

**RAAMOVEREENKOMST VOOR HET MAKEN VAN PRESTATIEAFSPRAKEN IN DE
PERIODE 2021-2025**

januari 2021

Gemeente Nunspeet

Omnia Wonen

Huurdersorganisatie S.H.O.W.

Vooraf

Partners in volkshuisvesting

De gemeente, huurdersorganisatie S.H.O.W. en Omnia Wonen hebben een lange traditie van samenwerken in de gemeente Nunspeet. Het document dat voor u ligt weerspiegelt een gezamenlijk streven naar voldoende betaalbare en goed onderhouden sociale huurwoningen in leefbare buurten.

Raamovereenkomst

In deze raamovereenkomst worden basisafspraken gemaakt voor de lange termijn (periode 2021-2025). De basisafspraken hebben betrekking op de volgende thema's:

- Betaalbaarheid
- Beschikbaarheid
- Duurzaamheid
- Wonen met zorg en ouderenhuisvesting
- Huisvesten urgente doelgroepen
- Herstructurering, renovatie en kwaliteitsverbetering
- Leefbaarheid
- Maatschappelijk vastgoed

De basisafspraken geven de richting aan waar partijen met deze thema's naar toe willen en hebben daarmee een globaal karakter. De raamovereenkomst vormt het uitgangspunt voor de jaarlijks te maken prestatieafspraken, die een meer concreet karakter hebben.

Vertrekpunt voor deze raamovereenkomst zijn:

- Woonvisie 'Goed wonen in de gemeente Nunspeet' 2020-2025
- Coalitieakkoord en het collegeprogramma "Duurzaam koers houden" 2018-2022
- Toekomstbestendig wonen in Nunspeet - Transitievisie Warmte
- Ondernemingsplan 2019 -2022 'Iedereen een thuisbasis', Omnia Wonen
- Woningmarktonderzoek Nunspeet Atrivé 2019

In het voorjaar van elk jaar wordt beoordeeld of de raamovereenkomst moet worden aangevuld of bijgesteld.

Partnerschap

De gemeente Nunspeet, de huurdersorganisatie S.H.O.W. en woningcorporatie Omnia Wonen willen met elkaar samenwerken om de bewoners van Nunspeet op de beste manier van dienst te kunnen zijn. Uitgangspunten bij dit partnerschap zijn wederzijdse inspanning, vertrouwen, openheid en transparantie. Daarbij bestaat de vrijheid voor de partijen elkaar aan te spreken als de uitvoering van afspraken niet naar tevredenheid van één van de partijen verloopt

Basisafspraken voor de lange termijn:

- De partijen voeren tenminste tweemaal per jaar een algemeen bestuurlijk overleg. Dit overleg bestaat uit een delegatie uit het college van B&W, de bestuurder van Omnia Wonen en vertegenwoordigers van de S.H.O.W. In dit overleg bespreken de partijen de voortgang van de uitvoering van de prestatieafspraken, evalueren zij de samenwerking en maken zij concrete afspraken voor het daaropvolgende jaar. Deze jaarafspraken passen binnen de kaders van deze raamwerkovereenkomst.
- De partijen voeren tenminste driemaal per jaar een ambtelijk overleg. Dit overleg bestaat uit een vertegenwoordiging van de gemeente, vertegenwoordigers van Omnia Wonen en vertegenwoordigers van de S.H.O.W.. In dit overleg bereiden de partijen de bestuurlijke overleggen voor.
- De partijen delen relevante informatie en documenten over de uitvoering van de prestatieafspraken met elkaar.

Samenwerking bij onderzoek en opdrachtverstrekking

De partijen kunnen gezamenlijk besluiten tot het laten uitvoeren van onderzoeken die betrekking heeft op onderwerpen in de gemeente Nunspeet. Dat betekent dat partijen elkaar voorafgaand aan opdrachtverstrekking de gelegenheid geven om gezamenlijk de opdracht te formuleren en te verstrekken. Voor de periode gedurende deze raamovereenkomst gaat dat in ieder geval over;

- Woningmarkt- en woonwensenonderzoek.
- De mogelijkheid tot een verdiepingsonderzoek naar de kwalitatieve huisvestingsopgave op het gebied van wonen, welzijn en zorg.

De kosten voor onderzoek worden gedeeld door de gemeente en Omnia Wonen. De gemeente betaalt naar rato voor het aantal van woningen dat in particulier eigendom is in de gemeente en de corporatie naar rato van het aantal woningen dat Omnia Wonen in eigendom heeft in de gemeente.

Waar nodig zullen de uitkomsten van onderzoek leiden tot een aanpassing van de raamovereenkomst.

Looptijd, bijstelling en bijzondere omstandigheden

- Deze afspraken gelden voor de periode van vaststelling tot 2025 en lopen automatisch door bij het verstrijken van de einddatum tot er sprake is van ondertekening van een nieuwe overeenkomst. Tussentijdse bijstelling van afspraken is mogelijk als betrokken partijen hiermee instemmen. Deze overeenkomst wordt beëindigd als alle partijen hiermee instemmen.
- Jaarlijks wordt een evaluatie uitgevoerd van deze overeenkomst en de uitvoering van de in deze overeenkomst vastgelegde afspraken. Deze evaluatie wordt benut bij het maken van de jaarafspraken en het bijstellen van deze raamovereenkomst.
- Publiekrechtelijke omgeving van deze overeenkomst leidt tot het voorbehoud dat als de Rijksoverheid, de provinciale overheid of de gemeentelijke overheid haar beleid verandert, dan wel in het geval van strijdigheid met of veranderingen binnen wet- en regelgeving, dit ook kan betekenen dat de afspraken uit deze overeenkomst moeten worden bijgesteld.
- Uitgangspunt bij deze afspraken is redelijkheid en billijkheid jegens elkaar, ook bij gewijzigde omstandigheden. Als een van de betrokken partijen meent dat deze afspraken gevolgen hebben die onredelijk of onbillijk zijn, is deze partij gerechtigd voorstellen te doen aan de andere partijen om deze onredelijkheid/onbillijkheid te voorkomen. Dit geldt ook als er naar mening van een van de partijen sprake is van overmacht, waardoor partijen elkaar in redelijkheid en billijkheid niet aan deze afspraken kunnen houden. Partijen moeten instemmen met deze voorstellen, voordat deze in plaats treden van de afspraken uit deze kaderovereenkomst.
- Mochten er geschillen zijn tussen partijen over de uitleg van deze prestatieafspraken die in gezamenlijk overleg niet overbrugbaar zijn, dan zal een traject van mediation worden gestart.

