

Prestatieafspraken 2021 – 2026: Jaarschijf 2025

Inleiding

In de 'Raamovereenkomst sociale huur 2022-2026' hebben de huurdersorganisaties, woningcorporaties en gemeente hun opgaven en ambities vastgelegd. De raamovereenkomst zijn meerjarige afspraken waarin we vastleggen waar we aan gaan samenwerken en hoe we dat gaan doen. Door middel van jaarlijkse prestatieafspraken geven we aan hoe we het komende jaar uitvoering gaan geven aan de kaderafspraken uit de raamovereenkomst. In dit document vindt u de prestatieafspraken voor jaarschijf 2025. Door middel van een aantal themasessies hebben woningcorporaties, huurders en gemeente jaarafspraken opgesteld voor 2025. In de prestatieafspraken van 2024 is de keuze gemaakt om het exacte stramien van de raamovereenkomst wat los te laten. Daar borduren we nu op voort. We blijven de kaderafspraken volgen maar hebben het onderscheid tussen focusafspraken en basisafspraken losgelaten. Omdat we in 2025 aan de slag gaan met een nieuwe raamovereenkomst, hebben we nu geen wezenlijke aanpassingen gedaan.

De volkshuisvestelijke opgave in de gemeente Harderwijk blijft groot. Zowel qua beschikbaarheid, betaalbaarheid, leefbaarheid en duurzaamheid. Aansluitend op de afspraken uit de regionale woondeal (2023) werken we toe naar een forse uitbreiding van het aantal sociale huurwoningen. Daarnaast blijft onze inzet op betaalbaar wonen nodig. De prijsstijgingen als gevolg van toenemende mondiale onzekerheid hebben een grote invloed op de woonlasten van huurders. Verder staat de beschikbaarheid van woningen onder grote druk. Vele woningzoekenden zijn op zoek naar een betaalbare (sociale huur) woning. We werken hard aan het uitbreiden van het aantal sociale huurwoningen maar door onder andere netcongestie en gestegen bouwkosten is dit een lastige opgave. Ook de bestaande stad komt steeds nadrukkelijker in beeld. Onze bevolking verandert en daarmee de woningbehoefte. We staan voor ingrepen in de bestaande wijken om leefbaarheid en sociale cohesie op een goed peil te houden of te brengen. In de prestatieafspraken voor jaarschijf 2025 leggen we vast hoe we, ondanks alle onzekerheid, stappen gaan zetten om bij te dragen aan de volkshuisvestelijke opgave in de gemeente Harderwijk.

In deze prestatieafspraken, jaarschijf 2025, vindt u per thema:

- Wat de ambitie is;
- Aan welke meerjarige kaderafpraak we bijdragen;
- Wat het doel is van de afspraak;
- Wie trekker is van de afspraak.

1. Thema Beschikbaarheid

Met het thema beschikbaarheid sturen we op de uitbreiding van het aantal sociale huurwoningen om te kunnen voorzien in de woningbehoefte en op het zo goed mogelijk benutten van de bestaande sociale huurwoningen. Gezamenlijk dragen we een verantwoordelijkheid voor het realiseren van nieuwe sociale huurwoningen en voor een rechtvaardige verdeling van de (schaarse) sociale huurwoningen. De gemeente zet daarnaast het locatieonderzoek voort voor het toevoegen van woonwagendplaatsen. We geven gezamenlijk uitvoering aan de afspraken uit de Nationale Woon- en Bouwagenda die op regionaal niveau zijn vastgelegd in de regionale woondeal. Tot en met 2030 willen we in de gemeente Harderwijk 1.000 tot 1.300 nieuwe sociale huurwoningen realiseren. Elke partij neemt hierin zijn verantwoordelijkheid, passend bij de eigen rol en taken. Het is vooral van belang dat we gezamenlijk, continu, in dialoog blijven over de woningbouwopgave. Door middel van de productieafspraken geven we hier uitvoering aan. Om de grote opgave te kunnen realiseren, zullen we steeds meer en intensiever moeten samenwerken. In 2024 hebben we hier verdere stappen in gezet en in 2025 zetten we de intensivering van de samenwerking door.

	Doelstelling	Kaderafspraken 2022-2026	Jaarafspraken 2024	Jaarafspraken 2025
1.	Het vergroten van het woonperspectief voor starters, alleenstaanden en kleine huishoudens.	De gemeente actualiseert de Uitvoeringsagenda op basis van het woningbehoefteonderzoek 2021.	De gemeente stelt in 2024 een volkshuisvestelijk programma vast en betreft hierbij woningcorporaties en huurdersorganisaties. Het woningbehoefteonderzoek uit 2022 is hiervoor een van de bouwstenen.	Begin 2025 wordt een actualisatie van het woningbehoefteonderzoek verwacht. Als de uitkomsten van dit onderzoek daartoe aanleiding geven, gaan we met elkaar in gesprek hierover. Dit betrekken we dan bij de herijking van de raamovereenkomst in 2025.
2.	Het versnellen van de beschikbaarheid van voldoende betaalbare huurwoningen.	De gemeente en corporaties committeren zich aan de realisatie van 1.000 sociale huurwoningen tot 2030. Prioriteit ligt bij nieuwbouw voor kleine huishoudens.	De woningcorporaties voegen in 2024 de volgende aantallen aan de woningvoorraad toe: <u>Omnia Wonen:</u> Harderwieker Huse – 8 <u>Uwoon:</u> Tinnegieter 44 huur + 18 koop Harderweide – 43 (2024/2025).	Gemeente en corporaties geven gezamenlijk uitvoering aan de regionale Woondeal Noord-Veluwe (2023). In 2025 voegen de woningcorporaties de volgende aantallen aan de woningvoorraad toe: Omnia Wonen: - Uwoon: 10 woningen Stichting Nobass Handelsweg (9 sociale huurwoningen + 1 gezamenlijke woning met de Stichting)
3.			Gemeente en woningcorporaties hebben in het kader van de productieafspraken structurele periodieke afstemming over de prioritering en versnelling in de nieuwbouwopgave tot en met 2030.	Gemeente en woningcorporaties hebben in het kader van de productieafspraken structurele periodieke afstemming over de prioritering en versnelling in de nieuwbouwopgave tot en met 2030. In 2025 gaan we met elkaar in gesprek over de aanvullende ambitie zoals opgenomen in de Woondeal 2.0

