

RAAMOVEREENKOMST
VOOR HET MAKEN VAN PRESTATIE AFSPRAKEN IN DE PERIODE 2018 – 2023

2017

Gemeente Oldebroek

deltaWonen

Omnia Wonen

Stichting Centrale Bewonersraad deltaWonen

Stichting Huurdersorganisatie Omnia Wonen

Inhoudsopgave

1. Vooraf	4
1.1. Woningwet 2015	4
1.2. Raamovereenkomst.....	4
1.3. De positie van en ontwikkelingen bij de gemeente Oldebroek.....	4
1.4. De positie van en ontwikkelingen bij de twee corporaties.....	4
1.5. De positie van en ontwikkelingen bij de twee lokale huurdersorganisaties	6
2. Inleiding.....	7
2.1. Leeswijzer.....	7
2.2. Prestatieafspraken 2017	7
2.3. Stappenplan/proces Raamovereenkomst en jaarschijven prestatieafspraken	7
3. Vormgeven partnerschap	9
4. Thema's voor de prestatieafspraken	11
5. Gezamenlijke uitgangspunten	12
6. Ambities en basisafspraken.....	13
6.1. Betaalbaarheid.....	14
6.2. Beschikbaarheid	17
6.3. Duurzaamheid	19
6.4. Huisvesting urgente doelgroepen.....	22
6.5. Wonen met zorg en ouderenhuisvesting	24
6.6. Herstructurering, renovatie en kwaliteitsverbetering.....	26
6.7. Leefbaarheid.....	27

Ondertekening

Oldebroek, 11 december 2017

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 prestatie afspraken in de periode 2018 – 2023'.

De gemeente Oldebroek:

De heer H. Westerbroek, wethouder gemeente Oldebroek

De corporaties:

De heer E. Leideman, directeur-bestuurder deltaWonen

Mevrouw M.A.J. Govers, directeur-bestuurder Omnia Wonen

De huurdersorganisaties:

Mevrouw I. Roling, bestuurslid Stichting Centrale
Bewonersraad deltaWonen

De heer A. Copier, bestuurslid Stichting Huurdersorganisatie
Omnia Wonen

1. Vooraf

1.1. Woningwet 2015

Met ingang van 1 juli 2015 is de herziene Woningwet in werking getreden. Onderdeel van deze herziening is het inbedden van het maatschappelijk presteren van corporaties in het lokale beleid, door een cyclus van woonvisie, bod en prestatieafspraken. Samenwerken in de driehoek gemeente, corporaties en huurdersorganisaties staat hierbij centraal. Alle partijen hebben hun eigen rol:

- Gemeente stelt concrete en haalbare doelen
- Corporatie beargumenteert transparant welke bijdrage zij kan leveren aan die doelen
- Huurdersorganisaties doen kritisch mee bij het opstellen van die doelen, de bijdrage van de corporaties en letten op de effecten hiervan voor de huurders

1.2. Raamovereenkomst

In deze raamovereenkomst worden basisafspraken gemaakt voor de lange termijn, deze worden jaarlijks geconcretiseerd in prestatieafspraken. De raamovereenkomst is een doorkijk naar de langere termijn, eventuele investeringen kunnen hierdoor in perspectief worden geplaatst, en onderhandelingen hoeven niet jaarlijks heropend te worden. De corporaties brengen binnen het kader van de raamovereenkomst hun bod uit. Dat bod zal dan in ieder geval binnen de twee eerstvolgende jaren een praktisch gevolg moeten krijgen. Een dergelijke periode is goed te overzien en gaat net iets verder dan de al bekende investeringen voor het komend jaar.

1.3. De positie van en ontwikkelingen bij de gemeente Oldebroek

In de gemeente Oldebroek wonen ruim 23.000 mensen. Op basis van bevolkingsprognoses is de verwachting dat dit aantal zal blijven groeien. De samenstelling van de bevolking verandert hierbij wel. Het aantal senioren neemt toe en er zal huishoudensverduunning plaatsvinden. De gemeente wil deze veranderingen opvangen binnen de eigen gemeente door het uitbreiden van de woningvoorraad. De ambities voor de komende jaren zijn vastgelegd in de Woonvisie gemeente Oldebroek 2016 – 2020 die in 2016 is vastgesteld. De doelstelling van deze visie is goed wonen voor iedereen in de kernen van de gemeente Oldebroek. Om deze doelstelling te bereiken zijn de volgende vier pijlers geformuleerd:

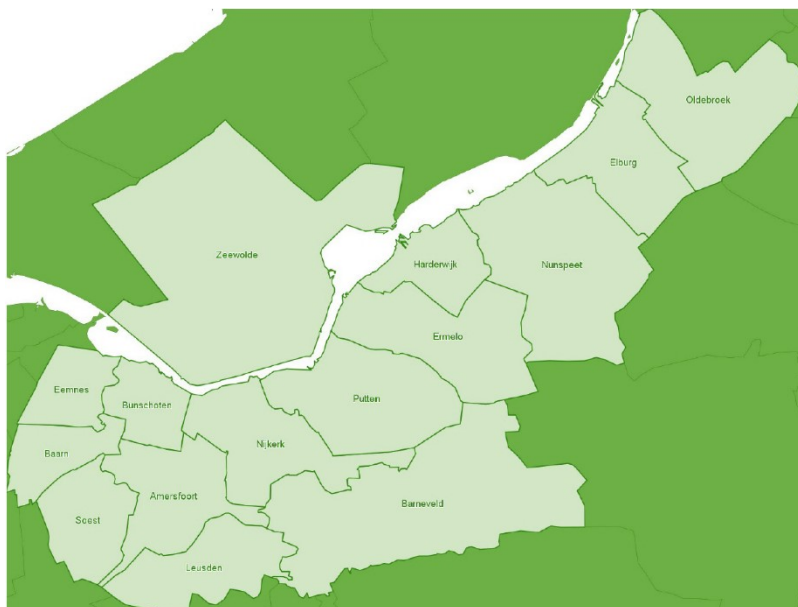
1. Beschikbaarheid en betaalbaarheid
2. Wonen met welzijn en zorg
3. Duurzaamheid
4. Vitale kernen met actieve, betrokken burgers

Bij alle genoemde pijlers is een rol weggelegd voor de woningcorporaties. De woonvisie vormt dan ook een belangrijke basis voor het maken van prestatieafspraken.

1.4. De positie van en ontwikkelingen bij de twee corporaties

Op basis van de voorstellen van de gemeenten heeft de minister negentien woningmarktregio's aangewezen, waaronder de regio Amersfoort/Noord-Veluwe/Zeevolde. In deze kernregio bevinden zich vijftien gemeenten, waaronder Oldebroek. In de gemeente Oldebroek zijn twee corporaties actief: deltaWonen, Omnia Wonen. Daarnaast hebben Habion en UWOON nog enkele woningen.

Alleen in deze kernregio kunnen corporaties hun voorraad door nieuwbouw en aankoop uitbreiden, waardoor deze aansluit bij de woningvraag. Voor Omnia Wonen en acht andere corporaties is dit de kernregio. deltaWonen heeft als kernregio de gemeenten Zwolle en Kampen. deltaWonen mag het bezit in de gemeente Oldebroek alleen beheren en herstructureren.



Figuur 1.1: De gemeenten van de woningmarktregio Amersfoort Noord-Veluwe Zeewolde.

