

Prestatieafspraken Ermelo 2021

1. Inleiding

Vanaf 2016 maken gemeente Ermelo, UWoon en de Groene Draad prestatieafspraken conform de Woningwet 2015. De basis voor deze prestatieafspraken zijn de woonvisie 2014 en de raamovereenkomst 2016-2021. De woonvisie is richtinggevend en kaderstellend op het vlak van bouwen en wonen voor de langere termijn. In de raamovereenkomst zijn de speerpunten per thema voor de kortere termijn 2017-2021 benoemd. In de jaarafspraken worden deze vervolgens geconcretiseerd.

Corona

2020 stond in het teken van Corona en de daarmee samenhangende maatregelen en consequenties. Het was zoeken naar nieuwe wegen om met elkaar samen te werken op afstand. Door de nieuwe werkelijkheid kwamen er werkzaamheden tijdelijk "on hold" te staan en er werden andere activiteiten in gang gezet. En in de digitale wereld gingen we gezamenlijk door met de ontwikkeling van de tijdelijke woningen aan de Smidsweg/Beemdweg en met de ontwikkeling van de woonvisie 2020. Ook de Groene Draad is via de digitale weg aangesloten. Mooi om te ervaren dat we samen het fijn en prettig wonen in Ermelo ook in de nieuwe werkelijkheid verder gestalte kunnen geven.

Woonvisie 2020

De woonvisie vormt de basis voor de raamovereenkomst en de prestatieafspraken. In 2020 wordt de woonvisie geactualiseerd. Dit is nodig omdat sinds 2015 de dynamiek op de woningmarkt is veranderd. Zo is de druk op de woningmarkt sterk toegenomen en verandert de behoefte aan type woningen van eengezinswoningen naar meer diversiteit. Gedurende het proces van opstellen van de woonvisie worden belanghouders op verschillende momenten betrokken. In 2019 is hiermee gestart met het maatschappelijk raadsprogramma. Hierbij hebben raadsleden bewoners gevraagd naar hun wensen ten aanzien van het (toekomstig) wonen in gemeente Ermelo. In 2020 is hier een vervolg aan gegeven. Verschillende belanghouders zijn digitaal betrokken en bevroegd naar hun visie op het wonen in gemeente Ermelo met een vooruitblik naar 2030. Eind 2020 wordt de woonvisie 2020 voorgelegd aan de gemeenteraad.

Omdat de woonvisie de basis vormt van de prestatieafspraken is het logisch om na vaststelling van de woonvisie 2020 ook de raamovereenkomst en prestatieafspraken qua opzet en inhoud tegen het licht te houden. Vorig jaar is er gestart met een nieuwe opzet. Per thema wordt de actualiteit weergegeven, vervolgens de gezamenlijke doelstellingen, de maatregelen op hoofdlijnen en daarna per partij de jaarafspraken. De gezamenlijke structurele afspraken worden in tegenstelling tot vorig jaar niet meer per thema weergegeven maar in de bijlagen. Dit zijn afspraken uit het verleden die nu onderdeel uitmaken van de reguliere werkzaamheden.

Speerpunten 2021

Door Corona is er geen brede maatschappelijke peiling geweest om de speerpunten voor de afspraken 2021 te bepalen. Wel heeft UWoon een bod uitgebracht op de woonvisie. In dit bod wordt geanticiperd op de woonvisie 2020 en is er rekening gehouden met de eerder afgesloten prestatieafspraken. De rode draad in het bod van UWoon en de ophanden zijnde woonvisie is het feit dat we alleen samen met bewoners en andere belanghebbenden kunnen zorgen voor voldoende, duurzame en betaalbare woningen waar de bewoners van Ermelo fijn kunnen wonen. De hoogste prioriteit wordt gegeven aan de beschikbaarheid van huurwoningen, de betaalbaarheid en het verduurzamen van de woningen.

