

Prestatieafspraken 2021 Gemeente Woudenberg



Gemeente
Woudenberg



omniawonen

Iedereen een thuisbasis



Stichting
Huurdersbelangen
Omnia
Wonen

Ondertekening Prestatieafspraken 2021 Woudenberg

Aldus overeengekomen d.d. 2020 te Woudenberg,

de gemeente Woudenberg,
vertegenwoordigd door
wethouder Wonen, mevrouw M.H. Treep - Wolfswinkel

Woningstichting Omnia Wonen,
vertegenwoordigd door
directeur-bestuurder mevrouw M.A.J. Govers

Stichting Huurdersbelangen Omnia Wonen,
vertegenwoordigd door
Mevrouw A. Jansen

Inhoud

Inhoud	2
Inleiding	3
Samenwerking	3
1. Visie Betaalbaarheid en beschikbaarheid	4
1.1. Jaarafspraken Betaalbaarheid en beschikbaarheid	5
1.2. Doorlopende afspraken Betaalbaarheid en beschikbaarheid	7
2. Visie Duurzaamheid en kwaliteit	9
2.1. Jaarafspraken Duurzaamheid en kwaliteit	10
2.2. Doorlopende afspraken Duurzaamheid en kwaliteit	10
3. Visie Wonen Welzijn Zorg	11
3.1. Jaarafspraken Wonen Welzijn Zorg	12
3.2. Doorlopende jaarafspraken Wonen Welzijn Zorg	12
4. Visie Bijzondere doelgroepen	13
4.1. Jaarafspraken Bijzondere doelgroepen	14
4.2. Doorlopende jaarafspraken Bijzondere doelgroepen	14

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.

Vanaf 1 januari 2020 is Vallei Wonen gefuseerd met Omnia Wonen. De gemeente Woudenberg en Omnia Wonen hebben er samen voor gekozen om de prestatieafspraken in een nieuwe overzichtelijke structuur te gieten. Deze structuur wordt, door Omnia Wonen, in meerdere gemeenten op deze manier toegepast.

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.

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 2020. 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. Samen met Omnia Wonen kijken we naar de toevoeging van kleinere woningen om aan te sluiten bij de behoeften van kleine 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 is hierbij leidend.

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.	Omnia Wonen	beoordeelt in de eerste helft van 2021 of het WBO 2020 aanleiding geeft om het portefeuilleplan aan te passen.
1.2.	Partijen	maken in 2021 concrete afspraken over de sociale huurvoorraad in de gemeente.
1.3.	Omnia Wonen en SHOW	Voeren conform het plan van aanpak Toekomstgericht Wonen in samenspraak met gemeente een onderzoek uit onder huurders.
1.4.	Omnia Wonen	heeft in 2020 conform het fusiedocument onderzoek gedaan naar de harmonisatie van het huurbeleid omdat er verschillen zijn ten opzichte van het beleid in Woudenberg. Omnia Wonen is voornemens om in 2021 nieuw huurbeleid voor de gehele woningvoorraad van Omnia Wonen in te voeren. De SHOW is betrokken bij het opstellen van het huurbeleid en heeft hierover advies gegeven. De gemeente wordt geïnformeerd.
1.5.	Partijen	geven gezamenlijk uitvoering aan de Oplegger 2020+ behorende bij de Woonvisie 2019+ en maken, indien er sprake is van een gewijzigd huurbeleid, concrete afspraken over de sociale huurvoorraad (kernvoorraad).
1.6.	Omnia Wonen	Wijst tenminste 85% van de vrijkomende sociale huurwoningen (met een huurprijs tot de liberalisatiegrens) toe aan de primaire en secundaire doelgroepen.
1.7.	Omnia Wonen	Wijst conform de huisvestingsverordening 25% toe aan inwoners uit Woudenberg.
1.8.	Gemeente	Stelt in 2021 een nieuwe Huisvestingsverordening op en overlegt hierover met SHOW en Omnia Wonen.
1.9.	Omnia Wonen	levert 21 nieuwbouwwoningen op in het project de Nijverheid.
1.10.	Omnia Wonen	levert 25 nieuwbouwwoningen op in het project Hoevelaar.
1.11.	Omnia Wonen	stelt een plan op om voorrang te verlenen aan huurders van Omnia Wonen in Woudenberg om doorstroming vanuit de bestaande woningvoorraad naar nieuwbouwwoningen in de projecten Hoevelaar en Nijverheid te stimuleren. Vervolgens wordt deze regeling toegepast.
1.12.	Partijen	Gaan ambtelijk in gesprek over de verduidelijking van de urgentieprocedure.
1.13.	Omnia Wonen en gemeente	onderzoeken, in regionaal verband, de mogelijkheden voor het harmoniseren van de urgentieregels binnen de regio gemeenten.
1.14.	Gemeente	onderzoekt de mogelijkheden voor het opstellen van een grondprijisbrief waarin ook grondprijzen voor sociale huurwoningen worden opgenomen.

