Prestatieafspraken 2019 Elburg

Omnia Wonen

Gemeente Elburg

Stichting Huurdersbelangen Omnia Wonen

uWoon

Woon zoals u wilt

Huurdersraad "De Betere Woning" Elburg

Versie 15 oktober 2018

Prestatieafspraken 2019 Elburg

Omnia Wonen

Stichting Huurdersbelangen Omnia Wonen

Gemeente Elburg

Uwoon
Woon zoals u wilt

Huurdersraad "De Betere Woning" Elburg

Versie 15 oktober 2018

Ondertekening Prestatieafspraken 2019 Elburg

Aldus overeengekomen d.d. 03/12/... 2018 te Elburg,

de gemeente Elburg,
namens deze,
wethouder A.J. Klein

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

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

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

Stichting Huurdersorganisatie 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 7
   2.3 Huurprijsbeleid/Streefhuren 8
3. Kwaliteit en duurzaamheid woningvoorraad 10
   3.1 Energetische verbetering voorraad corporaties 10
   3.2 Warmtetransitie bestaande wijken en aardgasloze nieuwbouw 11
4. Wonen, welzijn, zorg en ouderenhuisvesting 13
   4.1 Ouderenhuisvesting / Langer zelfstandig thuis wonen van mensen met een beperking 13
   4.2 Uitstroom uit (tijdelijke) instellingen/begeleid wonen 14
   4.3 Intramurale woonvormen 15
5. Specifieke/Urgente doelgroepen 16
   5.1 Vergunninghouders 16
   5.2 Arbeidsmigranten 16
   5.3 Spoedzoekers op recreatieparken 17
   5.4 Jongeren/starters 17
   5.5 Ouderen en mensen met een beperking 18
   5.6 Uitstroom uit (tijdelijke) instellingen 18
   5.7 Overige urgenten in het kader van de Huisvestingsverordening 18
6. Leefbaarheid, bewonersparticipatie en maatschappelijk vastgoed 19
   6.1 Leefbaarheid 19
   6.2 Bewonersparticipatie 19
   6.3 Maatschappelijk vastgoed 20

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.
Voorliggende overeenkomst presenteert de jaarafspraken voor 2019 (met waar nodig en mogelijk een doorkijk voor 2020) 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.

Nieuwe accenten liggen in 2019 bij het actualiseren van regionaal en lokaal beleid, aardgasloze nieuwbouw, transitie van de bestaand voorraad (aardgasloos), concrete maatregelen voor het vergroten van de slaagkansen van met name jongeren en het stimuleren van doorstroming.

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 1-1-2018 heeft UWOON in totaal 1899 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.
Daarnaast is er sprake van een 'prop' in de sociale huurwoningmarkt. Deze (tijdelijke) toenemende druk op de sociale huurwoningmarkt wordt veroorzaakt door een groeiend aantal specifieke/urgente doelgroepen en spoedzoekers (o.a. door de taakstelling vergunninghouders, arbeidsmigranten, uitstroom uit tijdelijke instellingen, extramuralisering, beleid rondom vitale vakantieparken etc.). Voor deze doelgroep kan tijdelijke huisvesting (o.a. transformatie van bestaand vastgoed) een goede woonoplossing bieden.

