

Prestatieafspraken 2023

Elburg



Stichting
Huurdersorganisatie
Omnia
Wonen



Huurdersraad "De Betere Woning" Elburg



omniawonen
Iedereen een thuisbasis



Inhoud

Inleiding	4
1. Betaalbaarheid en beschikbaarheid	6
1.1. Visie.....	6
1.2. Raamovereenkomst	6
1.3. Jaarafspraken Betaalbaarheid en beschikbaarheid	7
2. Duurzaamheid en kwaliteit	9
2.1. Visie.....	9
2.2. Raamovereenkomst	9
2.3. Jaarafspraken Duurzaamheid en kwaliteit.....	100
3. Wonen Welzijn Zorg	11
3.1. Visie.....	11
3.2. Raamovereenkomst	11
3.3. Jaarafspraken Wonen Welzijn Zorg.....	12
4. Bijzondere doelgroepen	13
4.1. Visie.....	13
4.2. Raamovereenkomst	13
4.3. Jaarafspraken Bijzondere doelgroepen	13

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 activiteitenoverzicht uit. Dit overzicht en afspraken in de raamovereenkomst vormen de basis voor voorliggende prestatieafspraken.

Samenwerking

Op basis van de rijksprioriteiten voor de periode 2021-2025, de Woonvisie 2020-2025 van de gemeente Elburg en de ondernemingsplannen van UWoon en Omnia Wonen zijn in de raamovereenkomst afspraken op hoofdlijnen vastgelegd voor de jaren 2022-2026. De raamovereenkomst gaat over het (samenwerkings)proces en de thema's Betaalbaarheid en beschikbaarheid, Duurzaamheid, Wonen-welzijn-zorg en Specifieke doelgroepen. Jaarlijks maken partijen op basis van deze raamovereenkomst en het activiteitenoverzicht van de corporaties concrete prestatieafspraken voor het komende jaar.

Voorliggende overeenkomst bevat de jaarafspraken voor 2023 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 2023 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 hebben 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 hebben gekregen. Uiteraard informeren de corporaties de andere partijen als deze situatie zich voordoet.

Een dynamische woningmarkt

We hebben deze prestatieafspraken samen opgesteld in tijden van veel dynamiek en onzekerheden op de woningmarkt, een wooncrisis voor veel huishoudens en hard stijgende bouwkosten, energiekosten en inflatie. Bovendien herijkt de Rijksoverheid op dit moment haar woonbeleid onder andere via de Nationale Woon- en Bouwagenda en maakten Aedes, Woonbond, VNG en de minister voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening onlangs nationale prestatieafspraken. Het Rijk hanteert een programmatische aanpak:

- Programma Woningbouw
- Programma Betaalbaar wonen
- Programma Een thuis voor iedereen
- Programma Wonen en zorg voor ouderen
- Programma Versnelling verduurzaming gebouwde omgeving
- Nationaal programma Leefbaarheid en veiligheid.

Op termijn moeten afspraken over de realisatie van nieuwe woningen, afschaffing van de verhuurdersheffing en de opgave voor nieuwbouw, verduurzaming, betaalbaarheid en leefbaarheid, en wonen en zorg lokaal en regionaal in de prestatieafspraken worden doorvertaald. We conformeren ons aan het landelijke beleid, maar er is nog veel onduidelijk over wat dit betekent voor de verschillende thema's, onze gemaakte (prestatie)afspraken en de beleidscyclus. We gebruiken de jaarschijven de komende jaren om lokaal invulling te geven aan de nationale programma's en toetsen de meerjarige afspraken in de raamovereenkomst aan de actualiteit. Het bovenstaande

kan gevolgen hebben voor de geformuleerde ambities en doelen alsmede de haalbaarheid ervan. Indien blijkt dat bestaande ambities en afspraken niet meer passen bij de opgaven of behoeften, of indien ze niet meer haalbaar blijken te zijn, treden we in overleg over mogelijke oplossingen. De publiekrechtelijke omgeving van deze afspraken leidt uiteraard ook tot een voorbehoud dat de prestatieafspraken (raamovereenkomst en jaarschijven) moeten worden bijgesteld als gevolg van beleids- of wetswijzigingen.

