

Prestatieafspraken 2021 Elburg



Huurdersraad "De Betere Woning" Elburg



Ondertekening Prestatieafspraken 2021 Elburg

Aldus overeengekomen d.d. 10 december 2020 te Elburg,

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



Woningstichting UWOON,
namens deze,
directeur-bestuurder F. Imming



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



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



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



Inhoud

Inhoud	3
Inleiding	4
Samenwerking	4
1. Visie Betaalbaarheid en beschikbaarheid	5
1.1. Jaarafspraken Betaalbaarheid en beschikbaarheid	6
1.2. Doorlopende afspraken Betaalbaarheid en beschikbaarheid	
2. Visie Duurzaamheid en kwaliteit	
2.1. Jaarafspraken Duurzaamheid en kwaliteit	9
2.2. Doorlopende afspraken Duurzaamheid en kwaliteit	
3. Visie Wonen Welzijn Zorg	11
3.1. Jaarafspraken Wonen Welzijn Zorg	
3.2. Doorlopende jaarafspraken Wonen Welzijn Zorg	
4. Visie Bijzondere doelgroepen	
4.1. Jaarafspraken Bijzondere doelgroepen	
4.2. Doorlopende jaarafspraken Bijzondere doelgroepen	

Inleiding

Meer dan ooit is het nodig om te opereren vanuit een gedeelde visie, beleid op elkaar af te stemmen en investeringskracht te bundelen. De meeste afspraken ontwikkelen zich werkenderwijs, vanuit een gedeelde verantwoordelijkheid voor de meest kwetsbare inwoners van onze gemeente. Strategische keuzes hebben partijen vastgelegd in een raamovereenkomst. De raamovereenkomst biedt een doorkijk naar de langere termijn. Binnen het kader van de raamovereenkomst brengen de woningcorporaties jaarlijks een bod uit. Dit bod vormt de basis voor voorliggende prestatieafspraken.

De prestatieafspraken zijn in een nieuwe overzichtelijke structuur gegoten, die in meerdere gemeenten wordt toegepast.

Samenwerking

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 2015-2019 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 bevat de jaarafspraken voor 2021 op de volgende thema's:

- Hoofdstuk 1: Betaalbaarheid en beschikbaarheid;
- Hoofdstuk 2: Duurzaamheid en kwaliteit;
- Hoofdstuk 3: Wonen - welzijn - zorg;
- Hoofdstuk 4: Bijzondere doelgroepen;

Ook in 2021 blijft er onverminderd aandacht voor verduurzaming van het vastgoed, willen we de slaagkans voor alle doelgroepen vergroten en investeren we in veilige en leefbare wijken.

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

Partijen gaan de in deze prestatieafspraken opgenomen verplichtingen aan onder het voorbehoud dat zij een haar conveniërende financiering voor de desbetreffende verplichting heeft verkregen. Voor de in deze prestatieafspraken opgenomen DAEB-investering geldt in aanvulling op het voorgaande ook het voorbehoud dat corporaties een borging van het Waarborgfonds Sociale Woningbouw voor de financiering van de desbetreffende DAEB-verplichting heeft gekregen. Uiteraard informeren de corporaties de andere partijen als deze situatie zich voordoet.

1. Visie Betaalbaarheid en beschikbaarheid

Gemeente Elburg

De belangrijkste focus ligt de komende jaren op het op peil krijgen van de woningvoorraad in kwalitatief opzicht. Dat betekent iets voor de nieuwbouw en voor de ontwikkeling van de bestaande woningvoorraad. Wij gaan een kwantitatieve bijdrage leveren aan deze opgave door 810 woningen in de periode tot 2030 aan de voorraad toe te voegen. We sturen op de juiste woning op de juiste plek, voor de juiste doelgroep. Ook geven we ruimte aan meer variatie en bijzondere woonvormen. We hebben oog voor de toename van kleine huishoudens.

Omnia Wonen

Omnia Wonen voelt zich verantwoordelijk om in de gemeenten in haar kerngebied, samen met de andere corporaties die daar actief zijn, zorg te dragen voor voldoende sociale huurwoningen voor mensen die op deze woningen zijn aangewezen.