2. Beschikbaarheid

Actuele situatie

De mate waarin een woningzoekende naar een sociale huurwoning uit Ermelo erin slaagt¹ om passende woonruimte te vinden is in de regio in 2019 verder afgenomen². Het aantal actief woningzoekenden is harder gestegen dan de vrijgekomen woningen. Dit heeft geleid tot een afname van de slaagkans. De invloed van de Corona crisis op de beschikbaarheid van woningen is (nog) niet zichtbaar in de cijfers. Wat de effecten hiervan zullen zijn is dus nog even afwachten.

1) De gemiddelde kans dat een actief woningzoekende erin slaagt een corporatiewoning te vinden wordt gedeeld door het aantal vrijgekomen woningen in diezelfde periode. In 2018 lag de gemiddelde slaagkans in de regio Noord-Veluwe op 15 procent net als in 2018. Grofweg komt dat overeen met een gemiddelde zoektijd van 6,5 jaar. Bewoners van Ermelo hadden in 2019 een slaagkans van 16% ten opzichte van 17% in 2018. Hierbij wordt uitgegaan van de kans dat een actief woningzoekende in de gemeente Ermelo woonruimte vindt in de regio.

2) Gebaseerd op de jaarrapportage woonruimteverdeling 2018 Noord Veluwe.

De druk op de woningmarkt is hoog. In de woningmarktanalyse gemeente Ermelo, die is opgesteld in het kader van de woonvisie 2020, is aangegeven dat er meer woningen nodig zijn maar dat deze behoefte na 2030 gaat afvlakken na het vrijkomen van de woningen van de babyboom-generatie. Dit vraagt om een zorgvuldig opgestelde visie waarbij de korte en lange termijn behoefte goed op elkaar moeten worden afgestemd. Om voldoende sociale huurwoningen te kunnen realiseren is het noodzakelijk om dit tegen zo laag mogelijke kosten te doen. Grondkosten maken een belangrijk deel van de investering uit.


Doelstellingen gemeente Ermelo, UWOON en de Groene Draad

- Op korte termijn vaststellen van een actuele visie op bouwen en wonen voor de komende jaren;
- Een sociale huurwoningvoorraad die past bij de behoefte van woningzoekenden;
- De slaagkans van woningzoekenden is vergroot.
- Voldoen aan de landelijke taakstelling voor de huisvesting van vergunninghouders.

Maatregelen op hoofdlijnen

- Uitbreiding van de sociale woningvoorraad (permanent en tijdelijk);
- Het bevorderen van doorstroming op de huurmarkt;
- Wanneer er onttrekkingen uit de sociale huurwoningvoorraad zijn door sloop, verkoop³ of liberalisering⁴ dan wordt dit gecompenseerd door nieuwbouw elders.

Jaarafspraken

UWOON	Jaarafspraken 2021
1.	De omvang van de woningvoorraad van UWOON in gemeente Ermelo neemt toe met 44 woningen (49 nieuwbouw woningen en max. 5 onttrekkingen) in 2021 en 64 woningen (49 nieuwbouw woningen, 20 tijdelijke woningen en max. 5 onttrekkingen) in 2022. Dit levert de volgende woningvoorraad ontwikkeling op: 
2.	UWOON onderzoekt in samenwerking met gemeente mogelijke tijdelijke huisvestingsvormen. Wanneer de druk op de woningmarkt afneemt, zijn deze tijdelijke woningen makkelijk af te stoten.
3.	UWOON heeft in 2019 onderzoek gedaan naar mogelijkheden om de slaagkans te vergroten. In 2020 heeft UWOON de volgende activiteiten in gang gezet en vervolgt deze: <ul style="list-style-type: none"> • Stimuleren doorstroming met behulp van seniorencoach • Communicatiestrategie ontwikkelen om woningruil te stimuleren • Meer informatie over de woning vermelden bij de advertentie • Sancties op weigeren ontwikkelen met de samenwerkende partijen in de regio Noord Veluwe.
4.	UWOON zoekt in samenwerking met de gemeente Ermelo (minimaal twee) locaties voor permanente huisvesting.
5.	In 2021 wordt gestart met een pilot "wonen in de achtertuin" waarbij het doel is minimaal 2 woningen te realiseren.

