Prestatieafspraken 2020 Elburg

omniawonen

Iedereen een thuisbasis

Gemeente Elburg

Stichting Huurdersbelangen Omnia Wonen

uwoon

Woon zoals u wilt

Huurdersraad "De Betere Woning" Elburg

Versie 28 oktober 2019

Prestatieafspraken 2020 Elburg

omniawonen
Iedereen een thuisbasis

Stichting
Huurdersbelangen
Omnia
Wonen

Gemeente
Elburg

uwoon
Woon zoals u wilt

Huurdersraad "De Betere Woning" Elburg

Versie 28 oktober 2019

Ondertekening Prestatieafspraken 2020 Elburg

Aldus overeengekomen d.d. 9-12- 2019 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

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

Stichting Huurdersorganisatie Omnia Wonen,
namens deze,
de heer H. Graafland

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 en wijken 8
   3.1 Energetische verbetering voorraad corporaties 8
   3.2 Warmtetransitie bestaande wijken en aardgasloze nieuwbouw 9
   3.3 Klimaatadaptatie 9
4. Wonen, welzijn, zorg en ouderenhuisvesting 10
   4.1 Ouderenhuisvesting / Langer zelfstandig thuis wonen van mensen met een beperking 10
   4.2 Uitstroom uit (tijdelijke) instellingen/begeleid wonen 11
   4.3 Intramurale woonvormen 12
5. Specifieke/Urgente doelgroepen 13
   5.1 Vergunninghouders 13
   5.2 Arbeidsmigranten 13
   5.3 Jongeren/starters 13
6. Leefbaarheid, bewonersparticipatie en maatschappelijk vastgoed 15
   6.1 Leefbaarheid en bewonersparticipatie 15
   6.2 Maatschappelijk vastgoed 15

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 2020 (met waar nodig en mogelijk een doorkijk voor 2021) op de volgende thema's:

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

Nieuwe accenten liggen in 2020 bij aandacht voor klimaatadaptatie, een dementievriendelijke gemeente en de uitvoering van het vast te stellen doelgroepenbeleid.

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 1-1-2019 heeft UWOON in totaal 1898 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. Hiervoor 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 vindt fasegewijs plaats op de locatie De Dijkjes in Elburg. In fase 1 realiseert Omnia Wonen in 2019/2020 39 sociale huurwoningen. In fase 2 en 3 van De Dijkjes realiseert Omnia Wonen na 2020 vooralsnog 51 sociale huurwoningen.
- 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. Hier ligt echter wel een relatie met de financiële haalbaarheid van de ontwikkeling. Voor fase 2 en 3 van De Dijkjes maken partijen op basis van de uitgewerkte plannen definitieve afspraken over de te hanteren percentages.
- UWOON en gemeente zoeken gezamenlijk naar een of meerdere ontwikkellocaties voor sociale huurwoningen om de resterende nieuwbouwopgave te realiseren.
- Om in te spelen op de toenemende druk op de sociale huurwoningmarkt onderzoekt UWOON de mogelijkheden voor de realisatie van 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 2020 te realiseren. Realisatie is afhankelijk van de ruimtelijke procedure (zienswijze/bezwaar/beroep). De gemeente werkt hier in beginsel aan mee, mits passend binnen het op te stellen doelgroepenbeleid.
- Om het woningaanbod van toegankelijke, kleinere woningen te vergroten, onderzoeken UWOON en de gemeente de mogelijkheden van woningsplitsingen in Elburg. 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.
- UWOON heeft een verkoopvijver van een 64 woningen in gemeente Elburg. Verkoop gebeurt bij mutatie. 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 en de uitkomsten van het lokale woningmarkt- en woonwensenonderzoek dat in het kader van de op te stellen nieuwe Woonvisie wordt uitgevoerd.
- 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 geïnformeerd 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.

