

Prestatieafspraken 2023 Nunspeet



Inhoud

| | |
|--|----|
| 1. Inleiding..... | 4 |
| Samenwerking | 3 |
| Landelijke prestatieafspraken | 3 |
| Raadsakkoord "Samen meer voor elkaar" | 4 |
| 2. Visie Betaalbaarheid en beschikbaarheid..... | 4 |
| 2.1. Jaarafspraken Betaalbaarheid en beschikbaarheid..... | 4 |
| 2.2. Doorlopende afspraken Betaalbaarheid en beschikbaarheid | 5 |
| 3. Visie Duurzaamheid en kwaliteit | 6 |
| 3.1. Jaarafspraken Duurzaamheid en kwaliteit | 7 |
| 3.2. Doorlopende afspraken Duurzaamheid en kwaliteit | 7 |
| 4. Visie Wonen Welzijn Zorg | 8 |
| 4.1. Jaarafspraken Wonen Welzijn Zorg | 8 |
| 4.2. Doorlopende jaarafspraken Wonen Welzijn Zorg | 9 |
| 5. Visie Bijzondere doelgroepen..... | 9 |
| 5.1. Jaarafspraken Bijzondere doelgroepen..... | 9 |
| 5.2. Doorlopende jaarafspraken Bijzondere doelgroepen | 10 |

1. 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 (Stichting Huurdersorganisatie Omnia Wonen, Omnia Wonen en de gemeente Nunspeet) 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.

Landelijke prestatieafspraken

We hebben deze prestatieafspraken samen opgesteld in tijden van veel dynamiek en onzekerheden op de woningmarkt, een wooncrisis voor veel huishoudens en hard stijgende bouwkosten, energiekosten en inflatie. Bovendien herijkt de Rijksoverheid op dit moment haar woonbeleid onder andere via de Nationale Woon- en Bouwagenda en maakten Aedes, Woonbond, VNG en de minister voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening onlangs landelijke prestatieafspraken.

Het Rijk hanteert een programmatische aanpak:

- Programma Woningbouw
- Programma Betaalbaar wonen
- Programma Een thuis voor iedereen
- Programma Wonen en zorg voor ouderen
- Programma Versnelling verduurzaming gebouwde omgeving
- Nationaal programma Leefbaarheid en veiligheid

Op termijn moeten afspraken over de realisatie van nieuwe woningen, afschaffing van de verhuurdersheffing en de opgave voor nieuwbouw, verduurzaming, betaalbaarheid en leefbaarheid, en wonen en zorg lokaal en regionaal in de prestatieafspraken worden doorvertaald. We conformeren ons aan het landelijke beleid, maar er is nog veel onduidelijk over wat dit betekent voor de verschillende thema's, onze gemaakte (prestatie)afspraken en de beleidscyclus. We gebruiken de jaarschijven de komende jaren om lokaal invulling te geven aan de nationale programma's en toetsen de meerjarige afspraken in de raamovereenkomst aan de actualiteit.

Het bovenstaande kan gevolgen hebben voor de geformuleerde ambities en doelen alsmede de haalbaarheid ervan. Indien blijkt dat bestaande ambities en afspraken niet meer passen bij de opgaven of behoeften, of indien ze niet meer haalbaar blijken te zijn, treden we in overleg over mogelijke oplossingen. De publiekrechtelijke omgeving van deze afspraken leidt uiteraard ook tot een voorbehoud dat de prestatieafspraken (raamovereenkomst en jaarschijven) moeten worden bijgesteld als gevolg van beleids- of wetwijzigingen.

Raadsakkoord “Samen meer voor elkaar”

In 2022 hebben er gemeenteraadsverkiezingen plaatsgevonden wat geresulteerd heeft in het raadsakkoord “Samen meer voor elkaar”. Wonen is een van de speerpunten in dit raadsakkoord.

In het akkoord is opgenomen dat het goed wonen is in de gemeente tegen passende prijzen, waarbij de focus ligt op eigen inwoners en op de verschillende doelgroepen.

Bij woningbouwprojecten waarvan de gronden in bezit zijn van de gemeente gaat het percentage sociale woningbouw (sociale koop en sociale huur) omhoog van 20% naar minimaal 35% met daarbij een gezonde mix van sociale koop- huurwoningen rekening houdend met de verschillende aftoppingsgrenzen.

