

**RAAMOVEREENKOMST VOOR HET MAKEN VAN
PRESTATIE AFSPRAKEN IN DE PERIODE 2017 – 2022**

24 augustus 2016

Gemeente Harderwijk

UWOON

Omnia Wonen

Huurdersraad Woonwijs

Huurdersorganisatie S.H.O.W.

Inhoudsopgave

	blz
Ondertekening	4
Vooraf	5
1. Inleiding	6
2. Thema's voor de prestatie afspraken	8
3. Gezamenlijke uitgangspunten	9
4. Ambities en basisafspraken	
4.1. Betaalbaarheid	10
4.2. Beschikbaarheid	14
4.3. Duurzaamheid	17
4.4. Huisvesten urgente doelgroepen	19
4.5. Wonen met zorg en ouderenhuisvesting	20
4.6. Herstructurering, renovatie en kwaliteitsverbetering	23
4.7. Leefbaarheid	24
5. Vormgeven partnerschap	26
6. Financiën	29

Ondertekening

Harderwijk, 29 augustus 2016.

De gemeente Harderwijk, de corporaties Stichting UWoon en Stichting Omnia Wonen, de huurdersorganisaties Stichting Huurdersraad Woonwjs en Stichting Huurdersorganisatie Omnia Wonen zijn overeengekomen de afspraken zoals vastgelegd in dit document getiteld 'Raamovereenkomst voor het maken van prestatie afspraken in de periode 2017 – 2022'.

De gemeente Harderwijk:



De heer J.L. de Jong, wethouder gemeente Harderwijk

De corporaties:



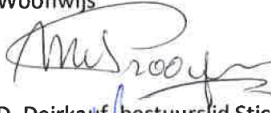
Mevrouw Ir. M.C.F. van Balen –Uijen, directeur-bestuurder UWoon



Mevrouw M.A.J. Govers, directeur-bestuurder Omnia Wonen

De huurdersorganisaties:

Mevrouw M. van Prooijen, secretaris stichting Huurdersraad Woonwjs



D. Deirkauf, bestuurslid Stichting Huurdersorganisatie Omnia Wonen



Vooraf

Woningwet 2015

Met ingang van 1 juli 2015 is de herziene Woningwet in werking getreden. Onderdeel van deze herziening is het inbedden van het maatschappelijk presteren van corporaties in het lokale beleid, door een cyclus van woonvisie, bod en prestatieafspraken. Samenwerken in de driehoek gemeente, corporaties en huurdersorganisaties staat hierbij centraal. Alle partijen hebben hun eigen rol:

- Gemeente stelt concrete en haalbare doelen
- Corporatie beargumenteert transparant welke bijdrage zij kan leveren aan die doelen
- Huurdersorganisaties doen kritisch mee bij het opstellen van die doelen, de bijdrage van de corporaties en letten op de effecten hiervan voor de huurders

Partners in volkshuisvesting

De gemeente Harderwijk, de corporaties UWOON en Omnia Wonen en de huurdersorganisaties hebben een lange traditie van samenwerken in Harderwijk. Het document dat nu voor u ligt weerspiegelt een gezamenlijk streven naar voldoende betaalbare en goed onderhouden sociale huurwoningen in leefbare buurten.

Raamovereenkomst

In deze raamovereenkomst worden basisafspraken gemaakt voor de lange termijn, de bedoeling is deze jaarlijks te concretiseren in prestatieafspraken. De raamovereenkomst is een doorkijk naar de langere termijn, eventuele investeringen kunnen hierdoor in perspectief worden geplaatst, en onderhandelingen hoeven niet jaarlijks heropend te worden. De corporaties brengen binnen het kader van de raamovereenkomst hun bod uit. Dat bod zal dan in ieder geval binnen de twee eerstvolgende jaren een praktisch gevolg moeten krijgen. Een dergelijke periode is goed te overzien en gaat net iets verder dan de al bekende investeringen voor het komend jaar.

1. Inleiding

Prestatieafspraken 2016

Op 7 december 2015 hebben partijen het document 'Prestatieafspraken 2016' ondertekend. Voor 2016 zijn twee prestatieafspraken gemaakt:

1. De vastgestelde samenwerkingsovereenkomst 2013 – 2016 tussen gemeente Harderwijk, UWoon, Omnia Wonen en hun huurders wordt voor het jaar 2016 gecontinueerd. Deze samenwerkingsovereenkomst wordt in 2016 geëvalueerd
2. Om te komen tot een gezamenlijke visie op de woningmarkt in Harderwijk, prestatieafspraken voor 2017 en een raamovereenkomst 2018 – 2022 wordt een stappenplan voorgesteld

Meer in detail bekeken geeft het stappenplan aan welke stappen de partijen in 2016 zullen volgen om te komen tot:

- a) consensus over de thema's van de prestatieafspraken
- b) gezamenlijke visie op de woningmarkt
- c) evaluatie van de huidige samenwerkingsovereenkomst
- d) gemeenschappelijke en individuele ambities
- e) prestatieafspraken voor 2017/2018
- f) raamovereenkomst 2018 - 2022
- g) processtappen 2017 en verder
- h) een nadere invulling van het partnerschap

Gedurende het doorlopen van dit stappenplan -in de eerste twee kwartalen van 2016- kwamen de partijen tot het inzicht dat het beter is om eerst een raamovereenkomst voor de periode 2017 tot 2022 op te stellen en daar de resultaten van de besprekingen over de punten a t/m d en f t/m h in vast te leggen. Daarmee is dan het kader geschetst en kan men vervolgens – in een afzonderlijk document- de concrete prestatieafspraken voor 2017/2018 vastleggen.

Leeswijzer

In hoofdstuk 2 bespreken we welke thema's zijn gekozen om prestatieafspraken over te maken. In hoofdstuk 3 worden de gezamenlijke uitgangspunten gepresenteerd. In hoofdstuk 4 worden per thema (zie hoofdstuk 2) de gezamenlijke ambities verwoord in de vorm van een aantal basisafspraken voor de langere termijn. In hoofdstuk 5 is aandacht voor hoe de partijen elkaar in het proces willen zien, wat men van elkaar verwacht over rol en inbreng in het proces en hoe men de processtappen voor 2017 en verder ziet. In hoofdstuk 6 tenslotte is er aandacht voor de financiële aspecten rondom de samenwerking.