4.			Gemeente en woningcorporaties gaan in Q1 2024 in overleg om te komen tot afspraken over grondprijzen.	Gemeente actualiseert het grondbeleid. De gemeente betreft de woningcorporaties hierbij. Het nieuwe grondbeleid is in 2025 gereed.
5.			Partijen bespreken in 2024 de aanpak van flexwoningen op basis van de regionale verkenning flexwonen.	Wanneer het regionale onderzoek naar flexwonen leidt tot een gunstige businesscase dan zetten gemeente en woningcorporaties zich gezamenlijk in om flexwoningen te realiseren.
6.	Het langjarig borgen van de voorraad betaalbare huurwoningen.	Het primaat van sociale woningbouw ligt bij de corporaties en de corporaties zijn hofleverancier voor sociale verhuur.	We monitoren de voortgang van de gemaakte productieafspraken. Dit wordt besproken in het BO	Zie afspraak 3.
7.			Partijen komen overeen dat verkoop of onttrekking anderszins geen vermindering van de totale sociale huurvoorraad mag inhouden.	Partijen komen overeen dat verkoop of onttrekking anderszins geen vermindering van de totale sociale huurvoorraad mag inhouden.
8.	Het eerlijk verdelen van de schaarste.	Slaagkansverhoudingen worden per inkomensgroep gemonitord. We komen tot een nieuwe set aan KPI's (kritische prestatie indicatoren) voor monitoring.	Gemeente stelt de huisvestingsverordening op in regionaal verband en betreft de corporaties en huurdersorganisaties erbij.	In het eerste half jaar van 2025 stelt het college de gemeenteraad voor de nieuwe huisvestingsverordening vast te stellen.
9	Het stimuleren en bevorderen van de doorstroming.	Wij benutten kansen en experimenteren met instrumenten die doorstroom faciliteren. Wij onderzoeken onorthodoxe oplossingen voor woonruimte voor starters.	Partijen werken samen om doorstroming te bevorderen. Het project verhuiscoach wordt voortgezet door corporaties en gemeente en de doorstroomvoorrang voor senioren die een grote eengezinswoning achterlaten, wordt gecontinueerd.	Voor de inzet van de verhuiscoach is regiobreed een separate samenwerkingsovereenkomst opgesteld. Deze is gekoppeld aan de looptijd van de nieuwe Huisvestingsverordening. In 2025 onderzoeken we de extra mogelijkheden om doorstroming te bevorderen.
10	We benutten de woningvoorraad optimaal.	Woningcorporaties wijzen woningen passend toe op basis van inkomen en huishoudensgrootte.	Woningcorporaties doen een voorstel voor een experiment op basis van art. 16 huisvestingsverordening om eengezinswoningen passend toe te wijzen op basis van huishoudensgrootte. De gemeente neemt	We evalueren het experiment bezettingsnorm in Q1. Gemeente neemt de mogelijkheid voor het inzetten van de bezettingsnorm op in de nieuwe Huisvestingsverordening.

			hiervoor een besluit in 2024. De uitkomsten van het experiment evalueren we gezamenlijk.	
11			Corporaties faciliteren woningruil.	Corporaties faciliteren woningruil.
12	Het vergroten van het woonperspectief voor huishoudens met een laag middeninkomen.	Huishoudens met een inkomen tot € 50.000 hebben toegang tot de sociale huurvoorraad, rekening houdend met de criteria voor passend toewijzen.	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.	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.
13	Het versnellen van de beschikbaarheid van voldoende betaalbare huurwoningen.	De gemeente ondersteunt de corporaties bij het realiseren van de afgesproken nieuwbouwopgave.	De gemeente continueert de Subsidieregeling stimulering sociale huurwoningen Harderwijk 2017.	De gemeente continueert de Subsidieregeling stimulering sociale huurwoningen Harderwijk 2017.
14			Gemeente neemt het voortouw om een taskforce woningbouw op te zetten, met als doel versnelling in de realisatie van de woningbouwopgave.	Gemeente en corporaties sturen door middel van de versnellingstafel Sociale Woningbouw gezamenlijk op de versnelling in de realisatie van woningbouw.
15			De gemeente stuurt in de realisatie van de woningbouwopgave op 30% sociale huur (conform Woondeal). Voor de uitwerking van deze afspraak verwijzen wij naar de productieafspraken (thema 7).	De gemeente stuurt in de realisatie van de woningbouwopgave op 30% sociale huur (conform Woondeal). Voor de uitwerking van deze afspraak verwijzen wij naar de productieafspraken (thema 7).
16		Huurders die een sociale huurwoning achterlaten, hebben voorrang bij verkoop corporatiewoning.	Corporaties bieden te verkopen woningen eerst aan de zittende huurder aan. Indien dat niet tot verkoop leidt, wordt de woning gedurende drie maanden bij voorrang aangeboden aan huurders die een sociale huurwoning in de regio achterlaten.	Corporaties bieden te verkopen woningen eerst aan de zittende huurder aan. Indien dat niet tot verkoop leidt, wordt de woning gedurende drie maanden bij voorrang aangeboden aan huurders die een sociale huurwoning in de regio Noord-Veluwe achterlaten.

2. Thema Betaalbaarheid

De betaalbaarheid van het wonen staat onder druk. Onze inwoners en huurders merken dat het door inflatie moeilijker wordt om voldoende over te houden. Gezamenlijk dragen we bij aan het betaalbaar houden van woonlasten. De woningcorporaties door een gematigd huurbeleid te hanteren en de gemeente door ondersteuning te bieden voor de laagste inkomens. Ook als het om toewijzing gaat, sturen we op passend wonen. We willen dat zoveel mogelijk mensen een huur betalen die past bij hun inkomen. Dat doen we door passend toe te wijzen, qua inkomen en qua huishoudensgrootte.

