

# Prestatieafspraken 2018 Elburg



Huurdersraad "De Betere Woning" Elburg

Versie 9 oktober 2017

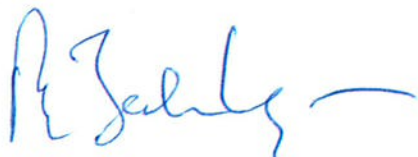
## Ondertekening Prestatieafspraken 2018 Elburg

Aldus overeengekomen d.d. 4-12-2017 te Elburg,

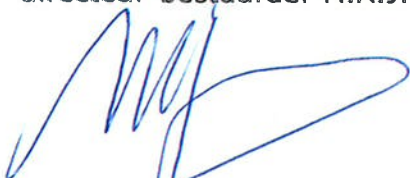
de gemeente Elburg,  
namens deze,  
wethouder J. Polinder



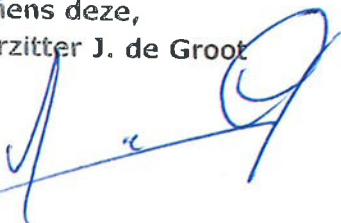
Woningstichting UWOON,  
namens deze,  
directeur-bestuurder Ir. M.C.F van Balen-Uijen



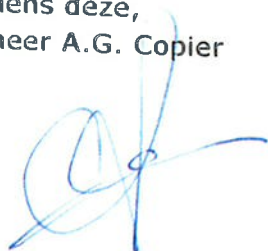
Woningstichting Omnia Wonen,  
namens deze,  
directeur-bestuurder M.A.J. Govers



Huurlersraad "De Betere Woning" Elburg,  
namens deze,  
voorzitter J. de Groot



Stichting Huurlersorganisatie Omnia Wonen,  
namens deze,  
de heer A.G. Copier





## Inhoud

|     |                                                                                        |    |
|-----|----------------------------------------------------------------------------------------|----|
| 1.  | Inleiding .....                                                                        | 4  |
| 2.  | Betaalbaarheid en beschikbaarheid .....                                                | 5  |
| 2.1 | Bestaande woningvoorraad en nieuwbouw .....                                            | 5  |
| 2.2 | Woningtoewijzing.....                                                                  | 6  |
| 2.3 | Huurprijsbeleid/Streefhuren .....                                                      | 7  |
| 3.  | Kwaliteit en duurzaamheid woningvoorraad .....                                         | 9  |
| 3.1 | Energetische verbetering voorraad.....                                                 | 9  |
| 4.  | Wonen, welzijn, zorg en ouderenhuisvesting .....                                       | 11 |
| 4.1 | Ouderenhuisvesting / Langer zelfstandig thuis wonen van mensen met een beperking ..... | 11 |
| 4.2 | Uitstroom uit (tijdelijke) instellingen/begeleid wonen .....                           | 12 |
| 4.3 | Intramurale woonvormen .....                                                           | 12 |
| 5.  | Specifieke/Urgente doelgroepen .....                                                   | 13 |
| 5.1 | Vergunninghouders .....                                                                | 13 |
| 5.2 | Arbeidsmigranten.....                                                                  | 13 |
| 5.3 | Bewoners van recreatieparken .....                                                     | 13 |
| 5.4 | Jongeren/starters .....                                                                | 14 |
| 5.5 | Ouderen en mensen met een beperking .....                                              | 14 |
| 5.6 | Uitstroom uit (tijdelijke) instellingen .....                                          | 14 |
| 5.7 | Overige urgenten in het kader van de Huisvestingsverordening .....                     | 15 |
| 6.  | Leefbaarheid, bewonersparticipatie en maatschappelijk vastgoed .....                   | 16 |
| 6.1 | Leefbaarheid .....                                                                     | 16 |
| 6.2 | Bewonersparticipatie .....                                                             | 16 |
| 6.3 | Maatschappelijk vastgoed.....                                                          | 17 |

## 1. Inleiding

In 2016 is de Raamovereenkomst Prestatieafspraken Goed Wonen in Elburg 2016-2021 ondertekend. De raamovereenkomst speelt qua proces en inhoud in op de veranderde wet- en regelgeving (Woningwet 2015) én de omstandigheden op de woningmarkt in de gemeente Elburg.

Op basis van de herziene Woningwet, de rijksprioriteiten voor de periode 2016-2019, de Woonvisie van de gemeente Elburg en de ondernemingsplannen van UWoon en Omnia Wonen zijn in de raamovereenkomst afspraken op hoofdlijnen vastgelegd voor de jaren 2016-2021 inzake het (samenwerkings)proces en de thema's Betaalbaarheid en beschikbaarheid, Duurzaamheid en Wonen-welzijn-zorg.

