

# Jaarschijf 2023

## Prestatieafspraken Oldebroek



# Inhoudsopgave

<b>Inleiding</b>	<b>4</b>
Beleids- en wetswijzigingen	4
Monitoring	4
Leeswijzer	5
<b>1. Een toegankelijke woningvoorraad</b>	<b>6</b>
1.1 Vergroten sociale woningvoorraad	6
1.3 Extra inzet op versneld wonen	7
1.4 Grondprijzen en aankoop	7
1.5 Woonruimteverdeling en doorstroming	7
1.6 Gematigd verkoopbeleid en sloop	8
<b>2. Betaalbare woonlasten</b>	<b>9</b>
2.1 Gematigd huurbeleid	9
2.2 Minima en schuldhulpverlening	9
2.3 Preventie en vroegtijdige signalering van huurachterstanden	9
2.4 Ondersteuning bij energiearmoede	10
<b>3. Duurzaamheid</b>	<b>11</b>
3.1 Verduurzaming bestaande voorraad	11
3.2 Aardgasvrije wijken	11
3.3 Duurzame nieuwbouw, transformatie en onderhoud	12
3.4 Eigen bijdrage	12
3.5 Betrekken particuliere woningeigenaren	12
3.6 Klimaatadaptatie	12
<b>4. Huisvesting en begeleiding specifieke doelgroepen</b>	<b>13</b>
4.1 Balans tussen regulier en urgent	13
4.2 Jongeren	13

4.3 Statushouders	14
4.4 Maatschappelijke opvang en beschermd wonen	14
4.6 Woonwagengewoners	14
<b>5. Wonen, welzijn en zorg</b>	<b>15</b>
<b>5.1 Langer zelfstandig thuis wonen</b>	<b>15</b>
5.2 Toewijzen van aangepaste woningen en doorstroming	16
5.4 Mantelzorgwoningen	16
<b>6. Leefbare en inclusieve buurten</b>	<b>17</b>
6.1 Investeren in de woning én woonomgeving	17
6.2 Gebiedsaanpak inclusie, verbinding en sociale cohesie	17
6.3 Gebiedsvisie Wezep	17
6.5 Overlast	17
6.6 Uitwisseling van gegevens	18
<b>Bijlage I: Ondertekening Jaarschijf 2023 Prestatieafspraken Oldebroek</b>	<b>19</b>

# Inleiding

**De prestatieafspraken van de gemeente Oldebroek, deltaWonen, Omnia Wonen, Stichting Centrale Bewonersraad deltaWonen en Stichting Huurdersorganisatie Omnia Wonen zijn vastgelegd in de Raamovereenkomst Prestatieafspraken (2023-2028) en jaarschijven. In deze uitvoeringsgerichte jaarschijf 2023 nemen we concrete doelen en afspraken op over de bijdragen van de partijen aan de volkshuisvestelijke opgaven in de gemeente Oldebroek.**

Samen dragen we zorg voor een geschikte woonomgeving en voldoende passende en betaalbare huurwoningen op de Oldebroekse woningmarkt, zodat woningzoekenden een sociale huurwoning kunnen vinden die bij hun inkomen en persoonlijke situatie past. In de uitvoering daarvan vinden we een goed partnerschap en goede samenwerking tussen gemeente, woningcorporaties en huurdersorganisaties van groot belang.

## **Beleids- en wetswijzigingen**

De prestatieafspraken (raamovereenkomst en jaarschijf 2023) stelden we op in een dynamische tijd. Terwijl we de effecten van de coronapandemie nog voelen, staan veel

huishoudens voor een wooncrisis, stijgende energiekosten en inflatie. Ondertussen herijkt het Rijk haar woonbeleid onder andere met de Woningwet, Nationale Prestatieafspraken met Aedes, Woonbond, VNG en de minister voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening en de Nationale Woon- en Bouwagenda met bijbehorende programma's en worden er op dit moment regionale woondeals gesloten tussen gemeenten, provincie en Rijk, waarbij ook corporaties en huurdersorganisaties betrokken zijn.

Op termijn moeten afspraken over de realisatie van nieuwe woningen, afschaffing van de verhuurdersheffing en de opgave voor nieuwbouw, verduurzaming, betaalbaarheid en leefbaarheid, en wonen en zorg lokaal en regionaal in de prestatieafspraken (raamovereenkomst en jaarschijven) worden doorvertaald. We conformeren ons aan het landelijke beleid, maar er is nog veel onduidelijk over wat dit betekent voor de verschillende thema's, onze gemaakte (prestatie)afspraken en de beleidscyclus.

We gebruiken de jaarschijven de komende jaren om lokaal verbinding te leggen met de nationale programma's, benutten de capaciteit van ondersteuning en middelen van de

Rijksoverheid en provincie Gelderland, 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.

## **Monitoring**

De jaarschijf voor 2023 is opgesteld en bestuurlijk vastgesteld in 2022. Hierin staan concrete activiteiten en werkzaamheden waar we in 2023 gezamenlijk aan zullen werken. Dit doen we op basis van de ambities, doelen en afspraken uit de raamovereenkomst 2023-2028. Als corporaties, gemeente en huurdersorganisaties houden wij in de werkplanning en begroting rekening met de activiteiten genoemd in het jaarplan.

De realisatie van de prestatieafspraken (raamovereenkomst en jaarschijven) monitoren we twee keer per jaar. In het bestuurlijk overleg dat plaatsvindt in het voorjaar evalueren we de uitvoering van de jaarschijf van het voorgaande jaar en sturen we op een goede uitvoering van de jaarschijf van het betreffende jaar.