2. 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.

2.1. Jaarafspraken Betaalbaarheid en beschikbaarheid

| | | |
|--------|-------------|--|
| 2.1. | Wie | Afspraken Nunspeet |
| 2.1.1. | 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 hoger dan €40.765 voor eenpersoonshuishoudens en hoger dan €45.014 voor meerpersoonshuishoudens en aan huishoudens met problemen rond gezondheid, veiligheid, sociale factoren, overmacht of calamiteiten. |

| | | |
|--------|-------------|--|
| 2.1.2. | Omnia Wonen | streeft ernaar om voldoende woningen beschikbaar te hebben voor haar doelgroepen door 70% van de woningen onder de tweede aftoppingsgrens te verhuren waarvan 35 % onder de eerste aftoppingsgrens. |
| 2.1.3. | Partijen | In het kader van passend wonen, hebben partijen in 2022 een proef uitgevoerd waarbij woningen met 3 of meer slaapkamers met voorrang werden 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. De eerste resultaten zijn positief, om die reden zetten we het experiment door in 2023. |
| 2.1.4. | 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. |
| 2.1.5. | Partijen | werken nauw samen met de verhuiscoach van de provincie Gelderland om doorstroming van senioren te bevorderen. We willen de doorstroomvoorrang ook inzetten bij de nieuwbouwprojecten Wezenland en Kijktuinen. |
| 2.1.6. | Omnia Wonen | Omnia Wonen geeft in 2023 huurders met een inkomen onder 120% van het sociaal minimum loon een huurverlaging naar € 550 (prijspeil 2020). |
| 2.1.7. | 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. De evaluatie van het doorstroomexperiment is in 2023 gereed. |
| 2.1.8. | 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. De evaluatie van het doorstroomexperiment is in 2023 gereed. |
| 2.1.9. | Partijen | Onderzoeken de mogelijkheden van woningbouw aan de Piersonstraat. Deze locatie heeft naast de sporthal nog meer ontwikkelpotentie. Gemeente kijkt of Omnia Wonen hier ook minimaal 40% sociale huur kan toevoegen. Daarnaast heeft Omnia Wonen een startbesluit genomen voor 11 woningen aan de Stationslaan. |

2.2. Doorlopende afspraken Betaalbaarheid en beschikbaarheid

| 2.2. | Wie | Afspraak |
|--------|-------------|---|
| 2.2.1. | Omnia Wonen | past huurbetaling en huurverlaging toe als huurders betalingsproblemen ervaren. Overleg over het huurbeleid vindt plaats met de S.H.O.W. |
| 2.2.2. | Omnia Wonen | Omnia Wonen stelt de jaarlijkse huurverhoging conform wetgeving vast, na overleg met de SHOW en informeert de gemeente hierover. In 2023, 2024 en 2025 zal de maximale huursomstijging voor de sociale huurwoningen zijn gekoppeld aan de CAO-loonontwikkeling ipv inflatievolgend. |
| 2.2.3. | 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 S.H.O.W. |
| 2.2.4. | Omnia Wonen | is voornemens conform haar investeringsagenda in de periode 2022-2030 circa 250 woningen (netto) toe te voegen in de gemeente Nunspeet. Een deel van de te bouwen woningen zal bestaan uit woningen, die mede geschikt zijn voor kleine huishoudens, senioren en starters. |
| 2.2.5. | Partijen | Partijen vertalen in 2023 de regionale Woondeal naar de lokale situatie op basis van aangetoonde behoefte in het door partijen uitgevoerde woningmarktonderzoek 2022. De corporaties nemen dit op in het Portefeuilleplan; de gemeente in de Woonvisie. |
| 2.2.6. | Gemeente | levert een maximale inspanning om nieuwbouw door Omnia Wonen mogelijk te maken. <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. |