Prestatieafspraken en Woondeal

We hebben een gezamenlijke opgave. Om het huidige woningtekort aan te pakken is het noodzakelijk de komende jaren versneld meer woningen te bouwen. Met het programma Woningbouw zet de minister voor VRO nationaal in op de bouw van in totaal 900.000 woningen tot en met 2030. Het streven is dat ten minste tweederde van deze nieuwbouwwoningen betaalbaar zijn. Voor die betaalbaarheidsdoelstelling is nationaal de bouw van 250.000 sociale corporatiewoningen en 350.000 woningen in het middensegment nodig. Met gemeenten, provincies en Rijk maken we afspraken over ieders aandeel in het behalen van deze doelstellingen.

De provincie Gelderland en het Rijk hebben op 13 oktober 2022 de Gelderse Woondeal getekend. De provincie zet zich in voor 100.000 woningen tot en met 2031. De woonregio Noord-Veluwe neemt zo'n 11.000 woningen voor zijn rekening. Het gaat daarbij om de realisatie van totaal 100.000 woningen in de periode tot en met 2030, waarvan minimaal 60% betaalbaar inclusief minimaal 28% sociale huurwoningen. Uit de reactie van de provincie blijkt dat de provincie met gemeente Elburg in gesprek wil over de aantallen en percentages sociale huur en de *fair share* voor het huisvesten van aandachtsgroepen. In de komende maanden wordt de provinciale woondeal uitgewerkt in een regionale woondeal voor de Noord-Veluwe. Hierin maken we langjarige en wederkerige afspraken over de realisatie van de opgave.

1. Betaalbaarheid en beschikbaarheid

1.1. Visie

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. Er is echter ambitie om méér te bouwen, daarvoor gaan we op zoek naar nieuwe ontwikkellocaties. Hiermee willen we invulling geven aan de Gelderse Woondeal. 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 huishoudenssamenstelling, leeftijd, inkomen en (specifieke) woonvraag.

Omnia Wonen informeert bepaalde doelgroepen over de mogelijkheden te verhuizen naar een meer passende woning, binnen of buiten de sociale huurvoorraad. De wens van de huurder is hierbij belangrijk. 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. Ook andere woonlasten, zoals energie, dragen bij aan de betaalbaarheid.

1.2. Raamovereenkomst

De kaderafspraken in de raamovereenkomst spitsen zich toe op een aantal hoofdlijnen. Zo onderschrijven de partijen de uitkomsten van het woningmarktonderzoek, waarop de Woonvisie is gebaseerd. Zij dragen gezamenlijk de verantwoordelijkheid voor de uitbreiding van de sociale huurvoorraad met minimaal 120 woningen tot 2030. Hierbij faciliteert de gemeente zo optimaal mogelijk, met grondposities en passende grondprijzen en soepele procedures.

De schaarste op de sociale huur woningmarkt willen partijen zo eerlijk en rechtvaardig mogelijk verdelen. Hiervoor passen we diverse woonruimteverdeelmethodeken toe, zoals toewijzingen op basis van inschrijftijd en

loting, maar ook bemiddeling voor kwetsbare groepen, bijvoorbeeld afkomstig uit de Centrale Uitgang (maatschappelijke opvang) en vergunninghouders.

Voor de doelgroep van de woningcorporaties zijn de huren betaalbaar, passend bij het inkomen en bij mogelijke huurachterstanden ondernemen we snel en gezamenlijk actie (vroegsignalering), om zo erger te voorkomen. Voor huurders met een hoger inkomen maken de corporaties gebruik van de inkomensafhankelijke huurverhoging, zodat zij een reële huurprijs betalen.

