

Raamovereenkomst Prestatieafspraken 2023 - 2028



Inhoudsopgave

Inleiding	4
Over ons partnerschap	4
Positie en ambities van de partijen	5
Een dynamische woningmarkt	6
Beleidscyclus	7
Onderzoek	7
Leeswijzer	8
1. Een toegankelijke woningvoorraad	9
1.1 Vergroten sociale woningvoorraad	9
1.2 Accent nieuwbouw op levensloopgeschikte woningen voor kleine huishoudens en bijzondere woonvormen	10
1.3 Extra inzet op versneld wonen	11
1.4 Grondprijzen en aankoop	11
1.5 Woonruimteverdeling en doorstroming	11
1.6 Gematigd verkoopbeleid en sloop	12
1.7 Woonbehoefteonderzoek	12
2. Betaalbare woonlasten	13
2.1 Gematigd huurbeleid	13
2.2 Minimabeleid en schuldhulpverlening	13
2.3 Preventie en vroegtijdige signalering van huurachterstanden	14
2.4 Ondersteuning bij energiearmoede	14
3. Duurzaamheid	15
3.1 Verduurzaming bestaande voorraad	15
3.2 Aardgasvrije wijk	15
3.3 Duurzame nieuwbouw, transformatie en onderhoud	16
3.4 Eigen bijdrage	16
3.5 Betrekken particuliere woningeigenaren	16
3.6 Klimaatadaptatie	17
4. Huisvesting en begeleiding specifieke doelgroepen	18
4.1 Balans tussen regulier en urgent	18
4.2 Jongeren	18
4.3 Statushouders	18
4.4 Maatschappelijke opvang en beschermd wonen	19
4.5 Arbeidsmigranten	19
4.6 Woonwagenbewoners	19
5. Wonen, welzijn en zorg	20
5.1 Langer zelfstandig thuis wonen	20
5.2 Toewijzen van aangepaste woningen en doorstroming	21
5.3 Specifieke (tussen)woonvormen	21
5.4 Mantelzorgwoningen	21
6. Leefbare en inclusieve buurten	22
6.1 Investeren in de woning én woonomgeving	22
6.2 Gebiedsaanpak inclusie, verbinding en sociale cohesie	22

6.3 Gebiedsvisie Wezep	23
6.4 Aanpak woonfraude	23
6.5 Overlastveroorzakers	23
6.6 Uitwisseling gegevens	24
Bijlage I: Ondertekening Raamovereenkomst 2023 - 2028 Oldebroek	25

Inleiding

Als gemeente Oldebroek, woningcorporaties deltaWonen en Omnia Wonen en huurdersorganisaties Stichting Centrale Bewonersraad deltaWonen (CBR) en Stichting Huurdersorganisatie Omnia Wonen (SHOW) staan we samen voor sociale en duurzame dorpen en wijken en het woongenot van (toekomstige) huurders. Onze gezamenlijke ambitie en partnerschap hebben we verankerd in de voorliggende prestatieafspraken voor de periode 2023-2028 en uitvoeringsgerichte prestatieafspraken per jaar in de vorm van jaarschijven.

In de gemeente Oldebroek wonen ruim 9.200 huishoudens in een kleine 9.500 woningen¹ verspreid over het buitengebied en de kernen. De zes dorpen hebben ieder een eigen karakter: Hattermerbroek, 't Loo, Noordeinde, Oldebroek, Oosterwolde en Wezep. De kernen liggen in de provincie Gelderland, fraai gelegen aan de andere kant van de IJssel onder de rook van de sterk groeiende stad Zwolle, tegen het noordelijke deel van de Veluwe en goed bereikbaar aan de A28 en A50/N50 en aan de spoorlijn Amersfoort-Zwolle. De meeste kernen hebben een betrokken en actieve gemeenschap. De gemeente Oldebroek is één van de vijftien gemeenten binnen de door de minister aangewezen woningmarktregio Amersfoort/Noord-Veluwe/Zeevolde. Van de totale woningvoorraad behoort 23% (2.185 woningen) tot de sociale huurwoningvoorraad.² In de gemeente Oldebroek zijn vier corporaties actief: deltaWonen, Omnia Wonen, Habion en UWoon. Habion en UWoon hebben samen ruim 100 woningen. De sociale woningvoorraad van deltaWonen staat aan de oostkant van de A28 (Wezep, Hattermerbroek) en de woningen van woningcorporatie Omnia Wonen staan hoofdzakelijk aan de westkant van de snelweg in de overige kernen. In de gemeente Oldebroek zijn de huurders vertegenwoordigd door de huurdersorganisaties Stichting Centrale Bewonersraad deltaWonen en Stichting Huurdersorganisatie Omnia Wonen.

De huurders wonen over het algemeen naar tevredenheid in de kernen en dat willen we als gemeente, woningcorporaties en huurdersorganisaties graag zo houden. Daarbij staan we de komende jaren wel voor een aantal uitdagingen. Zo groeit de gemeente naar verwachting van ruim 9.200 huishoudens door tot zo'n 10.000 huishoudens in 2035³, is er sprake van een veranderende woonbehoefte mede door een huishoudensverdunding en vergrijzing, staan de toegankelijkheid en betaalbaarheid van wonen onder druk en zal de kwaliteit van de bestaande voorraad moeten worden verbeterd. De opgaven en ambities voor de komende jaren zijn vastgelegd in het gemeentelijk woonprogramma.

Belangrijk doel daarbinnen is om voldoende passende huisvesting en een geschikte woonomgeving op de Oldebroekse woningmarkt te bieden voor huishoudens met een inkomen tot € 40.765,- (eenpersoonshuishoudens, prijspeil 2022) en € 45.014,- (meerpersoonshuishoudens, prijspeil 2022). In de uitvoering daarvan vinden we een goed partnerschap en goede samenwerking tussen gemeente, woningcorporaties en huurdersorganisaties van groot belang. We dragen gezamenlijk zorg voor voldoende betaalbare huurwoningen, zodat woningzoekenden een sociale huurwoning kunnen vinden die bij hun inkomen en persoonlijke situatie past. Ook werken we nauw samen met zorg- en welzijnspartijen aan de afstemming van wonen met zorg en welzijn voor mensen met beperkingen en/of zorg of ondersteuningsbehoefte.

Over ons partnerschap

We werken aan de ambities en doelen van deze prestatieafspraken vanuit gelijkwaardigheid, vertrouwen en ieder vanuit de eigen verantwoordelijkheid aan de invulling van deze

¹ CBS (2021). Kerncijfers Wijken en Buurten 2021.

² CBS (2021). Kerncijfers Wijken en Buurten 2021.

³ Gemeente Oldebroek (2021). Woonprogramma gemeente Oldebroek 2021.

raamovereenkomst. Daarbij hoort redelijkheid en billijkheid naar elkaar, ook bij gewijzigde omstandigheden, de verantwoordelijkheid elkaar aan de voorkant te informeren en betrekken alsmede om elkaar aan te spreken als de uitvoering van afspraken niet naar tevredenheid van één van de partijen verloopt. We werken open en transparant en we delen daarom alle relevante informatie en (concept) (beleids)documenten die de volkshuisvesting in de gemeente Oldebroek raken.

Positie en ambities van de partijen

Gemeente Oldebroek

Als antwoord op lokale, regionale en landelijke trends en ontwikkelingen op het gebied van wonen stelde de gemeente Oldebroek in september 2021 haar Woonprogramma en in februari 2022 de Visie Wonen, Welzijn en Zorg 2022-2030 vast. Het Woonprogramma biedt tot 2030 inzichten in de woonbehoefte, waar woningen gerealiseerd moeten worden en aan welke woningtypen behoefte is. De gemeente Oldebroek wil samen met andere partijen ervoor zorgen dat haar inwoners ongeacht leeftijd, samenstelling van het huishouden of zorgvraag een passende woning kunnen vinden. Daarbij hebben zij aandacht voor voldoende, passende en betaalbare woningen. Ook zetten zij in op brede welvaart en een aantrekkelijk en prettig woon-, leef- en werkklimaat voor de huidige en toekomstige inwoners. De gemeente werkt bij het realiseren van haar ambities en vervullen van haar wettelijk verankerde taakstelling in de opvang van vergunninghouders samen met de andere partijen.

deltaWonen

deltaWonen is als woningcorporatie actief in Zwolle, Kampen en Oldebroek; twee steden en een landelijke gemeente. deltaWonen bezit circa 15.000 woningen in dit werkgebied waarvan circa 1.440 in Wezep en Hatternerbroek. Naast woningen heeft deltaWonen ook garages, bedrijfsruimtes en zorgvastgoed. Bij de invoering van de Woningwet is de gemeente Oldebroek onderdeel geworden van de woningmarktregio Amersfoort / Noord Veluwe / Zeewolde. Het kernwerkgebied van deltaWonen ligt in de woningmarktregio Zwolle-Stedendriehoek. Om naast transformatie, beheer en onderhoud ook nieuwe woningen toe te voegen heeft deltaWonen een ontheffingsverzoek bij het ministerie van BZK ingediend. Een besluit hierover wordt eind 2022 verwacht. deltaWonen heeft haar beleid op gebied van circulariteit, inclusiviteit en betaalbaarheid onder andere vastgelegd in de nieuwe koers 'Groeï en Geluk', de visie 'Wonen met zorg' en haar portefeuilleplan. In de kern wil deltaWonen op professionele, respectvolle, verbindende en verrassende wijze zorgen voor betaalbare woningen voor mensen met een smalle beurs en bijdragen aan het creëren van sterke, circulaire en inclusieve buurten.

