Prestatieafspraken 2022
Oldebroek

Gemeente Oldebroek

omniawonen
Iedereen een thuisbasis

deltaWonen

Stichting Huurdersbelangen Omnia Wonen

BEWONERSRAAD deltaWonen

Ondertekening Prestatieafspraken 2022 Oldebroek

Aldus overeengekomen d.d. 13 december 2021 te Oldebroek,

de gemeente Oldebroek,
vertegenwoordigd door
w.g. burgemeester T.H. Haseloop-Amsing

Stichting deltaWonen,
vertegenwoordigd door
w.g. directeur-bestuurder de heer E. Leideman

Woningstichting Omnia Wonen,
vertegenwoordigd door
w.g. mevrouw J.F.W. Clasie

Stichting Centrale Bewonersraad deltaWonen,
vertegenwoordigd door
w.g. mevrouw H. Garziad

Stichting Huurdersbelangen Omnia Wonen,
Vertegenwoordigd door
w.g. de heer H. Graafland

Inhoud

	Inhoud	3
	Inleiding	4
	Samenwerking	4
1.	Visie Betaalbaarheid en beschikbaarheid	5
1.1.	Jaarafspraken Betaalbaarheid en beschikbaarheid	7
1.2.	Doorlopende afspraken Betaalbaarheid en beschikbaarheid	8
2.	Visie Duurzaamheid en kwaliteit	10
2.1.	Jaarafspraken Duurzaamheid en kwaliteit	11
2.2.	Doorlopende afspraken Duurzaamheid en kwaliteit	11
3.	Visie Wonen Welzijn Zorg	12
3.1.	Jaarafspraken Wonen Welzijn Zorg	13
3.2.	Doorlopende jaarafspraken Wonen Welzijn Zorg	13
4.	Visie Bijzondere doelgroepen	14
4.1.	Jaarafspraken Bijzondere doelgroepen	14
4.2.	Doorlopende jaarafspraken Bijzondere doelgroepen	15

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 meest kwetsbare inwoners van onze gemeente. Strategische keuzes hebben partijen vastgelegd in een raamovereenkomst tot en met 2022. 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 structuur gegoten, die in meerdere gemeenten op de Noord-Veluwe wordt toegepast.

Samenwerking

Op 11 december 2017 is de raamovereenkomst voor het maken van prestatieafspraken in de periode 2018-2023 door alle partijen ondertekend. Hierin zijn de basisafspraken gemaakt voor de lange termijn en deze worden jaarlijks geconcretiseerd in prestatieafspraken.
De raamovereenkomst is dus een doorkijk naar een langere termijn. Om deze doelstelling te bereiken zijn er vier pijlers geformuleerd:

1. Beschikbaarheid en betaalbaarheid
2. Wonen met Welzijn en zorg
3. Duurzaamheid
4. Vitale kernen met actieve, betrokken burgers.

Deze pijlers worden verder uitgewerkt in deze prestatieafspraken.
Het partnerschap wordt vormgegeven door samen te werken. Op deze wijze kunnen we de huurders en toekomstige huurders van Oldebroek op de beste manier van dienst zijn. Uitgangspunten bij dit partnerschap zijn wederzijdse inspanning, vertrouwen, openheid en transparantie. Daarbij bestaat de vrijheid voor de partijen elkaar aan te spreken als de uitvoering van afspraken niet naar tevredenheid van één van de partijen verloopt. Er wordt tenminste 4 maal per jaar een ambtelijk en bestuurlijk overleg gevoerd. In deze overleggen informeren partijen elkaar over de stand van zaken van de prestatieafspraken. Bespreekpunten kunnen bij elke vergadering terugkeren maar ook kan prioriteit gegeven worden aan de verdieping van een onderwerp. De gemeente, corporaties en huurdersorganisaties nemen op een gelijkwaardige wijze deel aan de overleggen.

Woningcorporaties moeten zich volgens de Woningwet 2015 concentreren op het bouwen, verhuren en beheren van sociale huurwoningen en enkele andere maatschappelijke taken. De Woningwet 2015 noemt dit: diensten van algemeen economisch belang (daeb).
Partijen gaan de in deze prestatieafspraken opgenomen verplichtingen aan onder het voorbehoud dat zij een haar 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.

