

Besluit van de wethouder van de gemeente Ermelo, de directeur van UWOON en de voorzitter van de huurdersorganisatie De Groene Draad houdende Jaarafspraken 2018

Gemeente Ermelo, woningcorporatie UWOON en huurdersorganisatie De Groene Draad hebben op 31 oktober 2016 de raamovereenkomst prestatieafspraken 2017-2021 ondertekend. Hierin zijn de kaderafspraken voor de periode 2017-2021 opgenomen over de volgende thema's:

- Beschikbaarheid en betaalbaarheid
- Duurzaamheid
- Wonen-welzijn-zorg
- Huisvesting urgente en bijzondere doelgroepen
- Leefbaarheid en burgerparticipatie

Daarnaast zijn er afspraken gemaakt over borging en de samenwerking met elkaar.

Jaarlijks worden er op basis van relevante thema's en vraagstukken concrete afspraken voor het daaropvolgende jaar gemaakt. Als basis voor de jaarafspraken levert UWOON, conform de Woningwet 2015, voor 1 juli aan de gemeente een meerjarig overzicht van de voorgenomen werkzaamheden (bod) aan.

De drie partijen zijn de volgende afspraken voor 2018 met elkaar overeengekomen:

Beschikbaarheid en betaalbaarheid

Onderwerp	Uitvoering/ Initiatiefnemer	Afspraak
Toevoeging woningvoorraad	UWOON	UWOON en de gemeente Ermelo spannen zich gezamenlijk in om t/m 2020 150 sociale huurwoningen te realiseren, waarvan maximaal 30 tijdelijke woningen. In 2018 worden de volgende projecten gerealiseerd: <ul style="list-style-type: none"> • Kerklaan/Postlaantje: start bouw 31 woningen (oplevering in 2019) • De Driesprong: start bouw 24 woningen (oplevering in 2019, onder voorbehoud besluitvorming UWOON) • De Schakel: onderzoek naar de realisatie van 10 wooneenheden <p>Doel: <i>vraaggericht uitbreiden van de sociale huurwoningvoorraad</i></p>
Toevoeging woningvoorraad	Gemeente	De gemeente en UWOON overleggen over potentiële locaties voor woningbouw, regulier en tijdelijk. Voor de woningbouw t/m 2020 worden concrete locaties aangewezen waarvan de haalbaarheid aan de hand van een SWOT-analyse wordt vastgesteld. Voor locaties na 2020 wordt een lijst met potentiële locaties opgesteld, die tenminste één keer per jaar wordt geactualiseerd. <p>Doel: <i>vraaggericht uitbreiden van de sociale huurwoningvoorraad</i></p>
Verkoop huurwoningen	UWOON	UWOON verkoopt huurwoningen volgens haar Vastgoedstuuringsbeleid. Voor 2018 wordt verwacht dat dit om maximaal 2 à 3 woningen gaat. De woningen worden verkocht aan de zittende huurder of nadat de huur van de woning is opgezegd. Het aantal woningen dat verkocht wordt, wordt in navolgende jaren ook weer aan de voorraad toegevoegd. <p>Doel: <i>het beperkt houden van het verkoopprogramma, waardoor het aantal sociale huurwoningen op peil blijft</i></p>
Tijdelijke woonruimte /	Gemeente	De gecombineerde werkgroep tijdelijke huisvesting/huisvesting vergunninghouders wordt voortgezet (8 tot 10 x per jaar). In dit overleg worden de mogelijkheden, voorgang en knelpunten van het realiseren van tijde-