Deze raamovereenkomst wordt gesloten tussen de gemeente Oldebroek en de corporaties deltaWonen en Omnia Wonen.

deltaWonen

deltaWonen is als woningcorporatie actief in Zwolle, Kampen en Oldebroek; twee steden en een landelijke gemeente. deltaWonen bezit circa 14.000 woningen in dit werkgebied waarvan circa 1.400 in Wezep en Hatterbroek. 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. deltaWonen mag hierdoor in Oldebroek alleen woningen beheren en onderhouden en niet investeren in uitbreiding door nieuwbouw en aankoop.

Omnia Wonen

Omnia Wonen is een woningcorporatie die werkzaam is in 12 gemeenten. Het kerngebied bestaat uit de gemeenten op de Noordwest Veluwe en de gemeente Amersfoort. In dit kerngebied, waartoe ook Oldebroek behoort, speelt Omnia Wonen een prominente rol op het gebied van wonen. Daartoe treedt Omnia wonen actief met de huurders en de gemeenten in gesprek. De rest van de gemeenten waar Omnia Wonen bezit heeft wordt niet gerekend tot het kerngebied. In deze gemeenten wil Omnia Wonen een goede beheerder zijn. In de gemeente Oldebroek heeft Omnia Wonen circa 575 sociale huurwoningen verdeeld over de kernen Oldebroek, Oosterwolde en 't Loo. Daarnaast verhuurt Omnia Wonen garages en zorgvastgoed.

1.5. De positie van en ontwikkelingen bij de twee lokale huurdersorganisaties

In de gemeente Oldebroek zijn de huurdersorganisaties Stichting Centrale Bewonersraad deltaWonen en Stichting Huurdersorganisatie Omnia Wonen actief. De twee huurdersorganisaties hebben ervoor gekozen om een rol in te nemen als volwaardige partner 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 is de wettelijke vertegenwoordiger van alle huurders van deltaWonen. Dit omvat het gehele werkgebied van deltaWonen, te weten Zwolle, Kampen en Oldebroek. Er is regelmatig overleg met het management, de directie en vertegenwoordigers van de Raad van Commissarissen van deltaWonen. De Centrale Bewonersraad geeft de directie van deltaWonen advies over verschillende beleidsterreinen in relatie tot de regelgeving.

Stichting Huurdersorganisatie Omnia Wonen

De Stichting Huurdersorganisatie Omnia Wonen (SHOW) heeft ten doel de belangen van (toekomstige) huurders en bewoners van wooneenheden van de Stichting Omnia Wonen te behartigen. De Woningwet 2015 geeft de huurdersorganisatie SHOW de mogelijkheden om als volwaardig partner mee te werken aan:

- a. de woonvisie van de gemeente waar Omnia Wonen haar woningen heeft en
- b. de prestatieafspraken samen met Omnia Wonen en die gemeente.

De samenwerking heeft tot doel:

- a. het beleid, en daarmee het product, van Omnia Wonen aan kwaliteit te doen winnen door bewonersbelangen in de voorbereiding te betrekken;
- b. Omnia Wonen door middel van overleg mogelijkheden te bieden om de dienstverlening aan haar huurders en bewoners te optimaliseren;

Teneinde tot een goede samenwerking te komen heeft het bestuur de regiocontactpersoon het volledige mandaat gegeven om namens de huurdersorganisatie SHOW met Omnia Wonen en de betreffende gemeente aan het overleg deel te nemen en beslissingen te nemen.

2. Inleiding

2.1. Leeswijzer

In hoofdstuk 3 wordt ingegaan op hoe de partijen elkaar in het proces willen zien, wat men verwacht van elkaar en hoe men de processtappen voor 2018 en verder ziet. De thema's voor de prestatieafspraken worden in hoofdstuk 4 benoemd. In hoofdstuk 5 worden de gezamenlijke uitgangspunten gepresenteerd. Tenslotte worden de gezamenlijke ambities verwoord naar basisafspraken voor de langere termijn in het zesde hoofdstuk toegelicht.

2.2. Prestatieafspraken 2017

Tussen de gemeente Oldebroek, de twee woningcorporaties en hun huurdersorganisaties zijn afspraken gemaakt over het laten uitvoeren van een gezamenlijk woningmarktonderzoek, de omvang van de woningvoorraad onder de aftoppingsgrenzen, de huursombenadering, het op peil houden van de sociale woningvoorraad, het monitoren van de effecten van de nieuwe regels voor de woonruimteverdeling, het huisvesten van vergunninghouders, het verduurzamen van bestaande huurwoningen en over de inzet en financiering van Buurtbemiddeling.

2.3. Stappenplan/proces Raamovereenkomst en jaarschijven prestatieafspraken

Jaarlijks worden in een jaarschijf voor het volgende jaar concrete activiteiten en werkzaamheden opgenomen waar de partijen in het jaar waarop de jaarschijf betrekking heeft, (gezamenlijk) aan zullen werken. Zowel de corporaties als de gemeente, en eventueel de huurdersorganisaties, houden vervolgens in de begroting voor het betreffende jaar qua budget en capaciteit rekening met de activiteiten genoemd in het jaarplan.

In het bestuurlijk overleg dat plaatsvindt in het voorjaar wordt de uitvoering van de jaarschijf van het voorgaande jaar gemonitord en wordt gestuurd op een goede uitvoering van de jaarschijf van het betreffende jaar. In de periode juni-augustus wordt door de ambtelijke kerngroep gewerkt aan het opstellen van de concept-jaarschijf voor het volgende jaar. Deze jaarschijf voor het volgende jaar wordt in het najaar in het bestuurlijk overleg vastgesteld.

Om een gezamenlijke jaarschijf op te stellen waarbij de activiteiten van zowel de gemeente als de corporaties goed op elkaar afgestemd zijn, wordt ervoor gekozen om de lokale beleidsvrijheid die de Woningwet 2015 biedt, te benutten. De gemeente, de corporaties en de huurdersorganisaties benutten de periode juni-augustus om gezamenlijk een concept van de jaarschijf voor het volgende jaar uit te werken, en zien dat als het "Overzicht van voorgenomen activiteiten" dat de corporaties volgens de Woningwet 2015 jaarlijks per 1 juli moeten aanleveren bij de gemeente.

De gemeente, de corporaties en de huurdersorganisaties behouden zich het recht voor om, als blijkt dat de dialoog niet tot goede resultaten leidt, terug te vallen op de officiële werkwijze zoals is vastgelegd in de Woningwet, te weten dat iedere corporatie individueel voor 1 juli een 'overzicht van voorgenomen activiteiten' (het

bod), indient bij het college van de gemeente Oldebroek, op basis waarvan vervolgens prestatieafspraken worden vastgelegd.

3. Vormgeven partnerschap

De gemeente Oldebroek, woningcorporaties deltaWonen en Omnia Wonen en de huurdersorganisaties willen met elkaar samenwerken om de huurders en toekomstige huurders van Oldebroek op de beste manier van dienst te kunnen zijn. Uitgangspunten bij dit partnerschap zijn wederzijdse inspanning, vertrouwen, openheid en transparantie. Daarbij bestaat de vrijheid voor de partijen elkaar aan te spreken als de uitvoering van afspraken niet naar tevredenheid van één van de partijen verloopt.