Omnia Wonen

Omnia Wonen is een woningcorporatie die zich inzet voor huishoudens die vanwege hun inkomen uitsluitend aangewezen zijn op de sociale huurwoningmarkt. Omnia Wonen wil deze mensen een thuis geven in draagkrachtige wijken. Wijken waarin alle mensen een plek hebben, ongeacht culturele achtergrond, maatschappelijke invloed of beperking, en elkaar kunnen versterken. Een samenleving waar iedereen op een gelijkwaardige manier aan deelneemt. Omnia Wonen huisvest een kleine 20.000 mensen in circa 9.000 woningen in 13 gemeenten. Hun kernregio bestaat uit de gemeenten op de Noord-Veluwe, Woudenberg en Amersfoort. In de gemeente Oldebroek heeft Omnia Wonen 558 zelfstandige sociale huurwoningen verdeeld over de kernen Oldebroek, Oosterwolde en 't Loo. Daarnaast verhuurt Omnia Wonen garages en zorgvastgoed. Ze hebben een groeiambitie in de kernregio en zetten in op betaalbaarheid, beschikbaarheid en kwaliteit. Duurzaamheid loopt hier als een rode draad doorheen. Hun expertise is het wonen en samenleven van mensen met een beperkt inkomen. Hun werkwijze kenmerkt zich door het inzetten op verbinding, het goede gesprek aangaan en werken vanuit onze kracht samen met anderen.

Wijziging van de Woningwet per 2015 geeft huurdersorganisaties mogelijkheden om als volwaardige partij mee te werken aan het woonbeleid en de prestatieafspraken van de gemeente. De twee huurdersorganisaties hebben ervoor gekozen om een rol in te nemen als gelijkwaardige partij van de gemeente Oldebroek en de corporaties in Oldebroek bij deze raamovereenkomst voor de prestatieafspraken, en zijn medeondertekenaars. De huurdersorganisaties leveren in de uitvoering een bijdrage aan de thema's die recht doet aan de eigen mogelijkheden. Het gaat hierbij met name om het bieden van informatie, advies en ondersteuning aan huurders.

Stichting Centrale Bewonersraad deltaWonen

De Stichting Centrale Bewonersraad deltaWonen (CBR) zet zich in voor de bewoners van sociale huurwoningen en woningzoekenden in de gemeente Oldebroek. Ze is er voor de toekomstige en huidige huurders, hun belangen en stem. Iedere toekomstige en huidige huurder heeft recht op prettig, veilig en betaalbaar wonen in de gemeente Oldebroek. Door intensief contact met de achterban wil de CBR een goed en actueel beeld houden van wat hen bezighoudt. Ook werken zij als partij mee aan de woonvisie van de gemeente Oldebroek.

Stichting Huurdersorganisatie Omnia Wonen

Stichting Huurdersorganisatie Omnia Wonen (SHOW) heeft ten doel de belangen van huidige en toekomstige huurders en bewoners van wooneenheden van woningcorporatie Omnia Wonen te behartigen. Zij treden in overleg met Omnia Wonen om bewonersbelangen vroeg te betrekken, de woningcorporatie te ondersteunen bij het optimaliseren van hun dienstverlening aan huurders en hun beleid en woningvoorraad in kwaliteit te versterken. SHOW werkt als partij mee aan de woonvisie van de gemeente Oldebroek.

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 landelijke 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, benutten

de capaciteit van ondersteuning en middelen van de Rijksoverheid en provincie Gelderland, 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 wetwijzigingen.

Beleidscyclus

Minimaal vier maal per jaar vindt er een bestuurlijk overleg plaats met alle partijen. In twee van de bestuurlijke overleggen agenderen we de voortgang van de prestatieafspraken (raamovereenkomst en jaarschijven). Deze bestuurlijke overleggen worden voorbereid door een ambtelijk overleg waarin alle partijen vertegenwoordigd zijn.

Jaarlijks nemen we in een jaarschijf voor het volgende jaar concrete activiteiten en werkzaamheden op waar we in het jaar waarop de jaarschijf betrekking heeft gezamenlijk aan zullen werken. Dit doen we op basis van de ambities, doelen en afspraken uit deze raamovereenkomst. De jaarschijf voor het volgende jaar wordt in het najaar in het bestuurlijk overleg vastgesteld. Zowel als corporaties als gemeente en huurdersorganisaties houden wij in de werkplanning en begroting rekening met de activiteiten genoemd in het jaarplan.

De realisatie van de prestatieafspraken (raamovereenkomst en jaarschijf) monitoren we twee keer per jaar. In het bestuurlijk overleg dat plaatsvindt in het voorjaar evalueren we de uitvoering van de jaarschijf van het voorgaande jaar en sturen we op een goede uitvoering van de jaarschijf van het betreffende jaar. Om een gezamenlijke jaarschijf op te stellen waarbij de activiteiten van zowel de gemeente als de corporaties en huurdersorganisaties goed op elkaar afgestemd zijn, kiezen wij ervoor om de lokale beleidsvrijheid die de Woningwet biedt te benutten. Corporaties moeten jaarlijks voor 1 april een uitnodiging sturen naar gemeente en huurdersorganisaties voor het voeren van overleg in verband met de prestatieafspraken, maar als gemeente, corporaties en huurdersorganisaties mogen we gezamenlijk bepalen wanneer we een concept van de jaarschijf voor het volgende jaar uitwerken. Dit zien wij als het "Overzicht van voorgenomen activiteiten" dat de corporaties volgens de Woningwet jaarlijks moeten aanleveren bij de gemeente. Wanneer we hier geen afspraken over maken, moeten de corporaties hun activiteitenoverzicht uiterlijk 1 juli aanleveren.

De raamovereenkomst loopt voor de periode 2023 tot 2028. Als een van de betrokken partijen meent dat de afspraken in deze raamovereenkomst of een van de jaarschijven gevolgen hebben die onredelijk of onbillijk zijn, is deze partij gerechtigd voorstellen te doen aan de andere partijen om deze onredelijkheid/onbillijkheid te voorkomen. Tussentijdse bijstelling van afspraken is mogelijk als betrokken partijen hiermee instemmen. Deze overeenkomst wordt beëindigd als alle partijen hiermee instemmen. Mochten er geschillen zijn tussen partijen over de uitleg van deze prestatieafspraken die in gezamenlijk overleg niet overbrugbaar zijn, dan zal een traject van mediation worden gestart. De publiekrechtelijke omgeving van deze overeenkomst leidt tot het voorbehoud dat als de Rijksoverheid, de provinciale overheid of de gemeentelijke overheid haar beleid verandert, dan wel in het geval van strijdigheid met of veranderingen binnen wet- en regelgeving, dit ook kan betekenen dat de afspraken uit deze overeenkomst moeten worden bijgesteld.

Onderzoek

We besluiten zoveel mogelijk in gezamenlijkheid tot het (laten) uitvoeren van onderzoeken of

opdrachten die betrekking hebben op de volkshuisvesting in de gemeente Oldebroek. Dat betekent dat we elkaar de gelegenheid geven gezamenlijk de onderzoeksopdracht te formuleren. Indien nodig

zal er een extern bureau worden ingeschakeld om het onderzoek uit te voeren. Waar nodig zullen de uitkomsten van een onderzoek (moeten) leiden tot een aanpassing van de raamovereenkomst.

Afhankelijk van het type onderzoek of opdracht verdelen we de kosten. Wanneer een onderzoek of opdracht betrekking heeft op zowel de koop- als de huursector dan worden de kosten als volgt verdeeld: 70% voor de gemeente en 30% voor de corporaties. Deze verhouding is grofweg gebaseerd op de verhouding koop/huur in de totale woningvoorraad van de gemeente Oldebroek. De corporaties verdelen de kosten onderling naar rato van het aantal woningen dat ze in de gemeente Oldebroek hebben.

