

Prestatieafspraken 2023

Gemeente Woudenberg



Gemeente
Woudenberg



Stichting
Huurdersorganisatie
Omnia
Wonen

Inleiding

In de huidige woningmarkt is het meer dan ooit 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 de gemeente Woudenberg. Strategische keuzes hebben partijen vastgelegd in een samenwerkingsovereenkomst. De samenwerkingsovereenkomst biedt een doorkijk naar de langere termijn. Binnen het kader van deze samenwerkingsovereenkomst brengt Omnia Wonen jaarlijks een bod uit. Dit bod vormt de basis voor de voorliggende prestatieafspraken.

Samenwerking

In 2019 is de samenwerkingsovereenkomst tussen Vallei Wonen, de HBVW en de gemeente Woudenberg ondertekend. Deze samenwerkingsovereenkomst is met de fusie van Vallei Wonen en Omnia Wonen overgenomen door Omnia Wonen en de SHOW. Partijen vinden het belangrijk om constructief samen te werken aan het volkshuisvestelijke belang in de gemeente Woudenberg.

Het bestuurlijk overleg tussen Omnia Wonen en de gemeente Woudenberg vindt periodiek (minimaal 4 keer per jaar) plaats. Tevens vindt er ook periodiek een bestuurlijk overleg tussen de SHOW, Omnia Wonen en de gemeente Woudenberg plaats.

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.

Een dynamische woningmarkt

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 nationale 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 wetswijzigingen.

1. Visie Betaalbaarheid en beschikbaarheid

Gemeente Woudenberg

We zetten in op de ontwikkeling van alle soorten woningen en biedt doorstromers meer mogelijkheden. Met onze woonpartners zorgen we voor een passend aanbod van sociale huurwoningen, aansluitend bij de woonbehoefte en de resultaten van het WBO 2022. We zetten daarnaast in op een betere beschikbaarheid van de bestaande betaalbare woningvoorraad, zodat huishoudens in de doelgroep goed terecht kunnen. We zetten samen met Omnia Wonen in op een pakket aan maatregelen om scheefwonen te verminderen en de doorstroming te bevorderen. Het gaat daarbij om een combinatie van het vergroten van geschikt aanbod en het actief benaderen van huishoudens in sociale huurwoningen. In 2023 worden er samen met Omnia Wonen 30 kleine tijdelijke woningen gerealiseerd middels het project Klein maar Fijn Wonen. Dit om aan te sluiten op de behoeften van de kleinere huishoudens.

Omnia Wonen

Omnia Wonen voelt zich verantwoordelijk om in de gemeenten in haar kerngebied, samen met de andere corporaties die daar eventueel 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 te verhuizen naar een meer passende woning, binnen of buiten de sociale huurvoorraad. De wens van de huurder staat hierbij centraal.