2. Thema's voor de prestatieafspraken

In goed overleg is consensus bereikt over de thema's waarover prestatie afspraken gemaakt zullen worden. Daarbij is gebruik gemaakt van de Handreiking Prestatieafspraken, het beleidsplan Wonen Harderwijk 2016, het bod dat de corporaties in 2015 gedaan hebben en de (evaluatie van de) lopende samenwerkingsovereenkomst. Dit ziet er als volgt uit:

1. Betaalbaarheid
2. Beschikbaarheid
 - nieuwbouw
 - vrije sectorhuur
 - verkoop en liberaliseren woningen
 - (bevorderen) doorstroming
3. Duurzaamheid
4. Huisvesten urgente doelgroepen
5. Wonen met zorg en ouderenhuisvesting
6. Herstructurering , renovatie en kwaliteitsverbetering
7. Leefbaarheid

De thema's 1,2,3,4 en 5 zijn tevens de rijksprioriteiten voor de periode 2016 tot en met 2019. Dat zijn de volkshuisvestelijke issues die volgens het Rijk echt niet kunnen blijven liggen en dus met prioriteit moeten worden opgepakt. De benoemde prioriteiten spelen overal en zijn van nationaal belang. Het Rijk verwacht danook dat gemeenten en corporaties in ieder geval over deze thema's prestatieafspraken maken.

3. Gezamenlijke uitgangspunten

Uit de diverse besprekingen komen de volgende, gezamenlijk gedragen, uitgangspunten naar voren:

1. Het bieden van voldoende kansen op de Harderwijkse woningmarkt voor mensen met een inkomen tot € 45.000,-. Partijen dragen zorg voor voldoende betaalbare huurwoningen , zodat woningzoekenden binnen een redelijke termijn een sociale huurwoning kunnen vinden die bij hun inkomen en persoonlijke situatie past.
2. Binnen dit doel spannen partijen zich in om passende huisvesting en een geschikte woonomgeving te bieden aan mensen die extra hulp nodig hebben bij het vinden van een woning.
3. Partijen werken ieder vanuit de eigen verantwoordelijkheid aan wonen. Onder de regie van de gemeente werken partijen samen aan de afstemming van wonen met zorg en welzijn voor mensen met beperkingen en/of zorg of ondersteuningsbehoefte. Zorg- en welzijnspartijen worden hier bij betrokken.
4. Partijen streven naar een mix van inkomensgroepen binnen de diverse wijken van de gemeente en monitoren of de uitvoering van de passendheidstoets , die voortkomt uit de Woningwet 2015, niet leidt tot concentratie van lagere inkomens en eenzijdige wijken
5. Continueren kwaliteitsverbetering, met bijzondere aandacht voor energiebesparing, toegankelijkheid en veiligheid.
6. Bijhouden en waar nodig verbeteren van leefbaarheid door een pakket aan maatregelen op fysiek, sociaal en economisch terrein. We zoeken hierbij nadrukkelijk aansluiting bij onze maatschappelijke partners, ieder vanuit zijn eigen verantwoordelijkheid en onder regie van gemeente.

4. Ambities en basisafspraken

In een overleg, onder andere op basis van een visie op de woningmarkt en aanpalende thema's, is vastgesteld welke gemeenschappelijke ambities er zijn. Het doel van dit overleg was helder te krijgen wat de beoogde inzet van de corporaties is en welke prioriteiten en verwachtingen de gemeente en de huurdersorganisaties hebben ten aanzien van de inzet van de corporaties. We gaan deze ambities hier per thema (zie hoofdstuk 2) kort uitwerken om die vervolgens te vertalen in basisafspraken voor de periode 2017 – 2022 .

4.1. Betaalbaarheid

Het Rijk heeft aan dit thema prioriteit gegeven om gemeenten en corporaties te stimuleren afspraken te maken over rechtvaardige slaagkansen van de verschillende inkomensgroepen en het passend toewijzen. En dan in het bijzonder waar het gaat om de betaalbaarheid voor specifieke (kwetsbare) doelgroepen.

Het begrip betaalbaarheid gaat niet alleen over huurprijs, maar vooral ook over inkomen en het bestedingsgedrag van huishoudens. Op het inkomen hebben partijen geen invloed , maar wel willen partijen de invloed die er is om woonlasten beheersbaar te houden zo goed mogelijk benutten. Het gaat hierbij om de huurprijs van de woning, energielasten, servicekosten, de mogelijkheden voor kwijtschelding van de WOZ en bijzondere bijstand.

Partijen spannen zich in om, met het oog op de betaalbaarheid voor de laagste inkomensgroepen en het passend toewijzen, voldoende woningen beneden de eerste aftoppingsgrens te houden. Tegelijkertijd willen de corporaties de komende jaren complexen verbeteren met het oog op energiezuinigheid, toegankelijkheid en/of veiligheid. Het verbeteren van de woning staat regelmatig op gespannen voet met het streven voldoende woningen onder de eerste aftoppingsgrens te houden.

Onderzoek betaalbaarheid

De corporaties hebben onderzoek laten doen naar de betaalbaarheid. Uit presentaties gegeven door de corporaties (september 2015) blijkt dat 28% van de huurders onvoldoende budget over houdt voor sociale participatie. De grootste groep

hierbij is de huurtoeslagontvangers waarbij de eenpersoonshuishoudens zijn oververtegenwoordigd. Maar ook éénuoudergezinnen en jongeren tot 25 jaar hebben het moeilijk. Partijen zijn zich bewust dat de hoge woonquote niet alleen wordt veroorzaakt door de huurprijs, maar vooral door het netto inkomen en de bijkomende woonlasten.

Passend toewijzen

Woningcorporaties verhuren per 1 januari 2016 jaarlijks aan ten minste 95% van de huishoudens met potentieel recht op huurtoeslag woningen met een huurprijs tot en met de aftoppingsgrenzen. Deze verplichting geldt voor nieuw te verhuren woningen. De resterende marge van 5% is bedoeld om woningcorporaties een beperkte ruimte te bieden om in uitzonderingssituaties toch een (iets) duurdere woning te kunnen toewijzen, bijvoorbeeld wanneer niet op korte termijn een kwalitatief passende woning met een meer betaalbare huurprijs beschikbaar is. Dit (nieuwe) rijksbeleid van passend toewijzen moet er voor zorgen dat huishoudens (meer) in overeenstemming met hun draagkracht worden gehuisvest en dat de uitgaven voor huurtoeslag worden beperkt.

Woningtoewijzing Noord-Veluwe

Op basis van de onderzoeken van de corporaties naar betaalbaarheid en de rijksregels voor passend toewijzen wordt op de Noord Veluwe de volgende toewijzingstabel gehanteerd.