	Doelstelling	Kaderafspraken 2022-2026	Jaarafspraken 2024	Jaarafspraken 2025
1.	We houden de woonlasten betaalbaar.	De woningcorporaties kiezen voor een gematigd streefhuurbeleid.	Omnia Wonen gaat er in haar streefhuurbeleid vanuit dat eengezinswoningen worden toegewezen aan meerpersoonshuishoudens en dat appartementen worden toegewezen aan 1- en 2 persoons huishoudens. Omnia Wonen wijst passend toe op basis van woninggrootte, huishoudensgrootte en inkomen.	Omnia Wonen gaat er in haar streefhuurbeleid vanuit dat eengezinswoningen worden toegewezen aan meerpersoonshuishoudens en dat appartementen worden toegewezen aan 1- en 2 persoons huishoudens. Omnia Wonen wijst passend toe op basis van woninggrootte, huishoudensgrootte en inkomen.
2.			Uwoon past bij nieuwe verhuringen een tweehurenbeleid toe. Wanneer de huur te hoog is ten opzichte van het inkomen, kan de huur onder voorwaarden worden verlaagd.	Uwoon past bij nieuwe verhuringen een tweehurenbeleid toe. Wanneer de huur te hoog is ten opzichte van het inkomen, kan de huur onder voorwaarden worden verlaagd.
3.		De woningcorporaties passen inkomensafhankelijke huurverhoging toe.	Woningcorporaties stellen de jaarlijkse huurverhoging conform wetgeving vast.	Woningcorporaties stellen de jaarlijkse huurverhoging conform wetgeving vast. Woningcorporaties hebben de mogelijkheid om de inkomensafhankelijke huurverhoging toe te passen. De inkomsten komen ten goede aan investeringen in de sociale huurvoorraad in Harderwijk.
4.		De gemeente draagt zorg voor betaalbare gemeentelijke belastingen.	De gemeente voert een pilot gescheiden inzamelen uit. Doel is mentaliteitsverandering en lagere lasten. Evaluatie vindt plaats in 2024. De gemeente past een kwijtscheldingsregeling toe voor de laagste inkomens.	De gemeente past een kwijtscheldingsregeling toe voor de laagste inkomens.
5.	We willen dat er voor iedere inwoner van de gemeente Harderwijk bestaanszekerheid is.	De gemeente geeft uitvoering aan de Nota bestaanszekerheid 2021-2024.	De gemeente zorgt indien nodig voor budgetondersteuning in het kader van armoedebestrijding.	De gemeente zorgt indien nodig voor budgetondersteuning in het kader van armoedebestrijding.

6.				We organiseren een kennissessie over bestaanszekerheid, vroegsignalering en schuldhulpverlening en bespreken hoe we elkaar kunnen versterken in de ondersteuning van huurders.
7.	We voorkomen betaalachterstanden.	Partijen zetten blijvend in op preventie en vroegtijdige signalering van huurachterstanden.	Corporaties voeren een actief incassobeleid om huurachterstanden te voorkomen. Woningcorporaties kunnen bij plotselinge inkomensdaling door schrijnende omstandigheden maatwerk toepassen.	Corporaties voeren een actief incassobeleid om huurachterstanden te voorkomen. Corporaties kunnen bij plotselinge inkomensdaling door schrijnende omstandigheden maatwerk toepassen. Corporaties en gemeente hebben met Stimenz een convenant vroegsignalering. We voeren met elkaar het gesprek over de samenwerking en de uitvoering.
8.		Woningcorporaties implementeren een woonlastentool op hurennoordveluwe.nl waardoor huurders vooraf een indicatie van de woonlasten krijgen.	De corporaties werken regionaal aan een woonlastentool op www.hurennoordveluwe.nl	Corporaties werken met de woonlastentool op www.hurennoordveluwe.nl
9.		Partijen wijzen huishoudens via hun eigen kanalen op de mogelijkheid voor inkomensondersteuning (huurtoeslag, zorgtoeslag, vrijstelling gem. heffingen, bijzondere bijstand).	De gemeente hanteert de voorzieningenwijzer. Woningcorporaties en huurders informeren huurders via nieuwsbrieven en gerichte informatie over ondersteuningsmogelijkheden.	De gemeente hanteert de voorzieningenwijzer. Woningcorporaties en huurders informeren huurders via nieuwsbrieven en gerichte informatie over ondersteuningsmogelijkheden.
10.		We voorkomen betaalachterstanden bij eerste verhuring.	De gemeente spant zich in voor een optimaal proces van tijdige toekenning van uitkeringen.	De gemeente spant zich in voor een optimaal proces van tijdige toekenning van uitkeringen.

3. Thema Duurzaamheid en kwaliteit

De woningcorporaties zetten grote stappen in het verduurzamen van hun bezit. Dat is gunstig met het oog op de betaalbaarheid voor huurders, het levert meer wooncomfort op en het draagt bij aan de klimaatdoelstellingen. De komende jaren zetten woningcorporaties de verduurzaming van woningen voort. Hiermee sluiten ze aan op de Nationale Prestatieafspraken tussen Aedes, VNG en Rijk. Op een wat kleiner schaalniveau gaan we verder met bewustwording (door de inzet van energicoaches en duurzaamheidsloket). Ook gaan we praktisch aan de slag met het actief vergroenen van tuinen. De gemeente en de woningcorporaties maken met elkaar afspraken hoe zij met elkaar samenwerken om duurzaamheidsambities te realiseren. Deze gaan we in 2025 uitwerken in een raamovereenkomst en prestatieafspraken. Op dit moment ligt de nadruk op het verlagen van woonlasten als effect van verduurzaming.

	Doelstelling	Kaderafspraken 2022-2026	Jaarafspraken 2024	Jaarafspraken 2025
1.	Afspraken in het kader van betaalbaarheid en in het kader van algemene duurzaamheidsdoelstellingen.		De gemeente oefent samen met regiogemeenten druk uit op de netbeheerders en hogere overheden om de negatieve gevolgen van netcongestie aan te pakken.	Gemeente en corporaties gaan op projectniveau op zoek naar oplossingen om de gevolgen van netcongestie te mitigeren. De gemeente heeft een coördinator netcongestie die stuurt op de aanpak van het netcongestieprobleem.
2.			De gemeente onderzoekt in 2024, samen met de regiogemeenten, de toegevoegde waarde van het opstellen van een soortenmanagementplan voor de gemeente Harderwijk.	Gemeente start in 2025 met het (laten) opstellen van een SMP en zoekt hierin de afstemming met de woningcorporaties.
3.		Woningcorporaties beperken zich tot de noodzakelijke energetische maatregelen.	Naast de reguliere verduurzaming van sociale huurwoningen worden in 2024 door Omnia wonen 22 woningen verduurzaamd van label F naar label B en worden door Uwoon 43 urgente E-F-G label woningen verduurzaamd naar een B-label of beter.	Naast de reguliere verduurzaming van sociale huurwoningen worden in 2025 door Uwoon 218 woningen verduurzaamd naar een B-label of beter (Slingerlaantje 18, Goeman Borgesiuslaan (flat 1 en 2) 140 en De Zeven Akkers 60). Omnia Wonen verduurzaamt 22 woningen van label E naar label B-label aan de Wilhelminalaan. In 2025 treffen we voorbereidingen om in (renovatie) projecten in 2026 met gespikkeld bezit, de particuliere woningbezitters meer mee te krijgen. Hiervoor werken we uit wat de mogelijkheden zijn voor deze bewoners en hoe we ze daarbij kunnen helpen.

