

# Prestatieafspraken 2025 Gemeente Woudenberg



Gemeente  
Woudenberg



omniawonen

*Iedereen een thuisbasis*



**Stichting**  
**Huurdersorganisatie**  
**Omnia**  
**Wonen**

# Ondertekening Prestatieafspraken 2025 Woudenberg

Aldus overeengekomen d.d. 9 december 2024 te Woudenberg,

de gemeente Woudenberg,  
vertegenwoordigd door  
wethouder ~~Wonen~~, de heer H.J. Dekker

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

Stichting Huurdersorganisatie Omnia Wonen,  
vertegenwoordigd door  
bestuurslid, de heer A.J.W. Hazeleger

## Inhoud

1. Inleiding.....	4
2. Samenwerking .....	4
3. Wijziging van omstandigheden .....	5
4. Randvoorwaarden.....	5
5. Geschillen.....	5
6. Resultaatafspraken en procesafspraken.....	6

# 1. Inleiding

Deze tekst omvat de Prestatieafspraken, als bedoeld in de Woningwet, opgesteld door gemeente Woudenberg (hierna: de gemeente), woningcorporatie Omnia Wonen (hierna: Omnia Wonen) en Stichting Huurdersorganisatie Omnia Wonen (hierna: SHOW). In de Woningwet is de werkwijze van de totstandkoming van de prestatieafspraken vastgelegd. De gemeente, Omnia Wonen en SHOW worden hierna gezamenlijk aangeduid als 'partijen'.

Tot en met vorig jaar bestonden de prestatieafspraken uit twee documenten:

- Samenwerkingsovereenkomst 2020 t/m 2023  
De samenwerkingsovereenkomst bood een doorkijk naar de langere termijn.
- Prestatiecontract  
In het prestatiecontract werden jaarafspraken gemaakt voor het komende kalenderjaar.

De looptijd van de samenwerkingsovereenkomst is verstreken. In de praktijk bleek de overeenkomst geen meerwaarde te hebben ten opzichte van de afspraken die in het prestatiecontract werden gemaakt. Daarom hebben partijen er in 2024 voor gekozen om vanaf 2025 te werken met één document waarin de algemene afspraken én de specifiek prestatieafspraken voor het komende kalenderjaar zijn opgenomen. Dat is dit document. Het voordeel van deze opzet is dat volgend jaar alleen hoeft te worden getoetst of de algemene afspraken moeten worden geactualiseerd en dat verder de nadruk kan worden gelegd op het maken van nieuwe specifieke prestatieafspraken voor het komende jaar.

Deze prestatieafspraken zijn een lokale uitwerking van de Woonvisie en de Woondeal:

- Woonvisie  
Op 21 december 2023 heeft de gemeenteraad de Woonvisie 2024-2030 'Een prachtig dorp' vastgesteld. In de woonvisie is het volkshuisvestingsbeleid voor de komende jaren verwoord. De woonvisie bevat een Actie-overzicht waarin de voorgenomen maatregelen zijn vermeld. In deze prestatieafspraken worden die verder uitgewerkt.
- Woondeal  
Op 13 maart 2023 hebben de minister van BZK, de provincie, de gemeenten en de woningcorporaties in de regio de Woondeal 2022 t/m 2030 Regio Amersfoort gesloten. Daarin zijn afspraken gemaakt over de omvang van het woningbouwprogramma en het aandeel betaalbare woningen. De gemaakte afspraken moeten op lokaal niveau verder worden uitgewerkt in de prestatieafspraken.

Deze prestatieafspraken zijn onderverdeeld in de volgende thema's:

1. Beschikbaarheid: nieuwbouw, aankoop, verkoop en sloop
2. Beschikbaarheid: optimaal benutten van de voorraad
3. Betaalbaarheid
4. Duurzaamheid en kwaliteit
5. Leefbaarheid en bijzondere doelgroepen

Per thema worden zowel resultaatafspraken gemaakt als procesafspraken.

# 2. Samenwerking

Partijen hebben elkaar nodig om de knelpunten op de woningmarkt aan te pakken en de ambities te realiseren. Daarom vinden zij het belangrijk om constructief samen te werken aan het volkshuisvestelijke belang in Woudenberg. We werken aan het steeds beter maken van de relatie. We betrekken elkaar en communiceren proactief. We helpen elkaar, ook in de keuzes die worden gemaakt. Partijen zorgen verder voor voldoende personele capaciteit en expertise voor (gebieds-)ontwikkelingen en projecten om de afgesproken woningproductie volgens planning te realiseren.