Afspraken
- Gemeente en Corporaties voeren tenminste 4 maal per jaar een algemeen bestuurlijk overleg. Dit overleg bestaat uit een delegatie uit het college van B&W, de bestuurders van deltaWonen en Omnia Wonen. Deze overleggen worden voorafgegaan door een ambtelijk overleg. In twee van de bestuurlijke overleggen worden de prestatieafspraken geagendeerd en daarbij zitten ook de huurdersorganisaties aan tafel. In deze overleggen bespreken de partijen de voortgang van de uitvoering van de prestatieafspraken, evalueren zij de samenwerking en maken zij concrete afspraken voor het daaropvolgende jaar. Deze jaarafspraken passen binnen de raamovereenkomst. - De partijen voeren tenminste 4 maal per jaar een ambtelijk overleg. Dit overleg bestaat uit een vertegenwoordiging van de gemeente, de adviseurs van deltaWonen en Omnia Wonen en de vertegenwoordigers van de huurdersorganisaties. In dit overleg bespreken de partijen de inhoud van de prestatieafspraken. Dit overleg kan aangevuld worden met additionele partijen. - De partijen delen relevante informatie en documenten over de uitvoering van de prestatieafspraken met elkaar. - De partijen treden desgewenst in overleg over specifieke onderwerpen en-of projecten.

Samenwerking bij onderzoek en opdrachtverstrekking

De partijen kunnen gezamenlijk besluiten tot het (laten) uitvoeren van onderzoeken die betrekking hebben op onderwerpen in de gemeente Oldebroek. Dat betekent dat partijen elkaar de gelegenheid geven gezamenlijk de onderzoeksopdracht te formuleren. Indien nodig zal er een extern bureau worden ingeschakeld om het onderzoek uit te voeren. Afhankelijk van het type onderzoek worden de kosten verdeeld. Wanneer een onderzoek 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 gebaseerd op de verhouding koop/huur in de totale woningvoorraad van Oldebroek.) De corporaties verdelen de kosten onderling naar rato van het aantal woningen dat ze in Oldebroek hebben.

Deze raamovereenkomst heeft betrekking op de jaren 2018 tot 2023. In deze periode van vijf jaar komen in ieder geval de volgende onderzoeken aan de orde:

- Deelname aan het Woononderzoek Nederland (WoON) en het laten uitvoeren van een woningmarktanalyse door een extern bureau.
- Monitoren slaagkansen.
- Monitoren van het aanbod van en de vraag naar huurwoningen voor de doelgroep sociale huur. In 2017 hebben partijen onderzoek laten uitvoeren door Companen.

- Waar nodig zullen de uitkomsten van onderzoek (moeten) leiden tot een aanpassing van de raamovereenkomst.

Looptijd, bijstelling en bijzondere omstandigheden

- Deze afspraken gelden voor de periode van vaststelling tot 2023 en loopt automatisch door bij het verstrijken van de einddatum tot er sprake is van ondertekening van een nieuwe overeenkomst. Tussentijdse bijstelling van afspraken is mogelijk als betrokken partijen hiermee instemmen. Deze overeenkomst wordt beëindigd als alle partijen hiermee instemmen.
- Jaarlijks wordt een evaluatie uitgevoerd van deze overeenkomst en de uitvoering van de in deze overeenkomst vastgelegde afspraken. Deze evaluatie wordt benut bij het maken van de jaarafspraken en het bijstellen van deze raamovereenkomst.
- 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.
- Uitgangspunt bij deze afspraken is redelijkheid en billijkheid jegens elkaar, ook bij gewijzigde omstandigheden. Als een van de betrokken partijen meent dat deze afspraken gevolgen hebben die onredelijk of onbillijk zijn, is deze partij gerechtigd voorstellen te doen aan de andere partijen om deze onredelijkheid/onbillijkheid te voorkomen. Dit geldt ook als er naar mening van een van de partijen sprake is van overmacht, waardoor partijen elkaar in redelijkheid en billijkheid niet aan deze afspraken kunnen houden. Partijen moeten instemmen met deze voorstellen, voordat deze in plaats treden van de afspraken uit deze kaderovereenkomst.
- 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.

4. Thema's voor de prestatieafspraken

In goed overleg is consensus bereikt over de thema's waarover prestatieafspraken gemaakt zullen worden. Dit ziet er als volgt uit:

1. Betaalbaarheid
2. Beschikbaarheid
3. Huisvesten urgente doelgroepen
4. Duurzaamheid
5. Wonen met zorg en ouderenhuisvesting
6. Herstructurering, renovatie en kwaliteitsverbetering
7. Leefbaarheid

De eerste vijf thema's zijn de rijksprioriteiten voor de periode 2016 tot en met 2019. Dat zijn de volkshuisvestelijke issues die volgens het Rijk echt niet kunnen blijven liggen en dus met prioriteit moeten worden opgepakt. De benoemde prioriteiten spelen overal en zijn van nationaal belang. Het Rijk verwacht dan ook dat gemeenten en corporaties in ieder geval over deze thema's prestatieafspraken maken. De thema's van het Rijk zijn verder uitgesplitst dan de pijlers in de woonvisie maar omvatten dezelfde thema's.

5. Gezamenlijke uitgangspunten

Uit de diverse besprekingen komen de volgende, gezamenlijk gedragen, uitgangspunten naar voren:

1. Het bieden van voldoende kansen op de Oldebroekse woningmarkt voor mensen met een inkomen tot € 45.000,-, waarbij de nadruk ligt op inkomens tot € 36.165,-. Partijen dragen zorg voor voldoende betaalbare huurwoningen, zodat woningzoekenden een sociale huurwoning kunnen vinden die bij hun inkomen en persoonlijke situatie past. De uitkomsten van het Woningmarktonderzoek 2017 zijn uitgangspunt voor de kwantiteit en kwaliteit van de woningvoorraad.
2. Binnen dit doel spannen partijen zich in om passende huisvesting en een geschikte woonomgeving te bieden aan mensen die extra hulp nodig hebben bij het vinden van een woning.
3. Partijen werken samen aan de afstemming van wonen met zorg en welzijn voor mensen met beperkingen en/of zorg of ondersteuningsbehoefte. Zorg- en welzijnspartijen worden hier bij betrokken.
4. Partijen continueren kwaliteitsverbetering, met bijzondere aandacht voor energiebesparing, toegankelijkheid en veiligheid.
5. Partijen behouden en verbeteren waar nodig de leefbaarheid door een pakket aan maatregelen op fysiek, sociaal en economisch terrein. We zoeken hierbij nadrukkelijk aansluiting bij onze maatschappelijke partners, ieder vanuit zijn eigen verantwoordelijkheid en onder regie van gemeente.
6. Partijen werken ieder vanuit de eigen verantwoordelijkheid aan de invulling van deze raamovereenkomst.

6. Ambities en basisafspraken

In onderling overleg is vastgesteld welke gemeenschappelijke ambities er zijn. Het doel is helder te hebben wat de beoogde inzet van de corporaties en gemeente is en welke prioriteiten en verwachtingen de corporaties, de gemeente en de huurdersorganisaties hebben.

Deze gemeenschappelijke ambities hebben we per thema kort uitgewerkt om die vervolgens te vertalen in basisafspraken voor de periode 2018-2023.