Afspraken

- Omnia Wonen breidt de bestaande woningvoorraad de komende jaren uit met nieuwbouw om de structurele behoefte aan sociale huurwoningen in te vullen.
  Deze nieuwbouw van in totaal 90 sociale huurwoningen wordt de komende jaren fasegewijs gerealiseerd op de locatie De Dijkjes in Elburg. In 2019 realiseert Omnia Wonen in de eerste fase 39 sociale huurwoningen. In fase 2 en fase 3 worden nog 21 respectievelijk 30 sociale huurwoningen gerealiseerd.
  Het totale nieuwbouwprogramma op De Dijkjes bestaat uit 90 sociale huurwoningen en circa 137 koopwoningen. Alle woningen worden aardgasloos.
- Omnia Wonen hanteert daarbij 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.
- Om in te spelen op de toenemende druk op de sociale huurwoningmarkt als gevolg van het groeiend aantal specifieke/urgente doelgroepen en spoedzoekers onderzoekt UWOON de mogelijkheden voor de realisatie van semi-permanente (tijdelijke) huisvesting. UWOON ontwikkelt een plan voor het omvormen van haar eigen kantoorpand aan de Robbertmatenstraat in Elburg naar tijdelijke huisvesting met als doel dit in 2019 te realiseren. Realisatie in 2019 is afhankelijk van de ruimtelijke procedure (zienswijze/bezwaar/beroep). De gemeente werkt hier in beginsel aan mee.
- Om in te spelen op de huidige vraag voegen partijen op basis van de huidige inzichten 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). Op basis van de uitkomsten van de Oversampling van WoON2018 kan dit standpunt echter wijzigen.

- Om het woningaanbod van toegankelijke, kleinere woningen te vergroten, splitst UWOON grotere woningen. De woningen die hiervoor geschikt zijn, kan UWOON tijdens een eventuele overbruggingsperiode totdat de woning daadwerkelijk gesplitst wordt, tijdelijk verhuren op basis van de Leegstandswet, waarvoor een vergunning aan kan worden gevraagd bij de gemeente.
- 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 2019 woningen uit de verkoopvijver. Uitgaande van de gemiddelde mutatiegraad is de verwachting dat UWOON circa 5 woningen uit de verkoopvijver verkoopt in 2019.
  UWOON doet de huurders van de woningen met een verkoopbestemming allereerst een aanbod voor koop. Daarna stelt UWOON deze woningen beschikbaar voor aankoop aan huidige huurders van sociale huurwoningen in de regio, met als doel de doorstroming te bevorderen.
- Omnia Wonen heeft geen concrete plannen om woningen te verkopen of te slopen in Elburg, maar eventuele verkoop is afhankelijk van de verhuurbaarheid van het woningbezit.
- Bij verkoop van sociale huurwoningen is sprake van 'verkoop met voorlichting'. Dit houdt in dat bij verkoop duidelijk gecommuniceerd wordt over het huidige energieverbruik en de te verwachten benodigde investeringen (o.a. op het gebied van het verbeteren van het energielabel) en de mogelijke te treffen verbeteringsmaatregelen. Tevens worden kopers actief geinformeerd over (gemeentelijke) subsidie- en leenmogelijkheden die van toepassing zijn, o.a. de starterslening, duurzaamheidslening en Blijverslening.
- Omnia Wonen liberaliseert bij mutatie 2 woningen aan de Buntgraslaan in 't Harde conform het scheidingsvoorstel daeb/niet-daeb.
- In 2019 wordt in regionaal verband, in samenwerking met de provincie Gelderland een nieuwe regionale woonagenda opgesteld. Alle partijen dragen hieraan inhoudelijk bij door actief deel te nemen aan het ontwikkelproces en leveren beleidsmatige input vanuit hun expertise. De gemeente draagt financieel bij conform de regionale afspraken. De corporaties dragen naar rato van eigendom 50% van de kosten van de analyse van de Oversampling WoON2018.
- In 2019 stelt de gemeente een nieuwe lokale woonvisie vast. UWOON, Omnia Wonen en de huurdersorganisaties nemen deel aan het ontwikkelproces en leveren beleidsmatige input vanuit hun expertise. De gemeente draagt de kosten voor het opstellen van de nieuwe woonvisie. De gemeenten en de corporaties dragen beiden 50% van de kosten voor het uit te voeren woningbehoefteonderzoek en de analyse van de Oversampling van WoON2018 als input voor de nieuwe woonvisie. De verdeling van de kosten voor de corporaties geschiedt naar rato van eigendom.
- In 2019 wordt in regionaal verband een nieuwe huisvestingsverordening opgesteld. Alle partijen dragen hieraan inhoudelijk bij door actief deel te nemen aan het ontwikkelproces en leveren beleidsmatige input vanuit hun expertise. Partijen conformeren zich aan de nieuwe huisvestingsverordening en eventuele

aanpassingen die in het verlengde hiervan doorgevoerd worden in het woonruimteverdeelsysteem, mits technisch en financieel haalbaar.