Deze raamovereenkomst heeft betrekking op de jaren 2023 tot 2028. In deze periode van vijf jaar komen in ieder geval een regionaal woningmarktonderzoek met aandacht voor de woonbehoefte van jongeren, starters en senioren en monitoring van de positie van verschillende doelgroepen op de woningmarkt (in het specifiek de sociale huurwoningvoorraad).

Leeswijzer

De prestatieafspraken staan uitgewerkt in de volgende thema's:

- Een toegankelijke woningvoorraad (Hoofdstuk 1)
- Betaalbare woonlasten (Hoofdstuk 2)
- Duurzaamheid (Hoofdstuk 3)
- Huisvesting en begeleiding specifieke doelgroepen (Hoofdstuk 4)
- Wonen, welzijn en zorg (Hoofdstuk 5)
- Leefbare en inclusieve buurten (Hoofdstuk 6)

1. Een toegankelijke woningvoorraad

Wij streven naar het hebben van voldoende woningaanbod in en goede toegang tot de sociale huursector. Onze inspanning richten wij de komende jaren met name op het uitbreiden en differentiëren van de voorraad, het behouden van het betaalbare deel daarvan, het stimuleren en faciliteren van doorstroming, het passend toewijzen aan de verschillende doelgroepen, het verkleinen van de wacht-, zoek- en inschrijftijden voor sociale huurwoningen, het snel realiseren van nieuwbouw, inzetten op permanent flexibel en het betaalbaar houden van de woonlasten.

1.1 Vergroten sociale woningvoorraad

Mede op basis van de uitkomsten van het woonbehoefteonderzoek en het gemeentelijke woonprogramma zetten we ons gezamenlijk in voor een (netto) toevoeging van circa 100 - 150 sociale huurwoningen tot 2030.⁴ Dit is naar verwachting voldoende om de te verwachten autonome groei in de vraag en de extra instroom uit instellingen en van statushouders en vluchtelingen op te kunnen vangen. Hieronder schetsen we onze beoogde ambities voor de volledige periode van de prestatieafspraken.

	deltaWonen	Omnia Wonen	Overig (UWOON, Habion)	Totaal
Sociale huurwoningvoorraad 1-1-2022	1.438	558	52 + 56	2.104
(Verwachte) verkoop 2023-2028	25	10		35
Liberalisering 2023-2028		0		0
Sloop 2023-2028		28		28
Toevoegen 2023-2028	90	51		141
Waarvan flexwonen	40			40
Verwachting totaal per 1-1-2028	1.503	571	108	2.182

Figuur 1. Ambitie bouw- en transformatieprogramma woningcorporaties Oldebroek

We willen 'oneigenlijke sociale huur' en beheerskwesties voorkomen.⁵ Daarom zijn de woningcorporaties als toegelaten instellingen preferente partners van de gemeente Oldebroek bij de

⁴ Gemeente Oldebroek (2021). Woonprogramma gemeente Oldebroek 2021.

⁵ Er wordt een nieuwe wettelijke definitie van sociale huur vastgesteld. De nieuwe definitie wordt leidend bij gemeentelijke sturing op de nieuwbouw van sociale huur.

realisatie en exploitatie van huurwoningen in de sociale sector. De corporaties nemen zelf ook initiatief door ruimtelijke kansen op corporatielocaties te benutten en afspraken te maken met marktpartijen.

Als gemeente zien we het belang van het realiseren van inclusieve wijken, het voorkomen van aan kleine bundels sociale huur gerelateerde problemen op het gebied van beheer en onderhoud en het vroegtijdig betrekken van corporaties in de planprocessen. Daarom wil de gemeente indien situationeel met marktpartijen om tafel om ontwikkelingen van sociale huur in goede banen te leiden. De gemeente stuurt in onderhandelingen met marktpartijen bij gebiedsontwikkeling, zowel bij lopende als nieuwe projecten (in- en uitbreiding), in (publiekrechtelijk) instrumentarium, planologisch instrumentarium (Omgevingswet) en anterieure (exploitatie)overeenkomsten op een programma met voldoende sociale huur (gemiddeld 30% over de gehele nieuwbouwpoging). Op projectniveau en in de jaarschijven maken we als gemeente afspraken over de (financiële) kaders bij de realisatie van sociale huur. Bijvoorbeeld door verplicht een bepaald percentage van de nieuwbouw onder de 1e en 2e aftoppingsgrens te realiseren en de afspraak op te nemen dat woningen dienden te worden aangeboden binnen de regels van de Huisvestingsverordening en Woonruimteverdeling. De markt wordt de komende jaren extra uitgedaagd om middeldure huurwoningen en goedkope koopwoningen voor starters te realiseren.

De komende jaren blijven we met elkaar in gesprek over de behoefte en woningbouwprogrammering voor de gemeente Oldebroek. Daarbij bespreken we concrete locaties, kansen en projecten in relatie tot de tijdsplanning en ieders inzet. Om onze ambities voor 2028 te halen is inzet op versnelling en realisatie(-capaciteit) nodig. Dit vraagt om gemeenschappelijke verantwoordelijkheid en onze gezamenlijke inspanning: de gemeente Oldebroek vanuit haar regierol en het bewaken van de doorlooptijd van procedures en vergunningen, de corporaties in de planontwikkeling en afname van woningen en huurdersorganisaties als adviseur met betrekking tot het programma en participatie.

1.2 Accent nieuwbouw op levensloopgeschikte woningen voor kleine huishoudens en bijzondere woonvormen

De sociale woningvoorraad in de gemeente Oldebroek bestaat voor een belangrijk deel uit grondgebonden eengezinswoningen. Wij hebben daarom de ambitie om meer differentiatie aan te brengen in deze voorraad. Nieuwbouw zetten we strategisch in voor een veranderende woonbehoefte, het differentiëren van de woningvoorraad en inclusieve wijken.

In de gemeente Oldebroek zien we dat er veel ouderen in een woning wonen die niet meer passend is bij hun levens- of gezondheidssituatie. Tegelijkertijd is het voor starters en jonge huishoudens op de woningmarkt lastig om een passende woning te vinden en moeten ze soms daardoor langer dan gewenst bij hun ouders of in een studentenwoning wonen. Om te voorzien in de behoeften van senioren en om de doorstroming te bevorderen, zodat er meer woningen beschikbaar komen voor bijvoorbeeld starters en jonge huishoudens, zetten we de komende jaren extra in op het realiseren van (levensloopbestendige) woningen voor kleine huishoudens. Het is ons streven dat deze woningen zowel fysiek als financieel toegankelijk zijn en indien mogelijk zijn voorzien van een logeer-, werk- of hobbykamer. We streven ernaar om deze woningen in de dorpskernen en in de nabijheid van voorzieningen te realiseren. Het compact en bij voorkeur binnen de kern bouwen, transformeren en herstructureren brengen uitdagende financiële en ruimtelijke opgaven met zich mee. Dit vraagt de nodige creativiteit en inspanning van ons, zowel bij de ontwikkeling van vastgoed - onder andere om het creëren van draagvlak bij huidige bewoners - als bij het omgaan met de inrichting van de leefomgeving en planologische aspecten, zoals het onderzoeken van de mogelijkheden rondom de parkeernorm en de bouwhoogte.

1.3 Extra inzet op versneld wonen

Flexwonen of 'versneld wonen' is een oplossing, maar geen doel op zich. Ondanks dat permanente oplossingen altijd onze voorkeur hebben - ook om herhuisvesting te voorkomen - zien wij ook kansen om met flexwoningen of met tijdelijke huurcontracten huishoudens te helpen die snel een woning nodig hebben in deze wooncrisis. Het biedt bovendien kansen om een waardevolle tijdelijke invulling te geven aan 'pauzegrond' of percelen die in het bezit zijn van de corporaties. Om dit financieel haalbaar te maken, spannen corporaties en gemeente zich samen in voor een haalbare lange termijn exploitatie. Versneld wonen (waaronder flexwonen) zien wij daarom als een integraal onderdeel van de nieuwbouw realisatie in Oldebroek voor de komende periode van de raamovereenkomst.⁶ Hierbij is de inzet op een zorgvuldig proces met betrokkenheid van de omgeving belangrijk. Tot slot is het belangrijk om als gemeente in te blijven zetten op het versnellen van procedures om versneld tot uitvoering van plannen voor permanente woningen te komen.

