

# Prestatieafspraken 2025-2030

## Nunspeet



# Ondertekening Prestatieafspraken 2025-2030

Aldus overeengekomen, op 4 december 2024, te Nunspeet,

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

Woningstichting Omnia Wonen  
vertegenwoordigd door  
directeur-bestuurder, de heer P.J.W. Toonen

Stichting Huurdersorganisatie Omnia Wonen  
vertegenwoordigd door  
bestuurslid, de heer H. Graafland



## Inleiding

Voor u liggen de Prestatieafspraken 2025-2030, welke de basis vormen voor de samenwerking tussen de gemeente Nunspeet, woningcorporatie Omnia Wonen en Stichting Huurdersorganisatie Omnia Wonen (SHOW) voor de periode 2025-2030. Er zijn afspraken gemaakt over beschikbaarheid, betaalbaarheid, duurzaamheid en leefbaarheid. De afspraken zijn onderverdeeld in meerjarenafspraken voor de periode tot en met 2030 en afspraken voor het jaar 2025. Daarnaast wordt onderscheid gemaakt tussen resultaatafspraken en procesafspraken.

### Samenwerking

Meer dan ooit is het nodig om te opereren vanuit een gedeelde visie, beleid op elkaar af te stemmen en investeringskracht te bundelen. We delen de verantwoordelijkheid voor de inwoners die vanwege hun inkomen of bijzondere woonvraag zijn aangewezen op sociale huur. We werken samen aan betaalbaar en duurzaam wonen in leefbare kernen en wijken. We doen dit op basis van vertrouwen, openheid en aanspreekbaarheid. Iedere partij levert een bijdrage aan deze prestatieafspraken die recht doet aan de eigen mogelijkheden en partijen doen dit vanuit verschillende rollen en expertises.

Partijen gaan de in deze prestatieafspraken opgenomen verplichtingen aan onder het voorbehoud dat de daarvoor benodigde financiële middelen worden gedekt in hun (meerjaren)begroting. Voor de in deze prestatieafspraken opgenomen DAEB-investeringen geldt in aanvulling op het voorgaande ook het voorbehoud dat Omnia Wonen een borging van het Waarborgfonds Sociale Woningbouw voor de financiering van de desbetreffende DAEB-verplichting krijgt.

De partijen voeren minimaal tweemaal per jaar bestuurlijk overleg over onder andere de (voortgang) van de prestatieafspraken. Ambtelijk vindt dit overleg minimaal driemaal per jaar plaats.

### Landelijke en regionale kaders

In de grote opgaven die er zijn voor de woningmarkt heeft de rijksoverheid meer regie genomen. Dit heeft geresulteerd in de Nationale Woon- en Bouwagenda van het Rijk (2022), Nationale Prestatieafspraken van Aedes, de Woonbond, VNG en het Rijk (2022) en Regionale Woondeals (2023). Op 8 maart 2023 is de Woondeal Regio Noord-Veluwe (RNV) ondertekend en op dit moment wordt gewerkt aan een actualisatie van de woondeal. De actualisatie heeft een looptijd tot 2035 en het is de bedoeling dat deze in het voorjaar van 2025 wordt bekrachtigd. De actualisatie van de Woondeal is daarom nog niet verwerkt in deze overeenkomst. Daarnaast ligt het wetsvoorstel Wet Versterking Regie op de Volkshuisvesting bij de 2<sup>e</sup> Kamer. Met deze wet wordt het juridisch instrumentarium van gemeenten, provincies en Rijk versterkt met als doel de grote volkshuisvestelijke opgaven ook daadwerkelijk te realiseren.

Onderdeel van de Nationale Bouw- en Woonagenda is het programma Een thuis voor iedereen. Dit programma vraagt aan gemeenten om samen met haar partners een regionaal afgestemde meerjarige woonzorgvisie op te stellen. Woonzorgvisies vormen de basis om afspraken te maken met woningcorporaties, verhuurders, zorgaanbieders en zorgkantoren over wat aandachtsgroepen en ouderen, naast huisvesting, nodig hebben aan zorg en ondersteuning.

In de Huisvestingsverordening zijn onder andere kaders voor de woonruimteverdeling vastgelegd. In 2025 wordt er een nieuwe Huisvestingsverordening vastgesteld, die in regionaal verband (RNV) wordt voorbereid. Het is de bedoeling dat in deze verordening de bestaande regionale afspraken over doorstroming en bezettingsnormen worden verankerd.