Ondertekening

Nunspeet, 9 februari 2021

namens de gemeente

namens stichting Huurders-
organisatie Omnia Wonen

namens stichting Omnia
Wonen

J. Groothuis,
wethouder

D. Kleine,
bestuurslid

M.A.J. Govers,
directeur-bestuurder

1. WSW-achtervangovereenkomst

Woningcorporaties trekken leningen aan om het bouwen en onderhouden van sociale huurwoningen te financieren. Het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) staat hiervoor borg. Als een corporatie niet meer kan voldoen aan haar betalingsverplichtingen, neemt het WSW de leningen over. Er zijn verschillende buffers en vangnetten. Als deze niet toereikend zijn vraagt WSW renteloze leningen op bij Rijk en gemeenten. Het Rijk staat voor 50% in de achtervang. 25% wordt verdeeld over alle gemeenten die borg staan. 25% wordt opgevraagd bij de gemeente die in de leningovereenkomst is genoemd.

Voorstel vanuit de VNG

Het blijkt dat de verdeling van de laatste 25% leidt tot een scheve verdeling van het risico tussen gemeenten. De VNG heeft in overleg met WSW en Rijk een voorstel om die scheefheid recht te zetten. Aan de individuele gemeenten wordt voorgesteld om:

- 1. de marktwaarde van het DAEB-bezit als verdeelsleutel voor de obligolening te hanteren.*
- 2. het toepassen per 1 januari 2021 van de marktwaarde van het DAEB-bezit als verdeelsleutel voor nieuwe leningen (inclusief herfinancieringen).*
- 3. het toepassen per 1 januari 2021 van de marktwaarde van het DAEB-bezit als verdeelsleutel voor bestaande leningen.*

Benodigde investeringscapaciteit

De gemeente Nunspeet en Omnia wonen onderschrijven in de woonvisie het aantal te ontwikkelen woningen tot 2025. Om deze woningen te ontwikkelen trekt Omnia Wonen externe geborgde financiering aan. De gemeente Nunspeet staat tijdens de periode tot 2025 in achtervang voor een bedrag van 25 miljoen euro.

Basisafspraken voor de lange termijn:

- De gemeente en Omnia Wonen spreken af om de planningsperiode van de nieuwe gelimiteerde achtervangovereenkomst aan te laten sluiten bij de nieuwe raamovereenkomst. Dit is een periode van 5 jaar. Deze periode sluit aan bij de woonvisie.
- De gemeente en Omnia Wonen spreken in de achtervangovereenkomst af om een investeringscapaciteit op te nemen van 25 miljoen euro. Deze investeringscapaciteit is gebaseerd op de aantallen te ontwikkelen nieuwbouwwoningen in de gemeente Nunspeet.
- Op het moment dat het besluit van de VNG ingevoerd wordt zal de huidige afspraak vervallen gaan de gemeente Nunspeet en Omnia Wonen wanneer nodig opnieuw in gesprek.
- Jaarlijks zal de stand van de achtervang geëvalueerd worden ten tijde van de prestatieafspraken.

2.0 Thema's

2.1 Betaalbaarheid

Doel: Zorg dragen dat mensen die zijn aangewezen op een sociale huurwoning in een voor hen betaalbare woning kunnen wonen.

Het begrip betaalbaarheid gaat niet alleen over huurprijs, maar vooral ook over inkomen en het bestedingsgedrag van huishoudens. Op het inkomen hebben partijen geen invloed, maar wel willen partijen de invloed die er is om woonlasten beheersbaar te houden zo goed mogelijk benutten. Het gaat hierbij om de huurprijs van de woning, energielasten, servicekosten, gemeentelijke belastingen en tegemoetkomingen.

Partijen spannen zich in om, met het oog op de betaalbaarheid voor de laagste inkomensgroepen en het passend toewijzen, voldoende woningen beneden de aftoppingsgrenzen te houden. Tegelijkertijd wil Omnia Wonen de komende jaren complexen verbeteren met het oog op energiezuinigheid, toegankelijkheid en/of veiligheid. Het verbeteren van de woning staat regelmatig op gespannen voet met het streven naar voldoende woningen onder de eerste aftoppingsgrens te houden.




Passend toewijzen

Woningcorporaties verhuren per 1 januari 2016 jaarlijks aan ten minste 95% van de huishoudens met potentieel recht op huurtoeslag woningen met een huurprijs tot en met de aftoppingsgrenzen. Deze verplichting geldt voor nieuw te verhuren woningen. De resterende marge van 5% is bedoeld om woningcorporaties een beperkte ruimte te bieden om in uitzonderingssituaties toch een (iets) duurder woning te kunnen toewijzen, bijvoorbeeld wanneer niet op korte termijn een kwalitatief passende woning met een meer betaalbare huurprijs beschikbaar is. Dit rijksbeleid van passend toewijzen moet er voor zorgen dat huishoudens (meer) in overeenstemming met hun draagkracht worden gehuisvest en dat de uitgaven voor huurtoeslag worden beperkt.