1.4 Grondprijzen en aankoop

De grondprijs onder een sociale huurwoning is een belangrijk onderdeel van de stichtingskosten. Hogere of lagere grondprijzen hebben direct invloed op de uitwerking van de opgaven van de corporaties. De gemeente Oldebroek bepaalt de grondprijzen tweemaal per jaar bij de vaststelling van het grondprijzenbeleid. Als partijen erkennen we daarbij het gezamenlijke belang van haalbare exploitaties en daaraan gerelateerde uitdagingen met betrekking tot de versnelling van de woningbouw, duurzaam en circulair bouwen en sociale kwaliteit en nemen hier samen verantwoordelijkheid voor. Daarom voeren we met elkaar - gemeente, corporaties en huurdersorganisaties - open en transparant het gesprek over de factoren die grondprijzen en stichtingskosten beïnvloeden en in welke mate. Het proces moet leiden tot evenwichtige afspraken waarin we ons allemaal kunnen vinden. Ook willen we als gemeente en corporaties in de samenwerking proactief en transparant handelen als het om de aankoop van grond gaat.

1.5 Woonruimteverdeling en doorstroming

Het Rijksbeleid van passend toewijzen moet ervoor zorgen dat huishoudens (meer) in overeenstemming met hun draagkracht worden gehuisvest en dat de uitgaven voor huurtoeslag worden beperkt. Dit is ook wat wij als gemeente, corporaties en huurdersorganisaties wensen. Aangepaste toewijzingsregels sinds 1 januari 2022 stellen dat corporaties 92,5% van de woningen moeten toewijzen aan de corporatiedoelgroep. Dat zijn eenpersoonshuishoudens met een inkomen tot en met 40.765 euro (prijsspeil 2022) en meerpersoonshuishoudens met een inkomen tot en met 45.014 euro (prijsspeil 2022). We spreken af dat corporaties tot 15% vrij mogen toewijzen.

Op basis van de onderzoeken van de corporaties naar betaalbaarheid en de rijksregels voor passend toewijzen hanteren wij als partijen binnen de regio Noord-Veluwe de tabel voor passend toewijzen. Het inkomen en de samenstelling van het huishouden bepalen of iemand voor een woning in aanmerking komt. Bij ten minste 95% van de toewijzingen aan huishoudens met een inkomensgrens onder de grens voor passend toewijzen (de huurtoeslaggrens) moet de kale huur onder de zogenoemde aftoppingsgrens liggen.

De Huisvestingswet biedt gemeenten de mogelijkheid om in een Huisvestingsverordening regels vast te leggen over de toewijzing van huurwoningen en over het bepalen van de urgentievolgorde

⁶ Minister Hugo de Jonge heeft in de Nationale Woon- en Bouwgenda aangekondigd 15.000 flexwoningen per jaar te willen realiseren. De doorvertaling naar de landelijke prestatieafspraken is op moment van het opstellen van de raamovereenkomst nog onbekend. De gemeente Oldebroek is een opdracht gestart om te kijken naar het 'versneld wonen' (o.a. flexwonen) binnen de gemeente.

voor woningzoekenden.⁷ De huidige Huisvestingsverordening is alleen geldig voor woningcorporaties. Wij delen als gemeente, corporaties en huurdersorganisaties de wens om te evalueren of marktpartijen bij realisatie van sociale huurwoningen ook binnen de gestelde eisen van de Huisvestingsverordening kunnen vallen. Dit is onderdeel van de regionale herziening van de Huisvestingsverordening. Daarnaast kunnen wijzigingen in de woningvoorraad vergunningplichtig worden gesteld. Ook biedt de Huisvestingswet de gemeente de mogelijkheid om toeristische verhuur van woonruimte te voorkomen of te beperken en per 1 januari 2022 om een opkoopbescherming in te voeren. De Huisvestingsverordening van Oldebroek dateert uit 2020 en evalueren we periodiek in regionaal verband met gemeente, corporaties en huurdersorganisaties. Daarbij spelen de monitoring van de slaagkansen van de verschillende huishoudens en de verplichtingen die de Rijksoverheid vanuit de Nationale Woon- en Bouwagenda en bijbehorende zes programma's gaan opleggen een belangrijke rol.

Wij willen (actieve) woningzoekenden goede kansen van slagen geven op de Oldebroekse woningmarkt en in het bijzonder binnen de sociale huurwoningvoorraad. Daarom willen wij, indien nodig en mogelijk, aan de knoppen draaien van het woonruimteverdeelsysteem, zoals met regionale afspraken over 'doorstroomvoorrang' en het experimenteren met een bezettingsnorm. Corporaties bieden daarbij grotere woningen met voorrang aan grote huishoudens. Ook blijven wij gezamenlijk inzetten op het stimuleren en begeleiden van senioren die nu in grote gezinswoningen wonen naar kleinere voor senioren geschikte woningen. Tot 1 januari 2024 loopt een experiment in de regio Noord-Veluwe in samenwerking met de provincie Gelderland met een verhuiscoach, verhuiskostenvergoeding en een voorrangsregeling.

1.6 Gematigd verkoopbeleid en sloop

In de huidige tijden van schaarste zijn we terughoudend bij het onttrekken van sociale woningen aan de voorraad door verkoop of sloop/nieuwbouw. Toch biedt het ook mogelijkheden voor mensen om een woning te kopen, om de scheefheid en gespickeld bezit te bestrijden, het huuraanbod goed af te stemmen op de behoefte of om plannen van de grond te krijgen. Als corporaties houden we bij ons verkoopbeleid en sloop/nieuwbouwbeleid altijd rekening met het op peil houden van de sociale huurwoningvoorraad. Gemiddeld zetten we als corporaties in op de verkoop van maximaal 5 tot 7 woningen per jaar per corporatie. In lijn met de bestaande lokale afspraken en landelijke prestatieafspraken krijgen de zittende of bestaande huurders voorrang.

Als criteria voor sloop/nieuwbouw hanteren wij als corporaties: a) het huidige vastgoed is niet toegesneden op de toekomstige vraag en is niet tegen acceptabele kosten geschikt te maken; b) de locatie moet geschikt en aantrekkelijk zijn voor de doelgroepen in de toekomst. Doorgaans zullen kleine levensloopbestendige woningen nabij voorzieningen het meest interessant zijn; c) op de sloop/nieuwbouw locatie kunnen bij voorkeur meer woningen teruggebouwd worden dan er nu staan. Dit om een beter resultaat op de grondexploitatie mogelijk te maken en meer volkshuisvestelijk effect te sorteren.

1.7 Woonbehoefteonderzoek

De woonbehoefte en woningmarkt veranderen in rap tempo en vragen ons om extra alert te zijn. Minimaal eens per vier jaar, bij voorkeur in beginsel voorafgaand aan het actualiseren van het gemeentelijke woonbeleid en/of deze raamovereenkomst, voeren we daarom gezamenlijk een (regionaal) woningmarktonderzoek uit, zodat we goed zicht houden op de behoefte en balans met het aanbod. De uitkomsten vormen een gemeenschappelijke basis voor het maken van beleidskeuzes rond het wonen, zoals de benodigde ontwikkeling van de sociale huursector in de

⁷ Nieuwe verplichtingen uit de zes programma's van de Nationale Woon- en Bouwagenda zullen tot wijzigingen van de Huisvestingsverordening leiden, en daarmee indirect tot wijzigingen in deze raamovereenkomst en eventueel jaarschijf.

gemeente Oldebroek.

2. Betaalbare woonlasten

Als huurdersorganisaties, corporaties en gemeente zien we dat in 2022 de woonlasten voor veel huishoudens een zware financiële opgave zijn, mede onder invloed van de stijgende (energie)prijzen, inflatie en afnemende koopkracht. Het voorkomen van financiële problemen van huurders zien wij dan ook als een belangrijke en gezamenlijke opgave. Wij spannen ons gezamenlijk en maximaal in om de woonlasten van huurders betaalbaar te houden en schuldenproblematiek zoveel als mogelijk te voorkómen. Problemen van huurders willen wij daarnaast vroegtijdig signaleren en actief oppakken. Rode draad in de bovengenoemde aanpak is een goede lokale samenwerkingsstructuur waarbij schuldhulpverlening wordt betrokken. Goede communicatie naar de bewoners zien we daarbij als een belangrijke succesfactor.