4.	Verbeteren van het binnenklimaat in woningen.	We activeren en stimuleren bewoners op het gebied van energiezuinig woongedrag en een gezond binnenklimaat.	Partijen informeren huurders via hun kanalen over het belang van een goed binnenklimaat en de mogelijkheden die het duurzaamheidsloket biedt.	Partijen informeren huurders via hun kanalen over het belang van een goed binnenklimaat en de mogelijkheden die het duurzaamheidsloket biedt.
5.	Vergroening van wijken.	We activeren en stimuleren bewoners om tuinen te vergroenen.	Gemeente doet mee aan NK tegelwippen en stelt stimuleringsregeling beschikbaar.	Gemeente doet mee aan NK tegelwippen en stelt stimuleringsregeling beschikbaar.
6.			Partijen gaan in 2024 twee projecten gezamenlijk aanpakken om tuinen meer te vergroenen en klimaatadaptatief te maken. Hierbij benutten we de koppelkansen in de openbare ruimte.	Partijen willen in 2025 in minimaal drie straten aan de slag met vergroening van de tuinen. Dit doen we op basis van een analyse van waar hittestress/wateroverlast/versteende omgeving het meest tot overlast leidt. Gemeente coördineert dit in afstemming met de corporaties. Bij deze acties wordt ook als mogelijk de openbare ruimte vergroend.
7.				Gemeente biedt tuincoaches aan.
8.	Het op peil houden van de kwaliteit van de bestaande stad.	Woningcorporaties geven jaarlijks inzicht in plannen voor sloop, renovatie en vervangende nieuwbouw?	Zie productieafspraken.	Zie productieafspraken
9.	Versterken van de kwaliteit van plannen en het vergroten van draagvlak voor maatregelen in de bestaande stad.	We zetten participatie in en vroeg stadium van projecten in en houden bewoners betrokken gedurende het proces.	Zie productieafspraken.	Zie productieafspraken
10.	Het aardgasverbruik verlagen en de co2-uitstoot reduceren.	We werken samen in de stuurgroep en projectgroep Aardgasvrij wonen Harderwijk	Gemeente betreft woningcorporaties actief bij het opstellen van wijkuitvoeringsplannen.	In 2025 gaat de gemeente verder met de wijkuitvoeringsplannen in de Zeebuurt en in Stadsweiden. Gemeente betreft hier de woningcorporaties actief bij.
11.				De Gemeente start in 2025 met het opstellen van een programma Warmte/energie. Hiervoor worden de corporaties via de stuurgroep en projectgroep betrokken.

12.	Verbeteren van de bewustwording en eigen verantwoordelijkheid van bewoners.	We besteden aandacht aan energiebesparende maatregelen in huis.	De gemeente biedt energicoaches aan via het Duurzaamheidsloket Noord-Veluwe en alle partijen wijzen huurders hierop.	De gemeente biedt energicoaches aan via het Duurzaamheidsloket en alle partijen wijzen huurders hierop.
13.		Partijen geven prioriteit aan duurzaamheidsmaatregelen die woonlasten betaalbaar houden of verminderen	Eenmaal per kwartaal vindt er overleg plaats tussen gemeente, corporaties en andere maatschappelijke partners over de aanpak van energie-armoede.	Eenmaal per kwartaal vindt er overleg plaats tussen gemeente, corporaties en andere maatschappelijke partners over de aanpak van energie-armoede.
14.				Uwoon wordt lid van het platform Cirkelstad. Omnia Wonen besluit in 2025 of lid worden voor hen van toegevoegde waarde is. Cirkelstad is een platform waarin kennis wordt gedeeld en partijen kunnen leren van best practices om circulair te bouwen.
15.				Woningcorporaties en gemeente gaan gezamenlijk de methodiek 'draaiboek klimaatadaptieve gebouwen en menukaart hitte' voor een specifieke wijk doorlopen om inzicht te krijgen in wat het betekent om een wijk/buurt klimaatadaptief te maken. Aan de hand van de opgedane inzichten bekijken we welke afspraak hierover kan landen in de raamovereenkomst 2026-2030. In 2025 gaan woningcorporaties, huurders en gemeente verkennen of ze tot een set van richtlijnen kunnen komen voor de inrichting van tuinen. Deze richtlijnen zijn vooral stimulerend bedoeld als zetje om huurders de voordelen te laten inzien van een groene tuin.
16.				Gemeente stelt de woningcorporatie eenmaal per jaar op de hoogte van de voorgenomen rioleringswerkzaamheden zodat woningcorporaties hier hun aanpak op kunnen afstemmen (bijvoorbeeld het afkoppelen van regenwaterafvoer)

4. Thema Wonen, zorg en aandachtsgroepen

Onze bevolking verandert. De bevolking vergrijsst en veel mensen met een hulpvraag willen zelfstandig (met of zonder begeleiding) wonen. Gemeente en woningcorporaties werken samen aan het goed laten landen van deze mensen in hun woning en woonomgeving. Daarmee dragen we bij aan leefbare wijken waar mensen prettig wonen. We merken dat het aantal woningzoekenden met een bijzondere woonvraag aan het toenemen is. Door de nieuwe Wet regie volkshuisvesting (nog in voorbereiding) wordt het aantal verplichte urgentiecategorieën bovendien uitgebreid. Ook statushouders vragen om passende huisvesting en een zachte landing in de wijk. Om over een rechtvaardige verdeling van schaarse woonruimte te kunnen spreken leggen we vast in welke verhoudingen we regulier en niet-regulier gaan toewijzen. Daarbij is het van groot belang dat we samenwerken aan het goed huisvesten van deze inwoners en dat we tijdig op zoek gaan naar alternatieven als de balans uit het lood raakt. In dit thema maken we hierover afspraken.

