

Prestatieafspraken 2024 Elburg



Stichting
Huurdersorganisatie
Omnia
Wonen



Huurdersraad "De Betere Woning" Elburg



Ondertekening Prestatieafspraken 2024 Elburg

Aldus overeengekomen d.d. 14 december 2023 te Elburg,

de gemeente Elburg,
namens deze,
wethouder A.C. Sneevliet

Woningstichting Uwoon,
namens deze,
directeur-bestuurder F.G. Imming

Woningstichting Omnia Wonen,
namens deze,
directeur-bestuurder P.J.W. Toonen

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

Stichting Huurdersorganisatie Omnia Wonen,
namens deze,
M.J.P. Albracht

Inhoud

Inleiding	4
1. Betaalbaarheid en beschikbaarheid	6
1.1. Visie	6
1.2. Raamovereenkomst	7
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	12
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 2024 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 2024 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.

De gemeente zal onder haar regie en verantwoordelijkheid in het komende jaar het tripartite ambtelijk en bestuurlijk overleg zodanig beter benutten dat de opgaven en doelstellingen als verwoord in de prestatieafspraken en raamovereenkomst beter geagendeerd worden.

Vroegtijdige informatie over belangrijke wijzigingen en/of toevoegingen wordt onderschreven door alle drie de partijen. De gemeente zal de partijen vroegtijdig informeren en betrekken bij overleg over alle lopende projecten waarop de prestatieafspraken van toepassing zijn.

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. Op 8 maart 2023 hebben provincie Gelderland, de 7 Noord-Veluwse gemeenten en de 5 woningcorporaties de woondeal Noord-Veluwe ondertekend. Het gaat in de regio Noord-Veluwe om de realisatie van in totaal 12.728 huizen in de periode tot en met 2030 als bijdrage aan de provinciale en nationale opgave, waarvan minimaal 65% betaalbaar en inclusief minimaal 29% sociale huurwoningen.

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 circa 800 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. We sturen op de juiste woning op de juiste plek, voor de juiste doelgroep. Ook geven we ruimte aan meer variatie en bijzondere woonvormen. We hebben oog voor de toename van kleine huishoudens.

Omnia Wonen

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

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

Omnia Wonen informeert bepaalde doelgroepen 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

Uwoon werkt aan de realisatie van extra nieuwbouwwoningen voor de sociale doelgroep, omdat de komende jaren een enorme schaarste is aan sociale huurwoningen. Over hoe we de woningen eerlijk verdelen voeren we in 2024 het gesprek over de nieuwe (regionale) huisvestingsverordening.

Uwoon wil iedereen die dat nodig heeft een betaalbare woning kunnen bieden. Betaalbaarheid is de kern: de reden dat we ook bij verduurzamingsmaatregelen starten met de woningen waar de grootste besparingen voor huurders kunnen worden behaald. Daarnaast vindt Uwoon passend wonen van belang. Dat wil zeggen huurders een woning bieden die aansluit bij hun inkomen en bij de samenstelling van het huishouden.

In mei 2023 is Uwoon gestart met een nieuw huurbeleid. Er is gekozen voor een gematigd streefhuurbeleid. Bij woningtoewijzing wordt gekeken of de gevraagde huur qua inkomen passend is. Wanneer de huur te hoog is in relatie tot het inkomen, wordt een lagere huur vastgesteld. Waar eerst vooraf werd bepaald wie met welk inkomen op welke woning mocht reageren, kunnen woningzoekenden nu op alle woningen reageren. Hiermee is de keuzevrijheid voor woningzoekenden vergoot. Dit draagt ook bij aan een mix van huurders in de wijken, wat weer een positieve bijdrage levert aan de leefbaarheid.

