

# Prestatieafspraken 2024 Gemeente Woudenberg



Gemeente  
Woudenberg



omniawonen

*Iedereen een thuisbasis*



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

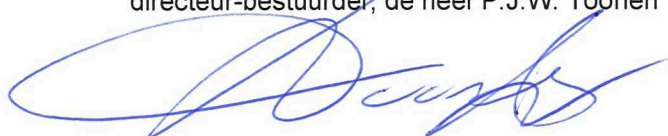
# Ondertekening Prestatieafspraken 2024 Woudenberg

Aldus overeengekomen d.d. 13 december 2023 te Woudenberg,

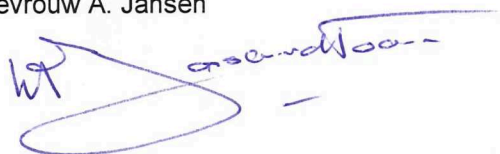
de gemeente Woudenberg,  
vertegenwoordigd door  
wethouder Wonen, mevrouw M. van de Graaf



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



Stichting Huurdersbelangen Omnia Wonen,  
vertegenwoordigd door  
Mevrouw A. Jansen



# Inhoud

Inhoud	2
Inleiding	3
Samenwerking	3
1. <i>Visie Beschikbaarheid en betaalbaarheid</i>	4
1.1. Jaarafspraken Beschikbaarheid en betaalbaarheid	5
1.2. Doorlopende afspraken Beschikbaarheid en betaalbaarheid	7
2. <i>Visie Duurzaamheid en kwaliteit</i>	9
2.1. Jaarafspraken Duurzaamheid en kwaliteit	10
2.2. Doorlopende afspraken Duurzaamheid en kwaliteit	10
3. <i>Visie Wonen, Welzijn en Zorg</i>	11
3.1. Jaarafspraken Wonen, Welzijn en Zorg	12
3.2. Doorlopende jaarafspraken Wonen, Welzijn en Zorg	12
4. <i>Visie Bijzondere doelgroepen</i>	14
4.1. Jaarafspraken Bijzondere doelgroepen	15
4.2. Doorlopende jaarafspraken Bijzondere doelgroepen	16

## Inleiding

Deze tekst omvat de Prestatieafspraken, als bedoeld in de Woningwet, opgesteld door gemeente Woudenberg (hierna: gemeente), Stichting Huurdersorganisatie Omnia Wonen (hierna: SHOW) en Omnia Wonen. In de Woningwet is de werkwijze van de totstandkoming van de prestatieafspraken vastgelegd. De gemeente, de corporatie en de huurdersvertegenwoordiging hebben hierbij een gelijkwaardige rol.

Partijen maken prestatieafspraken over wonen en woonopgaven in de gemeente Woudenberg. 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 activiteitenoverzicht uit. Dit activiteitenoverzicht vormt, samen met de Woonvisie van de gemeente, de basis voor de voorliggende prestatieafspraken. De afspraken in dit document worden gemonitord en geëvalueerd. Jaarlijks worden de afspraken herijkt. Hierbij wordt rekening gehouden met de vastgelegde koers in de Woonvisie van de gemeente.

Deze prestatieafspraken zijn onderverdeeld in de volgende thema's:

1. Beschikbaarheid en betaalbaarheid
2. Duurzaamheid
3. Wonen, Welzijn en Zorg
4. Bijzondere doelgroepen

## Samenwerking

In 2019 is de samenwerkingsovereenkomst tussen Vallei Wonen, de HBVW en de gemeente 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 Woudenberg. In 2024 loopt de samenwerkingsovereenkomst af. De gemeente en Omnia Wonen werken samen aan een nieuwe overeenkomst.

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 de 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).

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

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 kostenstijgingen in de bouw en voor het levensonderhoud. De afgelopen jaren zijn onder andere de regionale Woondeals, de nationale prestatieafspraken en de Nationale Woon- en Bouwagenda opgesteld. Het Rijk hanteert hierin 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

Naast de uitvoering van het bestaande beleid, zijn onder meer de Wet Regie op de Volkshuisvesting en een nieuwe Huisvestingswet in behandeling. We conformeren ons aan het landelijke beleid, maar er zijn ook onduidelijkheden over wat huidig en aankomend beleid betekent voor de maatschappelijke opgaven, 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 Beschikbaarheid en betaalbaarheid

## **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 Woningbehoefteonderzoek uit 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 2024 werken we verder aan de plannen voor nieuwbouw in de wijk Hoevelaar. Onder voorbehoud van de vaststelling de Woonvisie en voldoende aanbod van nieuwbouwlocaties met een passende sociale grondprijs, streven wij naar 30% sociale huur bij nieuwbouw.