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.
- UWOON en Omnia Wonen monitoren in 2019 opnieuw aan de hand van de Rapportage Woonruimteverdeling Noord-Veluwe (en achterliggende cijfers specifiek voor Elburg) de slaagkansen van de 9 onderscheiden doelgroepen, gebaseerd op leeftijd, inkomen- en huishoudensomvang.
- Indien de uitkomst van de monitoring van de slaagkansen daartoe aanleiding geeft, maken partijen in 2019 aanvullende bijpassende afspraken ten aanzien van de bijstelling van de kwantitatieve en kwalitatieve woningvoorraad, bijvoorbeeld bijstelling van het nieuwbouwprogramma, de aanpassing van de bestaande woningvoorraad (aantal woningen in de verschillende prijsklassen) en experimenten voor semi-permanente huisvesting voor spoedzoekers en/of specifieke doelgroepen.
- Vanwege het regionale woonruimteverdeelsysteem, zijn er meerdere slaagkansen te definiëren, zoals benoemd in de Rapportage Woonruimteverdeling Noord-Veluwe. Partijen hanteren de slaagkans van een actief woningzoekende uit gemeente Elburg op een woning in de regio als algemene slaagkans.
- 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.
- Partijen hebben geconstateerd dat de slaagkans van jongeren t.o.v. andere leeftijdsgroepen erg laag is. Om de slaagkans voor jongeren te vergroten, wijst UWOON in 2019 met name kleine woningen aan waarbij jongeren bij de woningtoewijzing voorrang krijgen.
- Om de slaagkans te vergroten, met name voor jongeren en/of 1-persoonshuishoudens, onderzoeken partijen gezamenlijk innovatieve oplossingen. Naast het toevoegen van tijdelijke huisvesting onderzoeken partijen daarvoor in ieder geval de mogelijkheden van 'woningdelen' in combinatie met een mogelijke voorrangsregeling.
- UWOON zet hiervoor ook in 2019 het experiment door waarbij woningen die kamergewijs worden verhuurd aan vergunninghouders, na mutatie door UWOON kamergewijs aan jongeren worden verhuurd, indien deze niet meer nodig zijn voor het huisvesten van vergunninghouders. Daarbij wil UWOON tevens

experimenteren met het toevoegen van een motivatiebrief bij de inschrijving/reactie. Daarbij dient in worden gegaan op de vraag waarom deze woningzoekende graag een woning kamergewijs met een vergunninghouder samen wil bewonen, wat deze woningzoekende wil doen in de ondersteuning van de vergunninghouder bij de integratie etc.

- 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, namelijk de 2x 10% ruimte voor inkomens tot € 45.000 die UWOON en Omnia Wonen benutten.
- In 2019 spannen partijen zich in om doorstroming in de sociale huurwoningmarkt op gang te brengen en daarmee ook de slaagkansen te vergroten:
    - Te verkopen corporatiewoningen van UWOON worden eerst voor verkoop beschikbaar gesteld aan huidige huurders van sociale huurwoningen in de regio (met name interessant voor middeninkomens).
    - UWOON gaat in 2019 met oudere huurders actief het gesprek aan om te onderzoeken wat hen belemmert om te verhuizen naar een passende woning.
    - Partijen onderzoeken gezamenlijk de mogelijke meerwaarde van het aanwijzen van 'ouderencoaches' die oudere huurders ondersteunen bij een eventuele verhuizing.
    - Partijen zetten zich in om over het thema 'doorstroming' een regionale brainstorm-/kennissessie te organiseren, waarbij tevens de vraag onderzocht kan worden of huurders uit sociale huurwoningen in de regio voorrang kunnen krijgen bij het aankopen van een koopwoning. Het streven is om deze sessie nog in 2018 plaats te laten vinden (eventueel in het kader van de huisvestingsverordening), zodat in 2019 de uitkomsten uitgewerkt en indien mogelijk doorgevoerd worden.