Woningtoewijzing Noord-Veluwe

Op basis van de onderzoeken van de corporaties naar betaalbaarheid en de rijksregels voor passend toewijzen wordt op de Noord-Veluwe de volgende toewijzingstabel gehanteerd.



Passend toewijzen		Netto huurprijs per maand (prijspeil 2020)		
Uw huishoudgrootte	Uw verzamelinkomen	t/m € 619,01	€ 619,02 t/m € 663,40	€ 663,41 t/m € 737,14
 *vanaf de AOW-leeftijd € 23.175	≤ € 23.225*	✓		
	> € 23.225* ≤ € 39.055		✓	✓
	> € 39.055 ≤ € 48.000			✓
 *vanaf de AOW-leeftijd € 31.475	≤ € 31.550*	✓		
	> € 31.550 ≤ € 39.055		✓	✓
	> € 39.055 ≤ € 48.000			✓
 *vanaf de AOW-leeftijd € 31.475	≤ € 31.550*	✓	✓	
	> € 31.550 ≤ € 39.055	✓	✓	✓
	> € 39.055 ≤ € 48.000			✓

Tabel 1: Tabel passend toewijzen prijspeil 2020

Betaalbaar wonen

Bij Omnia Wonen staat betaalbaar wonen voor haar primaire doelgroep voorop. Betaalbaar wonen gaat niet alleen om de huurprijs. Ook andere woonlasten zoals de kosten voor energie en gemeentebelastingen doen ertoe. Naast een huurbeleid waarin betaalbaar wonen vorm krijgt door relatief lage huren maakt Omnia Wonen zich hard voor verduurzaming, met als doel om de woonlasten betaalbaar te houden. Omnia Wonen streeft naar een passende prijs-kwaliteit voor haar woningen om zo voor te zorgen dat de mensen die aangewezen zijn op haar woningen een keuze hebben en de huurprijs kunnen betalen.

Voorkomen huurachterstanden

De aanpak rondom huurachterstanden en eventuele uitzettingen als gevolg daarvan is gericht op preventie en vroegtijdige signalering. Goede communicatie naar de bewoners is hierbij een belangrijke succesfactor. Bewoners worden actief benaderd als ze hun huur niet op tijd betalen en krijgen in een vroeg stadium de mogelijkheid om een betalingsregeling te treffen. Verder wordt aan bewoners budgetbegeleiding via Stimenz aangeboden als het vaker niet lukt om op tijd de huur te betalen. Huurachterstanden hebben zelden alleen met de huurprijs van de woning te maken.

Woonlasten

De gemeente Nunspeet heeft in 2018 het beleidsplan schuldhulpverlening vastgesteld. In dit beleidsplan is opgenomen dat de gemeente met een samenhangend aanbod - dat gaat van preventie tot en met nazorg - financiële problemen wil voorkomen, de oorzaak hiervan oplossen of te stabiliseren, zodat deze problemen geen belemmering vormen om mee te kunnen doen aan de samenleving. Om dit te bereiken wordt o.a. ingezet op: preventie en vroeg-signalering, samenwerking en verbinding, een brede, integrale aanpak van schuldhulpverlening, waarbij betrokken partners samenwerken en elkaar weten te vinden. Maar ook op communicatie en informatie, de gemeente geeft bekendheid aan bestaande ondersteuningsmogelijkheden om ervoor te zorgen dat inwoners hun weg hiernaartoe weten te vinden. Hiermee wil de gemeente het niet-gebruik tegengaan, zoals bijvoorbeeld de mogelijkheid voor het aanvragen van kwijtschelding voor gemeentelijke belastingen.

Basisafspraken voor de lange termijn:

- Partijen hebben (regionaal) afspraken gemaakt over passend toewijzen. Het inkomen van een nieuwe huurder moet passen bij de huurprijs. Het inkomen en de samenstelling van het huishouden bepalen of iemand voor een woning in aanmerking komt. Woningzoekenden kunnen niet voor alle woningen in aanmerking komen (zie tabel 1).
- Partijen zien passend wonen niet alleen in de verhouding huur ten opzichte van het inkomen maar ook in de verhouding woningtype ten opzichte van het huishoudentype. In het eerste half jaar van 2021 onderzoeken Omnia Wonen en de gemeente hoe zij grote woningen met voorrang kunnen toewijzen aan 3+ huishoudens.
- De gemeente, de S.H.O.W. en Omnia Wonen wijzen huishoudens via hun eigen kanalen op de mogelijkheden voor inkomensondersteuning (huurtoeslag, zorgtoeslag, vrijstelling gemeentelijke heffingen, bijzondere bijstand etc.).
- Partijen blijven inzetten op preventie en vroegtijdige signalering van huurachterstanden.
- Bij duurzaamheidsmaatregelen is de investering vooral gericht op het beperken van de woonlasten voor huurders als gevolg van energiebesparing.

2.2 Beschikbaarheid

Doel: Zorg dragen voor voldoende beschikbare sociale huurwoningen voor mensen die op een dergelijke woning zijn aangewezen.

Beschikbaarheid gaat over de vraag of een woningzoekende in staat is binnen een aanvaardbare termijn een geschikte woning te vinden. Dit betekent zorgen voor een voldoende aanbod van betaalbare/passende woningen, hetzij in de bestaande voorraad (door mutaties en/of het stimuleren van doorstroming), hetzij in de nieuwbouw.

Partijen streven naar het verkrijgen van een voldoende passend woningaanbod in de sociale huursector.