2.1 Gematigd huurbeleid

Als corporaties spannen wij ons in om de huren voor alle (toekomstige) huurders betaalbaar te houden door voor de laagste inkomensgroepen en het passend toewijzen voldoende woningen binnen de eerste en tweede aftoppingsgrens beschikbaar te houden. We hanteren daarmee een gematigd huurbeleid, opereren binnen de landelijke wet- en regelgeving en zoeken binnen die kaders maatwerkmogelijkheden. Daarbij zoeken we altijd naar een goede balans tussen een (financieel) verantwoord huurbeleid en voldoende ruimte om passend te kunnen toewijzen.

In overleg met de huurdersorganisaties kunnen de corporaties besluiten om wettelijke mogelijkheden voor een inkomensafhankelijke huurverhoging te benutten. De inkomensafhankelijke huurverhoging telt niet mee in de huursom als in de prestatieafspraken is vastgelegd dat de corporatie de extra inkomsten die deze maatregel oplevert aanwendt voor extra investeringen in nieuwbouw en verduurzaming van de bestaande voorraad binnen de gemeente Oldebroek. We bekijken dit jaarlijks samen in het kader van de jaarschijf. Daarbij monitoren we de ontwikkeling van de huurprijsklassen van de DAEB-voorraad en de ontwikkeling van de niet-DAEB voorraad en actualiseren we de prognoses van het corporatiebezit. Hoe de jaarlijkse huurverhoging daadwerkelijk vorm krijgt is onderwerp van gesprek tussen de corporatie en haar eigen huurdersorganisatie. Hierbij wordt het in de Wet Overleg Huurders Verhuurders (WOHV) vastgelegde adviestraject zorgvuldig doorlopen.

Tot slot hebben we aandacht voor de totale woonlasten, ook bij verduurzaming. We streven ernaar verduurzaming woonlastenneutraal te realiseren, dan wel aandacht te hebben voor de betaalbaarheid. Door de (sterk) stijgende bouw- en energiekosten kunnen we hier helaas geen garanties op geven.

2.2 Minimabeleid en schuldhulpverlening

We streven ernaar dat de (gemeentelijke) lasten betaalbaar blijven. Daarom hanteren we beleid en bieden we een pakket aan maatregelen gericht op huishoudens met een laag inkomen. De gemeente Oldebroek heeft dankzij haar minimabeleid een pakket aan maatregelen gericht op werkenden met een laag inkomen, uitkeringsgerechtigden, ouderen met een klein pensioen en kinderen. Voor deze groepen zijn middelen beschikbaar gesteld om hen te ondersteunen. Voor schuldhulpverlening wordt jaarlijks een bedrag beschikbaar gesteld. De toegang tot schuldhulpverlening en (aan)vragen over regelingen lopen via het Sociaal Team. Hierbij gaat het om de groep huurders op bijstandsniveau en tot 120% van de (bijstands)norm welke jaarlijks kan worden herzien en tot wijziging(en) van de afspraken in deze raamovereenkomst kunnen leiden.

2.3 Preventie en vroegtijdige signalering van huurachterstanden

Hoe eerder bewoners met financiële zorgen in beeld zijn, hoe beter. Als gemeente en corporaties zetten wij ons gezamenlijk in voor preventie en vroegtijdige signalering van huurachterstanden en voorkomen van huisuitzettingen, in regionaal dan wel lokaal verband.

De 'Regionale samenwerkingsovereenkomst Beschermd wonen en Maatschappelijke Opvang Noord-Veluwe 2020-2023' beschrijft afspraken tussen Noord-Veluwse gemeenten, waaronder de ambitie om in samenwerking met woningcorporaties te voorkomen dat mensen door (oplopende) huurschulden hun zelfstandige huisvesting kwijtraken. Ook heeft de regiegroep Maatschappelijke Zorg acht keer per jaar overleg waarin gemeenten, de zorg- welzijn- en opvangorganisaties en de woningcorporaties in de regio vertegenwoordigd zijn

De gemeentelijke visie vanuit het beleidsplan 'Schuldhelpverlening 2022-2025' en de samenwerkingsovereenkomst 'Voorkomen huurachterstand en huisuitzetting' is om meer in te zetten op preventief beleid om inwoners te ondersteunen bij het voorkomen van schulden en instroom in de schulddienstverlening. Hierbij is het uitgangspunt van de gemeente dat inwoners uitgaan van hun eigen kracht en verantwoordelijkheid, maar dat de gemeente (tijdelijk) ondersteuning biedt waar nodig. Daarnaast biedt de gemeente Oldebroek budgetbegeleiding aan via het financieel spreekuur, Vereniging Humanitas, SchuldHulpMaatje van Stichting Verstandig Geldbeheer Oldebroek en het Sociaal Team aan inwoners als het hen vaker niet lukt om op tijd de huur te betalen. Als gemeente maken we de regelingen waar de bewoners een beroep op kunnen doen inzichtelijk, spannen wij ons in om huishoudens die niet zelf aankloppen actief te benaderen en werken we daarbij samen met de corporaties en huurdersorganisaties. Aanvullend hierop voorzien we als huurdersorganisaties onze achterban van informatie over het voorkomen van huurachterstanden, minimabeleid en schuldpreventie via onze communicatiekanalen zoals de website, krantjes en nieuwsbrieven.

Op basis van de Wet gemeentelijke schuldhelpverlening kunnen corporaties als verhuurders van woningen (net als drinkwaterbedrijven, energieleveranciers en zorgverzekeraars) gemeenten waarschuwen als zij zien dat hun klanten hun rekeningen niet betalen. De corporaties benaderen bewoners actief als ze hun huur niet op tijd betalen om in een vroeg stadium de mogelijkheid voor een betalingsregeling te treffen. In het geval van huurachterstanden zal er vrijwel altijd een huisbezoek plaatsvinden, zodat het contact gelegd kan worden en het aanbod tot financiële ondersteuning wordt gedaan. Corporaties houden ten alle tijden contact met het sociaal team, niet met de andere partijen.

2.4 Ondersteuning bij energiearmoede

Samen werken wij als huurdersorganisaties, corporaties en gemeente aan voorlichting en het realiseren van (draagvlak voor) woonlastenneutrale verduurzaming. Ook zien we in 2022 de energiearmoede toenemen en willen dit zoveel mogelijk beperken. Als gemeente werken we in afstemming met het regionaal energieloket en de woningcorporaties aan een plan van aanpak uit voor de inzet van middelen. Onder andere de energiecoaches, -maatjes, -bespaaracties en -adviesgesprekken worden betaald vanuit de subsidie RREW. Daarnaast stelde het Rijk begin 2022 een specifieke uitkering (SPUK) beschikbaar voor gemeenten om huishoudens die te maken hebben met energiearmoede te ondersteunen bij het nemen van energiebesparende maatregelen. Tot slot kondigde het Rijk in mei en juli 2022 aan dat er een energietoeslag beschikbaar wordt gesteld. Huishoudens met een inkomensgrens tot 120% van het minimumloon kunnen eenmalig een bedrag van €1.300,- aanvragen ter compensatie van een hoge(re) energierekening.

3. Duurzaamheid

Wij willen uiterlijk in 2050 klimaatneutraal zijn. Daarbij hoort een CO₂-neutrale woningvoorraad. Onder CO₂-neutraal verstaan we het terugdringen tot niet meer gebruiken van fossiele brandstoffen, het opwekken en gebruiken van duurzame energie, het terugdringen van het verbruik van energie ('trias energetica'), maar ook het hergebruik van materialen. Het verduurzamen van de woningvoorraad richten we op het verbeteren van de energiezuinigheid, het comfort van de woning en duurzame energieopwek, en wel zo dat dit betaalbaar blijft voor huurders. Op het gebied van verduurzaming en energiebesparing zien wij ook een rol voor de huurders zelf weggelegd en werken we gezamenlijk toe naar een energiebewust Oldebroek in 2025. Hoewel energieverbruik de komende jaren een van de belangrijkste aandachtspunten voor ons is, hebben wij ook aandacht voor klimaatadaptatie, het vergroten van de biodiversiteit en circulariteit.

3.1 Verduurzaming bestaande voorraad

Als gemeente, huurdersorganisaties en corporaties willen we een blijvende bijdrage leveren aan duurzaam wonen. Dat betekent dat we de komende jaren verdere stappen gaan zetten in het verbeteren van de duurzaamheid van het woningbezit (energiezuinig, duurzame materialen en methoden). We geven uitvoering aan de recente afspraken tussen de minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties (BZK) en Aedes over de verlaging van de verhuurderheffing per 1 januari 2022. Dat betekent dat we uiterlijk in 2028 alle E, F en G-labels uit het woningbestand hebben laten verdwijnen, met uitzondering van gemeentelijke, provinciale en Rijksmonumenten en voor sloop aangemerkte woningen, en onder voorbehoud van instemming van 70% van de huurders en instemming van de eventuele VvE.

