

Meerjarige prestatieafspraken gemeente, woningcorporaties en huurdersorganisaties 2026 t/m 2030

Jaarschijf 2026



Gemeente Leusden



HUURDERS
LEUSDEN
VOOR
ELKAAR

18 december 2025

Voorwoord

In dit document staan de meerjarige prestatieafspraken tussen de gemeente Leusden, woningcorporaties Omthuis en de Alliantie en huurdersorganisatie Huurders Leusden Voor Elkaar (HLVE).

Met deze afspraken dragen we bij aan de lokale woonopgave die is opgenomen in de Woonvisie 2025 tot en met 2030 en de Woonzorgvisie 2025 tot en met 2030. Beide documenten hebben de ondertitel 'Op weg naar onbezorgd wonen'. In figuur 1 en 2 is samengevat wat daarvoor nodig is.

Verder dragen we met de afspraken bij aan de landelijke en regionale woonopgave zoals opgenomen in de nationale prestatieafspraken (NPA) en de regionale woondeal uit 2023.

We kiezen bewust voor meerjarige prestatieafspraken, waarin we de doelen, de speerpunten waar we aan werken en de concrete acties voor het eerstvolgende kalenderjaar opnemen. De meeste opgaven vragen om een langjarige inzet. Dan helpt het om koersvast te zijn; mét daarbij voldoende ruimte om waar nodig wendbaar in te spelen op veranderende omstandigheden.

De jaarschijf 2026 maakt onderdeel uit van deze meerjarige afspraken. Daarin staan we de concrete activiteiten/werkzaamheden voor 2026 met de bijbehorende rollen en verantwoordelijkheden. Ieder jaar herijken we deze jaarschijf. Zo maken we onze inzet precies, kunnen we nieuwe ontwikkelingen een plek geven en weten we wat we van elkaar kunnen en mogen verwachten.



Figuur 1: Woonvisie gemeente Leusden 2025 tot en met 2030

Samenwerking de Alliantie en Omthuis

De Alliantie deelt met Omthuis het eigendom van 164 woningen. Omthuis beheert de gedeelde woningen volgens de beheerovereenkomst uit 2005.

Leeswijzer

Deze prestatieafspraken bevatten de volgende thema's:

- 1) Beschikbaarheid sociale voorraad
- 2) Betaalbaarheid
- 3) Huisvesting specifieke doelgroepen
- 4) Wonen en zorg
- 5) Leefbaarheid
- 6) Duurzaamheid
- 7) Samenwerking



Figuur 2: Woonzorgvisie gemeente Leusden 2025 tot en met 2030

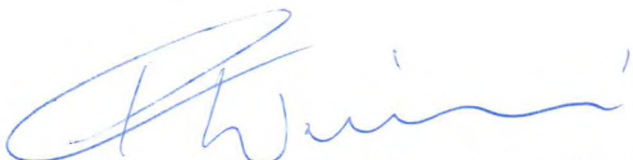
Ondertekening

De gemeente Leusden, Stichting Omthuis, Stichting de Alliantie, Stichting Huurders Leusden Voor Elkaar ondertekenen deze meerjarige prestatieafspraken met ingangsdatum 1 januari 2026. Datum ondertekening: 18 december 2025.

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, d.d. 9 december 2025,



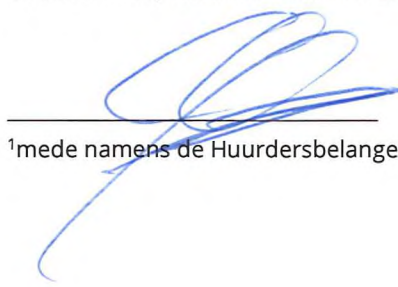
Stichting Omthuis (hierna te noemen: Omthuis), statutair gevestigd te Leusden en rechtsgeldig vertegenwoordigd door de heer P. Winterman, interim directeur-bestuurder,



Stichting de Alliantie (hierna te noemen: de Alliantie), statutair gevestigd te Hilversum en rechtsgeldig vertegenwoordigd door mevrouw F. Imming, directeur regio Amersfoort,



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



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

1 Beschikbaarheid sociale voorraad

De beschikbaarheid van passende woonruimte is een kernopgave binnen het woonbeleid van Leusden. De Woonvisie en de Woonzorgvisie benadrukken het belang van voldoende, betaalbare woningen voor jongeren, starters, ouderen, mensen met een laag inkomen en aandachtsgroepen. Doorstroming stagneert, wachttijden zijn lang en het aanbod sluit onvoldoende aan op de vraag.

Leusden zet daarom in op uitbreiding van de woningvoorraad via nieuwbouw én door beter gebruik van bestaande woningen. Ook flexwoningen, innovatieve woonvormen en het splitsen van woningen kunnen de beschikbaarheid vergroten.

