

## Raamovereenkomst Prestatieafspraken 2017 – 2021 Gemeente Ermelo, De Groene Draad en UWOON

### Raamovereenkomst Prestatieafspraken

2017 - 2021

Gemeente Ermelo

De Groene Draad

UWOON

### 1. Inleiding

#### 1.1 Bewegen in verandering

“Bewegen in verandering” is de context van waaruit de gemeentelijke woonvisie (2015) is opgesteld en de richtinggevende keuzes gemaakt zijn. In de dagelijkse praktijk ervaren wij de effecten van recente wet- en regelgeving (passend toewijzen, langer zelfstandig wonen, extramuralisering) en externe factoren zoals de vluchtelingenstroom. Deze ontwikkelingen hebben invloed op hoe burgers willen en kunnen wonen in gemeente Ermelo en de doelstellingen die de gemeente, UWOON en De Groene Draad met elkaar voor ogen hebben in voorliggende raamovereenkomst.

Gemeente Ermelo en UWOON hebben in het verleden prestatieafspraken gemaakt. Vanaf 2015 worden deze prestatieafspraken gemaakt tussen gemeente Ermelo, UWOON en De Groene Draad, waarbij partijen op voet van gelijkwaardigheid samenwerken. Dit heeft al geleid tot prestatieafspraken voor 2016.

Bij het opstellen van prestatieafspraken tussen de genoemde organisaties gelden de onderstaande kaders:

- Per 1 juli 2015 is de nieuwe Woningwet van kracht. De wet geeft duidelijke kaders waarbinnen met name sociale verhuurders dienen te opereren. De belangrijkste kaders zijn:
  - De kerntaak van woningcorporaties is het bieden van goede en betaalbare woonruimte aan mensen met een laag inkomen (waarbij de inkomensgrenzen wettelijk zijn vastgelegd);
  - Het waarborgen van de kwaliteit van de sociale huisvesting;
  - Beperking van de financiële risico's die sociale verhuurders lopen;
  - Het passend toewijzen van sociale huurwoningen aan de doelgroep;
  - Woningcorporaties, gemeenten en huurders maken samen prestatieafspraken over de lokale woonopgave;
  - Het Rijk stelt periodiek inhoudelijke prioriteiten vast. De corporaties worden geacht deze in hun bod op de woonvisie te betrekken.
- In 2015 heeft gemeente Ermelo een nieuwe Woonvisie opgesteld voor de periode 2015-2019 en aansluitend daarop het Sturingskader Woningbouw
- UWOON heeft een recent Ondernemingsplan voor de periode 2015-2018 en de 'Portefeuillestrategie UWOON'.
- Activiteitenplan 2016 van de Groene Draad
- Alle andere relevante wet- en regelgeving, zoals:
  - Het Besluit Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting
  - Huisvestingswet

Prioriteiten Rijk:

- Betaalbaarheid en beschikbaarheid voor de doelgroep.
- Realiseren energiezuinige sociale woningvoorraad conform afspraken Nationaal Energieakkoord en Convenant Energiebesparing Huursector.
- Huisvesten urgente doelgroepen.

- Realiseren wonen met zorg en ouderenhuisvesting i.v.m. langer zelfstandig wonen.

De speerpunten uit de gemeentelijke Woonvisie zijn:

- Passende kwaliteit van de bestaande voorraad (verbeteren energetische kwaliteit en betaalbaarheid, verbeteren geschiktheid bestaande woningen voor langer zelfstandig wonen).
- Nieuwbouw: gericht toevoegen en slim organiseren (vraag gestuurde flexibele woningbouwprogrammering, sturingskader woningbouw is richtinggevend).
- Wonen, welzijn en zorg: faciliteren van lokale initiatieven en een vangnet zijn voor kwetsbare groep inwoners.
- Krachtige wijken: versterking van wijken en buurtschappen, onder meer door uitrol van het wijkgericht werken.
- Faciliteren en samenwerken: katalysator en stimulator bij initiatieven uit de samenleving, kansen voor flexibilisering van regelgeving t.a.v. mantelzorg en wonen zijn benut, actieve samenwerking met strategische woonpartners.

De ambities uit het ondernemingsplan van UWOON zijn:

- Terugdringen van de energielasten om hiermee de totale woonlasten beperkt te houden.
- Meer kans op een woning naar wens binnen de mogelijkheden van de huurder.
- Mensen met een fysieke, verstandelijke of psychische beperking meer mogelijkheden bieden om zelfstandig te kunnen wonen.
- Huurders en belanghouders meer betrekken bij de eigen woning/woonomgeving en meer invloed geven op beleid en de uitvoering.

De Groene Draad heeft geparticipeerd in de totstandkoming van het ondernemingsplan van UWOON en onderschrijft de daarin opgenomen speerpunten. De Groene Draad geeft prioriteit aan de volgende onderwerpen:

- Het terugdringen van energielasten en als gevolg daarvan beperking van de woonlasten
- Het (meer) betrekken van huurders en belanghouders bij de eigen woning en woonomgeving.
- Inzet voor brede doelgroep met inkomen tot 1,5 keer modaal (maximaal € 45.000 per jaar).
- Prestatieafspraken met Gemeente Ermelo en UWOON.

Op hoofdlijnen komen de onderwerpen uit deze prioriteiten, speerpunten en ambities met elkaar overeen.

De Groene Draad, gemeente Ermelo en UWOON vinden het belangrijk om een raamovereenkomst op te stellen die kan dienen als basis voor het maken van prestatieafspraken in de komende vijf jaren (2017 tot en met 2021). Partijen realiseren zich dat door diverse ontwikkelingen bijstelling noodzakelijk kan zijn. Dit kan er toe leiden dat tijdens de looptijd van deze raamovereenkomst wijzigingen noodzakelijk zijn. Partijen spreken af dat aanpassing op basis van consensus mogelijk is.

## 1.2 Inhoud

Deze raamovereenkomst is gebaseerd op de onderwerpen die in de vorige paragraaf zijn opgesomd. De raamovereenkomst is als volgt opgebouwd:

- Hoofdstuk 1 Inleiding
- Hoofdstuk 2 Beschikbaarheid en betaalbaarheid
- Hoofdstuk 3 Duurzaamheid
- Hoofdstuk 4 Wonen-welzijn-zorg
- Hoofdstuk 5 Huisvesting urgente en bijzondere doelgroepen
- Hoofdstuk 6 Leefbaarheid (en burgerparticipatie)
- Hoofdstuk 7 Overige afspraken

Bijlagen:

- Begrippenlijst/Toelichting
- Procesafspraken

- Convenant duurzaamheid

Daar waar dit mogelijk is worden de gemeenschappelijke doelstellingen weergegeven en wordt op hoofdlijnen aangegeven wie verantwoordelijk is voor welke prestaties. Vervolgens worden jaarlijks (jaar n) prestatieafspraken concreet geformuleerd voor het jaar daarop (jaar n+1) met een doorkijk naar het daarop volgende jaar (jaar n+2).

In bijlage 2 zijn de door partijen overeengekomen procesafspraken opgenomen.

## 2. Beschikbaarheid en betaalbaarheid

In dit hoofdstuk gaan we in op de gewenste omvang en de kwaliteit van de woningvoorraad, de betaalbaarheid, de gezamenlijke doelstellingen en de afspraken die de partijen hier over willen maken.

### 2.1 Beschikbaarheid

#### 2.1.1 De omvang van de woningvoorraad

In de jaren 2012- 2015 is de omvang van de bevolking licht gekrompen; in 2015 was er sprake van een stijging met circa 300 inwoners. De verwachting is dat de omvang van de bevolking de komende jaren zal stabiliseren.

Door de gezinsverdunding is het aantal huishoudens wel toegenomen. Een groei die zich ook de komende jaren zal voortzetten. In de woonvisie is uitgegaan van een groei tussen 2012 en 2020 van 500 tot 700 huishoudens. De oorzaken zijn sociaal-culturele factoren zoals een voortschrijdende individualisering en emancipatie, maar ook als gevolg van demografische ontwikkelingen zoals de vergrijzing.

Deze toename van het aantal huishoudens zorgt voor een toenemende druk op de woningmarkt. Door de extramuralisering en de daarmee gepaard gaande uitstroom vanuit de diverse instellingen enerzijds en vanwege het beleid dat mensen worden gestimuleerd langer zelfstandig te blijven wonen anderzijds, neemt de vraag naar woonruimte toe. Daarnaast is momenteel sprake van een toename van het aantal vergunninghouders en een daarmee samenhangende verhoogde taakstelling. Ook de gevolgen van de economische recessie laten zich voelen. Het aantal huishoudens met een lager inkomen is de laatste jaren toegenomen. Nu de economie een voorzichtig herstel laat zien is de verwachting dat deze trend weer (enigszins) wordt omgebogen.

Uitgangspunt is dat de diverse te onderscheiden doelgroepen gelijkmatig bediend kunnen worden van passende woonruimte. De huidige slaagkans (aantal geadverteerde woningen gedeeld door het aantal reagerende woningzoekenden x 100%) bedraagt momenteel 20%. Dit betekent dat de gemiddelde woningzoekende gemiddeld na 5 jaar over een passende woning beschikt. We streven ernaar dat de actieve zoektijd voor de te onderscheiden doelgroepen meer gelijk wordt.

De gemeente Ermelo heeft zichzelf de taakstelling opgelegd om in de huidige bestuursperiode (tot voorjaar 2018) 70 arbeidsmigranten onderdak te bieden. UWoon speelt hier alleen een rol in als arbeidsmigranten via het reguliere woonruimte bemiddelingssysteem voor woonruimte in aanmerking komen.

Op basis van de geschetste ontwikkelingen zijn partijen het er over eens dat in de periode tot 2020 een structurele toename van het aantal sociale huurwoningen gewenst is. De omvang van deze toename is van een aantal factoren afhankelijk, zoals de omvang van de doelgroep en de mate van 'scheefheid'. Daarnaast kan er sprake zijn van een minder goed te prognosticeren tijdelijke boven-trendmatige woningbehoefte. Omdat omgevingsfactoren doorlopend veranderen en dit van invloed is op de gewenste omvang van de voorraad sociale huurwoningen spreken partijen af de ontwikkeling van de woningvoorraad en daarmee ook de toe- of afname periodiek te monitoren. Partijen gaan op met elkaar in gesprek om de behoefte voor de periode 2015 – 2025 te onderbouwen en vast te stellen. Uiterlijk 1 juli 2017 moet er overeenstemming zijn bereikt over de behoefte aan sociale huurwoningen voor de komende jaren. Bij vaststellen van de toekomstige behoefte vormt voor de gemeente de 'Woonvisie Ermelo 2014' en de 'Woningbouwprogrammering en het sturingskader in de gemeente Ermelo' de belangrijkste informatiebron. UWoon baseert zich op de cijfers uit het Ondernemingsplan 2015-2018 en de meest recente Vastgoedstrategie. Gezamenlijk wordt verkend of en waar aanvullende informatie nodig is. Alle partijen erkennen dat er op korte termijn behoefte is aan woonruimte met een sociale huurprijs. Om op relatief korte termijn over extra woonruimte te beschikken en om tevens te voorkomen dat op middellange termijn sprake is van een woningoverschot, met alle gevolgen (financieel, leefbaarheid) van dien, is het wenselijk om minimaal 100 tijdelijke wooneenheden te realiseren.