## **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. Daarnaast blijft Omnia Wonen 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 een manier om haar doel te bereiken. Omnia Wonen wil het verschil maken door woningen toe te voegen. 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 Beschikbaarheid en betaalbaarheid

De jaarafspraken zijn onder klein voorbehoud van de vaststelling van de Woonvisie in 2023.

1.	Wie	Afspraken
1.1.	Gemeente en Omnia Wonen	Werken het actieoverzicht uit de Woonvisie gezamenlijk uit.
1.2.	Gemeente en Omnia Wonen	Zorgen voor voldoende capaciteit en expertise en zetten zich, in afstemming met elkaar, in om procedures te versnellen en belemmeringen weg te nemen.
1.3.	Partijen	Monitoren de voortgang van projecten en de procesafspraken in: <ul style="list-style-type: none"> <li>• Ambtelijk Overleg (AO 1x per maand)</li> <li>• Bestuurlijk Overleg (BO 4x per jaar, met SHOW)</li> <li>• Breed Projectenoverleg (BP 3x per jaar)</li> </ul>
1.4.	Gemeente	Realiseert 30% sociale huur bij ontwikkelingen van projecten bestaande uit meer dan 10 woningen, tenzij er financiële, ruimtelijke en/of maatschappelijke belangen zijn om dit niet te doen. Deze woningen worden bij Omnia Wonen aangeboden met een inspanningsverplichting om tot een oplossing te komen.
1.5.	Omnia Wonen	Heeft het primaat bij sociale woningbouw om de ambities voor sociale huur uit de Woondeal waar te maken ligt. Omnia Wonen verwerft bij voorkeur zelf grondposities.
1.6.	Omnia Wonen	Start in 2024 de bouw van 29 nieuwbouwwoningen in Hoevelaar. Daarnaast is zij bezig met de voorbereiding van een investeringsbesluit voor 46 nieuwbouwwoningen.
1.7.	Gemeente	Spant zich in voor voldoende steun en locaties om de afgesproken aantallen sociale huurwoningen daadwerkelijk te realiseren en maakt dit inzichtelijk in het Brede Projectenoverleg. Zet zich de beschikbare instrumenten in om bij de bouw van sociale huurwoningen voorrang te verlenen aan Omnia Wonen.
1.8.	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. Ze maakt dit inzichtelijk in het Brede Projectenoverleg.
1.9.	Gemeente	Gaat in het eerste kwartaal van 2024 met Omnia Wonen in gesprek over de sociale grondprijs en onderzoekt vervolgens de passende sociale grondprijs die zij hanteert.
1.10.	Omnia Wonen	Bij verkoop van sociale huurwoningen krijgen huurders die een sociale huurwoning achter laten voorrang. Ook bij verhuur van vrije sectorwoningen van corporaties krijgen huurders die een sociale huurwoning achter laten voorrang. Dit draagt bij aan de uitstroom van middeninkomens uit de sociale woningvoorraad.
1.11.	Gemeente en Omnia Wonen	Onderzoeken in de eerste helft van 2024 regelingen die samenwonen bevorderen en belemmeringen wegnemen.
1.12.	Partijen	Werken samen om passend wonen en doorstroming te bevorderen: <ul style="list-style-type: none"> <li>- De doorstroomvoorrang voor senioren die een grote eengezinswoning achterlaten wordt voortgezet.</li> <li>- Het project 'verhuiscoach' wordt opgestart door corporatie en gemeente.</li> </ul>
1.13.	Omnia Wonen	Geeft meerpersoonshuishoudens voorrang bij de toewijzing van eengezinswoningen.
1.14.	Omnia Wonen	Wijst tenminste 85% van de vrijkomende sociale huurwoningen (huurprijs tot liberalisatiegrens) toe aan de corporatiedoelgroepen. Maximaal 15% van de vrijkomende woningen wordt toegewezen aan middeninkomens en huishoudens met problemen rond gezondheid, veiligheid, sociale factoren, overmacht of calamiteiten.
1.15.	Partijen	Bespreken de mogelijkheden om meer woonruimte te creëren in de bestaande woningvoorraad, bijvoorbeeld in de vorm van woningsplitsing, kamergewijze verhuur, friendscontracten en units in tuinen.