Corporaties moeten keuzes maken in de driehoek van Betaalbaarheid, Beschikbaarheid (voldoende woningen) en Kwaliteit (duurzame woningen). Betaalbaarheid, beschikbaarheid en kwaliteit zijn communicerende vaten. Als we één van deze drie beïnvloeden, heeft dat gevolgen voor de andere twee. We streven naar een optimum tussen deze drie onderwerpen. De balans en samenhang in de driehoek kan bijvoorbeeld als volgt geduid worden: het verduurzamen van woningen leidt tot een hogere huurprijs en hierdoor kan de beschikbaarheid van betaalbare woningen afnemen. Bovendien zijn duurdere woningen door het zogenaamde passend toewijzen niet meer beschikbaar voor de lagere inkomens. Deze duurdere energiezuinige woningen hebben echter wel lagere woonlasten voor de huurder. Anderszijds zijn (meer) huurinkomsten gewenst om de kwaliteit en duurzaamheid van de woningen te verhogen.

6.1. Betaalbaarheid

Het Rijk heeft aan dit thema prioriteit gegeven om gemeenten en corporaties te stimuleren afspraken te maken over rechtvaardige slaagkansen van de verschillende inkomensgroepen en het passend toewijzen. En dan in het bijzonder waar het gaat om de betaalbaarheid voor specifieke (kwetsbare) doelgroepen.

Het begrip betaalbaarheid gaat niet alleen over de huurprijs, maar ook over inkomen, vaste lasten en het bestedingsgedrag van huishoudens. Op het inkomen hebben partijen geen invloed, maar wel willen partijen de invloed die er is om woonlasten beheersbaar te houden zo goed mogelijk benutten. Het gaat hierbij om de huurprijs van de woning, energielasten, servicekosten. Zowel de corporaties als de gemeente willen graag in gezamenlijkheid een bijdrage leveren aan het verminderen van betaalbaarheidsproblemen. We beseffen dat we daarbij slechts een deel van de oplossing kunnen bieden, en dat andere partijen eveneens een rol hebben, en ons inziens ook zouden moeten pakken. Zowel lokaal, als landelijk op rijksniveau.

Partijen spannen zich in om, met het oog op de betaalbaarheid voor de laagste inkomensgroepen en het passend toewijzen, voldoende woningen beneden de eerste aftoppingsgrens te houden.

Onderzoek betaalbaarheid

De corporaties hebben onderzoek laten doen naar de betaalbaarheid. Hieruit blijkt dat 28% van de huurders onvoldoende budget over houdt voor sociale participatie. De grootste groep hierbij is de huurtoeslag ontvangers waarbij de eenpersoonshuishoudens zijn oververtegenwoordigd. Maar ook éénoudergezinnen en jongeren tot 23 jaar hebben het moeilijk. Partijen zijn zich bewust dat de hoge woonquote niet alleen wordt veroorzaakt door de huurprijs maar vooral door het netto inkomen en de bijkomende woonlasten.

Passend toewijzen

Woningcorporaties verhuren per 1 januari 2016 jaarlijks aan ten minste 95% van de huishoudens met potentieel recht op huurtoeslag woningen met een huurprijs tot en met de aftoppingsgrenzen. Deze verplichting geldt voor nieuw te verhuren woningen. De resterende marge van 5% is bedoeld om woningcorporaties een beperkte ruimte te bieden om in uitzonderingssituaties toch een (iets) duurdere woning te kunnen toewijzen, bijvoorbeeld wanneer niet op korte termijn een kwalitatief passende woning met een meer betaalbare huurprijs beschikbaar is. Dit 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.

Woningtoewijzing Noord-Veluwe

Op basis van de onderzoeken van de corporaties naar betaalbaarheid en de rijksregels voor passend toewijzen wordt op de Noord-Veluwe de volgende toewijzingstabel gehanteerd.

Passend toewijzen		Netto huurprijs per maand (prijspeil 2017)		
Uw huishoudgrootte	Uw verzamelinkomen	t/m €592,55	€592,56 t/m €635,05	€635,06 t/m €710,68
	≤ €22.200	✓		
	> €22.200 ≤ €36.165		✓	✓
	> €36.165 ≤ €45.000			✓
	≤ €30.150*	✓		
	> €30.150* ≤ €36.165		✓	✓
	> €36.165 ≤ €45.000			✓
*vanaf de AOW-leeftijd € 30.175				
	≤ €30.150*	✓	✓	
	> €30.150* ≤ €36.165	✓	✓	✓
	> €36.165 ≤ €45.000			✓
*vanaf de AOW-leeftijd € 30.175				

Figuur 6.1: Tabel passend toewijzen per 1 januari 2017.

Streefhuren

Voor de corporaties gaat het nu om het vinden van een juiste balans tussen een (financieel) verantwoord huurbeleid en voldoende ruimte om passend te kunnen toewijzen.

deltaWonen en Omnia Wonen hebben enkele jaren geleden onderzoek gedaan naar de omvang van de groep huishoudens die op een sociale huurwoning onder de aftoppingsgrens is aangewezen, nu en in de toekomst. Op basis hiervan hebben ze een streefhuurbeleid opgesteld. Dit beleid is onderhevig aan de wijzigingen in onder andere wetgeving, zoals passend toewijzen en huursombenadering. In onderstaande tabel is het streefhuurbeleid per ultimo 2016 weergegeven.

Huurklassen	< € 414,02	€ 414,02- € 592,55	€ 592,55- € 635,05	€ 635,05- € 710,68	> € 710,68	Totaal
deltaWonen	35	688	431	286	14	1454
Omnia Wonen	37	404	49	78	0	568
Totaal	72	1092	480	364	14	2022
in %	4%	54%	24%	18%	1%	100%

Figuur 6.2: Streefhuurbeleid per woningcorporatie, ultimo 2016.

De uitkomsten van het woningmarktonderzoek van Companen kunnen aanleiding geven om deze verdeling over de huurklassen te wijzigen.

Het streefhuurbeleid moet als volgt gezien worden: het is een inschatting van de noodzakelijke samenstelling van de woningvoorraad naar huurprijs, teneinde te kunnen voorzien in voldoende passende huurwoningen voor mensen met een laag inkomen. Corporaties streven ernaar om 65% van de sociale huurwoningen in de gemeente te verhuren voor prijzen onder de aftoppingsgrens. Het streefhuurbeleid wordt bij mutatie (nieuwe verhuringen) toegepast. In theorie betekent dit, dat als alle huurwoningen gemuteerd zijn, de samenstelling van de voorraad conform de tabel is (bij ongewijzigd beleid).

Voorkomen huurachterstanden

De aanpak rondom huurachterstanden en eventuele uitzettingen als gevolg daarvan is gericht op preventie en vroegtijdige signalering. Goede communicatie naar de bewoners is hierbij een belangrijke succesfactor. Bewoners worden actief benaderd als ze hun huur niet op tijd betalen en krijgen in een vroeg stadium de mogelijkheid om een betalingsregeling te treffen. Verder wordt aan bewoners budgetbegeleiding via Stimenz aangeboden als het vaker niet lukt om op tijd de huur te betalen. Hiervoor is de samenwerkingsovereenkomst 'Voorkomen huurachterstand en huisuitzetting' opgesteld tussen de woningcorporaties en gemeente. Huurachterstanden hebben zelden alleen met de huurprijs van de woning te maken.

Woonlasten

Met het vaststellen van het Minimabeleid heeft de gemeente een pakket aan maatregelen die zich vooral richt op werkenden met een laag inkomen, ouderen met klein pensioen en kinderen. Voor deze groepen zijn middelen beschikbaar gesteld om hen te ondersteunen. Voor schuldhulpverlening wordt jaarlijks een bedrag beschikbaar gesteld.