Passend toewijzen		Netto huurprijs per maand (prijspeil 2016)		
Uw huishoudgrootte	Uw verzamelinkomen	≤ €586,68	> €586,68 ≤ €628,76	> €628,76 ≤ €710,68
	≤ €22.100	✓		
	> €22.100 ≤ €35.739		✓	✓
	> €35.739 ≤ €45.000			✓
	≤ €30.000*	✓		
	> €30.000* ≤ €35.739		✓	✓
	> €35.739 ≤ €45.000			✓
*vanaf de AOW-leeftijd € 30.050				
	≤ €30.000*	✓	✓	
	> €30.000* ≤ €35.739	✓	✓	✓
	> €35.739 ≤ €45.000			✓
*vanaf de AOW-leeftijd € 30.050				

Streefhuren

Voor de corporaties gaat het nu om het vinden van een juiste balans tussen een (financieel) verantwoord huurbeleid en voldoende ruimte om passend te kunnen toewijzen. UWOON en Omnia Wonen hebben onderzoek gedaan naar de omvang van de groep huishoudens die op een sociale huurwoning onder de aftoppingsgrens is aangewezen, nu en in de toekomst. Op basis hiervan hebben ze een streefhuurbeleid opgesteld, waarvan de uitkomst is weergegeven in onderstaande tabel.

	tot € 409,90	€ 409,90 tot € 586,68	€ 586,86 tot € 710,68	vanaf 710,68	totaal
UWOON	459	1.866	1.777	7	4.109
Omnia Wonen	42	558	236	182	1.018
totaal	501	2.424	2.013	189	5.127
In %	10 %	47 %	39 %	4 %	100 %

Het streefhuurbeleid moet als volgt gezien worden: het is een inschatting van de noodzakelijke samenstelling van de woningvoorraad naar huurprijs, teneinde te kunnen voorzien in voldoende passende huurwoningen voor mensen met een laag inkomen. Uit de tabel valt af te leiden dat dit het geval is als de streefhuur van 57% van de sociale huurwoningen in de gemeente Harderwijk onder de 1^e aftoppingsgrens valt.

Dit betekent niet dat de huidige huren van woningen worden aangepast. Het streefhuurbeleid wordt bij mutatie (nieuwe verhuringen) toegepast. In theorie betekent dit, dat als alle huurwoningen gemuteerd zijn, de samenstelling van de voorraad conform de tabel is.

Voorkomen huurachterstanden

De aanpak rondom huurachterstanden en eventuele uitzettingen als gevolg daarvan is gericht op preventie en vroegtijdige signalering. Goede communicatie naar de bewoners is hierbij een belangrijke succesfactor. Bewoners worden actief benaderd als ze hun huur niet op tijd betalen en krijgen in een vroeg stadium de mogelijkheid om een betalingsregeling te treffen. Verder wordt aan bewoners budgetbegeleiding via Stimenz aangeboden als het vaker niet lukt om op tijd de huur te betalen. Huurachterstanden hebben zelden alleen met de huurprijs van de woning te maken.

Woonlasten

Het voorkomen van schulden en het vroeg signaleren van betalingsproblemen staan komende jaren ook centraal in het schulden en armoedebelief van de gemeente. De gemeente heeft met het vaststellen van de Nota Bestaanszekerheid en Inkomensondersteuning een pakket aan maatregelen die ze kan gebruiken, waarbij het uitgangspunt is dat iedere Harderwijker bestaanszekerheid kent. Er wordt jaarlijks een bedrag beschikbaar gesteld voor schulddienstverlening, waarbij sterk wordt ingezet op het vergroten van zelfredzaamheid van mensen met schulden. Andere maatregelen die genoemd worden zijn: een koppeling van kwijtschelding gemeentelijke belastingen en waterschapsbelasting, het aanpassen van de maatschappelijke bijdrageregelingen en het uitbreiden van de ondersteuning op het gebied van jeugd en sociale activiteiten. Verder worden er nog voorstellen gedaan om een structureel budget beschikbaar te stellen voor energiebesparende maatregelen en een energiecoach die advies kan geven rondom woonlasten. Er wordt hier een directe relatie gelegd met schuldhulpverlening.

Basisafspraken voor de langere termijn

- Partijen hebben (regionaal) afspraken gemaakt over passend toewijzen. Het inkomen van een nieuwe huurder moet passen bij de huurprijs. Het inkomen en de samenstelling van het huishouden bepalen of iemand voor een woning in aanmerking komt. Woningzoekenden kunnen niet meer voor alle woningen in aanmerking komen (zie tabel op blz. 9)
- corporaties streven er naar om de streefhuren van tenminste 57 % van hun bezit te brengen of te houden onder de 1^e aftoppingsgrens en dit percentage bij te stellen als slaagkansen daar aanleiding toe geven. Tevens wordt er geprobeerd zoveel mogelijk per wijk te differentiëren.
- De gemeente geeft uitvoering aan de nota Bestaanszekerheid en Inkomensondersteuning
- Blijven inzetten op preventie en vroegtijdige signalering van huurachterstanden
- huishoudens die gezien hun inkomen en eventuele betalingsachterstanden “te duur” wonen kunnen onder voorwaarden aanspraak maken op financiële urgentie en bijzondere bijstand.

- Bij duurzaamheidsmaatregelen is de investering vooral gericht op energiebesparing en daarmee het beperken van de energielasten voor de huurders

4.2. Beschikbaarheid

Beschikbaarheid gaat over de vraag of een woningzoekende in staat is binnen een aanvaardbare termijn een geschikte woning te vinden. Dit betekent zorgen voor een voldoende aanbod van betaalbare/passende woningen, hetzij in de bestaande voorraad (door mutaties en/of het stimuleren van doorstroming), hetzij in de nieuwbouw.

Partijen streven naar het verkrijgen van een voldoende groot woningaanbod in de sociale huursector. De inspanning is met name gericht op het behouden van de goedkope en betaalbare woningvoorraad, gezien de toegenomen druk op deze twee prijssegmenten.

Slaagkansen

De slaagkans geeft weer welk aandeel van de actief woningzoekenden een corporatiewoning heeft gevonden. De slaagkans wordt beïnvloed door de omvang van het beschikbare woningaanbod en de omvang van de groep actief woningzoekenden.

De definitie van slaagkansen is als volgt:

“Het aantal woningzoekenden (per subgroep) dat in een betreffende periode een sociale huurwoning van één van de woningcorporaties heeft verkregen, gedeeld door het aantal woningzoekenden (per subgroep) dat op die woningen heeft gereageerd en dan uitgedrukt in procenten.”

In de tabel passend toewijzen (zie paragraaf 4.1.) worden negen subgroepen woningzoekenden onderscheiden, elke subgroep is een combinatie van huishoudgrootte en inkomen. Vanaf 1 juli 2016 worden voor iedere subgroep afzonderlijk de slaagkansen gemonitord.

Nieuwbouw

Volgens huidige inzichten is een toevoeging van circa 300 sociale huurwoningen (exclusief extra behoefte vanwege uitstroom uit instellingen en exclusief de huisvesting statushouders) noodzakelijk in de komende tien jaar. Mocht uit de woningmarktanalyse door bureau Companen (zie hoofdstuk 5) blijken dat de behoefte anders ligt, dan wordt het aantal in deze raamovereenkomst aangepast.