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% een streefhuur heeft tot de kwaliteitskortingsgrens;
    - circa 65% een streefhuur heeft onder de 1e aftoppingsgrens;
    - 17% een streefhuur heeft tussen de 1e en 2e aftoppingsgrens;
    - 14% een streefhuur heeft tussen de 2e aftoppingsgrens en de liberalisatiegrens;
    - 4% een streefhuur heeft boven de liberalisatiegrens.
- UWOON streeft ernaar dat op termijn ten aanzien van de woningvoorraad in Elburg (exclusief de nieuwbouw):
    - Circa 10% een streefhuur heeft tot de kwaliteitskortingsgrens;
    - Circa 45% een streefhuur heeft onder de 1e aftoppingsgrens;
    - Circa 45% een streefhuur heeft tussen de 1e aftoppingsgrens en de liberalisatiegrens;
    - Maximaal 3% bestaat uit geliberaliseerd bezit.

- UWOON hanteert een gemiddeld streefhuurpercentage van 73% 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 2019 de regelgeving vanuit de overheid. Een voorstel voor huurverhoging wordt besproken met de huurdersorganisaties. UWOON en Omnia Wonen hebben de mogelijkheid om inkomensafhankelijke huurverhoging door te voeren, passend binnen de gestelde kaders omtrent de maximale huursomstijging. Eventuele additionele inkomsten moet worden geïnvesteerd in de bestaande woningvoorraad in Elburg.
- De betaalbaarheid van het wonen wordt bepaald door zowel de huurprijs als de energielasten. Om huurders beter te informeren over de totale verwachte woonlasten van een huurwoning, streven UWOON en Omnia Wonen ernaar om binnen twee jaar een digitale woonlastentool te implementeren in het huurportaal Noord-Veluwe.
- UWOON onderzoekt de invoering van een kredietcheck bij eerste verhuur om huurbetalingsproblemen in de toekomst te voorkomen en nieuwe huurders vroegtijdig te kunnen begeleiden. Ook hiervoor is het van belang om de totale woonlasten inzichtelijk te hebben, zie voorgaand punt.
- Indien er toch huurachterstanden optreden, onderschrijven partijen het belang van vroegtijdige signalering. Partijen benaderen huurders 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 2019 voort en verwijzen huurders actief naar deze instanties.
- In dit kader onderzoeken partijen of de in Nunspeet gehanteerde samenwerkingsovereenkomst rondom voorkoming huisuitzetting huurachterstand met Stimenz in NEO-verband (samenwerking Nunspeet, Elburg, Oldebroek) geactualiseerd kan worden.

3. Kwaliteit en duurzaamheid woningvoorraad

3.1 Energetische verbetering voorraad corporaties

De ontwikkeling van de energieprestaties van de woningen van Omnia Wonen in gemeente Elburg ziet er als volgt uit (peil oktober 2018, inclusief geplande nieuwbouw fase 1 De Dijkjes):

Energieprestatie	A en A+	B	C	D	E	F	G
Omnia Wonen 2016	70%	22%	4%	4%	0%	0%	0%
Omnia Wonen 2017	70%	22%	4%	4%	0%	0%	0%
Omnia Wonen 2018	82%	18%	0%	0%	0%	0%	0%
Omnia Wonen 2019	84%	16%	0%	0%	0%	0%	0%
Omnia Wonen 2020	84%	16%	0%	0%	0%	0%	0%
Omnia Wonen 2021	84%	16%	0%	0%	0%	0%	0%

De ontwikkeling van de energieprestaties van de woningen van UWOON in gemeente Elburg ziet er als volgt uit (peil 2018):