De raamovereenkomst loopt in 2022 af. Een belangrijke inspanning in 2022 is het maken van nieuwe meerjarige afspraken voor de periode 2023-2027. Voor de jaarschijf 2022 richten we ons op het uitvoeren van lopende projecten. De inspanningen in de samenwerking tussen de partijen zullen vooral zitten in de totstandkoming van nieuwe raamovereenkomst waarin onder andere het Woonprogramma en de visie Wonen, Welzijn en Zorg van de gemeente en de portefeuillestrategieën van de corporaties en hun facetbeleid worden geïntegreerd.

1. Visie Betaalbaarheid en beschikbaarheid

Gemeente Oldebroek
In de gemeente Oldebroek is sprake van een betaalbare sociale woningvoorraad met voldoende variatie voor diverse doelgroepen. Er is een variatie in woningtypen maar ook in prijs. Jong en oud heeft de mogelijkheid om binnen de eigen gemeente door te stromen. Starters kunnen op de huur- en koopmarkt een passende woning vinden binnen de gemeente. Senioren kunnen langer zelfstandig thuis blijven wonen doordat levensloopgeschikte woningen beschikbaar zijn. Ook voor specifieke doelgroepen* is voldoende passende woonruimte beschikbaar.

In de gemeente Oldebroek ontstaan woonconcepten die passen bij de veranderende woonvraag. Maar ook bij gewijzigde inkomenssituatie van senioren en de veranderende zorgvraag.

Woningen worden verduurzaamd en aangesloten op een andere warmtevoorziening dan aardgas, met de bedoeling dat de maandlasten van huur inclusief energierekening niet stijgen. Zo krijgen huurders een betere woning tegen gelijke of lagere maandlasten.

*Specifieke doelgroepen zijn:
- doelgroepen die begeleiding nodig hebben (beschermd wonen, inwoners met een verstandelijke beperking);
- doelgroepen die een aangepaste woningen nodig hebben (inwoners met een fysieke beperking);
- doelgroepen die alleen een reguliere en betaalbare woning nodig hebben (woonvraag na echtscheiding, gewijzigde gezinssamenstelling, jongeren, statushouders en arbeidsmigranten[1]).

deltaWonen
Als woningcorporatie voorzien wij in een belangrijke levensbehoefte; een (t)huis voor iedereen. Onze huizen zijn voor iedereen betaalbaar, beschikbaar en van goede kwaliteit.
Een huurder kan pas een verantwoorde keuze voor een woning maken als de totale woonlasten van die woning voor hem transparant en inzichtelijk zijn. Want de huurprijs kan dan betaalbaar zijn, maar als de andere woonkosten (zoals bijvoorbeeld de energielasten) in die woning erg hoog zijn, kan het wonen nog steeds te duur zijn. Daarom werken wij bij deltaWonen niet alleen aan betaalbare huren, maar vooral ook aan betaalbaar wonen. Bijvoorbeeld door onze woningen energiezuinig te maken, zodat een huurder lagere energielasten heeft.

Het is onze kerntaak om te zorgen voor voldoende beschikbare, betaalbare en kwalitatieve woningen, in een portefeuille die op korte en lange termijn aansluit bij de woningbehoefte. Een woning is immers voor ieder mens een basisvoorwaarde om zich te kunnen ontwikkelen. In de uitvoering van onze kerntaak vinden wij het belangrijk dat de woningen ook meerwaarde bieden aan het persoonlijke wonen en leven van onze huurders. Huurders vinden bij deltaWonen een passende woning voor elke levensfase en levenssituatie: van student tot eenverdiener, van gezinsleven tot senior, met of zonder zorgvraag. Onze bouw- en verhuuractiviteiten zijn erop gericht om doorstroming op de woningmarkt te stimuleren.

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 op de mogelijkheden 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] Oldebroek heeft een notitie Huisvesting Arbeidsmigranten opgesteld. Arbeidsmigranten zoals benoemd in deze notitie, zijn voor de gemeente een bijzondere doelgroep. Voor de corporaties behoren alleen de long-stayers tot de corporatiedoelgroep die door middel van het woonruimteverdeelsysteem in aanmerking kunnen komen voor een woning.