De gemeente monitort locaties die geschikt zijn voor nieuwbouw en stelt de corporaties hiervan zo snel mogelijk op de hoogte. Corporaties stellen zich positief en actief op om op korte termijn woningen in de sociale sector en dan met name woningen tot de 1^e aftoppingsgrens te realiseren.

Bevorderen uitstroom

Het hoge aandeel vrije sector huurwoningen in het nieuwbouwprogramma volgens het Beleidsplan Wonen 2016 is mede bedoeld om (goedkope) scheefwonders te stimuleren te verhuizen naar een woning die beter past bij hun inkomen. We zijn ons bewust dat er naast nieuwbouw meer nodig is om daadwerkelijk invloed te hebben op de uitstroom. Partijen zetten zich daarom komende jaren in om te onderzoeken welke maatregelen genomen kunnen worden om de uitstroom uit een sociale huurwoning te stimuleren. Hierbij kan gedacht worden aan voorrang verlenen van deze zittende huurders bij de verkoop van corporatiewoningen en bij de verhuur van vrije sector corporatiewoningen. Ook het bouwen van betaalbare koopwoningen kan een optie zijn.

Flexwonen

Partijen stellen vast dat er nu (te) weinig woonruimte beschikbaar is voor mensen die snel en eenvoudig een woning zoeken. Te denken valt dan aan de volgende groepen.

Spoedzoekers: dat zijn woningzoekenden die niet in aanmerking komen voor urgentie maar door omstandigheden wel op heel korte termijn op zoek zijn naar een woning. Denk daarbij aan inwoonsituaties, echtscheidingen, (binnenlandse) arbeidsmigranten.

Starters: Jongeren en studenten die in de opstart van hun carrière nog (tijdelijk) behoren tot de doelgroep van de corporaties.

Statushouders: De wachttijd voor gezinshereniging is inmiddels opgelopen tot 14 maanden. Het is wenselijk om een alleenstaande

statushouder in afwachting van gezinshereniging tijdelijk te huisvesten. Hoe eerder een statushouder geplaatst is in een gemeente des te eerder kan het integratieproces beginnen.

Cliënten zorginstellingen: Cliënten uit de zorginstellingen die uitbehandeld zijn, houden nu nog een plek vast in de instelling waardoor er wachttijden ontstaan bij de instellingen. Het bieden van tijdelijke woonruimte kan zorgen voor een doorstroomeffect waardoor nieuwe cliënten kunnen instromen en uitbehandelde cliënten kunnen uitstromen.

Het concept van flexwonen houdt in dat er huisvesting wordt gerealiseerd die relatief snel te betrekken is, betaalbaar is en over het algemeen steeds voor een tijdelijke periode is, zodat de huurder tijd heeft om zich te oriënteren op de volgende stap in zijn wooncarrière.

Verkoop en liberalisatie

Verkoop en liberaliseren betekent in feite woningen aan de sociale sector onttrekken. In tijden van schaarste lijkt dat geen logische gedachte, maar het kan wel geld genereren om andere plannen van de grond te krijgen. Voor die acties krijgen de gemeente (en huurdersorganisaties) de mogelijkheid om een zienswijze in te dienen.

Basisafspraken voor de langere termijn

- Partijen streven naar een gemiddelde slaagkans van 40%, wat overeenkomt met een actieve zoektijd van gemiddeld tweeënhalf jaar. Dit wordt als redelijk ervaren.
- Partijen zetten zich in om voor de (negen) onderscheiden groepen woningzoekenden gelijke slaagkansen te creëren.
- Als blijkt dat er verschillen zijn of ontstaan in de slaagkansen van de verschillende groepen woningzoekenden gaan partijen met elkaar in gesprek om maatregelen te treffen.
- Uitgangspunt is dat UWOON circa 80% van de benodigde nieuwbouw in de sociale sector voor haar rekening neemt en Omnia Wonen circa 20%.
- Corporaties zetten zich gezamenlijk in om tenminste 55 % van de nieuwbouw onder de eerste aftoppingsgrens te realiseren.
- De gemeente stelt de corporaties op de hoogte van

(potentiële) locaties voor nieuwbouw.

- Gemeente en corporaties gaan periodiek met elkaar in gesprek om de mogelijke rol van de corporaties bij de ontwikkeling van die locaties te verkennen.
- Corporaties stemmen onderling af wie op welke locatie het voortouw neemt.
- De gemeente hanteert voor sociale huurwoningen een korting op de (marktconforme) grondprijs, voor zover dit past binnen de wettelijke regelgeving. Corporaties worden betrokken bij het opstellen van Nota Grondbeleid.
- Partijen gaan actief maatregelen inzetten om goedkoop scheefwonen te verminderen en uitstroom uit de sociale huursector te stimuleren.
- Partijen spreken af actief samen te werken bij het ontwikkelen van plannen voor flexwonen en het huisvesten van specifieke doelgroepen. Dit als aanvulling op de bouw van 300 reguliere woningen. Uitgangspunt is om in eerste instantie 50 flexplekken te realiseren en dan te bekijken of het er meer moeten worden, met een maximum van 100.
- Als er woningen uit de sociale voorraad worden onttrokken - door liberalisatie of verkoop- zal de betreffende corporatie dit met een even groot aantal (nieuwe) woningen compenseren.

4.3. Duurzaamheid

Dit onderwerp is komende jaren een rijksprioriteit vanwege de bijzondere aandacht voor de energieuze voorraad. Naast de lagere CO₂ uitstoot is dit van belang voor lagere woonlasten. Om klimaat en energie te verankeren in beleid heeft de gemeente gewerkt aan een routekaart naar een duurzaam en klimaatneutraal Harderwijk 'De Energieke Stad'. Daarin is de ambitie genoemd om in 2031 een CO₂-reductie van 45% te behalen ten opzichte van 2010. Een veilige en goed onderhouden woning met een gezond binnenmilieu voorkomt gezondheidsschade en draagt bij aan de uitstraling van de buurten en wijken.

Ambities corporaties

Terugdringen van energiegebruik is ook één van de ambities van UWOON, met name vanuit de zorg om de betaalbaarheid voor wonen voor haar huurders. In 2021 heeft UWOON geen woningen meer in haar bezit met een label G. De overige woningen van de

voorraad van UWOON worden vóór 2028 naar minimaal label C en gemiddeld label B gebracht. Alle technische maatregelen worden genomen op natuurlijke onderhoudsmomenten en dus verspreid over de komende jaren. Daardoor is niet vooraf te voorspellen welke reductie binnen de periode van deze raamovereenkomst wordt gerealiseerd.