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
- Partijen monitoren periodiek de slaagkansen van de 9 onderscheiden doelgroepen, gebaseerd op leeftijd, inkomen- en huishoudensomvang.
- Partijen zijn het erover eens dat uiterlijk in 2026 een slaagkans van 40%, en daarmee een gemiddelde actieve zoektijd van circa 2,5 jaar (gerekend vanaf de eerste reactie op een woning) moet worden nagestreefd.
- Om deze streefslaagkans in 2026 te bereiken, moet de slaagkans voor actief woningzoekende uit Elburg jaarlijks gemiddeld circa 2 tot 2,5% stijgen (met als uitgangspunt dat in 2018 de slaagkans 23% was). In 2020 streven partijen naar de benodigde verhoging van de slaagkans van door toevoeging van nieuwbouwwoningen 1e fase De Dijkjes, realisatie van tijdelijke huisvesting, toevoeging van goedkope koopwoningen en middenhuur. Stijging van de slaagkansen is echter afhankelijk van verschillende factoren. Partijen onderkennen onder andere de volgende risico's die van negatieve invloed zijn op de slaagkansen: stijging van het aantal actief woningzoekenden, verlaging van het aantal mutaties, realisatie van tijdelijke woningen en permanente nieuwbouwwoningen loopt vertraging op of gaat niet door, korte verhuisketens.
- Om doorstroming vanuit sociale huurwoningen te vergroten, onderzoekt de gemeente of een mogelijke voorrangsregeling voor sociale huurders bij de verkoop van goedkope koopwoningen een plek kan krijgen in de vast te stellen Verordening sociale woningbouw waarvoor de gemeente ten tijde van het opstellen van de prestatieafspraken een voorstel voorbereid.
- Partijen conformeren zich aan het jaarlijks door de portefeuillehouders en corporatiebestuurders vast te stellen percentage van de vrijkomende woningen dat door middel van loting wordt aangeboden. Vooralsnog wordt uitgegaan van een continuering van het percentage van 20% dat voor 2019 is overeengekomen.

- 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 (prijspeil 2019) die UWOON en Omnia Wonen kunnen benutten. Desgewenst kan, bij voorkeur na regionale afstemming, gebruik worden gemaakt van de maximale vrije ruimte (qua percentage) die de nieuwe wetgeving geeft.
- 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 worden eerst voor verkoop beschikbaar gesteld aan huidige huurders van sociale huurwoningen in de regio.
  - UWOON gaat in 2020 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 brengt dit in als onderzoekthema voor de regionale woonagenda.

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

- 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 2020 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 woningvoorraad in Elburg mits deze niet in de huursombenadering is meegenomen.
- De betaalbaarheid van het wonen wordt bepaald door de huurprijs, de energielasten, een deel van de eventuele servicekosten en de gemeentelijke belastingen. Om huurders beter te informeren over de totale verwachte woonlasten van een huurwoning, streven UWOON en Omnia Wonen ernaar om in de nieuwe versie van WBS een digitale woonlastentool te implementeren in het huurportaal Noord-Veluwe. UWOON onderzoekt daarbij tevens het invoeren van een kredietcheck bij eerste verhuur.
- 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 2020 voort en verwijzen huurders actief naar deze instanties.

3. Kwaliteit en duurzaamheid woningvoorraad en wijken

3.1 Energetische verbetering voorraad corporaties

Voor Omnia Wonen geldt dat eind 2019 100% van de woningen in de gemeente Elburg een groen label (Label A, B of C) heeft. Omnia Wonen voldoet daarmee aan de afspraak in de raamovereenkomst.

UWOON heeft het interne duurzaamheidsbeleid bijgesteld met als doel om in 2021 de woningvoorraad op gemiddeld label B te hebben.

Afspraken

- Verdere verduurzaming van de woningvoorraad c.q. het verbeteren van de energetische kwaliteit combineert Omnia Wonen met het planmatig onderhoud. Tot en met 2024 krijgen volgens de huidige inzichten 45 woningen in Elburg planmatig onderhoud. Of en hoe Omnia Wonen de woningen verder wil verduurzamen hangt nauw samen met de warmtetransitieplannen voor bestaande wijken (zie paragraaf 3.2). Daarbij hanteert Omnia Wonen het principe van de trias energetica: beperken van de energievraag (en daarmee de woonlasten) door het isoleren van de woning, daarna vervanging van installaties door nog duurzamere installaties. Een lagere prioriteit stelt Omnia Wonen bij het maximaal gebruik van energie uit duurzame bronnen.
- Om in 2021 de woningvoorraad op gemiddeld label B te hebben, hanteert UWOON de volgende verduurzamingsplanning:

Energieprestatie	A+	A	B	C	D	E	F	G
31-12-2020: aantal woningen:	0	351	401	857	60	70	107	0
31-12-2021: aantal woningen:	25	510	518	749	47	14	0	0