1.1. Jaarafspraken Betaalbaarheid en beschikbaarheid

1.	Wie?	Afspraken Oldebroek
1.1.	Gemeente	Gaat uitvoering geven aan het vastgestelde Woonprogramma.
1.2.	Gemeente en corporaties	Dragen zorg voor het aansluiten van aantal betaalbare huurwoningen op de vraag. Dit sluit aan bij de aantallen in het Woonprogramma en de product markt combinaties van de corporaties in hun portefeuillestrategie.
1.3.	Corporaties	Stellen een overzicht (meerjarenplanning voor de nieuwbouw) op dat onderdeel wordt van de raamovereenkomst.
1.4.	Gemeente	biedt op basis van het Woonprogramma voldoende betaalbare (nieuw)bouwlocaties aan waar sociale huurwoningen kunnen worden toegevoegd en zorgt voor soepele procedures en voortgang.
1.5.	Gemeente	stelt geen extra kwaliteitseisen bovenop wettelijke regelgeving, om nieuwbouw van sociale huurwoningen haalbaar te maken.
1.6.	Corporaties	Wijzen 85 % van de vrijkomende sociale huurwoningen toe aan de primaire en secundaire doelgroep. Maximaal 15% van de woningen worden toegewezen aan de middeninkomens en aan huishoudens met problemen rond gezondheid, overmacht, calamiteiten enz.
1.7.	Corporaties	Bieden 20% van de vrijkomende woningen conform de huisvestingsverordening aan via loting.
1.8.	deltaWonen	Start op grond van artikel 41 van de Woningwet een procedure voor een ontheffing om volledig werkzaam te zijn in de gemeente Oldebroek, die niet behoort tot de gemeente in het kernwerkgebied van deltaWonen (woningmarktregio Zwolle-Stedendriekhoek). DeltaWonen richt zich daarbij in haar activiteiten op de kernen Wezep en Hattermerbroek.
1.9.	Gemeente	Dragen zorg voor het in balans houden van de woonlasten onder andere door de minimaregelingen, vroegsignalering en het armoedebeleid.
1.10.	Corporaties	Hebben een inspanningsverplichting om jongeren te huisvesten onder de kwaliteitskortingsgrens en eerste aftoppingsgrens.
1.11.	Gemeente	Onderzoekt of het mogelijk is om als experiment kamergewijze verhuur toe te staan waarbij ondere andere wordt gekeken naar de (on)mogelijkheden van de ruimtelijke aspecten en kostendelersnorm.
1.12.	Omnia Wonen	gaat verder met de voorbereiding van het herstructureringsproject aan Spronksweg/Hollanderstraat.
1.13.	Omnia Wonen	voert in 2022 in samenwerking met de gemeente een haalbaarheidsonderzoek uit voor herontwikkeling van de locatie van de huidige brandweerkazerne.
1.14.	Corporaties	Beoordelen of verkooplabels van te verduurzamen woningen gehandhaafd blijven in verband met de grote investering die wordt gedaan en de praktische uitvoerbaarheid van de renovatie.
1.15.	Partijen	werken regionaal samen om de verhuiscoach uit het Actieplan Wonen van de Provincie Gelderland een succes te maken. Onderdeel hiervan is een pakket aan maatregelen dat ingezet wordt voor het bevorderen van doorstroming in de huurwoningen. Hiermee is het aantrekkelijk om een beter passende woning te betrekken en de huidige woning achter te laten voor een andere woningzoekende.
1.16.	Corporaties	Verkopen max. 10 woningen (evenredig) in Oldebroek in 2022, waarbij de zittende huurder voorrang heeft. Bij geen interesse, wordt de woning na mutatie verkocht, met voorrang voor huurders van sociale huurwoningen om doorstroming te bevorderen tov andere kopers.
1.17.	Corporaties	informeren bij de verkoop van huurwoningen de kopers over verduurzaming (o.a. over de gemeentelijke lening voor toekomstbestendig wonen, de staat van verduurzaming en de plannen voor verduurzaming van de corporatie in de buurt).
1.18.	Gemeente en corporaties.	Stelt beleid op voor de woonwagens en woonwagenstandplaatsen binnen de gemeente Oldebroek in samenspraak met corporaties.