Omnia Wonen wil haar totale woningbestand in de 12 gemeenten waar zij actief is eind 2018 op gemiddeld label B (c.q. energie-index 1,40 conform het 'nader voorschrift' dat sinds 1 januari 2015 van kracht is) hebben. De ambitie voor de afzonderlijke gemeenten moet nog geformuleerd worden. Zodra deze voor Harderwijk bekend is, wordt deze aan deze raamovereenkomst toegevoegd.

Duurzaamheid versus betaalbaarheid

Corporaties onderschrijven het belang van klimaat-doelstellingen maar benoemen dat de middelen daarvoor wel beperkt zijn. Bij de inzet van duurzaamheid speelt betaalbaarheid een belangrijke rol: de huurverhoging als gevolg van investeringen moet in verhouding staan tot de verbetering van de energiezuinigheid van de woning en de verbetering van het wooncomfort.

Eigen gedrag

Partijen realiseren zich dat het gedrag van de bewoners een belangrijke rol speelt bij daadwerkelijke energiebesparing. Komende tijd zullen maatregelen besproken worden die nodig zijn om bewustwording van bewoners te bevorderen en kennis te delen over werkzame methoden.

Basisafspraken voor de langere termijn

- Corporaties zetten zich in om in 2020 grotendeels woningen in de bestaande voorraad naar gemiddeld label C (energie-index tussen 1,41 en 1,80, conform nader voorschrift) gebracht te hebben. De technische maatregelen worden genomen op natuurlijke onderhoudsmomenten. Woningen die in aanmerking komen voor hoog renovatie worden in beginsel minimaal gebracht naar Label A (energie-index tussen 0,81 en 1,20).
- Partijen ondersteunen waar nodig en mogelijk huurders met duurzaamheidsinitiatieven.
- Naast de lopende isolatie subsidie voor particuliere verhuurders onderzoekt de gemeente op welke wijze zij

corporaties (financieel) kan ondersteunen bij het treffen van duurzaamheidsmaatregelen.

- Partijen stimuleren en motiveren bewoners tot gedragsverandering, zodat het energieverbruik wordt teruggedrongen en ongezonde leefsituaties worden voorkomen.

4.4. Huisvesten urgente doelgroepen

Ook dit onderwerp valt onder de rijksprioriteiten. De wet benoemt dan onder andere statushouders, zorgbehoevenden zoals gehandicapten of ouderen en mensen met een woonurgentie als specifieke doelgroepen voor de corporatie. Het belang ligt hem dan met name in de groei van deze groep en de druk die dat oplevert voor de reguliere woningzoekenden. In Harderwijk streven partijen er naar om gelijke slaagkansen te creëren voor alle doelgroepen, waarbij de urgentie beschreven in de Huisvestingsverordening 2015 leidend is voor de eventuele voorrang.

Balans tussen regulier en urgent

Toetreding op de woningmarkt moet voor alle doelgroepen makkelijker worden, dit terwijl de druk op de woningmarkt toeneemt. De groep die vanwege een specifieke situatie urgent wordt bevonden is zeer gevarieerd en de afgelopen jaren verbreed. Om evenredige/redelijke kansen voor alle woningzoekenden te bereiken, monitoren we de komende jaren of er sprake is van verdringing, het oplopen van wachttijden enzovoorts.

Statushouders

De gemeente Harderwijk heeft een taakstelling vanuit het Rijk om jaarlijks statushouders te huisvesten. Voor de tweede helft van 2016 bestaat deze taakstelling uit 62 statushouders. De verwachting is dat dit aantal het komende jaar nog zal stijgen. Hierdoor zijn er kortere doorlooptijden waarbinnen statushouders gehuisvest moeten worden. Het aanbod van reguliere sociale huurwoningen is onvoldoende om de gehele taakstelling op te vullen. Het realiseren van tijdelijke huisvesting (flexwonen) en kamerbewoning kan een mogelijkheid zijn om wat druk van de ketel te halen.

Maatschappelijke opvang

Maatschappelijke organisaties als Iriszorg en GGZ centraal luiden de noodklok. Cliënten zijn er klaar voor om zelfstandig te wonen maar

doorstroming naar reguliere woonruimte duurt te lang zodat de cliënten onnodig lang in de instellingen verblijven. Om de druk op de woningvoorraad te verlichten kan ook hier de mogelijkheid van flexwonen ingezet worden.

Begeleid wonen

Verder komt uit de Jeugdzorg het signaal dat er een tekort is aan mogelijkheden voor begeleid wonen. Partijen verkennen komende periode de mogelijkheid om begeleid wonen binnen de reguliere voorraad verder uit te breiden. De verantwoordelijkheid van de uitvoering van de Jeugdwet ligt bij de gemeente. In de Verordening Jeugdhulp Harderwijk zijn de voorwaarden geregeld over het verblijf van jongeren die niet meer thuis kunnen wonen. Vaak worden de jongeren ondergebracht in een instelling waar ze kunnen blijven tot hun 18e. Na hun 18e mogen ze niet meer in de instelling verblijven en moeten ze doorstromen naar zelfstandige woonruimte of begeleid kamertraining projecten. Het is erg moeilijk om jongeren nu door te laten stromen naar een woonvorm waar ze begeleiding krijgen op weg naar zelfstandigheid.

Basisafspraken voor de langere termijn

- Huisvesting van statushouders wordt naar rato van het woningbezit verdeeld over de in Harderwijk werkzame corporaties
- Partijen werken actief mee aan het uitbreiden van de mogelijkheden voor begeleid wonen
- Partijen werken actief mee aan flexwonen (zie beschikbaarheid)
- Maximaal 3% van de mutaties wordt buiten het woonruimteverdelingssysteem om gereserveerd voor bijzondere toewijzingen, mits partijen flexwonen realiseren.

4.5 Wonen met zorg en ouderenhuisvesting

Ook dit onderwerp is een onderdeel van de rijksprioriteiten. De sterke vergrijzing met een toename van het aantal oudere ouderen maakt dat het Rijk graag ziet dat gemeenten een visie hebben over dit onderwerp. Zeker in het licht van de ontwikkeling dat ouderen langer zelfstandig moeten en willen wonen. Veranderde regelgeving zorgt ervoor dat ouderen maar ook andere zorgvragers 'in de wijk' terecht komen of daar langer blijven. Al eerder is aangegeven dat

Harderwijk zich wil inzetten voor alle doelgroepen. Bewoners die ondersteuning nodig hebben om langer te blijven wonen moeten die ook kunnen ontvangen. De gemeente heeft hier een grote verantwoordelijkheid: het woonbeleid grenst hier direct aan het zorg- en welzijnsbeleid.

Bewustwording en eigen verantwoordelijkheid stimuleren

Iedereen is zelf verantwoordelijk voor zijn of haar woonsituatie. Met het toenemen van de leeftijd kan de behoefte of noodzaak ontstaan om de woonsituatie hierop aan te passen. Inwoners moeten zich meer bewust worden van het feit dat ze in dat geval zelf iets met hun woning kunnen en moeten doen. Het WMO loket levert hier een bijdrage aan. Eigen verantwoordelijkheid staat voorop en de gemeente is het vangnet.