Doel	Speerpunt meerjarige afspraken	Nummer	Afspraak 2026
Aanbod van 2026 tot en met 2030 vergroten met ten minste 257 sociale huurwoningen en 30 middenhuur woningen (zie tabel 1.1 en 1.2).	Realiseren aantallen woningen uit de woondeal tot en met 2030. Realisatie 30% sociale huurwoningen binnen nieuwbouwprojecten conform de verordening betaalbare woningbouw.	1.1	Omthuis levert in 2026 50 sociale huurwoningen op: - Olmenlaan: 29 sociale huurwoningen - Mastenbroek II 21 sociale huurwoningen
		1.2	Gemeente en Omthuis zijn blijvend in gesprek over de ontwikkeling van maximaal 296 sociale huurwoningen in Tabaksteeg-Zuid en maximaal 59 sociale huurwoningen in Achterveld Noordoost. Omthuis is de preferente partner voor afname van deze woningen. Daarbij kijken partijen kritisch naar de planning.
		1.3	Gemeente werkt aan de planontwikkeling voor de Nieuwe Korf en betreft Omthuis hierbij voor de afname van circa 35 sociale huurwoningen.
		1.4	Omthuis werkt samen met Beweging 3.0 aan planontwikkeling van Sine Cura in combinatie met St.Joseph. Omthuis betreft de gemeente hier vroegtijdig bij. Ook worden maatschappelijke organisaties en initiatieven, zoals Buurtsaam betrokken in het participatieproces.
		1.5	Bij een initiatief van een particuliere initiatiefnemer met minimaal 15 woningen is Omthuis bereid om in gesprek te gaan over de afname van 30% sociale huur.
		1.6	Gemeente en Omthuis onderzoeken kansen om middenhuurwoningen te realiseren conform Woondeal.

		1.7	Gemeente biedt (binnen de bestaande capaciteit) voldoende en integrale ambtelijke ondersteuning zodat doorlooptijden en vergunningprocedures zo kort mogelijk blijven. Gemeente en Omthuis zoeken naar het optimaliseren van de samenwerking op ruimtelijke ordening gebied.
		1.8	Als de gemeente bouwrijpe grond verkoopt aan Omthuis voor de bouw van sociale huurwoningen, wordt de gemeentelijke grondprijs bepaald op basis van de mediaan van vergelijkbare grondprijzen in de regiogemeenten. De gemeente gaat daarover vervolgens in gesprek met Omthuis.
		1.9	De Gemeente stelt in 2026 een nieuwe nota parkeernormen op en betreft Omthuis hierbij. Tot die tijd hanteert de gemeente bij door Omthuis te realiseren projecten met sociale huurwoningen een parkeernorm passend bij de ligging en de doelgroep van het project. De parkeernormen van de CROW voor sociale huur worden als basis genomen en indien nodig wordt maatwerk toegepast.
Vooraf door een integrale benadering duidelijkheid scheppen over de kwaliteitseisen voor nieuwbouw.	Duidelijkheid over kwaliteitseisen nieuwbouw	1.10	Gemeente gaat dit in principe in 2027/2028 verder uitwerken. Indien nodig in verband met de ontwikkeling Tabaksteeg-Zuid en Achterveld Noordoost wordt dit in 2026 opgepakt. .
Integrale aanpak van opvang- en huisvestingsvraagstukken, meer betaalbaar aanbod, oplossen knellende en urgente huisvestingsproblematiek door tijdelijke woningbouw.	Locaties voor tijdelijke woningbouw	1.11	Gemeente en Omthuis onderzoeken de haalbaarheid voor het realiseren van flexwoningen in de gemeente Leusden indien er een locatie beschikbaar is.
Door aanpassingen te doen in de gehele bestaande woningvoorraad (huur en koop) 100 permanente woningen toevoegen.	Bestaande woningvoorraad inzetten om meer woningaanbod te creëren.	1.12	Omthuis onderzoekt het gedeeld gebruik maken van woningen.
Continuïteit in het aanbod van woningen voor het invullen van de woningopgave	Tijdig voorsorteren op woningbouw na 2030.	1.13	Gemeente en Omthuis stemmen af over mogelijke woningbouwplannen die na 2030 plaatsvinden.
	Omthuis verkoopt in de periode 2026 tot en met 2030 maximaal 50 sociale huurwoningen.	1.14	Omthuis informeert gemeente twee keer per jaar over het aantal verkochte woningen.