#### 2.1.2 De kwaliteit van de woningvoorraad

Gelet op diverse ontwikkelingen is er sprake van een kwalitatieve opgave. Dit geldt voor de gehele woningvoorraad. In deze raamovereenkomst richten partijen zich met name op de sociale huurwoningvoorraad.

De bevolking vergrijsst en de gemiddelde omvang van de huishoudens neemt af. De vraag naar kleinere woningen, geschikt voor 1- en 2-persoonshuishoudens (waaronder starters) neemt als gevolg hiervan toe. Tevens worden hogere eisen gesteld aan de toegankelijkheid. Zie hoofdstuk 4.1.

Daarnaast staan we voor een enorme uitdaging om te voldoen aan de eisen die voortvloeien uit de diverse duurzaamheidsconvenanten. Het duurzaamheidsconvenant dat UWOON en gemeente Ermelo zijn overeengekomen, komt aan de orde in hoofdstuk 3.

Om de veiligheid te bevorderen past UWOON inbraakpreventief hang- en sluitwerk toe. Het hang- en sluitwerk dient minimaal van klasse 2 te zijn van de Stichting Kwaliteitscentrum Gevelementen (SKG) en minimaal te voldoen aan het Politiekeurmerk Veilig Wonen. Bij nieuwbouw wordt dit meteen toegepast en bij bestaande bouw vindt vervanging plaats op een natuurlijk moment, zoals bij het vervangen van kozijnen.

## 2.2 Betaalbaarheid

Vanaf 1 januari 2016 heeft het 'passend toewijzen' zijn intrede gedaan. Huurders die recht op huurtoeslag hebben, kunnen hierdoor vrijwel alleen nog terecht in de goedkopere woningvoorraad met huurprijzen tot de zogenaamde aftoppingsgrenzen. Op grond van deze maatregel en de verwachte behoefte, wordt de woningvoorraad ingedeeld in een aantal huurprijscategorieën (streefhuur). UWOON heeft haar voorraad in Ermelo als volgt ingedeeld (prijspeil 2016):

- 10% onder € 409
- 45% van € 409 tot € 586
- 40% van € 586 tot € 710
- 5% boven €710

Dit beleid is tot stand gekomen na onderzoek over de inkomenssituatie van huishoudens en het verwachte aantal huishoudens per inkomensklasse. Hierbij is o.a. gebruik gemaakt van Nibudnormen om te bepalen wat huishoudens aan huur kunnen betalen. Ter verduidelijking: als alle woningen van UWOON in Ermelo nu worden opgezegd dan worden ze volgens bovenstaand overzicht weer verhuurd. Het percentage huuropzeggingen bedraagt echter ongeveer 6% per jaar. Op basis van dit percentage komen er per jaar 150 woningen in de gemeente Ermelo beschikbaar, plus het aantal nieuwe huurwoningen dat in dat jaar wordt opgeleverd.

De indeling naar huurklassen per 1 januari 2016 ziet er als volgt uit:

- 16% onder € 409
- 53% van € 409 tot € 586
- 26% van € 586 tot € 710
- 5% boven €710

Gezien de kwaliteit van de woningen is er nog ruimte om de huurprijzen te verhogen tot de gewenste huurklasse-indeling. De transitie van de bestaande naar de gewenste situatie verloopt langs de weg van de geleidelijkheid en zal jaren in beslag nemen. Door onder meer de slaagkansen te monitoren, toetsen wij de huidige verdeling. Zo nodig past UWOON het beleid, mits uit bedrijfsmatig oogpunt verantwoord, aan.

## 2.3 Doelstellingen

### *Beschikbaarheid*

- a. Toevoegingen aan de woningvoorraad vinden alleen plaats als de behoefte daartoe is aangetoond (vraag gestuurd (ver)bouwen).
- b. De slaagkans van de diverse te onderscheiden doelgroepen die op de sociale huurwoningvoorraad zijn aangewezen, is op termijn met een bandbreedte van 10% (5% meer of minder) gelijk.

- c. Partijen streven ernaar om de gemiddelde slaagkans over een termijn van 10 jaar te verhogen van 20% naar 40% en daarmee wordt de gemiddelde wachttijd (gerekend vanaf de eerste reactie op een woning) teruggebracht tot 2,5 jaar. Dit vraagt van zowel de gemeente als UWOON inspanningen.
- d. De gemeente zorgt voor zorgvuldige en spoedige besluitvorming, voldoende beschikbare locaties tegen sociale grondprijzen en stimuleert doorstroming door bijvoorbeeld projecten met goedkope koop te stimuleren en huurders die een huurwoning achterlaten, voorrang te geven.
- e. Er wordt woonruimte gerealiseerd die tijdelijk aan de onderkant van het huursegment kan worden toegevoegd. Deze woonruimte komt beschikbaar voor 'spoedzoekers' zoals starters, gescheiden mensen, vergunninghouders en andere mensen die tijdelijk woonruimte nodig hebben.

#### *Betaalbaarheid*

- f. UWOON streeft naar een gematigde jaarlijkse huurverhoging, passend binnen het huurakkoord tussen Aedes en Woonbond, mits dit verantwoord is binnen de bedrijfsvoering van UWOON en voldoende rekening wordt gehouden met de lokale situatie. UWOON vraagt jaarlijks advies aan de huurdersorganisatie(s).
- g. Beperking van de gemiddelde woonlasten bij huurders van UWOON (Zie hoofdstuk 3 Duurzaamheid).

## **2.4 Afspraken**

#### *Beschikbaarheid*

1. Gemeente, De Groene Draad en UWOON maken op basis van de marktvraag afspraken over het aantal aan de voorraad toe te voegen woningen, het monitoren van de ontwikkeling van de woningvoorraad en het periodiek bijstellen van het aantal aan de voorraad toe te voegen woningen.
2. UWOON voegt in de periode van 2016 tot en met 2025 een nader af te spreken aantal sociale huurwoningen aan haar voorraad in de gemeente Ermelo toe. Deze afspraak dient altijd passend te zijn binnen de toekomstige vastgoedportefeuille van UWOON en te voldoen aan het Sturingskader woningbouw van gemeente Ermelo. Bij het toevoegen van woningen is specifiek aandacht voor woningen die geschikt zijn voor 1- en 2-persoonshuishoudens (waaronder starters).
3. De gemeente spant zich maximaal in voor het beschikbaar krijgen van voldoende kavels tegen sociale grondprijzen en zorgt voor zorgvuldige en vlotte RO-procedures.
4. Gemeente Ermelo actualiseert haar grondprijsbeleid in 2017 en betreft UWOON daarbij met als doel tot sociale grondprijzen te komen. Indien voorafgaand hieraan grondverkoop aan UWOON plaatsvindt, dan worden over de grondprijs per project afspraken gemaakt.
5. Het grondprijsbeleid is volgend op de woningbouwprogrammering.
6. UWOON en gemeente Ermelo spannen zich maximaal in om tijdelijke woonruimte te vinden voor zogenaamde spoedzoekers.
7. UWOON spant zich, als praktisch de enige sociale verhuurder in de gemeente, maximaal in om voldoende woningen aan te bieden om te kunnen voldoen aan de taakstelling voor de huisvesting van vergunninghouders. Ieder kwartaal treden UWOON en gemeente Ermelo met elkaar in overleg om de voortgang af te stemmen.
8. De slaagkans van de te onderscheiden doelgroepen bij het vinden van passende woonruimte is in 2026 binnen een bandbreedte van 10% gelijk. UWOON brengt bij de jaarlijkse evaluatie de slaagkansen in beeld. De resultaten van de regionale woonruimtebemiddeling over de periode 1 juli 2015 tot en met 30 juni 2016 worden als uitgangspunt genomen.
9. In 2017 benoemen partijen de te onderscheiden doelgroepen en stellen partijen de wijze waarop de slaagkansen gemonitord worden, vast.
10. UWOON zorgt voor het naar inkomen passend toewijzen van haar gereguleerde woningen volgens het in paragraaf 2.2. aangegeven overzicht. Indien op middellange termijn (2018) de slaagkans van doelgroepen daartoe aanleiding geeft, treden partijen met elkaar in overleg over een eventuele bijstelling van het beleid.
11. Partijen continueren de afspraken over de urgentieregeling.
12. UWOON en gemeente Ermelo doen onderzoek naar de mogelijkheden om door de doorstroming te bevorderen de slaagkans van woningzoekenden te vergroten.
13. Gemeente Ermelo doet onderzoek naar tijdelijke of definitieve toevoeging van de woningvoorraad net boven de sociale sector.
14. Arbeidsmigranten ontvangen geen status aparte bij UWOON. Zij kunnen als reguliere woningzoekenden reageren op vrijkomende woningen of op tijdelijke woonruimte.

#### *Betaalbaarheid*

15. UWOON overlegt jaarlijks in december/januari met De Groene Draad over het beleid voor de komende jaarlijkse huurverhoging.
16. Door het treffen van energetische maatregelen draagt UWOON bij aan het beperken van de woonlasten.

### 3. Duurzaamheid

Gemeente Ermelo en UWOON hebben een duurzaamheidsconvenant opgesteld. In dit hoofdstuk worden de afspraken samengevat. Het convenant wordt als bijlage aan deze raamovereenkomst toegevoegd. Met de ondertekening van deze raamovereenkomst wordt het duurzaamheidsconvenant tevens door partijen bekrachtigd.

#### 3.1 Doelstellingen

De doelstellingen van de drie partijen zijn:

- a. Gemeente Ermelo heeft de ambitie om in 2030 energieneutraal en in 2035 klimaatneutraal te zijn.
- b. Ambitie van UWOON is dat uiterlijk in 2028 al haar woningen in gemeente Ermelo gemiddeld beschikken over energielabel B.
- c. Verlaging van de gemiddelde woonlasten bij huurders van UWOON.
- d. Beïnvloeding van het 'stook gedrag' van bewoners en bevordering van het leefklimaat in woningen.
- e. Door een gerichte communicatie het thema duurzaamheid breed onder de aandacht brengen van inwoners en bedrijven die in gemeente Ermelo zijn gevestigd.

