

Jaarafspraken 2024



Gemeente Leusden



HUURDERS
LEUSDEN
VOOR
ELKAAR

Versie: definitief 12-12-2023

Inleiding

Deze tekst omvat de Prestatieafspraken, als bedoeld in de Woningwet, te maken tussen Gemeente Leusden (hierna: gemeente), Huurdersorganisatie Huurders Leusden Voor Elkaar (hierna: HLVE), woningstichting Omthuis (hierna: Omthuis); en Woningcorporatie de Alliantie (hierna: de Alliantie); gezamenlijk hierna te noemen: partijen.

In de Woningwet is de werkwijze van de totstandkoming van prestatieafspraken vastgelegd. De gemeente, de corporatie en de huurdersvertegenwoordiging hebben hierbij een gelijkwaardige rol.

Partijen maken prestatieafspraken over wonen en woonopgaven in de gemeente Leusden. In dit document zijn de jaarafspraken voor 2024 vastgelegd. Deze afspraken vinden hun oorsprong binnen de 'Brief Bod op Woonvisie gemeente Leusden 2024', welke voor 1 juli 2023 is verstrekt aan de gemeente en HLVE.

De prestaties zijn zo concreet mogelijk omschreven. De eerder gemaakte afspraken blijven staan, voor zover deze niet in deze nieuwe afspraken geactualiseerd zijn. De afspraken in dit document worden gemonitord en geëvalueerd. Jaarlijks worden de afspraken herijkt. Hierbij wordt rekening gehouden met de vastgelegde koers in de woonvisie van de gemeente die momenteel wordt herijkt.

Samenwerking met de Alliantie

De Alliantie deelt met Omthuis het eigendom van 163 woningen. Ook hebben Omthuis en de Alliantie gezamenlijk 15 onzelfstandige eenheden (stichting Plus Wonen). Omthuis beheert de gedeelde woningen volgens de beheerovereenkomst uit 2005. Daar waar prestatieafspraken afwijken van het beleid van de Alliantie, gelden de afspraken alleen voor Omthuis. Daar waar nodig voeren Omthuis en de Alliantie overleg over het beleid dat voor de gedeelde woningen geldt.

Meerjarenafspraken

2022 is het laatste jaar van de in 2019 opgestelde meerjarenafspraken voor de jaren 2020 – 2022. Vorig jaar is besloten de jaarschijf 2023 toe te voegen. Dit jaar kiezen partijen er gezamenlijk voor om voor 2024 nog een aparte jaarschijf op te stellen en nog geen nieuwe meerjarenafspraken. Dit vanwege de nog te herijken Woonvisie en de Woonzorgvisie van de gemeenten en de op te stellen Portefeuillestrategie van de woningstichting. Het voornemen is om in de loop van 2024 nieuwe meerjarige afspraken te maken voor 4 jaar ingaande in 2025. Bijkomend voordeel kan zijn dat tegen die tijd meer duidelijk is over de invulling van de Wet Regie op de volkshuisvesting vanwege het te vormen nieuwe kabinet.

Ontwikkelingen

Partijen signaleren dat er ingrijpende ontwikkelingen zijn die invloed hebben op hun activiteiten en prioriteiten:

- de toegenomen instroom van vluchtelingen die een beroep doet op asiel, wat leidt tot een toegenomen aantal te huisvesten statushouders,
- de toename van diverse andere doelgroepen die met voorrang gehuisvest dienen te (gaan) worden,
- door bovenstaande, de verkleinde kansen op een woning voor de reguliere woningzoekenden,
- de oorlogssituatie in Oekraïne en Israël,

- de fluctuerende energieprijzen vanwege die oorlogssituaties,
- de beperkte mogelijkheden voor doorstroming door gebrek aan aanbod van betaalbare huur- en koopwoningen,
- de oplopende inflatie met oplopende prijzen voor consumenten en bedrijven waaronder de kosten voor levensonderhoud en bouwkosten,
- de teruglopende inkomsten van de corporatie vanwege de huurverlaging van 2023,
- de hoge ambities in de nationale prestatieafspraken op het gebied van met name huurmatiging, verduurzaming en nieuwbouw,
- het beroep dat het kabinet doet op de corporatie om te investeren in de middenhuur en
- het veranderde beoordelingskader marktwaardering van de Waarborgfonds Sociale Woningbouw (hierna: WSW) en Autoriteit Woningbouw (hierna: Aw),
- de toenemende invloed van het rijk en de provincie op de bewegingsruimte van de gemeente en een sterker accent op regionale afstemming

