzer niet gedefinieerd.
1. Visie Betaalbaarheid en beschikbaarheid	Fout! Bladwijzer niet gedefinieerd.
1.1. Jaarafspraken Betaalbaarheid en beschikbaarheid	Fout! Bladwijzer niet gedefinieerd.
1.2. Doorlopende afspraken Betaalbaarheid en beschikbaarheid	Fout! Bladwijzer niet gedefinieerd.
2. Visie Duurzaamheid en kwaliteit	Fout! Bladwijzer niet gedefinieerd.
2.1. Jaarafspraken Duurzaamheid en kwaliteit	Fout! Bladwijzer niet gedefinieerd.
2.2. Doorlopende afspraken Duurzaamheid en kwaliteit	Fout! Bladwijzer niet gedefinieerd.
3. Visie Wonen Welzijn Zorg	Fout! Bladwijzer niet gedefinieerd.
3.1. Jaarafspraken Wonen Welzijn Zorg	Fout! Bladwijzer niet gedefinieerd.
3.2. Doorlopende jaarafspraken Wonen Welzijn Zorg	Fout! Bladwijzer niet gedefinieerd.
4. Visie Bijzondere doelgroepen	Fout! Bladwijzer niet gedefinieerd.
4.1. Jaarafspraken Bijzondere doelgroepen	Fout! Bladwijzer niet gedefinieerd.
4.2. Doorlopende jaarafspraken Bijzondere doelgroepen	Fout! Bladwijzer niet gedefinieerd.

Inleiding

Meer dan ooit is het nodig om te opereren vanuit een gedeelde visie, beleid op elkaar af te stemmen en investeringskracht te bundelen. De meeste afspraken ontwikkelen zich werkenderwijs, vanuit een gedeelde verantwoordelijkheid voor de inwoners van onze gemeente die vanwege hun inkomen of bijzondere woonvraag zijn aangewezen op de sociale huur. Strategische keuzes hebben partijen vastgelegd in een raamovereenkomst. De raamovereenkomst biedt een doorkijk naar de langere termijn. Binnen het kader van de raamovereenkomst brengen de woningcorporaties jaarlijks een bod uit. Dit bod vormt de basis voor voorliggende prestatieafspraken. De prestatieafspraken zijn in een nieuwe overzichtelijke structuur gegoten, die in meerdere gemeenten wordt toegepast.

Samenwerking

Begin 2021 is de Raamovereenkomst Nunspeet 2021-2025 ondertekend. In de raamovereenkomst zijn basisafspraken gemaakt voor de lange termijn 2021-2025 inzake het (samenwerkings)proces en de thema's betaalbaarheid, beschikbaarheid, duurzaamheid, wonen met zorg en ouderenhuisvesting, huisvesten urgente doelgroepen, herstructurering, renovatie en kwaliteitsverbetering, leefbaarheid en maatschappelijk vastgoed. De basisafspraken geven de richting aan waar partijen met deze thema's naar toe willen en hebben daarmee een globaal karakter.

Jaarlijks maken partijen op basis van de raamovereenkomst en de bieding van Omnia Wonen concrete prestatieafspraken voor het komende jaar.

Partijen gaan de in deze prestatieafspraken opgenomen verplichtingen aan onder het voorbehoud dat zij haar benodigde/conveniërende financiering voor de desbetreffende verplichting heeft verkregen. Voor de in deze prestatieafspraken opgenomen DAEB-investering geldt in aanvulling op het voorgaande ook het voorbehoud dat corporaties een borging van het Waarborgfonds Sociale Woningbouw voor de financiering van de desbetreffende DAEB-verplichting heeft gekregen. Uiteraard informeren de corporaties de andere partijen als deze situatie zich voordoet.