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%	0%

Afspraken

- Uiterlijk in 2021 hebben alle woningen van UWOON en Omnia Wonen minimaal energielabel C en gemiddeld energielabel B.
- Voor Omnia Wonen geldt dat in de huidige situatie 100% van de woningen in de gemeente Elburg een groen label (Label A, B of C) heeft. Omnia Wonen voldoet daarmee al aan bovenstaande afspraak.
- Omnia Wonen rond in 2019 de verduurzamingsmaatregelen in een complex van 48 woningen aan de Hellenbeekstraat in Elburg af. Deze woningen worden verduurzaamd naar tenminste label B.
- Verdere verduurzaming van de woningvoorraad combineert Omnia Wonen met het buitenonderhoud van de woningen. Tenminste 40 woningen in Elburg krijgen de komende jaren (voor 2023) onderhoud, mogelijk in combinatie met aanvullende duurzaamheidsmaatregelen. Of en hoe Omnia Wonen de woningen verder wil verduurzamen hangt nauw samen met de warmtetransitieplannen voor bestaande wijken (zie paragraaf 3.2).
- UWOON stelt haar interne duurzaamheidsbeleid momenteel bij, waarbij de landelijke doelstelling 'uiterlijk in 2021 gemiddeld label B en geen woningen met een label slechter dan C' het kader vormt. Op basis van het huidige beleid geldt al dat UWOON in 2021 de woningvoorraad op gemiddeld label B wil hebben. De haalbaarheid van de overige doelen wordt in 2019 nader onderzocht door UWOON en op basis daarvan worden aanvullende concrete prestatieafspraken over de verduurzaming van de bestaande voorraad gemaakt tussen UWOON en de gemeente, inclusief een planning voor de jaren tot en met 2021.

- UWOON biedt haar huurders de mogelijkheid om onder voorwaarden en tegen een vergoeding in de servicekosten 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. De bijdrage van UWOON aan de investeringskosten wordt nader bepaald bij de begroting. Tot nog toe is het uitgangspunt dat UWOON 30% van de investeringskosten draagt. De overige 70% van de investeringskosten worden verdisconteerd in de servicekosten.
- Voor het plaatsen van zonnepanelen op appartementsgebouwen werkt UWOON complexgewijs een businesscase uit. Complex Palaver is eerder al aangewezen als eerste experiment. De bewoners hebben ingestemd met het voorstel van UWOON. Uitvoering is gereed in 2019.
- UWOON wil haar allrounders opleiden als 'energiecoaches'. De allrounders kunnen huurders van tips voorzien op het gebied van het (aanpassen van) het woongedrag ten behoeve van energiebesparing.
- De gemeente onderzoekt of zij de duurzaamheidslening, die zij aan woningeigenaren aanbiedt, ook beschikbaar kan en wil stellen aan huurders.
- De corporaties zijn aangesloten bij Woonenergie, waardoor alle huurders individueel een voordeliger energiecontract kunnen afsluiten. Dit lidmaatschap van Woonenergie continueren de corporaties in 2019.

3.2 Warmtetransitie bestaande wijken en aardgasloze nieuwbouw

Vanaf 1 juli 2018 geldt een aansluitverbod op aardgas voor nieuwbouwwoningen. Dat betekent dat voor nieuwbouw alternatieve voorzieningen voor aardgas gehanteerd moeten worden. Collectieve voorzieningen, zoals een warmtenet, zijn reeds onderzocht, maar daarvoor hebben de nieuwbouwontwikkelingen een te kleine schaal. Het alternatief moet dus op woningniveau worden toegepast, wat tot op heden nog kostenverhogend is.
Daarnaast wordt de komende decennia een enorme inspanning en investering in de bestaande woningvoorraad gevraagd: in 2035 moeten alle woningen van het aardgas af zijn en in 2050 moet de volledige woningvoorraad CO_2-neutraal zijn.