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 Woudenberg
1.1.	Gemeente	stelt in 2023 een nieuwe Woonvisie op en betreft Omnia Wonen en de SHOW hierbij. En kijkt hierin ook naar nieuwe definities die door de Rijksoverheid worden vastgesteld.
1.2.	Gemeente en Omnia Wonen	vertalen de regionale Woondeal naar de lokale situatie op basis van aangetoonde behoefte in het gemeenschappelijke woningmarktonderzoek 2022. Partijen treden in overleg over de grootte van de sociale huurvoorraad in de gemeente, Omnia Wonen neemt dit op in de Portefeuillestrategie; Gemeente neemt dit op in de Woonvisie 2023+.
1.3.	Partijen	monitoren de ontwikkeling van concrete projecten in het Bestuurlijk Overleg op basis van de fase waarin het project zich bevindt (initiatief, plan, uitvoering).
1.4.	Gemeente en Omnia Wonen	verkennen in de nieuwe Woonvisie in hoeverre we kunnen streven naar een woningvoorraad met 30% sociale huurwoningen. De Rijksoverheid stelt een definitie van sociale huur op.
1.5.	Gemeente	spant zich in voor voldoende steun en locaties om de afgesproken aantallen sociale huurwoningen daadwerkelijk te realiseren.
1.6.	Omnia Wonen	spant zich in in het kader van de realisatie van sociale huurwoningen en onderzoekt ook zelf de mogelijkheden voor het aankopen van grond en andere mogelijkheden voor toevoeging van sociale huurwoningen.
1.7.	Gemeente	onderzoekt of een aanpassing van gemeentelijk beleid gewenst en mogelijk is om de grond voor de sociale huurwoningen tegen een passende sociale grondprijs aan te bieden. Daarnaast onderzoekt de gemeente, binnen de beschikbaar gestelde instrumenten vanuit de Rijksoverheid, de mogelijkheid om grond voor de sociale huurwoningen door andere grondeigenaren eveneens tegen een passende grondprijs beschikbaar te stellen.
1.8.	Gemeente	onderzoekt in het kader van de landelijke ontwikkelingen de mogelijkheden om privaatrechtelijke en bestuursrechtelijke instrumenten in te zetten om bij de bouw van sociale huurwoningen voorrang te verlenen aan corporaties.
1.9.	Omnia Wonen	verhuurt vrije sector huurwoningen met voorrang aan huurders uit een sociale huurwoning. Dit draagt bij aan de uitstroom van middeninkomens uit de sociale huurvoorraad.
1.10.	Gemeente en Omnia Wonen	onderzoeken regelingen die samenwonen bevorderen en belemmeringen wegnemen.
1.11.	Omnia Wonen	stelt de jaarlijkse huuraanpassing conform wetgeving vast, na overleg met de Huurdersorganisaties en informeren Gemeente hierover. In 2023, 2024 en 2025 zal de maximale huursomstijging voor de sociale huurwoningen zijn gekoppeld aan de CAO-loonontwikkeling ipv inflatievolgend.
1.12.	Omnia Wonen	geeft in 2023 huurders met een inkomen onder 120% van het sociaal minimum loon een huurverlaging naar € 550 (prijsspeil 2020).
1.13.	Gemeente	actualiseert in 2023 de huisvestingsverordening met het toevoegen van de Opkoopbescherming en betreft, indien van toepassing, hierin tevens de gewijzigde Huisvestingswet, Nationale Prestatieafspraken en de regionale harmonisering urgentieregels. Omnia Wonen en SHOW worden hierbij betrokken.
1.14.	Partijen	voeren in 2023 een experiment uit op basis van artikel 15 Huisvestingsverordening om gezinnen voorrang te geven bij de toewijzing van eengezinswoningen.
1.15.	Omnia Wonen	wijst tenminste 85% van de vrijkomende sociale huurwoningen (met een huurprijs tot de liberalisatiegrens) toe aan de corporatie doelgroep.
1.16.	Omnia Wonen	adverteert conform de huisvestingsverordening 25% (lokaal maatwerk) met voorrang voor inwoners uit Woudenberg en geeft hier in de evaluatie van de prestatieafspraken een terugkoppeling over.

		Zodra de aanpassing van de Huisvestingswet (50% toekennen aan eigen inwoners) is doorgevoerd wordt binnen een periode van drie maanden deze afspraak gezamenlijk door partijen herijkt.
1.17.	Partijen	onderzoeken de mogelijkheid om doorstroming in de bestaande woningvoorraad te stimuleren door een experiment uit te voeren met voorrang voor 55+huurders.
1.18.	Gemeente en Omnia Wonen	werken, in regionaal verband, aan het harmoniseren van de urgentieregels voor toekennen van een woning.
1.19.	Gemeente en Omnia Wonen	bespreken in 2023 het lokale proces rondom de urgentieaanvraag waarbij de samenwerking tussen Omnia Wonen en de gemeente voorop staat.
1.20.	Omnia Wonen	realiseert in 2023 het project Klein maar Fijn Wonen met 30 tijdelijke woningen voor een- en tweepersoonshuishoudens.
1.21.	Gemeente en Omnia Wonen	werken aan de invulling van Hoevelaar fase 2 waarbij het WBO 2022 leidend is. Het WBO toont een behoefte aan van alle type woningen wat zich uit in Hoevelaar fase 2 in een variatie van alle type woningen en alle type doelgroepen.
1.22.	Gemeente	zorgt conform de Gemeentewet voor afvoer en opslag van inboedel bij een ontruiming van een sociale huurwoning van Omnia Wonen. De kosten hiervoor worden bij Omnia Wonen in rekening gebracht die dit (indien mogelijk) doorbelast aan de huurder