1.16.	Omnia Wonen	Adverteert conform de Huisvestingsverordening aan inwoners met lokale en regionale binding tot 50% (lokaal maatwerk) en geeft hier in de evaluatie van de prestatieafspraken een terugkoppeling over. Bij inwerkingtreding van de voorgenomen wijziging van de Huisvestingswet, wordt tot 50% (lokaal maatwerk) met voorrang geadverteerd aan inwoners uit Woudenberg.
1.17.	Omnia Wonen	Stelt de jaarlijkse huurverhoging conform wetgeving vast.
1.18.	Gemeente	Onderzoekt de voorzieningenwijzer voor inwoners, in samenspraak met Omnia Wonen en SHOW.
1.19.	Gemeente en Omnia Wonen	Stellen in 2024 gezamenlijk een raamovereenkomst op. Hierin wordt onder andere opgenomen: inhoudelijke afspraken uit prestatieafspraken, actieoverzicht Woonvisie en afspraken uit Woondeal.

Ontwikkeling van de sociale woningvoorraad	Omnia Wonen
Verhuren	1148
Verkopen	0
Liberaliseren	0
Slopen	0
Toevoegen	29
Totaal	1177

## 1.2. Doorlopende afspraken

### Beschikbaarheid en betaalbaarheid

	Wie	Afspraak
1.20.	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.
1.21.	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.
1.22.	Omnia Wonen	Gaat in gesprek met huurders die betalingsproblemen ervaren om te onderzoeken welke maatregelen passend kunnen zijn. Dit maatwerk kan bijvoorbeeld bestaan uit huurbetaling of huurverlaging, maar is geen recht.
1.23.	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.
1.24.	Partijen	Stellen jaarlijks een rapportage op over de voorraadontwikkeling in Woudenberg (obv jaarverslag). Deze rapportage wordt toegevoegd aan de evaluatie van de prestatieafspraken.
1.25.	Gemeente	Draagt ervoor zorg dat bij nieuwbouwprojecten van minimaal 10 woningen minstens 30% uit sociale huurwoningen bestaat, tenzij er vanwege moverende redenen afgeweken dient te worden.
1.26.	Partijen	Monitoren het aantal sociale huurwoningen (van 30%) 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.
1.27.	Gemeente en Omnia Wonen	Leveren een maximale inspanning om nieuwbouw mogelijk te maken.
1.28.	Gemeente	Spant zich in om ook bij particuliere grondeigenaren tot gereduceerde grondprijzen te komen.
1.29.	Gemeente	Brengt Omnia Wonen in contact met projectontwikkelaars, die in Woudenberg nieuwbouwplannen hebben.
1.30.	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.
1.31.	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.
1.32.	Omnia Wonen	Heeft de ambitie om in Woudenberg tot 2030 225 woningen toe te voegen. Hiervan zijn inmiddels 76 woningen gerealiseerd. Dit blijft afhankelijk van het portefeuilleplan met daarin een gevalideerde woningbehoefte op basis van het Wbo.
1.33.	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.
1.34.	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.
1.35.	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 hen over de voorwaarden te informeren. De gemeente stuurt de aanvraag naar het Vierde Huis.



1.36.	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.
1.37.	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.
1.38.	Omnia Wonen	Hanteert aangepaste huurcontracten (met huurgewenning) voor jongeren 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 CO<sub>2</sub>-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 onderzoeken hoe zij samen met Omnia Wonen een toekomst vanaf 2026 kan voorbereiden zonder de klassieke centrale verwarmingsinstallaties. De gemeente 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 de gemeente 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	<p>In de afspraken tussen de minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties (BZK) en Aedes is afgesproken dat de corporatiesector uiterlijk in 2028 alle E, F en G-labels uit de sector heeft laten verdwijnen met uitzondering van gemeentelijke, provinciale en Rijksmonumenten en voor sloop aangemerkte woningen. Ten aanzien van sloop en vervangende nieuwbouw spreken Woonbond, Aedes en de minister voor VRO af een sociaal statuut vast te stellen waarin randvoorwaarden en inspraak van bewoners zijn opgenomen.</p> <p>Omnia Wonen start in 2024 met de ingrijpende verduurzaming van zes complexen met onder andere E-, F-, en G-labels (212 woningen) zonder huurverhoging voor deze maatregelen. Omnia Wonen streeft ernaar dat over woningen met een label E, F en G in 2026 zijn uitgefaseerd (exclusief monumenten en voor sloopaangemerkte complexen). Dit is eerder dan partijen in de Nationale Prestatieafspraken met elkaar hebben afgesproken. Daartoe neemt Omnia Wonen voor de overige complexen met labels E, F en G uiterlijk in Q1 2024 een besluit welke ingrijpende aanpak gewenst is en spreekt indien nodig een sociaal statuut af, waarin randvoorwaarden over bijvoorbeeld generieke huurbevrozing en inspraak zijn opgenomen. Omnia Wonen levert met behulp van de gemeente op proactieve wijze maatwerk en gaat in gesprek met huurders die betalingsproblemen ervaren om te onderzoeken welke maatregelen passend kunnen zijn.</p>
2.2.	Omnia Wonen	Onderzoekt in 2024 of hybride warmtepompen worden toegepast bij vervanging van cv in woningen vanaf label D.
2.3.	Gemeente	Neemt regie op de transitievisie warmte en wijkuitvoeringsplannen en het initiatief naar netbeheerders voor verzwaring energienet t.b.v. de energietransitie.
2.4.	Gemeente en Omnia Wonen	<p>Gebruiken het duurzaamheidsoverleg (4x p/j) om belangrijke onderwerpen te agenderen en af te stemmen. Dit betreft onder meer:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- De uitwerking van het Uitvoeringsprogramma van de Transitievisie Warmte en de wijkaanpak;</li> <li>- Huidige (en toekomstige) regelingen op het gebied van duurzaamheid en energiearmoede (waaronder de SPUK).</li> <li>- De Fixbrigade en de stimulering van huurders tot energiebewust en klimaatadaptief gedrag.</li> </ul>