Slaagkansen

De slaagkans geeft weer welk aandeel van de actief woningzoekenden een corporatiewoning heeft gevonden.

De definitie van slaagkansen gehanteerd in de regio is als volgt: "Het aantal woningzoekenden (per subgroep) uit de gemeente Nunspeet dat in een betreffende periode in de regio een sociale huurwoning van één van de woningcorporaties heeft verkregen, gedeeld door het aantal actief woningzoekenden (per subgroep) dat op die woningen heeft gereageerd en dan uitgedrukt in procenten." Actief woning zoekend ben je al wanneer je éénmaal in een jaar op een woning reageert.

De slaagkans wordt beïnvloed door de omvang van het beschikbare woningaanbod en de omvang van de groep actief woningzoekenden. Er zijn diverse factoren die de slaagkans positief of negatief kunnen beïnvloeden, zoals:

- Het aandeel vrijkomende sociale huurwoningen (mutaties) per jaar
- Het aantal actief woningzoekenden in zowel de gemeente Nunspeet als de regio
- Druk op de woningmarkt elders in het land (waardoor woningzoekenden hun zoekgebied verder uitbreiden)
- Nieuwbouw van sociale huurwoningen in de gemeente Nunspeet, maar ook in andere omliggende gemeenten
- Nieuwbouw van goedkope koop- en vrije-sector huurwoningen
- Experimenten om doorstroming te bevorderen in de sociale huur, vrijesector-huur en (goedkope) koop

Daarnaast hebben de toetreding van de verschillende doelgroepen op de woningmarkt en de afspraken die gemaakt worden om deze groepen te huisvesten invloed op de slaagkansen van de overige woningzoekenden.

In de tabel passend toewijzen (tabel 1) worden negen subgroepen woningzoekenden onderscheiden, elke subgroep is een combinatie van huishoudgrootte en inkomen. Vanaf 1 juli 2016 worden voor iedere subgroep afzonderlijk de slaagkansen gemonitord.

Partijen zullen zich gezamenlijk inzetten om de slaagkans de komende jaren te verbeteren en kijken kritisch naar de gehanteerde definitie "actief woningzoekende" en gaan hierover in gesprek.

Nieuwbouw

In samenwerking tussen de partijen is in 2019 een verdiepingsslag gemaakt op het regionale woningmarktonderzoek Noord-Veluwe (Atrivé, 2019). Volgens huidige inzichten is de aanvullende behoefte is geraamd op 135 sociale huurwoningen in de periode 2019-2025. Partijen hebben deze behoefte onderschreven.

Door schaarse locaties is het een enorme uitdaging om deze behoefte te realiseren. De gemeente Nunspeet monitort en onderzoekt (uitleg)locaties die geschikt zijn voor nieuwbouw en stelt Omnia Wonen hiervan op de hoogte. Omnia Wonen stelt zich positief en actief op om invulling te geven aan de behoefte. De gemeente en Omnia Wonen blijven met elkaar in gesprek over mogelijkheden en onmogelijkheden voor herstructurering.

De gemeente Nunspeet krijgt te maken met een sterke vergrijzing van haar inwoners; tot 2040 verdubbelt het aantal huishoudens van 75 jaar en ouder en neemt het aantal jonge huishoudens de komende jaren verder af. Daarnaast is er sprake van een huishoudensverdunding en druk van bijzondere doelgroepen. Dit betekent dat er sprake is van een transformatieopgave o.b.v. de veranderende kwalitatieve behoefte (flexibele producten t.b.v. kleinere huishoudens en de vergrijzing).

In 2019 heeft Omnia Wonen netto 15 huurwoningen toegevoegd aan de woningvoorraad; 20 nieuwbouwwoningen zijn toegevoegd en 5 woningen zijn verkocht. Omnia Wonen verwacht op basis van de huidige verkoopportefeuille en mutatiegraad 25 woningen te verkopen tot 2025. De resterende opgave wordt geschat op 145 sociale huurwoningen tot 2025.

Doelmatig gebruik woningvoorraad

Partijen maken zich sterk voor passende huisvesting. Het doelmatig gebruiken van de woningvoorraad is daarbij een belangrijk onderwerp. Partijen zetten zich daarom de komende jaren in om scheefheid tegen te gaan door bijvoorbeeld zittende huurders voorrang te verlenen bij verkoop van corporatiewoningen en door doorstroming te bevorderen door gebruik te maken van experimenteerruimte bij woningtoewijzing.

Verkoop en liberalisatie

Verkoop en liberaliseren betekent in feite woningen aan de sociale sector onttrekken. In tijden van schaarste lijkt dat geen logische gedachte, maar het kan wel geld genereren om andere plannen van de grond te krijgen, bijvoorbeeld om de transformatieopgave invulling te geven en doorstroming te bevorderen. Voor die acties krijgen de gemeente (en de S.H.O.W.) de mogelijkheid om een zienswijze in te dienen.

Basisafspraken voor de lange termijn:

- Partijen zetten zich in om voor de onderscheiden corporatiedoelgroepen woningzoekenden gelijke slaagkansen te creëren, wanneer deze niet voldoen aan de uitgangspunten dan gaan partijen hierover met elkaar in gesprek,
- Partijen zijn het erover eens dat uiterlijk eind 2025 een slaagkans van 40% moet worden nagestreefd. Om dit te bereiken moet de slaagkans voor actief woningzoekenden uit Nunspeet jaarlijks ongeveer 2 – 3 % stijgen (met als uitgangspunt 2019: de slaagkans naar herkomst Nunspeet bedroeg in 2019: 25%, in 2018 bedroeg deze 15%) Stijging van de slaagkansen is echter afhankelijk van verschillende factoren. Partijen onderkennen onder andere de volgende risico's die van negatieve invloed zijn op de slaagkansen: stijging van het aantal actief woningzoekenden, verlaging van het aantal mutaties, realisatie van tijdelijke woningen en permanente nieuwbouwwoningen loopt vertraging op of gaat niet door, korte verhuisketens
- Gemeente stelt Omnia Wonen op de hoogte van (potentiële) locaties voor nieuwbouw.
- Omnia Wonen gaat conform haar investeringsagenda circa 145 sociale huurwoningen toevoegen tot 2025. Omnia Wonen heeft de intentie om in deze periode 28 appartementen te realiseren in Molenbeek op de supermarktlocatie en 22 woningen op de Kijktuinen.
- De gemeente vraagt voor sociale huurwoningen, zijnde huurwoningen onder de liberalisatiegrens, een m²-prijs die 50% bedraagt van de prijs die voor vergelijkbare woningen aan marktpartijen in rekening wordt gebracht.
- De gemeente onderzoekt de mogelijkheid van voorrang uit de sociale huur bij de realisatie van sociale- en goedkope koop en middeldure huur.
- Omnia Wonen onderzoekt bij nieuwbouwprojecten de mogelijkheden om de doorstroming te bevorderen. Zij kan hiervoor gebruik maken van de experimenteerruimte in de huisvestingsverordening bij woningtoewijzing.
- Omnia Wonen biedt huurders van haar sociale huurwoningen voorrang als zij één van haar sociale huurwoningen verkoopt of één van haar vrije sector huurwoningen verhuurt.
- In 2016 heeft Omnia Wonen haar verkoopportefeuille in Nunspeet fors verkleind. Redenen voor het handhaven van een kleine verkoopportefeuille zijn bijvoorbeeld leefbaarheid, het bieden van koopwoningen van starters en het beheer van woningblokken waarvan een deel van de woningen al is verkocht.

2.3 Duurzaamheid

Doel: Zorg dragen voor lagere woonlasten van bewoners en terugbrengen CO₂-uitstoot.

Ambitie gemeente

De gemeente Nunspeet zet zich actief in om aan de slag te gaan met het onderwerp duurzaamheid. De gemeente ziet het als een belangrijke taak om zorg te dragen voor een duurzame leefomgeving, zowel voor de huidige als de toekomstige generaties. In 2050 wil zij in de gemeente Nunspeet even veel duurzame energie opwekken als er wordt gebruikt en werkt de gemeente toe naar een aardgasvrije gebouwde omgeving.

Dat betekent onder andere dat de gemeente haar gebouwde omgeving op een andere, duurzame manier zal gaan verwarmen. Uitvoering geven aan deze warmtetransitie doet zij samen met bewoners, woningcorporaties, andere gebouw eigenaren en netbeheerders.

Voor de inrichting van de leefomgeving zet de gemeente Nunspeet in op een klimaatbestendige leefomgeving met aandacht voor klimaatadaptatie en biodiversiteit.

Transitievisie Warmte

De warmtetransitie heeft impact op de gehele gemeente. De gemeente Nunspeet staat niet alleen voor deze opgave. Zij werkt bij de uitvoering van de transitievisie samen met belangrijke partners die een rol spelen in deze transitie. Zo kunnen we plannings op elkaar afstemmen, schaalgrootte behalen, leren van elkaar en de transitie versnellen. Omnia Wonen is één van de partners die structureel heeft meegedacht en input heeft geleverd bij het maken van de Transitievisie Warmte. De samenwerking tussen de gemeente Nunspeet, Liander, Omnia Wonen en energiecoöperatie Nunspeet Energie is daarnaast op 1 september 2020 bekrachtigd in een tiental samenwerkingsafspraken.

Met de Transitievisie Warmte geeft op gemeentelijk niveau invulling aan het klimaatakkoord. Het beschrijft hoe de gemeente samen met haar stakeholders de warmtevraag op een duurzame manier gaan invullen. Nu de visie is vastgesteld volgt gedetailleerde uitwerking op wijk- of buurniveau door Wijkuitvoeringsplannen (WUP) te maken.

Ambitie Omnia Wonen

91% van de woningen van Omnia Wonen in Nunspeet heeft een groen energielabel (label A, B of C). Haar woningbezit heeft gemiddeld energielabel B. Omnia Wonen ziet de duurzaamheid als een middel om woonlasten te beïnvloeden en betaalbaar te houden. Bewezen technieken zijn daarbij het uitgangspunt.

Omnia Wonen is bezig met het formuleren van een routekaart voor de warmtetransitie; een langetermijnvisie tot 2050 die periodiek wordt geactualiseerd o.b.v. actuele inzichten.

Duurzaamheid versus betaalbaarheid

Omnia Wonen onderschrijft het belang van klimaat-doelstellingen, maar benoemt dat de middelen daarvoor wel beperkt zijn. Bij de inzet van duurzaamheid speelt betaalbaarheid voor haar huurders een belangrijke rol: de huurverhoging als gevolg van investeringen moet in verhouding staan tot de verbetering van de energiezuinigheid van de woning en de verbetering van het wooncomfort.

Eigen gedrag

Partijen realiseren zich dat het gedrag van de bewoners een belangrijke rol speelt bij daadwerkelijke energiebesparing. Door middel van communicatie en het delen van informatie willen zij de bewustwording van huurders bevorderen en kennis delen.