- De 61 woningen van UWOON die eind 2021 nog label D of E hebben, zijn de woningen waarvan binnen nu en 10 jaar de 'levensduur' afloopt en/of voor verkoop bestemd zijn als onderdeel van de verkoopvijver (zie paragraaf 2.1).
- 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. UWOON draagt daarbij ook in 2020 een nader vast te stellen percentage van de investeringskosten.
- Voor het plaatsen van zonnepanelen op appartementsgebouwen werkt UWOON complexgewijs een businesscase uit bij voldoende animo vanuit huurders. Op complex Palaver zijn in 2019 zonnepanelen aangebracht. Bij voldoende aanmeldingen vanuit een volgend complex, werkt UWOON een businesscase uit.
- De gemeente onderzoekt of zij de 'Toekomstbestendig Wonen Lening' wil gaan aanbieden, waar ook de huidige duurzaamheidslening onderdeel van uitmaakt.

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: voor 2050 moeten alle woningen van het aardgas af zijn en moeten we onze woningen en gebouwen goed isoleren en van duurzame warmte en schone elektriciteit voorzien.

Afspraken

- Om de warmtetransitie in bestaande woningvoorraad door te voeren, stelt de gemeente in 2019 een warmtevisie vast. In de warmtevisie worden, naast een totaaloverzicht van de opgave en opties, kansrijke wijken/buurten geselecteerd om de komende jaren mee aan de slag te gaan. Voor deze wijken wordt in een vervolgstadium wijkuitvoeringsplannen gemaakt. De gemeente neemt de regie in de uitvoering van de transitie. De corporaties zijn als startmotor van de warmtetransitie benoemd.
- De financiële gevolgen van de warmtetransitie zijn voor woningeigenaren, en daarmee ook de woningcorporaties, groot. Partijen spannen zich gezamenlijk in om de woonlasten van huurders niet te laten stijgen door de warmtetransitie.
- 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 en de bestaande woningvoorraad.
- UWOON en Omnia Wonen stellen ook beleid en lange termijn plannen op voor het (zoveel als mogelijk) aardgasvrij maken van de woningvoorraad, maar zijn hierbij ook afhankelijk van de warmtevisie 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.

3.3 Klimaatadaptatie

De klimaatverandering zorg voor meer extremen in het weer. Voorbeelden hiervan zijn extreme regenbuien en langere perioden van grote droogte en hitte. Gevolgen kunnen zijn wateroverlast, hittestress, schade aan groen en funderingen etc.

Afspraken

- Ten aanzien van het openbaar gebied heeft de gemeente maatregelen op het gebied van klimaatadaptatie opgenomen in het 'Programma van eisen voor de inrichting van de openbare ruimte'. De gemeente onderzoekt in 2020 of aanvullende maatregelen getroffen kunnen/moeten worden in het openbaar gebied en op woningniveau op het gebied van klimaatadaptatie en maken hier op basis van de uitkomsten aanvullende afspraken over. Te denken is aan de vergroening van tuinen aan de hand van Operatie Steenbreek.
- De gemeente spant zich in om de actie Regenton te continueren.

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

- 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.
- Partijen streven er naar om afspraken hieromtrent vast te leggen in een nieuw op te stellen WMO-convenant, indien mogelijk in samenwerking met buurgemeenten.
- 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 en nabij voorzieningen (voor UWOON geldt een ligging binnen een straal van 600 meter). Gedacht kan worden aan het verbreden van toegangspaden of het verwijderen van drempels.
- De gemeente en het Gehandicaptenberaad Elburg (GBE) hebben op 17 november 2017 een convenant gesloten om te borgen dat het GBE vroegtijdig wordt betrokken bij ontwikkelingen van nieuwe wijken, projecten voor de herinrichting van of onderhoud aan de openbare ruimte en nieuwbouw-/verbouwplannen voor gebouwen met een (aanmerkelijke) publieke functie. Partijen handelen bij voorgenomen ontwikkelen conform dit convenant.
- 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.
- UWOON blijft in 2020 met oudere huurders actief het gesprek aan gaan om te onderzoeken wat hen belemmert om te verhuizen naar een passende woning.
- Partijen onderzoeken gezamenlijk de mogelijke meerwaarde van het aanwijzen van (regionale) 'ouderencoaches' die oudere huurders ondersteunen bij een eventuele verhuizing.