Geschiktheid van de voorraad/veiligheid en comfort

De bestaande woningvoorraad van de corporaties biedt veel mogelijkheden om het langer zelfstandig blijven wonen vaker mogelijk te maken. Bijvoorbeeld door het verwijderen van drempels binnen de woning indien dat zorgt voor een verbetering van de classificatie en indien de betreffende woning binnen een straal van 600 meter van een supermarkt ligt. Bij het (mutatie) onderhoud besteden de corporaties hier veel aandacht aan. Het opplussen van de woning middels zelf aangebrachte voorzieningen is ook vaak mogelijk. Partijen treden wel met elkaar in overleg op het gebied van technische en sociale innovaties die langer thuis wonen voor meer ouderen en mensen met een beperking mogelijk maken. Veiligheid is hierbij een belangrijk uitgangspunt.

Woningaanpassingen

Het aanbrengen en financieren van individuele woningaanpassingen is geregeld in de verordening Maatschappelijke ondersteuning. Artikel 11 lid 3 van de verordening Maatschappelijke ondersteuning beschrijft welke collectieve voorzieningen voor financiering in aanmerking komen.

Toewijzen van aangepaste woningen en doorstroming

Er zijn in de loop van de jaren heel wat woningen bouwkundig ingrijpend aangepast, maar ook minder ingrijpende aanpassingen komen voor, zoals een traplift. Bij het vrijkomen van zo'n woning komt het voor dat er geen kandidaat reageert die gebruik maakt van de voorziening. Andersom blijven mensen in een aangepaste woning wonen, ook als de gebruiker noodgedwongen is opgenomen of is

komen te overlijden. Partijen zetten zich in om slim om te gaan met woningaanpassingen en het passend verdelen van reeds geschikte woningen. Hierin kan onderscheid gemaakt worden in de mate waarin een woning is aangepast. Een woning met bouwkundig ingrijpende aanpassingen is een schaars product. Partijen spannen zich extra in om vraag en aanbod voor deze woningen goed op elkaar af te laten stemmen, ook met de andere gemeenten in de regio. Er worden op vrijwillige basis afspraken gemaakt met bewoners die wonen in woningen die ingrijpend bouwkundig zijn aangepast, maar van de voorzieningen geen gebruik (meer) maken. De gemeente gaat in gesprek met de bewoners op het moment dat de woning gebruikt moet worden voor iemand anders die wel gebruik zal maken van de aanpassingen. Als de huur wordt opgezegd zal de gemeente een verhuisvergoeding verstrekken.

Specifieke woonvormen

Veel mensen met een zorgvraag behoren al tot de doelgroep van beleid van woningcorporaties. Voor de huisvesting voor een deel van deze groepen zijn afspraken gemaakt met zorginstellingen voor begeleid wonen of voor specifieke woonvoorzieningen met zorg. Corporaties blijven woningen en woonvormen beschikbaar stellen aan mensen met een zorgvraag. Zij doen dit onder de voorwaarde van voldoende ondersteuning of professionele hulp voor bewoners om zonder (ernstige) problemen zelfstandig te kunnen wonen.

Basisafspraken voor de langere termijn

- Centraal staat dat de ondersteuning of zorg zo dicht mogelijk bij mensen thuis wordt georganiseerd, dat mensen met een zorgbehoefte zo zelfstandig mogelijk kunnen wonen en net als ieder ander keuzevrijheid hebben in hun woonsituatie
- De gemeente zet zich in om haar rol van regisseur en coördinator op het terrein van langer zelfstandig wonen met zorg vanuit de verschillende domeinen actief en adequaat in te vullen.
- Corporaties zijn mede verantwoordelijk voor huisvesting van mensen met een laag inkomen en met behoefte aan zorg. Ze spelen daarom naar vermogen in op de ontwikkelingen. Dit doen ze onder andere door open te staan voor nieuwe wooninitiatieven en concepten die passen bij het scheiden van wonen en zorg. Het gaat hier nadrukkelijk om initiatieven van groepen van bewoners en/of

zorgorganisaties

- Partijen maken nadere afspraken die een bijdrage leveren aan het slim toewijzen van reeds ingrijpend aangepaste woningen aan mensen die dat type woning nodig hebben.
- Als particuliere initiatiefnemers zich melden voor een project voor groepswonen of andere vormen van gemeenschappelijke woon/zorg concepten voor huishoudens die horen tot de doelgroep van de corporaties wordt er door partijen gekeken naar de mogelijkheden. Gekeken wordt er dan naar onder andere financiële haalbaarheid, beschikbare locaties verdringingseffecten en begeleiding.
- Corporaties onderzoeken bij nieuwbouw en ingrijpende renovatie van woningen die speciaal gebouwd worden voor ouderen altijd de mogelijkheden voor ten minste elektrisch koken.
- In de loop van 2017 worden er gesprekken opgestart met gemeente om te komen tot een WMO convenant

4.6 Herstructurering, renovatie en kwaliteitsverbetering.

De corporaties zijn op zoek naar de juiste balans tussen de gewenste kwantiteit (aantal woningen), de kwaliteit (onderhoud, duurzaamheid) en betaalbaarheid (huurprijs). De prioriteit ligt komende jaren bij voldoende betaalbare woningen.

Bij sloop en nieuwbouw neemt de goedkope kernvoorraad (=woningen onder de aftoppingsgrenzen) vaak af en komen er duurdere woningen voor in de plaats. Partijen zijn zich goed bewust dat er een spanningsveld ligt tussen woningverbeteringen en betaalbaarheid. Toch is de kwaliteit van de woning cruciaal voor de tevredenheid van de bewoner over diens woonsituatie. Bij nieuwbouw en ingrijpende kwaliteitsverbeteringen gaan de totale woonlasten overigens vaak wel omlaag, doordat de energie index sterk verbetert.

Basis afspraken voor de langere termijn

- corporaties geven jaarlijks inzicht in hun plannen voor renovatie, sloop en vervangende nieuwbouw.
- De gemeente reserveert op basis van dat inzicht een jaarbudget voor het toekennen van een tegemoetkoming in de door de corporaties verstrekte

verhuiskostenvergoedingen aan huurders, alsmede een budget als tegemoetkoming in de kosten van wisselwoningen.

- De gemeente toont een actieve betrokkenheid bij herstructureringsplannen, onder andere door de inbreng van stedenbouwkundige advisering.