1.3. Jaarafspraken Betaalbaarheid en beschikbaarheid

1.	Wie	Afspraken
1.1.	Partijen	vertalen de regionale Woondeal naar de lokale situatie op basis van aangetoonde behoefte in het gemeenschappelijke woningmarktonderzoek 2022. Partijen treden in overleg, Corporaties nemen dit op in de Portefeuillestrategie; Gemeente neemt dit op in (een aanvulling op) de Woonvisie of een programma volkshuisvesting
1.2.	Partijen	monitoren de ontwikkeling van projecten in het Bestuurlijk Overleg op basis van de fase waarin het project zich bevindt (initiatief, plan, uitvoering). De gemeente levert het overzicht aan.
1.3.	Gemeente en Corporaties	streven ernaar om naar een woningvoorraad met 30% sociale huurwoningen toe te groeien. Dit betekent dat bij nieuwbouw minimaal 30% sociale huur moet zijn om bij te dragen aan dit streven. De Rijksoverheid stelt een definitie van sociale huur op.
1.4.	Gemeente	zorgt voor voldoende steun en locaties om de afgesproken aantallen sociale huurwoningen daadwerkelijk te realiseren.
1.5.	Gemeente	biedt de grond voor de sociale huurwoningen tegen een passende sociale grondprijs aan. Daarnaast spant de gemeente zich ervoor in om met de regie die gevoerd wordt op de woningbouw ervoor te zorgen dat de grond voor de sociale huurwoningen door andere grondeigenaren eveneens tegen een passende grondprijs beschikbaar wordt gesteld.
1.6.	Gemeente	onderzoekt in 2023 bestuursrechtelijke en privaatrechtelijke instrumenten en zet waar mogelijk in om bij de bouw van sociale huurwoningen voorrang te verlenen aan Corporaties.
1.7.	Partijen	spreken af dat de opgave primair gericht is op permanente nieuwbouw. Op locaties waar dit niet haalbaar is onderzoeken we 1) de vraag naar, 2) de mogelijkheid van en 3) de financiële haalbaarheid van flexwoningen, bij voorkeur in regionaal verband.
1.8.	Corporaties	verkopen individueel te verkopen woningen met voorrang aan (zittende) huurders. Dit draagt bij aan de uitstroom van middeninkomens uit de sociale huurvoorraad.
1.9.	Corporaties	verhuren vrije sector huurwoningen met voorrang aan huurders uit een sociale huurwoning. Dit draagt bij aan de uitstroom van middeninkomens uit de sociale huurvoorraad.
1.10.	Gemeente en Corporaties	onderzoeken regelingen die samenwonen bevorderen en belemmeringen wegnemen.
1.11.	Omnia Wonen en Gemeente	Bespreken in 2023 de mogelijkheden voor een grondruil waar de Kassenlocatie van Omnia Wonen onderdeel van is, zodat elders in Elburg sociale huur kan worden gerealiseerd.
1.12.	Corporaties	stellen de jaarlijkse huurverhoging conform wetgeving vast, na overleg met de Huurdersorganisaties en informeren Gemeente hierover. In 2023, 2024 en 2025 zal de maximale huursomstijging voor de sociale huurwoningen zijn gekoppeld aan de CAO-loonontwikkeling ipv inflatievolgend.
1.13.	Corporaties	geven in 2023 huurders met een inkomen onder 120% van het sociaal minimum loon een huurverlaging naar € 550 (prijspeil 2020).
1.14.	Corporaties	rekenen geen huurverhoging voor isolatiemaatregelen.
1.15.	Corporaties	implementeren in 2023 een digitale woonlastentool op www.hurennoordveluwe.nl waarmee huurders vooraf inzicht krijgen in hun geschatte woonlasten.

1.16.	Gemeente	Evalueert in 2023 in regionaal verband de Huisvestingsverordening. Hierbij wordt in elk geval betrokken: • Gewijzigde Huisvestingswet • Nationale Prestatieafspraken • Verordening Urgentie • Uitgevoerde experimenten
1.17.	Partijen	spreken af dat de volgende verdeling wordt gehanteerd bij toewijzing van een sociale huurwoning: • We wijzen minimaal 75% van de vrijkomende woningen toe volgens het aanbodmodel, waarvan 20% via loting en 80% via inschrijfduur. • We wijzen maximaal 25% van de vrijkomende woningen toe via bemiddeling, waaronder: - Bijzondere toewijzing - Centrale uitgang (5%) - Vergunninghouders (taakstelling) (maximaal 20%) - Zorgindicatie
1.18.	Partijen	continueren de samenwerking met de Provincie Gelderland in het project Verhuiscoach. Hiermee proberen we doorstroming van senioren te creëren uit eengezinswoningen naar beter passende woningen.
1.19.	Partijen	evalueren in 2023 dit project en onderzoeken hoe we hier een vervolg aan geven (al dan niet regionaal).
1.20.	Corporaties	dienen in 2023 een verzoek in voor een experiment op basis van artikel 16 Huisvestingsverordening om meerpersoonshuishoudens voorrang te geven bij de toewijzing van eengezinswoningen.
1.21.	Corporaties	wijzen 85% van de vrijkomende sociale huurwoningen toe aan de corporatiedoelgroep. Maximaal 15% van de woningen wordt toegewezen aan de middeninkomens en aan huishoudens met problemen rond gezondheid, overmacht, calamiteiten etc.