Gemeente	Jaarafspraken 2021
6.	In 2020 heeft gemeente in samenwerking met UWOON de woonvisie opgesteld. Samen wordt er in 2021 vervolg gegeven aan het uitvoeringsprogramma van de woonvisie. Zowel UWOON als de Groene Draad zijn betrokken bij het opstellen van de gemeentelijke woonvisie.

3) UWOON verkoopt woningen volgens haar portefeuillestrategie. De woningen worden verkocht aan de zittende huurder of nadat de huur van de woning is opgezegd.

4) De huurprijs wordt verhoogd boven de liberalisatiegrens (€737,14) waardoor ze buiten de sociale huurwoningvoorraad vallen.

7.	Samen zoeken gemeente Ermelo en UWOON een tweede locatie voor het realiseren van tijdelijke huisvesting voor spoedzoekers waarbij ten minste 10% valt onder de kwaliteitskortingsgrens en 80% van het aanbod valt onder de 1e aftoppingsgrens.
8.	Gemeente maakt, na vaststelling van de woonvisie, met UWOON afspraken over de omvang van de sociale woningvoorraad voor de komende 10 jaar.
9.	UWOON wijst in 2021 maximaal 15% van de leegkomende woningen toe aan de middeninkomens (tot 48.000 euro). Woningzoekenden met urgentie hebben hierbij voorrang.

3. Betaalbaarheid

Actuele situatie

Door de Corona crisis hebben sommige huurders te maken met inkomensverlies. De huurders die dit overkomt zien dat hun woonlasten⁵ gelijk blijven maar hun inkomen (sterk) dalen. Of te wel hun netto woonquote⁶ zal verder stijgen. Over de omvang en impact van de Coronacrisis voor huurders zijn geen harde cijfers beschikbaar. Er hebben zich slechts een beperkt aantal huurders bij UWOON gemeld die in de problemen kwamen met het betalen van de huurprijs. UWOON is met deze bewoners in gesprek gegaan en samen is gekeken naar de best passende aanpak. Betaalbaarheid blijft een zeer actueel en prioritair onderwerp. In de miljoenennota (september 2020) wordt ook ruimte gemaakt voor de betaalbaarheid van wonen. Voor 2021 kondigt het kabinet de volgende maatregelen aan:

1. Huurders met een laag inkomen en hoge huur kunnen in 2021 huurverlaging aanvragen. Dat kan al alleen wordt het nu voor woningcorporaties verplicht gesteld.
2. De overdrachtsbelasting voor starters gaat eenmalig omlaag.
3. Het rijk gaat een actief grondbeleid voeren door een rijksontwikkelbedrijf op te zetten.

Woonlasten bestaan ook voor een groot deel uit energielasten en kunnen daarmee van grote invloed zijn op de betaalbaarheid. Zie hiervoor ook het thema "duurzaamheid".

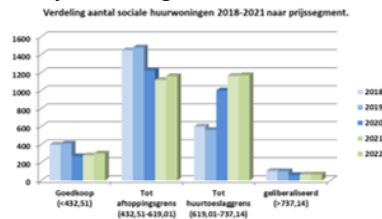
Doelstellingen gemeente Ermelo, UWOON en de Groene Draad

- Het hebben van voldoende betaalbare sociale huurwoningen voor de bewoners van Ermelo;
- Het hebben van een huurprijsbeleid passend bij marktontwikkelingen en landelijke regelgeving.

Maatregelen op hoofdlijnen

- Beperken van huurverhogingen voor mensen die huurtoeslag ontvangen;.
- Woningen toevoegen aan de sociale woningvoorraad.
- Energiemaatregelen uitvoeren waarbij de bijdrage vanuit bewoners lager is dan de besparing op de energielasten.