Met inachtneming van de bepalingen in de Woningwet en onderliggende regelgeving worden de volgende samenwerkingsafspraken gemaakt:

- De intentie van partijen is om de overeengekomen afspraken te ondertekenen. Door te ondertekenen erkennen partijen de afspraken en zijn zij daarop ook aanspreekbaar.
- De gemeente en Omnia Wonen erkennen SHOW als de vertegenwoordiger van de huurders van Omnia Wonen en woningzoekenden uit Woudenberg, conform de eisen van Woningwet en de Wet op het overleg huurders verhuurder (Wohv).

- Partijen erkennen elkaar als de wettelijke en volwaardige overlegpartners voor het maken van prestatieafspraken.
- Partijen voldoen aan verzoeken om relevante informatie door andere partijen en deze overzichtelijk te presenteren.

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

### 3. Wijziging van omstandigheden

Partijen signaleren dat er ingrijpende ontwikkelingen zijn die van invloed zijn op hun activiteiten en prioriteiten. Er is een grote woningbehoefte, terwijl er ook sprake is van hoge bouwkosten en een krapte aan personeel. De afgelopen jaren zijn onder andere de regionale Woondeal en de Nationale Prestatieafspraken verschenen. Die documenten vormen, samen met de Woonvisie van de gemeente, de input voor deze nieuwe prestatieafspraken.

Naast de uitvoering van het bestaande beleid is het wetsvoorstel Versterking regie volkshuisvesting in behandeling. We conformeren ons aan het landelijke beleid, maar er zijn ook onduidelikheden over wat huidig en aankomend beleid betekent voor de maatschappelijke opgaven en onze gemaakte (prestatie)afspraken. We gebruiken de jaarlijkse prestatieafspraken de komende jaren om lokaal invulling te geven aan de nationale programma's en toetsen deze aan de actualiteit.

Deze prestatieafspraken zijn opgesteld met inachtneming van de huidige omstandigheden. Wijzigingen van die omstandigheden kunnen ertoe leiden dat één van de partijen de gemaakte afspraken niet kan nakomen. Partijen spreken met elkaar af dat als dit aan de orde is, de desbetreffende partij de andere partijen vooraf in kennis stelt. Partijen treden in dat geval opnieuw in overleg over de afspraken die nodig zijn om de gezamenlijke ambities te realiseren.

### 4. Randvoorwaarden

Vanwege hiervoor genoemde onzekerheden worden bij de prestatieafspraken de volgende voorbehouden gemaakt:

- De opgenomen activiteiten zijn vanwege hiervoor genoemde onzekerheden onder voorbehoud van vaststelling en goedkeuring van de begroting 2025 en meerjarenbegroting door de bestuurder respectievelijk de Raad van Commissarissen van Omnia Wonen.
- Omnia Wonen gaat de in deze prestatieafspraken opgenomen verplichtingen verder 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 Omnia Wonen een borging van het Waarborgfonds Sociale Woningbouw heeft gekregen voor de financiering van de desbetreffende DAEB-verplichting.

### 5. Geschillen

Partijen gaan ervan uit dat zij de prestaties kunnen leveren die in dit document zijn overeengekomen. En als een partij een prestatie niet kan leveren, mag worden verlangd dat zij kan uitleggen wat de reden hiervan is. Het adagium is dus: 'kom na, of leg uit'. Mochten er tussen partijen geschillen ontstaan over de uitleg of de uitvoering van deze prestatieafspraken, of mocht een partij van mening zijn dat een andere partij de afgesproken prestaties niet kan leveren, dan wordt een dergelijk geschil in een bestuurlijk overleg tussen de betrokken partijen besproken. Als dit niet tot overeenstemming leidt, leggen partijen het geschil via de Adviescommissie geschillenbeslechting prestatieafspraken Woningwet voor aan de minister van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening.