Ontwikkeling van de sociale woningvoorraad	Omnia Wonen
Verhuren	1115
Verkopen	0
Liberaliseren	0
Slopen	0
Toevoegen	30
Totaal	1145

1.2. Doorlopende afspraken

Betaalbaarheid en beschikbaarheid

	Wie	Afspraak
1.23.	Gemeente en Omnia Wonen	voeren elke 2 jaar een actualisatie van het woonbehoefteonderzoek uit. Jaarlijks stemmen we de (nieuwbouw)plannen voor de komende jaren met elkaar af.
1.24.	Gemeente	gaat bij de ontwikkeling van woningen in 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 in Woudenberg achterlaten.
1.25.	Omnia Wonen	past maatwerk toe, bijvoorbeeld huurbevriezing en huurverlaging als huurders betalingsproblemen ervaren.
1.26.	Omnia Wonen	past inkomensafhankelijke huurverhoging toe binnen (nieuwe) wet- en regelgeving om huurders met een hoger inkomen de reële huurprijs te laten betalen waardoor de lagere inkomens een lagere huuraanpassing krijgen. Bovendien wordt doorstroming bevorderd. Omnia Wonen overlegt met de SHOW over dit beleid en informeert de gemeente hierover.
1.27.	Partijen	stellen jaarlijks een rapportage op over de voorraadontwikkeling in Woudenberg (obv jaarverslag). Deze rapportage wordt toegevoegd aan de evaluatie van de prestatieafspraken.

1.28.	Gemeente	draagt ervoor zorg dat bij nieuwbouwprojecten van minimaal 20 woningen minstens 20% uit sociale huurwoningen bestaat, tenzij er vanwege moverende redenen afgeweken dient te worden. Conform huidig gemeentelijk beleid bestaan nieuwbouwprojecten vanaf 2025 minstens uit 25% sociale huurwoningen.
1.29.	Partijen	monitoren het aantal sociale huurwoningen (van 20%) over een bandbreedte van vier jaar (2022, 2023, 2024 en 2025), mede vanwege de afhankelijkheid van ruimtelijke ordeningsprocedures. Inzicht in deze cijfers wordt gegeven in de jaarlijkse rapportage.
1.30.	Gemeente en Omnia Wonen	leveren een maximale inspanning om nieuwbouw mogelijk te maken.
1.31.	Gemeente	spant zich in om ook bij particuliere grondeigenaren tot gereduceerde grondprijzen te komen.
1.32.	Gemeente	brengt Omnia Wonen in contact met projectontwikkelaars, die in Woudenberg nieuwbouwplannen hebben.
1.33.	Gemeente	spant zich zoveel als mogelijk in om ervoor te zorgen dat Omnia Wonen grond kan kopen die geschikt is voor sociale huurwoningen, zodat zij invloed heeft op de ontwikkeling en deze passend is bij sociale huur.
1.34.	Omnia Wonen	spant zich in in het kader van de realisatie van sociale huurwoningen en onderzoekt ook zelf de mogelijkheden voor het aankopen van grond en andere mogelijkheden voor toevoeging van sociale huurwoningen.
1.35.	Omnia Wonen	heeft de ambitie om in Woudenberg tot 2030 225 woningen toe te voegen. Hiervan zijn inmiddels 46 woningen gerealiseerd. Dit blijft afhankelijk van het portefeuilleplan met daarin een gevalideerde woningbehoefte op basis van het WBO.
1.36.	Omnia Wonen	verkoopt geen bestaande sociale huurwoningen (DAEB). Als Omnia Wonen vanwege de portefeuillestrategie alsnog besluit om woningen te verkopen dan wordt de gemeente en de SHOW hier vooraf over geïnformeerd.
1.37.	Omnia Wonen	brengt teruggekochte woningen in de sociale huur (DAEB) als dit naar inzicht van Omnia Wonen passend is bij de portefeuillestrategie. Dit wordt opgenomen in de jaarlijkse rapportage.
1.38.	Gemeente en Omnia Wonen	laten een onafhankelijke toetsing van urgentieaanvragen uitvoeren door de urgentiecommissie Het Vierde Huis. De inwoner heeft eerst een oriënterend gesprek met Omnia Wonen om de slaagkans in te schatten. De gemeente stuurt de aanvraag naar het Vierde Huis
1.39.	Gemeente	verstuurt aan alle jongeren die de leeftijd van 18 jaar hebben bereikt, aan het eind van het jaar, een oproep om zich in te schrijven als woningzoekende bij Woningnet Eemvallei.
1.40.	Gemeente en Omnia Wonen	werken samen aan het voorkomen en oplossen van huurachterstanden om huisuitzettingen te voorkomen. Hiervoor wordt samengewerkt met de Kleine Schans volgens het convenant Vroeg Eropaf Woudenberg.
1.41.	Omnia Wonen	hanteert aangepaste huurcontracten (met huurgewenning) voor jongeren < 23 jaar die een huurtoeslaggerechtigd inkomen hebben.