Dit alles zet het bedrijfsmodel van de corporaties onder druk en ook Omthuis en de Alliantie ontkomen daar niet aan. Partijen erkennen en monitoren dit en bezien welke prioriteiten gesteld moeten worden en welke instrumenten bijdragen aan de doelstellingen van de prestatieafspraken.

Ondertekening

De gemeente Leusden, Woningstichting Omthuis, de Alliantie, Stichting Huurders Leusden Voor Elkaar ondertekenen deze prestatieafspraken 2024 op 20 december 2023 .

De gemeente Leusden (hierna te noemen: de gemeente), vertegenwoordigd door de heer W.R. Vos, wethouder Wonen te Leusden, handelende ter uitvoering van het besluit van het college van burgemeester en wethouders van 12 december 2023

.....

Woningstichting Omthuis (hierna te noemen: Omthuis), statutair gevestigd te Leusden en rechtsgeldig vertegenwoordigd door de heer F. Claessens, directeur-bestuurder,

.....

Stichting de Alliantie (hierna te noemen: de Alliantie), statutair gevestigd te Hilversum en rechtsgeldig vertegenwoordigd door mevrouw J.A.B.M. van der Burgt, directeur regio Amersfoort,

.....

Stichting Huurders Leusden Voor Elkaar (hierna te noemen: HLVE)¹, statutair gevestigd te Leusden en rechtsgeldig vertegenwoordigd door mevrouw A.M. Belt, voorzitter.

.....

¹mede namens de Huurdersbelangenvereniging de Alliantie regio Amersfoort (HBVA-A)

Nr.	Jaarafspraken 2024	Update
1.	Beschikbaarheid van wonen	
1.1	<p><u>Nieuwbouwprojecten</u> Omthuis heeft of neemt in uitvoering: - 22 appartementen De Meent, oplevering 2024 - 31 appartementen en eengezinswoningen en 10 koopgarantwoningen in Mastenbroek II, Achterveld (fase 1 tot en met 3), oplevering 2024 - 2026</p> <p>Omthuis heeft in ontwikkeling en voorbereiding: - 16 appartementen aan de Maanweg, oplevering 2025 - 20 sociale huur aan de Olmenlaan, oplevering 2025 - herontwikkeling Sine Cura (36-50 nieuwe appartementen sociale huur). Nu adhoc verhuurd en deels bewoond door Oekraïners. Oplevering onzeker</p>	
1.2	<p><u>Aantal sociale huurwoningen</u> De gemeente, Omthuis en HLVE sturen op een totaal aantal van 2.800 sociale huurwoningen van Omthuis eind 2025. Dit is het resultaat van de huidige voorraad plus toekomstige mutaties zoals door nieuwbouw, verkoop, aankoop huurbeleid en sloop. De verdeling daarbinnen tussen woningen onder de tweede aftoppingsgrens en de liberalisatiegrens blijft vooralsnog gelijk, maar wordt gestuurd door het streefhuurbeleid op grond van de uitkomsten van onderzoek in het kader van de nieuwe Woonvisie van de gemeente en de Portefeuillestrategie van Omthuis. Bij de nieuwbouw ligt de nadruk vooral op het laten doorstromen van senioren en het huisvesten van kleinere huishoudens zoals jongeren en starters.</p> <p>Hoewel het aantal van 2.800 sociale huur in 2025 in lijn is met de Woondeal regio Amersfoort constateren de partijen nog steeds een schrijnend tekort met lange wachttijden en lage slaagkansen als gevolg. Partijen spreken daarom de ambitie uit om meer woningen te bouwen als dat mogelijk is en staan open voor creatieve oplossingen en ideeën. Hierbij is te denken aan flexwoningen, verdichting en nieuwe locaties.</p>	
1.3	<p><u>Verkoop huurwoningen</u> De verkoop van huurwoningen mag niet ten koste gaan van de minimale voorraad sociale huurwoningen. Omthuis houdt in de begroting 2024 rekening met de verkoop van 10 bestaande huurwoningen in Leusden in 2024.</p> <p>Het kettingbeding dat is opgenomen bij de overdracht in 1973 en 1976 van woningen van de gemeente aan Omthuis, en waarbij aan de gemeente per verkoop goedkeuring moet worden gevraagd, is in 2023 beëindigd.</p>	
1.4	<p><u>Middenhuur en koopgarant</u> Omthuis bouwt en biedt middenhuur- en Koopgarant-woningen aan, aan Leusdenaren (en bij koop stelt Omthuis de voorwaarde dat een huurder van Omthuis voorgaat op overige geïnteresseerden). Het aandeel middenhuur- en koopgarantwoningen wordt bepaald op grond van de uitkomsten van onderzoek in het kader van de nieuwe Woonvisie van de gemeente en de Portefeuillestrategie van Omthuis.</p>	
1.5	<p><u>Sociale grondprijs</u> De gemeente draagt – evenals voorgaande jaren – bij aan de betaalbaarheid van nieuwbouwwoningen. Als de gemeente bouwrijpe</p>	