## 6. Resultaatafspraken en procesafspraken

Nr	Regio/NPA	Type	Wie	Afspraak
<b>1. Beschikbaarheid: nieuwbouw, aankoop, verkoop en sloop</b>				
<b>1.1 Resultaat afspraken</b>				
1.1.1	Woondeal	Resultaat	Omnia Wonen	Omnia Wonen bouwt conform Woondeal. In 2025 verwacht Omnia Wonen <b>19 woningen</b> op te leveren (Hoevelaar fase IIA).
1.1.2	Woondeal	Resultaat	Omnia Wonen	Omnia Wonen voegt in 2025 0 woningen toe in de middenhuur.
1.1.3	Woondeal	Resultaat	Omnia Wonen	Omnia Wonen is voornemens om in 2025 0 woningen te slopen.
1.1.4	Woondeal	Resultaat	Omnia Wonen	Omnia Wonen is voornemens om in 2025 0 woningen te liberaliseren bij mutatie.
1.1.5	Woondeal	Resultaat	Omnia Wonen	Omnia Wonen verkoopt in 2025 0 woningen bij mutatie.
1.1.6	Woondeal	Resultaat	Omnia Wonen	Omnia Wonen koopt in 2025 naar verwachting 0-5 woningen aan vanuit een Verkoop onder Voorwaardenregeling. Dit zijn woningen in beperkt versnipperde blokken met als doel weer een compleet bouwblok in eigendom te verkrijgen.
1.1.7	Wonen en zorg	Resultaat	Omnia Wonen	Omnia Wonen start in 2025 naar verwachting met de bouw van 47 woningen (Hoevelaar fase IIB).
<b>1.2 Procesafspraken</b>				
1.2.1	Woondeal	Proces	gemeente en Omnia Wonen	De voortgang en realisatie van de Woondeal wordt gemonitord. In een structureel projectenoverleg (tenminste drie keer per jaar) wordt nauw samengewerkt aan prioritering, versnelling en monitoring van de woningbouwproductie. De gemeente draagt zorg voor een rapportage, Omnia Wonen levert daarvoor input.
1.2.2	Woondeal	Proces	gemeente en Omnia Wonen	Partijen zetten in op het vlot doorlopen van procedures waarbij het uitgangspunt is dat er geen bovenwettelijke (kwaliteits-)eisen worden gesteld. De gemeente onderzoekt in geval van bovenwettelijk kostenverhogende ambities hoe zij kan bijdragen aan de dekking van de ambities dan wel het terugbrengen van andere ambities om realisatie mogelijk te maken.
1.2.3	Woondeal	Proces	gemeente	Omnia Wonen is de preferente partner 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 e.d.) eisen en exploitatietermijn te stellen voor de sociale huur. Omnia Wonen wordt over de te stellen eisen om advies gevraagd.
1.2.4	Woondeal	Proces	gemeente	In nieuwe (gebieds-)ontwikkelingen bestaat ten minste 30% van het aantal woningen uit sociale huurwoningen. Alle nieuwe ontwikkelingen worden besproken in het projectenoverleg.

Nr	Regio/NPA	Type	Wie	Afspraak
1.2.5	Woondeal	Proces	gemeente	De gemeente hanteert sociale grondprijzen. Partijen treden in 2025 in overleg over de hoogte van de grondprijzen en om te onderzoeken of differentiatie op basis van huurprijsklasse mogelijk is.
1.2.6	Woondeal	Proces	Omnia Wonen	Omnia Wonen compenseert eventuele sloop van sociale huurwoningen in de DAEB-tak door nieuwbouw conform de aantallen in de Woondeal. Bij sloop-nieuwbouw op eigen grond hanteert Omnia Wonen de norm van minimaal 1-op-1 terugbouw, waarbij voor elke gesloopte woning een nieuwe sociale huurwoning wordt gerealiseerd (100% compensatie). Extra nieuwbouw bovenop de aantallen uit de Woondeal mag zij compenseren door verkoop van versnipperd bezit.
1.2.7	Woondeal	Proces	gemeente	De gemeente neemt regie en stelt voldoende capaciteit beschikbaar voor nog op te starten projectontwikkelingen.
1.2.8	Woondeal	Proces	gemeente en Omnia Wonen	De gemeente neemt regie in het oplossen van eventuele problemen rondom netcongestie en partijen zoeken gezamenlijk naar mogelijkheden.
1.2.9	Woondeal	Proces	gemeente	De gemeente en Omnia Wonen inventariseren in 2025 of er wijken/buurtten zijn met parkeerproblemen en bespreken zo nodig mogelijke maatregelen.
1.2.10	Woondeal	Proces	Omnia Wonen	Omnia Wonen verwerft bij voorkeur zelf grondposities van de gemeente. De gemeentelijke grondposities worden besproken in het projectenoverleg.
1.2.11	Wonen en zorg	Proces	gemeente	De gemeente stelt in 2025 de Woonzorgvisie vast en betreft Omnia Wonen bij de uitwerking. Op basis van de Woonzorgvisie stellen partijen in 2025 afspraken vast voor de komende jaren.
<b>2. Beschikbaarheid: optimaal benutten van de voorraad</b>				
<b>2.1 Resultaat afspraken</b>				
2.1.1	Aandachtsgroepen	Resultaat	Omnia Wonen	Partijen streven naar een rechtvaardige verdeling tussen regulier woningzoekenden en urgente groepen. Om voldoende woningen voor regulier woningzoekenden beschikbaar te houden stelt Omnia Wonen 30% van de woningen beschikbaar aan statushouders (20%, met een minimum van 8 woningen), uitstroom uit instellingen via Centrale Uitgang en (andere) woningzoekenden met urgentie (10%). 4x per jaar monitoren partijen de voortgang.
2.1.2	Aandachtsgroepen	Resultaat	Gemeente en Omnia Wonen	Aanvullend aan afspraak 2.1.1 werken gemeente en Omnia aan de mogelijkheden om meerdere alleenstaande statushouders door middel van woningdelen in één sociale huurwoning te plaatsen. In 2025 wordt een pilot gedaan voor minimaal één doorstroomwoning.
2.1.3	Aandachtsgroepen	Resultaat	Gemeente en Omnia Wonen	Alleenstaande statushouders worden bij voorkeur gehuisvest in een kleine woning (maximaal 2 slaapkamers) en krijgen bij gezinshereniging voorrang voor een grote woning (tenminste 3 slaapkamers).
2.1.4	Experiment Bezettingsnorm	Resultaat	Omnia Wonen	Om er voor te zorgen dat grotere huishouders (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.