1.19.	Gemeente en corporaties	Versnellen/stimuleren woningbouw (tijdelijke bouw, conceptuele bouw, beschikbare locaties, onderzoeken mogelijkheden woningsplitsing/kamergewijze verhuur).
1.20.	Gemeente en corporaties	Monitoren huisvesting specifieke doelgroepen.
1.21.	Gemeente	Onderzoekt mogelijkheden standaard verplichting tot zelfbewoning.
1.22.	Gemeente	onderzoekt de mogelijkheden om huurders met een hoger inkomen dan de sociale huurgrens voorrang kunnen krijgen bij goedkope koopwoningen. Op deze manier worden sociale huurwoningen vrijgemaakt voor woningzoekende die wel tot de doelgroep behoren.
1.23.	Gemeente en corporaties	voeren gezamenlijk met de Regio Noord Veluwe een woningmarktonderzoek uit om zo een gedeeld beeld te hebben van de woningmarktregio.
1.24.	Gemeente en corporaties	werken in 2022 een experiment uit met een bezettingsnorm bij toewijzingen van grote woningen.
1.25.	Gemeente en corporaties	Gaan met elkaar op zoek naar mogelijkheden om vastgoed zo flexibel mogelijk in te zetten. Denk hierbij aan zorglocaties waar ook 'gewone' huurders kunnen wonen op het moment dat de vraag naar zorgwoningen verandert. Hierbij treden zij ook in overleg met andere marktpartijen.

Ontwikkeling van de sociale woningvoorraad	deltaWonen	Omnia Wonen	Gemeente, UWoon, Habion
Verhuren	1438	562	2+66+36
Verkopen	-5	-5	
Liberaliseren	0	0	
Slopen	0	0	
Toevoegen	0	0	15
Totaal	1433	557	119

1.2. Doorlopende afspraken Betaalbaarheid en beschikbaarheid

	Wie?	Afspraak
1.26.	Gemeente	Bevordert dat er voldoende betaalbare woningen worden gerealiseerd in de particuliere sector waarmee de doorstroming van de sociale huursector naar een particuliere huurwoning of koopwoning wordt gestimuleerd. Het gaat hier in de koopsector om woningen met verkoopprijzen tot € 200.000,- en in de huursector om woningen met een maandelijkse huurprijs tussen € 752,- en € 900,-; Om goedkoop scheefhuren in de sociale huursector te verminderen.
1.27.	Corporaties gemeente	Geven uitvoering aan de afspraken die zijn gemaakt in het convenant 'vroegsignalering' (2021). Er wordt jaarlijks verslag gedaan van de uitvoering.
1.28.	Corporaties	Monitoren in regionaal verband of het streefhuurbeleid (bij nieuwe verhuringen) in de praktijk werkt zoals bedoeld en of er geen groepen tussen wal en schip vallen. Hiervoor wordt gebruik gemaakt van de benodigde informatie uit het woonruimteverdeelsysteem.
1.29.	Gemeente	Betrekt de woningcorporaties bij de ontwikkeling van woningbouwlocaties in gemeente Oldebroek.
1.30.	Gemeente	Betrekt de woningcorporaties vroegtijdig bij de ontwikkeling van visies zoals deze voor Oldebroek Centrum wordt ontwikkeld. We zijn in gesprek over de toekomstvisie Oldebroek Centrum.
1.31.	Partijen	Geven uitvoering aan de Huisvestingsverordening 2020 en bereiden actualisatie van de Huisvestingverordening voor.
1.32.	Partijen	Monitoren de slaagkansen van de te onderscheiden subgroepen woningzoekenden met informatie uit de woonruimteverdeling Noord west Veluwe. In regionaal verband wordt dit verder uitgewerkt;
1.33.	Corporaties	Iedere verkochte woning wordt opgeteld bij het aantal te ontwikkelen woningen op middellange termijn conform het Woonprogramma.

2. Visie Duurzaamheid en kwaliteit

Gemeente Oldebroek
De bestaande woningvoorraad is in 2050 klimaatneutraal. Dit houdt in goed geïsoleerde woningen en gebouwen, die met duurzame warmte wordt verwarmt en waarin schone elektriciteit wordt gebruiken of zelfs zelf wordt opgewekt.

Daarom wordt nieuwbouw gebouwd, zonder gasaansluiting. En de bestaande woningvoorraad wordt in de periode tot aan 2050 gefaseerd gerenoveerd, geïsoleerd, aardgasvrij gemaakt en verder verduurzaamd.