#### 3.2 De afspraken

1. UWOON neemt zodanige maatregelen dat ze in 2022 geen woningen in bezit heeft met energielabel D t/m G. Woningen met een restant levensduur korter dan 10 jaar zijn hiervan uitgezonderd.
2. Uitgangspunt bij ingrijpende woningrenovatie (criterium: de werkzaamheden zijn zodanig dat de huurder gedurende de uitvoering van de werkzaamheden niet in de woning kan blijven) is dat de woningen worden opgewaardeerd tot minimaal label A.
3. Bij een voornemen in een complex energetische maatregelen te treffen, is het uitgangspunt dat UWOON zich inspant om deze maatregelen ook aan eigenaren van omliggende woningen aan te laten bieden. Gemeente Ermelo ondersteunt deze opschaling op projectbasis financieel en door middel van communicatie.
4. UWOON en gemeente Ermelo werken samen in het houden van een pilot om woningen energieneutraal te renoveren.
5. Gemeente Ermelo faciliteert UWOON actief in het proces om rond verduurzaming subsidies te verkrijgen.
6. Bij alle nieuwbouw door UWOON doet UWOON onderzoek naar de mogelijkheden om energieneutraal te bouwen. Indien dit moeilijk realiseerbaar blijkt te zijn, treden UWOON en gemeente Ermelo met elkaar in overleg met de intentie energieneutraal bouwen alsnog mogelijk te maken.
7. UWOON werft vrijwillige energiecoaches en zet deze in in haar woningbestand; Gemeente Ermelo en UWOON onderzoeken de mogelijkheid om energiecoaches voor alle inwoners van Ermelo in te zetten.
8. Gemeente Ermelo en UWOON doen samen onderzoek naar mogelijkheden om gebruik te maken van zonne-energie op daken van huurwoningen, onder meer door een pilot.
9. Gemeente Ermelo, UWOON en De Groene Draad voeren gezamenlijk een verkenning uit naar de mogelijkheden van een zogenaamde buurtopwekker.
10. UWOON en gemeente Ermelo stellen een gezamenlijk communicatieplan op om inwoners en bedrijven te enthousiasmeren rond het onderwerp duurzaamheid.
11. UWOON en Gemeente Ermelo betrekken elkaar en De Groene Draad bij het uitwerken van de portefeuillestrategie van UWOON en het duurzaamheidsbeleid van gemeente Ermelo.

### 4. Wonen-welzijn-zorg

Het overheidsbeleid is er op gericht om langer zelfstandig wonen te stimuleren (extramuralisering). Maar ook de meeste mensen met een zorgvraag, zowel senioren, mensen met fysieke of verstandelijke beperking als GGZ-cliënten, willen zoveel mogelijk de regie over hun eigen leven voeren en zoveel mogelijk zelfstandig wonen. De meeste mensen die hulp of zorg nodig hebben, hebben eigenlijk dezelfde woonwensen als ieder ander: zelfstandig en betaalbaar wonen in een woning naar keuze, in een prettige buurt met een aantal basisvoorzieningen en een sociaal netwerk om zich heen. Verhuizen wordt bij voorkeur niet gedaan, omdat dit het sociale netwerk kan ontwrichten en het dagelijks leven kan ontre-

gelen. Het overlijden van de partner en het krijgen van (ernstige) fysieke beperkingen vormen voor senioren in veel gevallen de aanleiding om te gaan verhuizen naar een meer geschikte woning. Om langer zelfstandig te kunnen blijven wonen in de eigen woning dient aan bepaalde randvoorwaarden voldaan te worden. Naast het wonen (de woning en de woonomgeving), gaat het ook om ondersteuning die meer gericht is op welzijn en welbevinden (welzijn) en om zorg. Indien wordt voldaan aan de vraag naar veiligheid, ontmoeting en dagbesteding, kan (de relatief dure) zorg lange tijd buiten de deur worden gehouden.

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op:

- De toegankelijkheid
- De woonomgeving
- Veiligheid, ontmoeting en dagbesteding
- Sociale teams
- Gemeenschappelijke visie wonen-welzijn-zorg

#### 4.1 Toegankelijkheid woningen

Partijen zijn het er over eens dat goed toegankelijke woningen er aan bijdragen dat in mindere mate een beroep moet worden gedaan op Wmo- en zorggelden. UWOON hanteert een systeem waarbij de toegankelijkheid van woningen in 5 niveaus wordt onderscheiden. De niveaus 1 tot en met 4 zijn gelijkvloerse woningen. Dit zijn woningen op de begane grond, met lift bereikbaar of eengezinswoningen met de primaire voorzieningen op de begane grond.

Niveau 0: Niet gelijkvloerse woningen  
Niveau 1: Nultrapswoning  
Niveau 2: Rollator toegankelijke woning  
Niveau 3: Rolstoel toegankelijk, rollator doorgankelijk  
Niveau 4: Rolstoel doorgankelijk

Bij de verhuur van woningen wordt het toegankelijkheidsniveau vermeld. Woningzoekenden hebben op deze wijze invloed op het vinden van bij hun levensfase dan wel beperking passende woonruimte.

UWOON brengt kosteloos eenvoudige verbeteringen aan bij woningen waarvan het classificatieniveau verbeterd kan worden én die binnen 600 meter van een supermarkt liggen. Voor de toekomst zijn dit kansrijke woningen om adequaat zelfstandig te wonen.

Bij appartementen zijn vaak ook ingrepen in het woongebouw nodig om het classificatieniveau te verhogen. Het gaat hierbij bijvoorbeeld om het aanbrengen van automatische deuropeners en het verlagen van dorpels bij entrees. Deze maatregelen worden planmatig uitgevoerd. Daarbij wordt aangesloten bij een natuurlijk moment (de schildercyclus). Dit betekent dat binnen 6 à 7 jaar de complexmatige ingrepen worden afgerond.

Aanpassingen in minder kansrijke woningen zijn op verzoek van de huurder ook mogelijk. UWOON faciliteert huurders hierbij. De kosten komen als eenmalige bijdrage dan wel als huurverhoging voor rekening van de huurder.

In het kader van de regionale woonvisie is in 2013 een inschatting gemaakt van het aantal huishoudens met een fysieke beperking. Onderstaand een overzicht van het aantal huishoudens met een fysieke beperking in Ermelo.

Klasse A = gebruik wandelstok (niveau 1)  
Klasse B = gebruik rollator (niveau 2)  
Klasse C = gebruik rolstoel (niveau 3)  
Klasse Extramuralisatie (niveau 1 t/m 3)

Tabel: Inschatting aantal huishoudens met een fysieke beperking gemeente Ermelo

	2013	2025
Klasse A	1.216	1.370
Klasse B	853	1.092
Klasse C	96	114
Klasse Extramuralisatie	26	253
Totaal	2.191	2.828

Er is geen onderscheid gemaakt in koop- en huurwoningen.

Partijen onderschrijven de toename van het aantal mensen met een fysieke beperking. En partijen zijn het er over eens dat het verbeteren van de toegankelijkheid een gemeenschappelijke verantwoordelijkheid is, die een nadere uitwerking vergt.

#### **4.2 De woonomgeving**

Tussen 2000 en 2015 is in Ermelo door diverse partners, waaronder de gemeente Ermelo, UWOON, PWT en VAC Wonen, gewerkt aan het verbeteren van de toegankelijkheid in het kader van 'Ermelo Onbelemmerd en Zorgzaam'. Dit heeft o.a. geresulteerd in een notitie 'Toegang voor iedereen' waarin is omschreven wanneer Ermelo toegankelijk is. De PWT en VAC Wonen adviseren UWOON, gemeente Ermelo en indien nodig/gewenst ook anderen over de woonomgeving en de toegankelijkheid van woningen. In de planvorming en uitvoering worden zij actief betrokken door deze partijen.

In 2016 heeft het Parlement het VN-verdrag inzake de rechten van personen met een handicap geratificeerd. Doelstelling van dit verdrag is dat iedereen, dus ook mensen met een beperking, volwaardig kan deelnemen aan de samenleving. Belangrijke begrippen daarbij zijn: non-discriminatie, gelijke kansen, toegankelijkheid en respect voor de inherente waardigheid en persoonlijke autonomie; met andere woorden, regel de zaken zo dat mensen hun leven kunnen inrichten zoals zij zelf willen (uit: Plan van Aanpak 'implementatie VN-verdrag Handicap' van het Ministerie van VWS). Dit is aanleiding geweest dat op 26 mei 2016 de gemeenteraad in Ermelo een motie heeft aangenomen die uitspreekt dat "Inclusieve Samenleving" een van de uitgangspunten moet zijn van het algemene beleid van de gemeente Ermelo.

#### **4.3 Veiligheid, ontmoeting en dagbesteding (welzijn)**

Uit onderzoek blijkt dat het welbevinden van mensen (met een beperking) vooral te maken heeft met de aspecten veiligheid, ontmoeting en dagbesteding.

Gemeente Ermelo geeft in de woonvisie aan dat de vergrijzing vooral kansen biedt. Er is de komende jaren een groeiend aantal vitale senioren die over tijd, kennis en vaardigheden beschikken. Zij vormen een potentiële bron voor mantelzorg en zorgen voor vormen van zelforganisatie en nieuwe lokale initiatieven. Gemeente Ermelo voert een beleid dat gericht is op het faciliteren van dergelijke initiatieven. Voor de echt kwetsbaren wil gemeente Ermelo in samenwerking met haar partners voor een vangnet zorgen.

#### **4.4 Sociaal team**

In Ermelo zijn een leefbaarheidsteam en een sociaal team aanwezig. Het leefbaarheidsteam heeft tot doel om de leefbaarheid in wijken te bevorderen en richt zich op ontmoeting in de wijken, het bevorderen van de sociale samenhang en het doen van fysieke investeringen in de wijken. Daarin werken o.a. gemeente, UWOON, politie en Welzijn Ermelo samen.

In het sociaal team participeren meerdere partners bij het ondersteunen van inwoners met vragen over zelfredzaamheid, langer thuis wonen, et cetera om hen te helpen hun vraag te verhelderen en toe te leiden naar de juiste ondersteuning, waar mogelijk in basisvoorzieningen en waar nodig met (geïndiceerde) maatwerkvoorzieningen.

Partijen achten het van groot belang dat de teams aangestuurd worden met daadkracht en waar nodig doorzettingsmacht.

In 2017 wordt het sociaal vangnet overleg onderdeel van het sociaal wijkteam Ermelo. Het is van cruciaal belang dat de juiste expertise in dit team aanwezig is. Gemeente Ermelo ziet hierop toe.