Als woningcorporaties sluiten we ons aan bij de landelijke en gemeentelijke doelen. We verduurzamen onze woningvoorraad om tot lager gasverbruik en lagere energielasten voor bewoners te komen. Alle technische maatregelen nemen we zoveel mogelijk op natuurlijke onderhoudsmomenten en dus verspreid over de komende jaren. Aandacht gaat naar (het isoleren van) de schil: het dak, de vloer en de gevels van de woning wanneer isolatie nog niet of beperkt aanwezig is. Daarnaast vervangen we verouderde ketels door moderne zuinige CV ketels of hybride warmtepompen.⁸ Eventueel nemen we aanvullende maatregelen. Te denken valt aan vraaggestuurde mechanische ventilatie, Warmteterugwin installaties (WTW) en zonnepanelen. Aangezien er waarschijnlijk geen warmtenet in gemeente Oldebroek komt zetten we de komende periode van de raamovereenkomst in op zonnepanelen. We zullen na vaststelling van de landelijke prestatieafspraken ons beleid herijken, waarbij totale, betaalbare woonlasten ons doel blijven. We delen de wil om deze uitdagende verduurzamingsslag samen aan te gaan met de bewoners. Daarom voeren we jaarlijks met elkaar en niet in de laatste plaats ook met de huurders het gesprek over verduurzaming van de (sociale huur)woningvoorraad.

3.2 Aardgasvrije wijken

Als gemeente, corporaties en huurdersorganisaties streven wij naar aardgasvrije wijken (op (middel)lange termijn). Het op te stellen programmaplan warmtetransitie en een goede communicatie en betrokkenheid zijn daarbij randvoorwaardelijk. Daarom start de gemeente Oldebroek het programmaplan Warmtetransitie. Als gemeente betrekken wij vanaf de start in de betreffende wijk naast de corporaties en huurdersorganisaties ook de huurders, particuliere woningeigenaren en belangrijkste stakeholders. We maken per project gezamenlijke afspraken over

⁸ Vanaf 2026 moet bij vervanging van CV-installaties worden overgestapt op een duurzamer alternatief. In veel gevallen is dit de hybride warmtepomp.

het samenwerkingsproces, onze rollen en de communicatie met bewoners. Ook delen we als gemeente informatie van Liander en de provincie met de corporaties en huurdersorganisaties zodat ook zij zicht krijgen op de situatie.

Een belangrijke kanttekening bij het werken naar aardgasvrije wijken, is dat er vanuit de gemeente een brede verkenning naar de mogelijkheden nodig is in het kader van de warmtevisie in 2023. De invulling van de wijkuitvoeringsplannen beïnvloeden de keuzes van corporaties en huurders bij het verduurzamen en aardgasvrij maken van hun woning(en). Daarom streven wij als gemeente ernaar de corporaties en huurders zo snel als mogelijk is duidelijkheid te geven over de gereedstelling van en de keuzes binnen de wijkuitvoeringsplannen.

3.3 Duurzame nieuwbouw, transformatie en onderhoud

Als woningcorporaties realiseren we zeer energiezuinige nieuwbouw die voldoet aan de eisen van het Bouwbesluit waaronder de aangescherpte nieuwbouweisen: Bijna Energieneutrale Gebouw Eisen (BENG-eisen). Bij nieuwbouw, transformatie en onderhoud hanteren we als uitgangspunt duurzaamheid. We hebben aandacht voor het circulair en natuurinclusief (en klimaatadaptief) bouwen gericht op het vergroten of in stand houden van de biodiversiteit ter plaatse en het borgen van klimaatadaptieve maatregelen om hittestress en wateroverlast te beperken. Bij sloop of renovatie van woningen bekijken we per project op welke wijze we bestaande bouwmaterialen hergebruiken en hoe we de toepassing van nieuwe bouwmaterialen en grondstoffen zoveel mogelijk terugdringen, vanzelfsprekend volgens wet- en regelgeving. Daarbij delen we onze kennis en ervaring. We leggen afspraken over innovatieprojecten jaarlijks zoveel mogelijk vast in de Jaarschijven.

3.4 Eigen bijdrage

We realiseren ons dat de bewoners ook zelf (kunnen) bijdragen aan energiebesparing. En daar willen we ze bij helpen. Onze prioriteit ligt op het delen van inzichten, kennis, handvatten en tips. Gezamenlijk willen we kijken naar hoe we dit nog meer en blijvend kunnen organiseren, ieder vanuit zijn eigen rol en kunnen als gemeente, corporatie en huurdersorganisatie. Ons doel is om energiebewuste inwoners van de gemeente Oldebroek te hebben in 2025. Als gemeente, corporaties en huurdersorganisaties doen wij dit enerzijds in regionaal verband met een regionaal duurzaamheidsloket (energiecoaches en energiemaatjes) om te leren van succesvolle strategieën en initiatieven uit buurgemeenten en anderzijds lokaal. Als corporaties en huurdersorganisaties wijzen we samen de huurders op het nut van duurzaamheidsmaatregelen. We zetten ons in om het energieverbruik te beperken door nodige inzichten over isoleren en kleine maatregelen aan onze achterban te verschaffen via de beschikbare communicatiekanalen, zoals een digitale nieuwsbrief, papieren flyer, website en social media. Jaarlijks worden daar in de Jaarschijven afspraken over gemaakt.

3.5 Betrekken particuliere woningeigenaren

We zien kansen om ook particuliere woningeigenaren de mogelijkheid te bieden om mee te liften in verduurzamingstrajecten, mits dit niet leidt tot aanzienlijke vertraging of extra kosten (c.q. het gebrek aan compensatie daarvoor) en de aard van het vastgoed, de locatie en de maatregelen zich daarvoor lenen. Als corporaties bieden wij die mogelijkheid in overleg met de gemeente aan. Bij elke aanbesteding op het gebied van duurzaamheid vindt een gesprek plaats met de aannemer over de kansen die er liggen bij koopwoningen die aan het betreffende projectgebied grenzen.

Het Nationaal Isolatieprogramma wordt naar voren geschoven. Dit betekent dat er naast de SPUK (specifieke uitkering Energiearmoede) eerder geld beschikbaar komt voor het isoleren van slecht geïsoleerde woningen van particuliere woningeigenaren. Het is nu (eind 2022) nog onduidelijk hoe

5. Wonen, welzijn en zorg

De sterke vergrijzing en decentralisatie van de zorg maakt dat wonen, welzijn en zorg voor ons de komende tijd een belangrijk thema is. Wij streven ernaar dat mensen zo lang mogelijk in een zelfstandige woning kunnen blijven wonen. Daarop willen we met verscheidenheid in woonvormen inspelen door vraaggericht te denken in plaats van aanbodgericht. Ook streven wij ernaar dat er voldoende woonruimte beschikbaar is om de uitstroom uit instellingen en de extramuralisering op te vangen. Daarbij hebben wij oog voor de passendheid van de woning, voor de woonomgeving, de verbinding tussen wonen, welzijn en zorg en de waarden en wensen van inwoners. Centraal staat dat de ondersteuning of zorg zo dicht mogelijk bij mensen thuis wordt georganiseerd, dat mensen met een zorgbehoefte en ouderen zo zelfstandig mogelijk kunnen wonen en net als ieder ander keuzevrijheid hebben in hun woon-, zorg- en ondersteuningssituatie. De in februari 2022 door de gemeenteraad vastgestelde 'Visie Wonen, welzijn en zorg 2022-2030' hanteren wij daarbij als kader.

5.1 Langer zelfstandig thuis wonen

Iedereen is zelf verantwoordelijk voor zijn of haar woonsituatie en de gemeente is het vangnet. Met het toenemen van de leeftijd kan de behoefte of noodzaak ontstaan om te verhuizen naar een geschiktere woning of de woonsituatie hierop aan te passen. Als gemeente, corporaties en huurdersorganisaties zetten wij ons in voor een betere bewustwording bij ouderen om tijdig voor te sorteren op deze nieuwe levensfase. Ook het Rijk zet met haar programma's 'Langer Thuis' en 'Wonen, Ondersteuning en Zorg voor Ouderen' in op het in de toekomst langer zelfstandig thuis kunnen en blijven wonen van ouderen op een plek waar ze zich thuis voelen.