	Sturen op minimaal 2.943 sociale huurwoningen eind 2030: huidig (d.d.1-1-2026) aantal sociale huurwoningen (2.754) + restant woondeal (257) minus sloop (18) en maximale verkoop (50).	1.15	Omthuis deelt jaarlijks de stand van de sociale huurwoningen met gemeente en HLVE.
	Inzicht in vraag en aanbod van sociale huurwoningen	1.16	Omthuis monitort vraag en aanbod sociale huurwoningen vanuit Woningnet en bespreekt dit twee keer per jaar met HLVE en gemeente.
Meer inzicht krijgen in woonwensen van woningzoekenden	Raad van woningzoekenden instellen. In deze Raad van woningzoekenden zijn woningzoekenden langdurig betrokken bij woonaangelegenheden en woningbouwprojecten.	1.17	Gemeente richt een Raad van woningzoekenden op in 2026 of 2027. Omthuis organiseert in 2026 een aantal micro Woonevents voor woningzoekenden, waar per keer circa 12 woningzoekenden aan deelnemen en betreft de gemeente en HLVE hierbij.

Tabel 1.1 Opgave woondeal sociale huurwoningen

Woondeal 426 sociale huurwoningen	Aantal woningen gerealiseerd	Jaar	Straatnamen
	36	2022	Apollolaan
	53	2022	Lisidunalaan
	14	2022	Lange Akker
	16	2022	Groot Agteveldlaan
	18	2023	Hazendam
	22	2024	De Meent
	10	2025	Lange Streek
Restant opgave sociale huur eind 2025	426-169 = 257		

Tabel 1.2 Opgave woondeal middenhuur woningen

Woondeal 32 middenhuur woningen	Aantal woningen gerealiseerd	Jaar	Straatnaam
	2	2023	Hazendam
Restant opgave middenhuur eind 2025	32-2= 30		

2 Betaalbaarheid

Betaalbaarheid is een essentiële pijler in het woonbeleid van Leusden. De Woonvisie 2025–2030 laat zien dat steeds meer huishoudens moeite hebben om een passende woning te vinden binnen hun financiële mogelijkheden. Vooral starters, jongeren, ouderen en huishoudens met een laag inkomen vallen tussen wal en schip: te veel inkomen voor sociale huur, te weinig voor koop.

Leusden zet daarom in op een woningvoorraad die beter aansluit bij deze groepen. In de prestatieafspraken wordt vastgelegd dat ten minste 30% van de nieuwbouw uit sociale huur bestaat en twee derde betaalbaar is (inclusief middenhuur en betaalbare koop). Ook wordt ingezet op instrumenten om (koop) woningen langdurig betaalbaar te houden, zoals zelfbewoningsplicht en anti-speculatiebedingen.

Betaalbaarheid gaat verder dan de kale huur: ook energielasten en andere woonlasten spelen een rol. Partijen hebben oog voor mensen die moeite hebben om financieel rond te komen.

Doel	Speerpunt meerjarige afspraken	Nummer	Afspraak 2026
Woningzoekenden kunnen een woning vinden die past bij hun financiële mogelijkheden.	Tenminste 30% van de nieuwbouw in de periode 2024 tot en met 2030 is een sociale huurwoning.	2.1	Realisatie 30% sociale huurwoningen binnen nieuwbouwprojecten conform de verordening betaalbare woningbouw Leusden 2025. Gemeente maakt jaarlijks de stand van realisatie en planning inzichtelijk.
	Zorgen voor een gelijk speelveld op het gebied van betaalbaarheid op basis van de verordening betaalbare woningbouw Leusden 2025.	2.2	Gemeente werkt volgens de verordening betaalbare woningbouw. Onderdeel hiervan is een vereveningsfonds waaruit subsidies kunnen worden verstrekt voor sociale en middeldure woningbouw.
	Zorgen voor bestendigen betaalbaarheid.	2.3	Gemeente onderzoekt de mogelijkheden om betaalbare koopwoningen zo lang mogelijk betaalbaar te houden en stelt daarvoor instrumentarium op.
		2.4	Omthuis verhuurt circa 65% van de woningen met een meerhurenbeleid. Bij deze woningen wordt de aanvangshuurprijs bepaald door het inkomen van de woningzoekende. Dit vergroot de mogelijkheden voor woningzoekenden en zorgt voor differentiatie van inkomensgroepen in de wijken. Twee keer per jaar monitoren partijen de effecten van het meerhurenbeleid (o.a. doelgroepen en differentiatie in wijken).