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 225 woningen tot 2030 conform Woondeal regio Noord-Veluwe. 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.	Gemeente	realiseert bij nieuwbouw 31% sociale huur conform afspraken in de regionale Woondeal Noord-Veluwe en laat de corporaties deze woningen bouwen. Randvoorwaarden hiervoor zijn voldoende nieuwbouwlocaties met een passende sociale grondprijs.
1.2.	Partijen	monitoren de ontwikkeling van projecten op basis van de fase waarin het project zich bevindt (initiatief, plan, uitvoering). De gemeente levert het overzicht aan en bespreekt dit met corporaties in het projectenoverleg. De resultaten worden twee keer per jaar ter info teruggekoppeld in het bestuurlijk overleg.
1.3.	Gemeente en Corporaties	zorgen voor voldoende capaciteit en expertise en zetten zich, in afstemming, in om procedures te versnellen en belemmeringen weg te nemen.
1.4.	Gemeente en Corporaties	richten de opgave primair op permanente woningbouw. Randvoorwaarden voor flexwoningen zijn dat de business case financieel haalbaar is en dat we substantieel versnellen ten opzichte van permanente nieuwbouw. Partijen bespreken in 2024 de aanpak van flexwoningen op basis van de resultaten van het regionaal onderzoek naar flexwoningen.
1.5.	Partijen	werken samen om doorstroming te bevorderen. Het project verhuiscoach wordt voortgezet door corporaties en gemeenten en de doorstroomvoorrang voor senioren die een grote eengezinswoning achterlaten wordt gecontinueerd.
1.6.	Corporaties	verlenen voorrang bij verkoop van sociale huurwoningen aan huurders die een sociale huurwoning achterlaten. Ook bij verhuur van middenhuur woningen van corporaties krijgen huurders die een sociale huurwoning achterlaten voorrang. Dit draagt bij aan de uitstroom van middeninkomens uit de sociale woningvoorraad.
1.7.	Corporaties	geven meerpersoonshuishoudens voorrang bij de toewijzing van eengezinswoningen. Dit is vastgelegd in een experiment op de huisvestingsverordening.
1.8.	Omnia Wonen en Gemeente	bespreken in 2024 de mogelijkheden voor een grondruil waar de Kassenlocatie van Omnia Wonen onderdeel van is, zodat elders in Elburg sociale huur kan worden gerealiseerd.
1.9.	Corporaties	stellen de jaarlijkse huurverhoging conform wetgeving vast na overleg met de huurdersorganisaties.
1.10.	Corporaties	rekenen geen huurverhoging voor isolatiemaatregelen.
1.11.	Corporaties	implementeren in 2024 een digitale woonlastentool op www.hurennoordveluwe.nl waarmee huurders vooraf inzicht krijgen in hun geschatte woonlasten.

1.12.	Gemeenten	stellen de huisvestingsverordening op in regionaal verband en betrekken de corporaties en de huurdersorganisaties hierbij.
1.13.	Partijen	Tenminste 85% van de vrijkomende sociale huurwoningen (huurprijs tot liberalisatiegrens) wordt toegewezen aan de corporatiedoelgroepen. Max. 15% van de vrijkomende woningen wordt toegewezen aan middeninkomens en huishoudens met problemen rond gezondheid, veiligheid, sociale factoren, overmacht of calamiteiten.
1.14.	Gemeente	Gemeente biedt aan inwoners de Elburgwijzer aan en betreft corporaties en huurdersorganisaties hierbij. Partijen onderzoeken in 2024 gezamenlijk de meerwaarde van de Voorzieningenwijzer.

Ontwikkeling van de sociale woningvoorraad	Omnia Wonen	Uwoon	Gemeente en overige vastgoed eigenaren
Verhuren	501	1892	124
Verkopen	0	0*	33*
Liberaliseren	0	0	
Slopen	0	0	
Toevoegen	0	43	
Totaal	501	1935	162

* Uwoon heeft 18 woningen met strategie verkoop. Deze woningen worden of aan de zittende huurder verkocht of bij mutatie.

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

Uwoon kijkt waar de investering in duurzaamheid het meest bijdraagt aan het terugdringen van de energielasten en het verbeteren van het wooncomfort. De focus ligt op het uitfaseren van energielabels E, F en G conform de Nationale Prestatieafspraken.

Daarnaast levert ook Uwoon direct of indirect een bijdrage aan de warmtevisies en wijkuitvoeringsplannen van de gemeente. De prioriteit hierbij ligt op de betaalbaarheid van het aardgasalternatief en het uitfaseren van E,F en-G labels.

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 Noord-Veluwe is hierin een belangrijke samenwerkingspartner.

2.3. Jaarafspraken Duurzaamheid en kwaliteit

2.	Wie	Afspraken
2.1.	Corporaties	Corporaties isoleren hun woningen projectmatig op basis van no regret. Dat betekent dat de warmtevraag van de woningen terug wordt gebracht.
2.2.	Corporaties	streven ernaar dat in 2028 woningen met een E, F, of G-label uitgefaseerd zijn, met uitzondering van monumenten. Eind 2024 zijn er nog 70 woningen van Uwoon met een E, F, of G-label (6,9% van het aantal woningen in Elburg) Omnia Wonen heeft in Elburg geen woningen met een E, F, of G-label.
2.3.	Corporaties	Onderzoeken in 2024 of hybride warmtepompen worden toegepast bij vervanging van een cv in woningen vanaf label D
2.4.	Gemeente	wil ook in 2024 de dienstverlening via het duurzaamheidsloket Noord Veluwe 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. De stimuleringsregeling wordt ook vanuit dit loket aangeboden. Hiermee kunnen inwoners van de gemeente één of meerdere maatregelen uitvoeren om hun tuin klimaatbestendig te maken.
2.5.	Partijen	brengen de acties op het gebied van de duurzaamheid onder de aandacht bij de huurders, zoals de Energiecoach, Energiemaatje, het inzetten van een energiedisplay en financiële tegemoetkomingen.
2.6.	Huurdersorganisaties	hebben een ambassadeursrol om energiebewust en klimaatadaptief gedrag bij huurders te stimuleren. Dit gaat onder andere over het vergroenen van tuinen en het bevorderen van een gezond binnenklimaat.
2.7.	Huurdersorganisaties	hebben een ambassadeursrol bij verduurzamingsprojecten van de woningcorporaties om voldoende draagvlak te krijgen.
2.8.	Gemeente	neemt het initiatief naar netbeheerders voor verzwaring van het energienet ten behoeve van de energietransitie.
2.9.	Gemeente	neemt regie op de transitievisie warmte en wijkuitvoeringsplannen. Ook onderzoekt de gemeente mogelijkheden voor een soortenmanagementplan om isolatie van woningen te faciliteren.
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 worden betrokken bij het opstellen, want zij 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.