Zij vindt het belangrijk dat huurders kunnen wonen in een woning die past bij hun huishoudensamenstelling, leeftijd, inkomen en (specifieke) woonvraag.

Omnia Wonen informeert bepaalde doelgroepen op de mogelijkheden te verhuizen naar een meer passende woning, binnen of buiten de sociale huurvoorraad. De wens van de huurder is hierbij leidend.

Een ander belangrijk thema is de verscheidenheid in woningaanbod. Omnia Wonen zet zich in op inclusieve buurten en straten waar iedereen mee kan doen. Daarbij richt zij zich op haar primaire doelgroep. Betaalbaar wonen voor haar primaire doelgroep staat voorop. Maar betaalbaar wonen gaat niet alleen om de huurprijs. Ook andere woonlasten zoals de kosten voor energie en gemeentebelastingen doen er toe (NIBUD-methode). Naast een huurbeleid waarin betaalbaarheid vorm krijgt door relatief lage (streef-)huren maakt Omnia Wonen zich hard voor verduurzaming, met als doel om de woonlasten betaalbaar te houden.

Het huurbeleid en portefeuillebeleid zijn mede gebaseerd op wat de verschillende inkomensgroepen kunnen betalen.

Omnia Wonen wil huurders de prijs laten betalen die past bij de woning en hun inkomen. Huurders met een hoger inkomen hebben meer bewegingsruimte en kunnen een bewuste keuze maken om een hogere huurprijs te betalen of te verhuizen.

UWOON

De slaagkans voor woningzoekenden is 15%, dus een gemiddelde actieve zoektijd van bijna 7 jaar. Er zijn extra huizen nodig, zodat een woningzoekende korter op (eerste levensbehoefte) een dak boven het hoofd hoeft te wachten. Daarom breidt UWOON haar betaalbare voorraad uit en voert zij experimenten uit om door- of uitstroom bij huurwoningen bevorderen. Daarbij is er extra aandacht voor kleinere huishoudens en huurders met fysieke beperkingen of een specifieke zorgbehoefte. De betaalbaarheid van woningen houdt alle aandacht. Nieuwe woonoplossingen zijn nodig om tegemoet te komen aan de extra behoefte aan sociale huurwoningen op de korte termijn. Mogelijkheden zijn bijvoorbeeld tiny houses, optop-woningen (een extra woonlaag bovenop bestaande gebouwen) of het splitsen van woningen.

1.1. Jaarafspraken Betaalbaarheid en beschikbaarheid

1.	Wie	Afspraken Elburg
1.1.	Corporaties	nemen begin 2021 een beslissing of ze een digitale woonlastentool implementeren op Huren Noord Veluwe.nl waarmee huurders vooraf inzicht krijgen in hun geschatte woonlasten.
1.2.	Uwoon en gemeente	zoeken gezamenlijk naar een of meerdere ontwikkellocaties voor sociale huurwoningen om de resterende nieuwbouwoopgave te realiseren.
1.3.	Omnia Wonen	levert in 2021 nog de resterende 14 woningen op van het nieuwbouwproject De Dijkjes (totaal 90 woningen), om de structurele behoefte aan sociale huurwoningen in te vullen.
1.4.	UWOON	onderzoekt de mogelijkheden voor de realisatie van tijdelijke huisvesting om in te spelen op de toenemende druk op de sociale huurwoningmarkt.
1.5.	UWOON en de gemeente	onderzoeken de mogelijkheden van woningsplitsingen in Elburg om het woningaanbod van toegankelijke, kleinere woningen te vergroten. 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.
1.6.	Partijen	Partijen streven in 2021 naar de benodigde verhoging van de slaagkans door toevoeging van nieuwbouwwoningen in fase 1 en 2/3 van De Dijkjes, realisatie van tijdelijke huisvesting en toevoeging van goedkope koopwoningen en middenhuur. Om de streefslagkans in 2026 te bereiken, moet de slaagkans voor actief woningzoekenden uit Elburg jaarlijks gemiddeld circa 2 tot 2,5% stijgen (met als uitgangspunt dat in 2018 de slaagkans 23% was). Stijging van de slaagkans is echter afhankelijk van verschillende factoren. Partijen onderkennen onder andere de volgende risico's die van negatieve invloed zijn op de slaagkans: 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.
1.7.	UWOON	onderzoekt het invoeren van een check op schuldenproblematiek bij eerste verhuur om huurachterstanden in de toekomst te voorkomen.
1.8.	Partijen	conformereren zich aan het jaarlijks door de portefeuillehouders en corporatiebestuurders vast te stellen percentage van de vrijkomende woningen dat met loting wordt aangeboden. Vooralsnog wordt uitgegaan van een continuering van het percentage van 20%.