1. Visie Betaalbaarheid en beschikbaarheid

Gemeente Nunspeet

De gemeente Nunspeet wil dat alle inwoners van Nunspeet zo passend mogelijk wonen en zij wil haar gemeente levendig houden. Daarvoor is een uitbreiding van de woningvoorraad nodig. Voor starters en senioren ziet zij de grootste urgentie. Dit vraagt voor starters om meer betaalbare woningen. Deze uitbreiding bestaat uit onder andere het toevoegen van sociale huurwoningen evenals een vergelijkbaar aantal betaalbare koopwoningen. In de behoefte aan sociale en betaalbare koopwoningen kan voor een deel voorzien worden door de verkoop van bestaande sociale huurwoningen. Daarbij geldt als uitgangspunt dat de sociale huurvoorraad door de verkoop niet kleiner mag worden, verkoop wordt gecompenseerd met nieuwbouw.

Omnia Wonen

Omnia Wonen voelt zich verantwoordelijk om in de gemeenten in haar kerngebied, samen met de andere corporaties die daar actief zijn, zorg te dragen voor voldoende sociale huurwoningen voor mensen die op deze woningen zijn aangewezen.

Zij vindt het belangrijk dat huurders kunnen wonen in een woning die past bij hun huishoudenssamenstelling, leeftijd, inkomen en (specifieke) woonvraag.

Omnia Wonen informeert bepaalde doelgroepen over de mogelijkheden om te verhuizen naar een meer passende woning, binnen of buiten de sociale huurvoorraad. De wens van de huurder is hierbij leidend.

Omnia Wonen blijft aandacht vragen voor de noodzaak van het beschikbaar komen van bouwlocaties om ook werkelijk bij te kunnen dragen aan de vraag naar woningen. Ook het verwerven van bestaande bouw blijft voor Omnia Wonen een manier om haar doel te bereiken.

Omnia Wonen wil het verschil maken door woningen toe te voegen, niet alleen in blijvende vorm, maar ook in tijdelijke vorm.

Een ander belangrijk thema is de verscheidenheid in woningaanbod. Omnia Wonen zet zich in op inclusieve buurten en straten waar iedereen mee kan doen. Daarbij richt zij zich op haar primaire doelgroep. Betaalbaar wonen voor haar primaire doelgroep staat voorop. Maar betaalbaar wonen gaat niet alleen om de huurprijs. Ook andere woonlasten zoals de kosten voor energie en gemeentebelastingen doen er toe (NIBUD-methode). Naast een huurbeleid waarin betaalbaarheid vorm krijgt door relatief lage (streef-)huren maakt Omnia Wonen zich hard voor verduurzaming, met als doel om de woonlasten betaalbaar te houden.

Het huurbeleid en portefeuillebeleid zijn mede gebaseerd op wat de verschillende inkomensgroepen kunnen betalen.

Omnia Wonen wil huurders de prijs laten betalen die past bij de woning en hun inkomen. Huurders met een hoger inkomen hebben meer bewegingsruimte en kunnen een bewuste keuze maken om een hogere huurprijs te betalen of te verhuizen.

1.1. Jaarafspraken Betaalbaarheid en beschikbaarheid

1.	Wie	Afspraken Nunspeet
1.1.	Omnia Wonen	heeft in 2020 conform het fusiedocument onderzoek gedaan naar de harmonisatie van het huurbeleid. In 2021 voert Omnia Wonen nieuw huurbeleid in voor de gehele organisatie. De SHOW is betrokken bij het opstellen van het huurbeleid en heeft hierover advies gegeven.
1.2.	Omnia Wonen	wijst tenminste 85% van de vrijkomende sociale huurwoningen (met een huurprijs tot de liberalisatiegrens) toe aan de primaire en secundaire doelgroepen. Maximaal 15% van de vrijkomende woningen wordt toegewezen aan de middeninkomens tot € 43.574 en aan huishoudens met problemen rond gezondheid, veiligheid, sociale factoren, overmacht of calamiteiten
1.3.	Partijen	zien passend wonen niet alleen in de verhouding huur ten opzichte van het inkomen maar ook in de verhouding woningtype ten opzichte van het huishoudentype. In het eerste half jaar van 2021 onderzoeken Omnia Wonen en de gemeente hoe zij grote woningen met voorrang kunnen toewijzen aan 3+ huishoudens.
1.4.	Omnia Wonen	is in 2020 gestart met het ontwikkelen van doorstroombeleid en werkt dit verder uit in 2021. Zij betreft hierbij de S.H.O.W.