	Doelstelling	Kaderafspraken 2022-2026	Jaarafspraken 2024	Jaarafspraken 2025
1.	Beschikbaarheid van voldoende woningen voor mensen met een permanente woonvraag.	Wij richten de inspanningen op de permanente woonbehoefte.		
2.	Een evenwichtige verdeling van de realisatie van de taakstelling.	Wij zoeken alternatieve mogelijkheden van huisvesting van statushouders.	Gemeente zal waar nodig en waar mogelijk proactief op zoek gaan naar woonoplossingen voor statushouders.	Gemeente zal waar nodig en waar mogelijk proactief op zoek gaan naar woonoplossingen voor statushouders.
3.			Gemeente gaat in overleg met corporaties werken aan een aanpak voor de zachte landing voor statushouders. Het verbeteren van woonvaardigheden is hierin een centraal thema.	Gemeente gaat in overleg met corporaties werken aan een aanpak voor de zachte landing voor statushouders. Het verbeteren van woonvaardigheden is hierin een centraal thema.
4.	Het tijdig huisvesten van statushouders conform de taakstelling en de criteria.	Huisvesting van statushouders worden naar rato van bezit verdeeld over de in Harderwijk werkzame corporaties.	Corporaties stellen 20% van de vrijkomende sociale huurwoningen beschikbaar voor de huisvesting van statushouders. Als deze grens wordt bereikt, treden partijen in overleg over alternatieve oplossingen waarmee de 20% in stand blijft.	Corporaties stellen 20% van de vrijkomende sociale huurwoningen beschikbaar voor de huisvesting van statushouders. Als deze grens wordt bereikt, treden partijen in overleg over alternatieve oplossingen waarmee de 20% in stand blijft. We blijven met elkaar in gesprek over de voortgang en de relatie tot de huisvesting van andere doelgroepen.
5.	Het voorkomen van verdringing van reguliere woningzoekenden.	Maximaal 25% van de vrijkomende woningen wordt via het	Partijen treden in overleg bij overschrijding van 25%.	We monitoren de toewijzing van vrijkomende huurwoningen aan aandachtsgroepen en treden in overleg zodra daar aanleiding toe is.

		bemiddelingsmodel toegewezen aan bijzondere doelgroepen.		
6.	Een eerlijke regionale verdeling van uitstroom uit maatschappelijke opvang.	We werken samen met de Centrale Uitgang conform de afspraken over regionale spreiding.	Corporaties stellen voor de uitstroom uit instellingen woningen beschikbaar aan de Centrale Uitgang conform het regionaal afgesproken percentage van 5% van de vrijkomende woningen. Partijen treden in overleg als wordt gesignaleerd dat dit niet wordt gehaald.	Corporaties stellen voor de uitstroom uit instellingen woningen beschikbaar aan de Centrale Uitgang conform het regionaal afgesproken percentage van 5% van de vrijkomende woningen. We monitoren de uitstroom uit de Centrale Uitgang en we blijven met elkaar in gesprek over de voortgang en de relatie tot de huisvesting van andere doelgroepen.
7.		We continueren de afspraken rond het project Housing First		
8.			Gemeente en Omnia Wonen realiseren 8 maatwerkwoningen aan de Parallelweg.	Gemeente en Omnia Wonen realiseren 8 maatwerkwoningen aan de Parallelweg.
9.	Het in kaart brengen van de kwantitatieve en kwalitatieve behoefte.	De gemeente analyseert de lokale opgave.		
10.	Het gezamenlijk met partijen komen tot een visie en ambitie op het thema Wonen & Zorg.	De gemeente realiseert en geeft uitvoering aan een Woonzorgvisie en betreft daarbij de relevante partijen	De gemeente stelt een Woonzorgvisie op en betreft hierbij de corporaties, huurdersorganisaties en zorgorganisaties.	De gemeente geeft in 2025 uitvoering aan de opgave wonen en zorg en werkt dit daarna uit in het Volkshuisvestelijk omgevingsprogramma.
11.	Het concreet uitvoering geven aan de visie en ambitie op het thema Wonen & Zorg.	Op basis van de Woonzorgvisie worden prestatieafspraken gemaakt tussen gemeente, corporaties en zorgpartijen.	Na vaststelling van de woonzorgvisie stellen we een overeenkomst op waar concrete (werk)afspraken tussen gemeente, woningcorporaties en zorgpartijen in worden opgenomen.	Naar aanleiding van het concreet maken van de opgave wonen en zorg stellen gemeente, woningcorporaties en zorgpartijen prestatieafspraken op.
12.	Duidelijkheid over mogelijkheden en het doelmatig besteden van maatschappelijk geld.	De gemeente realiseert een WMO-convenant.	Partijen werken conform afspraken uit het in 2023 vastgestelde WMO convenant.	Partijen werken conform afspraken in het Wmo convenant onder voorwaarde van vaststelling (planning vaststelling Q4 2024 / Q1 2025).

5. Thema Leefbaarheid

We willen dat onze huurders en inwoners in een prettige en gezonde leefomgeving wonen. Gemengde wijken zijn sterke wijken omdat daar een goede mix is tussen 'dragers en vragers'. Mensen die hulp nodig hebben *en* mensen die hulp kunnen geven. In het thema leefbaarheid maken we afspraken om in de wijken en in het dorp Hierden, te sturen op een goede balans. In een leefbare buurt gaan mensen respectvol met elkaar en met hun woonomgeving om. Dat is niet altijd vanzelfsprekend. Niet iedereen kan daar maximaal aan bijdragen. We maken daarom afspraken om tijdig te kunnen reageren op signalen. Ook gaan we gezamenlijk aan de slag om te bepalen wat er nodig is om onze wijken op de lange termijn leefbaar te houden. De gemeente neemt het initiatief om tot gebiedsvisies te komen ter uitwerking van de gemeentelijke Omgevingsvisie. Dat is een samenspel tussen de woningen, bewoners, omgeving en gedrag. Waar dat nodig is trekken we samen op en betrekken elkaar tijdig bij (complexe) cases.