Ontwikkeling van de sociale woningvoorraad	Omnia Wonen	UWOON	Gemeente en overige vastgoed eigenaren
Verhuren	493	1896	155
Verkopen	0	4	
Liberaliseren	0	0	
Slopen	0	0	
Toevoegen	14	0	
Totaal	507	1892	155

1.2. Doorlopende afspraken Betaalbaarheid en beschikbaarheid

	Wie	Afspraak
1.9.	UWOON	heeft een verkoopvijver van 75 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.
1.10.	Omnia Wonen	heeft geen concrete plannen om woningen te verkopen of te slopen in Elburg. Omnia Wonen overweegt verkoop van grote eengezinswoningen die minder in de vraag voorzien.
1.11.	UWOON	wil haar woningvoorraad de komende jaren met in ieder geval 60 woningen uitbreiden. Uwoon benadrukt het belang van het snel bouwen van betaalbare woningen.
1.12.	Corporaties	verkopen sociale huurwoningen met '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.
1.13.	Omnia Wonen	liberaliseert bij mutatie 2 woningen aan de Buntgraslaan in 't Harde conform het scheidingsvoorstel daeb/niet-daeb.
1.14.	Partijen	monitoren periodiek de slaagkansen van de 9 onderscheiden doelgroepen, gebaseerd op leeftijd, inkomen- en huishoudensomvang.
1.15.	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.
1.16.	Gemeente	maakt het op grond van de Verordening Sociale Woningbouw mogelijk om bij verkoop van goedkope koopwoningen voorrang te verlenen aan huurders die sociale huurwoning achterlaten om doorstroming vanuit sociale huurwoningen te vergroten.
1.17.	Partijen	conformereren zich aan het jaarlijks door de portefeuillehouders en corporatiebestuurders vast te stellen percentage van de vrijkomende woningen dat met loting wordt aangeboden. Vooralsnog wordt uitgegaan van een continuering van het percentage van 20%.
1.18.	Gemeente	spant zich in om huisvesting voor middeninkomens te bieden op nieuwbouwlocaties, naast de mogelijkheden in de huursector. Desgewenst kan, bij voorkeur na regionale afstemming, gebruik worden gemaakt van de maximale vrije ruimte (15%) binnen de wetgeving.
1.19.	Partijen	spannen zich op de volgende manieren in om doorstroming in de sociale huurwoningmarkt op gang te brengen en daarmee ook de slaagkansen te vergroten:
1.20.	UWOON	a. stelt te verkopen corporatiewoningen eerst voor verkoop beschikbaar aan huidige huurders van sociale huurwoningen in de regio.
1.21.	UWOON	b. gaat met oudere huurders actief het gesprek aan om te onderzoeken wat hen belemmert om te verhuizen naar een passende woning.
1.22.	Partijen	c. zetten het gezamenlijk onderzoek naar 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.
1.23.	Uwoon	Streeft naar een verdeling van streefhuren (prijspeil 01-01-2021) in haar portefeuille van: 10% < 442,47 45% < 633,26 45% > 633,25
1.24.	Omnia Wonen	implementeert in 2021 nieuw huurbeleid, waarbij het streven is 70% van de woningen onder de tweede aftoppingsgrens te verhuren.
1.25.	Corporaties	bespreken een voorstel voor jaarlijkse huurverhoging met de huurdersorganisaties.