Ontwikkeling van de sociale woningvoorraad	Omnia Wonen	UWOON	Gemeente en overige vastgoed eigenaren
Verhuren	468	1892	124
Verkopen	0	0	33*
Liberaliseren	0	0	
Slopen	0	0	
Toevoegen	33*	11	
Totaal	501	1903	162

* Deze 33 zijn per 1 november 2022 in eigendom overgedragen van Woonzorg Nederland naar Omnia Wonen.

2. Duurzaamheid en kwaliteit

2.1. Visie

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 verwarmingstemperatuur 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 en wijkuitvoeringsplannen 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 moesten huurwoningen in Nederland gemiddeld energielabel B hebben. Dit betekent een besparing op het gebouwgebonden energieverbruik van ongeveer 33% in de periode 2008-2020. UWOON voldoet hieraan en streeft naar energieneutrale woningen in 2050. Bij nieuwbouw is gasloos al het uitgangspunt en BENG 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. Focus hierbij ligt bij het terugbrengen van het energiegebruik en daarmee de energielasten van onze huurders. 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. In 2023 wordt het duurzaamheidsbeleid van UWOON geactualiseerd.

2.2. Raamovereenkomst

De kaderafspraken in de raamovereenkomst focussen zich vooral op de uitwerking van de Transitie Visie Warmte, waarin beschreven is hoe Elburg aardgasvrij wil worden. De visie heeft de gemeente opgesteld samen met de andere partijen en is in 2020 vastgesteld. De komende jaren wordt dit gezamenlijk verder uitgewerkt in wijkuitvoeringsplannen. Hierbij gaat het om de overgang naar een alternatieve warmtevoorziening. Om dat te doen is het altijd goed en effectief om te starten met het beperken van de warmtevraag. Daarnaast is het belangrijk om huurders te vertellen hoe ze met hun eigen gedrag en kleine maatregelen kunnen besparen. Het duurzaamheidsloket van de gemeente, is hierin een belangrijke samenwerkingspartner.