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 2024) 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. Elke gemeente moet vóór 1 januari 2026 een lokale woonzorgvisie opgesteld hebben. De provincie vervult hiervoor een coördinerende rol in het regionale afstemmingsproces. Provincie Gelderland voert een provincie-breed onderzoek uit om de huidige en toekomstige vraag en aanbod binnen de thema's wonen, zorg, welzijn en leefbaarheid in kaart te brengen. Gemeente Elburg is van plan om komend jaar al verkennende gesprekken te voeren met betrokken partijen in de gemeente.

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

Uwoon wil samen bouwen aan prettige buurten. We zorgen voor goede woningen met een mix van woningtype en prijs. Omdat we oog hebben voor de draagkracht van een wijk houden we de instroom van kwetsbare bewoners in beeld. We hebben oog voor mensen die ondersteuning nodig hebben. Hierin vervullen wij een belangrijke signaleringsfunctie. We werken samen met gemeenten, zorgpartijen en welzijnsorganisaties om die signalen vervolgens ook op de juiste plek te laten landen zodat mensen de ondersteuning en zorg krijgen die ze nodig hebben.

In 2023 heeft Uwoon een Visie op wonen en zorg opgesteld. Belangrijk uitgangspunt is dat we ons richten op wonen waarbij een zorgvraag om de hoek komt kijken (= extramuraal). De woningen geschikt voor senioren nabij een zorgcomplex en/of voorzieningen gaan we weer labelen voor senioren. In de basis zullen de meeste nieuwbouwappartementen geschikt zijn voor mensen met een zorgvraag. Daarmee zijn ze multi-inzetbaar. Dat wil niet zeggen dat alle appartementen ook per definitie beschikbaar komen voor senioren. We gaan ons ook oriënteren op geclusterde woonvormen, zowel grondgebonden woningen als appartementen. Daarnaast richten we ons op het bouwen van kleinere woningen verspreid door de wijken (i.p.v. geconcentreerd) om daarmee de leefbaarheid te verbeteren.

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

3.2. 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.

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 2024 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.	Corporaties en gemeente	gaan op bestuurlijk niveau in overleg over de rol van de corporaties 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. Partijen maken werkafspraken over samenwerken in de wijk bij complexe casussen.
3.6.	Gemeente	stelt met gemeenten uit de regio een regionaal overlast- en woonfraude convenant op. Gemeente stelt hier een loket voor in. Indien nodig wordt hier buurtbemiddeling ingezet.
3.7.	Gemeente	gaat in overleg met corporaties werken aan de zachte landing voor statushouders en kwetsbare inwoners. Het verbeteren van woonvaardigheden is hierin een centraal thema. Gemeente informeert de huurdersorganisaties over de voortgang
3.8.	Gemeente	stelt (regionaal) een Woonzorgvisie op, waarbij corporaties en huurdersorganisatie betrokken worden. Hierin is ook de woonzorgopgave voor sociale huurwoningen per gemeente opgenomen, waaronder geclusterde woonvormen. Dit sluit aan bij de Woondeal 2.0

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 voor 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 2024 in Elburg woningen beschikbaar aan de Centrale Uitgang conform het regionaal overeengekomen percentage (5%) van de vrijkomende huurwoningen voor 2024.
4.2.	Partijen	Evalueren de werkwijze van de Centrale Uitgang over onder andere de voorkeursgemeente en regionale verdeling van de Centrale Uitgang.
4.3.	Uwoon	realiseert ten minste 2 maatwerkwoningen in Elburg. De gemeente is verantwoordelijk voor de locatie, inclusief het bouw- en woonrijp maken. Alles wat met de 'menschank' heeft te maken, ligt bij de zorgorganisaties.
4.4.	Gemeente	Heeft een taakstelling om vergunninghouders te huisvesten. De taakstelling wordt elk half jaar door de Rijksoverheid bepaald.
4.5.	Corporaties	stellen maximaal 20% van de vrijkomende sociale huurwoningen beschikbaar voor huisvesting van vergunninghouders. Als deze grens wordt bereikt treden partijen in overleg.

4.6.	Gemeente	zoekt naar alternatieve mogelijkheden voor de huisvesting van vergunninghouders buiten de corporaties om.
------	----------	---