Nr	Regio/NPA	Type	Wie	Afspraak
2.1.5	SOK doorstroming	Resultaat	Omnia Wonen	Omnia Wonen zet zich actief in op het bevorderen van doorstroming. In 2025 start het experiment doorstroming met een verhuiscoach en doorstroomvoorrang. SHOW promoot de doorstroming en wijst huurders actief op de verhuismogelijkheden. De resultaten worden tweemaal per jaar in het bestuurlijk overleg teruggekoppeld.
2.1.6	SOK doorstroming	Resultaat	gemeente en Omnia Wonen	De verhuiscoaches worden door Omnia Wonen en de gemeente ieder voor 50% gefinancierd.
<b>2.2 Procesafspraken</b>				
2.2.1	Aandachtsgroepen	Proces	gemeente	De gemeente gaat pro actief op zoek naar alternatieve oplossingen voor huisvesting van statushouders en kijkt daarbij in het bijzonder naar buurten waar relatief weinig sociale huurwoningen zijn.
2.2.2	Experiment Bezettingsnorm	Proces	Gemeente	Gemeente borgt de inzet op doorstroming conform de voorwaarden van het experiment.
2.2.3	SOK doorstroming	Proces	gemeente	Gemeente borgt de inzet op doorstroming conform de voorwaarden van het experiment.
<b>3. Betaalbaarheid</b>				
<b>3.1 Resultaat afspraken</b>				
3.1.1	Betaalbaarheid	Resultaat	Omnia Wonen	Omnia Wonen verhuurt tenminste 70% van de sociale huurvoorraad met een huur tot de 2e aftoppingsgrens (€ 697,07 prijspeil 2024).
3.1.2	Betaalbaarheid	Resultaat	Omnia Wonen	Omnia Wonen wijst tenminste 85% van de vrijkomende sociale huurwoningen (huurprijs tot liberalisatiegrens) toe aan corporatiedoelgroepen. Maximaal 15% van de vrijkomende woningen wordt toegewezen aan middeninkomens en huishoudens met problemen rond gezondheid, veiligheid, sociale factoren, overmacht of calamiteiten.
<b>3.2 Procesafspraken</b>				
3.2.1	Betaalbaarheid	Proces	Omnia Wonen	Huurders met een huurachterstand van 1 tot 3 maanden worden aangemeld en bezocht vanuit het project vroegsignalering.
3.2.2	Betaalbaarheid	Proces	Gemeente en Omnia Wonen	Werken samen met andere partijen (zoals De Kleine Schans en Schuldhulpverlening) aan het voorkomen en oplossen van huurachterstanden om huisuitzettingen te voorkomen. Hiervoor wordt samengewerkt met de Kleine Schans volgens het convenant Vroeg Eropaf Woudenberg.
3.2.3	Betaalbaarheid	Proces	Omnia Wonen	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 primaire doelgroep. De jaarlijkse huurverhoging, inclusief de toepassing van de inkomensafhankelijke huurverhoging, is onderwerp van overleg tussen Omnia Wonen en SHOW. De gemeente wordt over de uitkomst van dit overleg jaarlijks geïnformeerd.