## 1. Beschikbaarheid

In de Woondeal regio Noord-Veluwe (2023) is voor Nunspeet afgesproken dat in de periode 2022-2030 er 1.380 woningen worden toegevoegd, waaronder 374 in de sociale huur. Van de 374 sociale huurwoningen worden in ieder geval 250 door Omnia Wonen gerealiseerd. In de woondeal zijn 't Hul-Noord (750 woningen, start bouw 2025) en Feithenhof (600 woningen, start bouw 2027) als 'sleutelprojecten' benoemd. In deze projecten is een aanzienlijk deel sociale huur gepland. In haar Portefeuillestrategie 2024-2034 heeft Omnia Wonen de ambitie uitgesproken in Nunspeet per saldo (dus inclusief compensatie voor verkoop en sloop) 330 sociale huurwoningen toe te voegen.

Naast het toevoegen van nieuwe woningen vinden Huurdersorganisatie Omnia Wonen, de gemeente en Omnia Wonen het belangrijk dat huurders kunnen wonen in een woning die past bij hun huishoudenssamenstelling, leeftijd, inkomen en (specifieke) woonvraag. Daarom zijn ook afspraken gemaakt over het optimaal benutten van de bestaande sociale huurvoorraad.

### 1.1 Meerjarenafspraken beschikbaarheid t/m 2030

	<i>Afspraak</i>	<i>Wie</i>
<b>Nieuwbouw, aankoop, verkoop, sloop: resultaatafspraken</b>		
1.1.1.	In de periode 2022-2030 worden 374 sociale huurwoningen toegevoegd, waarvan 269 door Omnia Wonen. Deze afspraak wordt gemaakt met dien verstande dat genoemde aantallen richtinggevend zijn en door omstandigheden kunnen wijzigen.	Omnia Wonen
1.1.2.	Omnia realiseert tot en met 2030 40% van de totale opgave voor nul-treden, zorggeschikte en in een cluster gebouwde woningen overeenkomstig het Afsprakenkader ouderenhuisvesting Noord-Veluwe en heeft de ambitie om op 50% uit te komen. De totale opgave voor Nunspeet is 510 woningen. Voor de definities wordt aangesloten bij het genoemde Afsprakenkader.	Omnia Wonen
1.1.3.	In de periode 2025-2030 verkoopt Omnia Wonen naar verwachting circa 20 van de 80 woningen (stand 1-1-2024) die voor verkoop zijn gelabeld (daadwerkelijk aantal afhankelijk van het aantal verhuizingen uit de 80 woningen). De 80 woningen zitten in woningcomplexen waar in de afgelopen 15 à 20 jaar al meerdere woningen zijn verkocht. Woningen in de betreffende complexen worden verkocht om de leefbaarheid in het betreffende complex te verbeteren en/of om het aanbod van betaalbare koop te creëren.	Omnia Wonen
1.1.4.	In de periode 2025-2030 verhuurt Omnia Wonen naar verwachting circa 1 van de 11 sociale huurwoningen (stand 31-12-2023) die daarvoor zijn gelabeld als een midden-huurwoning (het daadwerkelijke aantal is afhankelijk van het aantal verhuizingen uit die 11 woningen.). De 11 woningen zitten in woningcomplexen die in 2015 bij de zogenaamde scheiding tussen daeb (sociaal) en niet-daeb (commercieel) activiteiten, zijn ondergebracht bij de niet-daeb. Onder een midden-huurwoning verstaan we een huurwoning met een kale huurprijs tussen € 879,66 (maximum huur sociale huurwoning, prijspeil 2024) en € 1.157,95 (maximum huur bij 186 wws-punten, prijspeil 2024).	Omnia Wonen.
<b>Nieuwbouw, aankoop, verkoop, sloop: procesafspraken</b>		
1.1.5	De gemeente en Omnia Wonen streven naar de bouw van woningen die geschikt zijn of eenvoudig geschikt zijn te maken voor een brede doelgroep (bijvoorbeeld: senioren, empty-nesters, starters en jongeren) en die voor senioren aantrekkelijk zijn om naar door te verhuizen (doorstroming).	gemeente en Omnia Wonen