Als een van de betrokken partijen meent dat de afspraken in de jaarschijf 2023 gevolgen hebben die onredelijk of onbillijk zijn, is deze partij gerechtigd voorstellen te doen aan de andere partijen om deze onredelijkheid of onbillijkheid te voorkomen. Tussentijdse bijstelling van afspraken is mogelijk als betrokken partijen hiermee instemmen<sup>1</sup>.

### **Leeswijzer**

De vertaling naar de jaarschijf van 2023 loopt synchroon met de thema's van de raamovereenkomst.

- Een toegankelijke woningvoorraad (Hoofdstuk 1)
- Betaalbare woonlasten (Hoofdstuk 2)
- Duurzaamheid (Hoofdstuk 3)
- Huisvesting en begeleiding specifieke doelgroepen (Hoofdstuk 4)
- Wonen, welzijn en zorg (Hoofdstuk 5)
- Leefbare en inclusieve buurten (Hoofdstuk 6)

In de raamovereenkomst staan de meerjarige afspraken op onderwerp gebundeld in paragrafen. Voor deze jaarschijf staan per thema (hoofdstuk) de paragrafen uit de raamovereenkomst genummerd in een tabel. Achter de genummerde meerjarige afspraken staan de afspraken voor 2023 en wie deze afspraken dient uit te voeren: de actiehouders waarvan één de trekker is (dikgedrukt). Zo zorgen we voor een inzichtelijke en uitvoerbare jaarschijf voor 2023.

---

<sup>1</sup> Deze overeenkomst wordt beëindigd als alle partijen hiermee instemmen. 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. De 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.

# 1. Een toegankelijke woningvoorraad

Wij streven naar het hebben van voldoende woningaanbod in en goede toegang tot de sociale huursector. Onze inspanning richten wij de komende jaren met name op het uitbreiden en differentiëren van de voorraad, het behouden van het betaalbare deel daarvan, het stimuleren en faciliteren van doorstroming, het passend toewijzen aan de verschillende doelgroepen, het verkleinen van de wacht-, zoek- en inschrijftijden voor sociale huurwoningen, het snel realiseren van nieuwbouw, inzetten op permanent flexibel en het betaalbaar houden van de woonlasten.

Onderwerp	Doelen	Afspraken 2023	Trekker en actiehouders
1.1 Vergroten sociale woningvoorraad	1.1.1 Ontwikkelen woningbouwprogramma sociale huur 2023-2028	<p>deltaWonen en Omnia Wonen zetten zich in om over de periode 2023-2028 de woningvoorraad substantieel te laten groeien. Begin 2023 worden daar op basis van het regionale woningmarktonderzoek, de kaders en doelen van de Nationale Woon- en Bouwagenda en de Regionale Woondeal programmeringsafspraken over gemaakt met de gemeente en huurdersorganisaties. Dit kan leiden tot aanpassing van de aantallen zoals genoemd in gemeentelijk beleid en de raamovereenkomst.</p> <p>Uiteraard is de (financiële) haalbaarheid, en beschikbaarheid van bouwgrond, -materiaal en -personeel hierbij kaderstellend. Aan de start van 2023 gaan we in gesprek over wat nodig is voor de uitvoering van het woningbouwprogramma.</p>	<p><b>Gemeente Oldebroek</b>, deltaWonen, Omnia Wonen, CBR, SHOW</p> <p><b>Gemeente Oldebroek</b>, deltaWonen, Omnia Wonen, CBR, SHOW</p>
	1.1.2 Afspraken marktpartijen en commerciële verhuurders	<p>Gemeente Oldebroek gaat in 2023 onderzoeken welke publiekrechtelijke middelen (planologie, anterieure overeenkomsten, etc.) ingezet kunnen worden om ongewenste 'oneigenlijke sociale huur' te voorkomen.</p> <p>Gemeente Oldebroek stuurt in beleid en onderhandelingen met marktpartijen en commerciële verhuurders bij gebiedsontwikkeling op een programma met voldoende sociale huur: gemiddeld 30% over de gehele nieuwbouwpoging.</p> <p>Op projectniveau maakt gemeente Oldebroek afspraken over de (financiële) kaders bij de realisatie van sociale huurwoningen door marktpartijen en verhuur van sociale huurwoningen door commerciële verhuurders.</p>	<p><b>Gemeente Oldebroek</b></p> <p><b>Gemeente Oldebroek</b></p> <p><b>Gemeente Oldebroek</b></p>
	1.1.3 Versnelling procedures en realisatie(capaciteit)	<p>Gemeente Oldebroek bewaakt en versnelt waar mogelijk de doorlooptijd van procedures en vergunningen en draagt er zorg voor dat deltaWonen en Omnia Wonen tijdig worden aangehaakt in (nieuwe) planontwikkelingen.</p>	<p><b>Gemeente Oldebroek</b>, Omnia Wonen, deltaWonen, CBR, SHOW</p>