Ontwikkeling van de sociale woningvoorraad	Omnia Wonen
Verhuren	1069
Verkopen	0
Liberaliseren	0
Slopen	0
Toevoegen	46
Totaal	1115

1.2. Doorlopende afspraken Betaalbaarheid en beschikbaarheid

	Wie	Afspraak
1.15.	Partijen	voeren elke 2 jaar een actualisatie van het woonbehoefteonderzoek uit. Jaarlijks stemmen we de (nieuwbouw)plannen voor de komende jaren met elkaar af.
1.16.	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.
1.17.	Omnia Wonen	stelt de jaarlijkse huurverhoging conform wetgeving vast, na overleg met en advies van de SHOW en informeert de gemeente hierover.
1.18.	Omnia Wonen	past maatwerk toe, bijvoorbeeld huurbevrozing en huurverlaging als huurders betalingsproblemen ervaren.
1.19.	Omnia Wonen	past inkomensafhankelijke huurverhoging toe binnen (nieuwe) wet- en regelgeving om huurders met een hoger inkomen de reële huurprijs te laten betalen en doorstroming te bevorderen. Omnia Wonen overlegt met de SHOW over dit beleid en informeert de gemeente hierover.
1.20.	Partijen	stellen jaarlijks een rapportage op over de voorraadontwikkeling in Woudenberg. Deze rapportage verzenden we ook ter kennisname aan de gemeenteraad.
1.21.	Gemeente	Draagt ervoor zorg dat bij nieuwbouwprojecten van minimaal 20 woningen voor minimaal 20% uit sociale huurwoningen bestaat, tenzij er vanwege moverende redenen afgeweken dient te worden.
1.22.	Partijen	Monitoren het aantal sociale huurwoningen (van 20%) over een bandbreedte van vier jaar (2019, 2020, 2021 en 2022), mede vanwege de afhankelijkheid van ruimtelijke ordeningsprocedures. Inzicht in deze cijfers wordt gegeven in de jaarlijkse rapportage.
1.23.	Omnia Wonen en de gemeente	Leveren een maximale inspanning om nieuwbouw mogelijk te maken. De gemeente:
1.24.	Gemeente	spant zich in om ook bij particuliere grondeigenaren tot gereduceerde grondprijzen te komen.
1.25.	Gemeente	brenkt Omnia Wonen in contact met projectontwikkelaars, die in Woudenberg nieuwbouwplannen hebben.
1.26.	Omnia Wonen	heeft de ambitie om in Woudenberg tot 2030 175 woningen toe te voegen. Dit blijft afhankelijk van het portefeuilleplan met daarin een gevalideerde woningbehoefte op basis van het WBO.
1.27.	Omnia Wonen	verkoopt geen bestaande sociale huurwoningen (DAEB). Als Omnia Wonen vanwege de portefeuillestrategie alsnog besluit om woningen te verkopen dan wordt de gemeente hier vooraf over geïnformeerd.
1.28.	Omnia Wonen	brenkt 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.
1.29.	Partijen	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
1.30.	Gemeente en Omnia Wonen	Onderzoeken begin 2021 mogelijkheden voor Klein maar Fijn Wonen voor een- en tweepersoonshuishoudens.
1.31.	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.
1.32.	Partijen	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.
1.33.	Omnia Wonen	hanteert aangepaste huurcontracten voor jongeren < 23 jaar die een huurtoeslaggerechtigd inkomen hebben.
1.34.	Partijen	kijken met elkaar naar het effect van de ophoging van de OZB door de gemeente.