#### **4.5 Gemeenschappelijke visie wonen-welzijn-zorg**

Op het gebied van wonen-welzijn-zorg zijn binnen de grenzen van gemeente Ermelo veel organisaties actief. Deze organisaties bieden ondersteuning en zorg voor onder meer:

- Mensen met niet aangeboren hersenletsel
- Mensen met een verstandelijke beperking
- Mensen met een fysieke beperking
- Mensen met een zintuiglijke beperking



- Mensen met dementie
- Mensen met psychische problemen

Bij de hervorming van de langdurige zorg zijn veel taken overgedragen naar gemeenten. Actueel is de beleidsontwikkeling rondom beschermd wonen in de GGZ-sector, dat sinds 1 januari 2015 een (centrum)gemeentelijke taak is geworden. Daar zal de komende jaren de beweging van wonen in instellingen naar wonen met bescherming/begeleiding in de wijk gemaakt gaan worden.

Met regelmaat hebben organisaties vaak bilateraal contact met elkaar. Zorgorganisaties met UWOON of met de gemeente en zorgorganisaties onderling met elkaar.

Een substantieel deel van deze doelgroepen is ook direct of indirect klant (huurder, onderhuurder) van UWOON. Gemeente Ermelo, De Groene Draad en UWOON willen de samenwerking met en tussen de diverse organisaties optimaliseren, waarbij het doel is het bereiken van meer synergie. Partijen zijn van mening dat een gemeenschappelijke visie op het brede terrein van wonen-welzijn-zorg een goede basis zou zijn voor een verder optimalisering van de samenwerking.

#### 4.6 Doelstellingen

Partijen gaan gedurende de looptijd van deze raamovereenkomst uit van de volgende doelstellingen:

- a. Huurders worden in staat gesteld zo lang mogelijk zelfstandig te blijven wonen, bij voorkeur in hun huidige woning en eventueel door te verhuizen naar een woning die qua huurprijs en toegankelijkheid passend is.
- b. Verhoging van het aantal toegankelijke huurwoningen door nieuwbouw en het aanpassen van bestaande woningen.
- c. Burgers zijn zich bewust van hun eigen verantwoordelijkheid om zich voorbereiden op de toekomst en daar naar te handelen (verhuizen of woning aanpassen).
- d. Stimuleren van nieuwe woonconcepten die bijdragen aan het langer zelfstandig wonen van senioren en zorgdoelgroepen.
- e. Alle nieuwbouw vindt plaats volgens de toegankelijkheidseisen zoals opgenomen in het Bouwbesluit.
- f. Heldere visie bij gemeente Ermelo en haar samenwerkingspartners op wonen-welzijn-zorg (o.a. vraag en aanbod aan huisvestingsvormen, nieuwe concepten, verbinding tussen diverse plannen).

#### 4.7 Afspraken

1. UWOON brengt op verzoek van de huurder in 130 woningen kosteloos eenvoudige aanpassingen aan, die bijdragen aan het verhogen van het classificatieniveau bij woningen die gelegen zijn binnen een straal van 600 meter vanaf een supermarkt.
2. UWOON brengt op verzoek van een huurder tegen een kostendekkende vergoeding eenvoudige aanpassingen aan bij andere woningen.
3. UWOON brengt bij appartementencomplexen die gelegen zijn binnen een straal van 600 meter van een supermarkt de komende 7 jaren collectieve voorzieningen aan zoals elektrische deuropeners en het verwijderen van drempels. Uitvoering vindt plaats op een natuurlijk moment.
4. Grotere ingrepen (plaatsen unit met natte cel, traplift, plafondlift) worden vergoed door gemeente Ermelo als de inwoner op grond van de Wmo daarvoor in aanmerking komt.
5. UWOON en gemeente Ermelo sluiten een 'Wmo- convenant' waarin afspraken worden gemaakt over woningaanpassingen. Daarbij wordt samengewerkt met de gemeente Harderwijk om tot uniform beleid te komen rondom woningaanpassingen vanuit de Wmo. De volgende onderwerpen komen daarin ten minste aan de orde:
  - Aanpassing woning door huurders met een beperking om goed in de woning te kunnen blijven wonen, indien mogelijk, zonder voorafgaande toestemming van UWOON.
  - Verhuizing 'achterblijvende partner zonder beperking'.
  - Primaat van verhuizing.
6. UWOON voorziet in behoefte aan geschikte woningen voor mensen met een fysieke beperking door nieuwbouw, aanpassing van de bestaande voorraad (verbetering externe en/of interne toegankelijkheid).
7. Met alle relevante partijen wordt onder regie van gemeente Ermelo een gemeenschappelijk visie wonen-welzijn-zorg ontwikkeld. Op basis hiervan worden nadere afspraken gemaakt, onder meer over intramurale en extramurale woonvormen voor mensen met een beperking en een afwegingskader voor nieuwe woonzorginitiatieven.

8. Gemeente Ermelo stimuleert nieuwe woonconcepten die bijdragen aan het langer zelfstandig wonen van senioren en zorgdoelgroepen. UWoon staat hier voor open en verleent medewerking aan (haalbaarheids-)onderzoeken.
9. Gemeente Ermelo onderzoekt de mogelijkheid om een blijverslening in te voeren voor eigenaars-bewoners die hun woning willen aanpassen om langer zelfstandig te kunnen blijven wonen.
10. UWoon ziet het passend huisvesten van doelgroepen die extra begeleiding en zorg nodig hebben als één van haar taken. Gemeente Ermelo spant zich maximaal in om er voor te zorgen dat de lokale netwerkpartners deze begeleiding en zorg bieden en daartoe worden gefaciliteerd.

## 5. Huisvesting urgente en bijzondere doelgroepen

Woningcorporaties zijn toegelaten instellingen die tot doel hebben mensen met een smalle beurs onderdak te bieden, door betaalbare woningen te bouwen, beheren en verhuren. In de Woningwet is gedefinieerd hoe de primaire doelgroep van een woningcorporatie er uit ziet.

Binnen de primaire doelgroep van een woningcorporatie bevinden zich subdoelgroepen die gezien hun inkomen of vanwege een fysieke of mentale beperking op de sociale (huur) woningvoorraad zijn aangewezen.

De huisvesting van de zogenaamde urgente doelgroepen is één van de prioritaire thema's van het rijk.

Partijen onderkennen de volgende urgente doelgroepen. Deze doelgroepen bestaan uit huishoudens die niet over zelfstandige woonruimte beschikken of om dringende redenen op korte termijn moeten verhuizen:

- Vergunninghouders.
- Mantelzorgontvangers en-verleners.
- Mensen die een tijdelijke instelling verlaten.
- Huishoudens die beschikken over een 'dorpsvernieuwingsurgentie'.
- Mensen die urgentie hebben gekregen vanwege een levensbedreigende of levens ontwrichtende situatie.

Daarnaast zijn er de volgende bijzondere doelgroepen die zich vanwege hun beperking, situatie of specifieke woonwens onderscheiden van reguliere woningzoekenden:

- Huishoudens met in hun midden ten minste één persoon met een fysieke beperking (zie hoofdstuk 4).
- Zorgdoelgroepen: Geestelijke GezondheidsZorg GehandicaptenZorg (Verstandelijk Gehandicapten, Lichamelijk Gehandicapten , Zintuiglijk Gehandicapten).
- Bewoners maatschappelijke opvang (dagopvang, nachtopvang, tijdelijke opvang).
- Arbeidsmigranten.
- Woonwagenbewoners.

### 5.1 Urgentie

In de huisvestingsverordening worden twee categorieën urgentie onderscheiden: vergunninghouders en overige urgent woningzoekenden. De laatste categorie kan urgentie aanvragen via een regionale urgentiecommissie. Het gaat daarbij om woningzoekenden die in een levensbedreigende of levens ontwrichtende situatie verkeren.. Daarnaast ontvangen mensen die vanwege sloop hun woning moeten verlaten een 'dorpsvernieuwingsurgentie'. Ook mensen die mantelzorg verstrekken dan wel ontvangen kunnen onder voorwaarden voor urgentie in aanmerking komen. Volgens algemene spelregels (Verordening) worden deze woningzoekenden met voorrang aan een passende woning geholpen.

### 5.2 Vergunninghouders

De rijksoverheid legt iedere gemeente naar rato van het aantal inwoners een taakstelling op voor het huisvesten van vergunninghouders (asielzoekers met een verblijfsvergunning). Deze doelgroep is vrijwel volledig aangewezen op de sociale woningvoorraad. De woningvoorraad is het meest geschikt om meerpersoonshuishoudens op te vangen. Een groot deel van de verblijfgerechtigden is evenwel alleenstaand. UWoon is bereid om samen met gemeente Ermelo onderzoek te doen naar de mogelijkheden om meer dan één alleenstaande per woning te huisvesten en tijdelijke huisvesting te realiseren. Gemeente Ermelo neemt daarnaast initiatief om onderzoek te doen naar eventueel particulier initiatief (particulieren, sportverenigingen, kerken) om ondersteunende diensten te verstrekken.

Partijen vinden dit van belang om enerzijds aan de taakstelling te kunnen voldoen en anderzijds voldoende woningen over te houden voor de reguliere woningzoekende en daarmee het draagvlak voor de opvang van deze doelgroep in stand te houden.

Het 'passend huisvesten' heeft tot gevolg dat het potentieel aan woningen dat voor de taakstelling kan worden gebruikt enorm is geslonken. Omdat ook andere bijzondere doelgroepen op deze woningen zijn aangewezen, spreken partijen hun zorg uit voor de slaagkans voor de reguliere woningzoekende met de laagste inkomens. In hoofdstuk 3 is aangegeven dat dit gemonitord wordt.

### 5.3 Arbeidsmigranten

De gemeente heeft regionale afspraken over de tijdelijke huisvesting van 70 arbeidsmigranten in de periode tot 2017. UWOON ziet de tijdelijke huisvesting van arbeidsmigranten niet als haar taak. Als arbeidsmigranten voor een langere termijn een woning zoeken, kunnen zij zich inschrijven als woningzoekenden bij UWOON.

### 5.4 Woonwagendbewoners

Binnen de gemeentegrenzen zijn 15 woonwagendstandplaatsen, waarvan 8 eigendom zijn van gemeente Ermelo. Tevens heeft gemeente Ermelo 1 woonwagen in eigendom. Het beheer van deze woonwagend en de standplaatsen is door gemeente Ermelo uitbesteed aan UWOON. Sinds de Woningwet 2015 behoort het beheer van woonwagendstandplaatsen niet meer tot de kernactiviteiten van een woningcorporatie. Op dit moment is onduidelijk of het beheer van woonwagendstandplaatsen op termijn nog is toegestaan. Onder andere om deze reden wenst UWOON de beheersovereenkomst te beëindigen. De gemeente is bereid om hierover in gesprek te gaan en te bekijken of een derde partij het beheer wil overnemen.