		Gemeente Oldebroek, Omnia Wonen en deltaWonen brengen begin 2023 (mogelijke) nieuwbouwlocaties en mogelijkheden voor herstructurering in beeld voor het toevoegen van sociale huurwoningen aan de woningvoorraad in de gemeente Oldebroek. Omnia Wonen en deltaWonen nemen op hun beurt initiatief voor nieuwe planinitiatieven.	<b>Gemeente Oldebroek, Omnia Wonen, deltaWonen, CBR, SHOW</b>
	<b>1.1.4</b> Extra middeldure huurwoningen en goedkope koopwoningen voor starters	De markt wordt in 2023 in alle projecten door de gemeente Oldebroek uitgedaagd om extra middeldure huurwoningen en goedkope koopwoningen voor starters te realiseren.	<b>Gemeente Oldebroek</b>
<b>1.3</b> Extra inzet op versneld wonen	<b>1.3.1</b> Versneld wonen / flexwonen	Gemeente Oldebroek maakt in 2023 een programma/visie op het versneld wonen (bijvoorbeeld flexwoningen of tijdelijke contracten) in de gemeente gereed. Gemeente Oldebroek, deltaWonen en Omnia Wonen onderzoeken in het kader van de ontwikkeling van het programma de mogelijkheden voor flexwoningen op 'pauzegrond'. Gemeente Oldebroek, deltaWonen, Omnia Wonen, CBR en SHOW spannen zich samen in voor betrokkenheid van de omgeving en een haalbare lange termijn exploitatie om dit financieel haalbaar te maken.  Gemeente Oldebroek blijft inzetten op het versnellen van procedures om versneld tot uitvoering van plannen voor permanente woningen te komen.	<b>Gemeente Oldebroek, Omnia Wonen, deltaWonen, CBR, SHOW</b>  <b>Gemeente Oldebroek</b>
<b>1.4</b> Grondprijzen en aankoop	<b>1.4.1</b> Afspraken grondprijzen voor sociale huurwoningen	Gemeente Oldebroek actualiseert in 2023 haar grondprijzenbeleid. In kader daarvan voeren gemeente, Omnia Wonen en deltaWonen met elkaar open en transparant het gesprek over de factoren die grondprijzen en stichtingskosten beïnvloeden en in welke mate. Het proces moet leiden tot evenwichtige afspraken over de grondprijzen in relatie tot de haalbaarheid om sociale huur te ontwikkelen. De huurdersorganisaties worden tijdig geïnformeerd over de uitkomsten. Gemeente draagt ook zorg voor het aanbod van voldoende locaties.	<b>Gemeente Oldebroek, Omnia Wonen, deltaWonen, CBR en SHOW</b>
<b>1.5</b> Woonruimteverdeling en doorstroming	<b>1.5.1</b> Passend toewijzen	Omnia Wonen en deltaWonen hanteren binnen de Regio Noord-Veluwe de tabel voor passend toewijzen. Zij volgen eventuele wijzigingen van de Rijksregels op, zoals een veranderd prijspeil. Omnia Wonen en deltaWonen mogen in 2023 tot 15% vrij toewijzen tot maximaal de eerste inkomensgrens (prijspeil 2023).	<b>Omnia Wonen, deltaWonen</b>
	<b>1.5.2</b> Evaluatie / herijking huisvestingsverordening	Gemeente Oldebroek, Omnia Wonen, deltaWonen, CBR en SHOW evalueren gezamenlijk in regionaal verband de geldende Huisvestingsverordening.	<b>Gemeente Oldebroek, Omnia Wonen, deltaWonen, CBR, SHOW</b>
	<b>1.5.3</b> Verbeteren doorstroming door toewijzing woonruimteverdeelsysteem	In 2023 starten gemeente Oldebroek, Omnia Wonen en deltaWonen een experiment met de bezettingsnorm. De huurdersorganisaties worden bij de (tussen)evaluatie betrokken.	<b>Omnia Wonen, deltaWonen, gemeente Oldebroek, CBR en SHOW</b>

	<b>1.5.4</b> Doorstroming senioren	De partijen zetten zich gezamenlijk in voor het stimuleren en begeleiden van senioren die nu in grote gezinswoningen wonen naar kleinere voor senioren geschikte woningen. In 2023 evalueren we de bevindingen van het experiment in de Regio Noord-Veluwe met een verhuiscoach. Gemeente Oldebroek kijkt wat zij kunnen overnemen richting de toekomst.	<b>Gemeente Oldebroek</b> , Omnia Wonen, deltaWonen, CBR, SHOW
1.6 Gematigd verkoopbeleid en sloop	<b>1.6.1</b> Verkoop sociale huurwoningen	Omnia Wonen en deltaWonen houden bij het verkoopbeleid rekening met het op peil houden van de sociale huurwoningvoorraad. Zij verkopen gezamenlijk maximaal 7 woningen in 2023. Hierbij geven ze voorrang aan hun huurders.	<b>Omnia Wonen, deltaWonen</b>
	<b>1.6.2</b> Sloop/nieuwbouw	Omnia Wonen en deltaWonen houden bij sloop/nieuwbouw rekening met het op peil houden van de sociale huurwoningvoorraad (zoals bij de Spronksweg/Hollanderstraat). Als criteria voor sloop/nieuwbouw worden daarbij gehanteerd: <ul style="list-style-type: none"> <li>- het huidige vastgoed is niet toegesneden op de toekomstige vraag en is niet tegen acceptabele kosten geschikt te maken;</li> <li>- de locatie moet geschikt en aantrekkelijk zijn voor de doelgroepen in de toekomst. Doorgaans zullen kleine levensloopbestendige woningen nabij voorzieningen het meest interessant zijn;</li> <li>- op de sloop/nieuwbouw locatie kunnen bij voorkeur meer woningen teruggebouwd worden dan er nu staan.</li> </ul> Bij sloop/nieuwbouwplannen bieden zij ruimte voor inspraak van bewoners (volgens het sociaal statuut, nationale prestatieafspraken) mede door hun huurdersorganisaties CBR en SHOW te betrekken.	<b>Omnia Wonen, deltaWonen</b> , CBR, SHOW

## 2. Betaalbare woonlasten

Als huurdersorganisaties, corporaties en gemeente zien we dat in 2022 de woonlasten voor veel huishoudens een zware financiële opgave zijn, mede onder invloed van de stijgende (energie)prijzen, inflatie en afnemende koopkracht. Het voorkomen van financiële problemen van huurders zien wij dan ook als een belangrijke en gezamenlijke opgave. Wij spannen ons gezamenlijk en maximaal in om de woonlasten van huurders betaalbaar te houden en schuldenproblematiek zoveel als mogelijk te voorkómen. Problemen van huurders willen wij daarnaast vroegtijdig signaleren en actief oppakken. Rode draad in de bovengenoemde aanpak is een goede lokale samenwerkingsstructuur waarbij schuldhulpverlening wordt betrokken. Goede communicatie naar de bewoners zien we daarbij als een belangrijke succesfactor.