Taakstelling vergunninghouders		<p>lijke huisvestingsvormen mogelijk maken. Eens per kwartaal wordt de stand huisvesting vergunninghouders gemonitord.</p> <p>Doel: op korte termijn huisvesting realiseren voor spoedzoekers, waaronder starters, mensen die uitstromen uit de zorg, arbeidsmigranten, vergunninghouders, etc.</p>
Woonruimteverdeling	UWOON	<p>De gezamenlijke woningcorporaties op de Noord-Veluwe stellen een eens per jaar een rapportage over de woonruimteverdeling op. Naast deze rapportage verstrekt UWOON de gemeente minimaal twee maal per jaar cijfermatige informatie over de slaagkans in Ermelo, inschrijftijden en mutatiegraad. UWOON en de gemeente overleggen over een format.</p> <p>Doel: vergroten van het inzicht in het functioneren van de huurwoningmarkt.</p>
Vergroten slaagkans & doorstroming	UWOON	<p>UWOON voert samen met de gemeente en de Groene draad een onderzoek uit naar (creatieve) manieren om de slaagkans van woningzoekenden te vergroten tot 40% in 2026. Voor dit onderzoek wordt o.a. de input van huurders/woningzoekenden gevraagd. Daarbij wordt o.a. gekeken naar de mogelijkheden om door te stromen naar vrije sector huurwoningen (vanaf €711) en koopwoningen. Het onderzoek leidt tot een concreet pakket aan maatregelen, waarvan de eerste uiterlijk in 2019 kunnen worden uitgevoerd (evt. volgens een pilot). Voorafgaand aan het onderzoek wordt de definitie van slaagkans aan de hand van de regionale rapportage woonruimteverdeling gezamenlijk vastgesteld.</p> <p>Doel: vergroten van de slaagkans voor verschillende groepen woningzoekenden.</p>
Jaarlijkse huurverhoging	UWOON	<p>UWOON overlegt in januari met De Groene Draad over de jaarlijkse huurverhoging.</p> <p>Doel: het realiseren van huurbeleid passend bij marktontwikkelingen en landelijke regelgeving.</p>

Duurzaamheid

Onderwerp	Uitvoering/ Initiatiefnemer	Afspraak																		
Verhogen energielabel	UWOON	<p>De aanpak bestaat uit drie onderdelen:</p> <ul style="list-style-type: none"> Bij 229 huurwoningen worden energetische maatregelen getroffen om het energielabel te verhogen, onder voorbehoud van de goedkeuring van de begroting van UWOON en geldende wet- en regelgeving (o.a. Flora- en Faunawet). Dit aantal is inclusief de vanuit 2017 i.v.m. de flora- en faunawet doorgeschoven woningen. De maatregelen leiden er toe dat de woningen in 2021 tenminste label C hebben, er geen woningen meer zijn met D,E,F of G-labels en het woningbezit van UWOON in de gemeente Ermelo gemiddeld label B krijgt. <p>De onderstaande tabel inzicht in de ontwikkeling van de energielabels in de komende 5 jaar.</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Ermelo</th> <th>Label A+</th> <th>Label A</th> <th>Label B</th> <th>Label C</th> <th>Label D</th> <th>Label E</th> <th>Label F</th> <th>Label G</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Ultimo 2017</td> <td>1%</td> <td>17%</td> <td>22%</td> <td>44%</td> <td>13%</td> <td>1%</td> <td>1%</td> <td>1%</td> </tr> </tbody> </table>	Ermelo	Label A+	Label A	Label B	Label C	Label D	Label E	Label F	Label G	Ultimo 2017	1%	17%	22%	44%	13%	1%	1%	1%
Ermelo	Label A+	Label A	Label B	Label C	Label D	Label E	Label F	Label G												
Ultimo 2017	1%	17%	22%	44%	13%	1%	1%	1%												