Jaarafspraken

UWOON	Jaarafspraken 2021
10.	<p>Op basis van het huurprijsbeleid hanteert UWOON de volgende verdeling van de woningvoorraad naar huurprijsklasse :</p> <p>10% van de woningen - Goedkoop (<€432,51)⁷</p> <p>45% van de woningen - Tot 1^e aftoppingsgrens (€432,52-€619,01)</p> <p>45% van de woningen - Tot de liberalisatiegrens (€619,02-€737,14)</p> <p>De ontwikkeling van de UWOON huurwoningvoorraad naar prijssegment is weergegeven in bijstaande grafiek.</p>  <p style="text-align: center;">Verdeling aantal sociale huurwoningen 2018-2021 naar prijssegment.</p>

5) Woonlasten zijn alle kosten die het wonen met zich brengt.

6) Dit is het aandeel van het besteedbaar inkomen dat huishoudens kwijt zijn aan de huurprijs (of netto hypotheeklasten), energielasten en gemeentelijke heffingen.

7) Genoemde huurprijsgrenzen prijspeil 2020.

11.	Bij het uitvoeren van energiemaatregelen tot label C vraagt UWOON geen huurprijs (servicekosten)verhoging van zittende bewoners. Wel vraagt UWOON een bijdrage voor het aanbrengen van zonnepanelen.
-----	--

Gemeente	Jaarafspraken 2021
12.	Naar aanleiding van het woningmarktonderzoek Noord-Veluwe (2019) en de woonvisie 2020 worden met UWOON afspraken gemaakt over de aantallen sociale huurwoningen per prijssegment voor de komende 10 jaar.

4. Duurzaamheid

Actuele situatie

Samen met relevante stakeholders waaronder UWOON heeft gemeente Ermelo de Transitie visie warmte opgesteld en vastgesteld. Hierin wordt omschreven welke wijk wanneer wordt begeleid naar aardgasvrij. Daarnaast wordt er een logische volgorde en tempo gegeven voor het aardgasvrij maken van de eerste wijken in de gemeente Ermelo. De transitievisie gaat over de gehele gebouwde omgeving en is de basis voor het uitrollen van de warmtetransitie in Ermelo en met het verlagen van onze CO₂-uitstoot. Ook is er in 2020 gewerkt aan de regionale energie strategie (RES). Deze RES wordt in 2021 voorgelegd aan de raad om vast te stellen.

UWOON heeft in 2019 haar duurzaamheidsbeleid opgesteld en haakt daarmee aan bij de landelijke doelstellingen op het vlak van CO₂ uitstoot en het gasloos maken van de bestaande woningen.

De gemeente geeft samen met UWOON een vervolg aan de Wijk van de toekomst: het deel van wijk West dat als eerste gasloos wordt gemaakt. Hiervoor is een subsidie van provincie Gelderland ter beschikking gesteld.

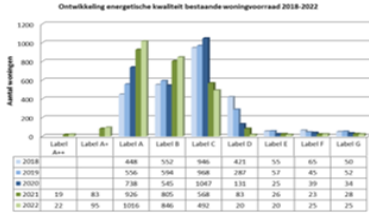
Doelstellingen gemeente Ermelo, UWOON en de Groene Draad

- De duurzaamheid van de huurwoningvoorraad is vergroot;
- Overlast door (regen)water, hitte en droogte wordt zoveel mogelijk voorkomen.

Maatregelen op hoofdlijnen

- Woningen verduurzamen;
- Huurders op een laagdrempelige manier informeren over energiebesparing;
- Ervaring opdoen met verschillende technieken en maatregelen op het gebied van duurzaamheid en klimaatadaptatie.