Om inwoners te ondersteunen in de eigen kracht en eigen verantwoordelijkheid kan vanuit de Wmo een bijdrage of een hulpmiddel worden verkregen. In de beleidsregel 'Maatschappelijke ondersteuning' en het besluit 'Maatschappelijke ondersteuning' zijn de regels rond het aanbrengen en financieren van woningaanpassingen opgenomen. Als gemeente Oldebroek bieden wij via de stichting Welzijn Ouderen de regeling 'Gewoon Gemak' aan. Deze regeling betreft een subsidie voor kleine aanpassingen in de woning die gericht zijn op het langer zelfstandig thuis wonen. Samen met de corporaties gaan we onderzoeken of het ook mogelijk is om naast de huidige woning een 'nieuwe' woning van kleine aanpassingen te voorzien, zodat zij kunnen verhuizen naar een 'passend te maken' woning én uiteindelijk meer woningen geschikt zijn voor senioren. Tot slot bieden wij als gemeente aan particuliere woningeigenaren sinds medio 2019 de 'Toekomstbestendig wonen lening'. Deze lening is gericht op het toekomstbestendig maken van de woning in de breedste zin van het woord. Ofwel het geschikt maken van de woning voor het levensloopbestendig maken van de woning als ook het verduurzamen van de woning.

De bestaande woningvoorraad van de corporaties biedt veel mogelijkheden om het langer zelfstandig blijven wonen vaker mogelijk te maken. Bijvoorbeeld door het verwijderen van drempels binnen de woning indien dat zorgt voor een verbetering van de classificatie. Bij het (mutatie) onderhoud besteden we hier als corporaties indien nodig aandacht aan. Het aanpassen van de woning middels zelf aangebrachte voorzieningen is ook vaak mogelijk. Op aanvraag zijn kleine aanpassingen te realiseren, maar bij grote benodigde investeringen ligt doorstromen naar een geschikte woning eerder voor de hand. Wij treden wel met elkaar in overleg op het gebied van technische en sociale innovaties die langer thuis wonen voor meer ouderen en mensen met een beperking mogelijk maken en bieden ondersteuning van een verhuiscoach (zie de meeste actuele beleidsregels in het Wmo convenant).

Hoewel de bestaande woningvoorraad de grootste opgave is, maakt nieuwbouw ook onderdeel uit van de oplossing. Nieuwbouw is bij voorkeur levensloopgeschikt en eenvoudig aan te passen op een eventuele zorgvraag. Levensloopgeschikte woningen zijn voor alle doelgroepen geschikt of geschikt te maken met eenvoudige aanpassingen voor een lage investering. Als woningcorporaties volgen wij bij woningbouw het meest recente Bouwbesluit.

5.2 Toewijzen van aangepaste woningen en doorstroming

Wij hebben in de loop van de jaren heel wat corporatiewoningen bouwkundig ingrijpend aangepast, maar ook minder ingrijpende aanpassingen komen voor, zoals een traplift. Bij het vrijkomen van zo'n woning bieden wij als corporaties deze aan aan de gemeente om een geschikte kandidaat te vinden, maar het komt voor dat er geen kandidaat reageert die gebruik maakt van de voorziening. Andersom blijven mensen in een aangepaste woning wonen, ook als de gebruiker noodgedwongen is opgenomen of is komen te overlijden. Wij zetten ons in om slim om te gaan met woningaanpassingen en het passend verdelen van reeds geschikte woningen, zoals met de verhuiscoach. De verhuiscoach begeleidt senioren naar een meer geschikte/passende woning.

Het eenzijdige aanbod woningen (voornamelijk eengezinswoningen) zorgt voor een kwalitatieve mismatch voor onder andere senioren. Wij willen bij transformatie- en herstructureringsopgaven als corporaties kansen verkennen om het teveel aan eengezinswoningen in de gemeente Oldebroek geschikt te maken voor meerdere doelgroepen, zoals zorgbehoevenden en ouderen.

Daarnaast heeft de gemeente Oldebroek van 2023 – 2025 ook prestatieafspraken gemaakt met Habion, de ouderenhuisvester die nu ook al actief is in de gemeente. Ook zij worden betrokken bij ontwikkelingen rondom (nieuwe en bestaande) huisvesting voor senioren. De gemeente verkent of Habion ook onderdeel gaat uitmaken van het woonruimteverdeelsysteem.

5.3 Specifieke (tussen)woonvormen

Als corporaties hebben we een inspanningsplicht voor huisvesting van mensen met een laag inkomen en met behoefte aan (niet intramurale) zorg. Daarom blijven wij woningen en woonvormen beschikbaar stellen aan verschillende zorgbehoevenden en kwetsbare groepen mensen, onder de voorwaarde van voldoende ondersteuning of professionele hulp voor bewoners om zonder (ernstige) problemen zelfstandig te kunnen wonen. We spelen altijd naar vermogen in op de ontwikkelingen onder andere door open te staan voor nieuwe wooninitiatieven en -concepten die passen bij de grote behoefte aan tussenvormen van wonen met zorg: combinatie jong en oud, ruimte voor ontmoeting en nabij voorzieningen. Voor een toekomstbestendige woningvoorraad hanteren we daarbij de randvoorwaarde dat de concepten geschikt zijn voor meerdere doelgroepen en in ontwikkeling en het beheer niet meer inspanning dan anders opleveren voor de corporaties.

5.4 Mantelzorgwoningen

Als gemeente Oldebroek bieden wij (pre-)mantelzorgwoningen de ruimte. Op basis van de beleidsregel 'Mantelzorgwoningen' is het mogelijk om tijdelijk een (zelfstandige) woonvoorziening te creëren zolang dat voor de mantelzorgsituatie noodzakelijk is. Deze woonvoorziening is uitsluitend bestemd voor bewoning door een, aan de bewoner van die woning gerelateerde, mantelzorgvrager of mantelzorgverlener. Daarnaast maken pre-mantelzorgwoningen onderdeel uit van kleinschalige woningbouwinitiatieven (beleidsregel 'Kleinschalige woningbouwinitiatieven'). Op basis hiervan kunnen mensen een (tijdelijke) extra woonvoorziening treffen wanneer zij redelijkerwijs kunnen aantonen dat zij binnen tien jaar mantelzorg nodig hebben.

6. Leefbare en inclusieve buurten

Wij streven naar een leefbare en inclusieve gemeente Oldebroek waar inwoners ongeacht hun leeftijd, huishoudenssamenstelling, inkomen en zorgvraag een plek hebben en kunnen meedoen in de samenleving. Samen zien we het belang van leefbare en inclusieve wijken, buurten, straten en complexen waar bewoners goed en prettig wonen. Daarom zetten we ons samen in om buurtkracht en ontmoeting in de kernen te stimuleren en verbinding, welzijn en samenwerking tussen bewoners en partijen te versterken.

6.1 Investeren in de woning én woonomgeving

Goed wonen doe je thuis, maar ook in de wijk. Daarom hebben wij aandacht voor de ruimtelijke kwaliteit van de openbare ruimte en directe woonomgeving. Projecten en investeringen laten we aansluiten bij het karakter en de kwaliteit van de betreffende kern, wijk of straat en leveren een positieve bijdrage aan de kwaliteit van de woonomgeving en de volkshuisvestelijke doelstellingen (o.a. investeren in leefbaarheid door differentiatie van wijken, ontmoeting tussen bewoners en sociaal beheer)¹². Als corporaties zorgen wij voor 'schoon, heel en veilig' binnen het eigen bezit (algemene ruimten in complexen en eigen grondgebied). Samen hebben we als gemeente, corporaties en huurdersorganisaties een signalerende functie omtrent leefbaarheid en welzijn.

Daarnaast is goede monitoring belangrijk om actuele knelpunten en -gebieden in kaart te brengen en het effect van beleid en initiatieven te evalueren. We willen verschillen in leefbaarheid en welzijn op wijkniveau inzichtelijk maken en prioriteren. Op basis hiervan leggen we in de jaarschijf de gezamenlijke inzet voor eventuele investeringen en locaties vast. Als corporaties en gemeente verkennen we eventueel met ondersteuning van zorg- en welzijnsorganisaties en politie hoe de monitoring vorm krijgt.

6.2 Gebiedsaanpak inclusie, verbinding en sociale cohesie

Samen willen wij verbinding en sociale cohesie in de kernen, wijken en buurten versterken, zoals het ondersteunen van bewonersinitiatieven op het gebied van leefbaarheid en welzijn. Zo stelt de gemeente vanuit 'Oldebroek voor Mekaar' geld beschikbaar voor buurtactiviteiten voor en door buurtbewoners die zorgen voor verbinding en versterking van de samenleving. Corporaties beschikken over bestaande initiatieven en budget voor leefbaarheid. Ook zetten wij ons als gemeente, corporaties en huurdersorganisaties gezamenlijk in voor signalering en eventuele aanpak van discriminatie en tolerantie van buurtbewoners naar elkaar, maar ons doel is breder dan de bestrijding van overlast. Ons doel is de inclusie in de wijken te bevorderen, waar men elkaar kent, je bij elkaar kunt aankloppen als het nodig is en men oog voor elkaar heeft, ook voor de kwetsbare doelgroepen die in de wijken (komen) wonen.