Afspraken
- De gemeente draagt bij aan de kostenstijging van de 39 nieuwbouw sociale huurwoningen in de eerste fase van De Dijkjes in Elburg als gevolg van de aardgasloze ontwikkeling. Hiervoor verstrekt de gemeente een bijdrage aan Omnia Wonen conform het raadsbesluit d.d. 9 juli 2018.
- De gemeente spant zich in om in regionaal verband en in samenwerking met het Energieloket 'Veluwe Duurzaam', zoveel mogelijk kennis te ontwikkelen en informatie beschikbaar te stellen over alternatieven voor aardgas bij nieuwbouwontwikkelingen.
- Om de energietransitie in bestaande woningvoorraad door te voeren, met als doel aargasloze wijken in 2035 en een volledig CO_2-neutrale woningvoorraad in 2050, neemt de gemeente de regie in het opstellen van een energietransitieplan voor de bestaande wijken/buurten. UWOON en Omnia Wonen zijn in deze opgave een belangrijke gesprek-/sparringpartner en voorzien de gemeente daarbij van informatie vanuit hun expertise.

- De gemeente onderzoekt of zij vooruitlopend op de planning en visie per wijk al één wijk/buurt kan aanwijzen als startlocatie voor versnelde transitie.
- UWOON en Omnia Wonen stellen ook beleid en lange termijn plannen op voor het (zoveel als mogelijk) CO_2-neutraal maken van de woningvoorraad, maar zijn hierbij ook afhankelijk van het energietransitieplan van de gemeente.
- De gemeente houdt het digitale energieloket "Veluwe Duurzaam" actueel en breidt dit loket indien mogelijk uit met meer mogelijkheden voor haar inwoners.

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. Maar het faciliteren van het langer zelfstandig thuis kunnen blijven wonen in de bestaande woning is minstens zo belangrijk als nieuwbouw. Veel ouderen of mensen met een beperkingen willen namelijk helemaal niet verhuizen.

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.
- 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. Indien een dergelijke woning vrijkomt, treden de betreffende corporatie en gemeente eerst in overleg over het aanleveren van kandidaat-huurders. Indien de gemeente (bijvoorbeeld vanuit WMO) een kandidaat-huurder heeft, zijn UWOON en Omnia Wonen bereid de woning twee maanden leeg te laten staan voor deze betreffende kandidaat-huurder en ontvangt daartoe een vergoeding van de gemeente van 50% van de huurderving.
- 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. Partijen spannen zich in om deze bepaling ook in de nieuwe huisvestingsverordening op te nemen.
- 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. Voor huurders van UWOON geldt bovenstaande regeling enkel voor woningen binnen een straal van 600 meter van een supermarkt.
- Omnia Wonen heeft 79 woningen aangewezen waarbij de doelgroep senioren bij de woningtoewijzing voorrang krijgt.

- UWOON heeft de appartementen in de complexen Hart van Thornspic, Baron van Lynden en Palaver aangewezen waarbij de doelgroep senioren bij de woningtoewijzing voorrang krijgt.
- De gemeente continueert in 2019 de subsidieregeling Gewoon Gemak, die in 2018 is geactualiseerd. 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.
- UWOON gaat in 2019 met oudere huurders actief het gesprek aan om te onderzoeken wat hen belemmert om te verhuizen naar een passende woning.
- Partijen onderzoeken gezamenlijk de mogelijke meerwaarde van het aanwijzen van 'ouderencoaches' die oudere huurders ondersteunen bij een eventuele verhuizing.
- De gemeente heeft in 2018 de Blijverslening van het SVn ingevoerd. Deze is beschikbaar voor zowel huurders als kopers van een (sociale huur)woning. In 2019 evalueert de gemeente de invoering van de Blijverslening en stelt zij, indien nodig, de vorm van de lening waarin deze wordt aangeboden bij.
- De gemeente stelt een korte termijnvisie op ouderenhuisvesting op. In 2019 wordt een nieuwe woonvisie opgesteld waarbij het thema 'vergrijzing en ouderenhuisvesting' een belangrijke pijler is. Indien nodig maken partijen op basis van de analyse van de Oversampling Woon2018 en het woningbehoefteonderzoek aanvullende prestatieafspraken ten aanzien van ouderenhuisvesting.