Onderwerp	Doelen	Afspraken 2023	Trekker en actiehouders
2.1 Gematigd huurbeleid	2.1.1 Corporaties hanteren gematigd huuraanpassing	In 2023 monitoren deltaWonen en Omnia Wonen aan de hand van de jaarcijfers in het jaarverslag samen met de gemeente, CBR en SHOW de ontwikkeling van de huurprijsklassen van de DAEB-voorraad en de ontwikkeling van de niet-DAEB voorraad en actualiseren we de prognoses van het corporatiebezit.  Corporaties en huurdersorganisaties gaan in het eerste kwartaal van 2023 met elkaar in overleg en komen indien van toepassing, overeen hoe zij de opbrengst van de inkomensafhankelijke huurverhoging alloceren indien de corporatie hier kiest voor inkomensafhankelijke huurverhoging na advies van haar huurdersorganisatie, en informeren de gemeente over de uitkomsten.	<b>Omnia Wonen, deltaWonen, CBR, SHOW, gemeente Oldebroek</b>  <b>Omnia Wonen, deltaWonen, CBR, SHOW, gemeente Oldebroek</b>
	2.1.2 Woonlastenneutrale verduurzaming	Corporaties streven naar woonlastenneutrale verduurzaming. Voor isolerende maatregelen wordt geen huurverhoging doorgevoerd.	<b>Omnia Wonen, deltaWonen</b>
2.2 Minima en schuldhulpverlening	2.2.1 Gemeentelijke lasten	Gemeente Oldebroek verleent jaarlijks een kwijtschelding van gemeentelijke belastingen aan inwoners met een laag inkomen, ook in 2023. De voorwaarden en doelgroepen zijn vastgesteld in de verordening kwijtschelding gemeentelijke belastingen.	<b>Gemeente Oldebroek</b>
2.3 Preventie en vroegtijdige signalering van huurachterstanden	2.3.1 Brede en gezamenlijk inzet preventie en vroegtijdige signalering	Gemeente Oldebroek, Omnia Wonen, deltaWonen, CBR en SHOW gaan in gesprek over hoe regelingen inzichtelijker kunnen worden gemaakt voor inwoners, bijvoorbeeld door middel van een voorzieningenwijzer. Ook wordt besproken op welke wijze de partijen de huurders via hun netwerk (en/of achterban) gaan informeren over het voorkomen van huurachterstanden, minimabeleid en schuldpventie.	<b>Gemeente Oldebroek, Omnia Wonen, deltaWonen, CBR, SHOW</b>
			<b>Omnia Wonen, deltaWonen</b>

		Omnia Wonen en deltaWonen streven naar het voorkomen van uitzettingen van bewoners en betalingsachterstanden. Zij benaderen bewoners actief als ze hun huur niet op tijd betalen om in een vroeg stadium de mogelijkheid voor een betalingsregeling te treffen. Zij houden ten alle tijden contact met het sociaal team, niet met de andere partijen.	
2.4 Ondersteuning bij energiearmoede	2.4.1 Verbeteren inzicht en samenwerking	We organiseren een themabijeenkomst over energiekeermeede (energiebesparende maatregelen en de verduurzaming van de bestaande (sociale huur)woningvoorraad, zie 3.1.2) met de inhoudelijk betrokken collega's binnen de gemeente Oldebroek, deltaWonen, Omnia Wonen, CBR en SHOW. Dit is een voortzetting en evaluering van de acties in 2022. Gemeente Oldebroek, Omnia Wonen, deltaWonen, CBR, SHOW nemen daarbij de verantwoordelijkheid om inzichten en ideeën tijdig te delen.	<b>Gemeente Oldebroek, Omnia Wonen, deltaWonen, CBR, SHOW</b>
	2.4.2 Voorlichting en middelen	Gemeente Oldebroek werkt een plan van aanpak uit voor de inzet van middelen om energiekeermeede te beperken. Omnia Wonen, deltaWonen, CBR en SHOW worden als partner betrokken bij het opstellen van het plan van aanpak én de evaluatie.	<b>Gemeente Oldebroek, Omnia Wonen, deltaWonen, CBR, SHOW</b>

### 3. Duurzaamheid

Wij willen uiterlijk in 2050 klimaatneutraal zijn. Daarbij hoort een CO<sub>2</sub>-neutrale woningvoorraad. Onder CO<sub>2</sub>-neutraal verstaan we het terugdringen tot niet meer gebruiken van fossiele brandstoffen, het opwekken en gebruiken van duurzame energie, het terugdringen van het verbruik van energie ('trias energetica'), maar ook het hergebruik van materialen. Het verduurzamen van de woningvoorraad richten we op het verbeteren van de energiezuinigheid, het comfort van de woning en duurzame energieopwek, en wel zo dat dit betaalbaar blijft voor huurders. Op het gebied van verduurzaming en energiebesparing zien wij ook een rol voor de huurders zelf weggelegd en werken we gezamenlijk toe naar een energiebewust Oldebroek in 2025. Hoewel energieverbruik de komende jaren een van de belangrijkste aandachtspunten voor ons is, hebben wij ook aandacht voor klimaatadaptatie, het vergroten van de biodiversiteit en circulariteit.