1.1.6.	De voortgang van de afgesproken woningbouwproductie en de Woondeal regio Noord-Veluwe (2023) worden gemonitord. In een structureel projectenoverleg (tenminste drie keer per jaar) wordt nauw samengewerkt aan prioritering, versnelling en monitoring van de woningbouwproductie.	gemeente en Omnia Wonen
1.1.7.	Omnia Wonen compenseert de verkoop en sloop van sociale huurwoningen in de daeb-tak door nieuwbouw. Daarom is het aantal door Omnia Wonen in de periode 2022-2030 toe te voegen woningen niet 250 (Regionale Woondeal, 2023), maar 269. Zie afspraak 1.1.1	Omnia Wonen
1.1.8.	Indien Omnia Wonen een sociale huurwoning verkoopt of een midden-huurwoning verhuurt, krijgen huurders, die een sociale huurwoning achterlaten, voorrang	Omnia Wonen
1.1.9.	Voordat de gemeente met andere partijen concrete afspraken maakt voor de midden-huur op Nieuw Feithenhof, wordt dit eerst afgestemd met Omnia Wonen.	gemeente
1.1.10.	In nieuwe (gebieds-)ontwikkelingen bestaat ten minste 30% van het aantal woningen uit sociale huurwoningen.	gemeente
1.1.11.	De gemeente vraagt Omnia Wonen om advies over het ruimtelijke- en stedenbouwkundig kader, waaronder het bouwprogramma (typologieën e.d.) van de sociale huur en midden huur, voor nieuwe locaties. Ook zaken als de prijscategorieën, de maatvoering, doelgroepen en het segment van de woningen worden in een voorstadium voor advies aan Omnia Wonen voorgelegd.	gemeente
1.1.12.	Omnia Wonen is de voorkeurspartner voor het bouwen van sociale huurwoningen. De gemeente stuurt hierop door onder andere in anterieure overeenkomsten met ontwikkelaars naast kwantitatieve (aantallen) ook kwalitatieve (typologieën, doelgroepen, huurprijsklassen, maatvoering e.d.) eisen te stellen voor de sociale huur. Omnia Wonen wordt over de te stellen eisen om advies gevraagd. Voor het aantal te realiseren woningen wordt verwezen naar afspraak 1.1.1.	gemeente
1.1.13.	Partijen zorgen voor voldoende personele capaciteit en expertise voor gebiedsontwikkelingen en projecten om de afgesproken woningproductie volgens planning te realiseren.	gemeente en Omnia Wonen
1.1.14.	De gemeente zet in op het vlot doorlopen van procedures en stelt geen bovenwettelijke (kwaliteits-)eisen.	gemeente
1.1.15.	De gemeente onderzoekt de mogelijkheden voor het verlagen van de parkeernorm voor sociale huur.	gemeente
1.1.16.	Woningmarkt- en woonwensenonderzoek wordt gezamenlijk uitgevoerd, zodat partijen hetzelfde beeld hebben bij de woningbouwopgave. De gemeente draagt bij in de kosten van het onderzoek naar rato van het aantal woningen dat in particulier bezit is en Omnia Wonen naar rato van het aantal woningen dat zij in bezit heeft..	gemeente en Omnia Wonen
1.1.17.	De gemeente wijst Omnia Wonen actief op potentiële nieuwbouwlocaties.	gemeente
<b>Optimaal benutten bestaande voorraad: resultaatafspraken</b>		
1.1.18.	Omnia Wonen wijst maximaal 15% van de vrijkomende sociale huurwoningen (met een huurprijs tot de huurtoeslaggrens) toe aan middeninkomens en aan huishoudens met problemen rond gezondheid, veiligheid, sociale factoren, overmacht of calamiteiten. Dit doen we omdat deze doelgroepen vaak niet in aanmerking komen voor een koopwoning of vrije sector huurwoning.	Omnia Wonen
<b>Optimaal benutten bestaande voorraad: procesafspraken</b>		
1.1.19.	De gemeente betreft Omnia Wonen de SHOW bij de totstandkoming van de woonzorgvisie.	gemeente