Jaarafspraken

UWOON	Jaarafspraken 2021																																																						
13.	<p>UWOON voert energiemaatregelen uit bij bestaande woningen. UWOON realiseert daarmee een stijging van het aantal woningen met een A-D label en een afname van het aantal woningen met een label E-G. Hiermee is een investering gemoeid van € 4.136.00 in 2020 en € 4.951.000 in 2021</p> <p>Ontwikkeling energetische kwaliteit bestaande woningvoorraad 2018-2022</p>  <table border="1"> <thead> <tr> <th></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>2018</td> <td>488</td> <td>512</td> <td>986</td> <td>423</td> <td>55</td> <td>65</td> <td>50</td> <td></td> </tr> <tr> <td>2019</td> <td></td> <td>556</td> <td>598</td> <td>708</td> <td>287</td> <td>57</td> <td>45</td> <td>52</td> </tr> <tr> <td>2020</td> <td></td> <td>738</td> <td>545</td> <td>1047</td> <td>133</td> <td>25</td> <td>39</td> <td>34</td> </tr> <tr> <td>2021</td> <td>19</td> <td>83</td> <td>526</td> <td>805</td> <td>568</td> <td>83</td> <td>26</td> <td>23</td> </tr> <tr> <td>2022</td> <td>22</td> <td>95</td> <td>595</td> <td>846</td> <td>492</td> <td>20</td> <td>25</td> <td>25</td> </tr> </tbody> </table>		Label A+	Label A	Label B	Label C	Label D	Label E	Label F	Label G	2018	488	512	986	423	55	65	50		2019		556	598	708	287	57	45	52	2020		738	545	1047	133	25	39	34	2021	19	83	526	805	568	83	26	23	2022	22	95	595	846	492	20	25	25
	Label A+	Label A	Label B	Label C	Label D	Label E	Label F	Label G																																															
2018	488	512	986	423	55	65	50																																																
2019		556	598	708	287	57	45	52																																															
2020		738	545	1047	133	25	39	34																																															
2021	19	83	526	805	568	83	26	23																																															
2022	22	95	595	846	492	20	25	25																																															
14.	In 2020 is gestart met het ombouwen van 320 woningen naar aardgasvrij ⁸ . Hiervoor wordt de subsidie van de provincie Gelderland ingezet. En wordt in 2021 vervolgd.																																																						
15.	Eén van de maatregelen om de riolering te ontlasten is het afkoppelen van regenwater dat van de daken afkomstig is. Waar mogelijk wordt bij grootschalige renovatie in bestaande woonwijken het regenwater afgekoppeld van de riolering om het water vervolgens te infiltreren in de bodem.																																																						

8) Afhankelijk besluitvormingsproces UWOON en goedkeuring investeringsvoorstel.

16.	UWOON erkent het belang van vergroening van de leefomgeving (zoals bij de actie Steenbreek) en bedenkt in 2021 samen met De Groene Draad acties die passen bij dit doel.
17.	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. UWOON onderzoekt of het ook in 2021 mogelijk is dat zij een percentage ¹⁰ van de aanschafkosten van zonnepanelen voor haar rekening neemt. 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.

Gemeente	Jaarafspraken 2021
18.	De gemeente start in 2020 met een uitgebreide isolatiecampagne in de Wijk voor de toekomst voor de eigenaar/bewoners én een verdere oriëntatie op aantrekkelijke installatietechnieken om ook deze woningen aardgasvrij te maken binnen de komende 7 jaar.
19.	Gemeente start met regentonactie in voorjaar 2021 voor inwoners.

5. Bijzondere woonvormen (zorg, begeleiding en toegankelijkheid)

Actuele situatie

In de Woonvisie 2020 wordt er aandacht besteed aan wonen en zorg. De verwachting is dat de woonvisie eind 2020 gereed is. De zoektocht naar een locatie voor maatwerkwoningen is tijdelijk stil komen te liggen door Corona. Het betrekken van belanghebbenden bij de onderzoeken van kansrijke locaties was door de beperkte mogelijkheden van huisbezoek en bijeenkomsten moeilijk. Een opdracht met ruimtelijke en maatschappelijke uitdagingen die ook in 2021 vervolg krijgt.