	<p>grond verkoopt aan Omthuis voor de bouw van sociale huur- en koopwoningen en middeldure huurwoningen, dan bepaalt de gemeente deze prijzen op basis van de mediaan van een benchmark van prijzen bij de regiogemeenten en gaat daarover in overleg met Omthuis. In het eerste kwartaal van enig jaar berekent de gemeente wat de sociale grondprijs zou worden.</p> <p>In 2024 bepalen partijen of en zo ja hoe extra inspanningen voor duurzaamheid worden meegewogen in de grondprijs. Daarbij worden ook de landelijke ontwikkelingen in milieunormeringen meegenomen.</p>	
1.6	<p><u>Locatieonderzoek</u></p> <p>Gemeente, Omthuis en HLVE voeren in gezamenlijk overleg een locatieonderzoek uit voor het bouwen van meer woningen waaronder flexwoningen. Het gehele grondgebied van de gemeente wordt daarbij afgezocht naar kansrijke locaties. De gemeente neemt daarin het initiatief.</p> <p>Daarnaast informeert de gemeente Omthuis zo snel als mogelijk over plannen voor herbestemming van bijvoorbeeld kantoren of bij nieuwbouw. De gemeente biedt Omthuis bij initiatiefnemers aan als deelnemende partij, als er sprake is van sociale huur of middenhuur.</p>	
1.7	<p><u>Goedkope koopwoningen en middenhuur</u></p> <p>De gemeente spant zich in voor de ontwikkeling van goedkope koopwoningen tot €390.000 (prijspeil 2024) en middenhuurwoningen door anderen dan Omthuis en onderzoekt daarvoor stimulerende maatregelen en instrumenten om de woningen duurzaam betaalbaar te houden. Zij gaat daarover het gesprek aan met Omthuis omdat hiermee het gat tussen de sociale huur en de koopsector moet worden gedempt.</p>	
1.8	<p><u>Parkeernorm</u></p> <p>De gemeente hanteert bij door Omthuis te realiseren projecten met sociale huurwoningen een parkeernorm passend bij de ligging en de doelgroep van het project.</p>	
2. Betaalbaarheid van wonen		
2.1	<p><u>Toewijzing aan middeninkomens maximaal 10%</u></p> <p>Per 1 januari 2022 zijn de toewijzingsregels veranderd. Naast een hoger maximaal inkomen voor tweepersoonshuishoudens (44.196), is de oude 80-10-10 regel aangepast naar een nieuwe verdeling: 85-7,5-7,5. Corporaties mogen 7,5% vrij toewijzen. Dit percentage van 7,5% mag (indien vastgelegd in de prestatieafspraken) worden verhoogd naar max. 15%.</p> <p>Omthuis, gemeente en HLVE houden voor 2024 de afspraak vanuit 2022 aan dat we in beginsel 10% blijven aanhouden als ruimte voor toewijzing aan middeninkomens en bij directe bemiddeling. Zodra we constateren dat dit percentage te laag is, overleggen we opnieuw over een mogelijke verruiming naar 15%.</p>	
2.2	<p><u>Huuraanpassing</u></p> <p>Voor 2024 sluit Omthuis zich voor de huurprijsaanpassing aan bij de overeengekomen nationale prestatieafspraken. Vanuit dit vertrekpunt zal Omthuis tijdig het overleg met HLVE voeren over de uitwerking van de huuraanpassingen per 1 juli 2024, zoals bij wet is geregeld. Voorts geeft Omthuis, in samenhang daarmee, met HLVE invulling aan het voorstel dat aan HLVE is gedaan om een deel van efficiency-opbrengst van de fusie met</p>	