Als uitwerking van het beleidsplan 'Schulddienstverlening' is de beleidsregel 'Schulddienstverlening' opgesteld. De visie binnen deze beleidsregel is om meer in te zetten op preventief beleid om inwoners te ondersteunen bij het voorkomen van schulden en instroom in de schulddienstverlening. Uitgangspunt hierbij is dat inwoners uitgaan van hun eigen kracht en verantwoordelijkheid maar dat de gemeente (tijdelijk) ondersteuning biedt waar nodig.

Basisafspraken voor langere termijn
• Partijen hebben (regionaal) afspraken gemaakt over passend toewijzen. Het inkomen van een nieuwe huurder moet passen bij de huurprijs. Het inkomen en de samenstelling van het huishouden bepalen of iemand voor een woning in aanmerking komt. Woningzoekenden kunnen niet meer voor alle woningen in aanmerking komen (zie figuur 6.1) • Corporaties bestemmen 65% van hun woningen voor mensen met een inkomen tot de huurtoeslaggrens. Hierbij valt de huurprijs van de woning dus onder de aftoppingsgrens. Partijen blijven inzetten op preventie en vroegtijdige signalering van huurachterstanden

- Corporaties investeren bij duurzaamheidsmaatregelen vooral gericht op energiebesparing en daarmee het beperken van de energielasten voor de huurders

6.2. Beschikbaarheid

Beschikbaarheid gaat over de vraag of een woningzoekende in staat is binnen een aanvaardbare termijn een geschikte woning te vinden. Dit betekent zorgen voor een voldoende aanbod van betaalbare/passende woningen, hetzij in de bestaande voorraad (door mutaties en/of het stimuleren van doorstroming), hetzij in de nieuwbouw.

Partijen streven naar het hebben van voldoende woningaanbod in de sociale huursector. De inspanning is met name gericht op het behouden van de goedkope en betaalbare woningvoorraad, gezien de toegenomen druk op deze twee prijssegmenten.

Door de provincie Gelderland is de kwantitatieve opgave wonen 2013 t/m 2024 vastgesteld als onderdeel van de omgevingsvisie. Dit is de basis geweest voor opstellen van de regionale bouwopgave waarin per gemeente afspraken zijn gemaakt over het aantal te realiseren woningen in de genoemde periode. Voor de gemeente Oldebroek geldt dat de behoefte is vastgesteld op de toevoeging van 776 woningen. De cijfers van de provincie gaan verder niet in op de kwalitatieve opgave. In de periode 2013 t/m 2016 zijn er 59 huurwoningen toegevoegd aan de woningvoorraad waarvan 8 in het middeldure segment. In de woningbouwprogrammering van de gemeente Oldebroek zijn er voor de periode 2017 t/m 2024 de toevoeging van 118 huurwoningen opgenomen, waarvan een deel in het middeldure huursegment. Definitieve afspraken met de woningcorporaties moeten nog worden gemaakt.

Woningmarktonderzoek

In de prestatieafspraken die de gemeente Oldebroek en de corporaties deltaWonen en Omnia Wonen eind 2016 hebben ondertekend, is afgesproken in 2017 gezamenlijk een woningmarktonderzoek uit te laten voeren. Het onderzoek moet een helder inzicht geven in de woningbehoefte binnen de gemeente, nu en op de langere termijn. Het uitgangspunt is te komen tot een gemeenschappelijke onderzoeksmatige basis voor het maken van beleidskeuzes rond het wonen in de gemeente. Belangrijk aandachtspunt daarbij is te komen tot een gemeenschappelijk gedragen inzicht in de benodigde ontwikkeling van de sociale huursector in Oldebroek.

Na afronding van het onderzoek in 2017 zullen partijen met elkaar afstemmen welke mix van maatregelen mogelijk is om de beschikbaarheid te beïnvloeden.

Slaagkansen

De slaagkans geeft weer welk aandeel van de actief woningzoekenden een corporatiewoning heeft gevonden. De slaagkans wordt beïnvloed door de omvang van het beschikbare woningaanbod en de omvang van de groep actief woningzoekenden. De definitie van slaagkansen is als volgt:

“Het aantal woningzoekenden (per subgroep) dat in een betreffende periode een sociale huurwoning van één van de woningcorporaties heeft verkregen, gedeeld door het aantal

woningzoekenden (per subgroep) dat op die woningen heeft gereageerd en dan uitgedrukt in procenten”

In figuur 6.1 over passend toewijzen worden negen subgroepen woningzoekenden onderscheiden, elke subgroep is een combinatie van huishoudgrootte en inkomen. Vanaf 1 juli 2016 worden voor iedere subgroep afzonderlijk de slaagkansen gemonitord.

Verkoop

Verkoop betekent in feite woningen aan de sociale sector onttrekken. In tijden van schaarste lijkt dat geen logische gedachte, maar het kan wel geld genereren om andere plannen van de grond te krijgen.

Basisafspraken langere termijn
• Partijen zetten zich in om voor de onderscheiden corporatiedoelgroepen woningzoekenden gelijke slaagkansen te creëren. • Als blijkt dat de slaagkansen van de verschillende groepen woningzoekenden niet voldoen aan de uitgangspunten gaan partijen met elkaar in gesprek om maatregelen te treffen.

6.3. Duurzaamheid

Dit onderwerp is komende jaren een rijksprioriteit vanwege de bijzondere aandacht voor de energiezuinige voorraad. Naast de lagere CO₂ uitstoot is dit van belang voor lagere woonlasten. Om klimaat en energie te verankeren in beleid heeft de gemeente gewerkt aan een routekaart Klimaatneutraal Oldebroek. Een veilige en goed onderhouden woning met een gezond binnenmilieu voorkomt gezondheidsschade en draagt bij aan de uitstraling van de buurten en wijken.

De gemeente Oldebroek wil uiterlijk in 2050 klimaatneutraal zijn. Deze ambitie is vastgelegd in de Routekaart Klimaatneutraal Oldebroek. Om onze ambities te halen, is het belangrijk dat we in onze gemeente zoveel mogelijk energie besparen en dat alle energie die binnen de gemeentegrenzen gebruikt wordt, duurzaam binnen de gemeentegrenzen wordt opgewekt. De gemeente wil samen met andere partijen op zoek naar kansrijke locaties voor (grootschalige) duurzame energieopwekking uit zon, wind, bodem en biomassa.

Om inwoners te stimuleren om de woning en de woonomgeving te verduurzamen biedt de gemeente Oldebroek de Duurzaamheidslening aan voor particuliere woningeigenaren. Daarnaast is er in regionaal verband het energieloket Veluwe duurzaam opgericht om huiseigenaren te ondersteunen bij het energiezuinig maken van de woning en worden energieadviezen verstrekt aan inwoners. Tevens wordt er een energiecoöperatie opgericht met als doel het initiëren van lokale duurzame initiatieven.

Ambities deltaWonen

deltaWonen streeft naar een maximale Energie-Index van 1,37 of beter voor al haar woningen per 2024. Alle woningen van deltaWonen hebben vanaf 2023 een A of B label. En de Energie-Index van deltaWonen is dan 1,37. deltaWonen heeft daarbij de ambitie dat in 2040 alle woningen energieneutraal zijn.

Voor 2018 biedt deltaWonen daarnaast het programma 'Stralend Wonen' aan, waarbij huurders zelf keuzes kunnen maken voor de overgang naar zonnepanelen. Binnen dit concept kunnen huurders, tegen betaling van een servicekostencomponent, zonnepanelen door deltaWonen op hun dak laten plaatsen, daarnaast wordt bij E-renovaties het concept proactief aan huurders aangeboden.