	Voor de jaarlijkse huuraanpassing sluit Omthuis zich aan bij de landelijke ontwikkelingen en richtlijnen.	2.5	Omthuis voert tijdig het overleg met HLVE over de uitwerking van de huuraanpassingen per 1 juli 2026, zoals bij wet is geregeld. Beide partijen hebben oog voor de betaalbaarheid van de huurders en kijken wat Omthuis minimaal aan huurinkomsten nodig heeft om de volkshuisvestelijke opgaven daadwerkelijk te kunnen uitvoeren. HLVE vindt de betaalbaarheid van de huurders dusdanig belangrijk dat zij inzetten op een lager percentage voor de huuraanpassing dan maximaal is toegestaan. Omthuis en de Alliantie passen al jaren een inkomensafhankelijke huurverhoging voor huurders met een hoger inkomen. Omthuis en de Alliantie zetten daar voor 2026 weer op in en gebruiken de opbrengst voor investeringen in nieuwbouw en verduurzaming (en niet voor onderhoud). Omthuis geeft jaarlijks inzicht in de opbrengsten uit de inkomensafhankelijke huurverhoging.
	Sociale huurwoningen zoveel mogelijk toewijzen aan woningzoekenden met een inkomen onder de sociale huurgrenzen.	2.6	Wettelijk mag Omthuis 7,5% van de vrijkomende sociale huurwoningen toewijzen aan middeninkomens en is het mogelijk deze ruimte te vergroten naar 15%, wanneer dat wordt vastgelegd in prestatieafspraken. Omthuis mag in 2026 maximaal 10% toewijzen aan middeninkomens. Twee keer per jaar koppelt Omthuis de stand van zaken terug aan gemeente en HLVE.
	Mogelijk activeren en uitbreiden startersleningen	2.7	Gemeente onderzoekt het opnieuw activeren van startersleningen en de mogelijkheid voor het uitbreiden van het beschikbare budget; dit gezien de geplande grote woningbouwprojecten.
	Zoeken naar mogelijkheden om mensen te helpen die moeite hebben de huur te betalen	2.8	Omthuis zet de samenwerking met Stadsring voort en continueert de werkwijze zoals vastgelegd in het Convenant 'Voorkomen huurschuld en huisuitzetting'. Daarnaast biedt Omthuis maatwerk en sociaal beleid voor huurders met betaalproblemen.
		2.9	Gemeente organiseert het netwerkoverleg 'Rondkomen'. Omthuis en HLVE sluiten bij relevante thema's en casuïstiek aan.
		2.10	Gemeente stemt minimabeleid en financiële regelingen af met Omthuis. Gemeente en Omthuis werken samen om zoveel mogelijk huurders te bereiken met een laag inkomen.

3 Huisvesting specifieke doelgroepen

Leusden staat voor de opgave om voldoende passende woonruimte te bieden aan doelgroepen die soms niet op eigen kracht in hun woonbehoefte kunnen voorzien. Dit betreft onder meer statushouders, uitstromers uit instellingen, huishoudens met een zorgvraag en soms ouderen. De Woonvisie en de Woonzorgvisie benadrukken dat deze groepen extra aandacht verdienen vanwege hun kwetsbare positie op de woningmarkt.

In de prestatieafspraken wordt ingezet op het vergroten van het aanbod voor deze doelgroepen, onder andere via geclusterde ouderenwoningen, voldoende sociale huur voor urgente aandachtsgroepen en realisatie van innovatie woonconcepten. Doorstroming wordt bevorderd door ouderen passende woonruimte te bieden, waardoor grotere woningen vrijkomen voor andere huishoudens.

Doel	Speerpunt meerjarige afspraken	Nummer	Afspraak 2026
Rechtvaardige verdeling van wettelijke urgenten over de regiogemeenten	Realiseren Leusdense opgave in de verdeling uitstromers uit instellingen (en overige aandachtsgroepen) over de regiogemeenten	3.1	Gemeente houdt rekening met een instroom van 20 huishoudens urgent woningzoekenden uit de aandachtsgroepen.
		3.2	Vanuit de regionale samenwerking wordt een verdere harmonisering van urgentieprocedures onderzocht. Gemeente zet daarbij in op het behoud van de meerwaarde van het MDOW overleg.
Voldoen aan de wettelijke taakstelling voor statushouders voor de gemeente	Gemeente verzoekt Omthuis om zich in te zetten voor een tijdige huisvesting tbv de taakstelling	3.3	Omthuis spant zich in om tijdig voldoende woningen beschikbaar te hebben om de aan de gemeente opgelegde taakstelling voor het huisvesten van statushouders te voldoen; in ieder geval in de periode dat dit door het Rijk gevraagd wordt. Zodra er aanleiding voor is, hetzij door regelgeving van het Rijk dan wel bij politieke afweging in de gemeente, treden partijen met elkaar in overleg over een eventueel vervolg of aanpassing van de werkzaamheden. Gemeente en Omthuis stemmen maandelijks af over de voortgang van de taakstelling.
	Zorgen voor een zachte landing van statushouders	3.4	Gemeente en Omthuis gaan in samenwerking met Lariks statushouders intensiever voorlichten over gewenst woongedrag in woning en woonomgeving, met aandacht voor technische en sociale aspecten.