	<p>Eemland Wonen in te zetten voor maatregelen ter bevordering van betaalbaarheid.</p> <p>Omthuis en de Alliantie vragen al jaren een inkomensafhankelijke huuraanpassing voor huurders met een hoger inkomen. Omthuis en de Alliantie zetten daar voor 2024 weer op in en gebruiken de opbrengst voor investeringen (en niet voor onderhoud). Omthuis en de Alliantie leggen een dergelijke aanpassing als onderdeel van een totaalvoorstel voor advies en bespreking voor aan HLVE en de Huurdersbelangenvereniging de Alliantie regio Amersfoort (hierna: HBVA-A)</p>	
2.3	<p><u>Rondkomen</u> Rondkomen, wonen en veiligheid vormen een fundament in het leven van mensen. De gemeente wil ook op langere termijn bevorderen dat inwoners kunnen rondkomen. Samen met partners werkt de gemeente aan het vergroten van het bereik van onze minimaregelingen, stimuleren we gezonde bestedingspatronen en een schuldenvrije toekomst van inwoners en hebben we oog voor de ontwikkeling en participatie van inwoners die (te) lang aan de kant staan. Het komende jaar verkennen partijen hoe samenwerking hierin gestalte kan krijgen.</p>	
2.4	<p><u>Monitoring vraag en aanbod</u> Omthuis monitort de vraag naar en het aanbod van sociale huurwoningen in Leusden vanuit de uitkomsten van WoningNet. Deze monitoring wordt drie keer per jaar met gemeente en HLVE besproken</p>	
2.5	<p><u>Aandeel betaalbare woningen 67%</u> Op de (zoek-)locaties van de gemeente stelt de gemeente als voorwaarde dat ten minste tweederde (67%) van de te bouwen woningen betaalbaar is. Minimaal 30% van het totaal aantal te bouwen woningen betreft een sociale huurwoning. Deze verdeling is conform de door de corporatie en gemeente ondertekende Woondeal regio Amersfoort en zal terugkomen in de Woonvisie. Waar mogelijk stuurt de gemeente op loskoppeling van de ontwikkelaar, zodat Omthuis zelf goedkoper kan ontwikkelen. Daarnaast biedt de gemeente hier – binnen bestaande capaciteit – voldoende en integrale ambtelijke ondersteuning, zodat doorlooptijden van projecten en vergunningprocedures kort blijven. Daarbij biedt Omthuis tijdig inzicht in planning en maakt daarover afspraken met de gemeente. Voor de kleinere locaties ontwikkelt de gemeente beleid op welke wijze het gewenste aandeel sociaal en betaalbaar gerealiseerd kan worden.</p> <p>Onder betaalbaar wordt verstaan: Sociale huurwoningen tot de liberalisatiegrens Middenhuurwoningen tot de maximale huurgrens van 186 punten in het kader van het woningwaarderingstelsel. Sociale koopwoningen tot €390.000 (prijspeil 2024).</p>	
2.6	<p><u>Nieuwbouw betaalbaar houden</u> De gemeente, Omthuis en HLVE waken er voor dat de nieuwbouwwoningen betaalbaar blijven. Als er toch negatieve ontwikkelingen zijn door bijvoorbeeld kostenverhogende stedenbouwkundige, welstands- en duurzaamheidseisen en procedures, dan treden partijen hierover in overleg. Mede in het licht van de landelijke ontwikkelingen worden kansen benut om procedures te versnellen.</p>	
3.	Leefbaar wonen (doelgroepen en sociaal beheer)	