4.7 Leefbaarheid

De Woningwet schrijft gedetailleerd voor wat woningcorporaties kunnen bijdragen aan leefbaarheid. Zij mogen werken aan leefbaarheid in de directe nabijheid van hun onroerende zaken en voor de huurders van die gelegenheden. De maximale bijdrage wordt per kalenderjaar opnieuw vastgesteld en uitgedrukt in euro's per woning onder de liberalisatiegrens. Voor 2016 bedraagt deze bijdrage 126,25 euro. De kosten voor een eventuele huismeester of buurtbeheerder zitten hier al bij in. Inmiddels is er een wetwijziging aangenomen die een hoger bedrag toestaat mits dit bedrag expliciet is opgenomen in de prestatieafspraken.

HarderWijkaanpak

De kern van HarderWijkaanpak is dat bewoners zelf aan de slag gaan met ideeën, wensen, kansen of knelpunten die zij signaleren in hun wijk of buurt. Op dit moment zijn er in diverse wijken bewonersgroepen actief die samen met gemeente, maatschappelijke organisaties, huurdersvereniging, woningcorporatie en politie werken aan leefbaarheid in de wijk. Met de Harderwijkaanpak wil de gemeente Harderwijk bewoners stimuleren om, samen met organisaties de leefbaarheid in hun eigen woon- en leefomgeving te vergroten. Denk aan verbeteringen wat betreft de woonomgeving, voorzieningenniveau, (sociale) veiligheid en sociale samenhang. Om deze initiatieven te ondersteunen heeft de gemeente Harderwijk buurt en wijkmanagers in dienst. Zij vormen de wegwijzers voor bewoners richting gemeente en de andere organisaties en zorgen ervoor dat de signalen uit de wijk op de juiste plek terechtkomen.

Buurtbemiddeling

Buurtbemiddeling bemiddelt in conflicten die spelen tussen burens of buurtgenoten. Het is de bedoeling dat de burens zelf tot een oplossing komen over het conflict of de ruzie, buurtbemiddeling helpt hen daarbij. Onafhankelijke, vrijwillige bemiddelaars luisteren naar het verhaal van beide partijen. Ze geven geen oordeel en

dragen geen oplossing aan. Wel helpen zij partijen om zelf een oplossing te bedenken die voor beide partijen aanvaardbaar is. Iedere bewoner van Harderwijk of Hierden kan gebruik maken van Buurtbemiddeling. Niet geschikt voor Buurtbemiddeling zijn zaken waarbij sprake is van criminaliteit, psychiatrische problemen, verslaving of familieproblemen. Buurtbemiddeling is ondergebracht bij ZorgDat.

Overlastveroorzakers

Bij een leefbare buurt hoort ook dat mensen respectvol met elkaar en met de woonomgeving omgaan. Partijen beogen woonoverlast en woonfraude effectief te bestrijden en zoveel mogelijk te voorkomen. Dit door versterken van informatieoverdracht en gespitst zijn op geluiden “uit de buurt”. De “lichtere” woonoverlast wordt opgevangen door de corporaties/wijkteams en eventueel buurtbemiddeling. De notoire overlastveroorzakers worden aangemeld bij het Sociaal Vangnetoverleg. Dit is onderdeel van regiegroep Maatschappelijke Zorg. Hierin zijn alle ketens vertegenwoordigd en wordt geprobeerd maatwerk te leveren om ervoor te zorgen dat een situatie niet escaleert en ter voorkoming van huisuitzettingen.

Basisafspraken voor de langere termijn

- De corporaties zorgen voor een basisniveau van schoon, heel en veilig binnen hun eigen domein (algemene ruimten in complexen en eigen grondgebied). De medewerkers van de corporaties hebben in de direct omliggende gebieden een signalerende functie en werken samen in de HarderWijkaanpak.
- De samenwerking in de HarderWijkaanpak -voor zover dit nog niet het geval is- wordt uitgebreid met de in die betreffende buurt aanwezige corporatie en huurdersorganisatie.
- Partijen ondersteunen bewonersinitiatieven op gebied van leefbaarheid.
- Continueren van gezamenlijke aanpak buurtbemiddeling, bestrijding hennepsteelt en maatschappelijke zorg

5. Vormgeven partnerschap

De gemeente Harderwijk, woningcorporaties UWOON en Omnia Wonen en de huurdersorganisaties willen met elkaar samenwerken om de huurders en toekomstige huurders van Harderwijk op de beste manier van dienst te kunnen zijn. Uitgangspunten bij dit partnerschap zijn wederzijdse inspanning, vertrouwen, openheid en transparantie. Daarbij bestaat de vrijheid voor de partijen elkaar aan te spreken als de uitvoering van afspraken niet naar tevredenheid van één van de partijen verloopt.

Afspraken:

- Gemeente en corporaties voeren tenminste 4 maal per jaar een algemeen bestuurlijk overleg. Dit overleg bestaat uit een delegatie uit het college van B&W, de bestuurders van Omnia Wonen en UWOON. Deze overleggen worden voorafgegaan door een ambtelijk overleg. In twee van de bestuurlijke overleggen worden de prestatieafspraken geagendeerd en daarbij zitten ook de huurdersorganisaties aan tafel. In deze overleggen bespreken de partijen de voortgang van de uitvoering van de prestatieafspraken, evalueren zij de samenwerking en maken zij concrete afspraken voor het daaropvolgende jaar. Deze jaarafspraken passen binnen het raamwerk van de vierjarige prestatieafspraken.
- De partijen voeren tenminste 4 maal per jaar een ambtelijk overleg. Dit overleg bestaat uit een vertegenwoordiging van de gemeente, de adviseurs van Omnia Wonen en UWOON en de vertegenwoordigers van SHOW en Woonwijs. In dit overleg bespreken de partijen de inhoud van de prestatieafspraken. Dit overleg kan aangevuld worden met additionele partijen.
- De partijen delen relevante informatie en documenten over de uitvoering van de prestatieafspraken met elkaar.
- De partijen treden desgewenst in overleg over specifieke onderwerpen en/of projecten

Samenwerking bij onderzoek en opdrachtverstrekking

De partijen kunnen gezamenlijk besluiten tot het (laten) uitvoeren van onderzoeken die betrekking hebben op onderwerpen in de gemeente Harderwijk. Dat betekent dat partijen elkaar de gelegenheid geven gezamenlijk de onderzoeksopdracht te

formuleren. Indien nodig zal er een extern bureau worden ingeschakeld om het onderzoek uit te voeren. In dat geval zullen de kosten als volgt verrekend worden: 60 % voor de gemeente en 40 % voor de corporaties. (Deze verhouding is gebaseerd op de verhouding koop/huur in de totale woningvoorraad van Harderwijk.) De corporaties verdelen de kosten onderling naar rato van het aantal woningen dat ze in Harderwijk hebben.