1.26.	Corporaties	passen inkomensafhankelijke huurverhoging toe, passend binnen de gestelde kaders voor de maximale huursomstijging. Additionele inkomsten worden geïnvesteerd in de woningvoorraad in Elburg als deze niet in de huursombenadering is meegenomen.
1.27.	Corporaties	benaderen huurders met een huurachterstand in een vroeg stadium om te komen tot een maatwerkoplossing, bv. budgetbegeleiding, betalingsregelingen, verhuisadvies of tijdelijke huurverlaging.
1.28.	Corporaties	werken samen met o.a. Stimenz, schuldhulpmaatje Elburg, gemeente en Vluchtelingenwerk in 2021 voort en verwijzen huurders actief naar deze instanties.

2. Visie Duurzaamheid en kwaliteit

Gemeente Elburg

In de Transitievisie Warmte is te lezen hoe we stap-voor-stap op weg gaan naar een aardgasvrije gebouwde omgeving. Nieuwe woningen worden aardgasvrij gebouwd. Om de warmtevraag en de verwarmings-temperatuur van woningen van vóór 1990 te verlagen, is een transitie nodig. Om dit te bereiken worden wijkuitvoeringsplannen opgesteld. Ook wordt ingezet op het hergebruiken van bouwmaterialen, klimaatadaptatie (het inrichten van een woonomgeving die bestand is tegen hitte, wateroverlast en droogte) en het versterken van de natuur bij nieuwe ontwikkelingen (natuurinclusief bouwen).

Omnia Wonen

De focus op duurzaamheid ligt bij Omnia Wonen op beheersing of zelfs verlaging van de woonlasten. Bij de verduurzaming van haar bezit wordt gewerkt vanuit het principe van de trias energetica. Omnia Wonen beperkt de energievraag en daarmee de woonlasten door het isoleren van de woning. Daarna vervangt zij installaties voor nog duurzamere installaties als de levensduur hiertoe aanleiding geeft. Een lagere prioriteit heeft het maximaal gebruik van energie uit duurzame bronnen.

Omnia Wonen levert direct of indirect een bijdrage aan de warmtevisies van gemeenten. Dit doet zij omdat zij inziet dat de invulling van deze visies cruciaal kan zijn voor de betaalbaarheid van woningen.

UWOON

In 2021 moeten huurwoningen in Nederland gemiddeld energielabel B hebben. Dit betekent een besparing op het gebouwgebonden energieverbruik van ongeveer 33% in de periode 2008-2020. UWOON streeft naar energieneutrale woningen in 2050. Bij nieuwbouw is gasloos al het uitgangspunt en energieneutraal het streven. Andere maatregelen leggen we vast in een duurzaamheidsbeleid. We blijven in elk geval investeren in de energiezuinigheid van woningen, onder meer door isolatie. Bewoners kunnen gebruikmaken van zonnepanelen. Daarmee beperken ze ook hun woonlasten. Om alle ambities waar te maken zijn forse investeringen nodig, tegelijk moeten huurwoningen betaalbaar blijven. Technologische ontwikkelingen zijn van groot belang om bij dit dilemma de juiste keuzes te maken.

2.1. Jaarafspraken Duurzaamheid en kwaliteit

2.	Wie	Afspraak
2.1.	Gemeente	onderzoekt of zij de 'Toekomstbestendig Wonen Lening' wil gaan aanbieden, waar ook de huidige duurzaamheidslening onderdeel van uitmaakt. Dit is ook interessant voor koper van huurwoningen.
2.2.	Gemeente	onderzoekt of maatregelen getroffen kunnen/moeten worden in het openbaar gebied en op woningniveau op het gebied van klimaatadaptatie en maken hier aanvullende afspraken over. Te denken is aan de vergroening van tuinen aan de hand van Operatie Steenbreek.
2.3.	Uwoon	verzorgt bij het aanleggen van zonnepanelen ook een voorziening voor elektrisch koken. Huurders die al zonnepanelen hebben, kunnen dit in 2021 tot 1 april nog gratis aanvragen. Daarna wordt een huurverhoging gevraagd.