3.1	<p><u>Doorstroming senioren</u> Omthuis bevordert binnen het project Van Groot naar Fijn de doorstroming van senioren (65+) uit grote eengezinswoningen door senioren persoonlijk te benaderen en voorrang te geven op kleinere gelijkvloerse woningen tegen een gelijkblijvende of lagere huur. Deze regeling is regionaal op hoofdlijnen gelijkgetrokken met de bij WoningNet Eemvallei aangesloten corporaties. Hierbij is gekozen voor de leeftijdsgrens van 65 jaar.</p> <p>Op verzoek van HLVE beziet Omthuis of de leeftijdsgrens van 65 jaar naar 55 jaar kan worden gebracht. De gemeente voert onderzoek uit naar de doorstroomwensen van senioren. Op verzoek van HLVE beziet de gemeente of hierbij een leeftijdsgrens van 55 kan worden aangehouden.</p>	
3.2	<p><u>Toegankelijkheid woningen en woongebouw</u> Omthuis zet in 2024 de afspraak voort om nieuwe meergezinswoningen rollatorgeschikt te bouwen, tenzij de aard van het project dit (op onderdelen) niet mogelijk of wenselijk maakt. Omthuis geeft in deze gevallen aan de gemeente en HLVE aan waarom de woningen niet rollatorgeschikt worden. Omthuis bouwt eengezinswoningen zodanig dat aanpassingen voor mensen met fysieke beperkingen eenvoudig en daardoor relatief goedkoop kunnen plaatsvinden.</p> <p>Bij nieuwbouw van specifiek voor ouderen geschikte en bestemde woningen wordt in het programma van eisen opgenomen dat de woningen van entree van het woongebouw tot voordeur bereikbaar zijn voor mensen die afhankelijk zijn van een rolstoel en dat de woning rollatorgeschikt is. Omthuis en Gemeente gaan in overleg over de kostenverdeling bij aanpassingen van bestaande complexen waar door de aanvraag voor WMO-voorzieningen ook collectieve voorzieningen aangebracht moeten worden die de toegankelijkheid van het hele complex bevorderen.</p>	
3.3	<p><u>Zorgwoningen</u> Woningen voor intramurale zorg worden in principe aan zorgorganisaties overgelaten. Omthuis staat open voor verzoeken van de gemeente om meer woningen voor mensen met een lichte zorgvraag te realiseren.</p>	
3.4	<p><u>Urgentieregeling en Multidisciplinair overleg wonen</u> De vraag naar woningen én de bijbehorende vraag naar sociaal beheer neemt toe door de uitstroom uit beschermd wonen, de toenemende taakstelling in de huisvesting van statushouders en de onzekerheid van het economisch perspectief (zoals covid, stijgende energieprijzen, inflatie en ander overheidsbeleid).</p> <p>Met ingang van 2024 wordt de Urgentiecommissie vervangen door het Multidisciplinair overleg wonen (MDOW). In het MDOW werken gemeente, Omthuis en Lariks samen om alle urgentieaanvragen (excl. taakstelling statushouders) gezamenlijk te beoordelen en af te handelen. Omthuis levert, net als de gemeente een vast lid én vast plaatsvervangend lid voor het MDOW. De gemeente vult daarnaast de secretarisfunctie in. Op deze manier ontstaat er een breed beeld van de trends in urgentieaanvragen en toekenningen.</p> <p>Partijen benadrukken het belang dat zij hechten aan zorgvuldig en goed verdeeld plaatsen van urgentiekandidaten in het bestand van Omthuis,</p>	