## 2.2. Doorlopende afspraken Duurzaamheid en kwaliteit

	Wie	Afspraak
2.5.	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.
2.6.	Omnia Wonen	Isoleert haar woningen op natuurlijke momenten projectmatig naar het isolatieniveau De Standaard. Deze Standaard geeft aan wanneer de woning goed genoeg is geïsoleerd om aardgasvrij te worden.
2.7.	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.
2.8.	Omnia Wonen	Rekent geen huurverhoging voor isolatiemaatregelen.



### 3. Visie Wonen, Welzijn en 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. Dat betreft niet enkel beheersbaarheid, maar ook onderling begrip binnen gemeenschappen. Vanwege de huidige wetten en regelgeving zien wij dat personen met verhoogde kwetsbaarheid, zoals jongeren uit de jeugdzorg, ouderen (al dan niet met dementie) of mensen met bepaalde typen ggz-problematie, vaker en langer in hun omgeving dienen te blijven.

#### **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 en Zorg

3.	Wie	Afspraak
3.1.	Gemeente	Stelt in 2024 een Woonzorgvisie op, waarbij corporaties, zorgaanbieders en huurdersorganisatie betrokken worden. Hierin is ook de woonzorgopgave voor sociale huurwoningen per gemeente opgenomen, waaronder geclusterde woonvormen. Dit sluit aan bij de Woondeal 2.1
3.2.	Gemeente	Organiseert het Werkatelier Wonen en Zorg 2040. Dit werkatelier stelt het woonzorg-convenant en meerjarenplan op. Omnia Wonen neemt deel aan deze overleggen.
3.3.	Gemeente	Stellen een regionaal overlast- en woonfraude convenant op. Tot er nieuwe afspraken zijn, neemt de gemeente de regie bij complexe overlast casussen.
3.4.	Omnia Wonen	Leverd een bijdrage aan Buurtbemiddeling

### 3.2. Doorlopende jaarafspraken Wonen, Welzijn en Zorg

	Wie	Afspraak
3.5	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.
3.6	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.
3.7	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.
3.8	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 op 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. Ze 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 2024 in om aan de taakstelling voor huisvesting vergunningshouders te voldoen (36), rekening houdend met de woningvoorraad en het aantal mutaties. Gemeente en Omnia Wonen zijn doorlopend in gesprek over het aandeel woningen dat beschikbaar wordt gesteld voor de huisvesting van statushouders.
4.2.	Gemeente en Omnia Wonen	Bespreken het proces rondom de plaatsing bij urgentiehouders, vergunninghouders en bijzondere doelgroepen (zoals amv'ers, uitstromers uit zorginstellingen) met als doel goede afstemming en samenwerking.
4.3.	Gemeente	Organiseert een zachte landing voor statushouders en andere kwetsbare inwoners door voldoende begeleiding.. Het verbeteren van woonvaardigheden is hierin een centraal thema. Gemeente informeert de huurdersorganisaties over de voortgang



## 4.2. Doorlopende jaarafspraken Bijzondere doelgroepen

	Wie	Afspraak
4.5	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.
4.6	Gemeente en Omnia Wonen	Dragen zorg voor het huisvesten van mensen die uitstromen uit beschermd wonen en andere bijzondere doelgroepen.
4.7	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.
4.8	Omnia Wonen	Wijst maximaal 25% van de vrijkomende sociale huurwoningen via het bemiddelingsmodel toe aan bijzondere doelgroepen.