4.2 Uitstroom uit (tijdelijke) instellingen/begeleid wonen

Om de wachtlijsten voor Beschermd Wonen en Maatschappelijke Opvang ter verminderen, moet uitstroom worden gestimuleerd. Daarvoor is het beschikbaar stellen van voldoende reguliere woningen aan uitstromers een noodzakelijk. Ten behoeve van deze doelgroep is met name behoefte aan kleinere en betaalbare huurwoningen/-appartementen, al dan niet van tijdelijke aard.

Afspraken

- Voor de uitstroom uit instellingen stellen UWOON en Omnia Wonen in 2019 in Elburg naar rato van haar aandeel in het sociale huurwoningvoorraad woningen beschikbaar voor uitstroom uit tijdelijke instellingen.
- Daarbij wordt de ingezette lijn met de 'Centrale Uitgang' doorgezet en waar mogelijk doorontwikkeld. Partijen conformeren zich aan het quotum/percentage (deel van het aantal mutatiewoningen dat door de corporaties beschikbaar wordt gesteld aan de 'Centrale Uitgang') dat jaarlijks bij de evaluatie van de 'Centrale Uitgang' in gezamenlijk overleg tussen gemeenten, corporaties en zorginstellingen benodigd wordt geacht.
- Partijen zijn het erover eens dat een goede begeleiding noodzakelijk is voor het slagen van het zelfstandig wonen. De gemeente werkt hiervoor intensief samen met zorgpartijen.
- 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 heeft besloten om, conform de regionale afspraak, tenminste 2 maatwerkwoningen (zoals concept Skaeve Huse) te realiseren in 2019. Gemeente,

corporaties en zorginstellingen werken hiervoor nauw samen in een werkgroep. De volgende rol-en taakverdeling is overeengekomen:
    - De gemeente is verantwoordelijk voor de locatie, inclusief het bouw- en woonrijp maken.
    - De corporaties zijn verantwoordelijk voor het realiseren, beheren en exploiteren van de maatwerkwoningen. De bewoner betaalt ook gewoon huur.
    - Alles wat met de 'menskant' heeft te maken, ligt bij de zorgorganisaties.
- De semi-permanente (tijdelijke) huisvesting die UWOON wil realiseren kan ook dienen voor uitstroom uit instelling. UWOON trekt hierin samen op met zorginstellingen en gemeente. De proeftuin Eperweg in Nunspeet dient hierbij als voorbeeld.

4.3 Intramurale woonvormen

Vooralsnog wordt geen grootschalige ontwikkeling van intramurale woonvormen voorzien. Mocht hier vanuit instellingen in 2019 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. Er bestaat veel onzekerheid over de toekomstige instroom van vluchtelingen. Momenteel concentreert de huisvesting zich voornamelijk op gezinsherenigingen.

Afspraken

- De gemeente is primair verantwoordelijk voor het huisvesten van de gemeentelijke taakstelling voor 2019 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 2019 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 kan dan opnieuw ingevoerd worden, inclusief de extra begeleiding via Vluchtelingenwerk (concept huismeester).
- Mocht hiertoe aanleiding zijn, is het maximale percentage van 20% van de vrijkomende sociale huurwoningen in overleg tussen de corporaties, gemeente en huurdersorganisaties tussentijds 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 slaapplaatsen zal realiseren voor arbeidsmigranten. Veelal 'wonen' arbeidsmigranten in de huidige situatie in recreatiewoningen op recreatieparken. Dit is een onwenselijk 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 2019 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.
- De gemeente onderzoekt in 2019 de mogelijkheid om huidige verblijfplaatsen van arbeidsmigranten (tijdelijk of permanent) te legaliseren en dit aanbod indien nodig te vergroten.

5.3 Spoedzoekers op recreatieparken

Veel spoedzoekers komen in de huidige situatie op recreatieparken te wonen. 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 recreatieparken 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 recreatiepark die door handhaving of sanering/transformatie van een recreatiepark 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 recreatiepark 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 en rechtstreekse bemiddeling noodzakelijk is.
- De semi-permanente (tijdelijke) huisvesting die UWOON wil realiseren kan ook dienen voor opvang van spoedzoekers.