	<p>zodat de 'druk' die hierdoor kan worden ervaren wordt verdeeld over het woningbestand van Omthuis. Omthuis geeft hierbij aan hoe zij dit uitvoert.</p> <p>Als er meer duidelijkheid is in de wijze waarop het rijk de verplichting van een urgentieregeling gaat uitwerken, wordt in regionaal verband door gemeenten en corporaties harmonisatie van de urgentiebepalingen onderzocht. Dit kan ofwel leiden tot een regionale urgentieverordening of aanpassing van de lokale urgentieverordening</p>	
3.5	<p><u>Personen met verward gedrag</u> Omthuis en gemeente werken samen aan informatie-uitwisseling over personen met verward gedrag. Dit geldt ook voor de problematiek van uitstroom uit maatschappelijke instellingen.</p>	
3.6	<p><u>Vroegsignalering</u> Omthuis continueert de samenwerking met de gemeente en Stadsring met betrekking tot vroegsignalering in het kader van de schuldhulpverlening, het sociaal beleid en maatwerk van Omthuis en het armoedebeleid van de gemeente (woonkostentoeslag en andere regelingen).</p>	
3.7	<p><u>Sociaal beheer</u> Omthuis heeft de capaciteit op het gebied van sociaal beheer uitgebreid met twee wijkbeheerders. Deze zullen netwerken en relaties met bewoners van onze wijken uitbreiden. Ook zullen zij de leefbaarheid (schoon, heel en veilig) goed op peil houden waardoor zij sneller kunnen handelen bij overlast en multiprobleem situaties. Daarnaast zetten alle medewerkers sociaal beheer zich in om overlast (binnen de complexen van Omthuis) te voorkomen of op te lossen en de veiligheid in en rondom de complexen te bevorderen. Zij ondersteunen leefbaarheidsinitiatieven van bewoners en bewaken de kwaliteit van de algemene ruimten en directe woonomgeving. Hierbij overleggen de medewerkers regelmatig met de medewerkers van netwerkpartners.</p>	
3.8	<p><u>Burenoverlast</u> Omthuis werkt met de gemeente samen om bewoners met elkaar in gesprek te laten gaan bij een burencflict of overlast. Door inzet van buurtbemiddeling geven we bewoners zelf de mogelijkheid om in gesprek te gaan en de relatie te herstellen/verbeteren. Gemeente en Omthuis verbinden zich voor 2024 aan buurtbemiddeling en zijn kritisch op de kosten en aantallen bemiddelingen die worden uitgevoerd. Bij complexe casuïstiek kan buurtbemiddeling niet de juiste route zijn. Partijen bespreken in 2024 wat in die situatie een passende escalatieladder kan zijn en zullen hun aanpak daarop inrichten. Gemeente overweegt hoe zij voor langere tijd buurtbemiddeling financieel kan steunen.</p>	
3.9	<p><u>Koffie in de wijk</u> Omthuis organiseert ook in 2024 'Koffie in de wijk', waarin jaarlijks in circa vijf verschillende wijken met bewoners in gesprek wordt gegaan. Hierbij betreft Omthuis ook professionele netwerkpartners en HLVE. De gemeente is in beginsel desgevraagd en naar redelijkheid bereid om bij te dragen aan leefbaarheidsinitiatieven in Leusden. Dit kan ook in fysieke vorm zijn, met betrokkenheid en aanwezigheid zoals bij 'Koffie in de wijk'.</p>	
3.10	<p><u>Woonfraude</u> Omthuis pakt signalen op over onrechtmatige bewoning door onderzoek, dossiervorming en/of gesprek met de (hoofd)bewoner. Als uiterste maatregel kan een juridische procedure worden gestart om de huurovereenkomst te ontbinden.</p>	