Onderwerp	Ambities/doelen	Afspraken 2023	Trekker en actiehouders
3.1 Verduurzaming bestaande voorraad	3.1.1 E, F en G-labels uit het woningbestand	<p>deltaWonen heeft in 2023 twee verduurzamingsprojecten in Wezep op de planning staan:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Jasmijnstraat en Oude Wapenveldseweg (68 woningen)</li> <li>- Nieuwlandsweg (28 woningen)</li> </ul> <p>Omnia Wonen en deltaWonen actualiseren indien nodig hun verduurzamingsopgave en -plannen op basis van de landelijke prestatieafspraken. Prioriteit gaat uit naar het isoleren van woningen met een E, F of G-label volgens de nieuwe standaard voor woningisolatie uit 2021. Zij stemmen dit af met hun huurdersorganisaties en informeren hun huurders hierover.</p>	<p><b>deltaWonen</b></p> <p><b>Omnia Wonen, deltaWonen, CBR, SHOW</b></p>
	3.1.2 Dialoog	<p>We organiseren een brede bijeenkomst, met ook inhoudelijk betrokken collega's binnen de gemeente Oldebroek, deltaWonen, Omnia Wonen, CBR en SHOW, over de verduurzaming van de bestaande (sociale huur)woningvoorraad, energiebesparende maatregelen, energiearmoede en klimaatadaptatie (zie 2.4.1, 3.4.1 en 3.6.1). De lessen daarvan nemen we mee in onze afspraken voor de jaarschijf van 2024 of indien wenselijk of noodzakelijk eerder.</p>	<p><b>Gemeente Oldebroek, Omnia Wonen, deltaWonen, CBR, SHOW</b></p>
3.2 Aardgasvrije wijken	3.2.1 Wijkuitvoering naar aardgasvrij	<p>Gemeente Oldebroek start het programmaplan Warmtetransitie inclusief een brede verkenning naar de mogelijkheden voor aardgasvrije wijken. Gemeente Oldebroek geeft partijen uiterlijk in Q2 van 2023 uitsluitel over de komst van een warmtenet in de gebieden met corporatiebezit. Zij betrekken hierbij deltaWonen, Omnia Wonen, CBR en SHOW. Doel is om medio 2024 te starten met de uitvoeringsplannen.</p>	<p><b>Gemeente Oldebroek, Omnia Wonen, deltaWonen, CBR, SHOW</b></p>
	3.2.2 Informatie	<p>Eventuele informatie van energiepartijen en de provincie Gelderland</p>	<p><b>Gemeente Oldebroek, Omnia Wonen,</b></p>

		wisselen we gezamenlijk met elkaar uit.	deltaWonen, CBR, SHOW
3.3 Duurzame nieuwbouw, transformatie en onderhoud	3.3.1 Energiezuinige nieuwbouw	Omnia Wonen en deltaWonen kijken binnen alle (toekomstige) nieuwbouwprojecten naar mogelijkheden voor volledig emissieloze nieuwbouw (voorsortend op de ENG-koers).	<b>deltaWonen, Omnia Wonen</b>
	3.3.2 Circulair bouwen	Omnia Wonen en deltaWonen bekijken in 2023 per toekomstige project op welke wijze zij bestaande bouwmaterialen kunnen hergebruiken en hoe zij de toepassing van nieuwe bouwmaterialen en grondstoffen zoveel mogelijk kunnen terugdringen, vanzelfsprekend volgens wet- en regelgeving. De eventuele plannen voor toepassing en experimenten nemen zij mee in hun bod voor 2024.	<b>Omnia Wonen, deltaWonen</b>
3.4 Eigen bijdrage	3.4.1 Energiebewuste inwoners	Ons doel is om energiebewuste inwoners van de gemeente Oldebroek te hebben in 2025. In een brede themabijeenkomst (zie 2.4.1, 3.1.2 en 3.6.1) scherp en wat we daaronder verstaan verder aan en bespreken we hoe we binnen onze bestaande samenwerking de doelgroep huurders stimuleren tot energiebewust(er) gedrag.	<b>Gemeente Oldebroek, Omnia Wonen, deltaWonen, CBR, SHOW</b>
3.5 Betrekken particuliere woningeigenaren	3.5.1 Betrekken van particuliere woningeigenaren	Bij alle verduurzamingstrajecten bieden deltaWonen en Omnia Wonen particuliere woningeigenaren in hetzelfde woonblok en indien mogelijk ook buurt om hierop mee te liften. Zij informeren de gemeente van de plande verduurzamingstrajecten.	<b>Omnia Wonen, deltaWonen, gemeente Oldebroek</b>
		Gemeente Oldebroek agendaert het betrekken van particuliere woningeigenaren ook bij marktpartijen bij gebiedsontwikkelingen. Ook kijkt de gemeente hoe ze op deze investeringen kunnen aanhaken.	<b>Gemeente Oldebroek</b>
3.6 Klimaatadaptatie	3.6.1 Klimaatadaptieve inwoners	Ons doel is om klimaatadaptief bewuste inwoners van de gemeente Oldebroek te hebben in 2025. In een brede themabijeenkomst (zie 2.4.1, 3.1.2 en 3.4.1) scherp en wat we daaronder verstaan verder aan en bespreken we hoe we binnen onze bestaande samenwerking de doelgroep huurders stimuleren tot klimaatadaptieve maatregelen.	<b>Gemeente Oldebroek, Omnia Wonen, deltaWonen, CBR, SHOW</b>

## 4. Huisvesting en begeleiding specifieke doelgroepen

In de gemeente Oldebroek streven wij ernaar om alle huishoudens die aangewezen zijn op de sociale woningvoorraad een passende woning te bieden. Voor elk van deze doelgroepen zetten wij ons in om passend en betaalbaar woonaanbod beschikbaar te stellen. Daarbij is de urgentie zoals beschreven in de geldende Huisvestingsverordening<sup>2</sup> leidend voor de eventuele voorrang.