1.1.20.	De gemeente en Omnia Wonen zien de wijkontmoetingscentra (WOC's) in De Veluwe Heuvel (Nunspeet-West), winkelcentrum de Binnenhof (Nunspeet-Oost) en de Oranjehof (Elspeet) als belangrijke voorzieningen voor ontmoeting en ondersteuning van haar inwoners, waaronder ouderen, zodat deze zo lang mogelijk zelfstandig kunnen wonen. De gemeente en Omnia Wonen hebben de intentie om deze voorzieningen in stand te houden en maken daartoe onder andere afspraken met zorgorganisaties.	gemeente en Omnia Wonen
---------	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-------------------------

## 1.2 Jaarafspraken beschikbaarheid 2025

	<i>Afspraak</i>	<i>Wie</i>
<b>Nieuwbouw, aankoop, verkoop, sloop: resultaatafspraken</b>		
1.2.1.	Omnia Wonen verkoopt in 2025 naar verwachting 3 à 4 van de 80 woningen (stand 1-1-2024) die voor verkoop zijn gelabeld.	Omnia Wonen
1.2.2.	Omnia Wonen start in 2025 met de bouw van 50 sociale huurwoningen (nul-treden en mogelijk met geclusterde woonvorm) aan het Van Marleplantsoen.	Omnia Wonen
<b>Nieuwbouw, aankoop, verkoop, sloop: procesafspraken</b>		
1.2.3.	Omnia Wonen onderzoekt in 2025 de mogelijkheden voor sloop-nieuwbouw in haar bestaande bezit. Het doel is meer woningen terug te bouwen, die met name geschikt zijn voor kleine huishoudens, waaronder ouderen, empty-nesters, starters en jongeren.	Omnia Wonen
1.2.4.	De gemeente en Omnia Wonen maken per project afspraken over het dragen van de kosten voor de aanleg van parkeerplaatsen bij nieuwbouwprojecten.	gemeente en Omnia Wonen
1.2.5.	Omnia Wonen verschaft de gemeente in 2025 duidelijkheid over de bouw van maximaal 60 middenhuurwoningen op de locatie Nieuw Feithenhof.	Omnia Wonen
<b>Optimaal benutten bestaande voorraad: resultaatafspraken</b>		
1.2.6.	De gemeente stelt in 2025 een nieuwe Huisvestingsverordening vast. Omnia Wonen en de SHOW zijn betrokken bij de totstandkoming van de nieuwe Huisvestingsverordening. In de nieuwe Huisvestingsverordening worden onder andere de voorwaarden uit het experiment doorstroming van ouderen en het experiment met de bezettingsnorm geborgd.	gemeente
1.2.7.	Omnia Wonen streeft in Nunspeet, onder andere door de inzet van verhuiscoaches, naar jaarlijks 14 verhuizingen met doorstroomvoorrang voor ouderen.	Omnia Wonen
1.2.8.	Om ervoor te zorgen dat grotere huishoudens (vanaf 3 personen) een woning kunnen krijgen, die bij hun huishoudenssituatie past, wordt een deel (maximaal 50%) van de vrijkomende grotere woningen (3 slaapkamers of meer) geadverteerd met een bezettingsnorm.	Omnia Wonen
1.2.9.	Om ervoor te zorgen dat ouderen (vanaf 55 jaar) een woning kunnen krijgen, die bij hun huishoudenssituatie past, wordt een deel (maximaal 75%) van de vrijkomende kleinere woningen (2 slaapkamers of minder) geadverteerd met doorstroomvoorrang.	Omnia Wonen

<b>Optimaal benutten bestaande voorraad: procesafspraken</b>		
1.2.10.	Ter bevordering van de doorstroming van ouderen zet Omnia Wonen verhuiscoaches in. De verhuiscoaches zijn in dienst van Omnia Wonen.	Omnia Wonen
1.2.11.	De verhuiscoaches worden door Omnia Wonen en de gemeente, conform de "Samenwerkingsovereenkomst stimulering doorstroming sociale huur Noord-Veluwe" ieder voor 50% gefinancierd.	Omnia Wonen en gemeente
1.2.12.	De behaalde resultaten en ureninzet van de verhuiscoach worden op regionaal niveau jaarlijks geëvalueerd, conform de "Samenwerkingsovereenkomst stimulering doorstroming sociale huur Noord-Veluwe". Indien nodig, nemen partijen op basis daarvan benodigde aanvullende maatregelen.	gemeente en Omnia Wonen
1.2.13.	De SHOW promoot doorstroming en wijst huurders actief op verhuismogelijkheden, waaronder de inzet van een verhuiscoach.	SHOW
1.2.14.	Het huisvesten van statushouders is een gemeentelijke taak waaraan Omnia met afspraak 4.1.1 een substantiële bijdrage levert. Om te voorkomen dat de druk op de sociale huurvoorraad te groot wordt, gaat de gemeente proactief opzoek naar alternatieve (tijdelijke) oplossingen voor huisvesting van statushouders.	Gemeente
1.2.15.	Omnia Wonen stelt in 2025 een overzicht op van (bestaande of nieuwe) woningen rondom wijkontmoetingscentra die geschikt zijn om te labelen voor ouderen en zorg. Omnia Wonen maakt inzichtelijk wanneer de labeling van de woningen ingaat. Voor de toewijzing van zorgwoningen worden in afstemming met de gemeente afspraken gemaakt met zorgorganisaties.	Omnia Wonen