3.11	<u>Huisvesten statushouders</u> De gemeente neemt het initiatief voor het maken van een plan van aanpak voor het huisvesten van statushouders. Omthuis spant zich in om tijdig voldoende woningen beschikbaar te hebben om de aan de gemeente opgelegde taakstelling voor het huisvesten van vergunninghouders in te vullen maar er zijn knelpunten. Bijvoorbeeld het huisvesten van grote gezinnen (zeven of meer personen) levert problemen op, omdat Omthuis hiervoor geen grote woningen kan bieden. In goede samenwerking tussen gemeente en Omthuis zoeken we naar maatwerkoplossingen voor grote gezinnen waaronder overleg op provinciaal niveau en het aanpassen van woningen.	
3.12	<u>Woonwagendstandplaatsen</u> De gemeente inventariseert de behoefte aan woonwagendstandplaatsen en vertaalt dit in beleid. Omthuis is in beginsel bereid het beheer en exploitatie van een op te richten woonwagendlocatie op zich te nemen.	
3.13	<u>Woonvisie en Zorgvisie</u> Omthuis draagt bij aan de totstandkoming van de Woonvisie en de Woonzorgvisie en de uitvoeringsprogramma's waar dit voor het beleid relevant is en draagt bij aan de uitvoering daarvan;	
3.14	<u>Wijk GGD-er</u> Als de gemeente subsidie ontvangt voor een wijk GGD-er dan participeert Omthuis in de ontwikkeling van deze persoon. Dit betreft o.a. buurtbemiddeling, signaleringsfunctie en bemoeizorg.	
3.15	<u>Probleemsignalering door huurders</u> Sociale problemen in de wijken worden het eerst opgemerkt door de bewoners van de wijk, hetzij door concrete overlast, hetzij door verdachte situaties. Partijen willen hier meer en beter gebruik van maken. HLVE stelt in 2024 een notitie op over de ervaren sociale problemen en hoe zij denken de bewoners hiervoor te mobiliseren en welke formele plek de HLVE hiervoor zou kunnen innemen in de gemeentelijke overlegstructuur.	
4.	Duurzaam wonen	
4.1	<u>Verduurzamingsproject Akkerhoeve-Noordwijk</u> Omthuis werkt aan de verbetering van de energieprestatie van 156 huurwoningen en 63 koopwoningen in Akkerhoeve-Noordwijk. Fase 2 loopt door in 2024 en fase 3 start in 2024. Koopgarant eigenaren doen mee. Voor de koopwoningen geldt dat de bewoners een aanbod krijgen om mee te doen via wijziging in de bestaande Koopgarant-contracten. De gemeente spant zich in om tijdig de benodigde vergunningen te verstrekken.	
4.2	<u>Wijkwarmteplannen</u> Omthuis en gemeente trekken samen op in de wijkwarmteplannen om bewoners in bestaande (koop)woningen en huurwoningen te stimuleren hun woning te (laten) verduurzamen of duurzaam te gebruiken. Beide partijen erkennen het belang van deze ontwikkeling en samenwerking. De gemeente en Omthuis voeren hierover periodiek overleg.	
4.3	<u>Zonnepanelen</u> Omthuis werkt aan het projectmatig plaatsen van zonnepanelen op alle daken van de woningen. Omthuis stelt in overleg met HLVE beleid op voor het plaatsen van zonnepanelen op individuele aanvraag van bewoners. Zij betreft daarbij de huidige beleidslijn in Baarn.	
4.4	<u>Nul op de meter</u>	