Daarom gaan de gemeente en corporaties met elkaar om tafel om brede samenwerking op het gebied van leefbaarheid, inclusie en sociale cohesie te organiseren en in gesprek te gaan over een actieplan voor een gebieds- of straataanpak. Ons doel is gezamenlijk met andere partijen, zoals welzijns-, zorg- en veiligheidspartijen, commitment op deze opgave aan te gaan, bijvoorbeeld met een convenant. Vanuit een verenigde visie willen we ieders inzet en collectieve verbeteracties voor de lange termijn vastleggen. Aan de ene kant willen we met onze gezamenlijke visie en aanpak sociale en fysieke problematiek bestrijden maar bovenal voorkomen. Ook willen we sociaal en fysiek gezonde wijken. Daarmee bedoelen we sterke sociale netwerken binnen de wijken en kernen en een klimaatadaptieve en schone openbare ruimte die ontmoeting en beweging stimuleert.

¹² Rijksoverheid (2021). Volkshuisvestelijke prioriteiten 2021 - 2025.

Daarnaast bevordert zichtbaarheid van de partijen in de wijk en structurele afstemming met sleutelfiguren waaronder dorpscontactambtenaren, opbouwwerk en bewonersgroepen voor het vroegtijdig signaleren van problemen en goede aansluiting op de behoeften. Dit vraagt aandacht voor huisvesting van specifieke doelgroepen en het voorkomen van clustering, maar ook het creëren van 'warme plekken' waar verschillende doelgroepen, gemeente, corporatiemedewerkers en andere partijen elkaar ontmoeten en omzien naar elkaar. Toelichting op woning- en tuinonderhoud en gezamenlijk groen(onderhoud) dragen ook bij aan het tegengaan van verloedering en het vergroten van het buurtgevoel en -contact.

6.3 Gebiedsvisie Wezep

De kernen en buurten in de gemeente Oldebroek verschillen in karakter, opbouw en ontwikkeling richting de toekomst. In Wezep komen in het bijzonder verschillende maatschappelijke-, leefbaarheids- en volkshuisvestelijke opgaven bij elkaar. Als gemeente, deltaWonen en huurdersorganisatie willen we daarom samen en met de inwoners een gebiedsvisie opstellen: een visie en kader voor de gewenste ontwikkeling voor de gehele kern, met daarbij aandacht voor de sociale woningvoorraad en verschillende deelgebieden zoals de Taartpunt. Ons doel is om in 2023 te beginnen met het formuleren van meerdere uitgangspunten en het maken van een plan van aanpak (bijvoorbeeld via wijktafels). Voor Oldebroek is al een gebiedsvisie opgesteld.

6.4 Aanpak woonfraude

Inspanningen om de leefbaarheid te bevorderen omvatten ook de aanpak van woonfraude, en daarmee samenhangend uitkerings- en toeslagfraude. Wij zijn van mening dat het onrechtmatig bewonen een eerlijke verdeling van woningen belemmert, de slagingskansen op de woningmarkt remt en de leefbaarheid in wijken aantast. Het effectief aanpakken van woonfraude kan doorstroming op gang helpen, maar vraagt om goede samenwerking tussen ons als gemeente en corporaties.

Binnen de door wetgeving gestelde kaders mogen wij als gemeente en corporaties een aantal gegevens uitwisselen en vergelijken met de gegevens in het BRP-bestand, mits wij dit schriftelijk vastleggen en publiekelijk kenbaar maken.¹³ In geval van dergelijke woonfraude evalueren we als gemeente en corporatie(s) of en, zo ja, welke maatregelen we inzetten om onrechtmatige bewoning te bestrijden en op termijn een aantrekkelijke woningvoorraad te borgen. Jaarlijks evalueren wij gezamenlijk of er aanleiding is onze activiteiten om illegale onderhuur op te sporen en aan te pakken te intensiveren.

6.5 Overlastveroorzakers

Bij een leefbare buurt hoort ook dat mensen respectvol met elkaar en met de woonomgeving omgaan. Wij beogen woonoverlast effectief te bestrijden en zoveel mogelijk te voorkomen. Dit door het versterken van onderlinge informatieoverdracht en gespits zijn op geluiden "uit de buurt".

In 2017 is een werkwijze opgesteld voor organisatie-overstijgende ketenaanpak: 'Woonoverlast regio Noord-Veluwe'. Dit escalatiemodel (zie figuur 2) gaat ervan uit dat escalatie zoveel mogelijk moet worden voorkomen en dat in een zo vroeg mogelijk stadium iets aan de overlast wordt gedaan. In eerste instantie door de bewoners zelf. Een eenvoudige overlastsituatie verdient altijd een poging tot buurtbemiddeling. Buurtbemiddeling bemiddelt in conflicten die spelen tussen burens of buurtgenoten. Het is de bedoeling dat de burens zelf tot een oplossing komen over het conflict of de

¹³ Het Rijk bereidt een wijziging van de Woningwet voor waarin grondslagen voor het verwerken en delen van persoonsgegevens door woningcorporaties worden geregeld.

ruzie. Buurtbemiddeling helpt hen om zelf een oplossing te bedenken die voor beide partijen aanvaardbaar is. Iedere bewoner van de gemeente Oldebroek kan gebruik maken van Buurtbemiddeling. Als corporaties en gemeente maken wij afspraken over buurtbemiddeling en opvolging van klachten van bewoners van gehuurde woningen van de corporatie en de omgeving. Bij complexere zaken waarbij sprake is van criminaliteit, psychiatrische problemen, verslaving of familieproblemen neemt de gemeente de regie en stellen we gezamenlijk een plan van aanpak op om tot een oplossing te komen. Omnia Wonen verwijst zaken door naar Buurtbemiddeling en levert een vaste bijdrage aan Buurtbemiddeling. deltaWonen pakt overlast situaties in principe zelf op en kijkt met de huurders of er tot een oplossing kan worden gekomen. deltaWonen verwijst enkel in zaken waar zij geen bevoegdheid heeft (bijvoorbeeld burenruzies die niets met de woning hebben te maken) door naar Buurtbemiddeling en levert hier geen vaste bijdrage voor.



Figuur 2. Verantwoordelijkheden in de escalatie van overlastcasus

6.6 Uitwisseling gegevens

Als gemeente, corporaties en huurdersorganisaties werken wij samen toe naar het bevorderen en op peil houden van de leefbaarheid in de verschillende kernen, wijken, straten en complexen. Om de aanpak van overlast, fraude, armoedebestrijding, schuldhulpverlening en vroegsignalering efficiënt te laten verlopen is het nodig dat persoonsgegevens van huurders met gemeente, politie, OM en andere bij woonmaatschappelijk werk betrokken instanties uit te wisselen en delen. De uitwisseling van gegevens vindt alleen binnen de door wetgeving gestelde kaders plaats.¹⁴ We onderzoeken eventueel met behulp van CISO's en privacy officers hoe we samen een Convenant Gegevensdeling kunnen opstellen.

¹⁴ Het Rijk bereidt een wijziging van de Woningwet voor waarin grondslagen voor het verwerken en delen van persoonsgegevens door woningcorporaties worden geregeld.

Bijlage I: Ondertekening Raamovereenkomst 2023 - 2028 Oldebroek

Oldebroek, 8 december 2022

De gemeente Oldebroek, de woningcorporaties stichting deltaWonen en stichting Omnia Wonen, de Stichting Centrale Bewonersraad deltaWonen en de Stichting Huurdersorganisatie Omnia Wonen zijn overeengekomen de afspraken zoals vastgelegd in dit document getiteld 'Raamovereenkomst voor het maken van prestatieafspraken in de periode 2023 – 2028'.

De gemeente Oldebroek, vertegenwoordigd door wethouder B. Flier,
d.d.

Stichting deltaWonen, vertegenwoordigd door directeur-bestuurder de heer R.M. Sweitser,
d.d.

Stichting Omnia Wonen, vertegenwoordigd door directeur-bestuurder de heer P. Toonen,
d.d.

Stichting Centrale Bewonersraad deltaWonen, bestuurslid mevrouw M. Slok,
d.d.

Stichting Huurdersorganisatie Omnia Wonen, bestuurslid mevrouw G. van de Rozenberg,
d.d.

RUI
MTE
VOLK