## 2. Betaalbaarheid

Huurdersorganisatie Omnia Wonen, de gemeente en Omnia Wonen staan voor betaalbaar wonen. Betaalbaar wonen betekent meer dan alleen relatief lage (streef-)huren. Het gaat ook om het verduurzamen van woningen (zie hoofdstuk 3) zodat de enregielasten betaalbaar worden gehouden en om gemeentelijke heffingen en (inkomens-)voorzieningen voor mensen met een laag inkomen. Kortom, het gaat om woonlasten.

### 2.1 Meerjarenafspraken betaalbaarheid t/m 2030

	<i>Afspraak</i>	<i>Wie</i>
<b>Resultaatafspraken</b>		
2.1.1.	Omnia Wonen verhuurt tenminste 70% van de sociale huurvoorraad met een huur tot de 2 <sup>e</sup> aftoppingsgrens (€ 697,07, prijspeil 2024), waarvan tenminste de helft (35%) met een huur tot de 1 <sup>e</sup> aftoppingsgrens (€ 650,43, prijspeil 2024)	Omnia Wonen
<b>Procesafspraken</b>		
2.1.2.	De gemeente voert een initiërende en coördinerende rol bij de opsporing en bestrijding van (energie-)armoede.	gemeente
2.1.3.	Omnia Wonen voert een actief incassobeleid om huurachterstanden te voorkomen. Indien er onverhoopt toch achterstanden ontstaan, worden met huurders afspraken gemaakt over het inlopen van die achterstanden. In schrijnende situaties worden maatwerk oplossingen gezocht.	Omnia Wonen
2.1.4.	De gemeente heeft verschillende voorzieningen voor inwoners met een laag inkomen. De gemeente communiceert over deze regelingen in begrijpelijke taal en zorgt ervoor dat de regelingen gemakkelijk zijn aan te vragen.	gemeente
2.1.5.	De SHOW wijst huurders actief op landelijke en gemeentelijke regelingen voor inkomensondersteuning en wijst huurders op de mogelijkheden om met Omnia Wonen betalingsafspraken te maken over huurachterstanden.	SHOW

### 2.2 Jaarafspraken betaalbaarheid 2025

	<i>Afspraak</i>	<i>Wie</i>
<b>Procesafspraken</b>		
2.2.1.	Omnia Wonen past inkomensafhankelijke huurverhoging toe binnen de geldende wet- en regelgeving om huurders met een hoger inkomen een reële huurprijs te laten betalen en doorstroming te bevorderen. De inkomsten van de inkomensafhankelijke huurverhoging komen ten goede aan de laagste inkomensgroepen. De jaarlijkse huurverhoging, inclusief de toepassing van de inkomensafhankelijke huurverhoging, is onderwerp van overleg tussen Omnia Wonen en de SHOW. De gemeente wordt over de uitkomst van dit overleg jaarlijks geïnformeerd.	Omnia Wonen en SHOW



### 3. Duurzaamheid

In de Landelijke Prestatieafspraken is afgesproken dat woningcorporaties tot 2030 675.000 bestaande woningen vergaand isoleren en er 450.000 aardgasvrij maken. Ook is afgesproken dat corporaties al hun woningen met een E-, F-, of G-label tot en met 2028 versneld verduurzamen en huurders geen huurverhoging vragen voor isolatiemaatregelen.