| | | |
|---------|-------------|---|
| | | <ul style="list-style-type: none"> In de eerste helft 2023 zorgt de gemeente voor duidelijkheid over de grondprijs die wordt gerekend voor sociale huur appartementen. |
| 2.2.7. | Partijen | <p>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%. Door de huidige ontwikkelingen niet haalbaar. Aanpassen aan huidige situatie woningmarkt. De huidige situatie op de woningmarkt zorgt er voor dat de ambitie om de slaagkans op een sociale huurwoning te verhogen naar 40% naar alle waarschijnlijkheid niet wordt behaald. Dit als gevolg van beperkte toevoeging van sociale huurwoningen, de lage mutatiegraad en door de toename van het toewijzen aan bijzondere doelgroepen. Desondanks zetten partijen zich in om de doorstroming op de huurwoningmarkt te stimuleren door onder andere gebruik te maken van het experimenteerartikel.</p> |
| 2.2.8. | Omnia Wonen | <p>onderzoekt bij nieuwbouwprojecten de mogelijkheden om de doorstroming te bevorderen. Zij kan hiervoor gebruik maken van de experimenteerruimte in de huisvestingsverordening bij woningtoewijzing.</p> |
| 2.2.9. | Gemeente | <p>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.</p> |
| 2.2.10 | Partijen | <p>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. Op dit moment is de slaagkans op een huurwoning 15% terwijl dit in de vorige periode nog 20% was. De stijging die partijen voor ogen hebben wordt vooralsnog niet gerealiseerd. Deze reden dat de slaagkans afneemt ligt er in feit dat het aantal actief woningzoekenden toeneemt, het aantal huurwoningen waarvan de huur wordt opgezegd afneemt en er op dit moment geen sociale huurwoningen worden toegevoegd. Met de oplevering van 51 sociale huurwoningen in 2023 en de toepassing van het experimenteerartikel verwachten partijen dat de slaagkans op een huurwoning weer zal toenemen.</p> |
| 2.2.11. | Omnia Wonen | <p>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 86 woningen). In de praktijk worden er ongeveer 5 woningen per jaar verkocht. Sociale huurders van Omnia Wonen die een sociale huurwoning achterlaten krijgen voorrang bij de verkoop van corporatiebezit.</p> |

3. 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.

3.1. Jaarafspraken Duurzaamheid en kwaliteit

| 3.1. | Wie | Afspraak |
|--------|-------------|---|
| 3.1.1. | Gemeente | gaat van start met de aanpak van energiearmoede. In 2023 wordt duidelijk welke rol Omnia Wonen krijgt in deze aanpak. |
| 3.1.2. | Partijen | blijven de inzet van een energiecoach van Veluwe Duurzaam onder de aandacht brengen 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. Naast de energiecoach kent de gemeente Nunspeet gecertificeerde tuincoaches voor de gemeente Nunspeet. De tuincoaches zijn beschikbaar voor vragen over het klimaatbestendig maken van de tuin en voor vragen over subsidiemogelijkheden. |
| 3.1.3. | Gemeente | gaat de actie Steenbreek gemeentebreed uitrollen. Partijen organiseren in 2023 een actie om verstening van tuinen tegen te gaan en die een bijdrage leveren aan de leefbaarheid van buurten. |
| 3.1.4. | Omnia Wonen | rekent geen huurverhoging voor isolatiemaatregelen. |

3.2. Doorlopende afspraken Duurzaamheid en kwaliteit

| 3.2. | Wie | Afspraak |
|--------|-------------|---|
| 3.2.1. | 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. |
| 3.2.2. | 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. |
| 3.2.3. | Omnia Wonen | stemt haar toekomstige investeringen in duurzaamheidsmaatregelen af op de warmtevisie/duurzaamheidskaart van de gemeente. |
| 3.2.4. | Omnia Wonen | isoleert haar woningen projectmatig en op natuurlijke momenten toekomst klaar conform De Standaard. Dit betekent dat een woning voldoende geïsoleerd is zodat deze - voor wat betreft naoorlogse woningen - verwarmd kan worden met een temperatuur van 50 graden zonder dat de woning opnieuw aangepakt hoeft te worden. |

| | | |
|--------|-------------|--|
| 3.2.5. | Omnia Wonen | geeft de prioriteit aan het isoleren van woningen met een E, F, of G-label. Uiterlijk in 2028 zijn deze woningen geïsoleerd. In totaal heeft 2,2% van ons bezit in Nunspeet nog een E,F, of G-label. Vaak zijn dit ook bewoners die in het verleden niet mee hebben gedaan met verduurzamingsprojecten. Doordat we nu geen huurverhoging vragen voor isolerende maatregelen verwachten we dat onze doelen haalbaar zijn. |
| 3.2.6. | Omnia Wonen | plaatst vanaf 2024 (in principe) een hybride warmtepomp (of een ander duurzaam alternatief) als de cv-ketel in een woning met label D of beter moet worden vervangen. |

4. 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.