1.2. Doorlopende afspraken Betaalbaarheid en beschikbaarheid

	Wie	Afspraak
1.5.	Omnia Wonen	past huurbevriezing en huurverlaging toe als huurders betalingsproblemen ervaren. Overleg over het beleid vindt plaats met de SHOW.
1.6.	Omnia Wonen	past inkomensafhankelijke huurverhoging toe binnen (nieuwe) wet- en regelgeving om huurders met een hoger inkomen de reële huurprijs te laten betalen en doorstroming te bevorderen. Overleg hierover vindt plaats met de SHOW.
1.7.	Omnia Wonen	is voornemens conform haar investeringsagenda in de periode 2020-2025 circa 145 woningen (bruto) toe te voegen in de gemeente Nunspeet. Een substantieel deel van de te bouwen woningen zal bestaan uit woningen, die mede geschikt zijn voor kleine huishoudens, senioren en starters met een huurprijs onder de eerste aftoppingsgrens.
1.8.	Omnia Wonen	heeft van de in de periode 2020-2025 toe te voegen woningen de intentie 28 appartementen te realiseren in Molenbeek op de supermarktlocatie.
1.9.	Omnia Wonen	heeft van de in de periode 2020-2025 toe te voegen woningen de intentie 22 woningen te realiseren op de Kijktuinen. De gemeente levert hiervoor de benodigde grond.
1.10.	Gemeente	<p>levert een maximale inspanning om nieuwbouw door Omnia Wonen mogelijk te maken.</p> <ul style="list-style-type: none"> • De gemeente vraagt voor sociale huurwoningen, zijnde huurwoningen onder de liberalisatiegrens, een m2-prijs die 50% bedraagt van de prijs die voor vergelijkbare woningen aan marktpartijen in rekening wordt gebracht. • De gemeente brengt Omnia Wonen in contact met projectontwikkelaars, die in Nunspeet nieuwbouwplannen hebben.
1.11.	Partijen	zetten zich in om de doorstroming op de woningmarkt te bevorderen, omdat partijen onder andere eind 2025 een slaagkans op een sociale huurwoning nastreven van 40%.
1.12.	Omnia Wonen	onderzoekt bij nieuwbouwprojecten de mogelijkheden om de doorstroming te bevorderen. Zij kan hiervoor gebruik maken van de experimenteerruimte in de huisvestingsverordening bij woningtoewijzing.
1.13.	Gemeente	gaat bij de ontwikkeling van woningen in de sociale – en goedkope koop en de middenhuur door derden met de ontwikkelaar in gesprek, en heeft een inspanningsverplichting, om te bezien of (een deel van) de woningen met voorrang toegewezen kan worden aan huurders die een sociale huurwoning achterlaten.
1.14.	Partijen	zetten zich in om voor de corporatiedoelgroepen woningzoekenden gelijke slaagkansen te creëren. Partijen monitoren daarom jaarlijks de slaagkansen om te beoordelen in hoeverre de nagestreefde stijging (jaarlijks 2 á 3%) zich ontwikkeld.

2. Visie Duurzaamheid en kwaliteit

Gemeente Nunspeet

De gemeente Nunspeet wil een slimme en duurzame gemeente zijn. Dat betekent uiteindelijk geheel fossielvrij en circulair. De gemeente heeft de ambitie om jaarlijks 2% energie te besparen, in 2025 50% duurzame energie op te wekken en 30% reductie van uitstoot van broeikasgassen te bewerkstelligen. In 2050 wil de gemeente wat betreft het energiegebruik klimaatneutraal zijn. Hiervoor doet zij zelf duurzaamheidsinvesteringen in de overheidsgebouwen, maar heeft de gemeente ook de hulp van woningeigenaren en de corporatie nodig om de bestaande voorraad aan deze ambities te laten voldoen. De gemeente Nunspeet wil een duurzame woningvoorraad die zich kenmerkt door groen en zuinig energieverbruik, dan wel energieneutraliteit

Omnia Wonen

De focus op duurzaamheid ligt bij Omnia Wonen op beheersing of zelfs verlaging van de woonlasten. Bij de verduurzaming van haar bezit wordt gewerkt vanuit het principe van de trias energetica. Omnia Wonen beperkt de energievraag en daarmee de woonlasten door het isoleren van de woning. Daarna vervangt zij installaties voor nog duurzamere installaties als de levensduur hiertoe aanleiding geeft. Een lagere prioriteit heeft het maximaal gebruik van energie uit duurzame bronnen.