Nr	Regio/NPA	Type	Wie	Afspraak
3.2.4	Betaalbaarheid	Proces	Gemeente	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.
3.2.5	Betaalbaarheid	Proces	SHOW	SHOW wijst huurders via social media actief op landelijke en gemeentelijke regelingen voor inkomensondersteuning en wijst huurders op de mogelijkheden om met Omnia Wonen betalingsafspraken te maken over huurachterstanden.
<b>4. Duurzaamheid en kwaliteit</b>				
<b>4.1 Resultaat afspraken</b>				
4.1.1	Duurzaamheid	Resultaat	Omnia Wonen	Omnia Wonen is voornemens om in 2025 bij 212 woningen isolatiemaatregelen te treffen waaronder woningen met EFG labels. De betreffende woningen zijn daarna gereed voor een verwarming met een (hybride) warmtepomp.
4.1.2	Duurzaamheid	Resultaat	Omnia Wonen	In 2028 heeft Omnia Wonen geen EFG labels meer (met uitzondering van gemeentelijke, provinciale en Rijksmonumenten en voor sloop aangemerkte woningen, en onder voorbehoud van instemming van 70% van de huurders en instemming van de eventuele VvE).
4.1.3	Duurzaamheid	Resultaat	Omnia Wonen	Omnia Wonen beslist in 2025 wat de gewenste aanpak met hun complexen in Focuswijk Transitie Visie Warmte. In de focuswijk heeft Omnia Wonen drie complexen met 121 woningen waaronder woningen met een EFG label.
4.1.4	Duurzaamheid	Resultaat	Omnia Wonen	Omnia Wonen pakt de overige resterende woningen met EFG labels, voor 2028, aan in een Omnia Wonen breed project voor zogenaamde spijtoptanten.
4.1.5	Duurzaamheid	Resultaat	Omnia Wonen	Omnia Wonen neemt in huurovereenkomsten op dat maximaal 50% van de tuin bestraat mag zijn.
4.1.6	Kwaliteit	Resultaat	Omnia Wonen	De woningen van Omnia Wonen voldoen alle aan de basiskwaliteit, ze hebben minimaal conditiescore 4. Tenzij er concrete sloop- of herstructureringsplannen zijn.
<b>4.2 Procesafspraken</b>				
4.2.1	Duurzaamheid	Proces	gemeente	De gemeente stelt in 2025 het Warmteprogramma op, als opvolger van de Transitievisie Warme, en betreft Omnia Wonen daarbij. Ook koelen en opslag wordt daarin meegenomen vanwege het uitgangspunt van netneutraliteit.
4.2.2	Gedrag	Proces	gemeente	De gemeente biedt energiecoaches aan via het duurzaamheidsloket.
4.2.3	Gedrag	Proces	Omnia Wonen	Omnia Wonen wijst nieuwe huurder 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.
4.2.4	Gedrag	Proces	SHOW	SHOW wijst huurders via social media en huurdersavonden op de diensten van de energiecoaches.
4.2.5	Klimaatadaptatie	Proces	SHOW	SHOW verzorgt promotie over vergroening van tuinen aan huurders.
<b>5. Leefbaarheid en bijzondere doelgroepen</b>				
<b>5.1 Resultaat afspraken</b>				

Nr	Regio/NPA	Type	Wie	Afspraak
5.1.1	Overlast	Resultaat	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.
<b>5.2 Procesafspraken</b>				
5.2.1	Leefbaarheid	Proces	gemeente	Gemeente laat statushouders door Vluchtelingenwerk begeleiden bij een zachte landing in de buurt en begeleidt nieuwkomers uit aandachtsgroepen.
5.2.2	Leefbaarheid	Proces	Omnia Wonen	Omnia Wonen onderzoekt bij haar huurders de tevredenheid over de buurt. Omnia Wonen betreft de gemeente bij het bepalen van extra inzet op het gebied van leefbaarheid.
5.2.3	Overlast	Proces	gemeente en Omnia Wonen	De gemeente en Omnia Wonen zetten Buurtbemiddeling in bij (meldingen van) overlast.
5.2.4	Overlast	Proces	gemeente	De gemeente voert de regie bij ernstige overlast en complexe problematiek.
5.2.5	Overlast	Proces	Omnia Wonen	Omnia Wonen brengt ernstige overlast en complexe problematiek in bij het Casuïstiek-overleg (multidisciplinair overleg).
5.2.6	Taakstelling	Proces	gemeente	Hoewel de gemeente primair verantwoordelijk is voor en regie voert over de taakstelling voor de huisvesting van statushouders, zien de gemeente en Omnia Wonen de realisatie van de taakstelling als een gedeelde verantwoordelijkheid. Gemeente en Omnia Wonen bespreken maandelijks de voortgang van de taakstelling met elkaar. De gemeente bespreekt de voortgang met andere betrokken partijen zoals de regievoerder COA, Vluchtelingenwerk en Omnia Wonen.