2. Visie Duurzaamheid en kwaliteit

Gemeente Woudenberg

De gevolgen van klimaatverandering vragen om een voortvarende gemeente die inzet op waterbeheer, transitie van hernieuwbare energie, duurzaam ontwikkelen en wonen. We zetten ons maximaal in om te komen tot CO₂-neutrale woningen in 2050. We zetten met het verduurzamen van de woningen echter niet alleen in op milieuwinst doordat er minder energie wordt verbruikt, maar door het isoleren van de woning ontstaat er ook meer wooncomfort en een beter binnenklimaat. Dat is gezonder.

De gemeente zet daarnaast in op het sociale onderdeel van wonen, participatie van de bewoners in de buurt en het tegengaan van energiearmoede door de huidige aardgascrisis. Voor veel huurders is de levensstandaard erg duur geworden en zijn de vaste lasten in sommige gevallen zelfs moeilijk te betalen. De gemeente zet middels samenwerking met Omnia Wonen in op de woonlasten van huurders. Verder wil de gemeente Woudenberg onderzoeken hoe zij samen met Omnia Wonen een toekomst vanaf 2026 kan voorbereiden zonder de klassieke centrale verwarmingsinstallaties. Gemeente Woudenberg vindt een dak boven het hoofd en verwarming van het huis een basisrecht voor haar inwoners en wil vanuit dat oogpunt op technisch en sociaal gebied de samenwerking met Omnia Wonen verbreden. Door middel van het bekijken van de technische meekoppelkansen en door in te zetten op een communicatieve en participatieve aanpak beeldvorming, gedragsverandering en bewustwording van huurders. De participatie vergroot gemeente Woudenberg door een begeleidingsproces in de buurten te starten.

In de oplegger Aanpak Duurzaamheid (actualisatie Expeditie Duurzaamheid) is benoemd dat het verduurzamen van de woningvoorraad een grote bijdrage zal moeten leveren aan energiebesparing in het kader van de energietransitie. De gemeente klopt in 2023 in verschillende cassussen aan bij provincie Utrecht om potentie en haalbaarheidsonderzoeken van aquathermie en restwarmte uit afvalwater te onderzoeken voor verschillende buurten.

Middels het verduurzamen van de woningen is het tevens mogelijk om de woning een modernere uitstraling te geven. Dit draagt ook bij aan de levensloopbestendigheid en/of levensduur van de woning. Daarnaast werken wij verder aan de flexibiliteit van de bestaande voorraad door in te zetten op hergebruik en herbestemming, waar dat past bij de behoefte, en de woonomgeving. Dit houdt onze woningen courant en toekomstbestendig.