Omnia Wonen levert direct of indirect een bijdrage aan de warmtevisies van gemeenten. Dit doet zij omdat zij inziet dat de invulling van deze visies cruciaal kan zijn voor de betaalbaarheid van woningen.

2.1. Jaarafspraken Duurzaamheid en kwaliteit

2.	Wie	Afspraak
2.1.	Omnia Wonen	maakt in 2021 een start met de ontwikkeling van een woonlastenbeleid i.r.t. duurzaamheid.
2.2.	Omnia Wonen	implementeert in het kader van het woonlastenbeleid i.r.t. duurzaamheid een woonlastentool in het woonruimteverdeelsysteem.
2.3.	Omnia Wonen	ontwikkelt in 2021 een zonnepanelenbeleid.
2.4.	Partijen	gaan in 2021 in gesprek over de duurzaamheidslening van de gemeente voor huurders.

2.2. Doorlopende afspraken Duurzaamheid en kwaliteit

	Wie	Afspraak
2.5.	Gemeente	heeft in 2020 haar Transitievisie Warmte vastgesteld. In dit document worden, naast een totaaloverzicht van de opgave en opties om de warmtevraag op een aardgasvrije en duurzame wijze in te vullen, kansrijke wijken/buurtten geselecteerd om de komende jaren mee aan de slag te gaan. Voor deze wijken/buurtten worden wijkuitvoeringsplannen opgesteld. Deze plannen worden samen met Omnia Wonen, bewoners en andere belanghebbende vormgegeven. De S.H.O.W. behartigt zo nodig de belangen van huurders.
2.6.	Gemeente	betreft Omnia Wonen en de S.H.O.W. bij het maken van de wijkuitvoeringsplannen van de Transitievisie Warmte in de wijken waar Omnia Wonen bezit heeft.
2.7.	Omnia Wonen	stemt haar toekomstige investeringen in duurzaamheidsmaatregelen af op de warmtevisie/duurzaamheidskaart van de gemeente.
2.8.	Gemeente	heeft een aanvraag ingediend i.h.k.v. de RREW regeling een stimuleringsregeling voor kleine aanpassingen in de woning die ook beschikbaar is voor huurders. De gemeente informeert partijen over de uitkomst van de aanvraag en over de vervolgstappen.

3. Visie Wonen Welzijn Zorg

Gemeente Nunspeet

In de gemeente Nunspeet wordt goed wonen voor mensen met een zorgbehoefte mogelijk gemaakt. Dat vraagt om een integrale benadering van wonen, welzijn en zorg, samenwerking, mogelijkheden voor ontmoeting, geschikte woonvormen op de juiste plek. Mensen moeten zoveel mogelijk een wooncarrière in de eigen omgeving kunnen maken, zodat mensen goed wonen in een omgeving waar ze zich thuis voelen, waar zij een netwerk hebben of kunnen opbouwen. Fysieke toegankelijkheid zoals zo min mogelijk drempels en trappen en een bankje om uit te kunnen rusten, een aantrekkelijke omgeving die uitnodigt tot ontmoeten en bewegen waarmee we ook eenzaamheid tegen willen gaan.