#### 3.1 Meerjarenafspraken duurzaamheid t/m 2030

	Afspraak	Wie
<b>Resultaatafspraken</b>		
3.1.1.	Omnia Wonen gaat naar verwachting in de periode 2025-2030 in 13 woningcomplexen (374 woningen) isolatiemaatregelen treffen. De betreffende woningen zijn daarna gereed voor een verwarming met een (hybride) warmtepomp.	Omnia Wonen
3.1.2.	Omnia Wonen heeft nog 49 woningen met een energielabel E, F of G (stand 31-7-2024) en draagt er zorg voor dat alle woningen uit haar voorraad met zo'n label uiterlijk in 2028 uit gefaseerd zijn	Omnia Wonen
3.1.3.	Omnia Wonen gaat naar verwachting in de periode 2025-2030 in 27 woningcomplexen (1.330 woningen) (hybride) warmtepompen en zonnepanelen aanbrengen, mits dit op het elektriciteitsnet past (netcongestie).	Omnia Wonen
<b>Procesafspraken</b>		
3.1.4.	De gemeente neemt de regie richting netbeheerder en provincie voor het oplossen van problemen rondom netcongestie en richting de provincie voor het oplossen van de problemen rondom stikstof.	gemeente
3.1.5.	De SHOW en de gemeente wijzen huurders actief op 'Energie inloop' en de diensten van energiecoaches en tuincoaches.	SHOW en gemeente
3.1.6.	Omnia Wonen wijst nieuwe huurders bij het betrekken van een woning en huurders in complexen die net zijn verduurzaamd op het duurzaam gebruik van de woning en de daarin aanwezige installaties.	Omnia Wonen
3.1.7.	De gemeente herijkt het programma Duurzaamheid. De verschillende thema's worden geactualiseerd en waar mogelijk worden er realistische doelstellingen opgenomen. Pas nadat de gemeenteraad hierover een besluit heeft genomen kunnen er nadere afspraken worden gemaakt.	Gemeente
3.1.8.	In 2020 heeft de gemeente de transitievisie warmte 'Toekomstbestendig wonen in Nunspeet' vastgesteld. Dit warmteprogramma moet uiterlijk in 2026 geactualiseerd zijn. De gemeente betreft Omnia Wonen en de SHOW bij deze actualisatie.	gemeente

### 3.2 Jaarafspraken duurzaamheid 2025

	<i>Afspraak</i>	<i>Wie</i>
<b>Resultaatafspraken</b>		
3.2.1.	Omnia Wonen is voornemens om in 2025 in 1 woningcomplex (83 woningen) isolatiemaatregelen treffen. De betreffende woningen zijn daarna gereed voor een verwarming met een (hybride) warmtepomp.	Omnia Wonen
3.2.2.	In het in de voorgaande afspraak genoemde woningcomplex zitten nu nog 3 woningen met een G-label en 1 woning met een E-label. Na het treffen van de in 2025 te treffen isolatiemaatregelen, hebben deze woningen naar verwachting een A-label.	Omnia Wonen
<b>Procesafspraken</b>		
3.2.3	Omnia Wonen neemt in huurovereenkomsten op dat maximaal 40% van een tuin bestraat mag worden.	
3.2.4	Onder regie van de gemeente worden projecten op touw gezet om wateroverlast door hevige regenval te voorkomen, alsook projecten om hittestress tegen te gaan (klimaatadaptatie). Voor zover deze projecten ook betrekking hebben op sociale huur, worden deze door Omnia Wonen ondersteund en door de SHOW gepromoot.	Gemeente

## 4. Leefbaarheid en bijzondere doelgroepen

Mensen zijn vaak gehecht aan hun woning en buurt en vinden het belangrijk dat hun woonomgeving leefbaar en veilig is. Dit geldt ook voor de toenemende groep van kwetsbare mensen, waaronder zorgbehoevende ouderen, mensen die uitstromen uit instellingen en statushouders. Tegelijkertijd geldt dat de toename van kwetsbare doelgroepen de nodige uitdagingen geeft voor de leefbaarheid in buurten, wijken en kernen.