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 en wijkuitvoeringsplannen 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	Omnia Wonen geeft prioriteit aan het isoleren van woningen met een E, F of G-label boven andere woningen. De voorbereiding van dergelijke grote investeringsprojecten heeft gebruikelijk een doorlooptijd van vier jaar. Specifiek voor deze woningen in Woudenberg is Omnia Wonen onlangs gestart met de voorbereiding en spant zich in om dit proces te versnellen. Omnia Wonen start de uitvoering van dit project met E, F en G-labels in 2024. Omnia Wonen onderzoekt in hoeverre huurders met een laag inkomen in woningen met een E, F of G-label in 2024 kunnen profiteren van een gerichte huurverlaging. Omnia Wonen is hiervoor afhankelijk van de Rijksoverheid.
2.2.	Omnia Wonen	bereidt in 2023 projecten voor om woningen met een E, F of G-label te verbeteren. Vervolgens wordt een planning gemaakt wanneer welke woningen worden verbeterd. Omnia Wonen streeft ernaar om hierover eind tweede kwartaal duidelijkheid te geven. Partijen hebben de ambitie om de geplande uitvoering te versnellen en gaan hierover in overleg.
2.3.	Omnia Wonen	voert in 2023 huisbezoeken uit waarbij het isolatieniveau van 20 complexen in Woudenberg wordt bepaald.
2.4.	Omnia Wonen	voert in 2023 complexsessies uit voor 9 complexen in Woudenberg, waarbij aan de hand van scenario's een keuze wordt gemaakt voor de uit te voeren investering.
2.5.	Partijen	werken samen aan de inzet van stimuleringsregelingen op het gebied van duurzaamheid en bewustwording.
2.6.	Gemeente	heeft in 2021 de Transitievisie Warmte vastgesteld waarin grofweg bekend wordt gemaakt hoe en wanneer woonwijken in de gemeente aardgasvrij-klaar worden. De gemeente inventariseert samen met Omnia Wonen en de SHOW hoe de uitwerking van deze Transitievisie Warmte de komende jaren moet worden vormgegeven door een breed Uitvoeringsprogramma. De Gemeente beschrijft hierin welke alternatieve warmtebronnen of andere acties voor grootschalige verduurzaming ingezet worden in welke wijken en in welk tempo wijken van het aardgas af gaan. Deze verdere uitwerking wordt in samenwerkingsverband met Omnia Wonen opgepakt, zodat Omnia Wonen met de verdere verduurzaming hierop kan aansluiten.
2.7.	Omnia Wonen	bepaalt op basis van de Transitievisie Warmte en het brede uitvoeringsprogramma welke energetische maatregelen nodig zijn voor het woningbezit in Woudenberg. Bij het uitvoeren van energiebesparende maatregelen staat de betaalbaarheid voor de huurder centraal.
2.8.	Partijen	trekken in het kader van de wijkaanpak gezamenlijk op in het onderzoeken naar energetische oplossingen voor specifieke straten en buurten. En verkennen naar aanleiding van de uitkomsten naar benodigde energetische maatregelen de koppelkansen. De gemeente initieert hiervoor reguliere overleggen met Omnia Wonen en de SHOW.
2.9.	Partijen	bespreken de huidige (en toekomstige) regelingen, die beschikbaar zijn voor inwoners op het gebied van duurzaamheid en energiearmoede. Door samen te werken, kunnen regelingen zo effectief mogelijk worden ingezet, zoals de specifieke uitkering Energiearmoede (SPUK).
2.10.	Gemeente	onderzoekt de mogelijkheden voor de inzet van de Fixbrigade om bij de huurders van Omnia Wonen kleine klussen rondom verduurzaming en comfort aan te pakken. Bij inzet Fixbrigade verwijst Omnia Wonen de huurders naar de gemeente
2.11.	Gemeente	heeft het Convenant Duurzaam Bouwen ondertekend en handelt in het kader van dit Convenant in nieuwbouwprojecten.
2.12.	Omnia Wonen	spant zich in het kader van duurzaamheid in om de gezamenlijke ambities te behalen.