Basisafspraken voor de langere termijn:

- De bouw van nieuwe woningen wordt tenminste voldaan aan de (duurzaamheids-) eisen van het Bouwbesluit.
- Met de Transitievisie Warmte wordt op gemeentelijk niveau invulling gegeven aan het klimaatakkoord.
- Gemeente ziet Omnia Wonen als een belangrijke partner in de opgave voor de Transitievisie Warmte.
- Gemeente betreft Omnia Wonen en de S.H.O.W. bij uitvoering van de Transitievisie Warmte. Zo kunnen we plannings op elkaar afstemmen, schaalgrootte behalen, leren van elkaar en de transitie versnellen
- Partijen stimuleren en motiveren bewoners tot gedragsverandering, zodat het energieverbruik wordt teruggedrongen en ongezonde leefsituaties worden voorkomen.
- Partijen gaan in gesprek hoe zij huurders (financieel) kan ondersteunen bij het treffen van duurzaamheidsmaatregelen.
- Partijen gaan in gesprek over het stimuleren van groene tuinen om klimaatadaptatie en biodiversiteit te bevorderen.

2.4 Wonen met zorg en ouderenhuisvesting

Doel: Zorg dragen dat mensen zo lang mogelijk zelfstandig kunnen wonen, waar mogelijk met ondersteuning/zorg aan huis of anders in een andere geschiktere woning.

De gemeente Nunspeet krijgt de komende jaren te maken met een flinke vergrijzing. Tot 2040 verdubbelt het aantal huishoudens van 75 jaar en ouder. Daarnaast wordt van ouderen verwacht (en willen de meeste ouderen ook) langer zelfstandig thuis wonen. Tegelijkertijd is er uitstroom van bewoners uit Beschermd Wonen, de Maatschappelijke Opvang en de Jeugdzorg. Vanuit het woningmarktonderzoek (Atrive, 2019) is de behoefte voor bijzondere doelgroepen geschat op 90 sociale huurwoningen voor bijzondere doelgroepen tot 2025.

Bewustwording eigen verantwoordelijkheid

Met het toenemen van de leeftijd kan de behoefte of noodzaak ontstaan om de woonsituatie aan te passen. Deze aanpassing van de woonsituatie zou kunnen bestaan uit het verhuizen naar een andere woning of een aanpassing in de huidige woning. Het is aan de gemeente en aan Omnia Wonen om te zorgen voor passend wonen. Dit passend wonen bestaat uit realisatie van geschikte woningen maar ook uit inzet door partijen op doorstroming naar een geschikte woning. Daarnaast moeten inwoners moeten zich meer bewust worden van het feit dat ze ook zelf hierin een verantwoordelijkheid hebben.

Geschiktheid van de voorraad/veiligheid en comfort

De bestaande woningvoorraad van Omnia Wonen biedt veel mogelijkheden om het langer zelfstandig blijven wonen vaker mogelijk te maken. Bij het (mutatie) onderhoud besteed Omnia Wonen veel aandacht aan. Het opplussen van de woning middels zelf aangebrachte voorzieningen is ook vaak mogelijk. Partijen treden wel met elkaar in overleg op het gebied van technische en sociale innovaties die langer thuis wonen voor meer ouderen en mensen met een beperking mogelijk maken. Veiligheid is hierbij een belangrijk uitgangspunt.

Vanuit haar visie op wonen, welzijn en zorg wil Omnia Wonen inspelen op de huidige ontwikkelingen. Zij wil 'langer zelfstandig' faciliteren door haar woningen te voorzien van een basiskwaliteit. Maar ook door pluswoningen te faciliteren waar men terecht kan voor complexere zorg. Het aanpassen van woningen is kostbaar. Daarnaast ligt er ook een stuk eigen verantwoordelijkheid bij de bewoner. Omnia Wonen zet daarom ook in op het informeren en verleiden van haar doelgroep om door te stromen naar een geschikte(re) woning. In 2021 start Omnia Wonen met de vertaling van haar visie op wonen, welzijn en zorg naar beleid. Omnia Wonen heeft daarnaast diverse woningen gelabeld voor senioren. In de komende periode wil zij deze doelgroeplabels evalueren en waar nodig actualiseren.

Woningaanpassingen

Woningen zijn niet altijd levensloop bestendig, maar de meeste eengezinswoningen kunnen gemakkelijk worden aangepast. Via Gewoon Gemak helpt de gemeente haar inwoners met bewustwording van hun woonsituatie en adviseert over mogelijke aanpassingen.

Met de subsidieregeling Gewoon Gemak biedt een subsidiemogelijkheid aan voor kleine aanpassingen in de woning die gericht zijn op langer zelfstandig wonen. De subsidie bedraagt 30% van de kosten voor de aanschaf en eventueel het aanbrengen van een aanpassing, tot een maximum van €500,-.

Omdat de behoefte aan deze regeling beperkt blijkt te zijn wordt de regeling geëvalueerd en aangepast. Hierbij wordt gedacht aan meer focus en stroomlijn in het aanbod. Dit in samenwerking met lokale partijen, zoals ondernemers maar ook maatschappelijke instellingen.

Toewijzen van aangepaste woningen en doorstroming

Er zijn in de loop van de jaren heel wat woningen bouwkundig ingrijpend aangepast, maar ook minder ingrijpende aanpassingen komen voor, zoals een traplift. Bij het vrijkomen van zo'n woning komt het voor dat er geen kandidaat reageert die gebruik maakt van de voorziening. Andersom blijven mensen in een aangepaste woning wonen, ook als de gebruiker noodgedwongen is opgenomen of is komen te overlijden. Partijen zetten zich in om slim om te gaan met woningaanpassingen en het passend verdelen van reeds geschikte woningen. Hierin kan onderscheid gemaakt worden in de mate waarin een woning is aangepast. Een woning met bouwkundig ingrijpende aanpassingen is een schaars product. Partijen spannen zich extra in om vraag en aanbod voor deze woningen goed op elkaar af te laten stemmen, ook met de andere gemeenten in de regio.