Deze raamovereenkomst heeft betrekking op de jaren 2017 tot 2022. In deze periode van vijf jaar komen in ieder geval de volgende onderzoeken aan de orde:

- Deelname aan het Wononderzoek Nederland (WoON) en het laten uitvoeren van een woningmarktanalyse door een extern bureau. (Het WoON wordt om de drie jaar uitgevoerd. De meest recente versie is van 2015 en in mei 2016 is aan bureau Companen opdracht gegeven om -mede op basis van het WoON- een woningmarktanalyse op te stellen)
- Monitoren slaagkansen.
- Onderzoek naar (scheiden van) wonen en zorg , behoefte aan specifieke woonvormen zoals begeleid en beschut wonen. Afwachten wat de resultaten zijn van het onderzoek van Companen en dan eventueel aanvullend onderzoek laten verrichten.
- Monitoren van het aanbod van en de vraag naar huurwoningen voor de doelgroep sociale huur.
- Monitoren van het aanbod van en de vraag naar huurwoningen voor woningzoekenden met een inkomen tussen 35.000 en 45.000 euro die qua betaalbaarheid zijn aangewezen op een sociale huurwoning.

Waar nodig zullen de uitkomsten van onderzoek (moeten) leiden tot een aanpassing van de raamovereenkomst.

Looptijd, bijstelling en bijzondere omstandigheden

Deze afspraken gelden voor de periode van vaststelling tot [datum] en loopt automatisch door bij het verstrijken van de einddatum tot er sprake is van ondertekening van een nieuwe overeenkomst. Tussentijdse bijstelling van afspraken is mogelijk als betrokken partijen hiermee instemmen. Deze overeenkomst wordt beëindigd als alle partijen hiermee instemmen.

Jaarlijks wordt een evaluatie uitgevoerd van deze overeenkomst en de uitvoering van de in deze overeenkomst vastgelegde afspraken. Deze evaluatie wordt benut bij het maken van de jaarafspraken en het bijstellen van deze raamovereenkomst.

De publiekrechtelijke omgeving van deze overeenkomst leidt tot het voorbehoud dat als de Rijksoverheid, de provinciale overheid of de gemeentelijke overheid haar beleid verandert, dan wel in het geval van strijdigheid met of veranderingen binnen wet- en regelgeving, dit ook kan betekenen dat de afspraken uit deze overeenkomst moeten worden bijgesteld.

Uitgangspunt bij deze afspraken is redelijkheid en billijkheid jegens elkaar, ook bij gewijzigde omstandigheden. Als een van de betrokken partijen meent dat deze afspraken gevolgen hebben die onredelijk of onbillijk zijn, is deze partij gerechtigd voorstellen te doen aan de andere partijen om deze onredelijkheid/onbillijkheid te voorkomen. Dit geldt ook als er naar mening van een van de partijen sprake is van overmacht, waardoor partijen elkaar in redelijkheid en billijkheid niet aan deze afspraken kunnen houden. Partijen moeten instemmen met deze voorstellen, voordat deze in plaats treden van de afspraken uit deze raamovereenkomst.

Mochten er geschillen zijn tussen partijen over de uitleg van deze raamovereenkomst die in gezamenlijk overleg niet overbrugbaar zijn, dan zal een traject van mediation worden gestart.

6. Financiën

Achtervang

De borging door het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) maakt het mogelijk dat corporaties met voordelige financiering sociale volkshuisvesting kunnen realiseren. Dit borgstelsel kent meerdere vangnetten en buffers. De achtervang van de gemeenten (50%) en de Rijksoverheid (50%) vormen samen de derde buffer. De achtervang betekent voor de gemeenten dat zij risico lopen dat zij renteloze leningen aan WSW zullen moeten verstrekken wanneer de andere buffers onvoldoende groot blijken te zijn.

De borging door het WSW houdt in dat zij de betaalverplichtingen overneemt voor een lening wanneer de corporatie de rente en aflossing op een door WSW geborgde lening niet meer kan betalen. Alleen als het WSW deze betaalverplichting niet uit de overige buffers in de zekerheidsstructuur kan voldoen, moeten Rijk en gemeenten bijspringen. Op grond van hun rol als achtervanger moeten zij in dat geval renteloze leningen aan het WSW verstrekken, en wel onder de volgende afspraken:

- Het Rijk verstrekt in alle gevallen de helft (= 50%) van de renteloze leningen.
- De zogenoemde "schadegemeenten" verstrekken samen een kwart (= 25%) van de renteloze leningen. De schadegemeenten zijn de gemeenten die vermeld zijn in de leningen waarvoor WSW de betaalverplichting overneemt.
- Alle gemeenten die achtervanger zijn van het WSW (met inbegrip van de schadegemeenten) verstrekken samen het resterende kwart (= 25%) van de renteloze leningen.

De WSW borgt alleen leningen wanneer de leningovereenkomst een gemeente vermeldt als achtervanggemeente. De corporatie bepaalt per leningovereenkomst welke gemeente het betreft. Om de vermelding van de gemeente mogelijk te maken, kan de gemeente een (on)gelimiteerde achtervangovereenkomst sluiten met WSW of mee tekenen op iedere afzonderlijke leningovereenkomst.

In zijn brief van 17 mei 2016 aan de Tweede Kamer over het WSW schrijft minister Blok over meer prikkels voor gemeenten om risico's af te wegen bij borgstelling voor leningen voor corporaties. Hij wil stimuleren dat gemeenten hun risico's beter managen door gebruik

te maken van een gelimiteerde achtervangovereenkomst. Bij een overeenkomst met limieten hebben gemeenten de mogelijkheid om dit tot te beperken tot een bepaald maximumbedrag, een bepaalde periode en/of één of meerdere corporaties. Dit biedt de mogelijkheid om de limitering te koppelen aan de prestatie afspraken.

De gemeente Harderwijk maakt overigens al gebruik van gelimiteerde achtervangovereenkomsten, en dan gelimiteerd naar tijd, bedrag en naam. De overeenkomst met UWOON (voor een bedrag van 44 miljoen) loopt af op 31-12-2016 en de overeenkomst met Omnia (voor een bedrag van 37,5 miljoen) op 31-12-2017.

Basisafspraken voor de lange termijn

- de gemeente Harderwijk kiest voor generieke achtervangovereenkomsten, gelimiteerd naar corporatie, bedrag en tijd
- in de prestatieafspraken wordt het bedrag vermeld waarvoor de corporatie nieuwe geborgde leningen wil sluiten,
- in de prestatieafspraken worden vermeld het gedeelte van deze leningen waarvoor de gemeente bereid is om in de achtervang te gaan. Dit is in ieder geval de DAEB investeringen in nieuwbouw, herstructurering en investeringen in bestaand bezit waaronder energetische maatregelen.
- De gemeente garandeert in ieder geval achtervang voor herfinanciering van leningen waarvoor zij ultimo 2017 reeds de achtervang vervult.