Jaarlijks maken partijen op basis van deze raamovereenkomst en de biedingen van de corporaties concrete prestatieafspraken voor het komende jaar. In navolging op de jaarafspraken voor 2017 presenteert voorliggende overeenkomst de jaarafspraken voor 2018 (met waar nodig en mogelijk een doorkijk voor 2019) op de volgende thema's:

- Hoofdstuk 2: Betaalbaarheid en beschikbaarheid;
- Hoofdstuk 3: Kwaliteit en duurzaamheid woningvoorraad;
- Hoofdstuk 4: Wonen, welzijn, zorg en ouderenhuisvesting;
- Hoofdstuk 5: Specifieke/urgente doelgroepen;
- Hoofdstuk 6: Leefbaarheid, bewonersparticipatie en maatschappelijk vastgoed.

Voor zover in deze jaarafspraken niet nader wordt ingegaan op specifieke thema's uit de raamovereenkomst gelden de afspraken zoals opgenomen in de raamovereenkomst.

## 2. Betaalbaarheid en beschikbaarheid

### 2.1 Bestaande woningvoorraad en nieuwbouw

Uitgaande van de stand op 1-1-2017 heeft UWOON in totaal 1881 woningen in bezit in de gemeente Elburg en Omnia Wonen 394 woningen.

Partijen hebben in de raamovereenkomst afspraken gemaakt over de uitbreiding van de sociale huurvoorraad in de orde van grootte van per saldo circa 100 woningen, exclusief vervanging van woningen die uit de bestaande woningvoorraad worden verkocht of gesloopt. Er is vooral behoefte aan kleine goedkope woningen voor 1- en 2-persoonshuishoudens.

#### *Afspraken*

- UWOON en Omnia Wonen breiden de bestaande woningvoorraad de komende jaren uit met nieuwbouw:
  - UWOON en gemeente maken nadere afspraken over de realisatie van de 3<sup>e</sup> fase van Centrumplan 't Harde. Oorspronkelijk zijn in de 3<sup>e</sup> fase 18 koopappartementen gepland, maar afhankelijk van de te maken vervolgspraken met Centrumplan BV kan dit programma (gedeeltelijk) worden gewijzigd in de realisatie van sociale huurwoningen. De locatie leent zich voor seniorenhuisvesting.
  - UWOON en de gemeente hebben de intentie om 7 sociale huurwoningen op de locatie Bovendwarsweg 't Harde te realiseren. Realisatie is afhankelijk van de financiële haalbaarheid van de totale ontwikkeling. Deze woningen zijn geschikt voor 1- en 2-persoonshuishoudens (specificatie: senioren) en hebben een huurprijs onder de 1e aftoppingsgrens en tussen de 1e aftoppingsgrens en de liberalisatiegrens.
  - In verband met de onzekerheid over de ontwikkeling van sociale huurwoningen op de locatie Bovendwarsweg 't Harde onderzoeken UWOON en gemeente gezamenlijk alternatieve ontwikkellocaties voor sociale huurwoningen.
  - Omnia Wonen start in 2018, onder voorbehoud van de uitkomsten uit de projectgroep De Dijkjes waar zowel Omnia Wonen als de gemeente zitting in hebben, met de realisatie van de eerste fase van de ontwikkeling op locatie De Dijkjes in Elburg. In de eerste fase worden tussen de 30 – 50 sociale huurwoningen gerealiseerd. Het totale nieuwbouwprogramma op De Dijkjes bestaat uit 90 sociale huurwoningen en circa 137 koopwoningen.
- Omnia Wonen hanteert als uitgangspunt dat circa 75% van de nieuwbouwwoningen een huurprijs onder de eerste aftoppingsgrens heeft. De overige 25% van de nieuwbouwwoningen heeft een huurprijs tussen de eerste aftoppingsgrens en de liberalisatiegrens.
- UWOON hanteert als uitgangspunt dat circa 50% van de nieuwbouwwoningen een huurprijs tot de eerste aftoppingsgrens heeft. De overige 50% van de nieuwbouwwoningen heeft een huurprijs tussen de eerste aftoppingsgrens en de liberalisatiegrens.
- Om in te spelen op de huidige vraag voegen partijen op de nieuwbouwlocaties voornamelijk toegankelijke, kleinere woningen toe met een huur onder en net boven de aftoppingsgrens die voor meerdere doelgroepen geschikt zijn (met name