Specifieke woonvormen

Veel mensen met een zorgvraag behoren al tot de doelgroep van beleid van woningcorporaties. Voor de huisvesting voor een deel van deze groepen zijn afspraken gemaakt met zorginstellingen voor begeleid wonen of voor specifieke woonvoorzieningen met zorg. Omnia Wonen blijft woningen en woonvormen beschikbaar stellen aan mensen met een zorgvraag. Zij doen dit onder de voorwaarde van voldoende ondersteuning of professionele hulp voor bewoners om zonder (ernstige) problemen zelfstandig te kunnen wonen. Omnia Wonen zal daarentegen terughoudend zijn in het realiseren van specifieke zorgcomplexen/vastgoed uitsluitend voor zorginstellingen, maar juist in lijn met de visie op de inclusieve samenleving, inzetten op wonen met keuzevrijheid van zorg.

Basisafspraken voor de langere termijn:

- Om mensen zo lang mogelijk zelfstandig te kunnen laten wonen, past Omnia Wonen woningen vraag-gestuurd aan, mits technisch mogelijk en financieel haalbaar. Er vindt in beginsel geen complex-gewijze aanpassing plaats.
- Partijen spannen zich in om ingrijpend aangepaste woningen (met WMO-gelden of anderszins) blijvend beschikbaar te houden voor mensen die op een dergelijke woning zijn aangewezen. Omnia Wonen is bereid dergelijke woningen, in afwachting van een geschikte kandidaat, maximaal twee maanden leeg te laten staan en ontvangt daartoe een vergoeding van de gemeente van 50% van de huurderging. Omnia Wonen is bereid met 'achterblijvers' (d.w.z. personen die de aangebrachte voorzieningen niet nodig hebben) in gesprek te gaan of zij wellicht willen verhuizen. De gemeente verleent 'achterblijvers', die bereid zijn te verhuizen, een verhuiskostenvergoeding.
- Partijen stellen in 2021 een WMO convenant/afsprakenkader op.
- De gemeente evalueert de subsidieregeling Gewoon Gemak in de periode 2021-2025 en betreft hierbij Omnia Wonen en de S.H.O.W.. De gemeente, de S.H.O.W. en Omnia Wonen brengen de subsidieregeling via hun eigen kanalen onder de aandacht van de potentiële doelgroep.

- De gemeente, de S.H.O.W. en Omnia Wonen wijzen ouderen en mensen met een beperking via hun eigen kanalen op (het belang van de) de diensten die de ouderenadviseurs van Stichting Welzijn Nunspeet en het Venster kunnen bieden.¹
- Omnia Wonen brengt bij nieuwbouw en ingrijpende renovatie van woningen, die in het bijzonder geschikt zijn voor ouderen en/of mensen met een beperking, altijd voorzieningen aan die van belang zijn voor veiligheid en zorg (o.a. elektrisch koken, veilig toegangs- en alarmeringssysteem, etc.), mits technisch mogelijk en financieel haalbaar.
- De gemeente neemt tweejaarlijks initiatief om een markt te organiseren waarin producten en diensten worden gepresenteerd die van nut kunnen zijn om langer zelfstandig te wonen. De gemeente, de S.H.O.W. en Omnia Wonen brengen via hun eigen kanalen deze markt onder de aandacht bij de potentiële doelgroep.

2.5 Huisvesten urgente doelgroepen

Balans tussen regulier en urgent

Toetreding op de woningmarkt moet voor alle doelgroepen makkelijker worden, dit terwijl de druk op de woningmarkt toeneemt. De groep die vanwege een specifieke situatie urgent wordt bevonden is zeer gevarieerd en de afgelopen jaren verbreed. Om evenredige/redelijke kansen voor alle woningzoekenden te bereiken, monitoren we de komende jaren of er sprake is van verdringing, het oplopen van wachttijden enzovoorts.

Statushouders

De gemeente Nunspeet heeft een taakstelling vanuit het Rijk om jaarlijks statushouders te huisvesten.

Uitstroom uit de zorg

Sinds september 2017 zetten Omnia Wonen en de gemeente Nunspeet zich in om mensen uit de maatschappelijke opvang of beschermd wonen uit te laten stromen naar zelfstandig wonen. Via de Centrale Uitgang, een regionale samenwerking op de Noord-Veluwe kan men in aanmerking komen voor een woning via bijzondere toewijzing. Daarbij is goede begeleiding belangrijk voor het maken van een 'zachte landing' zelfstandig in de wijk.

Basisafspraken voor de langere termijn:

- Maximaal 20% van de vrijkomende sociale huurwoningen onder aftoppingsgrenzen wordt toegewezen aan vergunninghouders. Als hier niet aan kan worden voldaan, wordt gezocht naar andere (tijdelijke) oplossingen;
- Ook de gemeente zet zich in dat andere verhuurders vergunninghouders te huisvesten;
- De gemeente faciliteert een adequate begeleiding van vergunninghouders zodat zij integreren in de (lokale) samenleving;
- Omnia Wonen zet zich conform de regionale afspraak in voor het beschikbaar stellen van woningen voor de Centrale Uitgang;
- De gemeente faciliteert adequate begeleiding in het kader zelfstandig wonen.