		<table border="1"> <tr> <td>Ultimo 2018</td> <td>1%</td> <td>17%</td> <td>22%</td> <td>46%</td> <td>12%</td> <td>1%</td> <td>1%</td> <td>1%</td> </tr> <tr> <td>2018</td> <td>1%</td> <td>17%</td> <td>22%</td> <td>52%</td> <td>7%</td> <td>1%</td> <td>1%</td> <td>1%</td> </tr> <tr> <td>2019</td> <td>1%</td> <td>17%</td> <td>22%</td> <td>55%</td> <td>5%</td> <td>0%</td> <td>1%</td> <td>0%</td> </tr> <tr> <td>2020</td> <td>1%</td> <td>17%</td> <td>22%</td> <td>58%</td> <td>3%</td> <td>0%</td> <td>0%</td> <td>0%</td> </tr> <tr> <td>2021</td> <td>1%</td> <td>17%</td> <td>22%</td> <td>61%</td> <td>0%</td> <td>0%</td> <td>0%</td> <td>0%</td> </tr> </table> <ul style="list-style-type: none"> UWOON biedt huurders van eengezinswoningen op hun eigen verzoek, bij mutatie en bij planmatig onderhoud de mogelijkheid om zonnepanelen op hun dak te laten aanbrengen. In 2018 neemt UWOON 30% van de aanschafkosten voor haar rekening; de overige kosten worden verrekend in de servicekosten bij de huur. Voorwaarde voor het plaatsen van zonnepanelen is dat het technisch mogelijk is en dat het voldoende rendement overlevert. In de bovenstaande tabel is het plaatsen van zonnepanelen en het effect op de energielabels niet verwerkt. Wanneer UWOON een complex grootschalig renoveert, onderzoekt UWOON de mogelijkheid om voor dit complex een hoger energielabel (dan C) te realiseren. <p>Doel: <i>vergroten van de energiezuinigheid van de huurwoningvoorraad.</i></p>	Ultimo 2018	1%	17%	22%	46%	12%	1%	1%	1%	2018	1%	17%	22%	52%	7%	1%	1%	1%	2019	1%	17%	22%	55%	5%	0%	1%	0%	2020	1%	17%	22%	58%	3%	0%	0%	0%	2021	1%	17%	22%	61%	0%	0%	0%	0%
Ultimo 2018	1%	17%	22%	46%	12%	1%	1%	1%																																							
2018	1%	17%	22%	52%	7%	1%	1%	1%																																							
2019	1%	17%	22%	55%	5%	0%	1%	0%																																							
2020	1%	17%	22%	58%	3%	0%	0%	0%																																							
2021	1%	17%	22%	61%	0%	0%	0%	0%																																							
Verhogen energielabel	UWOON	<p>Bij bovenstaande projecten worden energiebesparende maatregelen ook aan de eigenaren van omliggende woningen aangeboden. Dit is alleen mogelijk als in de directe omgeving vergelijkbare woningen aanwezig zijn. De gemeente ondersteunt deze opschaling financieel en door middel van communicatie. In 2018 bepalen UWOON en de gemeente of hiervoor een geschikte pilot is aan te wijzen.</p> <p>Doel: <i>vergroten van de energiezuinigheid van de koopwoningvoorraad.</i></p>																																													
Energieneutraal bouwen	UWOON	<p>UWOON voert een twee pilots uit met de realisatie van Nul Op de Meter-woningen</p> <p>Doel: <i>ervaring op doen met het realiseren van NOM-woningen.</i></p>																																													
Inzet subsidies	Gemeente	<p>De gemeente onderzoekt of en zo ja op welke wijze duurzaamheidssubsidies (lokaal, provinciaal) in gezet kunnen worden voor huurders.</p> <p>Doel: <i>huurders stimuleren tot extra duurzaamheidsmaatregelen.</i></p>																																													
Energiecoaches	Gemeente	<p>De gemeente en UWOON onderzoeken gezamenlijk over de energiecoaches en het energieloket in elkaar geïntegreerd kunnen worden. Daarbij wordt o.a. gekeken naar de inzet van mensen en PR-inzet.</p> <p>Doel: <i>duidelijkheid voor huurders en kopers waar zij terecht kunnen voor energieadvies.</i></p>																																													
Beschikbaar stellen gebruiksgegevens	Gemeente	<p>De gemeente stelt aan UWOON per blok gebruiksgegevens (via de netwerkbeheerder) beschikbaar.</p> <p>Doel: <i>meer inzicht in het verbruik van huurders en de effecten van energiebesparende maatregelen.</i></p>																																													