2.3. Jaaraafspraken Duurzaamheid en kwaliteit

2.	Wie	Afspraken
2.1.	Corporaties	isoleren hun woningen projectmatig naar De Standaard. Dit betekent dat een woning voldoende geïsoleerd is zodat deze – voor wat betreft naoorlogse woningen – verwarmd kan worden met een temperatuur van 50 graden zonder dat de woning opnieuw aangepakt hoeft te worden.
2.2.	Corporaties	geven prioriteit aan het isoleren van woningen met een E, F, of G-label. UWOON voegt daar de woning met energielabel D aan toe. Uiterlijk 2028 zijn deze woningen geïsoleerd. Eind 2023 zijn er nog 135 woningen van UWOON met een D, E, F, of G-label (7,2% van het aantal woningen in Elburg) Omnia Wonen heeft in Elburg geen woningen met een D, E, F, of G-label.
2.3.	Corporaties	plaatsen conform de nationale prestatieafspraken vanaf 2024 (in principe) een hybride warmtepomp (of een ander duurzaam alternatief) als de cv-ketel in een woning met label D of beter moet worden vervangen
2.4.	Gemeente	wil ook in 2023 de dienstverlening via het (regionale) duurzaamheidsloket continueren. Dit loket is een belangrijke partner om inwoners te bereiken. Het biedt veel informatie en inspiratie over verduurzaming van een woning en/of tuin. Corporaties en Huurdersorganisaties hebben de grote voorkeur dat dit bij dezelfde partij belegd blijft.
2.5.	Gemeente	biedt ook in 2023 stimuleringsregeling aan vanuit Veluwe Duurzaam, waarmee inwoners van de gemeente één of meerdere maatregelen kunnen uitvoeren om hun tuin klimaatbestendig te maken.
2.6.	Corporaties	gaan in gesprek met het duurzaamheidsloket welke diensten zij structureel voor huurders kan inzetten en op welke manier.
2.7.	Partijen	brengen de acties op het gebied van de duurzaamheid onder de aandacht bij de huurders, zoals de Energiecoach, Energiemaatje, financiële tegemoetkomingen.
2.8.	Huurdersorganisaties	hebben een ambassadeursrol om een gezond binnenklimaat onder huurders te bevorderen.
2.9.	Huurdersorganisaties	hebben een ambassadeursrol bij verduurzamingsprojecten van de woningcorporaties om voldoende draagvlak te krijgen.
2.10.	Partijen	spreken af 2 x per jaar samen te komen met als doel kennis te delen en elkaar bij te praten over de voortgang van de Transitievisie en wijkuitvoeringsplannen.
2.11.	Gemeente	beschrijft in de wijkuitvoeringsplannen welke alternatieve warmtebronnen ingezet worden in welke wijken en in welk tempo wijken van het aardgas af gaan. Corporaties zijn voor verdere verduurzaming in belangrijke mate afhankelijk van de keuzes van de gemeente.
2.12.	Gemeente	informeert woningcorporaties en huurdersorganisaties over acties die zij richting woningeigenaren onderneemt of informatie die zij aan hen verstuurt, zodat de corporaties op de hoogte zijn voor het geval door huurders vragen hierover worden gesteld.
2.13.	Gemeente	spant zich in om energiebesparende maatregelen te treffen bij personen met een laag inkomen en hoge energiekosten / een slecht energielabel o.b.v. een SPUK-regeling. Hiervoor wordt in overleg met de corporaties een project voorbereid.

3. Wonen Welzijn Zorg

3.1. Visie

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 2023) van de vrijkomende sociale huurwoningen wordt bestemd voor deze doelgroep. Wij streven naar veilige, leefbare buurten, waar ruimte is voor ontmoeting.

Met de landelijke prestatieafspraken is de verplichting opgenomen dat de gemeente een woonzorgvisie opstelt, waarin zij zichtbaar maakt wat de behoefte is aan huisvesting en ondersteuning van aandachtsgroepen. Deze woonzorgvisie moet in 2023 opgesteld worden, met een coördinerende rol van de provincie in het regionale afstemmingsproces.

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 huisuitzettingen, 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. In 2023 stellen we samen met maatschappelijke partners een nieuwe visie op rondom wonen, welzijn en zorg. UWOON stelt in 2023 een eigen woonzorgvisie op.

3.2. Raamovereenkomst

De kaderafspraken over wonen, zorg en welzijn in de raamovereenkomst spitsen zich toe op een aantal doelgroepen: ouderen, mensen met een lichamelijke en/of geestelijke beperking en mensen die uitstromen uit de maatschappelijke opvang. Woningcorporaties investeren vraag gestuurd in kleine aanpassingen van bestaande woningen om het mogelijk te maken dat mensen langer zelfstandig thuis kunnen blijven wonen. Kwetsbare mensen hebben in de wijk naast een dak boven hun hoofd ook voorzieningen nodig om te kunnen participeren in de buurt. Het gaat om sociaal vastgoed met ontmoetingscentra, dagbesteding en werkvoorzieningen.

Gemeente en corporaties werken samen in wijkteams. Hiervoor zetten de gemeente en corporaties medewerkers in die zich bezighouden met het voorkomen en bestrijden van overlast. Partijen hebben ook in de komende jaren de signalerende, faciliterende en verbindende rol. Indien nodig maken we gebruik van Buurtbemiddeling. De

gemeente heeft de regierol rondom het wonen van kwetsbare personen, bijvoorbeeld mensen met verward gedrag. Hiermee willen we leefbaarheidsproblemen voorkomen en ondersteunen we omwonenden.