De woningvoorraad is levensloopgeschikt. Woningen en andere gebouwen worden zoveel mogelijk 'flexibel' waardoor deze gemakkelijk geschikt gemaakt kunnen worden voor een andere functie of doelgroep. Ideeën vanuit de samenleving om bij te dragen aan een klimaatneutraal Oldebroek worden benut.

Uit de vertegenwoordiging vanuit de woningcorporaties in het RES-proces is de wens uitgesproken ten aanzien van de samenwerkende gemeentes in de Noord-Veluwe om lange termijn investeringsplanningen uit te lijnen, om zo samen grote stappen te kunnen zetten in de energie- en warmtetransitie.

deltaWonen
In 2050 is deltaWonen CO2 neutraal. Dat is de door ons gehanteerde strategische doelstelling, waar wij ons voor inzetten. Wij reduceren 70% in de CO2-uitstoot in ons bezit. De overige 30% behalen we door CO2-neutraal opgewekte energie te gebruiken.
Met deze doelstelling leveren wij een belangrijke bijdrage aan de doelstelling uit het klimaatakkoord om de uitstoot van broeikasgassen in Nederland in 2030 tenminste met 49% verlaagd te hebben (ten opzichte van 1990). Wij willen dat onze woningvoorraad in 2050 energieneutraal is.
Circulariteit is daarbij ons leidende principe. Circulariteit betekent het veranderen van het huidige economische systeem; van een lineair proces (grondstoffendelving, productie, vernietiging) naar een circulair proces waarin grondstoffen eindeloos op verschillende manieren hergebruikt kunnen worden. Dit geldt zowel voor de bouwmaterialen als de grondstoffen die nodig zijn voor de energievraag (warmte- en huishoudelijk gebruik elektra). Kortom, we zetten proactief in op de circulariteit.

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.	Gemeente	Geeft uitvoering aan de Transitievisie Warmte. Voor alle wijken die vallen onder de Transitievisie Warmte is voor 2030 een wijkuitvoeringsplan opgesteld. Er wordt gewerkt aan de intensivering van de samenwerking met de woningcorporaties. De corporaties betrekken de huurdersorganisaties hierbij.
2.2.	DeltaWonen	Treft In 2022 maatregelen aan 28 woningen aan de Nieuwlandsweg om de woningen energiezuiniger te maken. Daarnaast worden de woningen uitgebreid gemonitord door TNO om zo meer inzicht te krijgen in de relatie tussen een energie zuinige woning en het gedrag van de bewoner.
2.3.	Corporaties	Onderzoeken en bespreken in het licht van de Transitievisie Warmte de gevolgen voor verouderde woningen, in relatie tot de voordelen van duurzame, aardgasvrije en/of levensloopbestendige nieuwbouw; Informeren de gemeente en huurders hierover.
2.4.	Gemeente	geeft uitvoering aan de Regionale Energie Strategie (RES) waar mogelijk en de Transitievisie Warmte.
2.5.	Gemeente en corporaties	Zetten zich in voor groene wijken (klimaatadaptatie – hittestress en/of wateropvang).
2.6.	Gemeente en corporaties	Trekken samen op in het onderzoeken van alternatieve energiebronnen en innovaties.
2.7.	Partijen	Denken samen na over het betrekken van particuliere eigenaren bij verduurzaming in 'gemengde' blokken.
2.8.	Partijen	brengen de inzet van een energiecoach van Veluwe Duurzaam onder de aandacht bij de huurders. Deze energiecoaches hebben een opleiding over energiebesparende maatregelen gevolgd, zodat zij de juiste informatie en kennis in huis hebben om de huurder verder te helpen.
2.9.	Gemeente	heeft de eenmalige specifieke uitkering Regeling Reductie Energiegebruik Woningen (RREW) toegekend gekregen. Hiermee stimuleert de gemeente samen met de corporaties huurders (en eigenaar-bewoners) energie te besparen in hun woning, door gerichte acties in te zetten. De uitvoering is in handen van het energieloket Veluwe Duurzaam.
2.10.	Corporaties	gaan in gesprek met Veluwe Duurzaam, het energieloket van de gemeente, welke diensten zij structureel voor huurders kan inzetten en op welke manier.