Onderwerp	Ambities/doelen	Afspraken 2023	Trekker en actiehouders
4.1 Balans tussen regulier en urgent	4.1.1 Toewijzingen aan bijzondere doelgroepen	<p>Conform de Huisvestingsverordening wijzen Omnia Wonen en deltaWonen toe aan bijzondere doelgroepen waaronder statushouders. Daarbij nemen zij de draagkracht van de wijken in acht.</p> <p>We houden ons aan de bestaande wet- en regelgeving omtrent de huisvesting van bijzondere doelgroepen. Het landelijke programma 'Een thuis voor iedereen' (Nationale Woon- en Bouwagenda) stelt dat bezien moet worden of de bestemming van 30% van de vrijkomende sociale huurwoningen voor bijzondere een goed uitgangspunt is om te zorgen voor een evenwichtiger verdeling van de huisvesting van deze groepen. Indien dit niet het geval is zal landelijk een percentage worden vastgelegd dat als norm gaat gelden voor toewijzing aan bijzondere doelgroepen. Dit kan tot wijzigingen van onze prestatieafspraken (raamovereenkomst en jaarschijf 2023 leiden).</p>	deltaWonen, Omnia Wonen
	4.1.2 Monitoring	Monitoring van de slagingskansen, verdringing, het oplopen van wachttijden en draagkracht van de wijken gebeurt op basis van de jaarcijfers in de jaarverslagen van Omnia Wonen en deltaWonen, de halfjaarlijkse rapportage woonruimteverdeling en de monitor op provinciaal niveau. We rapporteren elkaar daar tijdig over.	deltaWonen, Omnia Wonen, gemeente Oldebroek, CBR, SHOW
4.2 Jongeren	4.2.1 Betaalbare en passende (flex)woningen voor jongeren	Gemeente Oldebroek stelt haar beleid over versneld wonen op, wijst geschikte locaties (grond) aan voor realisatie van (flex)woningen voor jongeren en gaat hierover in gesprek met Omnia Wonen, deltaWonen en inwoners uit de kernen. Zij informeren de huurdersorganisaties.	Gemeente Oldebroek, Omnia Wonen, deltaWonen, CBR, SHOW
	4.2.2 Woonruimtes beschikbaar stellen voor jongeren	Omnia Wonen en deltaWonen benutten de mogelijkheden van de Huisvestingsverordening en het woonruimteverdeelsysteem om voldoende woonruimtes beschikbaar te stellen voor jongeren.	Omnia Wonen, deltaWonen, gemeente Oldebroek, CBR, SHOW

<sup>2</sup> Wanneer de Huisvestingsverordening wordt herzien kan dit tot wijzigingen leiden in de ambities, doelen en afspraken van deze raamovereenkomst of de jaarschijven. Dit kan het geval zijn na vaststelling van de de landelijke prestatieafspraken eind 2022.

		In 2023 agenderen we bij de regionale herziening van de Huisvestingsverordening het verkennen van mogelijkheden om passende woonruimtes beschikbaar te stellen voor jongeren (zie ook 1.5 Woonruimteverdeling en doorstroming), bijvoorbeeld via labeling van woningen en de beleidsvrijheid om voor kamergewijs te verhuren (onzelfstandige woonruimte).	
4.3 Statushouders	4.3.1 Huisvesting van statushouders	Gemeente Oldebroek is verantwoordelijk voor de taakstelling. Omnia Wonen en deltaWonen spannen zich in om invulling te geven aan de huisvesting van statushouders. Het gaat in 2023 naar verwachting om 20 tot 30 huishoudens voor het eerste half jaar. Hierbij wordt zover mogelijk rekening gehouden met spreiding en beschikbaarheid voor de andere corporatiedoelgroepen. Gemeente Oldebroek neemt het initiatief voor het overleg met Omnia Wonen, deltaWonen, CBR en SHOW. Dit betreft een brede taakstelling waarin ook de andere aanbieders van sociale huurwoningen worden betrokken.	<b>Gemeente Oldebroek</b> , Omnia Wonen, deltaWonen, CBR, SHOW
	4.3.2 Uitbreiden huisvestingsmogelijkheden voor statushouders	In 2023 onderzoeken deltaWonen en Omnia Wonen de mogelijkheden van het aanbieden van onzelfstandige wooneenheden en flexwoningen, als ook het verhuren van duurdere woningen aan grote gezinnen die qua inkomen niet passend zijn voor statushouders waarbij de gemeente Oldebroek het verschil in huurprijs compenseert. Gemeente en corporaties haken de huurdersorganisaties op beleidsniveau aan.  Ook zoekt de gemeente Oldebroek naar mogelijkheden om kleinere huishoudens (tijdelijk) te plaatsen in woningen buiten het bezit van de corporaties, bijvoorbeeld in particuliere huurwoningen.	<b>Gemeente Oldebroek</b> , deltaWonen, Omnia Wonen, CBR, SHOW
4.4 Maatschappelijke opvang en beschermd wonen	4.4.1 Vergroten aanbod opvang en beschermd wonen	Conform de Huisvestingsverordening realiseren deltaWonen en Omnia Wonen in afstemming met de gemeente woningen die gelinkt zijn aan de uitstroom van maatschappelijke opvang en beschermd wonen. Hierbij gaat het om zelfstandige woningen en tijdelijk alsook permanent beschut wonen binnen de bestaande woningvoorraad en met nieuwbouw en in aansluiting op het vergroten van het aanbod (sociale huur)woningen (zie 1.1.1 en 1.1.6).	<b>Gemeente Oldebroek</b> , deltaWonen en Omnia Wonen
	4.4.2. Centrale Uitgang	Omnia Wonen en deltaWonen wijzen 5+1% van de mutaties in de Noord-Veluwe aan de Centrale Uitgang toe om de mensen uit te laten stromen. De aangewezen mutaties aan de Centrale Uitgang zijn jaarlijks inzichtelijk aan de hand van de rapportage Woonruimteverdeling voor corporaties, gemeente Oldebroek en huurdersorganisaties om de daadwerkelijke plaatsingen voor deze doelgroep te evalueren.	<b>Omnia Wonen</b> , <b>deltaWonen</b> , gemeente Oldebroek, CBR, SHOW
4.6 Woonwagenbewoners	4.6.1 Woonwagen- en Standplaatsenbeleid	Gemeente Oldebroek stelt in 2023 een gemeentelijke Woonwagen- en Standplaatsenbeleid op. Hierbij wordt ook in regionaal verband afgestemd met andere gemeenten. Ook betreft de gemeente Omnia Wonen en deltaWonen hierbij.	<b>Gemeente Oldebroek</b> , deltaWonen, Omnia Wonen