2.6 Herstructurering, renovatie en kwaliteitsverbetering

Doel: Tijdig afstemming zoeken over toekomst van technisch verouderde en slecht verhuurbare woningcomplexen

Omnia Wonen is op zoek naar de juiste balans tussen de gewenste kwantiteit (aantal woningen), de kwaliteit (onderhoud, duurzaamheid) en betaalbaarheid (huurprijs). De prioriteit ligt komende jaren bij voldoende betaalbare woningen. Bij sloop en nieuwbouw neemt de goedkope

¹ De ouderenadviseurs lichten ouderen en mensen met een beperking voor over de (on-)mogelijkheden om zelfstandig te kunnen blijven wonen en helpen hen op weg om zo nodig (voorzorgs-)maatregelen te treffen.

kernvoorraad (woningen onder de aftoppingsgrenzen) vaak af en komen er duurdere woningen voor in de plaats. Partijen zijn zich goed bewust dat er een spanningsveld ligt tussen woningverbeteringen en betaalbaarheid. Toch is de kwaliteit van de woning cruciaal voor de tevredenheid van de bewoner over diens woonsituatie. Bij nieuwbouw en ingrijpende kwaliteitsverbeteringen gaan de totale woonlasten overigens vaak wel omlaag, doordat de energie index sterk verbetert.

Bij renovatie past Omnia Wonen voor het treffen van energiebesparende maatregelen de strategie van de Trias Energetica toe. Het voorzien in de transformatieopgave en/of de ((woon)technische) kwaliteit kan voor Omnia Wonen aanleiding zijn voor herstructurering.

Basisafspraken voor de lange termijn:

- Omnia Wonen geeft jaarlijks inzicht in haar plannen voor renovatie, sloop en vervangende nieuwbouw;
- Bij renovatie gaat Omnia Wonen uit van de Trias Energetica voor energiebesparende maatregelen;

2.7 Leefbaarheid

Doel: Tijdig signaleren van leefbaarheidsproblemen zodat zo nodig actie kan worden ondernomen.

Omnia Wonen investeert in 2020 conform de kaders van de Woningwet maximaal € 129,17 per sociale huurwoning aan leefbaarheid. Dit bedrag wordt per kalenderjaar opnieuw vastgesteld en is opgebouwd uit uitgaven met betrekking tot groen, schoon, heel en veilig, het faciliteren van huurdersinitiatieven, leefbaarheidsprojecten en personeelskosten. Over het algemeen volstaat regulier beheer, maar in buurten/complexen die in het kader van de leefbaarheid extra aandacht behoeven wordt extra geïnvesteerd. Dit wordt gedaan in onderlinge samenwerking/afstemming met en tussen Omnia Wonen, de gemeente, bewoners en andere partijen.

Buurtbemiddeling

Buurtbemiddeling bemiddelt in conflicten die spelen tussen buren of buurtgenoten. Het is de bedoeling dat de buren zelf tot een oplossing komen over het conflict of de ruzie, buurtbemiddeling helpt hen daarbij. Onafhankelijke, vrijwillige bemiddelaars luisteren naar het verhaal van beide partijen. Ze geven geen oordeel en dragen geen oplossing aan. Wel helpen zij partijen om zelf een oplossing te bedenken die voor beide partijen aanvaardbaar is. Iedere bewoner van de gemeente Nunspeet kan gebruik maken van Buurtbemiddeling. Niet geschikt voor Buurtbemiddeling zijn zaken waarbij sprake is van criminaliteit, psychiatrische problemen, verslaving of familieproblemen.

Overlastveroorzakers

Bij een leefbare buurt hoort ook dat mensen respectvol met elkaar en met de woonomgeving omgaan. Partijen beogen woonoverlast en woonfraude effectief te bestrijden en zoveel mogelijk te voorkomen. Dit door versterken van informatieoverdracht en gespist zijn op geluiden "uit de buurt". De "lichtere" woonoverlast wordt opgevangen door de corporaties/wijkteams en eventueel buurtbemiddeling. Bij calamiteiten heeft de gemeente een korte lijn naar de veiligheidsregio (politie, OM). Op deze wijze willen partijen leefbaarheid en de veiligheid van de omwonenden waarborgen.

Basisafspraken voor de langere termijn:

- Partijen constateren dat zich momenteel geen ernstige leefbaarheidsproblemen in de gemeente Nunspeet voordoen. Als een van de partijen in de toekomst van mening is dat er leefbaarheidsproblemen zijn ontstaan of dreigen te ontstaan, treedt zij in overleg met de andere partijen om gezamenlijk tot afspraken te komen over een oplossing.

- In het kader van de leefbaarheid in de wijk De Brake III continueert Omnia Wonen haar beleid van een 'gezonde' mix van koop en huur en wordt daarom een deel van de sociale huurwoningen verkocht (Jongkindhoek, Mauvekant, Mesdaghout).
- Omnia Wonen zorgt voor een basisniveau van schoon, en heel veilig binnen haar eigen domein (algemene ruimten in complexen en eigen grondgebied). Haar medewerkers hebben in de direct omliggende gebieden een signalerende functie.
- De gemeente zorgt voor een basisniveau van schoon en veilig in de openbare ruimte.
- Partijen ondersteunen bewonersinitiatieven op gebied van leefbaarheid.
- Partijen continueren de gezamenlijke aanpak buurtbemiddeling, bestrijding hennepsteelt en maatschappelijke zorg.

2.8 Maatschappelijk vastgoed

Doel: De functie van maatschappelijk vastgoed ondersteunen.

Partijen zetten zich vanuit hun eigen verantwoordelijkheid in om maatschappelijk vastgoed in stand te houden. Het ontwikkelen van maatschappelijk vastgoed hoort echter niet tot de kerntaak van woningcorporaties. Om die reden wenst Omnia Wonen haar maatschappelijk vastgoedportefeuille niet uit te breiden, maar gaat daar waar mogelijk en gewenst in overleg met de gemeente en de S.H.O.W. afbouw te onderzoeken.

Basisafspraken voor de langere termijn:

- Omnia Wonen voegt in de basis geen maatschappelijk vastgoed toe. Daar waar mogelijk en gewenst onderzoekt zij – in samenspraak met de S.H.O.W. en de gemeente - mogelijke afbouw van maatschappelijk vastgoed.