3.3. Jaarafspraken Wonen Welzijn Zorg

3.	Wie	Afspraken
3.1.	Gemeente	heeft de regierol rondom het wonen van kwetsbare personen, bijvoorbeeld mensen met verward gedrag. Hiermee willen we leefbaarheidsproblemen voorkomen en ondersteunen we omwonenden.
3.2.	Gemeente	zal in 2023 initiatief nemen om afspraken rond deze regierol en andere taken vast te leggen.
3.3.	Gemeente	faciliteert woningaanpassingen op maat met de subsidieregeling om mensen langer zelfstandig te laten wonen.
3.4.	Partijen	geven met Stichting Wiel en Stichting Present uitvoering aan het Project Klushulp, waarbij hulp wordt geboden bij het 'upgraden' van tuinen, met bijkomend doel om in contact te komen met de mensen achter de voordeur.
3.5.	UWOON en gemeente	gaan op bestuurlijk niveau in overleg over de rol van de buurtbeheerder van UWOON met GGZ-achtergrond in relatie tot de rol van de gemeente om mensen met verward gedrag beter te begrijpen, ondersteunen en waar mogelijk te betrekken bij de omgeving.
3.6.	Corporaties en huurdersorganisaties	willen betrokken worden bij de opstelling van de Woonzorgvisie.
3.7.	Gemeente	stelt in 2023 een Woonzorgvisie op en betreft Corporaties en Huurders-organisaties daarbij. Hierin maakt zij zichtbaar wat de behoefte is aan huisvesting en ondersteuning van aandachtsgroepen. Deze woonzorgvisie moet in 2023 opgesteld worden, met een coördinerende rol van provincies in het regionale afstemmingsproces. Deze woonbehoefte krijgt een kwalitatieve en kwantitatieve vertaling in de woningbouwprogrammering. Specifieke aandacht is nodig voor de ondersteuning van de woonbehoeften van ouderen. Gemeenten hebben nadrukkelijk een taak in het kader van zorg en begeleiding. Een onderdeel van deze woonzorgvisie is de leefomgeving en voldoende aanbod van voorzieningen.

4. Bijzondere doelgroepen

4.1. Visie

Gemeente Elburg

Er is een tekort aan woningen voor jongeren en starters. Wij willen ervoor zorgen dat ook deze doelgroepen een passende woning in onze gemeente vinden. Dit willen we bereiken door bijvoorbeeld flexibele woningen aan te bieden, maar ook door de doorstroming te stimuleren. De doelgroepen 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 voor 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. UWOON zet daarnaast hoog in op het leefbaar houden van wijken. Gedegen samenwerking met gemeenten, zorg- en welzijnspartijen is daarbij van het grootste belang.

4.2. Raamovereenkomst

De kaderafspraken over specifieke doelgroepen in de raamovereenkomst gaan vooral over de beschikbaarheid van woonplekken mensen die uitstromen uit instellingen, vergunninghouders, mensen met onbegrepen gedrag en jongeren. Daarnaast is adequate begeleiding nodig en vraagt het huisvesten van deze doelgroepen ook om aandacht voor sociale netwerken en inclusieve wijken. Bij complexe situaties neem de gemeente te regierol. Iedere partij handelt vanuit zijn eigen verantwoordelijkheid en mogelijkheden.

4.3. Jaarafspraken Bijzondere doelgroepen

4.	Wie	Afspraken
4.1.	Corporaties	stellen voor de uitstroom uit instellingen in 2023 in Elburg woningen beschikbaar aan de Centrale Uitgang conform het regionaal overeengekomen percentage (5%) van de vrijkomende huurwoningen voor 2023.
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 'menschant' heeft te maken, ligt bij de zorgorganisaties.
4.3.	Gemeente	Heeft een taakstelling om vergunninghouders te huisvesten. De taakstelling wordt elk half jaar door de Rijksoverheid bepaald. Voor het eerste half jaar 2023 is dit voor Elburg 29 vergunninghouders, dit is een verdubbeling ten opzichte van 2022 (voor 2022 waren het in totaal 32).
4.4.	Corporaties	stellen maximaal 20% van de vrijkomende sociale huurwoningen beschikbaar voor huisvesting van vergunninghouders
4.5.	Gemeente	zoekt naar alternatieve mogelijkheden voor de huisvesting van vergunninghouders buiten de corporaties om.