

Prestatieafspraken 2022 Nunspeet



Ondertekening Prestatieafspraken 2022 Nunspeet

Aldus overeengekomen 9 december 2021 te Nunspeet,

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



Woningstichting Omnia Wonen,
vertegenwoordigd door
manager Wonen en Vastgoed, mevrouw J. Clasié

Stichting Huurdersbelangen Omnia Wonen,
vertegenwoordigd door
mevrouw D. Kleine

Inhoud

Inhoud	2
Inleiding	3
Samenwerking	3
1. Visie Betaalbaarheid en beschikbaarheid	4
1.1. Jaarafspraken Betaalbaarheid en beschikbaarheid	5
1.2. Doorlopende afspraken Betaalbaarheid en beschikbaarheid	7
2. Visie Duurzaamheid en kwaliteit	9
2.1. Jaarafspraken Duurzaamheid en kwaliteit	10
2.2. Doorlopende afspraken Duurzaamheid en kwaliteit	10
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	15
4.1. Jaarafspraken Bijzondere doelgroepen	16
4.2. Doorlopende jaarafspraken Bijzondere doelgroepen	16

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 huishoudensamenstelling, 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	wijst tenminste 85% van de vrijkomende sociale huurwoningen (met een huurprijs tot de liberalisatiegrens) toe aan de corporatie 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.
1.2.	Omnia Wonen	streeft ernaar om voldoende woningen beschikbaar te hebben voor haar doelgroepen door 70% van de woningen onder de tweede aftoppingsgrens te verhuren.
1.3.	Partijen	In het kader van passend wonen, voeren partijen in 2022 een proef uit waarbij woningen met 3 of meer slaapkamers met voorrang worden geadverteerd aan huishoudens met 3 of meer personen. Woningen met 4 of meer slaapkamers worden met voorrang geadverteerd aan huishoudens van 4 of meer personen. Voor deze werkwijze wordt het experimentartikel uit de huisvestingsverordening toegepast. Partijen streven ernaar om 1 januari 2022 te starten met de proef. In het vierde kwartaal van 2022 wordt de proef geëvalueerd.
1.4.	Omnia Wonen	implementeert een woonlastentool in het woonruimteverdeelsysteem. De woonlastentool is een voorlichtingsinstrument voor woningzoekenden die een indicatie van de woonlasten van de woning geeft.

1.5.	Gemeente en Omnia Wonen	voeren gezamenlijk met de Regio Noord Veluwe een woningmarktonderzoek uit om zo een gedeeld beeld te hebben van de woningmarktregio.
1.6.	Partijen	werken regionaal samen om de verhuiscoach uit het Actieplan Wonen van de Provincie Gelderland een succes te maken.

1.2. Doorlopende afspraken Betaalbaarheid en beschikbaarheid

	Wie	Afspraak
1.7.	Omnia Wonen	past huurbevriezing en huurverlaging toe als huurders betalingsproblemen ervaren. Overleg over het beleid vindt plaats met de SHOW.
1.8.	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.
1.9.	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.
1.10.	Omnia Wonen	realiseert in de periode 2022-2023 28 appartementen in Molenbeek op de supermarktlocatie. Zij past i.s.m. de gemeente bij de toewijzing van de woningen een doorstroomexperiment toe.
1.11.	Omnia Wonen	realiseert in de periode 2022-2023 23 grondgebonden woningen op de Kijktuinen. De gemeente levert hiervoor de benodigde grond. Omnia Wonen past i.s.m. de gemeente bij de toewijzing van de woningen een doorstroomexperiment toe.
1.12.	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.
1.13.	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%.
1.14.	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.
1.15.	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.
1.16.	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.
1.17.	Omnia Wonen	heeft omstreeks 2005 in afstemming met de gemeente ongeveer 375 woningen gelabeld voor verkoop bij mutatie (o.a. met als doel het aanbod van betaalbare koopwoningen te vergroten, verbeteren van de leefbaarheid en het streven naar gemengde wijken). In 2016 is deze verkoopportefeuille vanwege het tekort aan sociale huurwoningen na afstemming met de gemeente verlaagd van 310 naar 115 woningen (m.n. in verband met verbeteren van de leefbaarheid en gedane toezeggingen aan omwonenden). Een deel van deze 115 woningen in deze complexen is inmiddels al verkocht. Omnia Wonen gaat door met deze verkoop (momenteel 88 woningen). In de praktijk worden er ongeveer 5 woningen per jaar verkocht. Op basis van de evaluatie van de bezettingsnorm proef overweegt Omnia Wonen in 2022 een deel van haar grote woningen toe te voegen aan haar verkoopvijver. Om haar woningportefeuille meer af te stemmen op de woningbehoefte van de toekomst.

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.	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.
2.2.	Omnia Wonen	gaat in gesprek met Veluwe Duurzaam, het energieloket van de gemeente, welke diensten zij structureel voor huurders kan inzetten en op welke manier.
2.3.	Partijen	brenghen 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.
2.4.	Gemeente	gaat de actie Steenbreek gemeentebreed uitrollen. Partijen onderzoeken in 2022 welke actie(s) opgezet kunnen worden om verstening van tuinen tegen te gaan en die een bijdrage leveren aan de leefbaarheid van buurten.

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/buurten geselecteerd om de komende jaren mee aan de slag te gaan. Voor deze wijken/buurten 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. Partijen zoeken hierbij samen naar praktisch uitvoerbare oplossingen met zo laag mogelijke maatschappelijke kosten.

2.7.	Omnia Wonen	stemt haar toekomstige investeringen in duurzaamheidsmaatregelen af op de warmtevisie/duurzaamheidskaart van de gemeente.
------	----------------	---

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.	Gemeente	voert op dit moment een onderzoek uit naar de (verwachte) vraag naar wonen met zorg en de verhouding tussen de vraag en het huidige aanbod voor verschillende zorgdoelgroepen. Partijen bepalen nadat de uitkomsten van het onderzoek naar de woonzorgopgave zijn vastgesteld hoe de vervolgstappen eruit gaan zien.
3.2.	Partijen	hebben in 2021 een start gemaakt met het formuleren van een WMO afsprakenkader, een conceptkader is gereed. Partijen onderzoeken nu de mogelijkheid tot samenwerking met Oldebroek en Elburg, zodat binnen de regio dezelfde regels gehanteerd kunnen worden. Het streven is e.e.a. af te ronden in de eerste helft 2022.

3.2. Doorlopende jaarafspraken Wonen Welzijn Zorg

	Wie	Afspraak
3.3.	Gemeente	evalueert de subsidieregeling Gewoon Gemak in de periode 2021-2025 en betreft hierbij Omnia Wonen en de S.H.O.W..
3.4.	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. Partijen monitoren de leefbaarheid en treden met elkaar in overleg wanneer er signalen zijn dat de leefbaarheid in een buurt of complex onder druk komt te staan.

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 om aan de taakstelling voor huisvesting vergunninghouders te voldoen, rekening houdend met de woningvoorraad en het aantal mutaties. Wanneer blijkt dat aan de taakstelling niet kan worden voldaan gaan partijen in overleg over andere huisvestingsmogelijkheden buiten de sociale huurwoningvoorraad.

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'.