### 5.5 Zorgdoelgroepen

#### *Uitstroom instellingen*

De overige bijzondere doelgroepen (bewoners tijdelijke instelling, bewoners maatschappelijke opvang en zorgdoelgroepen) worden bediend door bijzondere toewijzing toe te passen als zij in een instelling verblijven en zelfstandig (met begeleiding) kunnen en willen gaan wonen. Dit houdt in dat door UWOON passende woonruimte gezocht wordt. Deze woonruimte wordt buiten het reguliere systeem om verhuurd en verantwoord onder de term 'bijzondere toewijzing'. Aan de voorwaarde om transparant verantwoording af te leggen aan de buitenwacht wordt daarmee voldaan.

De woonruimte kan worden verhuurd aan natuurlijke personen die tot deze doelgroepen behoren, maar ook aan (zorg)organisaties die de woningen vervolgens onderverhuren, de zogenaamde intermediaire verhuur.

Van het totale aantal verhuringen wordt maximaal 3% gereserveerd voor deze doelgroepen.

#### *Beperkte instroom in instellingen*

Als gevolg van de extramuralisering zijn er groepen inwoners die niet meer voor een verblijf in een zorginstelling geïndiceerd worden en zelfstandig blijven of gaan wonen; zij stromen niet meer in bij een zorginstelling. Dit geldt voor alle zorgsectoren (V&V, GGZ, GZ). Met name inwoners met een beperking of psychische aandoening richten zich vanwege hun inkomenspositie op de sociale huursector (zie hoofdstuk 4).

### 5.5. Doelstellingen

- a. UWOON biedt voldoende woningen aan om aan de taakstelling huisvesting vergunninghouders te voldoen.
- b. Woningzoekenden met een urgentie, verstrekt door de regionale urgentiecommissie, worden in de regio Noord-Veluwe in beginsel binnen 6 maanden voorzien van passende huisvesting.
- c. Het beheer van de woonwagendstandplaatsen en woonwagend wordt overgedragen aan een marktpartij.
- d. Het draagvlak voor het huisvesten van bijzondere doelgroepen onder de inwoners van Ermelo blijft in stand.
- e. De door- en uitstroming uit (zorg)instellingen wordt versoepeld.
- f. Huishoudens die vanwege dorpsvernieuwing moeten verhuizen worden met voorrang gehuisvest. UWOON biedt onderdak aan bijzondere doelgroepen zoals ex-gedetineerden, mensen met een verstandelijke, zintuiglijke en/of fysieke beperking en mensen met psychische problematiek.

### 5.6. Afspraken

1. Partijen zoeken naar mogelijkheden om voor meerdere doelgroepen, waaronder vergunninghouders, tijdelijke huisvesting te realiseren (zie ook hoofdstuk 2).
2. UWOON is bereid meerdere alleenstaande vergunninghouders in één woning te huisvesten. Over de voorwaarden waaronder dit kan plaatsvinden worden met gemeente Ermelo nadere afspraken gemaakt.
3. UWOON reserveert maximaal 3% van de te verhuren woningen voor de 'overige bijzondere doelgroepen' conform de regionale afspraken. Gemeente onderzoekt bij het traject van de wonen-welzijn-zorg visie (zie hoofdstuk 4) welke knelpunten ervaren worden bij de door- en uitstroom en hoeveel cliënten van zorgaanbieders gemiddeld per jaar uit kunnen en willen stromen naar een woning in gemeente Ermelo. Partijen maken afspraken met elkaar op basis van de resultaten van het onderzoek.
4. Gemeente Ermelo gaat bij de huisvesting van urgente en bijzondere doelgroepen, als er sprake is van geclusterde huisvesting (meer dan 2 personen die niet tot hetzelfde huishouden behoren), met de betrokken maatschappelijke partners in overleg over de communicatie richting tenminste de omwonenden om het draagvlak voor de huisvesting van bijzondere doelgroepen te behouden onder de inwoners van gemeente Ermelo.
5. Gemeente Ermelo en UWOON maken afspraken over het beëindigen van het beheer van de woonwagens en standplaatsen door UWOON.

## 6. Leefbaarheid

In de voorgaande hoofdstukken komen diverse onderwerpen aan bod die een relatie hebben met het brede onderwerp 'Leefbaarheid'. Partijen hebben er behoefte aan om een aantal onderwerpen die de leefbaarheid betreffen in een apart hoofdstuk aan de orde te stellen. In dit hoofdstuk wordt ingegaan op:

- Krachtige wijken
- Buurtbemiddeling
- Extreme en of langdurige woonoverlast
- Beperking woningontuiming
- Hennepconvenant

### 6.1 Krachtige wijken

Gemeente Ermelo geeft in haar woonvisie aan dat het wijkgericht werken in wijken en buurtschappen prioriteit heeft. De leefbaarheid in de gemeente Ermelo is relatief goed wat betreft 'schoon heel en veilig' en de sociale cohesie tussen inwoners. Doelstelling is deze kwaliteit te behouden en te zorgen voor prettig wonen voor de verschillende doelgroepen in de gemeente. Gemeente Ermelo en UWOON werken samen met ander organisaties in wijkteams. UWOON heeft hierin een signalerende en verbindende rol.

### 6.2 Buurtbemiddeling

Steeds meer burgers voelen zich betrokken bij hun wijk en bij hun woonomgeving en zetten zich daar vrijwillig voor in. Gemeente Ermelo onderschrijft dit en ziet haar eigen rol veranderen van initiatiefnemer naar facilitator. Buurtbemiddeling is een typisch voorbeeld van burgerparticipatie. Goed getrainde vrijwilligers lossen via bemiddeling veel overlastsituaties op. Partijen concluderen dat buurtbemiddeling van groot belang is in het streven de leefbaarheid op het gewenste niveau te houden. Partijen zijn voorstander van handhaving en doorontwikkeling van het project Buurtbemiddeling.

### 6.3 Extreme of langdurige overlast

Ondanks de succesvolle inzet van Buurtbemiddeling komt het steeds vaker voor dat overlastsituaties moeilijk oplosbaar blijken te zijn. In veel gevallen is sprake van multiprobleem situaties die alleen met behulp van professionals kunnen worden opgelost. De complexiteit van deze situaties neemt steeds meer toe.

Partijen zijn van mening dat bij de aanpak niet alleen in het belang van de veroorzaker van de problematiek moet worden gehandeld, maar dat er ook vooral aandacht moet zijn voor degenen die het slachtoffer zijn van de overlast. Partijen zijn van mening dat een goede, snelle en verantwoorde aanpak alleen mogelijk is als de professionele organisaties hier nauw met elkaar (blijven) samenwerken.

### 6.4 Beperking woningontuiming

Het ontruimen van een woning en het vervolgens weer opvangen van de bewoners kost de maatschappij veel geld. Een verhuurder blijft met een oninbare vordering zitten als gevolg van huurachterstanden en 'mutatieschade'. De overheid moet voor een sociaal vangnet zorgen door onder meer een crisisopvang in te richten en de problematiek zet zich vaak op andere locaties voort.

De laatste jaren zijn veel potentiële ontruimingën voorkomen door een goede samenwerking tussen Gemeente Ermelo, UWOON en Stichting Welzijn Ermelo. Partijen zijn voorstander van continuering en eventueel uitbreiding van deze samenwerking.

### **6.5 Hennepconvenant**

Diverse organisaties werken samen bij het tegengaan van het telen van hennep en het verhandelen van drugs vanuit woningen. De afspraken hierover zijn vastgesteld in het zogenaamde hennepconvenant. Indien een hennepkwekerij wordt aangetroffen in een woning gaat de burgemeester over tot sluiting van de woning. Een maatregel die zowel bij huur- als koopwoningen kan worden toegepast. Door het middel snel toe te passen wordt niet alleen het zerotolerance beleid zichtbaar, maar wordt ook daadkracht getoond. Daarnaast treedt het middel van afschrikking als mechanisme in werking. Partijen hebben oog voor de noodzaak om snel weer een woning aan woningzoekenden ter beschikking te stellen en maatschappelijke kosten als huurderiving te beperken.

Indien in een woning van UWOON een hennepkwekerij wordt aangetroffen, treedt onmiddellijk een ontruimingsprocedure in werking.

Partijen achten het van belang dat de procedures van gemeente (sluiting op last van de burgemeester) en UWOON (opzegging huur en/of ontruimingsprocedure) op elkaar worden afgestemd.

### **6.6 Doelstellingen**

- a. Krachtige leefbare wijken en buurtschappen waarin ruimte is voor gemêleerde bewonerssamenstelling met bijbehorende voorzieningen.
- b. Burgerparticipatie wordt gestimuleerd en eventueel gefaciliteerd.
- c. Alle mogelijke middelen (juridische en niet-juridische) worden ingezet om extreme en/of langdurige woonoverlast te beperken.
- d. Extreme en/of langdurige woonoverlast wordt niet geaccepteerd en intensief bestreden.
- e. Bij het telen van hennep in of het verhandelen van drugs vanuit woningen wordt een zerotolerance beleid gevoerd.

### **6.7 Afspraken**

1. UWOON en gemeente Ermelo zetten zich maximaal in om de samenwerking met Stichting Welzijn Ermelo en andere ketenpartners in stand te houden en eventueel uit te breiden.
2. Gemeente Ermelo neemt regie in samenwerking tussen alle ketenpartners bij extreme en langdurige woonoverlast.
3. Zodra bemiddeling niet tot het gewenste resultaat leidt, past UWOON in samenwerking met ketenpartners de gedragsaanwijzing toe. Gemeente Ermelo stimuleert ketenpartners hier hun medewerking aan te verlenen.
4. Samenwerking Gemeente Ermelo, UWOON en Stichting Welzijn Ermelo om huurachterstanden en ontruimingën tegen te gaan, wordt gecontinueerd.
5. UWOON en gemeente Ermelo maken afspraken over het proces rond sluiting van drugspanden.
6. Gemeente Ermelo neemt initiatief om voorafgaand aan het integreren van het sociaal vangnet overleg in het sociaal team met ketenpartners een concreet actieplan woonoverlast op te stellen.

### **7. Overige afspraken/Slotbepalingen**

#### ***Borging***

Leningen die UWOON aantrekt voor de financiering van DAEB activiteiten (Diensten voor Algemeen Economisch Belang) worden geborgd door het WSW (Waarborgfonds Sociale Woningbouw). Deze borging is ingebed in de zekerheidsstructuur van het borgstelsel met meerdere vangnetten en buffers. De rijksoverheid en de gemeente staan beide voor 50% contragarant en vormen hiermee de derde buffer.