	Doelstelling	Kaderafpraak 2022-2026	Jaarafpraak 2024	Jaarafpraak 2025
1.	Een goede balans tussen dragende en vragende inwoners	Partijen zetten zich in om een concentratie van kwetsbare bewoners in wijken en buurten te voorkomen	Woningcorporaties onderzoeken of de veerkrachtkarten van Aedes behulpzaam kunnen zijn bij het in kaart brengen van kwetsbare bewoners in wijken en buurten.	In gebiedsgerichte aanpak (afpraak 7) bespreken we hoe om te gaan met (het voorkomen van) concentratie van kwetsbare bewoners. We onderzoeken of we op bepaalde plekken anders kunnen omgaan met toewijzing.
2.			Uwoon en Omnia Wonen voeren in enkele wijken intakegesprekken met aspirant-huurders om de concentratie van kwetsbare inwoners in wijken te voorkomen. Uwoon doet dit in de vorm van een experiment 'Bewoner in beeld'.	Uwoon en Omnia Wonen voeren in enkele wijken intakegesprekken met aspirant-huurders om de concentratie van kwetsbare inwoners in wijken te voorkomen. Uwoon doet dit in de vorm van een experiment 'Bewoner in beeld'. Uwoon evalueert in Q1 2025 dit experiment en bekijkt dan of en in welke vorm dit wordt voortgezet.
3.	We voorkomen leefbaarheidsproblemen.	We versterken het gebiedsgerichte overzicht. De gemeente neemt de regie bij complexe cases en is de verbindende schakel tussen partijen.	Er is behoefte aan één aanspreekpunt/loket waar de corporaties terecht kunnen inzake leefbaarheidskwesties. In 2024 gaan gemeente en corporaties bepalen welke stappen hierin gezet kunnen worden.	Gemeente, woningcorporaties en andere maatschappelijke organisaties bespreken leefbaarheidsissues op de interdisciplinaire gesprekstafel 'samen aan zet'. Om samen te werken aan complexe casussen, hebben dezelfde organisaties het Harderwijker Krachtteam. In 2025 bespreken gemeente en corporaties hoe we deze tafels beter kunnen inzetten. In de meest kwetsbare buurten is extra inzet via Inclusief in de buurt, buurtsamenwerking voor oa.

				vroegsignalering en verbeteren sociale structuur, dit loopt in Stromenwaard en start in Tinnegieter.
4.			Gemeente implementeert in 2024 de aanpak voor het voorkomen van escalatie (AVE) bij complexe overlastcasussen.	De gemeente financiert de procesregisseur die betrokken is bij de persoonsgerichte aanpak (PGA) en implementeert de aanpak voor het voorkomen van escalatie (AVE). Corporaties sluiten bij PGA aan waar relevant.
5.			In 2024 onderzoeken gemeente en corporaties samen of er wat betreft de aanpak van overlastsituaties en woonfraude nog leemtes bestaan en hoe die kunnen worden ingevuld.	In aanvulling op afspraak 3 onderzoeken gemeente en corporaties in 2025 samen of er wat betreft de aanpak van overlastsituaties en woonfraude nog leemtes bestaan en hoe die kunnen worden ingevuld. Gemeente en corporaties organiseren een sessie om de huidige aanpak rondom woonoverlast te evalueren en een duidelijker werkproces te maken. Daarbij maken we onderscheid tussen woonoverlast en zorgvraagstukken.
6.			De gemeente financiert de procesregisseur die betrokken is bij de persoonsgerichte aanpak (PGA).	Zie punt 4.
7.	We houden wijken leefbaar.	Schoon, heel en veilig is het basisuitgangspunt voor wijken en buurten.	In 2024 start de gemeente met een brede gebiedsgerichte aanpak voor twee wijken en betreft de corporaties en huurders hierbij.	De gemeente maakt met de woningcorporaties een wijkanalyse om te bepalen welke wijken prioriteit moeten krijgen bij het opzetten van een wijkaanpak. In 2025 gaan we aan de slag met minstens 2 wijken.
8.		We continueren samenwerking met Zorgdat (buurtbemiddeling), bestrijden hennepsteelt (hennepconvenant) en tafel 'samen aan zet'.	Woningcorporaties en gemeente dragen financieel bij aan buurtbemiddeling. Dit is een vast onderdeel in de overlastprocedure.	Woningcorporaties en gemeente dragen financieel bij aan buurtbemiddeling. Dit is een vast onderdeel in de overlastprocedure. Gemeente en corporaties onderzoeken hoe de sturing verbeterd kan worden.
9.	We bevorderen betrokkenheid en eigen verantwoordelijkheid van bewoners	We ondersteunen actief bewonersinitiatieven.	Wijkmanagers (gemeente) en wijkbeheerders weten elkaar te vinden.	Bij gebiedsgerichte aanpak en projecten in de fysieke omgeving (bijv. renovatie) kijken woningcorporaties en gemeente naar kansen om de samenredzaamheid te bevorderen.
10.			Omnia Wonen evalueert in 2024 het project 'Krachtige Kleurrijke Hofdijkflat'.	

6. Thema Samenwerking

De gemeente Harderwijk, de corporaties en de huurdersorganisaties werken met elkaar samen om huurders en toekomstige huurders op de beste manier van dienst te zijn. Het gezamenlijke belang staat centraal, de maatschappelijke opgave voorop. De gemeente en de corporaties zien de meerwaarde van een hechte samenwerkingsrelatie en investeren in deze relatie op alle niveaus. Er wordt nadrukkelijk invulling gegeven aan de rol van de corporaties als hofleverancier van langjarige beschikbaarheid van de sociale woningvoorraad. We zien daarbij kansen voor het optimaliseren van processen zodat samenwerking in alle fasen van een ontwikkeling nog meer een vanzelfsprekendheid wordt.

	Doelstelling	Kaderafspraken 2022-2026	Jaarafspraken 2024	Jaarafspraken 2025
1.	We zijn de stad en haar inwoners op de best mogelijke manier van dienst	Partijen optimaliseren de samenwerkingsprocessen en de daarbij horende rollen en verantwoordelijkheden.	Gemeente, woningcorporaties en huurders organiseren een keer per jaar een informatieavond voor raadsleden.	Gemeente, woningcorporaties en huurders organiseren een informatieavond voor raadsleden om meer inzicht te geven in de wereld van sociale huur en de samenwerking tussen partijen.
2.			Gemeente en woningcorporaties hebben in het kader van de productieafspraken een continue dialoog over de (voortgang van de) nieuwbouwopgave.	Gemeente en woningcorporaties hebben in het kader van de productieafspraken een continue dialoog over de (voortgang van de) nieuwbouwopgave.
3.	We pakken gezamenlijk de maatschappelijke opgave op.	We herijken op welke KPI's we willen sturen.	De gemeente is gestart met de voorbereiding van de nieuwe huisvestingsverordening en betreft hierbij huurders en woningcorporaties. In 2024 wordt de bestaande verordening verlengd.	De gemeente is bezig met de voorbereiding van de nieuwe huisvestingsverordening en betreft hierbij huurders en woningcorporaties. In 2025 wordt de Huisvestingsverordening aan de gemeenteraad ter vaststelling aangeboden.
4.	We stimuleren en bevorderen deelname van huurders aan maatregelen.	We versterken het ambassadeurschap van de huurdersorganisaties.	Waar nodig betrekken woningcorporaties en gemeente de huurders bij projecten. In Stadsdennemen nemen de huurders in 2024 deel aan gesprekken over groot onderhoud.	Woningcorporaties en gemeente informeren de huurders(organisaties) proactief over ontwikkelingen. De huurdersorganisaties zijn zichtbaar en benaderbaar voor de huurders en zullen zelf ook actief hun achterban informeren.
5.		De gemeente formuleert een ruimtelijke visie en betreft hierbij de woningcorporaties.	De gemeente stelt in 2024 een volkshuisvestelijk programma vast en betreft hierbij woningcorporaties en huurders.	Het college stelt het volkshuisvestelijk programma vast (als uitwerking van de Omgevingsvisie) en dit vormt de nieuwe basis voor de prestatieafspraken.
6.	Gelijkwaardige samenwerking.	Gezamenlijk opdrachtgeverschap voor het opstellen en	Partijen geven gezamenlijk uitvoering aan het opstellen en monitoren van prestatieafspraken.	Partijen geven gezamenlijk uitvoering aan het opstellen en monitoren van prestatieafspraken.