Huisvestingsmogelijkheden creëren voor woonwagenbewoners conform Woonwagenbeleid	Afspraken over de wijze waarop de standplaatsen beheerd kunnen worden		Het oppakken van dit speerpunt hangt samen met de planning van de realisatie van de woonwagenstandplaatsen en is niet voorzien in 2026.
Meer kansen voor mensen met een binding aan gemeente Leusden in de schaarse segmenten van de woningmarkt	Vergroten van kansen voor huishoudens met binding aan gemeente Leusden	3.5	Omthuis streeft ernaar om 50% van de vrijgekomen woningen met voorrang toe te wijzen aan woningzoekenden met binding aan gemeente Leusden. Gemeente en Omthuis evalueren medio 2026 de effecten van het kunnen toewijzen met lokale binding.
Doorstroming zodanig bevorderen dat meer inwoners een passende woning kunnen vinden	Bevorderen doorstroming	3.6	Omthuis evalueert in 2026 de werking van de regeling Van Groot naar Fijn. Omthuis gaat op basis van de evaluatie in gesprek met gemeente over aanvullende instrumenten om de doorstroming te bevorderen. Omthuis onderzoekt in 2027 de mogelijkheden voor woningruil.
		3.7	Omthuis onderzoekt of het meerwaarde heeft om te werken met tijdelijke contracten van 5 jaar voor personen tot en met 27 jaar om de doorstroming te bevorderen. Omthuis deelt de resultaten van dit onderzoek met gemeente en HLVE.
Juiste spreiding en aantallen woningen voor de verschillende doelgroepen	Uitwerken uitgangspunten en werkwijze woningbouwprogramma	3.8	Gemeente stelt 'afwegingskader' op waar nieuwbouwinitiatieven aan worden getoetst op onder andere locatie, woningtype, doelgroep. Gemeente betreft Omthuis bij het opstellen van dit afwegingskader.
Realisatie van 250-300 woningen voor ouderen in totaal, te onderscheiden naar nultreden, geclusterde en zorgwoningen in de periode 2024 tot en met 2030	Realiseren afspraken uit Afsprakenkader ouderenhuisvesting Regio Amersfoort, w.o. toevoegen van woningen voor ouderen	3.9	Omthuis onderzoekt welke mogelijkheden er zijn voor geclusterde woningen in de bestaande voorraad. Hiervoor inventariseert Omthuis ontmoetingsruimten op maximaal 100 meter vanaf ouderencomplexen.
Kansrijke nieuwe concepten onder bepaalde voorwaarden ruimte bieden en helderheid bieden over de mogelijkheden	Bieden van ruimte aan nieuwe en innovatieve woonconcepten die bijdragen aan huisvesting van met name de doelgroepen van beleid.	3.10	Omthuis start in 2026 met de bouw van het project Woondroom, waar 16 jongvolwassenen met een verstandelijke beperking op zichzelf kunnen gaan wonen.

Voldoende aanbod voor woningzoekenden, middenhuur als smeermiddel, duidelijkheid voor initiatiefnemers en verhuurders	Opstellen beleid middenhuur	3.11	Gemeente stelt beleid op in 2026 of 2027 en betreft Omthuis. Omthuis geeft bij middenhuur woningen voorrang aan huurders van Omthuis die een sociale huurwoning achterlaten en monitort hoe vaak dit leidt tot doorstroming.
Woningzoekenden een permanente en duidelijke plek geven in de advisering over woonaangelegenheden woningbouwprojecten	Raad van woningzoekenden	3.12	Gemeente richt een Raad van woningzoekenden op in 2026 of 2027. In deze Raad van woningzoekenden zijn woningzoekenden langdurig betrokken bij woonaangelegenheden en woningbouwprojecten. Omthuis organiseert in overleg met gemeente en HLVE een aantal micro Woonevents voor woningzoekenden, waar per keer circa 12 woningzoekenden aan deelnemen.

4 Wonen en Zorg

De vergrijzing, de toenemende druk op de zorg en de veranderende woonbehoeften vragen om een integrale aanpak van wonen en zorg. De gemeente Leusden en woningcorporatie Omthuis werken samen aan een woonomgeving waarin ouderen en kwetsbare inwoners zo lang mogelijk zelfstandig kunnen wonen, met passende ondersteuning waar nodig. In de prestatieafspraken worden concrete acties vastgelegd die bijdragen aan dit doel.

De afspraken richten zich op het verbeteren van de toegankelijkheid van woningen, het stimuleren van doorstroming, het vergroten van bewustwording onder ouderen, het faciliteren van mantelzorgwoningen en het opzetten van woonzorgcirkels. Ook wordt ingezet op samenwerking met zorgorganisaties en maatschappelijke partners om de overgang naar zelfstandig wonen voor kwetsbare groepen te ondersteunen.