2.2. Doorlopende afspraken Duurzaamheid en kwaliteit

	Wie?	Afspraak
2.11	Partijen	Ondersteunen van huurders met duurzaamheidsinitiatieven.
2.12	Partijen	Zetten in op de mogelijkheden van gedragsverandering op het gebied van duurzaamheid bij huurders/inwoners door te stimuleren en motiveren;
2.13	Gemeente	Stimuleert dat huurders gebruik kunnen maken van het loket Veluwe Duurzaam.
2.14	deltaWonen	Biedt het programma 'Stralend Wonen' aan, waarbij huurders zelfde keuze kunnen maken voor de overgang naar zonnepanelen.
2.15	Partijen	Wisselen informatie uit over de meerjarenonderhoudsplanningen zodat plannen e.d. op elkaar kunnen worden afgestemd.

3. Visie Wonen Welzijn Zorg

Gemeente Oldebroek
In verband met de vergrijzing en het beleid om mensen zo lang mogelijk zelfstandig thuis te laten wonen, wordt ingezet op de creatie van zo veel mogelijk levensloopbestendige woningen (nieuwbouw of aanpassing). Gezamenlijk wordt gewerkt aan een schone en veilige woonomgeving, daarbij worden bewoners en andere samenwerkingspartners betrokken. Partijen werken daarbij gebiedsgericht, integraal en oplossingsgericht aan leefbare buurten. De visie Wonen, Welzijn en Zorg en het Woonprogramma zijn hierin richtinggevend.

deltaWonen
Wie je ook bent, je bent welkom! DeltaWonen wil bijdragen aan een inclusieve en genereuze samenleving die plek biedt aan iedereen. Wij geloven dat het ervaren van geluk van onze bewoners mede wordt bepaald door het gevoel ergens bij te horen en onderdeel uit te maken van de samenleving. Daarom zetten wij in op samenredzaamheid. Wij stellen (het belang van) de buurt centraal. Wij stellen de vraag: wat kunnen jullie in plaats van de vraag wat kan jij? Inzetten op leefstijlen draagt hieraan bij, omdat er dan een basis is van zelfde waarden en normen en wijze van leven. Hierdoor wordt het gevoel ergens bij te horen versterkt en draagt bij aan de sociale cohesie in een buurt.Onze visie op wonen met zorg is hierin richtinggevend.

Omnia Wonen
Omnia Wonen voelt zich verantwoordelijk om 'langer zelfstandig' 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.	Gemeente	stelt in 2022 een visie Wonen, Welzijn en zorg vast. Zij betrekt hierbij de corporaties en huurdersorganisaties.
3.2.	Gemeente	Stelt een uitvoeringsprogramma Wonen, Welzijn en Zorg op en geeft hier in samenspraak met de corporaties uitvoering aan.
3.3.	Partijen	Onderzoeken de mogelijkheden tot het creëren van nieuwe ontmoetingsplekken voor inwoners van de gemeente Oldebroek. Bijvoorbeeld een buurttuin of praatbankje.
3.4.	Omnia Wonen	Werkt in 2022 de visie op Wonen Welzijn Zorg verder uit.
3.5.	deltaWonen	deltaWonen organiseert een belanghoudersdag op het thema wonen met zorg. Daarin deelt de organisatie de opbrengst van een tour langs gemeenten en zorgorganisaties.
3.6.	Gemeente	voert bij complexe casussen op het gebied van sociale problematiek de regie en is de schakel tussen de samenwerkende partijen.

3.2. Doorlopende jaarafspraken Wonen Welzijn Zorg

	Wie?	Afspraak
3.7.	Partijen	Geven uitvoering aan het WMO-convenant en vroegsignalering.
3.8.	Gemeente	Geeft uitvoering aan de subsidieregeling Toekomstbestendig Wonen, op grond waarvan de SVn een lening kan verstrekken. Deze subsidieregeling kan gebruikt worden door huurders die een woning kopen van de corporatie.
3.9.	Gemeente	Biedt vanuit een subsidie aan SWO een financiële vergoeding aan bij de uitvoering van kleine aanpassingen in huis gericht op het 'langer zelfstandig thuis wonen'.
3.10.	Partijen	Partijen werken gezamenlijk aan een fijne leefomgeving voor inwoners. Bij het opstellen van de nieuwe raamovereenkomst gaan partijen in gesprek over de wijze waarop buurtbemiddeling of vergelijkbare instrumenten worden ingezet bij geschillen tussen inwoners.
3.11.	Partijen	Ondersteunen bewonersinitiatieven op het gebied van leefbaarheid.
3.12.	Partijen	Hanteren de werkwijze van de Beleidsregels Woonoverlast die binnen de regio is opgesteld.
3.13.	Partijen	Geven uitvoering aan het regionale Hennepconvenant.