- 1- en 2-persoonshuishoudens, starters, ouderen, mensen met een beperking en uitstromers uit tijdelijke instellingen).
- Wat betreft het grondprijsbeleid is de nota Grondbeleid "Vaste grond onder de voeten 2015" van toepassing. De gemeente hanteert de residuele grondprijsbepaling. Bij nieuwbouw van goedkope sociale huurwoningen met een huurprijs onder de aftoppingsgrens wordt daarmee een grondprijs gehanteerd passend bij de maatschappelijke opgave. Per nieuwbouwlocatie maken partijen afspraken over de te hanteren grondprijs.
  - UWOON heeft een verkoopvijver van een kleine 80 woningen in gemeente Elburg. Verkoop gebeurt bij mutatie. Afhankelijk van het leegkomen van de betreffende woningen verkoopt UWOON in 2018 woningen uit de verkoopvijver. Uitgaande van een gemiddelde mutatiegraad van 6%, is de verwachting dat UWOON circa 5 woningen per jaar verkoopt uit de verkoopvijver.
  - Omnia Wonen heeft geen concrete plannen om woningen te verkopen in Elburg, maar eventuele verkoop is afhankelijk van de verhuurbaarheid van het woningbezit.
  - Partijen onderzoeken gezamenlijk de mogelijkheden voor de realisatie van semi-permanente huisvesting voor spoedzoekers/specifieke doelgroepen (zie hoofdstuk 5) om de tijdspanne tot oplevering van de nieuwbouwwoningen te overbruggen, maar vooral ook vanwege de onzekerheid over de lange termijnontwikkeling (demografische prognoses).
    - UWOON onderzoekt het omvormen van haar eigen kantoorpand naar huisvesting voor spoedzoekers;
    - De gemeente overweegt het aanstellen van een 'procesbegeleider' die locaties voor tijdelijke huisvestingsvormen (transformatie van leegstaande panden en indien opdracht technisch haalbaar nieuwbouwlocaties) onderzoekt en de huisvestingsvorm uitwerkt, in samenwerking met Nunspeet en Oldebroek op basis van cofinanciering door de provincie.
    - UWOON start in 2018 een experiment voor het realiseren van kleine goedkope huisvestingsvormen voor jongeren. De woningen die kamergewijs worden verhuurd aan vergunninghouders verhuurt UWOON na mutatie kamergewijs aan jongeren, indien deze niet meer nodig zijn voor het huisvesten van vergunninghouders.
  - Om inzicht te krijgen in de woningmarkt en woonwensen op basis van toekomstige prognoses nemen partijen gezamenlijk deel aan de oversampling van Woon2018, waarbij de gemeente 50% van de kosten draagt en UWOON en Omnia Wonen gezamenlijk ook 50% van de kosten (naar rato van eigendom). In 2018 maken partijen afspraken over de nadere analyse van de uitkomst van de oversampling van Woon2018 in 2019.

## 2.2 Woningtoewijzing

Corporaties moeten voldoen aan de passendheidsnorm. Deze norm bepaalt dat zij aan minimaal 95% van de huishoudens die potentieel recht hebben op huurtoeslag een woning moeten toewijzen met een huur tot aan de aftoppingsgrens.

### *Afspraken*

- UWOON en Omnia Wonen wijzen de vrijkomende sociale huurwoningen toe conform de landelijke regelgeving omtrent het passend toewijzen. Daarvoor

hanteren UWOON en Omnia Wonen de actueel geldende huur-inkomenstabel van Huurportaal Noord Veluwe.

- Net als in 2017 monitoren UWOON en Omnia Wonen in juli 2018 op basis van de cijfers over de periode juli 2017 t/m juni 2018 aan de hand van de Rapportage Woonruimteverdeling Noord-Veluwe (achterliggende cijfers specifieke voor Elburg) de slaagkansen van de 9 onderscheiden doelgroepen, gebaseerd op leeftijd, inkomend en huishoudensomvang.
- Partijen hanteren daarbij het uitgangspunt dat de slaagkansen van de te onderscheiden doelgroepen nagenoeg gelijk is (bandbreedte van 10%).
- Partijen zijn het erover eens dat een slaagkans van 40%, en daarmee een gemiddelde actieve zoektijd van circa 2,5 jaar (gerekend vanaf de eerste reactie op een woning) tenminste moet worden nagestreefd en maken op basis van de uitkomsten van de monitoring nadere afspraken hoe deze slaagkans bereikt kan worden.
- Indien de uitkomst van de monitoring van de slaagkansen over langere termijn gezien daartoe aanleiding geeft, maken partijen in 2018 aanvullende bijpassende afspraken ten aanzien van het nieuwbouwprogramma (paragraaf 2.1, de aanpassing van de bestaande woningvoorraad (aantal woningen in de verschillende prijsklassen) en experimenten voor semi-permanente huisvesting voor spoedzoekers/specifieke doelgroepen .
- De gemeente spant zich in om alternatieve huisvestingsvormen voor de middeninkomens te bieden op nieuwbouwlocaties, naast de mogelijkheden die het huurdersportaal Noord Veluwe reeds biedt voor de middeninkomens.

## 2.3 Huurprijsbeleid/Streefhuren

De betaalbaarheid van het wonen staat in toenemende mate onder druk. UWOON en Omnia Wonen voelen zich verantwoordelijk voor blijvend betaalbare huurwoningen.

