

voortgang prestatie-afspraken Woudenberg 2023

versie: 05-12-2023

afgerond
opgestart
nog niet opgestart

Beschikbaarheid en Betaalbaarheid		Afspraken	voortgang 2023	meenemen naar 2024
1.1.	Gemeente	stelt in 2023 een nieuwe Woonvisie op, betreft Omnia Wonen en 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 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 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 landelijke ontwikkelingen de mogelijkheden om privaatrechtelijk 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 jaarlijkse huuraanpassing conform wetgeving vast, na overleg met Huurdersorganisaties en informeren Gemeente hierover. In 2023, 2024 en 2025 zal maximale huursomstijging voor 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 (prijspeil 2020).		
1.13.	Gemeente	actualiseert in 2023 de huisvestingsverordening met het toevoegen van 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 een gezinswoning.		
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.		
1.17.	Omnia Wonen	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.		
1.18.	Partijen	onderzoeken de mogelijkheid om doorstroming in de bestaande woningvoorraad te stimuleren door een experiment uit te voeren met voorrang voor 55+huurders.		
1.19.	Gemeente en Omnia Wonen	werken, in regionaal verband, aan het harmoniseren van de urgentieregels voor toekennen van een woning.		
1.20.	Gemeente en Omnia Wonen	bespreken in 2023 het lokale proces rondom de urgentieaanvraag waarbij de samenwerking tussen Omnia Wonen en de gemeente voorop staat.		
1.21.	Omnia Wonen	realiseert in 2023 het project Klein maar Fijn Wonen met 30 tijdelijke woningen voor een- en tweepersoonshuishoudens.		
1.22.	Gemeente en Omnia Wonen	werken aan 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 huurder		
2.	Duurzaamheid		voortgang 2023	meenemen naar 2024
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. Verder 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 Transitievisie Warmte en het brede uitvoeringsprogramma welke energetische maatregelen nodig zijn voor het woningbezit in Woudenberg. Bij uitvoering van energiebesparende maatregelen staat betaalbaarheid voor de huurder centraal.		
2.8.	Partijen	trekken in het kader van de wijk aanpak 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	(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.		
3.	Wonen Welzijn Zorg			
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 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 nulredewoningen en rolstoeltoegankelijke woningen		
		- Het opstellen van een woonzorg-convenant;		
4.	Bijzondere doelgroepen			
4.1.	Gemeente en Omnia Wonen	spannen zich in 2023 in om aan de taakstelling voor huisvesting vergunningshouders te voldoen, rekening houdend met de woningvoorraad en het aantal mutaties. Taakstelling voor eerste helft van 2023 bedraagt 17 personen.		
4.2.	Gemeente en Omnia Wonen	bespreken met elkaar het toewijzingsproces rondom vergunninghouders.		