Doel	Speerpunt meerjarige afspraken	Nummer	Afspraak 2026
Ouderen kunnen zo goed en zo lang mogelijk zelfstandig thuis blijven wonen, met zo nodig zorg en ondersteuning	Aanpassen woningen voor ouderen (we volgen meerdere sporen om langer zelfstandig thuis wonen mogelijk te maken: nieuwbouw, doorstroming en aanpassingen van woningen)	4.1	Gemeente en Omthuis bespreken in 2026 het beleid voor scootmobielen.
		4.2	Omthuis onderzoekt de mogelijkheden voor het verbeteren van de toegankelijkheid van een aantal wooncomplexen en betreft de gemeente hierbij.
		4.3	Gemeente en Omthuis gaan opnieuw kijken naar de WMO afspraken die in het verleden tussen gemeente en Woningstichting Leusden zijn gemaakt.
		4.4	Als een woning vrijkomt waarin substantiële WMO investeringen zijn gedaan (ca.€ 15.000), stemt Omthuis met de gemeente af over de verhuur van de woning. Omthuis kan met instemming van de gemeente de aangepaste woonruimte via directe bemiddeling aanbieden. Hiervoor wordt in 2026 een werkproces afgesproken.
		4.5	De realisatie van woningen voor intramurale zorg wordt in principe aan zorgorganisaties overgelaten. Gemeente en Omthuis verkennen de mogelijkheden om nieuwbouw (zorg)woningen te creëren waarin zorgpartijen vpt (volledig pakket thuis) kunnen leveren.

Inwoners eerder een bewuste keuze laten maken over hun woonsituatie met het oog op het ouder worden (doorstromen of huis aanpassen) en bevorderen doorstroming	Bewustwording ouderen	4.6	Gemeente lanceert in samenwerking met onder andere Omthuis een bewustwordingscampagne over langer zelfstandig thuis wonen.
Mogelijkheden om niet professionele zorg te verlenen wordt vergroot (samenredzaamheid) waardoor de druk op de professionele zorg en de woningkrapte vermindert.	(Pré) mantelzorg en familiewoningen mogelijk maken (in afwachting Regiewet)	4.7	Omthuis neemt eventuele aanvragen voor mantelzorgwoningen in overweging.
Stimuleren van aanbod voor kwetsbare doelgroepen in het bijzonder voor huishoudens uit de aandachtsgroepen	Woonconcepten voor kwetsbare doelgroepen	4.8	Gemeente en Omthuis gaan met elkaar in gesprek als zich mogelijkheden voordoen.
Het (weer) zelfstandig wonen van kwetsbare inwoners uit aandachtsgroepen zo goed mogelijk laten slagen	Samenwerkingsketen maatschappelijke partners versterken	4.9	Gemeente inventariseert welke methodes er in de regio zijn voor een zachte landing in de wijk. De gemeente bespreekt de resultaten van deze inventarisatie met Omthuis. Beide partijen onderzoeken met relevante partijen gezamenlijk wat er verbeterd kan worden.
Vergroten van de zelfredzaamheid van ouderen en daarmee het langer thuis kunnen blijven wonen	Toepassen van woonzorgcirkels	4.10	Gemeente en Omthuis organiseren in 2026 een startbijeenkomst over de invulling van woonzorgcirkels.

5 Leefbaarheid

Leefbaarheid is een essentiële bouwsteen voor onbezorgd wonen in Leusden. De Woonvisie en de Woonzorgvisie onderstrepen het belang van buurten waar mensen zich thuis voelen, elkaar kennen en ondersteunen, en waar de woonomgeving uitnodigt tot ontmoeting, beweging en betrokkenheid. In een samenleving die vergrijsst en steeds diverser wordt, vraagt dit om extra aandacht voor sociale samenhang, veiligheid en een gezonde, duurzame leefomgeving.

De prestatieafspraken richten zich op het versterken van de leefbaarheid in wijken en buurten, onder andere door het bevorderen van sociale cohesie, het verbeteren van de fysieke woonomgeving en het ondersteunen van bewonersinitiatieven. Ook wordt ingezet op samenwerking met maatschappelijke partners om de draagkracht van buurten te vergroten, zeker daar waar kwetsbare groepen wonen.

Doel	Speerpunt meerjarige afspraken	Nummer	Afspraak 2026
Samenleven in veerkrachtige en duurzame buurten	Sociaal netwerk/ontmoeting stimuleren; optimale inzet bestaande locaties voor ontmoeting en beweging	5.1	Pilot ontmoeting stimuleren door gemeente, Omthuis en HLVE. Gemeente onderzoekt of de Sleedoornhof als pilot kan fungeren en betreft Omthuis hierbij.
	Zachte landing in de wijk voor aandachtsgroepen, zodat zij zo goed mogelijk integreren	5.2	Gemeente inventariseert welke methodes er in de regio zijn voor een zachte landing in de wijk. De gemeente bespreekt de resultaten van deze inventarisatie met Omthuis. Gemeente onderzoekt wat er verbeterd kan worden en betreft Omthuis hierbij. .
	Oog voor kwetsbare inwoners	5.3	Het opstarten van een pilot wijksprekuren leefbaarheid en veiligheid in twee wijken (een wijk in Leusden en een wijk in Achterveld). De regie voor het spreekuren ligt bij de gemeente. Omthuis neemt deel. In 2026 vindt ook een evaluatie plaats om te kijken of partijen het wijksprekuren breder in willen zetten.
		5.4	De gemeentelijke pilot voor de inzet van de Wijk GGD'er loopt in 2026 door met einddatum 1 januari 2027. In de loop van 2026 evalueert de gemeente de pilot en betreft onder andere Omthuis hierbij.