In het strategisch plan van deltaWonen vanaf 2018 zal deltaWonen haar visie op duurzaamheid voor de langere termijn bepalen. Het thema is voor ons breder dan alleen het energiezuinig maken van woningen. Het gaat om de transitie naar een circulaire economie, klimaatbestendigheid en de energieopgave van onze woningen.

84,9% van de woningen van deltaWonen heeft in 2016 een Energie-Index van 1,37 of lager (Energietabel B of A). Met de uitvoering van onze E-renovaties zal dit percentage in 2020 gegroeid zijn naar 94,5% en per 2024 heeft 100% van onze woningen in Oldebroek een energie-index van 1,37 of lager.

Oud Energielabel	EI-index nieuw	2016	Aant. Won. 2016	2020 (gem. B)	Aant. Won. 2020	2023 (min. B)
A++	0,6 of lager	2,0%	29	2,0%	29	2,0%
A+	0,61-0,80	3,0%	43	3,1%	45	3,1%
A	0,81-1,20	65,7%	948	70,0%	1.010	70,0%
B	1,21-1,40	14,2%	205	19,4%	280	24,9%
C	1,41-1,80	5,6%	81	1,7%	25	0,0%
D	1,81-2,20	7,1%	102	2,2%	32	0,0%
E	2,21-2,40	1,7%	25	0,7%	10	0,0%
F	2,41-2,70	0,3%	4	0,9%	13	0,0%
G	> 2,70	0,4%	6	0,0%	0	0,0%

Figuur 6.3: Overzicht energielabels woningbezit deltaWonen in de gemeente Oldebroek.

Ambities Omnia Wonen

Omnia Wonen heeft de ambitie haar totale woningbestand in de 12 gemeenten waar zij actief is eind 2018 op gemiddeld label B te hebben (c.q. Energie-Index 1,40 conform het 'nader voorschrift' dat sinds 1 januari 2015 van kracht is). De ambitie voor de afzonderlijke gemeenten wordt daarbinnen geformuleerd. Omnia Wonen heeft als beleid om bij planmatig onderhoud woningen energetisch te verbeteren. Hierbij worden het dak, de vloer en de gevels van de woning na-geïsoleerd wanneer isolatie nog niet of beperkt aanwezig is. Daarnaast worden verouderde ketels vervangen door moderne zuinige ketels. In een enkel geval worden aanvullende maatregelen getroffen. Dit wordt gedaan als de woningen daardoor tegen relatief geringe kosten in een beter energielabel terecht komen. Te denken valt aan vraaggestuurde mechanische ventilatie en zonnepanelen.

Bij het aanbrengen van energetische verbeteringen wordt een huurverhoging doorgevoerd die 75% van de verwachte energiebesparing bedraagt. De gemiddelde huurder betaalt dus minder woonlasten (huur- en energielasten) wat de betaalbaarheid ten goede komt.

Alle technische maatregelen worden genomen op natuurlijke onderhoudsmomenten en dus verspreid over de komende jaren. Voor de periode na 2018 formuleert Omnia Wonen een nieuwe duurzaamheidsvisie die leidt tot CO₂-neutrale woningen. Omnia Wonen willen blijvende bijdrage leveren aan duurzaam wonen. Zo houdt Omnia Wonen oog voor generaties die na ons komen. Dit betekent enerzijds dat Omnia Wonen in de komende jaren substantiële stappen zetten in het verbeteren van de duurzaamheid van het woningbezit (energiezuinig, duurzame materialen en methoden). Anderzijds gaat Omnia Wonen in gesprek met de huurders om de bewustwording van het nut van duurzaamheidsmaatregelen te bevorderen.

59% van het woningbezit van Omnia Wonen in Oldebroek heeft een groen label (label A, B of C).

Oud Energielabel	Energie-index	Oldebroek	Totaal Omnia Wonen
A+	0,61-0,8	-	0,5%
A	0,81-1,2	18,2%	25,5%
B	1,21-1,4	22,7%	25,9%
C	1,41-1,8	18,1%	25,2%
D	1,81-2,1	23,4%	12,0%
E	2,11-2,4	13,6%	4,8%
F	2,41-2,7	3,3%	3,0%
G	>2,7	0,7%	2,9%
Eindtotaal		100,0%	100,0%

Figuur 6.4: Overzicht energielabels woningbezit Omnia Wonen

Duurzaamheid versus betaalbaarheid

Corporaties onderschrijven het belang van klimaat-doelstellingen maar benoemen dat er keuzes gemaakt moeten worden, omdat de middelen beperkt zijn. Bij de inzet van duurzaamheid speelt betaalbaarheid een belangrijke rol: de huurverhoging als gevolg van investeringen moet in verhouding staan tot de verbetering van de energiezuinigheid van de woning en de verbetering van het wooncomfort.

Eigen gedrag

Partijen realiseren zich dat het gedrag van de bewoners een belangrijke rol speelt bij daadwerkelijke energiebesparing. Dit geldt voor zowel huurders als eigenaar-bewoners. Komende tijd zullen maatregelen besproken worden die nodig zijn om bewustwording van bewoners te bevorderen en kennis te delen over werkzame methoden.

Basisafspraken voor langere termijn

- Omnia Wonen zet zich in om in 2018 grotendeels woningen in de totale bestaande voorraad naar gemiddeld label B (energie-index lager dan 1,30, conform nader voorschrift) gebracht te hebben. De technische maatregelen worden zoveel mogelijk genomen op natuurlijke onderhoudsmomenten.
- Omnia Wonen formuleert een duurzaamheidsvisie voor de lange termijn.
- deltaWonen zet zich in om in 2020 haar woningbezit op een gemiddelde EI-index van 1,37 te hebben, en per 2024 op maximaal 1,37 of beter.
- Partijen ondersteunen waar nodig en mogelijk huurders met duurzaamheidsinitiatieven.
- Partijen stimuleren en motiveren bewoners tot gedragsverandering, zodat het energieverbruik wordt teruggedrongen en ongezonde leefsituaties worden voorkomen. De huurdersorganisaties nemen hierin het initiatief.

6.4. Huisvesting urgente doelgroepen

Ook dit onderwerp valt onder de rijksprioriteiten. De wet benoemt dan onder andere statushouders, zorgbehoevendenden zoals gehandicapten of ouderen en mensen met een woonurgentie als specifieke doelgroepen voor de corporatie. Het belang ligt hem dan met name in de groei van deze groep en de druk die dat oplevert voor de reguliere woningzoekenden. In Oldebroek streven partijen er naar om gelijke slaagkansen te creëren voor alle corporatiedoelgroepen, waarbij de urgentie beschreven in de Huisvestingsverordening 2015 leidend is voor de eventuele voorrang.

Balans tussen regulier en urgent

Toetreding op de woningmarkt moet voor alle doelgroepen makkelijker worden, dit terwijl de druk op de woningmarkt toeneemt. De groep die vanwege een specifieke situatie urgent wordt bevonden is zeer gevarieerd en de afgelopen jaren verbreed. Om evenredige/redelijke kansen voor alle woningzoekenden uit de corporatiedoelgroep te bereiken, monitoren we de komende jaren of er sprake is van verdringing, het oplopen van wachttijden enzovoorts.