## 5. Wonen, welzijn en zorg

De sterke vergrijzing en decentralisatie van de zorg maakt dat wonen, welzijn en zorg voor ons de komende tijd een belangrijk thema is. Wij streven ernaar dat mensen zo lang mogelijk in een zelfstandige woning kunnen blijven wonen. Daarop willen we met verscheidenheid in woonvormen inspelen door vraaggericht te denken in plaats van aanbodgericht. Ook streven wij ernaar dat er voldoende woonruimte beschikbaar is om de uitstroom uit instellingen en de extramuralisering op te vangen. Daarbij hebben wij oog voor de passendheid van de woning, voor de woonomgeving, de verbinding tussen wonen, welzijn en zorg en de waarden en wensen van inwoners. Centraal staat dat de ondersteuning of zorg zo dicht mogelijk bij mensen thuis wordt georganiseerd, dat mensen met een zorgbehoefte en ouderen zo zelfstandig mogelijk kunnen wonen en net als ieder ander keuzevrijheid hebben in hun woon-, zorg- en ondersteuningssituatie. Naar aanleiding van de Nationale Woon- en Bouwagenda moet de in februari 2022 door de gemeenteraad vastgestelde 'Visie Wonen, welzijn en zorg 2022-2030' worden uitgebreid, waarna wij deze als kader hanteren.

Onderwerp	Ambities/doelen	Afspraken 2023	Trekker en actiehouders
5.1 Langer zelfstandig thuis wonen	5.1.1 Herijking 'Visie Wonen, welzijn en zorg'	In 2023 wordt de 'Visie Wonen, welzijn en zorg' met het bijbehorende uitvoeringsprogramma herijkt.	Gemeente Oldebroek, Omnia Wonen, deltaWonen, CBR, SHOW
	5.1.2 Wmo	In 2023 continueert de gemeente Oldebroek de regelingen 'Gewoon Gemak' en 'Toekomstbestendig wonen lening'.	Gemeente Oldebroek
	5.1.3 Woningaanpassing	Gemeente Oldebroek, deltaWonen en Omnia Wonen gaan in 2023 - in regionaal verband - onderzoeken of het ook mogelijk is om naast de huidige woning een 'nieuwe' woning van kleine aanpassingen te voorzien, zodat zij kunnen verhuizen naar een 'passend te maken' woning én uiteindelijk meer woningen geschikt zijn voor senioren. Dit gaat om een uitbreiding van de subsidieregeling 'Gewoon Gemak'. Zij betrekken CBR en SHOW hierbij.	Gemeente Oldebroek, Omnia Wonen, deltaWonen, CBR, SHOW
	5.1.4 Kennis en bewustwording	Partijen zijn voornemens om kennis op het gebied van technische en sociale ingrepen ter bevordering van het langer zelfstandig thuis wonen te bundelen en om dit overzicht via de eigen kanalen te delen met de huurders. Deze verkenning maakt onderdeel uit van de te herijken 'Visie Wonen, welzijn en zorg' en het bijbehorende uitvoeringsplan.	Gemeente Oldebroek, Omnia Wonen, deltaWonen, CBR, SHOW
	5.1.5 Levensloopgeschikte nieuwbouw	Hoewel er in 2023 geen sprake is van nieuwbouw, gaan gemeente Oldebroek, deltaWonen en Omnia Wonen in gesprek over de mogelijkheden voor realisatie van levensloopgeschikte nieuwbouw binnen de bestaande en toekomstige plannen. Indien het aan ontwikkelruimte ontbreekt verkent de gemeente beschikbare locaties.	Gemeente Oldebroek, deltaWonen, Omnia Wonen

5.2 Toewijzen van aangepaste woningen en doorstroming	5.2.1 Verhuiscoach	Omnia Wonen en deltaWonen zetten ook in 2023 een verhuiscoach in om senioren naar een meer geschikte/passende woning te begeleiden. Eind 2023 loopt dit af en moeten we als gemeente, corporaties en huurdersorganisaties evalueren of en, zo ja, welke aanpak we eventueel meenemen in de jaarschijf 2024.	<b>Omnia Wonen, deltaWonen</b> , gemeente Oldebroek, CBR, SHOW
	5.2.2 Verdeling levensloopgeschikte of aangepaste woningen	In 2023 onderzoekt woningcorporatie Habion of zij onderdeel kunnen gaan uitmaken van het woonruimteverdeelsysteem in Regio Noord-Veluwe. De gemeente Oldebroek is hierover in gesprek met Habion. Ook betreft de gemeente Oldebroek Habion bij ontwikkelingen rondom (nieuwe en bestaande) huisvesting voor senioren.	<b>Gemeente Oldebroek</b>
5.4 Mantelzorgwoningen	5.4.1 Ruimte voor (pre-)mantelzorgwoningen	In 2023 evalueert de gemeente Oldebroek de beleidsregels 'kleinschalige woningbouwinitiatieven' waarvan (pre-)mantelzorgwoningen een onderdeel zijn.	<b>Gemeente Oldebroek</b>