5.4 Jongeren/starters

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

Afspraken

- Partijen hebben geconstateerd dat de slaagkans van jongeren t.o.v. andere leeftijdsgroepen erg laag is. Om de slaagkans voor jongeren te vergroten, wijst UWOON in 2019 met name kleine woningen aan waarbij jongeren bij de woningtoewijzing voorrang krijgen.
- Om de slaagkans te vergroten, met name voor jongeren en/of 1-persoonshuishoudens, onderzoeken partijen gezamenlijk naar innovatieve oplossingen. Naast het toevoegen van tijdelijke huisvesting onderzoeken partijen daarvoor in ieder geval de mogelijkheden van 'woningdelen' in combinatie met een mogelijke voorrangsregeling.
- UWOON zet hiervoor ook in 2019 het experiment door waarbij woningen die kamergewijs worden verhuurd aan vergunninghouders, na mutatie door UWOON kamergewijs aan jongeren worden verhuurd, indien deze niet meer nodig zijn voor het huisvesten van vergunninghouders. Daarbij wil UWOON tevens

experimenteren met het toevoegen van een motivatiebrief bij de inschrijving/reactie. Daarbij dient in worden gegaan op de vraag waarom deze woningzoekende graag een woning kamergewijs met een vergunninghouder samen wil bewonen, wat deze woningzoekende wil doen in de ondersteuning van de vergunninghouder bij de integratie etc.
- Om kwetsbare jongeren een kans te geven, werkt de gemeente mee aan de realisatie van een locatie volgens het concept "Kansrijk Wonen".

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

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.

In 2019 wordt in regionaal verband een nieuwe huisvestingsverordening opgesteld. Alle partijen dragen hieraan inhoudelijk bij door actief deel te nemen aan het ontwikkelproces en leveren beleidsmatige input vanuit hun expertise.

De huidige werkwijze met betrekking tot de huisvesting van urgent woningzoekenden wordt in ieder geval tot vaststelling van de nieuwe huisvestingsverordening in 2019 voortgezet. Partijen conformeren zich aan eventuele nieuwe afspraken met betrekking tot de huisvesting van urgent woningzoekenden in de nieuwe huisvestingsverordening.

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 2019 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 ook in 2019 de signalerende, faciliterende en verbindende rol.
- De gemeente heeft de regierol in de aanpak omtrent personen met verward gedrag. Hiervoor heeft de gemeente in 2018 een Plan van Aanpak opgesteld. In 2019 werken partijen actief aan de uitvoering van dit Plan van Aanpak, waaronder de signalering en melding van signalen rondom verward gedrag bij het sociaal team, UWOON doet in 2019 (met een doorloop tot en met 2020) ervaring op met de inzet van een buurtbeheerder met kennis van de GGZ-problematiek om mensen met verward gedrag beter te begrijpen, ondersteunen en waar mogelijk te betrekken bij de omgeving.
- UWOON en Omnia Wonen zullen in 2019:
  - 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. Een signalering wordt gemeld bij het sociaal team;
  - bij huurdersoverlast samenwerken met zorgpartners/GGD en politie, onder andere door gebruik te maken van gedragsaanwijzingen;
  - zich in zetten voor een goed werkend hennepconvenant en met deelnemende partijen in gesprek gaan over het aanbrengen van verbeteringen;
- UWOON en Omnia Wonen leveren in 2019 naar rato van het woningbezit een financiële bijdrage aan buurtbemiddeling.
- UWOON gaat monteurs van bedrijven waar zij mee samenwerken trainen in het herkennen van schrijnende situaties.

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 en stimuleren dit ook waar mogelijk.
- UWOON continueert de werkwijze met de Corporatieraad.
- UWOON wil in 2019:
  - samen met de reclassering mensen die een taakstraf hebben gekregen, inzetten in de wijken in Elburg;

- samenwerken met Vluchtelingenwerk en Stichting WIEL om vergunninghouders dagactiviteiten aan te bieden.

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 2019.