		5.5	Gemeente onderzoekt en implementeert een methode om huisuitzettingen te voorkomen. Het besluit hierover ligt bij de gemeente, waarbij Omthuis en HLVE hun voorkeur hebben uitgesproken voor het GGD VIA-traject.
	Oog voor leefbaarheid in de wijken	5.6	Omthuis en HLVE geven signalen over thema's die in de wijken spelen door aan de gemeente. Partijen evalueren deze werkwijze.
		5.7	Gemeente Leusden en Omthuis werken nauw samen door meldingen over overlast of zorgen aan elkaar door te geven. Zo ontstaat er een beter beeld van wat er speelt in wijken en complexen, en kunnen gemeente en Omthuis sneller en gericht handelen.
	Verstevigen samenwerking sociaal domein	5.8	Gemeente en Omthuis onderzoeken de mogelijkheden om informatie te delen en woonfraude (gericht op onrechtmatige bewoning en ondermijning) aan te pakken.
	Bewoners betrekken door middel van laagdrempelige participatie	5.9	Omthuis continueert in 2026 het Buurtmakers project. Huurders ontvangen een bijdrage van Omthuis voor initiatieven die de sociale cohesie bevorderen.
	Integrale aanpak van wijken (groot onderhoud, klimaatadaptatie, energietransitie) om een tot beweging en ontmoeting uitnodigende leefomgeving te creëren.	5.10	Gemeente informeert Omthuis over de planning van de wijken die in de komende jaren worden gerenoveerd. Als de renovatie plaatsvindt in een buurt/ gebied waar woningbezit van Omthuis staat, betreft de gemeente Omthuis bij de planvorming. Partijen bespreken jaarlijks de voortgang.

6 Duurzaamheid

Duurzaamheid is een integraal onderdeel van het woonbeleid in Leusden. De gemeente streeft naar een gezonde, toekomstbestendige woonomgeving waarin woningen energiezuinig zijn en buurten klimaatadaptief worden ingericht. In de prestatieafspraken wordt samengewerkt aan het isoleren van woningen, het verder uitwerken van de warmtetransitie en het bevorderen van circulair bouwen. Ook is er aandacht voor energiearmoede onder inwoners.

Doel	Speerpunt meerjarige afspraken	Nummer	Afspraak 2026
Samenleven in veerkrachtige en duurzame buurten	Integrale aanpak van wijken (groot onderhoud, klimaatadaptatie, energietransitie) om een tot beweging uitnodigende leefomgeving te creëren.	6.1	Gemeente informeert Omthuis over de planning van de wijken die in de komende jaren worden gerenoveerd. Als de renovatie plaatsvindt in een buurt/ gebied waar woningbezit van Omthuis staat, betreft de gemeente Omthuis bij de planvorming. Partijen bespreken jaarlijks de voortgang.
	Leefomgeving vergroenen	6.2	Omthuis stelt in 2026 een beleid duurzaamheid op waarin het vergroenen van de leefomgeving een plek krijgt. Omthuis stemt initiatieven tot vergroening af met de gemeente (IBOR, integraal beheer openbare ruimte).
	Implementatie convenant duurzaam bouwen	6.3	Gemeente start naar verwachting in 2027 met de implementatie.
Huurders een comfortabele en energiezuinige woningen bieden	Na 2028 heeft Omthuis geen woningen meer met energielabel E, F en G	6.4	In 2026 maakt Omthuis een plan om uiterlijk in 2028 de E, F en G labels te verduurzamen. Het gaat om 66 woningen met een E, F en G label.
	Toenemende aandacht voor circulariteit	6.5	Omthuis stelt in 2026 een beleid duurzaamheid op waarin circulariteit een plek krijgt en informeert de gemeente hierover.
	Oog voor woonlasten en energierekening van huurders (energiearmoede)	6.6	Eind 2025 evalueert de gemeente haar energiearmoede aanpak. De gemeente houdt Omthuis hiervan op de hoogte zodat eventuele communicatie ook via de kanalen van Omthuis ingericht kan worden. De gemeente en Omthuis houden in de gaten of er (landelijke) initiatieven zijn die in Leusden toegepast kunnen worden.