### *Afspraken*

- Omnia Wonen streeft ernaar dat op termijn ten aanzien van de woningvoorraad in Elburg (exclusief de nieuwbouw):
  - 0% van haar sociale huurwoningen een streefhuur heeft tot de kwaliteitskortingsgrens;
  - circa 65% van haar sociale huurwoningen een streefhuur heeft onder de 1<sup>e</sup> aftoppingsgrens;
  - 17% van haar sociale huurwoningen een streefhuur heeft tussen de 1<sup>e</sup> en 2<sup>e</sup> aftoppingsgrens;
  - 13% van haar sociale huurwoningen een streefhuur heeft tussen de 2<sup>e</sup> aftoppingsgrens en de liberalisatiegrens;
  - 5% van haar woningvoorraad een streefhuur heeft boven de liberalisatiegrens.
- UWOON streeft ernaar dat op termijn ten aanzien van de woningvoorraad in Elburg (exclusief de nieuwbouw):
  - Circa 10% van haar sociale huurwoningen een streefhuur heeft tot de kwaliteitskortingsgrens;
  - Circa 45% van haar sociale huurwoningen een streefhuur heeft onder de 1<sup>e</sup> aftoppingsgrens;
  - Circa 45% van haar sociale huurwoningen een streefhuur heeft tussen de 1<sup>e</sup> aftoppingsgrens en de liberalisatiegrens;

- Maximaal 3% van haar woningvoorraad bestaat uit geliberaliseerd bezit.
- UWOON hanteert een gemiddeld streefhuurpercentage van 72% van de maximaal toegestane huur volgens het woningwaarderingsstelsel.  
Omnia Wonen hanteert een gemiddeld streefhuurpercentage van 67,5% van de maximaal toegestane huur volgens het woningwaarderingsstelsel.
- Wat betreft de jaarlijkse huurverhoging volgen UWOON en Omnia Wonen in 2018 de regelgeving vanuit de overheid. Een voorstel voor huurverhoging wordt besproken met de huurdersorganisaties.
- Huurachterstanden: partijen onderschrijven het belang van vroeg signalering bij huurachterstanden (en sociale problematiek) en benaderen mensen met een huurachterstand in een vroeg stadium om te komen tot een maatwerkoplossing. Te denken valt aan budgetbegeleiding, betalingsregelingen, verhuisadvies of tijdelijke verlaging van de huur.  
UWOON en Omnia Wonen zetten de samenwerking op dit gebied met o.a. Stimenz, schuldhulpmaatje Elburg, gemeente en Vluchtelingenwerk in 2018 voort en verwijzen huurders actief naar deze instanties.



### 3. Kwaliteit en duurzaamheid woningvoorraad

#### 3.1 Energetische verbetering voorraad

De energieprestaties van de woningen van Omnia Wonen in gemeente Elburg ziet er als volgt uit (peil eind 2016):

| Energieprestatie | A en A+ | B   | C  | D  | E  | F  | G  |
|------------------|---------|-----|----|----|----|----|----|
| Omnia Wonen 2016 | 69%     | 22% | 4% | 4% | 0% | 0% | 0% |
| Omnia Wonen 2017 | 69%     | 22% | 4% | 4% | 0% | 0% | 0% |

Hier zijn echter de maatregelen die getroffen zijn aan circa 20 woningen in Elburg nog niet in verwerkt.

De ontwikkeling van de energieprestaties van de woningen van UWOON in gemeente Elburg ziet er als volgt uit (peil 01-07-2017):

| Energieprestatie | A en A+ | B   | C   | D  | E  | F   | G  |
|------------------|---------|-----|-----|----|----|-----|----|
| UWOON 2016       | 14%     | 19% | 41% | 5% | 6% | 15% | 1% |
| UWOON 2017       | 14%     | 19% | 42% | 5% | 6% | 14% | 1% |
| UWOON 2018       | 14%     | 19% | 46% | 3% | 6% | 12% | 1% |
| UWOON 2019       | 14%     | 19% | 54% | 1% | 4% | 8%  | 1% |
| UWOON 2020       | 14%     | 19% | 57% | 1% | 2% | 7%  | 1% |
| UWOON 2021       | 14%     | 19% | 67% | 0% | 0% | 0%  | 1% |