2.2. Doorlopende afspraken Duurzaamheid en kwaliteit

	Wie	Afspraak
2.4.	Omnia Wonen	verduurzaamt de woningvoorraad c.q. verbetert de energetische kwaliteit in combinatie met het planmatig onderhoud. Of en hoe Omnia Wonen de woningen verder wil verduurzamen hangt nauw samen met de warmtetransitieplannen voor bestaande wijken. 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.
2.5.	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.
2.6.	UWOON	brengt waar mogelijk op eigen initiatief zonnepanelen aan bij mutatie en planmatig onderhoud van eengezinswoningen. UWOON draagt daarbij ook in 2021 een nader vast te stellen percentage van de investeringskosten.
2.7.	Partijen	nemen actief deel aan de gebiedsgerichte aanpak om de bebouwde omgeving in de gemeente Elburg te verduurzamen en uiteindelijk aardgasvrij te maken;
2.8.	Partijen	spannen zich gezamenlijk in om de woonlasten van huurders niet te laten stijgen door de warmtetransitie. De financiële gevolgen van de warmtetransitie zijn voor woningeigenaren, en daarmee ook de woningcorporaties, groot.
2.9.	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 nieuwbouw en de bestaande woningvoorraad.
2.10	Corporaties	stellen ook beleid en lange termijn plannen op voor het aardgasvrij maken van de woningvoorraad, rekening houdend met de warmtevisie van de gemeente.
2.11	Gemeente	spant zich in om de actie Regenton te continueren.
2.12	Partijen	nemen deel aan werkgroepen die gevormd gaan worden in de gebieden Oostendorp en Elburg Vesting in het kader van de warmtetransitie, als zij daar woningbezit hebben.

3. Visie Wonen Welzijn Zorg

Gemeente Elburg

De vergrijzing, en daarmee de groep ouderen met een zorgvraag, neemt toe. Voor hen willen wij passende huisvesting bieden. Dat betekent niet altijd verhuizen. Vaak kan de bestaande woning worden aangepast, met gebruikmaking van de daarvoor bestemde subsidies/leningen. Als gemeente willen wij ook de opgave voor mensen met dementie analyseren.

Aan personen die uit kunnen stromen uit een instelling, willen wij passende huisvesting bieden. Regionaal is afgesproken dat een overeengekomen percentage (maximaal 5% in 2020) van de vrijkomende sociale huurwoningen, wordt bestemd voor deze doelgroep. Wij streven naar veilige, leefbare buurten, waar ruimte is voor ontmoeting.

Omnia Wonen

Omnia Wonen voelt zich verantwoordelijk om 'langer zelfstandig' te faciliteren door het merendeel van haar woningen bij planmatig binnenonderhoud en nieuwbouw op een basisniveau te brengen. Met relatief kleine en generiek aan te brengen voorzieningen maakt zij het zo mogelijk om het overgrote deel van de mensen - al dan niet met ondersteuning - langer zelfstandig te laten wonen.

Daarnaast wil zij ook voorzien in woningen die geschikt zijn voor mensen met grote fysieke beperkingen en/of de behoefte aan intensieve zorg hebben. Vanuit haar visie op een inclusieve samenleving en het beginsel van scheiden van wonen en zorg bouwt Omnia Wonen voor een diverse doelgroep (terughoudend in bouwen voor één doelgroep), waarbij de huurder keuzevrijheid heeft in zorglevering.

UWOON

Wij werken aan sterke buurten, waar mensen met diverse achtergronden elkaar de ruimte geven om te leven. Het helpt als zij elkaar kennen, elkaar accepteren en zaken open kunnen bespreken. Dat is de basis voor prettig samen wonen in een wijk waaraan iedereen positief bijdraagt.

Vroegtijdige signalering is belangrijk bij het voorkomen van huissuitzettingen, zowel door huurachterstand als overlast. Het op tijd inschakelen van professionele hulp en goede samenwerking met gemeentes en hulpverlening is daarbij essentieel.

Huurders kunnen, onder bepaalde voorwaarden, kleine aanpassingen aan de woningen laten uitvoeren waarmee zij langer zelfstandig thuis kunnen blijven wonen. Rolstoelgeschikte woningen verhuren wij zoveel mogelijk aan mensen die op deze voorziening zijn aangewezen.