	De gemeente heeft aanvullend beleid m.b.t. duurzaamheid in die zin dat zij het Convenant duurzaam bouwen heeft ondertekend. De gemeente streeft ernaar dat de inspanningen op het bredere terrein van duurzaamheid hieraan voldoen. Daarbij heeft de gemeente een ambitie van Nul-op-de-meter. De gemeente maakt duidelijk wat die ambitie precies inhoudt en gaat met Omthuis in overleg over mate waarin en de wijze waarop Omthuis bij ontwikkelingen hieraan invulling kan geven.	
4.5	<u>Aanpak woningen met een E, F of G-energielabel</u> In 2022 heeft Omthuis met HLVE afgesproken dat de ruim 100 woningen van Omthuis met een energielabel E, F of G versneld worden aangepakt. De strategie daarvoor is gedeeld met de HLVE. Deze wordt opgenomen in de op te stellen portefeuillestrategie. Een meerjarig plan van aanpak voor de verduurzaming van het woningbezit wordt in 2024 als uitwerking van het portefeuilleplan door Omthuis opgesteld en besproken met HLVE.	
4.6	<u>Klimaatadaptatie</u> In 2024 is de gemeente van plan een klimaatadaptatieplan op te stellen. Hiervoor onderzoeken de gemeente en Omthuis op welke manier we invulling kunnen geven aan klimaatadaptatie bij nieuwbouw en bestaande bouw. Hierbij gebruiken we de Kamerbrief over de Landelijke maatlat voor groene, klimaatadaptieve gebouwde omgeving als vertrekpunt. De gemeente neemt hiervoor het initiatief.	
4.7	<u>Energiearmoede</u> Vanuit het rijk zijn SPUK-gelden (=speciale uitkering) ontvangen voor het beperken van energie-armoede door maatregelen gericht op energiebesparing. Het gaat om huishoudens met een laag inkomen en een hoge energierekening en/of een woning met een slecht energielabel. Een belangrijk deel van deze doelgroep huurt bij Omthuis. In de gemeentelijke aanpak Energiearmoede trekken gemeente, Omthuis en HLVE samen op om te komen tot een praktische invulling van de samenwerking gericht op het bereiken van de doelgroep, het informeren/stimuleren van de doelgroep en het laten treffen van energiemaatregelen door een derde partij om de energierekening van de doelgroep structureel te verlagen.	

5. Overig	
5.1	<u>Ondersteuning HLVE</u> Omthuis steunt HLVE, ook financieel, in de verdere opbouw van HLVE als huurdersorganisatie van deze tijd. Omthuis en HLVE maken daarover onderling afspraken. De gemeente stelt HLVE in staat om met haar kennis een bijdrage te leveren aan voor de HLVE relevant beleid. HLVE en gemeente bepalen samen welke onderwerpen relevant zijn. De gemeente zorgt vervolgens voor een tijdige betrokkenheid.

Aantal sociale huurwoningen in Leusden

De gemeente, Omthuis en HLVE sturen op een totaal aantal van 2.800 sociale huurwoningen van Omthuis in 2025, zie afspraak 1.2. De definitie van een sociale huurwoning is: een zelfstandige of onzelfstandige DAEB-woning (DAEB= Dienst van Algemeen Economisch Belang) exclusief intramurale zorg ongeacht het strategisch label. Hieronder zijn twee tabellen opgenomen voor de DAEB en de niet-DAEBwoningen. Daarbij is een verdeling gemaakt naar netto huur.

DAEB-woningen naar netto huur gemeente Leusden Stand 1-1-2023							
Verhuurder	Huur < kwaliteitskortingsgrens	Huur < 1e aftoppingsgrens	Huur < 2 ^e aftoppingsgrens	Huur < liberalisatiegrens	Middenhuur tot rijksgrens 186 pnt	Dure huur	Totaal
Omthuis	188	1610	376	436	97		2707
de Alliantie		11	11				22
Particuliere verhuurders							
Totaal							2729

Er staan nog 107 DAEB woningen gepland in 2023-2025. Daarmee komt het totaal aantal woningen in 2025 uit op 2814. De doelstelling van 2.800 sociale huurwoningen wordt daarmee gehaald wat onverlet laat dat er nog steeds een groot tekort is.

Niet DAEB-woningen naar netto huur gemeente Leusden Stand 1-1-2023							
Verhuurder	Huur < kwaliteitskortingsgrens	Huur < 1e aftoppingsgrens	Huur < 2 ^e aftoppingsgrens	Huur < liberalisatiegrens	Middenhuur tot rijksgrens 186 pnt	Dure huur	Totaal
Omthuis					60	13	73
de Alliantie							
Particuliere verhuurders							
Totaal							73

Ambitie nieuwbouw Omthuis in Woondeal regio Amersfoort, gemeente Leusden

Periode	Ambitie en plannen woningbouwcorporaties		
	Sociale huur	Midden huur	Onbekend
'22	131		
'23	18	2	
'24	50		
'25	18		
'22-'25	217	2	
'26-'30	209	30	
Totaal	426	32	0