

Ondertekening

Harderwijk, 7 december 2022

De gemeente Harderwijk, de woningcorporaties Stichting Uwoon en Stichting Omnia Wonen zijn overeengekomen de afspraken zoals vastgelegd in dit document: De Afspraken uitvoering Raamovereenkomst 2022-2026 Sociale Woningbouw Harderwijk



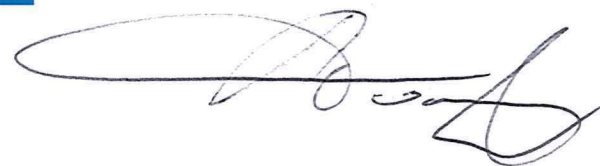
E. Enklaar, wethouder gemeente Harderwijk

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'F.G. Imming'.

F.G. Imming, directeur-bestuurder UWOON

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'P.J.W. Toonen'.

P.J.W. Toonen, directeur-bestuurder Omnia Wonen

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'P.J.W. Toonen'.

Nummer	Afspraak	Toelichting	Trekker
1	Dit addendum bevat als bijlage een overzicht (kwalitatief en kwantitatief) van de nieuwbouwopgave die partijen van plan zijn te realiseren in de periode 2022-2030 (ook de reeds gerealiseerde woningen worden opgenomen vanaf 2020).	Startpunt is 2020 (conform onderliggende woningbouwprognose).	
2	De woningcorporaties hanteren als vertrekpunt een verdeling van 60/40 van de opgave. Waarbij UWoon ongeveer 60% van de nieuwbouwopgave voor haar rekening neemt ten Omnia 40%.	In overleg met elkaar geven partijen uitvoering aan deze verdeling waarbij verschuivingen bespreekbaar zijn. Per ontwikkeling/locatie wordt besproken welke woningcorporatie het beste het voortouw kan nemen.	
3	De kernvoorraad sociale huurwoningen (peildatum 1/1/2020) in de gemeente Harderwijk wordt tot en met 2030 met 1.000 tot 1.300 woningen uitgebreid. Afname van de kernvoorraad door verkoop, liberalisatie of sloop worden via nieuwbouw gecompenseerd.	De projecten die bijdragen aan de uitbreiding van de kernvoorraad sociale huurwoningen zijn opgenomen in bijlage 1 bij deze afspraken. Dit overzicht wordt periodiek geactualiseerd. De raamovereenkomst heeft als opgave 1.000 woningen. De Nationale Woon- en Bouwagenda stuurt op een aandeel van 28% in de nieuwbouw gebouwd door woningcorporaties. We hanteren daarom een bandbreedte.	
4	Partijen gaan aanvullende kansrijke locaties in beeld brengen om de opgave tot 2030 te kunnen realiseren en stellen locatiecriteria op om tot een shortlist van kansrijke locaties te komen.	Partijen stellen locatiecriteria op om tot kansrijke locaties te komen. Het gaat niet om een uitputtende lijst maar om een richtlijn voor het vinden van geschikte locaties. Voor 1 januari 2023 stellen partijen op basis van de criteria een lijst op met kansrijke locaties. Alle partijen kunnen kansrijke locaties inbrengen. Kleinschalige locaties (<15 woningen) zijn vanuit het oogpunt van beheer en kosten niet altijd interessant voor woningcorporaties.	Gemeente
5	Partijen sturen op een evenwichtige verdeling van de nieuwbouwopgave over de gemeente waarbij zowel uitbreidingslocaties als inbreidingslocaties bijdragen aan de opgave.		
6	Woningcorporaties en gemeente nemen beide een actieve rol in het verwerven van locaties met het oog op het realiseren van sociale huur en de	Partijen vinden het belangrijk dat ieder zijn mogelijkheden benut om locaties te verwerven voor de realisatie van	Woningcorporaties en gemeente

	van afspraken in anterieure overeenkomsten en brengt de woningcorporaties tijdig in positie.	verhouding sociaal is afhankelijk van de wijk/kern. De herziening van de huisvestingsverordening benutten we ook om dit te borgen. De mate waarin sturing mogelijk is varieert per locatie.	
8	Partijen onderzoeken welk instrumentarium kan bijdragen aan het verbinden van alle ontwikkelende partijen in de gemeente Harderwijk aan de volkshuisvestelijke opgave en het versnellen van de realisatie van sociale huurwoningen.	Omdat het niet haalbaar of wenselijk is dat elk project ten minste 30% sociale huur bevat onderzoeken partijen welk instrumentarium (bijv. een volkshuisvestingsfonds) een rol kan spelen in het verbinden van andere ontwikkelende partijen aan de volkshuisvestelijke opgave. De gemeente onderzoekt hoe een Woonfonds kan bijdragen aan het realiseren van sociale huurwoningen.	Gemeente
9	Indien woningcorporaties op bepaalde locaties, gemotiveerd, geen bijdrage kunnen leveren kunnen marktpartijen een rol spelen. Daar liggen dan duidelijke afspraken onder met betrekking tot de instandhoudingstermijn, kwaliteit, doelgroep en prijs. Bijvoorbeeld bij kleine locaties en locaties waar de gemeente en/of de woningcorporatie geen positie hebben		Gemeente
10	Wanneer er niet voor 1 juli 2023 zicht is op toepasbare criteria voor sociale huurwoningen vanuit het Rijk gaan partijen zelf criteria uitwerken.	Omdat marktpartijen ook een rol kunnen spelen en spelen in de ontwikkeling en het beheer van sociale huurwoningen is het van belang eenduidige criteria vast te leggen van waar een sociale huurwoning aan moet voldoen. Sociale huurwoningen voldoen aan de criteria tellen mee in de opgave van 1.000 sociale huurwoningen. Omdat is aangekondigd dat het Rijk uiterlijk 2024 met criteria komt wachten we dit eerst af.	Woningcorporaties
11	De gemeente borgt de opgave sociale huur in de woonvisie	De nieuwe woonvisie is naar verwachting door de raad vastgesteld in Q3 2023. Met de woningcorporaties gaat de gemeenten aan de start van het traject in gesprek over hun visie.	Gemeente
12	De gemeente Harderwijk hanteert een doelgroepenverordening waarmee wordt afgesproken dat sociale huurwoningen een instandhoudingstermijn hebben en gaat in beeld brengen hoe de doelgroepenverordening	Zoals besproken bij punt 9, onderzoeken of de doelgroepenverordening beter kan worden gehandhaafd of moet worden aangepast.	Gemeente

15	Eenmaal per jaar, uiterlijk 15 december, worden deze afspraken ter uitvoering van de raamovereenkomst indien nodig aangepast of aangevuld (gelijktijdig met de jaarlijkse cyclus prestatieafspraken)		
16	Halverwege de looptijd van deze afspraken ter uitvoering van de raamovereenkomst, medio 2025, wordt de uitvoering geëvalueerd.		
17	Gemeente en woningcorporaties houden een nieuwbouwmonitor bij om de voortgang te bewaken en bespreken deze in periodiek overleg en minimaal eenmaal per jaar in bestuurlijk overleg.		