- De gemeente continueert in 2020 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 continueert in 2020 het aanbieden van de Blijverslening van het SVn. Deze is beschikbaar voor zowel huurders als kopers van een (sociale huur)woning. Indien de gemeente besluit de 'Toekomstbestendig Wonen Lening' aan te gaan bieden, wordt de Blijverslening daar in opgenomen.
- De gemeente voert het project 'dementievriendelijke gemeente' uit. Doelstellingen die de gemeente nastreeft zijn: het vergroten van de bekendheid van dementie (signaleren, handelen en doorverwijzen), mensen met dementie kunnen zo lang mogelijk blijven meedoen in de samenleving, ondersteuning mantelzorgers en bereiken van meer samenhang tussen de verschillende disciplines rondom dementie. De corporaties dragen hun steentje hieraan bij, zo heeft UWOON de medewerkers getraind in het herkennen van dementie.

4.2 Uitstroom uit (tijdelijke) instellingen/begeleid wonen

Om de wachtlijsten voor Beschermd Wonen en Maatschappelijke Opvang te 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 2020 in Elburg woningen beschikbaar aan de Centrale Uitgang conform het regionaal nader overeen te komen percentage van de vrijkomende huurwoningen voor 2020.
- 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 semi-permanente (tijdelijke) huisvesting die UWOON wil realiseren kan ook dienen voor uitstroom uit instellingen. UWOON trekt hierin samen op met zorginstellingen en gemeente.
- Conform de regionale afspraak (Maatschappelijke Zorg) worden in de gemeente ten minste 2 maatwerkwoningen gerealiseerd. 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.

4.3 Intramurale woonvormen

Vooralsnog wordt geen grootschalige ontwikkeling van intramurale woonvormen voorzien. Mocht hier vanuit instellingen in 2020 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

De gemeente is gestart met het proces om te komen tot een nieuwe Woonvisie voor de periode 2020-2023. Vooruitlopend op de vaststelling van de nieuwe Woonvisie wil de gemeente het huisvestingsbeleid voor de verschillende te huisvesten specifieke doelgroepen vaststellen in de vorm van Doelgroepenbeleid. Dit heeft mede te maken met de discussie die is ontstaan rond twee initiatieven voor de huisvesting van arbeidsmigranten en kwetsbare doelgroepen. Het te formuleren en vast te stellen doelgroepenbeleid kan om een wijziging van de gemaakte afspraken voor de hieronder genoemde doelgroepen vragen. Indien dit het geval is, treden partijen hierover in overleg.

5.1 Vergunninghouders

De gemeente heeft een taakstelling voor de opvang van vergunninghouders. Er bestaat veel onzekerheid over de toekomstige instroom van vluchtelingen.

Afspraken

- De taakstelling voor opvang van vergunninghouders wordt in beginsel gehuisvest in sociale huurwoningen van de woningcorporaties. Maximaal 20% van de vrijkomende sociale huurwoningen van UWOON en Omnia Wonen wordt in 2020 toegewezen aan vergunninghouders, verdeeld naar naar rato van het woningbezit in de gemeente.
- Indien de taakstelling dusdanig stijgt dat deze niet kan worden opgevangen in de gestelde maximale 20% van de vrijkomende sociale huurwoningen, treden partijen in overleg over het omhoog bijstellen van het maximale percentage van 20% en 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).

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.

Afspraken

- UWOON en Omnia Wonen denken mee in het vinden van passende (alternatieve) huisvestingsinitiatieven voor (short- en midstay) arbeidsmigranten, maar zijn hier niet verantwoordelijk voor.
- De gemeente spant zich in om het aanbod van legale verblijfplaatsen voor arbeidsmigranten (tijdelijk of permanent) te vergroten en hanteert daarbij het vast te stellen doelgroepenbeleid als uitgangspunt.

5.3 Jongeren/starters

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

Afspraken

- Partijen hebben in 2018 geconstateerd dat de slaagkans van jongeren t.o.v. andere leeftijdsgroepen erg laag is. Om de slaagkans voor jongeren te vergroten, heeft UWOON in 2019 met name kleine woningen aan gewezen waarbij jongeren bij de woningtoewijzing voorrang krijgen. Dit continueert UWOON in 2020.
- Om de slaagkans voor jongeren en/of 1-persoonshuishoudens te vergroten, spannen partijen zich in het om het aanbod van passende woonruimte te vergroten door het toevoegen van tijdelijke huisvesting en het aanbieden van meer woningen door middel van loting.