#### Afspraken

- UWOON en Omnia Wonen spannen zich in om de doelstelling uit de raamovereenkomst prestatieafspraken te halen: geen woningen slechter dan label C en gemiddeld label B in 2021.
- Voor Omnia Wonen geldt dat in de huidige situatie 96% van de woningen in de gemeente Elburg een groen label (Label A, B of C) heeft. Omnia Wonen voldoet daarmee al aan de doelstelling uit de raamovereenkomst.
- UWOON heeft de interne duurzaamheidsambitie in 2017 bijgesteld o.a. naar aanleiding van de in 2016 geconstateerde discrepantie tussen de interne ambitie en de ambitie zoals verwoord in de raamovereenkomst. De nieuwe interne duurzaamheidsambitie van UWOON sluit daarmee aan op de raamovereenkomst.
- Omnia Wonen treft, onder voorbehoud van goedkeuring begroting, in 2018 verduurzamingsmaatregelen in een complex van 48 woningen aan de Hellenbeekstraat in Elburg. Deze woningen hebben in de huidige situatie energielabel D en worden naar verwachting verduurzaamd naar tenminste label B.
- UWOON treft, onder voorbehoud van goedkeuring begroting, in 2018 verduurzamingsmaatregelen in 82 woningen in Elburg.
- UWOON biedt haar huurders de mogelijkheid om onder voorwaarden zonnepanelen op het dak van hun (eengezins)woningen aan te brengen. Naast deze individuele aanvragen brengt UWOON waar mogelijk op eigen initiatief zonnepanelen aan bij mutatie en planmatig onderhoud van eengezinswoningen. UWOON draagt hierbij 30% van de investeringskosten. De overige 70% van de investeringskosten worden verdisconteerd in de servicekosten.

- Voor het plaatsen van zonnepanelen op appartementsgebouwen werkt UWOON complexgewijs een businesscase uit. Tevens wordt een experiment gestart bij De Palaver in Elburg.
- UWOON biedt haar huurders de mogelijkheid om zich te laten adviseren door een energiecoach om zo het woongedrag te beïnvloeden en daarmee het energieverbruik en de CO2 uitstoot te verlagen. De energiecoach geeft de huurder praktisch tips op het gebied van energiegebruik. De energiecoaches van UWOON kunnen ook door de gemeente worden ingezet voor advies aan woningeigenaren. De vergoeding die de energiecoach per advies ontvangt, wordt in deze situaties gedragen door de gemeente.
- De corporaties en de gemeente hebben de intentie om aardgasloos te bouwen bij nieuwbouw. Bij alle nieuwbouw onderzoeken partijen de mogelijkheden van aardgasloos bouwen en energieneutrale bouw (nul-op-de-meter-woningen). UWOON en Omnia Wonen onderzoeken in 2018 de impact van de transitieopgave op de huidige en toekomstige voorraad.
- De gemeente onderzoekt of de duurzaamheidslening, die zij aan woningeigenaren aanbiedt, ook uit te breiden is naar huurders.
- De gemeente spant zich in om bij de provincie te lobbyen ten aanzien van het aanbieden van subsidie voor het plaatsen van zonnepanelen op huurwoningen.
- De gemeente breidt het digitale energieloket "Veluwe Duurzaam" uit met meer mogelijkheden voor haar inwoners.
- De corporaties zijn aangesloten bij Woonenergie, waardoor alle huurders individueel een voordeliger energiecontract kunnen afsluiten. Dit lidmaatschap van Woonenergie continueren de corporaties in 2018.

## 4. Wonen, welzijn, zorg en ouderenhuisvesting

### 4.1 Ouderenhuisvesting / Langer zelfstandig thuis wonen van mensen met een beperking

De bevolking van Elburg vergrijst. Daarmee hangt samen dat er een toename van het aantal mensen met een fysieke of psychische beperking wordt verwacht. Tegelijkertijd hebben we in Nederland te maken met de extramuralisering; mensen met een lichte tot matige beperking moeten zo lang mogelijk zelfstandig in hun woning blijven. Dit brengt een grote opgave met zich mee. Doelstelling is het zorgdragen voor voldoende geschikte woningen en woonvormen voor mensen met een beperking.

#### *Afspraken*

- UWOON en Omnia Wonen hanteren voor het beoordelen van de mate van geschiktheid van de huurwoningvoorraad voor mensen met een beperking het regionale classificatiesysteem (5 klassen):
  - Niveau 0: treden in/naar de woning;
  - Niveau 1: nultredenwoning;
  - Niveau 2: rollator toegankelijke woning;
  - Niveau 3: rolstoel toegankelijk, rollator toe- en doorgankelijke woning;
  - Niveau 4: rolstoel toe- en doorgankelijke woning.

In een woningadvertentie vermelden beide corporaties het niveau van de woning conform dit classificatiesysteem.