Woningen aardgasvrij verwarmen in 2050	De gemeente werkt aan het opstellen van een warmteprogramma en een bijbehorend uitvoeringsprogramma.	6.7	Gemeente betreft Omthuis als belangrijke stakeholder bij het opstellen van het warmteprogramma en het uitvoeringsprogramma dat daaruit volgt. Vanaf 2026 / 2027 stelt de gemeente buurtuitvoeringsplannen op, waarin gemeente en Omthuis samenwerken aan het verkennen en nader uitwerken van de warmteoplossing uit het warmteprogramma. Ter voorbereiding daarop verkennen partijen hoe de samenwerking vorm krijgt.
		6.8	Op basis van het warmteprogramma en de keuzes voor de warmteoplossing per wijk, ontstaat steeds meer inzicht in welk isolatieniveau passend is om de warmtevraag effectief terug te brengen.
Woningen zijn aangesloten op een betrouwbaar elektriciteitsnetwerk	Gemeente houdt Omthuis op de hoogte van de ontwikkelingen rondom netcongestie en voert lobby uit om de negatieve gevolgen te beperken.	6.9	Netcongestie is een vast agendapunt voor het duurzaamheidsoverleg tussen gemeente en Omthuis. Afstemming over nieuwbouw alsmede warmteoplossingen vindt onder andere plaats op basis van het per 1 januari 2026 in werking tredende prioriteringskader van de ACM.

7 Samenwerking

Het realiseren van de woonambities in Leusden vraagt om intensieve samenwerking tussen gemeente, woningcorporatie Omthuis, zorgaanbieders, maatschappelijke organisaties en inwoners. De Woonvisie en de Woonzorgvisie benadrukt dat complexe opgaven zoals betaalbaarheid, beschikbaarheid, wonen en zorg, en leefbaarheid alleen succesvol kunnen worden aangepakt als partners elkaar weten te vinden en gezamenlijk verantwoordelijkheid nemen.

In de prestatieafspraken wordt deze samenwerking concreet gemaakt. Er wordt ingezet op afstemming van beleid, gezamenlijke monitoring van resultaten en het delen van kennis en ervaringen. Ook wordt samengewerkt aan innovatieve woonconcepten, het versterken van de sociale infrastructuur en het verbeteren van de aansluiting tussen wonen, zorg en welzijn.

Samenwerking is daarmee niet alleen een middel, maar een voorwaarde om de visie *"Op weg naar onbezorgd wonen"* waar te maken.

Tripartite overleg

Gemeente, Omthuis en HLVE werken als gelijkwaardige partijen samen in het tripartite overleg. Onderstaand zijn de samenwerkingsafspraken weergegeven. Omthuis neemt het initiatief voor het plannen van de genoemde overleggen en is penvoerder bij het opstellen van de jaarschijven binnen de meerjarige prestatieafspraken.

Disclaimer

Partijen streven ernaar om aan de gemaakte afspraken in deze meerjarige prestatieafspraken te voldoen. Afspraken kunnen in goed (tripartite) overleg worden aangepast of doorgeschoven wanneer omstandigheden daarom vragen.

Doel	Speerpunt meerjarige afspraken	Nummer	Afspraak 2026
Meer regie, sturing en samenwerking in woonbeleid	Samenwerking versterken (ook met zorgpartijen)	7.1	Twee keer per jaar stemmen de gemeente, Omthuis en HLVE af over de voortgang van de prestatieafspraken. In maart/april evalueren we gezamenlijk de voortgang van de prestatieafspraken van het voorgaande jaar en geven de gemeente en de HLVE aandachtspunten aan voor de bieding van Omthuis. Begin september kijken partijen opnieuw naar de voortgang.
		7.2	Partijen maken in het najaar van 2026 afspraken voor de jaarschijf van 2027.
		7.3	Gemeente informeert jaarlijks de gemeenteraad over de actuele situatie op het gebied van Wonen en betreft Omthuis hierbij.

		7.4	Gemeente en Omthuis hebben structureel overleg over RO zaken en informeren de HLVE indien nodig.
		7.5	Gemeente en Omthuis hebben structureel overleg met het sociaal domein om de samenwerking te optimaliseren en informeren de HLVE indien nodig.
		7.6	Indien andere partijen vanuit de wetgeving een rol krijgen in het proces om te komen tot prestatieafspraken passen we dat aan.
	Monitoring ontwikkelen	7.7	Gemeente, Omthuis en HLVE bespreken de voortgang van de gemaakte afspraken en komen in ieder geval op de volgende onderwerpen terug conform gemaakte afspraken: • Stand sociale huurwoningen • Stand van realisatie en planning woningbouw • Vraag en aanbod sociale huurwoningen • Stand van zaken verkoop • Effecten meerhurenbeleid • Percentage vrije toewijzing • Doorstroming van sociale huur naar middenhuur