Gemeente Ermelo staat garant voor diverse leningen die op termijn geherfinancierd moeten worden. Voor een goede bedrijfsvoering is het van belang dat gemeente Ermelo garant staat voor de herfinanciering van deze leningen. Alleen vanwege zwaarwichtige redenen kan hiervan beargumenteerd worden afgeweken. Hiervan is sprake indien het daadwerkelijke risico dat de gemeente loopt aantoonbaar zodanig is dat de gemeentelijke bedrijfsvoering enkel en alleen door de borgstelling in gevaar komt.

### *Doelstelling*

- a. Een vlot en efficiënt borgstellingsproces teneinde financiering van de DAEB-activiteiten van UWOON in de gemeente Ermelo mogelijk te maken.

### *Afspraken*

1. Gemeente Ermelo heeft de intentie als achtervang garant te staan voor leningen die UWOON onder garantstelling van het WSW aantrekt.
2. Gemeente Ermelo staat garant voor herfinanciering van leningen waarvoor gemeente Ermelo ultimo 2017 reeds de achtervang vervult, tenzij er zwaarwichtige redenen zijn waardoor het bevoegd bestuursorgaan van de gemeente tot een ander besluit komt.
3. UWOON en gemeente Ermelo onderzoeken gezamenlijk de mogelijkheden om te komen tot een passende achtervangovereenkomst.

### **Achterban/Communicatie**

De Groene Draad en UWOON willen huurders (en UWOON ook haar andere belanghouders) meer invloed geven op beleid en de uitvoering. De uitwerking van dit onderwerp uit het ondernemingsplan van UWOON, valt buiten de reikwijdte van deze raamovereenkomst. De wijze waarop De Groene Draad haar achterban raadpleegt, komt onderstaand (kort) aan de orde.

Deze raamovereenkomst wordt door partijen openbaar gemaakt. De Groene Draad plaatst de overeenkomst op haar website.

De Groene Draad raadpleegt haar achterban jaarlijks door het organiseren van twee bijeenkomsten: de ledenvergadering en de algemene huurdersbijeenkomst. De leden kunnen achteraf reageren op deze raamovereenkomst en hebben de mogelijkheid om vooraf in te spreken op de uit deze raamovereenkomst voortvloeiende prestatieafspraken voor 2018 en de daarop volgende jaren.

Om (meer) huurders meer te betrekken bij beleid en uitvoering, doet De Groene Draad onderzoek naar nieuwe vormen van huurdersparticipatie.

### *Doelstelling*

- a. Meer betrekken van de huurders bij beleid en uitvoering door De Groene Draad.
- b. Duidelijke communicatie over deze raamovereenkomst.

### *Afspraken*

1. Partijen plaatsen deze raamovereenkomst op hun eigen website en stellen gezamenlijk een persbericht op over de ondertekening van deze raamovereenkomst en de bijbehorende bijlagen.
2. De Groene Draad stelt haar achterban in de gelegenheid tijdens de ledenvergadering en de algemene huurdersbijeenkomst te reageren op de raamovereenkomst en bouwstenen aan te dragen voor in de toekomst op te stellen prestatieafspraken.
3. De Groene Draad doet in 2017 onderzoek naar nieuwe vormen van huurdersparticipatie.

### **Geschillen**

Partijen gaan er van uit dat geschillen over de raamovereenkomst en de op te stellen prestatieafspraken altijd in goed overleg worden opgelost. Mocht zich een onoverbrugbaar verschil van mening voordoen dan wordt:

1. Onderzocht of over het onderwerp procesafspraken kunnen worden gemaakt.
2. Eventueel een mediator ingeschakeld.
3. Het geschil aan de minister voorgelegd.

### **Aldus opgemaakt en ondertekend in drievoud:**

*Namens gemeente Ermelo*  
*Mr. J. van den Bosch*  
*Wethouder*

*Namens de Groene Draad  
De heer T. Kroon  
Voorzitter  
Namens UWOON  
Mevrouw M.C.F. van Balen-Uijen  
Directeur-bestuurder*

## BIJLAGE 1: Definities en begrippen

### Borging en achtervang

Voor de woningcorporaties is WSW feitelijk een onderlinge waarborgmaatschappij die steunt op 'solidariteit' binnen het borgstelsel en de zekerheidsstructuur. De solidariteit komt op diverse manieren tot uiting.

Om te voorkomen dat WSW een aanspraak krijgt op zijn borgstelling zijn er verschillende vangnetten en buffers. Om te beginnen is er de kasstroom en de vermogensbuffer van de corporatie zelf. Dan is er de saneringssteun, opgebracht door de sector en geaccordeerd door de minister. Corporaties die niet voldoen aan de kredietwaardigheidseisen van WSW komen in beginsel voor sanering in aanmerking.

Het eigen risicovermogen van WSW is daarna de eerste buffer om aanspraken op de borg op te vangen. Deze reserve kan WSW zo nodig aanvullen door het onderpand van de noodlijdende corporatie uit te winnen. De tweede buffer is de onderlinge waarborg van corporaties (het obligo). Corporaties voldoen op eerste verzoek 3,85% van hun geborgde schuldrestant aan WSW. De derde buffer bestaat uit de afspraak met Rijk en gemeenten (de 'achtervang') dat WSW indien nodig kan beschikken over renteloze leningen.

De achtervang van het Rijk (50%) en de gemeenten (50%) is het sluitstuk van de zekerheidsstructuur binnen het borgstelsel. Deze zekerheidsstructuur maakt het mogelijk dat corporaties met voordelige financiering sociale volkshuisvesting kunnen realiseren.

WSW neemt de betaalverplichtingen voor een lening over wanneer de corporatie (ondanks de voordelige financieringsvoorwaarden) de rente en aflossing op een door WSW geborgde lening niet meer kan betalen. Alleen als WSW deze betaalverplichting niet uit de overige buffers in de zekerheidsstructuur kan voldoen, moeten Rijk en gemeenten bijspringen. Op grond van hun rol als achtervanger moeten zij in dat geval renteloze leningen aan WSW verstrekken, en wel onder de volgende afspraken:

- Het Rijk verstrekt in alle gevallen de helft (= 50%) van de renteloze leningen.
- De zogenoemde "schadegemeenten" verstrekken samen een kwart (= 25%) van de renteloze leningen. De schadegemeenten zijn de gemeenten die vermeld zijn in de leningen waarvoor WSW de betaalverplichting overneemt.
- Alle gemeenten die achtervanger zijn van WSW (met inbegrip van de schadegemeenten) verstrekken samen het resterende kwart (= 25%) van de renteloze leningen.
- WSW is nog nooit aangesproken op de borg en schat het risico van de gemeenten en het Rijk in als zeer klein, of zelfs theoretisch.

Het feitelijke risico van de gemeente wordt gevormd door de rente die betaald moet worden over de lening. De hoofdsom van de lening wordt volledig terugbetaald.

### Energieneutraal

Het niet meer energie verbruiken, dan dat op duurzame wijze wordt opgewekt. Compensatie door bosaanplant is hierbij geen optie.

### Hennepconvenant

Met het convenant verplichten de gemeenten, de Veiligheidsregio's en de woningcorporaties binnen de provincies Overijssel en Gelderland en daarnaast alle netbeheerders, de politie, het UWV en het Openbaar Ministerie zich tot een intensieve en integrale aanpak van hennepeteelt.

De partners informeren elkaar bij vermoedens van hennepeteelt, zodat de politie een onderzoek kan instellen. Tijdens dit onderzoek verschaffen de partners elkaar (voor zover wettelijk mogelijk) de informatie die daarbij nodig is. Bij aantreffen van een hennepkwekerij treffen alle partners de nodige maatregelen. In eerste instantie om de gevaarlijke situatie rond de hennepkwekerij te beëindigen en vervolgens om op te treden tegen de hennepkweker. Elke partner heeft op dat gebied zijn eigen mogelijkheden. Daarbij valt te denken aan afsluiting van energie, afsluiting van het pand (zowel huur als koop), het stopzetten van een uitkering, het intrekken van vergunningen het verhalen van schade en onterecht verkregen uitkeringen en het beëindigen van de huurovereenkomst. Dat naast een strafrechtelijke vervolging, waarbij ook gekeken wordt naar de mogelijkheden tot ontneming van geld en luxe goederen. Al deze maatregelen samen moeten als effect hebben dat het starten van een hennepkwekerij wordt voorkomen en herhaling wordt tegengegaan.

### Huurakkoord Aedes – Woonbond



De huren stijgen de komende jaren gematigd. De totale huursom (alle huren bij elkaar) van de sociale huurwoningen van een woningcorporatie mag de komende jaren met niet meer dan het inflatiepercentage plus 1 procent stijgen.

Aedes en de Woonbond vinden – evenals het kabinet – dat de huur meer moet worden gebaseerd op de kwaliteit van de woning. Binnen de gekozen huursombenadering kan daarom bij huurwoningen met een relatief lage huur de huur wat meer stijgen dan bij woningen die al een relatief hoge huur hebben. Er is gekozen voor twee categorieën:

- Bij huurwoningen met een huur boven 80 procent van de maximale huurprijs (volgens het puntensysteem), mag de huur stijgen met maximaal het inflatiepercentage.
- Bij huurwoningen waarvan de huidige huur onder de 80 procent van de maximale huurprijs (volgens het puntensysteem) ligt, mag de huur stijgen met maximaal inflatie plus 2,5 procent.

Ook de huurprijzen bij nieuwe verhuringen (zogenoeten 'harmonisatie') kunnen gematigd stijgen. De huurstijgingen bij het wisselen van huurders vallen namelijk binnen de overeengekomen stijging van de totale huursom. Huurstijgingen die het gevolg zijn van het verbeteren en verduurzamen van woningen vallen niet onder de maximale stijging van de huursom.

### **Gedragsaanwijzing**

De gedragsaanwijzing is een 'aanwijzing' omtrent het gedrag van een huurder en houdt het midden tussen een lichte, niet-juridische maatregel, zoals buurtbemiddeling en een juridisch zwaar middel zoals woningontzuiming. Bij een gedragsaanwijzing kunnen verboden (het is verboden luide muziek te gehore te brengen tussen 20.00 uur en 8.00 uur) en geboden (huurder dient de tuin op te ruimen en opgeruimd te houden) inhouden. Onderscheid wordt gemaakt tussen een vrijwillige gedragsaanwijzing in de vorm van een overeenkomst en een niet-vrijwillige gedragsaanwijzing opgelegd door de rechter.