Vergunninghouders

De gemeente Oldebroek heeft een taakstelling vanuit het Rijk om jaarlijks vergunninghouders te huisvesten. Voor de tweede helft van 2017 bestaat deze taakstelling uit 14 vergunninghouders.

Maatschappelijke opvang en begeleid wonen

De DSP-groep heeft onderzoek gedaan naar de benodigde opvang in de regio. De 15 gemeenten die samen de centrumgemeenteregio Zwolle vormen, zijn gezamenlijk verantwoordelijk voor het bieden van maatschappelijke opvang en voor beschermd wonen in regio IJssel-Vecht en Noord-Veluwe. De 15 gemeenten hebben hun samenwerking vastgelegd in het 'Convenant Regionale samenwerking Beschermd wonen en maatschappelijke opvang centrumgemeenteregio Zwolle'.

De voornaamste reden voor de stagnatie in de uitstroom is simpelweg dat er meer vraag dan aanbod is als het gaat om passende, betaalbare (sociale) woningen. Er is dus meer aanbod van zelfstandige woningen nodig. De verwachting is dat de uitstroom de komende jaren niet afneemt vanwege de extramuralisering. Daarbij is ook de wens om meer mensen dan nu zelfstandig te laten wonen waar mogelijk. Bovendien wordt de omvang van de uitstroomwachttijd ook sterk beïnvloed door factoren als passend toewijzen.

Dit betekent: op korte termijn meer zelfstandige woningen genereren voor deze doelgroep en tegelijkertijd het proces van vraag en aanbod stroomlijnen zodat gemeenten samen met corporaties, aanbieders en cliënten (eerder) adequaat verantwoordelijkheid (kunnen) nemen.

De regio Noord-Veluwe kiest voor centrale coördinatie van de matching van vraag en aanbod en reserveert woningen binnen de 3%-regeling, voor deze doelgroep. De afspraak met de corporaties is om 2% van de beschikbare woningen te reserveren voor de BW- en MO-doelgroep. Daarnaast neemt de gemeente Oldebroek drie woningen voor haar rekening (van 35 woningen) die in regionaal verband zijn verdeeld om de achterstand in de huisvesting van deze doelgroepen weg te werken.

Basisafspraken langere termijn

- | |
|---|
| <ul style="list-style-type: none">• Huisvesting van vergunninghouders wordt naar rato van het woningbezit verdeeld over de in Oldebroek werkzame corporaties• Partijen werken actief mee aan het uitbreiden van de mogelijkheden voor begeleid wonen• Maximaal 3% van de mutaties wordt buiten het woonruimteverdelingssysteem om gereserveerd voor bijzondere toewijzingen |
|---|

6.5. Wonen met zorg en ouderenhuisvesting

Ook dit onderwerp is een onderdeel van de rijksprioriteiten. De sterke vergrijzing met een toename van het aantal oudere ouderen maakt dat het Rijk graag ziet dat gemeenten een visie hebben over dit onderwerp. Zeker in het licht van de ontwikkeling dat ouderen langer zelfstandig moeten en willen wonen. Veranderde regelgeving zorgt ervoor dat ouderen maar ook andere zorgvragers “in de wijk” terecht komen of daar langer blijven. Bewoners die ondersteuning nodig hebben om langer te blijven wonen moeten die ook kunnen ontvangen. De gemeente heeft hier een grote verantwoordelijkheid: het woonbeleid grenst hier direct aan het zorg- en welzijnsbeleid.

Bewustwording eigen verantwoordelijkheid stimuleren

Iedereen is zelf verantwoordelijk voor zijn of haar woonsituatie. Met het toenemen van de leeftijd kan de behoefte of noodzaak ontstaan om de woonsituatie hierop aan te passen. Inwoners moeten zich meer bewust worden van het feit dat ze in dat geval zelf iets met hun woning kunnen en moeten doen. Vanuit de Wmo kan een bijdrage of een hulpmiddel worden verkregen. Eigen verantwoordelijkheid staat voorop en de gemeente is het vangnet.

Geschiktheid van de voorraad/veiligheid en comfort

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 de corporaties hier veel aandacht aan. Het aanpassen van de woning middels zelf aangebrachte voorzieningen is ook vaak mogelijk. Partijen 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. Veiligheid is hierbij een belangrijk uitgangspunt.

De gemeente Oldebroek biedt via Gewoon Gemak een subsidie aan voor kleine aanpassingen in de woning die gericht zijn op het langer zelfstandig blijven wonen. De subsidie bedraagt 30% van de gemaakte kosten met een maximum van € 250,- per woning.

Sinds medio 2017 biedt de gemeente Oldebroek de Blijverslening aan. Met deze lening wil de gemeente particuliere woningeigenaren-bewoners stimuleren om hun woning levensloop geschikt te maken.

Woningaanpassingen

In de beleidsregel ‘Maatschappelijke ondersteuning’ en het besluit ‘Maatschappelijke ondersteuning’ zijn de regels rond het aanbrengen en financieren van woningaanpassingen opgenomen.

Mantelzorgwoningen

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. Ook worden de mogelijkheden onderzocht om een beleidsregel ‘Pre-mantelzorgwoningen’ op te stellen. Op basis hiervan kunnen mensen een (tijdelijke) extra woonvoorziening treffen wanneer zij redelijkerwijs kunnen aantonen dat zij binnen tien jaar mantelzorg nodig hebben.

Toewijzen van aangepaste woningen en doorstroming

Er zijn in de loop van de jaren heel wat woningen bouwkundig ingrijpend aangepast, maar ook minder ingrijpende aanpassingen komen voor, zoals een traplift. Bij het vrijkomen van zo'n woning komt het 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. Partijen zetten zich in om slim om te gaan met woningaanpassingen en het passend verdelen van reeds geschikte woningen. Hierin kan onderscheid gemaakt worden in de mate waarin een woning is aangepast. Een woning met bouwkundig ingrijpende aanpassingen is een schaars product. Partijen spannen zich extra in om vraag en aanbod voor deze woningen goed op elkaar af te laten stemmen, ook met de andere gemeenten in de regio. Er worden op vrijwillige basis afspraken gemaakt met bewoners die wonen in woningen die ingrijpend bouwkundig zijn aangepast, maar van de voorzieningen geen gebruik (meer) maken.

Specifieke woonvormen

Veel mensen met een zorgvraag behoren al tot de doelgroep van beleid van woningcorporaties. Voor de huisvesting voor een deel van deze groepen zijn afspraken gemaakt met zorginstellingen voor begeleid wonen of voor specifieke woonvoorzieningen met zorg. Corporaties blijven woningen en woonvormen beschikbaar stellen aan mensen met een zorgvraag. Zij doen dit onder de voorwaarde van voldoende ondersteuning of professionele hulp voor bewoners om zonder (ernstige) problemen zelfstandig te kunnen wonen.