2.2. Doorlopende afspraken Duurzaamheid en kwaliteit

	Wie	Afspraak
2.13.	Gemeente	blijft actief haar bewoners stimuleren om hun woningen te verduurzamen. Voor de particuliere woningbouw is een klantreis ontwikkeld om bewoners te verleiden om hun woning te verduurzamen onder de naam Energie in Woudenberg.
2.14.	Omnia Wonen	isoleert haar woningen op natuurlijke momenten projectmatig naar het hogere dan van toepassing zijnde isolatieniveau De Standaard. Deze Standaard geeft aan wanneer uw woning goed genoeg is geïsoleerd om aardgasvrij te worden.
2.15.	Omnia Wonen	werkt conform nationale prestatieafspraken toe naar het plaatsen van een hybride warmtepomp (of een ander duurzaam alternatief) als cv-ketel in een woning met label D of beter moet worden vervangen.
2.16.	Omnia Wonen	rekent geen huurverhoging voor isolatiemaatregelen.

3. Visie Wonen Welzijn Zorg

Gemeente Woudenberg

Om aan te sluiten bij de steeds ouder wordende bevolking (vergrijzing) in Woudenberg zetten wij in op meer geschikte woningen voor ouderen, zowel in nieuwbouw als in de bestaande bouw. Ook vergroten we het bewustzijn van eigenaren om de woning geschikt te maken voor verschillende levensfasen.

In de programmering van nieuwbouwwoningen bieden we ruimte voor initiatieven gericht op ouderen en wonen met zorg, op verschillende locaties in Woudenberg. We sluiten daarbij zoveel mogelijk aan bij de verwachte groei van het aantal zorgbehoevenden en de huisvestingswensen en –eisen die daarbij horen. Nieuwe levensloopbestendige woningen programmeren we zoveel mogelijk nabij voorzieningen op toegankelijke locaties. Eenzaamheid is een steeds belangrijker landelijk aandachtspunt. De gevolgen kunnen desastreus zijn en ook in Woudenberg willen wij aandacht besteden aan dit aspect.

Daarnaast dient er aandacht te zijn voor leefbaarheidsaspecten in relatie tot de omgeving. Vanwege de huidige wetten en regelgeving zien wij dat personen met verward gedrag vaker en langer in hun omgeving dienen te blijven en op sommige momenten ontstaat er onbegrip vanuit de leefomgeving.

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. De visie op Wonen, Welzijn en Zorg gaat uit van een inclusieve samenleving en het beginsel van scheiden van wonen en zorg. Omnia Wonen bouwt voor een diverse (zorg)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 2023 een Woonzorgvisie op en werkt hierin samen met Omnia Wonen en SHOW. Hierin maakt zij zichtbaar wat de behoefte is aan huisvesting en ondersteuning van aandachtsgroepen. Deze woonzorgvisie moet in 2023 opgesteld worden, met een coördinerende rol van provincies in het <i>regionale afstemmingsproces</i> . Deze woonbehoefte krijgt een kwalitatieve en kwantitatieve vertaling in de woningbouwprogrammering. Specifieke aandacht is nodig voor de ondersteuning van de woonbehoeften van ouderen.
3.2.	Partijen	Werken in 2023 gezamenlijk in het kader van de Woon – Zorg Visie aan: - Het opstellen van een plan van aanpak voor langer zelfstandig en comfortabel thuis wonen. Hierin wordt ook de Blijverslening extra onder de aandacht gebracht; - Het op onderdelen nader uitwerken van deze visie op Wonen Welzijn Zorg. Voor Woudenberg kijken we ook naar de aantallen nultradewoningen en rolstoeltoegankelijke woningen - Het opstellen van een woonzorg-convenant;