De wachttijden voor mensen die vanuit de Centrale Uitgang op een woning wachten is in 2020 dermate snel opgelopen dat er besloten is om al in 2020 het percentage dat hiervoor beschikbaar wordt gesteld te verhogen naar 6%.

Doelstellingen

- Wonen en zorg is opgenomen in de Woonvisie 2020. Er zijn voor mensen die een vorm van zorg of begeleiding nodig hebben voldoende woningen beschikbaar;
- Langer zelfstandig wonen van huurders mogelijk maken;
- Het hanteren van een inclusie agenda, waarvoor draagvlak in de omgeving bestaat.
- Het voorkomen van dakloosheid

Maatregelen op hoofdlijnen

- Realiseren van maatwerkwoningen;
- Het verhogen van het percentage woningen dat beschikbaar is voor de Centrale Uitgang.¹¹

Jaarafspraken

UWOON	Jaarafspraken 2021
20.	UWOON stelt voldoende woningen beschikbaar aan de Centrale Uitgang, zodat het percentage van 6% wordt gehaald.

Gemeente	Jaarafspraken 2021
21.	Samen met onze partners waaronder UWOON gaan we aan de slag met het uitvoeringsprogramma van de woonvisie 2020. Hierin wordt ook aandacht besteed aan Wonen en Zorg.
22.	In 2021 worden er in Ermelo minimaal vier maatwerkwoningen gerealiseerd. UWOON is hierbij de verhuurder..

¹⁰ Dit percentage wordt door UWOON tijdens de begrotingsbespreking vastgesteld ergens eind september. Daarna kan dit in een concreter percentage worden aangegeven.

¹¹ De Centrale Uitgang is bedoeld voor inwoners in de gemeente Harderwijk, Ermelo, Putten, Oldebroek, Elburg en Nunspeet die verblijven in een beschermde woonvorm of in de maatschappelijke opvang. Bij de Centrale Uitgang kan men een aanvraag indienen om in aanmerking te komen voor een woning via bijzondere toewijzing om uitstroom uit de maatschappelijke opvang en de beschermde woonvorm te bevorderen en de zelfredzaamheid van mensen te vergroten.

23.	Gemeente onderzoekt en indien wenselijk stelt samen met UWOON een WMO convenant op in EHZ ¹² verband.
24.	Gemeente voert in samenwerking met de regiogemeenten Noord Veluwe in 2021 het versnellingsplan Beschermd Thuis en Aanpak Dakloosheid uit

6. Leefbaarheid en veiligheid

Actuele situatie

Zoals ook uit landelijke onderzoeken blijkt is het aandeel bewoners met een "rugzak" in de wijk toegenomen. Deze verandering is mede een gevolg van de verandering in wetgeving scheiden van wonen en zorg¹³ en het passend toewijzen¹⁴. Hiermee worden meer bewoners met een "rugzak" geacht zelfstandig in de wijk te kunnen wonen. UWOON ervaart dat deze groep groeit.

Vanuit het wijkgericht werken wordt ingezet op een intensievere samenwerking tussen het Leefbaarheidsteam, UWOON en andere partners. Het doel is om met elkaar de samenredzaamheid te versterken en daarmee bij te dragen aan de leefbaarheid. Ook in het Sociaal Team speelt UWOON een rol, gericht op zelfredzaamheid van haar bewoners, om daarmee een schone, veilige leefomgeving zonder overlast te bevorderen.

Doelstellingen:

- Overlast is zoveel mogelijk voorkomen, o.a. door samenwerking in Wijkgericht werken;
- Er is een veilige woning en woonomgeving gecreëerd in een leefbare wijk.;
- Huurachterstanden en daarmee schulden en huisuitzettingen zijn zoveel mogelijk voorkomen.

Maatregelen op hoofdlijnen:

- Samen optrekken om overlast in de wijk te voorkomen;
- Voorkomen van overlast door preventief te werk te gaan;
- Leefbaarheid bevorderen o.a. door gezamenlijk en met bewoners wijkagenda's op te stellen.