Basisafspraken langere termijn

- Centraal staat dat de ondersteuning of zorg zo dicht mogelijk bij mensen thuis wordt georganiseerd, dat mensen met een zorgbehoefte zo zelfstandig mogelijk kunnen wonen en net als ieder ander keuzevrijheid hebben in hun woonsituatie
- Corporaties zijn mede verantwoordelijk voor huisvesting van mensen met een laag inkomen en met behoefte aan zorg. Ze spelen daarom naar vermogen in op de ontwikkelingen. Dit doen ze onder andere door open te staan voor nieuwe wooninitiatieven en concepten die passen bij het scheiden van wonen en zorg. Het gaat hier nadrukkelijk om initiatieven van groepen van bewoners en/of zorgorganisaties
- Partijen maken nadere afspraken die een bijdrage leveren aan het slim toewijzen van reeds ingrijpend aangepaste woningen aan mensen die dat type woning nodig hebben.
- Als particuliere initiatiefnemers zich melden voor een project voor groepswonen of andere vormen van gemeenschappelijke woon/zorg concepten voor huishoudens die horen tot de doelgroep van de corporaties wordt er door partijen gekeken naar de mogelijkheden. Gekeken wordt er dan naar onder andere financiële haalbaarheid, beschikbare locaties, verdringingseffecten en begeleiding.

6.6. Herstructurering, renovatie en kwaliteitsverbetering.

De corporaties zijn op zoek naar de juiste balans tussen de gewenste kwantiteit (aantal woningen), de kwaliteit (onderhoud, duurzaamheid) en betaalbaarheid (huurprijs). De prioriteit ligt komende jaren bij voldoende betaalbare woningen.

Bij sloop en nieuwbouw neemt de goedkope kernvoorraad (=woningen onder de aftoppingsgrenzen) vaak af en komen er duurdere woningen voor in de plaats. Partijen zijn zich goed bewust dat er een spanningsveld ligt tussen woningverbeteringen en betaalbaarheid. Toch is de kwaliteit van de woning cruciaal voor de tevredenheid van de bewoner over diens woonsituatie. Bij nieuwbouw en ingrijpende kwaliteitsverbeteringen gaan de totale woonlasten overigens vaak wel omlaag, doordat de energie index sterk verbetert.

Basis afspraken voor de langere termijn
• Corporaties geven jaarlijks inzicht in hun plannen voor renovatie, sloop en vervangende nieuwbouw. • Gemeente maakt kenbaar als er gronden beschikbaar zijn of komen.

6.7. Leefbaarheid

De Woningwet schrijft gedetailleerd voor wat woningcorporaties kunnen bijdragen aan leefbaarheid. Zij mogen werken aan leefbaarheid in de directe nabijheid van hun onroerende zaken en voor de huurders van die gelegenheden. De maximale bijdrage wordt per kalenderjaar opnieuw vastgesteld en uitgedrukt in euro's per woning onder de liberalisatiegrens. Voor 2017 bedraagt deze bijdrage € 127,01. De kosten voor een eventuele huismeester of buurtbeheerder zitten hier al bij in. Inmiddels is er een wetswijziging aangenomen die een hoger bedrag toestaat mits dit bedrag expliciet is opgenomen in de prestatieafspraken.

Buurtbemiddeling

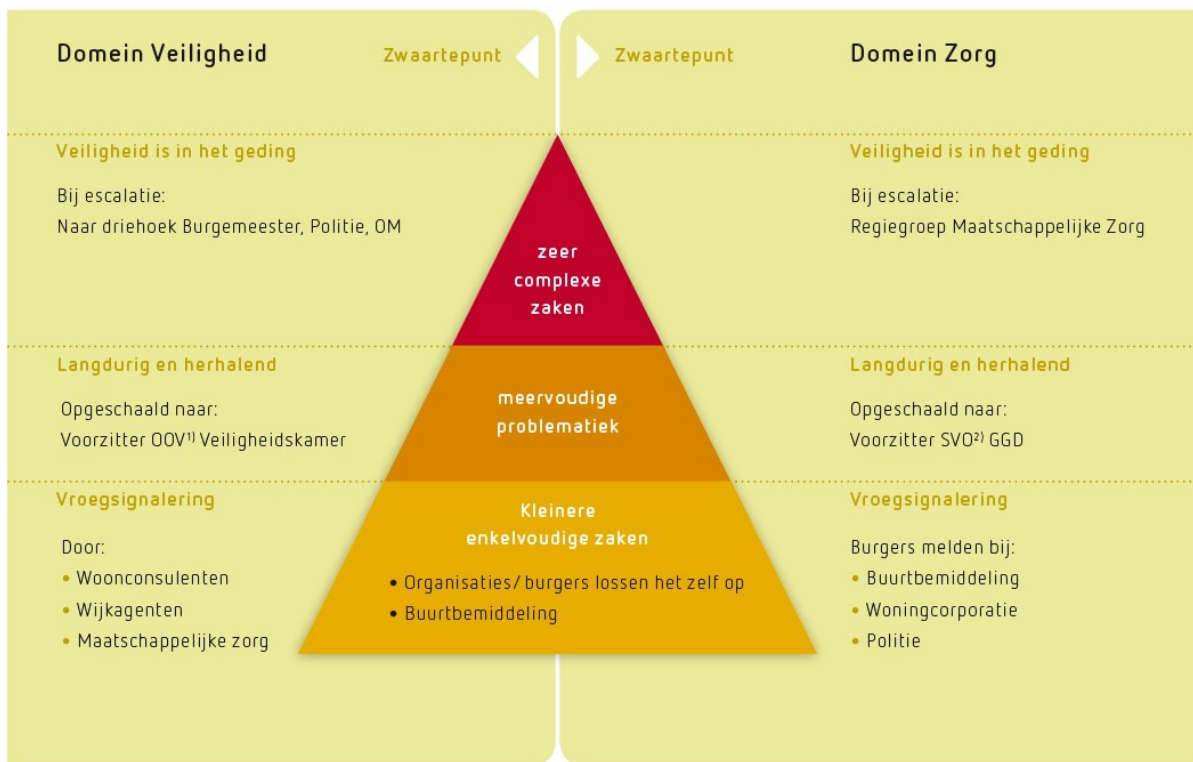
Buurtbemiddeling bemiddelt in conflicten die spelen tussen burens of buurtgenoten. Het is de bedoeling dat de burens zelf tot een oplossing komen over het conflict of de ruzie, Buurtbemiddeling helpt hen daarbij. Onafhankelijke, vrijwillige bemiddelaars luisteren naar het verhaal van beide partijen. Ze geven geen oordeel en dragen geen oplossing aan. Wel helpen zij partijen om zelf een oplossing te bedenken die voor beide partijen aanvaardbaar is. Iedere bewoner van Oldebroek kan gebruik maken van Buurtbemiddeling. Niet geschikt voor Buurtbemiddeling zijn zaken waarbij sprake is van criminaliteit, psychiatrische problemen, verslaving of familieproblemen. 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.

Overlastveroorzakers

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

In 2017 is een werkwijze opgesteld voor organisatie-overstijgende ketenaanpak Woonoverlast regio Noord-Veluwe. Dit escalatiemodel 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. Is de situatie complexer dan is het zaak dat de gemeente de regie neemt en met de partners een plan van aanpak opstelt om tot een gezamenlijke oplossing te komen.

Verantwoordelijkheden in de escalatie van overlastcasus



¹⁾ Openbare orde en veiligheid

²⁾ Sociaal Vangnet Overleg

Basisafspraken voor langere tijd

- De corporaties zorgen voor een basisniveau van schoon, heel en veilig binnen hun eigen domein (algemene ruimten in complexen en eigen grondgebied). De medewerkers van de corporaties hebben in de direct omliggende gebieden een signalerende functie.
- Partijen ondersteunen bewonersinitiatieven op gebied van leefbaarheid.
- Partijen continueren de gezamenlijke aanpak van buurtbemiddeling, bestrijding hennepeteelt en maatschappelijke zorg.