6. Leefbaarheid, bewonersparticipatie en maatschappelijk vastgoed

6.1 Leefbaarheid en bewonersparticipatie

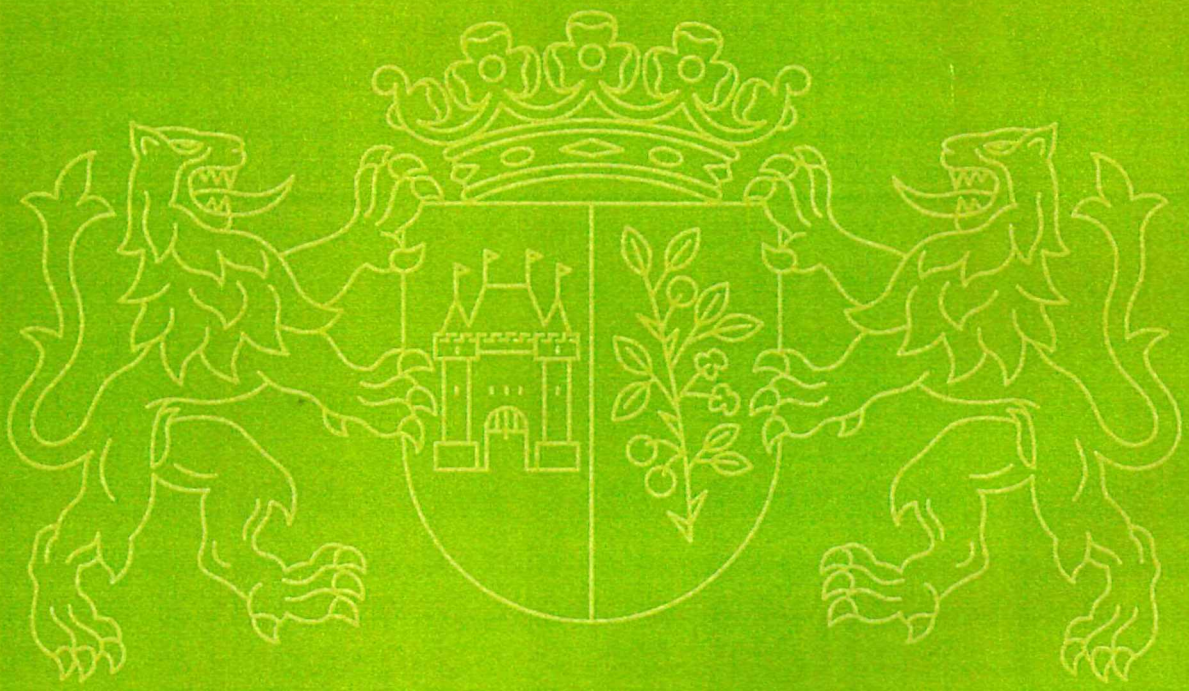
Partijen stimuleren buurtwerk/buurtbesef, de inzet van wijkcomités en streven naar leefbare wijken met een passend (voorzieningen)netwerk en – structuur, waarmee o.a. de mogelijke negatieve consequenties van extramuralisering in wijken wordt opgevangen.

Afspraken

- UWOON en Omnia Wonen hebben voor 2020 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 2020 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 2020 werken partijen actief aan de uitvoering van dit Plan van Aanpak, waaronder de signalering en melding van signalen rondom verward gedrag bij het Sociaal Trefpunt. Het Sociaal Trefpunt heeft ervaringsdeskundigen op het gebied van GGZ-problematiek. Tevens werkt het Sociaal Trefpunt samen met de praktijkondersteuners huisartsen (POH's).
- UWOON doet in 2020 verder 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 2020:
  - 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 2020 naar rato van het woningbezit een financiële bijdrage aan buurtbemiddeling.
- UWOON wil in 2020 samen met de reclassering proberen mensen die een taakstraf hebben gekregen, inzetten in de wijken in Elburg.

6.2 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.



Zuiderzeestraatweg Oost 19 - Postbus 70, 8080 AB Elburg
Telefoon 0525 688 688 Fax 0525 688 699 E-mail: gemeente@elburg.nl Internet: www.elburg