- Om mensen met een lichamelijke beperking zo lang mogelijk thuis te laten wonen, investeren UWOON en Omnia Wonen vraag gestuurd en voeren UWOON en Omnia Wonen vraaggericht aanpassingen uit in de bestaande woningvoorraad, mits technisch en financieel haalbaar. Gedacht kan worden aan het verbreden van toegangspaden of het verwijderen van drempels.
- Woningen die (ingrijpend) zijn aangepast voor mensen met een beperking en/of ouderen worden na mutatie opnieuw verhuurd aan mensen die op een dergelijke woning aangewezen zijn, mits dit niet tot extra leegstand leidt.
- In de actualisatie van de Huisvestingsverordening gemeente Elburg 2015 is hiervoor de bepaling opgenomen dat corporaties de mogelijkheid hebben om woningen met specifieke voorzieningen (bijvoorbeeld woningen voor ouderen) met voorrang aan deze doelgroep mogen toewijzen.
- Bij alle nieuwbouw in 2018 volgen UWOON en Omnia Wonen op het gebied van toegankelijkheid tenminste het Bouwbesluit.
- De gemeente continueert in 2018 de subsidieregeling Gewoon Gemak. UWOON, Omnia Wonen, Huurdersraad De Betere Woning Elburg, S.H.O.W. en de gemeente geven allen via hun eigen kanalen publiciteit aan deze regeling. De gemeente zoekt hierin aansluiting bij de regionale gemeentelijke aanpak.
- De gemeente onderzoekt de mogelijkheid van het aanbieden van de Blijverslening van het SVn, waarvan kopers van sociale huurwoningen tevens gebruik kunnen maken. Dit maakt onderdeel uit van de visie op ouderenhuisvesting die wordt opgesteld door de gemeente.
- De gemeente voert in 2017 een enquête over ouderenhuisvesting uit. Tevens werkt de gemeente aan een totale visie op ouderenhuisvesting. In 2018 maken partijen, indien nodig, aanvullende prestatieafspraken ten aanzien van

ouderenhuisvesting op basis van de uitkomst van de gemeentelijke enquête en de visie.

#### **4.2 Uitstroom uit (tijdelijke) instellingen/begeleid wonen**

Groot knelpunt is momenteel het gebrek aan vrijkomende geschikte woningen voor mensen die uit een instelling kunnen stromen naar een reguliere woning. Ten behoeve van deze doelgroep is behoefte aan kleinere en betaalbare huurwoningen/-appartementen.

##### *Afspraken*

- Om de wachtlijsten voor Beschermd Wonen en Maatschappelijke Opvang te verminderen, wordt de uitstroom gestimuleerd. Hiervoor stellen UWOON en Omnia Wonen in 2018 in Elburg gezamenlijk drie extra sociale huurwoningen beschikbaar voor uitstroom uit tijdelijke instellingen (minus eventueel extra beschikbaar gestelde sociale huurwoningen voor uitstroom in 2017).
- Partijen zijn het erover eens dat een goede begeleiding noodzakelijk is voor het slagen van het zelfstandig wonen. De gemeente werkt hiervoor intensiever samen met zorgpartijen om mensen vanuit beschermd wonen en maatschappelijke opvang voldoende te begeleiden gedurende het toewerken naar zelfstandig wonen (en zo mogelijk werken). Hiervoor is de werkwijze Wmo plus in samenwerking met zorgpartij EBC uitgewerkt. Deze werkwijze werkt naar tevredenheid. Inmiddels is deze werkwijze WMO plus in de regio gedeeld met andere gemeenten. In 2018 wordt deze werkwijze gecontinueerd en zo mogelijk uitgebreid richting andere zorgpartijen.
- UWOON en Omnia Wonen sluiten daarnaast aan op de regionaal gemaakte afspraken ten aanzien van de 3% regeling via de "Centrale Uitgang".
- Bij een melding van een specifieke onderbouwde behoefte vanuit een zorgpartij treden UWOON en Omnia Wonen te allen tijde in overleg met de zorgpartij om mogelijkheden van de verhuur van een sociale huurwoning en eventuele urgentie te onderzoeken.
- De gemeente onderzoekt de mogelijkheden om mee te werken aan de wens om in iedere gemeente in de regio Noord-Veluwe 2 maatwerkwoningen (zoals concept Skaeve Huse) te realiseren. Indien hiertoe wordt besloten, treden partijen nader in overleg over de rol van de corporaties en de bijbehorende businesscase.

#### **4.3 Intramurale woonvormen**

Vooralsnog wordt geen grootschalige ontwikkeling van intramurale woonvormen voorzien. Mocht hier vanuit instellingen in 2018 behoefte aan ontstaan, dan treden partijen binnen afzienbare tijd in overleg met elkaar. Eventuele initiatieven vanuit marktpartijen en/of zorginstellingen worden door partijen tijdig met elkaar gedeeld.



## 5. Specifieke/Urgente doelgroepen

### 5.1 Vergunninghouders

De gemeente heeft een taakstelling voor de opvang van vergunninghouders. De instroom van vergunninghouders is na een piek in eind 2015 en begin 2016 aanzienlijk afgenomen in 2017. Het concentreert zich voornamelijk op gezinsherenigingen. Maar er bestaat veel onzekerheid over de toekomstige instroom van vluchtelingen.