4.1. Jaarafspraken Wonen Welzijn Zorg

| 4.1. | Wie | Afspraak |
|--------|----------|--|
| 4.1.1. | Gemeente | In 2020-2021 heeft de gemeente Nunspeet een onderzoek laten uitvoeren om zowel de huidige woonzorg situatie als de woonzorgopgave voor de komende jaren in kaart te brengen. De onderzoeksvragen gingen over de ontwikkeling van de zorg voor verschillende doelgroepen (qua demografie, maatschappelijke trends etc.), het huidige aanbod, de knelpunten en aanbevelingen en tot slot ook een afwegingskader voor nieuwe woon- en zorginitiatieven. Het onderzoeksrapport is afgerond en zeer uitgebreid. Op dit moment worden de belangrijkste conclusies ambtelijk verder uitgewerkt en afgezet tegen de verschillende maatschappelijke trends op het gebied van wonen en van zorg. Dit om duidelijkheid te krijgen over de opgave waar wij als gemeente voor staan. Partijen bepalen, nadat deze opgave duidelijk is, hoe de vervolgstappen eruit gaan zien. |
| 4.1.2. | Gemeente | Zijn aan zet om een om een lokale dan wel regionale visie op wonen, welzijn en zorg (woonzorgvisie) op te stellen. Dit is opgenomen in het programma Een Thuis voor Iedereen (onderdeel van de Nationale Bouw- en Woonagenda). De woonzorgvisie gaat over verschillende doelgroepen: ouderen, mensen met een handicap, uitstroom uit beschermd wonen of maatschappelijke opvang, etc. De woonzorgvisie komt met verschillende partijen, waaronder de woningcorporatie, tot stand waarna op basis van de woonzorgvisie met partijen prestatieafspraken worden gemaakt. Het voornemen van de minister van Volkshuisvesting is om het hebben van een woonzorgvisie met ingang van 1-1-2024 wettelijk vast te leggen. In 2023 wordt duidelijk op welke wijze in de gemeente Nunspeet invulling wordt gegeven aan deze woonzorgvisie. Het onderzoeksrapport dat reeds is opgesteld in opdracht van de gemeente zal hiervoor een goede basis vormen. |

4.2. Doorlopende jaarafspraken Wonen Welzijn Zorg

| 4.2. | Wie | Afspraak |
|--------|----------|--|
| 4.2.1. | Gemeente | evalueert de subsidieregeling Gewoon Gemak in de periode 2021-2025 en betreft hierbij Omnia Wonen en de S.H.O.W.. |
| 4.2.2. | Partijen | hebben de intentie om een concentratie van specifieke doelgroepen, zoals bewoners die begeleiding nodig hebben, statushouders etc., in een complex of woonblok te vermijden. 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. |

5. 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.

5.1. Jaarafspraken Bijzondere doelgroepen

| 5.1. | Wie | Afspraak |
|--------|-------------|--|
| 5.1.1. | 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. |
| 5.1.2. | Omnia Wonen | draagt zorg voor het huisvesten van aandachtsgroepen. De leefbaarheid in wijken en buurten wordt negatief beïnvloed wanneer er een te hoge concentratie is van huishoudens in een kwetsbare positie. Om dit te voorkomen, is het nodig dat alle gemeenten hun 'fair share' leveren in het huisvesten van aandachtsgroepen zoals dak- en thuisloze mensen en mensen die uitstromen uit een intramurale (zorg)instelling. |
| 5.1.3. | Partijen | Actualiseren de huidige huisvestingsverordening, het streven is dat deze in januari 2024 in werking treedt |

5.2. Doorlopende jaarafspraken Bijzondere doelgroepen

| 5.2. | Wie | Afspraak |
|--------|----------------|--|
| 5.2.1. | Omnia Wonen | stelt jaarlijks woningen beschikbaar voor uitstroom uit instellingen naar zelfstandig wonen met begeleiding, conform de regionaal gemaakte afspraken over de 'Centrale Uitgang'. |