Jaarafspraken

UWOON	Jaarafspraken 2021
25.	Vanaf 2021 zal UWOON participeren in het project Vroegsignalering schulden EHZ. (Na het ondertekenen van een convenant melden landelijke en lokale partijen, zoals energieleveranciers, zorgverzekeringen en woningcorporaties de betalingsachterstanden. Door deze betalingsachterstanden te matchen ontstaat een beter beeld van de financiële problemen van een klant. Daardoor kan de schuldhelpverlening gericht en outreachend worden ingezet.
26.	UWOON werkt samen met het Leefbaarheidsteam aan wijkagenda's en andere projecten om de leefbaarheid voor haar huurders te bevorderen.
27.	UWOON werkt samen met partners in het maatschappelijke veld en in contact met de huurder, aan het verbeteren van de sociale en fysieke leefomgeving op moment er sprake is van overlast of verloedering. Zo mogelijk worden burens of andere omstanders betrokken (o.a. voor de-stigmatisering, begrip en doen van een actief beroep op burenhulp).

7. Communicatie en participatie

Actuele situatie

Samen met bewoners, medewerkers en maatschappelijke organisaties wordt de weg bewandeld om te komen tot nieuwe woon-initiatieven. UWOON doet ervaring op met het in co-creatie met bewoners ontwikkelen van toekomstplannen voor complexen. En ook bij gemeente denken bewoners mee om het wonen in Ermelo zo optimaal mogelijk invulling te geven. In 2021 stelt gemeente Ermelo het Participatiebeleid op.

Doelstellingen:

- Bewoners, huurders/huurdersorganisatie en (maatschappelijke) organisaties zijn waar mogelijk betrokken bij visievorming en (beleids)ontwikkeling;

¹² EHZ staat voor gemeenten Ermelo, Harderwijk en Zeewolde.

¹³ Mensen dienen in Nederland zo lang mogelijk thuis te blijven wonen. Zo nodig met ondersteuning van de gemeente of zorg via de zorgverzekering. Door de invoering van het scheiden van wonen en zorg (2013-2016) wordt het wonen en de zorg apart gefinancierd.

¹⁴ Huishoudens krijgen met passend toewijzen een woning met een huur die aansluit bij hun inkomen. De passendheidsnorm is onderdeel van de Woningwet (2015)

- De communicatie bij nieuwbouw of verbouwplannen is verbreed;
- Vergroten draagvlak en bekendheid jaarafspraken bij belanghouders.

Maatregelen op hoofdlijnen

- Bij nieuwbouw of verbouwplannen is doeltreffende communicatie ingezet;
- Bewoners en huurders worden bevroegd bij het opstellen van de woonvisie, (beleids)ontwikkeling en bij toekomstplannen voor projecten.

Jaarafspraken

UWOON	Jaarafspraken 2021
30.	UWOON doet (in haar hele werkgebied) meerdere ervaringen op met het in co-creatie met bewoners, de huurdersorganisaties en de omgeving ontwikkelen van toekomstplannen van complexen. In Ermelo gaat het om Hamburgerweg 149-159/Oude Telgterweg 104-118; Gelreweg 1 t/m 43; Gelreweg 14 t/m 40 (onder voorbehoud van interne besluitvorming). 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. In Harderwijk doet UWOON momenteel ervaring op met co-creatie. Deze ervaring wordt o.a. gebruikt bij toekomstige projecten in Ermelo. Bewoners van de complexnaam Gelreweg 1 t/m 43 en 2 t/m 40 en Oude Telgterweg 11 t/m 21) hebben een brief ontvangen dat hun complex/buurt de komende jaren op deze manier wordt aangepakt. Ook voor de 6 woningen Hamburgerweg 149-159 is een bijeenkomst gehouden en is in samenspraak met bewoners gekozen om de woningen te slopen. De bewoners komen in aanmerking voor een stadsvernieuwingsurgentie.
31.	UWOON deelt bij (grote) onderhoudsprojecten het communicatieplan met de gemeente. Hiervoor is een gezamenlijk format ontwikkeld.