3.1. Jaarafspraken Wonen Welzijn Zorg

3.	Wie	Afspraak
3.1.	Partijen	streven er naar om in 2021 afspraken vast te leggen in een nieuw op te stellen WMO-convenant, indien mogelijk in samenwerking met buurgemeenten.
3.2.	Gemeente	zal in 2021 de subsidieregeling Gewoon Gemak evalueren.
3.3.	Uwoon en gemeente	gaan op bestuurlijk niveau in overleg over de rol van de buurtbeheerder van Uwoon met GGZ-achtergrond en de rol van de gemeente om mensen met verward gedrag beter te begrijpen, ondersteunen en waar mogelijk te betrekken bij de omgeving.
3.4.	Gemeente	heroverweegt in 2021 de Blijverslening van SVN. Als deze niet meer beschikbaar is voor huurders onderzoekt de gemeente of er een alternatief mogelijk is.

3.2. Doorlopende jaarafspraken Wonen Welzijn Zorg

	Wie	Afspraak
3.5.	Corporaties	verhuren woningen die (ingrijpend) zijn aangepast voor mensen met een beperking na mutatie opnieuw aan mensen die op een dergelijke woning aangewezen zijn, mits dit niet tot onevenredig hoge huurderiving door tijdelijke leegstand leidt. Is daarvan wel sprake, dan treden partijen in overleg over eventuele compensatie van huurderiving.
3.6.	Corporaties	voeren vraaggericht aanpassingen uit in de bestaande woningvoorraad, mits technisch en financieel haalbaar en nabij voorzieningen om mensen met een lichamelijke beperking zo lang mogelijk thuis te laten wonen (voor UWOON geldt een ligging binnen een straal van 600 meter). Gedacht kan worden aan het verbreden van toegangspaden of het verwijderen van drempels.
3.7.	Partijen	betrekken het Gehandicaptenberaad Elburg vroegtijdig bij nieuwe wijken, herinrichting/onderhoud aan de openbare ruimte en nieuwbouw-/verbouwplannen voor gebouwen met een (aanmerkelijke) publieke functie (conform convenant tussen gemeente en GBE uit 2017).
3.8.	Omnia Wonen	heeft 79 woningen aangewezen waarbij de doelgroep senioren bij de woningtoewijzing voorrang krijgt.
3.9.	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.
3.10.	Gemeente	voert het project 'dementievriendelijke gemeente' uit. Doelstellingen: bekendheid van dementie, zo lang mogelijk blijven meedoen, ondersteuning mantelzorgers en samenhang tussen disciplines rondom dementie. De corporaties dragen hun steentje hieraan bij.
3.11.	Partijen	werken samen in wijkteams. Hiervoor zetten UWOON en Omnia Wonen medewerkers in die zich bezighouden met het voorkomen en bestrijden van overlast. Partijen hebben ook in 2021 de signalerende, faciliterende en verbindende rol.
3.12.	Gemeente	heeft de regierol voor personen met verward gedrag. Partijen werken actief aan signalering en melding van verward gedrag bij het Sociaal Trefpunt. Zij hebben ervaringsdeskundigen (GGZ-problematiek) en werken samen met de praktijkondersteuners huisartsen.
3.13.	Corporaties	werken voor vroegsignalering bij huurachterstand en sociale problematiek samen met o.a. Stimenz, schuldhulpmaatje Elburg, gemeente en Vluchtelingenwerk en verwijzen actief naar deze instanties. Een signalering wordt gemeld bij het sociaal team;
3.14.	Corporaties	werken bij huurdersoverlast samen met zorgpartners/GGD en politie, onder andere door gebruik te maken van gedragsaanwijzingen;
3.15.	Partijen	zetten zich in voor een goed werkend hennepconvenant en gaan met deelnemende partijen in gesprek over het aanbrengen van verbeteringen;
3.16.	Corporaties	leveren naar rato van het woningbezit een financiële bijdrage aan buurtbemiddeling.
3.17.	UWOON	biedt samen met de reclassering de mogelijkheid om mensen die een taakstraf hebben gekregen, in te zetten in de wijken in Elburg.
3.18.	Corporaties	treden bij een melding van een specifieke onderbouwde behoefte vanuit een zorgpartij te allen tijde in overleg met de zorgpartij om mogelijkheden van ontwikkeling en verhuur van woonvormen te onderzoeken.
3.19.	UWOON	wil de semi-permanente (tijdelijke) huisvesting die ze wil realiseren ook inzetten voor uitstroom uit instellingen. UWOON trekt hierin samen op met zorginstellingen en gemeente.