		monitoren van prestatieafspraken.		
7.	Gezamenlijkheid in de maatschappelijke opgave.	Gemeente en woningcorporaties informeren en betrekken elkaar bij tijdig bij relevante ontwikkelingen en activiteiten en blijven in gesprek over realisatie en belemmeringen in de realisatie van de woonopgave.	Gemeente en woningcorporaties informeren en betrekken elkaar bij tijdig bij relevante ontwikkelingen en activiteiten en blijven in gesprek over realisatie en belemmeringen in de realisatie van de woonopgave.	Gemeente en woningcorporaties informeren en betrekken elkaar bij tijdig bij relevante ontwikkelingen en activiteiten en blijven in gesprek over realisatie en belemmeringen in de realisatie van de woonopgave.

7. Thema productieafspraken

De productieafspraken zijn geen apart thema in de raamovereenkomst. Vanaf deze jaarschijf benoemen we ze als thema om aan te geven dat het belangrijk is om, in continue samenwerking, aan de slag te gaan met de nieuwbouwopgave. Bij de productieafspraken hoort een overzicht van te realiseren woningbouwplannen. Gemeente en woningcorporaties zijn voortdurend met elkaar in gesprek over de bouwopgave en zoeken en benutten kansen waar dat opportuun is. In de productieafspraken leggen we de basisregels hiervoor vast. Onder andere de sturing op minimaal 30% sociale huur in de nieuwbouw en inzet van instrumentarium om te kunnen versnellen en knelpunten weg te nemen.

	Afspraak	Toelichting	Trekker	Gereed
1.	Dit addendum bevat als bijlage een overzicht (kwalitatief en kwantitatief) van de nieuwbouwopgave die partijen van plan zijn te realiseren in de periode 2022-2030 (ook de reeds gerealiseerde woningen worden opgenomen vanaf 2020).	Startpunt is 2020 (conform onderliggende woningbouwprognose).	Gemeente	Het projectoverzicht wordt jaarlijks geactualiseerd.
2.	De woningcorporaties hanteren als vertrekpunt een verdeling van 60/40 van de opgave. Waarbij UWoon ongeveer 60% van de nieuwbouwopgave voor haar rekening neemt en Omnia Wonen 40%.	In overleg met elkaar geven partijen uitvoering aan deze verdeling waarbij verschuivingen bespreekbaar zijn. Per ontwikkeling/locatie wordt besproken welke woningcorporatie het beste het voortouw kan nemen.	Woningcorporaties	Doorlopend
3.	We breiden de sociale huurwoningvoorraad in de gemeente Harderwijk van 2022 tot en met 2030 uit met bruto 1.331 woningen, zoals overeengekomen in de Woondeal 1.0 (maart 2023). Gemeente en corporaties werken gezamenlijk aan het tot ontwikkeling brengen van plannen, zodat ook na 2030 in de behoefte aan sociale huurwoningen kan worden voorzien. Afname van de voorraad door verkoop, liberalisatie of sloop worden via nieuwbouw gecompenseerd.	De projecten die bijdragen aan de uitbreiding van de voorraad sociale huurwoningen zijn opgenomen in bijlage 1 bij deze afspraken. Dit overzicht wordt periodiek geactualiseerd. De raamovereenkomst heeft als opgave 1.000 woningen. In de Woondeal 1.0 regio Noord Veluwe zijn 1.331 woningen opgenomen (bruto toevoeging). We hanteren daarom een bandbreedte.	Gemeente	Doorlopend
4.	Partijen gaan jaarlijks in Q1 in gesprek om, met een kaart op tafel, te komen tot een prioritering van projecten. Hiermee willen partijen focus aanbrengen in		Woningcorporaties en gemeente	Q1 2025

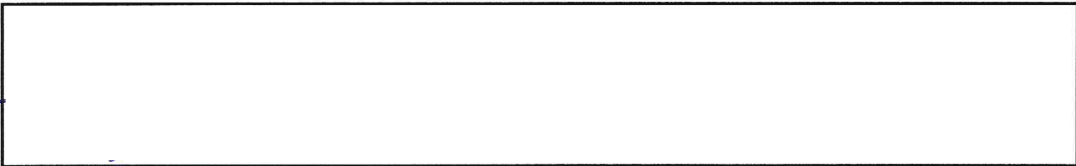
	de opgave en mensen en middelen zo effectief mogelijk kunnen inzetten.			
5.	Partijen sturen op een evenwichtige verdeling van de nieuwbouwopgave over de gemeente waarbij zowel uitbreidingslocaties als inbreidingslocaties bijdragen aan de opgave.		Woningcorporaties en gemeente	Doorlopend
6.	Woningcorporaties en gemeente nemen beide een actieve rol in het verwerven van locaties met het oog op het realiseren van sociale huur en de gemeente zet instrumenten in om hen te helpen in deze opgave.	Partijen vinden het belangrijk dat ieder zijn mogelijkheden benut om locaties te verwerven voor de realisatie van sociale huurwoningen. De gemeente zet haar bestaande instrumentarium in en brengt in beeld hoe zij de woningcorporaties hier effectief in kan faciliteren om hun concurrentiepositie te verbeteren. Bijvoorbeeld door actief grondbeleid. Als partijen een kansrijke locatie zien dan informeren zij elkaar hier actief over. Waar nodig kan dan overleg plaatsvinden of kunnen afspraken worden gemaakt.	Woningcorporaties en gemeente	Doorlopend
7.	De gemeente zet in op de realisatie van gemiddeld 30% sociale huur op nieuwbouwlocaties (inbreiding, uitbreiding en transformatie) door (waar mogelijk) het inzetten van de doelgroepenverordening, huisvestingsverordening, sturing via bestemmingsplannen en het vastleggen van afspraken in anterieure overeenkomsten en brengt de woningcorporaties tijdig in positie.	Niet elk project moet of kan bestaan uit 30% sociale huur. Minder maar ook meer kan passend zijn. 30% geldt voor het totaal aan woningbouwlocaties die in de gemeente Harderwijk tot ontwikkeling komen. De gewenste verhouding sociaal is afhankelijk van de wijk/kern. De herziening van de huisvestingsverordening benutten we ook om dit te borgen. De mate waarin sturing mogelijk is varieert per locatie.	Gemeente	Doorlopend
8.	Partijen onderzoeken welk instrumentarium kan bijdragen aan het verbinden van alle ontwikkelende partijen in de gemeente Harderwijk aan de volkshuisvestelijke opgave en het versnellen van de realisatie van sociale huurwoningen.	Omdat het niet haalbaar of wenselijk is dat elk project ten minste 30% sociale huur bevat onderzoekt de gemeente welk instrumentarium (bijv. een vereveningsfonds) een rol kan spelen in het verbinden van andere ontwikkelende	Gemeente	2025