#### *Afspraken*

- De gemeente is primair verantwoordelijk voor het huisvesten van de gemeentelijke taakstelling voor 2018 voor opvang van vergunninghouders. UWOON en Omnia Wonen voelen zich verantwoordelijk om daar een substantiële bijdrage aan te leveren. De taakstelling voor opvang van vergunninghouders wordt in beginsel dan ook gehuisvest in sociale huurwoningen van de woningcorporaties.
- Maximaal 20% van de vrijkomende sociale huurwoningen van UWOON en Omnia Wonen wordt in 2018 toegewezen aan vergunninghouders.
- Indien de instroom van vergunninghouders weer toeneemt en de taakstelling daarmee dusdanig stijgt dat deze niet kan worden opgevangen in de gestelde maximale 20% van de vrijkomende sociale huurwoningen, treden partijen in overleg over alternatieve huisvestingsmogelijkheden. Onder andere het kamergewijs huisvesten van 2 tot 3 vergunninghouders per sociale huurwoning.
- Mocht hiertoe aanleiding zijn, is het maximale percentage van 20% van de vrijkomende sociale huurwoningen in overleg tussen de corporaties, gemeente en huurdersorganisaties bij te stellen.

### 5.2 Arbeidsmigranten

In regionaal verband heeft de gemeente afspraken gemaakt over de huisvesting van arbeidsmigranten. In een Regionaal convenant 'Huisvesting Arbeidsmigranten' is afgesproken dat de gemeente Elburg tenminste 70 legale slaapplekken zal realiseren voor arbeidsmigranten. Veelal 'wonen' arbeidsmigranten in de huidige situatie in recreatiewoningen op recreatieparken. Dit is een onwenselijke situatie en aan de hand van het Beleidsplan "Vitale Vakantieparken Gemeente Elburg" probeert de gemeente dit te voorkomen.

#### *Afspraken*

- UWOON en Omnia Wonen richten zich in 2018 wat betreft de huisvesting van arbeidsmigranten op de mogelijkheid voor deze doelgroep om als regulier woningzoekende te reageren op vrijkomende huurwoningen, mits zij aan de registratievoorwaarden voldoen.
- UWOON en Omnia Wonen denken mee in het vinden van passende (alternatieve) huisvestingsinitiatieven voor arbeidsmigranten, maar zijn hier niet verantwoordelijk voor.

### 5.3 Bewoners van recreatieparken

De gemeente heeft het Beleidsplan Vitale Vakantieparken Elburg vastgesteld. Het doel van dit beleid is het terugdringen van oneigenlijk gebruik van vakantieparken en

daarmee de vakantieparken terugbrengen naar recreatie. Tevens biedt de gemeente ruimte aan recreatieondernemers voor het transformeren van een vakantiepark naar een andere bestemming, indien er geen recreatief toekomstperspectief is. Uitvoering van dit beleid heeft tot gevolg dat (illegale) bewoners van vakantieparken op zoek moeten naar andere huisvesting, waarbij in schrijnende gevallen (bijvoorbeeld gezinnen met (jonge) kinderen) de gemeente zich verantwoordelijk voelt voor ondersteuning.

#### *Afspraken*

- Bewoners van een vakantiepark die door handhaving of sanering/transformatie van een vakantiepark op zoek zijn naar huisvesting en hiervoor een sociale huurwoning willen/moeten betrekken, kunnen zich inschrijven als woningzoekende bij Huurportaal Noord Veluwe.
- Tevens kunnen deze woningzoekende urgentie aanvragen conform de bepaling in de huisvestingsverordening en het urgentiereglement, indien voldaan wordt aan alle voorgeschreven voorwaarden voor urgentieaanvraag.
- Aan de bewoners van een vakantiepark die door de gemeente zijn aangewezen als 'kwetsbare doelgroep / sociale doelgroep' en door welke oorzaak dan ook geen urgentie krijgen, zijn UWOON en Omnia Wonen bereid om middels rechtstreekse bemiddeling passende woonruimte te bieden. Om hiervoor in aanmerking te komen moeten de corporaties en de gemeente het eens zijn over de noodzaak dat voor de betreffende woningzoekende een uitzonderingssituatie geldt. Deze rechtstreekse bemiddeling maakt onderdeel uit van de 3%-regeling via de 'Centrale Uitgang' (zie paragraaf 4.2).

### **5.4 Jongeren/starters**

Partijen onderschrijven het belang dat jongeren/starters een kans krijgen op de woningmarkt.