4. Visie Bijzondere doelgroepen

Gemeente Elburg

Er is een tekort aan woningen voor jongeren en starters. Wij willen ervoor zorgen dat ook deze doelgroep een passende woning in onze gemeente vindt. Dit willen we bereiken door bijvoorbeeld flexibele woningen aan te bieden, maar ook door de doorstroming te stimuleren. De doelgroepen vergunninghouders, arbeidsmigranten, spoedzoekers en personen met 'onbegrepen' gedrag, moeten voldoende passende woningen kunnen vinden. Wij streven naar het faciliteren van de initiatieven die hiervoor worden ondernomen.

Omnia Wonen

Omnia Wonen zet zich in op inclusieve buurten en straten waar iedereen mee kan doen. Daarbij richten zij zich op haar primaire doelgroep. Omnia Wonen ziet een noodzaak voor directe toewijzing en/of bemiddeling bij de woonvraag van specifieke doelgroepen.

Het gaat voor Omnia Wonen ook om de omgevingskwaliteit en kwaliteit van samenleven. Zij heeft aandacht voor mens en buurt.

Omnia Wonen zet in op verbinding, het goede gesprek, werken vanuit haar kracht samen met de krachten van anderen. Daarom nodigt zij haar partners uit om samen te vormen, te delen en mijlpalen te behalen. Om zo maximale maatschappelijke meerwaarde te creëren.

UWOON

UWOON is er voor mensen die er, om verschillende redenen, niet in slagen om zelf voor hun huisvesting te zorgen. We willen ervoor zorgen dat mensen met een fysieke, verstandelijke of psychische beperking meer mogelijkheden krijgen om zelfstandig te blijven wonen. In veel gevallen zal dat een zelfstandige woning zijn, rechtstreeks van ons gehuurd waarbij de zorg of begeleiding door specialistische partijen wordt verzorgd. In andere gevallen verhuren wij woonvormen aan instellingen die zorg en begeleiding aan hun cliënten bieden. Gedegen samenwerking met gemeenten, zorg- en welzijnspartijen is daarbij van het grootste belang.

4.1. Jaarafspraken Bijzondere doelgroepen

4.	Wie	Afspraak
4.1.	Corporaties	stellen voor de uitstroom uit instellingen in 2021 in Elburg woningen beschikbaar aan de Centrale Uitgang conform het regionaal overeengekomen percentage (5%) van de vrijkomende huurwoningen voor 2021.
4.2.	UWOON	realiseert ten minste 2 maatwerkwoningen in Elburg. De gemeente is verantwoordelijk voor de locatie, inclusief het bouw- en woonrijp maken. Alles wat met de 'menschank' heeft te maken, ligt bij de zorgorganisaties.
4.3.	Partijen	Overleggen hoe de taakstelling voor vergunninghouders kan worden opgevangen, waarbij de corporatie maximaal 20% van de vrijkomende sociale huurwoningen beschikbaar stellen.

4.2. Doorlopende jaarafspraken Bijzondere doelgroepen

	Wie	Afspraak
4.4.	Corporaties	zorgen in beginsel voor huisvesting van vergunninghouders vanuit de taakstelling in sociale huurwoningen van de woningcorporaties. Dit bedraagt per jaar maximaal 20% van de vrijkomende sociale huurwoningen naar rato van het woningbezit in de gemeente.
4.5.	Corporaties	denken mee in het vinden van passende (alternatieve) huisvestingsinitiatieven voor (short- en midstay) arbeidsmigranten, maar zijn hier niet verantwoordelijk voor.
4.6.	Gemeente	spant zich in om het aanbod van legale verblijfplaatsen voor arbeidsmigranten (tijdelijk of permanent) te vergroten en hanteert daarbij het doelgroepenbeleid als uitgangspunt.
4.7.	Partijen	spannen zich in om de slaagkans voor jongeren en/of eenpersoonshuishoudens te vergroten door het aanbod van passende woonruimte te vergroten door het toevoegen van tijdelijke huisvesting en het aanbieden van meer woningen door middel van loting.
4.8.	Partijen	spannen zich in om doorstroming ten behoeve van jongeren/starters op gang te brengen.