Bijzondere woonvormen (zorg en begeleiding)

Onderwerp	Uitvoering/ Afspraak
-----------	----------------------

	Initiatiefnemer	
Toegankelijkheid	UWOON	<p>Huurders die in de buurt van voorzieningen wonen (maximaal 600 meter vanaf een supermarkt) wordt de mogelijkheid geboden om kosteloos (onder voorwaarden) kleine aanpassingen aan de woningen te laten uitvoeren om langer zelfstandig te wonen. Voor 2018 is voldoende budgettaire ruimte om aanvragen te kunnen afhandelen. In de periode 2017/2018 worden deurautomaten geplaatst in complexen aan de IJsbaanweg (2017), Kampvelderweg en Spechtstraat. UWOON en de gemeente overleggen welke communicatiemiddelen kunnen worden ingezet om de bekendheid met woningaanpassingen te vergroten.</p> <p>Doel: <i>woningen op maat toegankelijk maken voor bewoners. Het aanbod van toegankelijke woningen wordt vergroot.</i></p>
Toegankelijkheid	UWOON	<p>Bij nieuwbouwprojecten stemmen UWOON en de gemeente af welk niveau van toegankelijkheid (volgens het classificatieniveau) en domotica maatregelen wenselijk en haalbaar zijn.</p> <p>Doel: <i>langer zelfstandig wonen van huurders mogelijk maken</i></p>
Beleidsvisie wonen met zorg	Gemeente	<p>De gemeente stelt een Beleidsvisie wonen met zorg vast. Deze visie wordt opgesteld in samenspraak met de omgeving. UWOON draait mee in de projectgroep, die voor dit traject wordt vastgesteld en brengt o.a. de resultaten van het onderzoek naar de woonsituatie van senioren (uitgevoerd in 2017) in. De Groene Draad wordt gevraagd om deel te nemen aan de klankbordgroep.</p> <p>Doel: <i>het opstellen van een visie op wonen en zorg, waarvoor draagvlak in de omgeving bestaat.</i></p>
Bijzondere woonvormen	Gemeente	<p>De gemeente onderzoekt de behoefte aan nieuwe woonconcepten, bijvoorbeeld concepten die bijdragen aan het langer zelfstandig wonen van mensen met een zorgvraag, tiny houses, etc. UWOON verleent medewerking aan deze onderzoeken.</p> <p>Doel: <i>huishoudens met verschillende woonvragen een plek bieden binnen de gemeente Ermelo</i></p>
Bijzondere woonvormen	Gemeente	<p>De gemeente en UWOON maken afspraken over het realiseren van twee Skaeve huse. Dit aantal is gebaseerd op regionale afspraken.</p> <p>Doel: <i>ook mensen die zodanige overlast veroorzaken dat ze in een buurt niet te handhaven zijn een dak boven hun hoofd te bieden.</i></p>
Uitstroom zorg	Gemeente	<p>De gemeente evalueert de regeling Uitstroom zorg en het 'loket' de Centrale Uitgang. De evaluatie vindt plaats in regionaal verband, waarbij zowel de gemeenten als de woningcorporaties worden betrokken.</p> <p>Doel: <i>uitstroom vanuit de maatschappelijke zorg, beschermd wonen en overige zorg naar gewoon wonen mogelijk maken</i></p>
Woonvormen maatschappelijke zorg	UWOON	<p>UWOON en de gemeente staan open voor het in Ermelo realiseren van bijzondere woonvormen die op regionaal niveau worden ontwikkeld, zoals Housing First, Stap voor Stap-wonen etc. Beide partijen houden elkaar op de hoogte van ontwikkelingen en gaan na een regionaal verzoek actief op zoek naar mogelijke locaties.</p> <p>Doel: <i>huisvesting bieden aan mensen die de grip op hun leven zijn kwijt geraakt en dakloos (dreigen te) raken</i></p>