4. Visie Bijzondere doelgroepen

Gemeente Oldebroek
Onder bijzondere doelgroepen verstaan wij o.a. (dreigende) dak- en thuislozen, mensen die uitstromen uit beschermde woonvorm, kwetsbare jongeren, arbeidsmigranten[2], vergunninghouders, en spoedzoekers) Partijen voelen zich samen verantwoordelijk voor de huisvesting van corporatiedoelgroepen. Gezamenlijk wordt er naar gestreefd om een goede balans te creëren in de huisvesting van reguliere woningzoekenden, bijzondere doelgroepen en spoedzoekers.

deltaWonen
Wij ontwikkelen geen specifiek zorgvastgoed maar wij streven naar woonvormen met reguliere woningen die passen bij de woonbehoefte van verschillende kwetsbare groepen. Voor senioren stimuleren wij passende zelfstandige woonruimte bij (bijna) elke fase van hun leven. Hierdoor kunnen wij inzetten op doorstroom van onze oudere inwoners. Sommige kwetsbare bewoners hebben ondersteuning nodig op een of meerdere leefgebieden, zoals wonen, werk, relatie en sociale weerbaarheid, financiën en (geestelijke) gezondheid. Waar het wonen onze expertise is zoeken wij de synergie met organisaties die expertise hebben op een of meerdere van de andere leefgebieden om mensen die dit nodig hebben te kunnen ondersteunen.

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.

---

[2] Oldebroek heeft een notitie Huisvesting Arbeidsmigranten opgesteld. Arbeidsmigranten zoals benoemd in deze notitie, zijn voor de gemeente een bijzondere doelgroep. Voor de corporaties behoren alleen de long-stayers tot de corporatiedoelgroep die door middel van het woonruimteverdeelsysteem in aanmerking kunnen komen voor een woning.

4.1. Jaarafspraken Bijzondere doelgroepen

4.	Wie?	Afspraak
4.1.	Partijen	Reserveren 6% van de vrijkomende woningen voor toewijzing via directe bemiddeling. (centrale uitgang, bijzondere toewijzing, experimentenregeling). Er wordt zoveel mogelijk gebruik gemaakt van de bestaande kanalen.
4.2.	Partijen	Bespreken op uitvoeringsniveau de analyse van de gemeente om bijzondere doelgroepen te huisvesten en de vraag of naast de bestaande kanalen aanvullende afspraken nodig zijn.
4.3.	Partijen	Spannen zich in om aan de gemeentelijke taakstelling huisvesting vergunninghouders te voldoen, rekening houdend met de woningvoorraad en het aantal mutaties. Bespreken dit minimaal elk kwartaal. En geven uitvoering aan het op te stellen plan van aanpak statushouders.
4.4.	Partijen	Stellen, indien mogelijk en beschikbaar, woningen met een sloopstatus tijdelijk beschikbaar.
4.5.	Gemeente	zoekt ook naar huisvestingsmogelijkheden voor vergunninghouders buiten de sociale huurwoningvoorraad.
4.6.	Corporaties	wijzen maximaal 25% van de vrijkomende sociale huurwoningen via het bemiddelingsmodel toe aan bijzondere doelgroepen.
4.7.	Gemeente en Omnia Wonen	werken samen aan de ontwikkeling van drie maatwerkwoningen in Oldebroek voor de huisvesting van een doelgroep die aangewezen is op een sociale huurwoning en gebaat is bij een rustige, prikkelarme woonomgeving c.q. niet kan functioneren in een 'gewone' woonomgeving.

4.2. Doorlopende jaarafspraken Bijzondere doelgroepen

	Wie?	Afspraak
4.8.	Gemeente	past het afwegingskader toe op basis waarvan initiatieven voor de huisvesting van verschillende groepen met een zorgbehoefte en bijzondere doelgroepen worden beoordeeld.
4.9.	Gemeente	geeft uitvoering aan beleid voor het realiseren van een aantal woonplekken voor dak- en thuisloze mensen. Eventueel in regionaal verband.