2. Visie Duurzaamheid en kwaliteit

Gemeente Woudenberg

De gevolgen van klimaatverandering vragen om een voortvarende gemeente die inzet op waterbeheer, transitie van energie, duurzaam ontwikkelen en wonen. We zetten ons maximaal in om te komen tot CO2-neutrale woningen. 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. Daarnaast is het mogelijk om de woning een modernere uitstraling te geven. Dit draagt ook bij aan de levensloopbestendigheid van de woning.

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..

Daarnaast werken wij verder aan de flexibiliteit van de bestaande voorraad door in te zetten op hergebruik en herbesteding, 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 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	inventariseert alle woningen conform NEN 2767. Omnia Wonen stelt op basis van deze inventarisatie onderhoudsbeleid op, op basis van de uitslag en gewenste kwaliteit.
2.2.	Gemeente	Stelt in 2021 de Transitievisie Warmte op waarin grofweg bekend wordt gemaakt hoe en wanneer woonwijken in de gemeente aardgasloos worden. Omnia Wonen levert een bijdrage aan de totstandkoming.
2.3.	Omnia Wonen	bepaalt op basis van de Transitievisie Warmte welke energetische maatregelen nodig zijn voor het woningbezit in Woudenberg. Bij het uitvoeren van energiebesparende maatregelen staat de betaalbaarheid voor de huurder centraal.

2.2. Doorlopende afspraken Duurzaamheid en kwaliteit

	Wie	Afspraak
2.4.	Partijen	nemen deel aan de werkgroep Duurzame Toekomst Woudenberg.
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.

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	heeft het initiatief genomen om achter de Kersentuin een dementievriendelijk wandelpad te realiseren. Omnia Wonen draagt financieel bij binnen de kader van de Woningwet.
3.2.	Gemeente	Stelt in 2021 een plan van aanpak op voor langer zelfstandig en comfortabel thuis wonen. Hierin wordt ook de Blijverslening extra onder de aandacht gebracht. Omnia Wonen wil hierin een actieve rol spelen o.a. door een folder onder de aandacht te brengen.
3.3.	SHOW, bewonerscommissie HBVW	voert twee keer per jaar een gesprek/ronde door het dorp met de hoofdbeheerder van de openbare ruimte van de gemeente.
3.4.	Omnia Wonen	Werkt in 2021 de visie op Wonen Welzijn Zorg op onderdelen verder uit. Voor Woudenberg kijken we ook naar de aantallen nultradewoningen en rolstoeltoegankelijke woningen.

3.2. Doorlopende jaarafspraken Wonen Welzijn 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.
3.7.	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. .

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.	Partijen	Spannen zich in 2021 in om aan de taakstelling voor huisvesting vergunningshouders te voldoen, rekening houdend met de woningvoorraad en het aantal mutaties. De taakstelling voor de eerste helft van 2021 bedraagt 11 personen.

4.2. Doorlopende jaarafspraken Bijzondere doelgroepen

	Wie	Afspraak
4.2.	Partijen	Spannen zich in om naar, redelijkheid en billijkheid, aan de taakstelling voor huisvesting vergunningshouders te voldoen, rekening houdend met de woningvoorraad en het aantal mutaties. Bij grote toestroom van vergunninghouders treden partijen hierover in overleg.
4.3.	Partijen	Dragen zorg voor het huisvesten van mensen die uitstromen uit beschermd wonen en andere bijzondere doelgroepen.