Omnia Wonen

Omnia Wonen voelt zich verantwoordelijk om 'langer zelfstandig wonen' te faciliteren door het merendeel van haar woningen bij planmatig binnenonderhoud en nieuwbouw op een basisniveau te brengen. Met relatief kleine en generiek aan te brengen voorzieningen maakt zij het zo mogelijk om het overgrote deel van de mensen - al dan niet met ondersteuning - langer zelfstandig te laten wonen. Daarnaast wil zij ook voorzien in woningen die geschikt zijn voor mensen met grote fysieke beperkingen en/of de behoefte aan intensieve zorg hebben. Vanuit haar visie op een inclusieve samenleving en het beginsel van scheiden van wonen en zorg bouwt Omnia Wonen voor een diverse doelgroep (terughoudend in bouwen voor één doelgroep), waarbij de huurder keuzevrijheid heeft in zorglevering.

3.1. Jaarafspraken Wonen Welzijn Zorg

3.	Wie	Afspraak
3.1.	Partijen	beoordelen in 2021 of er naast het afwegingskader Wonen & Zorg nog een verdiepingsonderzoek WWZ uitgevoerd gaat worden.
3.2.	Omnia Wonen	maakt in 2021 een start met de uitwerking van haar visie op wonen, welzijn en zorg naar beleid.
3.3.	Partijen	stellen in 2021 een WMO convenant/afsprakenkader op.
3.4.	Partijen	onderzoeken in 2021 of de voor de wijk De Brake III (Jongkindhoekd, Mauvekant, Mesdaghout) genomen leefbaarheidsmaatregelen (renoveren woningen, maatregelen in de openbare ruimte en verkoop van een deel van de huurwoningen) in de beleving van bewoners verbetering van het woonklimaat heeft geleid.

3.2. Doorlopende jaarafspraken Wonen Welzijn Zorg

	Wie	Afspraak
3.5.	Gemeente	evalueert de subsidieregeling Gewoon Gemak in de periode 2021-2025 en betreft hierbij Omnia Wonen en de S.H.O.W..
3.6.	Partijen	zorgen er vanuit hun eigen verantwoordelijkheid voor dat een concentratie van specifieke doelgroepen, zoals bewoners die begeleiding nodig hebben, statushouders etc., in een complex of woonblok wordt vermeden.

4. Visie Bijzondere doelgroepen

Gemeente Nunspeet

De uitdaging is het bestaande (veelal sociale) vastgoed en de welzijn- en zorginfrastructuur zo optimaal mogelijk te gebruiken, anticiperen op veranderingen en waar nodig aanpassingen doen. Om deze omslag goed te laten verlopen is afstemming tussen partijen noodzakelijk. Het uitgangspunt is geïntegreerd, inclusief wonen, waarbij mensen deel uitmaken van de maatschappij. De huisvesting van specifieke doelgroepen kan onrust geven. Dialoog met de buurt en het oppakken van signalen uit de wijk zijn hierbij essentieel. Dit ziet de gemeente Nunspeet als een gezamenlijke verantwoordelijkheid van de gemeente en de betrokken partijen om te kunnen voorzien in een woonbehoefte en de leefbaarheid en veiligheid van de omwonenden te waarborgen.

Omnia Wonen

Omnia Wonen zet zich in op inclusieve buurten en straten waar iedereen mee kan doen. Daarbij richten zij zich op haar primaire doelgroep. Omnia Wonen ziet een noodzaak voor directe toewijzing en/of bemiddeling bij de woonvraag van specifieke doelgroepen.

Het gaat voor Omnia Wonen ook om de omgevingskwaliteit en kwaliteit van samenleven. Zij heeft aandacht voor mens en buurt.

Omnia Wonen zet in op verbinding, het goede gesprek, werken vanuit haar kracht samen met de krachten van anderen. Daarom nodigt zij haar partners uit om samen te vormen, te delen en mijlpalen te behalen. Om zo maximale maatschappelijke meerwaarde te creëren.

4.1. Jaarafspraken Bijzondere doelgroepen

4.	Wie	Afspraak
4.1.	Partijen	spannen zich in 2021 in om aan de taakstelling voor huisvesting vergunningshouders te voldoen, rekening houdend met de woningvoorraad en het aantal mutaties. De taakstelling voor de eerste helft van 2021 bedraagt 22 personen.

4.2. Doorlopende jaarafspraken Bijzondere doelgroepen

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