## 6. Leefbare en inclusieve buurten

Wij streven naar een leefbare en inclusieve gemeente Oldebroek waar inwoners ongeacht hun leeftijd, huishoudensamenstelling, inkomen en zorgvraag een plek hebben en kunnen meedoen in de samenleving. Samen zien we het belang van leefbare en inclusieve wijken, buurten, straten en complexen waar bewoners goed en prettig wonen. Daarom zetten we ons samen in om buurtkracht en ontmoeting in de kernen te stimuleren en verbinding, welzijn en samenwerking tussen bewoners en partijen te versterken.

Onderwerp	Ambities/doelen	Afspraken 2023	Trekker en actiehouders
6.1 Investeren in de woning én woonomgeving	6.1.1 Schoon, heel, veilig	Gemeente Oldebroek, Omnia Wonen en deltaWonen voelen zich verantwoordelijk voor 'schoon, heel en veilig' bij het eigen bezit en de leefomgeving waar de woningen staan. Samen met bewoners, CBR en SHOW hebben ze daarbij ook een signalerende functie.	<b>Gemeente Oldebroek, deltaWonen, Omnia Wonen, CBR, SHOW</b>
	6.1.2 Monitoring	We evalueren gezamenlijk de (verschillen in) leefbaarheid en welzijn op basis van de jaarcijfers in de jaarverslagen en bestaande monitoring.	<b>deltaWonen, Omnia Wonen, Gemeente Oldebroek, SHOW, CBR</b>
6.2 Gebiedsaanpak inclusie, verbinding en sociale cohesie	6.2.1 Inclusie, leefbaarheid en sociale cohesie	Gemeente Oldebroek, deltaWonen, Omnia Wonen, CBR en SHOW zetten zich gezamenlijk in voor brede samenwerking op het gebied van leefbaarheid, inclusie en sociale cohesie. Samen met Omnia Wonen, deltaWonen, CBR, SHOW en welzijns-, zorg- en veiligheidspartijen stellen we een een verenigde visie op voor de lange termijn, bijvoorbeeld binnen bestaande structuren (overleg of convenant) of middels een nieuw convenant, actieplan of gebieds- of straataanpak.	<b>Gemeente Oldebroek, Omnia Wonen, deltaWonen, CBR, SHOW</b>
6.3 Gebiedsvisie Wezep	6.3.1 Gebiedsvisie Wezep	Gemeente, deltaWonen en de huurdersorganisaties beginnen in 2023 samen - en uiteraard met de inwoners - met de ontwikkeling van een gebiedsvisie voor Wezep.	<b>Gemeente Oldebroek, deltaWonen, Omnia Wonen, CBR, SHOW</b>
6.5 Overlast	6.5.1 Woonoverlast bestrijden	Ook in 2023 levert Omnia Wonen een bijdrage aan Buurtbemiddeling en schakelt Buurtbemiddeling in bij overlast.	<b>OmniaWonen, SHOW</b>
		deltaWonen pakt overlast situaties in principe zelf op en kijkt met de huurders of er tot een oplossing kan worden gekomen. deltaWonen verwijst enkel in zaken waar zij geen bevoegdheid heeft (bijvoorbeeld burenruzies die niets met de woning hebben te maken) door naar Buurtbemiddeling en levert hier geen vaste bijdrage voor.	<b>deltaWonen, CBR</b>
		Huurdersorganisaties wijzen huurders op de beschikbaarheid van Buurtbemiddeling.	<b>SHOW, CBR</b>

6.6 Uitwisseling van gegevens	6.6.1 Uitwisseling persoonsgegevens	De Nationale Woon- en Bouwagenda kondigt een wetsvoorstel aan die de mogelijkheden voor het kunnen delen en verwerken van bijzondere persoonsgegevens voor corporaties verruimt. Indien dit wetsvoorstel niet voldoet onderzoeken we - eventueel met behulp van CISO's en privacy officers - hoe we samen een Convenant Gegevensdeling kunnen opstellen.	<b>Gemeente Oldebroek</b> , deltaWonen, Omnia Wonen, SHOW, CBR
-------------------------------	-------------------------------------	--	--

# Bijlage I: Ondertekening Jaarschijf 2023 Prestatieafspraken Oldebroek

**Oldebroek, 8 december 2022**

De gemeente Oldebroek, de woningcorporaties stichting deltaWonen en stichting Omnia Wonen, de Stichting Centrale Bewonersraad deltaWonen en de Stichting Huurdersorganisatie Omnia Wonen zijn overeengekomen de afspraken zoals vastgelegd in dit document getiteld 'Jaarschijf 2023 Prestatieafspraken Oldebroek'.

**De gemeente Oldebroek**, vertegenwoordigd door wethouder B. Flier,  
d.d.

**Stichting Centrale Bewonersraad deltaWonen**, bestuurslid mevrouw M. Slok,  
d.d.

**Stichting deltaWonen**, vertegenwoordigd door directeur-bestuurder de heer  
E. Leideman,  
d.d.

**Stichting Huurdersorganisatie Omnia Wonen**, bestuurslid mevrouw G. van  
de Rozenberg,  
d.d.

**Stichting Omnia Wonen**, vertegenwoordigd door directeur-bestuurder de  
heer P. Toonen,  
d.d.

RUI  
MTE  
VOLK