### **Gereguleerde woningen**

Woningen met een huur onder de liberalisatiegrens (710,68 euro in 2016) behoren tot de sociale of gereguleerde huursector.

### **Klimaatneutraal**

Dit wil zeggen dat bepaalde activiteiten (al dan niet binnen een bepaald gebied of op een bepaalde plek) geen positief of negatief effect hebben op het klimaat.

Een gemeente is klimaatneutraal als de totale hoeveelheid van alle binnen de gemeente vrijkomende broeikasgassen (naast CO<sub>2</sub>-emissies door energieproductie ook emissies van andere broeikasgassen), even groot is als de vermeden emissies o.a. door de binnen de gemeente opgewekte duurzame energie. Compensatie door bosaanplant is hierbij tevens een optie.

De gemeente wil, in samenwerking met haar partners, het vangnet zijn dat nodig is. Dit betekent dat gemeente Ermelo partners wil faciliteren in het organiseren van passend wonen met de nodige ondersteuning en zorg voor deze groep. [Bron: Hoofdstuk 3.3. Woonvisie]

### **Niveaus toegankelijkheid sociale huursector**

Er zijn verschillende niveaus van toegankelijkheid benoemd voor gelijkvloerse woningen:

*Niveau 0: niet gelijkvloerse woning:* de woning is alleen te bereiken door trappen te lopen of er is in de woning zelf een trap aanwezig die nodig is om één van de primaire ruimten (woonkamer, slaapkamer, badkamer en keuken) te bereiken. Deze woning is in principe niet geschikt voor iemand met beperkingen bij het lopen.

*Niveau 1: Nultrapswoning:* de woning heeft alle primaire voorzieningen (woonkamer, keuken, minimaal één slaapkamer, badkamer en toilet) op de begane grond van de woning. Indien de woning deel uitmaakt van een flatcomplex gaat het om een benedenwoning of is de woning per lift bereikbaar. In de woning zijn wel drempels aanwezig waardoor de woning geschikt is voor bewoners met geringe beperkingen bij het lopen of een beperkt uithoudingsvermogen (hart/long problemen) waardoor zij geen trap meer kunnen lopen.

*Niveau 2: Rollator toegankelijke woning:* de bewoner kan zich (eventueel met een rollator) zonder grote hindernissen in en door het woongebouw en naar de woning bewegen. De woning is geschikt voor


bewoners met beperkingen bij het lopen waarbij zij soms ook lichte instabiliteitproblemen hebben. Met behulp van een rollator kunnen zij grotere afstanden overbruggen. In de woning kunnen zij lopen door te steunen.

**Niveau 3: Rolstoel toegankelijk, rollator doorgankelijk:** de bewoner kan zonder (grote) hindernissen met een 'standaard' rolstoel<sup>1</sup> in en door het woongebouw en naar de woning bewegen en kan via de voordeur met de rolstoel in de woning komen. De rolstoel is in de woning niet goed te gebruiken, een rollator is dat wel. De woning is geschikt voor bewoners met een beperkte loopafstand die eventueel in de woning gebruik maken van een rollator maar niet meer in staat zijn grotere afstanden te overbruggen of op oneffen terrein te lopen.

**Niveau 4: Rolstoel doorgankelijk:** de woning is bereikbaar met een 'standaard' rolstoel en is geschikt voor gebruik van deze rolstoel in de woning. De woning is geschikt voor bewoners die zich zittend moeten verplaatsen. Het gebruik van een actieve tillift is mogelijk naast het bed en bij de toiletgang.

### Passend toewijzen



Passend toewijzen		Netto huurprijs per maand (prijsspeil 2016)		
Uw huishoudgrootte	Uw verzamelinkomen	≤ €586,68	> €586,68 ≤ €628,76	> €628,76 ≤ €710,68
	≤ €22.100	✓		
	> €22.100 ≤ €35.739		✓	✓
	> €35.739 ≤ €45.000			✓
	≤ €30.000*	✓		
	> €30.000* ≤ €35.739		✓	✓
	> €35.739 ≤ €45.000			✓
<small>*vanaf de AOW-leeftijd € 30,050</small>				
	≤ €30.000*	✓	✓	
	> €30.000* ≤ €35.739	✓	✓	✓
	> €35.739 ≤ €45.000			✓
<small>*vanaf de AOW-leeftijd € 30,050</small>				

### Slaagkans

Het aantal nieuwe verhuringen gedeeld door het aantal reagerende woningzoekenden op jaarbasis x 100%. Bij een nieuwe verhuring is de ingangsdatum van het huurcontract bepalend.

### Streefhuur

Voor elke woning is een 'streefhuur' bepaald. Dit is de kale huurprijs die een nieuwe huurder betaalt voor een woning. De grenzen van de huurtoeslagwet (passend toewijzen) zijn daarbij het uitgangspunt. De streefhuren worden jaarlijks geïndexeerd.

### Toewijzingsbeleid

Beleid woonruimteverdeling

### Vangnet kwetsbare groep

Tot de kwetsbare groep inwoners worden gerekend: senioren met een intensieve zorgvraag, mensen met psychische problematiek, mensen met ernstige lichamelijke, zintuiglijke of verstandelijke beperking(en).

1 ) Met een zitbreedte van <500 mm en mogelijkheid tot een kniestand van 90°

## BIJLAGE 2: Procesafspraken

### Overlegcyclus

We hanteren een overlegcyclus die aan de voorwaarden in de Woningwet voldoet. In de cyclus besteden we aandacht aan de zogenaamde PDCA-cyclus. [Plan-Do-Check-Act]. We maken afspraken [Plan], we voeren ze uit [Do], we evalueren ze [Check] en we sturen eventueel bij door bijvoorbeeld nieuwe afspraken niet alleen te baseren op deze raamovereenkomst maar ook op de evaluatie van de vorige prestatieafspraken [Act]. Uiteraard is er dan ook ruimte voor nieuwe ontwikkelingen en voortschrijdende inzichten.

De planning en bijbehorende cyclus zien er als volgt uit:

Nr.	Onderwerp	Verantwoordelijke	Deelnemers	Datum gereed	Toelichting
1.	Periodiek bestuurlijk overleg	Gemeente	Bilateraal overleg UWOON en Gemeente	31 maart 30 juni 30 sept. 31 dec.	Gemeente en UWOON hebben 4 keer per jaar bestuurlijk overleg over diverse onderwerpen. Dit overleg wordt voorafgegaan door ambtelijk overleg. Indien mogelijk wordt dit gecombineerd met tripartietoverleg.
2.	Jaarverslag	UWOON		1 mei	Met toelichting op uitvoering volkshuisvestelijk beleid
3.	Evaluatie uitvoering prestatieafspraken	Gemeente	Gemeente DGD UWOON	1 juni	Evaluatie, onder meer aan de hand van het jaarverslag; Levert input voor bijstelling lopende en/of toekomstige prestatieafspraken
4.	Zienswijze op jaarverslag	Gemeente De Groene Draad		1 juli	Facultatief
5.	Financiële informatie	Aw en WSW		1 juli	Vanaf 2017 stuurt rijksoverheid informatie naar gemeente en De Groene Draad. Van belang bij de eerstvolgende prestatieafspraken
6.	Bod op woonvisie en Uitnodiging opstellen prestatieafspraken komende twee jaar	UWOON		1 juli	Bod wordt opgesteld door UWOON in overleg met de Groene Draad en vervolgens gestuurd naar gemeente
7.	Opstellen prestatieafspraken ambtelijk niveau	UWOON	Gemeente DGD UWOON	15 sept.	
8.	Vaststellen concept prestatieafspraken	UWOON	Gemeente DGD UWOON	1 okt.	
9.	Validatie en ondertekening	Gemeente De Groene Draad UWOON	College B&W Bestuur	1 nov.	Indien partijen terug worden gestuurd naar de onderhandelingstafel dan geschillen ombuigen tot procesafspraken
10.	Verzenden prestatieafspraken naar Minister	UWOON		15 dec.	Prestatieafspraken worden vergezeld met de zogenaamde dPi. Gemeente en De Groene Draad ontvangen kopie
11.	Zienswijze op prestatieafspraken	Gemeente De Groene Draad		Binnen 4 weken	Facultatief. Indien 6 maanden na start overleg nog geen prestatieafspraken zijn gemaakt.

### Afspraken

Om het totale proces goed te laten verlopen worden de volgende afspraken gemaakt:

- Gemeente Ermelo, De Groene Draad en UWOON erkennen elkaar als de wettelijke en volwaardige overlegpartners voor het maken van deze raamovereenkomst en de daaruit voortvloeiende prestatieafspraken.
- Deze raamovereenkomst heeft een looptijd tot en met 31 december 2021.
- Gemeente en UWOON en De Groene Draad voeren tenminste 2 x per jaar bestuurlijk overleg. Daarnaast vindt er nog twee keer per jaar bilateraal bestuurlijk overleg plaats tussen Gemeente en UWOON.
- De bovenstaande overlegcyclus wordt door partijen onderschreven.
- UWOON hanteert bij de overleggen de voorzittershamer en gemeente Ermelo is penvoerder rondom raamovereenkomst en prestatieafspraken
- De bestuurlijke overleggen van de drie organisaties worden voorafgegaan door ambtelijke overleggen waarbij de drie organisaties allen vertegenwoordigd zijn.
- De Groene Draad kan zelfgekozen professionele ondersteuning vragen voor advisering over inhoudelijke vraagstukken en het betrekken van hun achterban. De Groene Draad en UWOON maken afspraken over dekking van de kosten die De Groene Draad hierbij maakt.

8. Gemeente Ermelo actualiseert periodiek de Woonvisie en betreft daar tenminste de twee andere partijen bij.
9. Voorafgaande aan de actualisatie van de woonvisie laat gemeente Ermelo een gemeentelijk of regionaal woningmarktonderzoek uitvoeren; Over de kostenverdeling wordt vooraf met UWOON en, indien het om een regionaal onderzoek gaat, met andere in de regio werkzame gemeenten en woningcorporaties afspraken gemaakt.
10. UWOON actualiseert periodiek haar ondernemingsplan en betreft hier haar belanghouders bij en in het bijzonder gemeente Ermelo en de Groene Draad.