#### *Afspraken*

- Partijen onderzoeken gezamenlijk de mogelijkheden voor de realisatie van semi-permanente huisvesting voor spoedzoekers/specifieke doelgroepen, waaronder jongeren (zie paragraaf 2.1).
- UWOON start in 2018 een experiment voor het realiseren van kleine goedkope huisvestingsvormen voor jongeren. Dit experiment houdt in dat de woningen die kamergewijs worden verhuurd aan vergunninghouders, door UWOON na mutatie kamergewijs aan jongeren worden verhuurd, indien deze niet meer nodig zijn voor het huisvesten van vergunninghouders.

### **5.5 Ouderen en mensen met een beperking**

Zie paragraaf 4.1.

### **5.6 Uitstroom uit (tijdelijke) instellingen**

Zie paragraaf 4.2

### **5.7 Overige urgenten in het kader van de Huisvestingsverordening**

De huidige werkwijze met betrekking tot de huisvesting van urgent woningzoekenden wordt voortgezet in 2018. In de 'Huisvestingsverordening gemeente Elburg 2015' (inclusief eerste wijziging) zijn 2 urgentiecategorieën benoemd. Voor urgentieverlening zijn richtlijnen zoals beschreven in het 'Reglement Urgentiecommissie Woonruimteverdeling Noord-Veluwe 2015' leidend.

## 6. Leefbaarheid, bewonersparticipatie en maatschappelijk vastgoed

### 6.1 Leefbaarheid

Partijen stimuleren buurtwerk/buurtbesef, de inzet van wijkcomités en streven naar leefbare wijken met een passend (voorzieningen)netwerk en – structuur, waarmee o.a. de mogelijke negatieve consequenties van extramuralisering in wijken wordt opgevangen.

#### *Afspraken*

- UWOON en Omnia Wonen hebben voor 2018 geen herstructurering en ingrijpende renovaties in de planning.
- Gemeente, UWOON en Omnia Wonen werken met partijen samen in wijkteams. Hiervoor zetten UWOON en Omnia Wonen medewerkers in die zich bezig houden met het voorkomen en bestrijden van overlast. Partijen hebben in 2018 de signalerende, faciliterende en verbindende rol.
- UWOON en Omnia Wonen zullen in 2018:
  - op het gebied van vroegsignalering bij huurachterstand en sociale problematiek samenwerken met o.a. Stimenz, schuldhulpmaatje Elburg, gemeente en Vluchtelingenwerk en verwijzen actief naar deze instanties;
  - bij huurdersoverlast samenwerken met zorgpartners/GGD (SVO en MMZ) en politie, onder andere door gebruik te maken van gedragsaanwijzingen;
  - blijven bijdragen aan het project buurtbemiddeling;
  - blijvend inzetten voor een goed werkend hennepconvenant;
  - partners zijn in het SVO en MMZ en vervullen hun actieve signaleringsplicht.
- UWOON en Omnia Wonen leveren in 2018 naar rato van het woningbezit een financiële bijdrage aan buurtbemiddeling.

### 6.2 Bewonersparticipatie

Partijen onderschrijven het belang om uitnodigend en faciliterend te zijn richting inwoners/huurders om kansrijke initiatieven vanuit de samenleving te ontplooien.

#### *Afspraken*

- Gemeente, UWOON en Omnia Wonen staan open voor initiatieven vanuit bewoners en de samenleving.
- UWOON geeft huurders en woningzoekenden meer invloed op de dienstverlening door installatie van de Corporatieraad. In de Corporatieraad zijn mensen die midden in de samenleving staan vertegenwoordigd. UWOON laat de Corporatieraad meedenken over de onderwerpen waar zij een rol zien weggelegd voor UWOON.
- UWOON wil in 2018:
  - samen met de reclassering mensen die een taakstraf hebben gekregen, inzetten in de wijken in Elburg;
  - samenwerken met Vluchtelingenwerk en Stichting WIEL om vluchtelingen dagactiviteiten aan te bieden.
- Omnia Wonen verwijst huurders bij het zien van vereenzaming etc. door aan partijen als Vluchtelingenwerk en Stichting WIEL, maar biedt zelf geen dagactiviteiten aan.

### **6.3 Maatschappelijk vastgoed**

Het maatschappelijk vastgoed in de gemeente Elburg is vooralsnog op orde. Een eventuele aanvullende opgave met een rol voor de corporaties is bespreekbaar en wordt geagendeerd op het moment dat het aan de orde is.

#### *Afspraken*

- UWOON en Omnia Wonen hebben geen plannen voor het bouwen of afstoten van maatschappelijk vastgoed in 2018.
- UWOON wil in 2018 meewerken aan het realiseren van wijkontmoetingscentra (zoals Thornspic in Doornspijk).





Zuiderzeestraatweg Oost 19 - Postbus 70, 8080 AB Elburg  
Telefoon 0525 688 688 Fax 0525 688 699 E-mail: [gemeente@elburg.nl](mailto:gemeente@elburg.nl) Internet: [www.elburg.nl](http://www.elburg.nl)