3.2. Doorlopende jaarafspraken Wonen Welzijn Zorg

	Wie	Afspraak
3.3.	Gemeente en Omnia Wonen	treden met elkaar in overleg als er sprake is van ernstige overlast en nemen deel aan Veilig Thuis- en PersoonsGerichte Aanpak (PGA) overleg.
3.4.	Gemeente en Omnia Wonen	dragen gezamenlijk de kosten voor buurtbemiddeling. De verdeling is 2/3 voor de gemeente en 1/3 voor Omnia Wonen. Indien er meer dan 15 buurtbemiddelingstrajecten noodzakelijk zijn dan treden partijen met elkaar in overleg over de kosten.
3.5.	Gemeente	voert bij complexe casussen (waar veel samenwerkingspartners bij betrokken zijn) op het gebied van leefbaarheid en overlast de regie en is de schakel tussen de samenwerkende partijen.
3.6.	Omnia Wonen	biedt huurders de mogelijkheid om, onder bepaalde voorwaarden, kleine aanpassingen aan de woning uit te laten uitvoeren waarmee zij langer zelfstandig thuis kunnen blijven wonen.

4. Visie Bijzondere doelgroepen

Gemeente Woudenberg

Binnen de huisvestingbehoefte van specifieke doelgroepen maken we onderscheid naar gewenste en benodigde woonkwaliteit. In het eerste geval gaat het om de woonvoorkeuren en wensen van de doelgroepen zelf. Het tweede geval heeft betrekking op de randvoorwaarden die gesteld worden om doelgroepen adequaat te huisvesten. Grofweg gaat het dan om betaalbaarheid, beschikbaarheid van begeleiding en ondersteuning en een woonomgeving die aansluit op de wensen van de doelgroep.

Het COA kampt met een aanzienlijk tekort aan opvangplekken voor asielzoekers. Tevens ziet het ernaar uit dat de toestroom van asielzoekers komend jaar nog meer toeneemt. Gelet de huidige asielcrisis wordt de druk op gemeenten om statushouders te huisvesten verhoogd. Dit betekent dat gemeenten, op aangeven van het Rijk, meer statushouders moeten huisvesten. Op dit moment resulteert de samenwerking tussen Omnia Wonen en de gemeente in het behalen van de taakstellingen. Deze goede samenwerking willen we voortzetten om ook aan de opkomende opgave te voldoen.

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.	Gemeente en Omnia Wonen	spannen zich in om aan de taakstelling voor huisvesting vergunninghouders te voldoen, rekening houdend met de woningvoorraad en het aantal mutaties. De taakstelling voor de eerste helft van 2023 bedraagt 17 personen.
4.2.	Gemeente en Omnia Wonen	bespreken met elkaar het toewijzingsproces rondom vergunninghouders.

4.2. Doorlopende jaarafspraken Bijzondere doelgroepen

	Wie	Afspraak
4.3.	Gemeente en Omnia Wonen	spannen zich in om naar, redelijkheid en billijkheid, aan de taakstelling voor huisvesting vergunninghouders te voldoen, rekening houdend met de woningvoorraad en het aantal mutaties. Er ligt een grote opgave met een hoog aantal toestroom van vergunninghouders. De gemeente en Omnia Wonen treden gezamenlijk op om deze vergunninghouders te huisvesten.
4.4.	Gemeente en Omnia Wonen	dragen zorg voor het huisvesten van mensen die uitstromen uit beschermd wonen en andere bijzondere doelgroepen.
4.5.	Gemeente en Omnia Wonen	participeren gezamenlijk in een Opgaveteam "huisvesten van bijzondere doelgroepen" waarin zij met andere betrokken stakeholders een PvA schrijven en voorbereidingen treffen om te komen tot voldoende passende huisvestingsmogelijkheden voor de bijzondere doelgroepen.
4.6.	Omnia Wonen	wijst maximaal 25% van de vrijkomende sociale huurwoningen via het bemiddelingsmodel toe aan bijzondere doelgroepen.