## BIJLAGE 3:

### Convenant Samenwerking 2016-2020 gemeente Ermelo en woningbouwcorporatie UWOON Thema duurzaam wonen

#### Partijen

**Stichting UWOON**, gevestigd te Harderwijk, Deventerweg 5 3843 GA Harderwijk, bij deze gelegenheid rechtsgeldig vertegenwoordigd door de directeur-bestuurder << nog in te vullen >>, deze rechtspersoon hierna te noemen UWOON

en

**Gemeente Ermelo**, gevestigd te Ermelo, Raadhuisplein 2, 3851 Ermelo, ten deze rechtsgeldig vertegenwoordigd door de wethouder << nog in te vullen >>, deze rechtspersoon hierna te noemen Ermelo

#### Begrippen

**Bod:** *Het Bod geeft conform de nieuwe woningwet, artikel 43, een overzicht van bijdragen die UWOON in Ermelo wil en kan leveren aan het gemeentelijke volkshuisvestingsbeleid.*

**Buurtopwekker** Een buurtopwekker is een installatie waarmee duurzame energie opgewekt wordt, waarbij er een directe relatie is tussen de opwekker en een aantal bewoners woonachtig in de buurt van de opwekker.

#### Overwegende dat

- Ermelo en UWOON elkaar in de uitvoering van het woonbeleid blijvend als belangrijke partners zien, elk vanuit hun eigen maatschappelijke rol;
- Ermelo en UWOON behoefte hebben aan een gemeenschappelijk handelingskader: het convenant is geen doel, maar een middel om samen te werken in de uitvoering van maatregelen op het gebied van duurzaamheid binnen het woonbeleid en om elkaars maatschappelijke activiteiten op elkaar af te stemmen;
- UWOON wil bijdragen aan lagere energielasten voor haar huurders om hiermee hun totale woonlasten te verminderen;
- Ermelo het als haar opgave ziet om op diverse fronten bij te dragen aan de landelijke duurzaamheidsdoelstellingen en in het bijzonder aan haar eigen gemeentelijke duurzaamheidsambitie. Verduurzaming van de woningvoorraad vormt daarbij één van de componenten;
- De gemeenteraad van Ermelo de ambitie heeft vastgesteld om in 2030 energieneutraal en in 2035 klimaatneutraal te zijn;
- *Woonvisie Ermelo 2014* van Ermelo door UWOON uitgewerkt is in haar strategisch ondernemingsplan met daarbij de ambitie om binnen 12 jaar op gemiddeld label B uit te komen.

#### Komen het volgende overeen:

##### Artikel 1. Algemene uitgangspunten

- a. In dit convenant spreken partijen de uit te voeren inspanningen, de rolverdeling en de benodigde middelen voor een duurzame woonopgave af.
- b. Ermelo doet met dit convenant geen afbreuk aan haar publiekrechtelijke taken en plichten en zal deze onverminderd uitvoeren.
- c. Bij wijziging van wet- en regelgeving hebben zowel UWOON als Ermelo het recht om dit convenant te ontbinden.
- d. Het is Ermelo bekend dat UWOON een jaarlijks besluitvormingsproces heeft en er daardoor per kalenderjaar concrete afspraken kunnen worden gemaakt.
- e. De bij dit convenant gevoegde bijlagen zijn onlosmakelijk verbonden met dit convenant.

##### Artikel 2. Relatie met het Bod

- a. Dit convenant is de uitwerking van het Bod tussen Ermelo en UWOON op het aspect duurzaamheid en geeft nadere invulling over de samenwerkingsafspraken in het kader van het Programma Duurzaamheid.

- b. UWOON brengt jaarlijks, vóór 1 juli, een Bod uit op de gemeentelijke woonvisie. Dit Bod en de daaruit volgende prestatieafspraken kunnen gevolgen hebben voor dit convenant.

### **Artikel 3. Looptijd, monitoring en herijking**

- a. Dit convenant heeft een looptijd van vier jaar en treedt in werking op de dag na ondertekening van het convenant.
- b. Partijen monitoren gedurende de looptijd van dit convenant de uitvoering van de afgesproken maatregelen twee keer per jaar op werkgroep-niveau.
- c. Jaarlijks worden de bestuurders betrokken bij de monitoring.
- d. Alleen wanneer daar aanleiding toe is, schalen partijen op naar het Bestuurlijk Overleg tussen de Ermelo en UWOON.
- e. Halverwege de looptijd van dit convenant, zal in één Bestuurlijk Overleg een tussentijdse evaluatie van de inspanningen zoals geformuleerd besproken worden.

### **Artikel 4. Bestaande woningvoorraad van UWOON**

- a. In de periode 2016 – 2020 kent UWOON opgaven voor de bestaande bouw, deze opgaven zullen in een separaat document nader uitgewerkt worden.
- b. Binnen een periode van 6 jaar heeft UWOON geen woningen meer in haar bezit met een energielabel G.
- c. De overige woningen van de voorraad van UWOON worden binnen een periode van 12 jaar (2x een cyclus van 6 jaar) naar gemiddeld energielabel B gebracht. (Conform het strategisch ondernemingsplan van UWOON) Alle technische maatregelen worden genomen op natuurlijke onderhoudsmomenten. Dit is met uitzondering van woningen die binnen het strategisch voorraadbeleid van UWOON op einde exploitatie staan.
- d. UWOON en Ermelo gaan zich inspannen om daar waar mogelijk extra labelstappen te realiseren, waarbij Ermelo aanvullende middelen wil inzetten. Conform onderhoudsplanning zullen er in 2017 36 woningen naar label C gebracht worden. De in artikel 4.g genoemde pilot moet duidelijk maken hoe deze woningen naar energieneutraal gerenoveerd kunnen worden en welke bijdrage vanuit Ermelo daarbij dan nodig is.
- e. Wanneer UWOON in een woningcomplex van plan is om duurzaamheidsmaatregelen te treffen, maakt UWOON zich sterk om deze maatregelen ook aan te laten bieden aan eigenaren van omliggende woningen. Ermelo zal deze opschaling communicatief ondersteunen en op projectbasis financieel ondersteunen.
- f. Voor woningen die in aanmerking komen voor renovatie wordt ernaar gestreefd om deze minimaal naar energielabel A te brengen. Een en ander is ook afhankelijk van de minimale 70% instemming van de zittende huurders.
- g. UWOON zal in een pilot in 2016 onderzoeken of een drietal woningen naar energieneutraal gerenoveerd kan worden. Ermelo zich zal inspannen om hier een aantal woningen vanuit de particuliere sector aan toe te voegen. Ermelo zal sowieso met een contactpersoon deelnemen aan de werkgroep van deze pilot en een financiële bijdrage aan deze pilot leveren.
- h. Ermelo zal UWOON actief faciliteren in het proces rond de verduurzaming als het gaat om subsidieaanvragen voor gemeentelijke, provinciale, landelijke of Europese regelingen en bezien of actieve ondersteuning mogelijk en haalbaar is.
- i. Ermelo en UWOON zullen actief bijdragen om in het werkgebied van UWOON een uitvoeringsprogramma duurzaamheid tot stand te brengen.

### **Artikel 5. Nieuwbouw**

- a. In de periode 2016 – 2020 is UWOON voornemens de nieuwbouw opgaven zoals opgenomen in bijlage A – UWOON opgave nieuwbouw periode 2016 – 2020 te realiseren.
- b. Bij nieuwbouw wordt gekeken naar mogelijkheden omtrent het energieneutraal bouwen.
- c. Wanneer dit niet mogelijk blijkt, treden Ermelo en UWOON in overleg om te onderzoeken op welke manier dit wel mogelijk is.

### **Artikel 6. Energiegebruik en gedrag**

- a. UWOON gaat vrijwillige energiecoaches onder huurders werven om huurders te helpen minder energie te gebruiken.

- b. Daarnaast gaat UWOON met huurders in gesprek over hun invloed op een goed leefklimaat zoals bijvoorbeeld hoe men om kan gaan met vochtoverlast. UWOON en Ermelo bespreken de mogelijkheid om samen op te trekken om dit middel te gebruiken voor álle inwoners.

#### **Artikel 7. Nieuwe oplossingen**

- a. Ermelo zal samen met UWOON een onderzoek doen naar de verschillende mogelijkheden van zonne-energie op daken van huurwoningen.
- b. UWOON zal in 2016 starten met een pilot en op basis daarvan bepalen of een vervolg mogelijk is. Daarnaast zal de gemeente Ermelo zich inspannen om deze pilot procedureel en financieel mogelijk te maken.
- c. Ermelo zal samen met UWOON een verkenning uitvoeren naar de mogelijkheden van buurtopwekkers en de rol van huurders daarbij. Om die reden zal ook de huurdersbelangenorganisatie De Groene Draad betrokken worden bij deze verkenning.

#### **Artikel 8. Communicatie**

- a. UWOON en Ermelo gaan gezamenlijke meer en vaker de publiciteit zoeken rond het thema duurzaamheid, hun inzet op het thema en de bereikte resultaten.
- b. UWOON en Ermelo gaan hun beider informatiekanaalen hiervoor in zetten en daarnaast aanvullende communicatiemiddelen en momenten gebruiken, zoals modelwoningen en kijkdagen.
- c. UWOON en Ermelo zullen daartoe een gezamenlijk communicatieplan maken.

#### **Artikel 9. Vernieuwde strategische visie**

- d. UWOON zal Ermelo bij het uitwerken van haar portefeuillestrategie betrekken. Ditzelfde geldt voor de uitwerking van het duurzaamheidsbeleid van de gemeente Ermelo richting UWOON.

#### **Artikel 10. Overige bepalingen**

- a. Partijen spannen zich in eventuele geschillen omtrent de uitvoering van dit convenant altijd in goed onderling overleg op te lossen.
- b. Wijzigingen in wet- en regelgeving kunnen aanleiding zijn voor (één van de) partijen om dit convenant op te zeggen.
- c. Er zal altijd eerst interne besluitvorming hebben plaatsgevonden voordat zaken voor dit convenant in aanmerking komen.

Opgemaakt in tweevoud te Ermelo op .....

<< Naam >>  
Directeur-bestuurder  
woningcorporatie UWOON

<< Naam >  
Wethouder  
Gemeente Ermelo

---

## Bijlage A: UWOON opgave nieuwbouw periode 2016 – 2020

Sociale huurwoningen:

- Kerklaan/Postlaantje
- De Driesprong

## Bijlage B: Afsprakenlijst

Wanneer	Wat	Wie
2016	Uitvoeren pilot om 3 woningen te renoveren naar energieneutraal	UWOON
2016	Werven van energiecoaches	UWOON
2016	Doen van onderzoek naar zonne-energie op daken van huurwoningen	Ermelo en UWOON
2016	Doen van onderzoek naar de mogelijkheden van buurtopwekkers	Ermelo en UWOON
2016	Maken van een gezamenlijk communicatieplan.	Ermelo en UWOON
2017	Beslissen of 36 woningen naar energieneutraal gerenoveerd kunnen worden.	UWOON
Medio 2018	Tussentijdse evaluatie van de geformuleerde inspanningen	Ermelo en UWOON