		partijen aan de volkshuisvestelijke opgave. Daarbij brengt de gemeente in beeld hoe de vereveningsbijdrage ingezet kan worden voor de realisatie van sociale huurwoningen. De gemeente beschikt over een Woonfonds dat financieel de realisatie van sociale huurwoningen stimuleert.		
9.	Indien woningcorporaties op bepaalde locaties, gemotiveerd, geen bijdrage kunnen leveren, kunnen marktpartijen een rol spelen. Daar liggen dan duidelijke afspraken onder met betrekking tot de instandhoudingstermijn, kwaliteit, doelgroep en prijs. Bijvoorbeeld bij kleine locaties en locaties waar de gemeente en/of de woningcorporatie geen positie hebben		Gemeente	Doorlopend
10.	De gemeente Harderwijk hanteert een doelgroepenverordening waarmee wordt afgesproken dat sociale huurwoningen een instandhoudingstermijn hebben en gaat in beeld brengen hoe de doelgroepenverordening effectief/effectiever kan worden ingezet.	Zoals besproken bij punt 9, onderzoeken of de doelgroepenverordening beter kan worden gehandhaafd of moet worden aangepast.	Gemeente	2025
11.	Nieuwe sociale huurwoningen zijn bij voorkeur woningen die flexibel inzetbaar zijn: woningen die dus voor meerdere doelgroepen inzetbaar zijn. Partijen denken daarbij vooral aan 3-kamer woningen.		Woningcorporaties	Doorlopend
12.	Er vindt periodiek een overleg plaats over de voortgang van de nieuwbouwoopgave op ambtelijk niveau tussen betrokkenen vanuit de gemeente Harderwijk (beleid wonen, projectmanagement) en de woningcorporaties (asset-managers). Daarin wordt de voortgang bewaakt en worden knelpunten besproken zodat hierop tijdig geacteerd kan worden.		Gemeente	Doorlopend

13.	Eenmaal per jaar, uiterlijk 15 december, worden deze afspraken ter uitvoering van de raamovereenkomst en de regionale Woondeal indien nodig aangepast of aangevuld (gelijktijdig met de jaarlijkse cyclus prestatieafspraken)			Doorlopend
14.	Halverwege het jaar evalueren we de productieafspraken ter uitvoering van de raamovereenkomst en de regionale Woondeal.			Doorlopend
15.	Gemeente en woningcorporaties houden een nieuwbouwmonitor bij om de voortgang te bewaken en bespreken deze in periodiek overleg en minimaal eenmaal per jaar in bestuurlijk overleg.			Doorlopend

Harderwijk, 11 december 2024

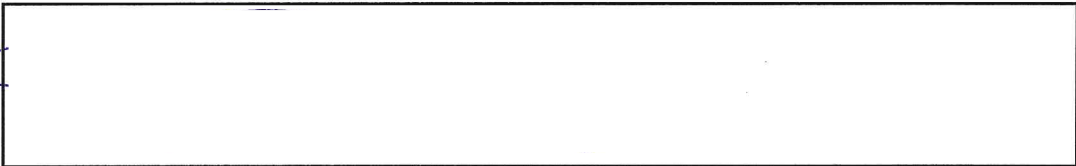
De gemeente Harderwijk, de woningcorporaties Stichting Uwoon en Stichting Omnia Wonen, de huurdersorganisaties Stichting Huurdersraad Woonwijs en Stichting Huurdersorganisatie Omnia Wonen (SHOW), zijn overeengekomen de afspraken zoals vastgelegd in dit document: Prestatieafspraken jaarschijf 2025.



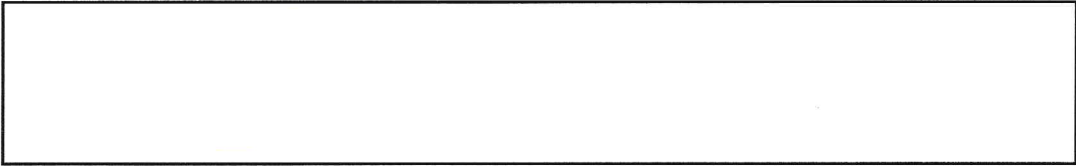
E. Enklaar, wethouder gemeente Harderwijk



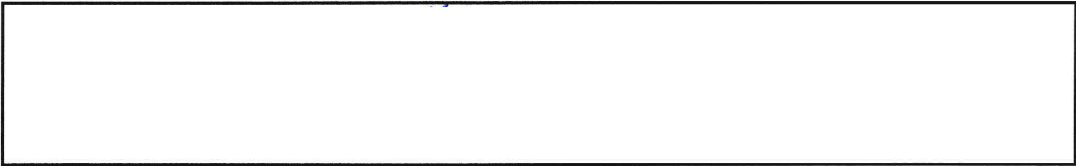
F.G. Imming, directeur-bestuurder Uwoon



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



H. Scholten, voorzitter Woonwijs



H. Kost, bestuurslid SHOW