Urgente woonvragen	Gemeente	De gemeente organiseert een brainstorm met UWOON en het Sociaal Team over oplossingen voor urgente woonvragen die bij diverse cliënten leven en die om een creatieve oplossing vragen. Doel: <i>gebrek aan woonruimte een minder beperkende factor laten zijn in de trajecten van het Sociaal Team</i>
--------------------	----------	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

Leefbaarheid en veiligheid

Onderwerp	Uitvoering/ Initiatiefnemer	Afspraak
Preventie overlast	Gemeente	De gemeente onderzoekt de mogelijkheden van een wijkverpleegkundige om GGZ-problematiek en eenzaamheid eerder te signaleren. Doel: <i>voorkomen van overlast door preventief te werk te gaan</i>
Veilige woning-woonomgeving	UWOON	Bij nieuwbouw- en groot onderhoud/renovatieprojecten stemmen UWOON en de gemeente af welke maatregelen mogelijk en nodig zijn om te komen tot een veilige woning en woonomgeving (o.a. Politie Keurmerk Veilig wonen, ruimtelijke inrichting zoals verlichting en beplanting, het koppelen van brandmelders tussen woningen, etc.). Hiervoor worden projecten ingebracht in het brede afstemmingsoverleg dat de gemeente wekelijks organiseert. Doel: <i>het creëren van een veilige woning en woonomgeving</i>
Veilig gebruik zorg	Gemeente	De gemeente en UWOON gaan in gesprek met thuiszorgorganisaties over het veilig gebruik van sleutelkastjes. Doel: <i>het verminderen van het gebruik van onveilige sleutelkastjes</i>

Communicatie en participatie

Onderwerp	Uitvoering/ Initiatiefnemer	Afspraak
Huurdersparticipatie	De Groene Draad	De Groene Draad doet onderzoek naar nieuwe vormen van huurdersparticipatie. De nadruk ligt op het informeren en in gesprek gaan met huurders, o.a. via het organiseren van huurdersavonden en de website van De Groene Draad. Doel: <i>vergroten van de participatie van huurders</i>
Huurdersparticipatie	De Groene Draad	UWOON en De Groene Draad zoeken de samenwerking bij het uitvoeren van projecten. De Groene Draad stelt voldoende mensen beschikbaar voor het meedraaien in maximaal 3 projecten. Doel: <i>vergroten van de betrokkenheid van huurders/huurdersorganisatie</i>
Co-creatie ontwikkelingen	UWOON	UWOON doet (in haar hele werkgebied) meerdere ervaringen op met het in co-creatie met bewoners en de omgeving ontwikkelen van toekomstplannen van complexen. Onder co-creatie wordt verstaan het in nauwe samenwerking met bewoners vanaf het begin nadenken over ontwikkelingen. Na afronding van de ontwikkeling onderzoekt UWOON de doelmatigheid van de aanpak.

		Doel: <i>vergroten van de betrokkenheid van bewoners en de buurt bij nieuwbouw of verbouwplannen</i>
Communicatieplan	UWOON	UWOON ontwikkelt in samenspraak met de gemeente een format voor een communicatieplan voor vervangende nieuwbouw/(ver)nieuwbouw. Aan de hand van dit format maakt UWOON op basis van de specifieke kenmerken van een project een communicatieplan op maat. Doel: <i>het inzetten van een doeltreffende communicatieaanpak bij nieuwbouw of verbouwplannen</i>

De jaarafspraken 2018 zijn overeengekomen en getekend te Ermelo op 11 december 2017.

Namens UWOON
Mevrouw Ir. M.C.F. van Balen-Uijen
Directeur-bestuurder

Namens gemeente Ermelo
Mr. J. van den Bosch
Wethouder

Namens Huurdersorganisatie De Groene Draad
de heer T. Kroon
Voorzitter