### 4.1 Meerjarenafspraken leefbaarheid en bijzondere doelgroepen t/m 2030

	Afspraak	Wie
<b>Procesafspraken</b>		
4.1.1	Partijen bepalen jaarlijks welk percentage sociale huurwoningen toekomt aan uitstroom uit instellingen via de Centrale Uitgang.	
4.1.2	Scheiding van wonen en zorg leidt tot uitstroom uit zorginstellingen (beschermd wonen e.d.) in veelal de reguliere sociale woningvoorraad. Dit vraagt om blijvend aandacht te houden voor (adequate) begeleiding van deze doelgroep waardoor draagvlak in de buurt blijft bestaan. Als (adequate) begeleiding te wensen overlaat, zoeken de gemeente en Omnia Wonen gezamenlijk naar oplossingen.	gemeente en Omnia Wonen
4.1.3	De gemeente en Omnia Wonen zetten Buurtbemiddeling in bij (meldingen van) overlast.	gemeente en Omnia Wonen
4.1.4	De gemeente voert de regie bij ernstige overlast en complexe problematiek.	gemeente
4.1.5.	Omnia Wonen brengt ernstige overlast en complexe problematiek in bij het Casuïstiek-overleg. (multidisciplinair overleg).	Omnia Wonen
4.1.6.	De gemeente heeft de intentie de subsidieregeling voor Gewoon Gemak door te laten lopen tot en met 2030.	gemeente
4.1.7.	Omnia Wonen wijst woningen, die ingrijpend zijn aangepast voor mensen met een beperking, na mutatie opnieuw toe aan mensen die op zo'n woning zijn aangewezen. De gemeente levert daartoe passende kandidaat-huurders aan. In het WMO-convenant hebben de gemeente en Omnia Wonen nadere afspraken gemaakt over het verhuren en toewijzen van ingrijpend aangepaste woningen.	Omnia Wonen en gemeente
4.1.8.	De gemeente, de SHOW en Omnia Wonen wijzen ouderen en mensen met een beperking op de diensten, waaronder welzijnsbezoeken, van Stichting Welzijn Nunspeet en Het Venster.	gemeente, SHOW, Omnia Wonen
4.1.9.	De gemeente is primair verantwoordelijk voor en voert regie over de taakstelling voor de huisvesting van statushouders. De gemeente overlegt tweemaandelijks met Omnia Wonen en Vluchtelingenwerk over de voortgang van de taakstelling. Vluchtelingenwerk is geen partij bij deze prestatieafpraak.	gemeente
4.1.10.	Omnia Wonen zorgt er met de woningtoewijzing voor dat er geen concentratie van kwetsbare doelgroepen, zoals bewoners die begeleiding nodig hebben, statushouders etc., in woningcomplexen en woonblokken plaatsvindt.	
4.1.11.	De gemeente en Omnia Wonen vergroten de bekendheid van het proces omtrent woningtoewijzing aan statushouders. Er wordt daartoe een plan opgesteld dat medio 2025 gereed moet zijn.	gemeente en Omnia Wonen

## 4.2 Jaarafspraken leefbaarheid en bijzondere doelgroepen 2025

	<i>Afspraak</i>	<i>Wie</i>
<b>Resultaatafspraken</b>		
4.2.1.	Omnia Wonen stelt jaarlijks maximaal 5% van de muterende woningen beschikbaar voor uitstroom uit instellingen naar zelfstandig wonen met begeleiding, conform de regionaal gemaakte afspraken over de 'Centrale Uitgang'.	Omnia Wonen
4.2.2.	20% van de vrijkomende woningen worden toegewezen aan statushouders.	Omnia Wonen
<b>Procesafspraken</b>		
4.2.3.	Omnia Wonen spant zich, met in achtname van de afspraken 1.2.14 en 4.1.1, in om aan de taakstelling voor de huisvesting van statushouders te voldoen.	Omnia Wonen
4.2.4.	De gemeente heeft afspraken met Vluchtelingenwerk over de duur van de begeleiding van statushouders. De gemeente vraagt in individuele gevallen aan Vluchtelingenwerk de begeleiding te verlengen als dit nodig is om betreffende statushouder(s) goed te laten integreren.	gemeente
4.2.5.	De voorschriften in het Besluit bouwwerken leefomgeving zijn met ingang van 1 juli 2024 vernieuwd en verduidelijkt. Onderdeel hiervan zijn verscherpte regels voor de stalling van scootmobielen en elektrische fietsen. Omnia Wonen onderzoekt in welke woningcomplexen dit om aanpassingen vraagt en zoekt - waar nodig samen met de gemeente – naar oplossingen.	Omnia Wonen