Gemeente	Jaarafspraken 2021
30.	Gemeente stelt in 2021 haar participatiebeleid op en betreft hierbij bewoners en andere (maatschappelijke) organisaties.

De Groene Draad	Jaarafpraak 2021
31.	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, waaronder de gemeentelijke woonvisie en de wijk van toekomst.

De jaarafspraken 2021 zijn overeengekomen en getekend te Ermelo op 9 december 2020.

*Namens UWOON
Mevrouw F.G. Imming
Directeur-bestuurder*

*Namens gemeente Ermelo
De heer A.L. Klappe
Wethouder*

*Namens Huurdersorganisatie De Groene Draad
de heer H. Beek
Voorzitter*

Bijlage 1: Gezamenlijke structurele afspraken

Beschikbaarheid

Geza- menlijk	Structurele afspraak
a.	De gemeente en UWOON overleggen structureel over potentiële locaties voor sociale woningbouw, zowel regulier als tijdelijk. Het overleg over locaties voor sociale woningbouw vindt plaats in de werkgroep (tijdelijke) huisvestingslocaties. Deze werkgroep komt minimaal 6 keer per jaar bijeen en fungeert als platform voor het bespreken van nieuwe initiatieven voor de bouw van sociale huurwoningen die zich gedurende het jaar voordoen. In de werkgroep informeert de gemeente UWOON ook over de transformatie van recreatieparken, zodat ook hier de mogelijkheden voor sociale huurwoningen in ogenschouw worden genomen. De werkgroep rapporteert aan het overleg tussen de portefeuillehouder wonen/volkshuisvesting en de bestuurder van UWOON, dat vier maal per jaar plaats vindt.
b.	UWOON verkoopt huurwoningen volgens haar portefeuillestrategie. Per jaar wordt verwacht dat dit om maximaal 5 woningen gaat. De woningen worden verkocht aan de zittende huurder of nadat de huur van de woning is opgezegd. Indien een woning wordt verkocht nadat de huur is opgezegd, wordt deze met voorrang aangeboden aan een woningzoekende die een sociale huurwoning achter laat. Het aantal woningen dat verkocht wordt, wordt in navolgende jaren ook weer aan de voorraad toegevoegd.
c.	De gemeente en UWOON spannen zich gezamenlijk in om voldoende (volgens taakstelling van de rijksoverheid) vergunninghouders te huisvesten. Eens per kwartaal wordt de stand huisvesting vergunninghouders gemonitord. Indien in de monitoring knelpunten worden gesignaleerd, treden UWOON en de gemeente in overleg om deze op te lossen.
d.	Voor het stimuleren van de sociale woningbouw is door de gemeente in maart 2019 de verordening sociale woningbouw vastgesteld. Hiermee wordt per project 50% sociale woningbouw voorgeschreven waarvan tenminste 30% sociale huur. Als een plan hier niet aan voldoet dan moet er een substantiële vergoeding worden betaald aan het vereveningsfonds.

Betaalbaarheid

Gezamenlijk	Structurele afspraak
e.	Het sturingsinstrument bij de zoektocht naar nieuwe locaties is de SWOT-analyse (tijdelijke) huisvestingslocaties die in 2018 is opgesteld. De SWOT-analyse geeft een actueel overzicht hoe kansrijk verschillende locaties zijn voor het realiseren van nieuwe sociale huurwoningen.

Duurzaamheid

Gezamenlijk	Structurele afspraak
a.	De gemeente geeft een vervolg aan de Wijk van de toekomst: het deel van wijk West dat als eerste gasloos wordt gemaakt. Het gaat hierbij om zowel huur (320) als koopwoningen (160). UWOON is lid van het projectteam Wijk van de toekomst (tactisch/operationeel niveau). UWOON brengt nu alle woningen in de Wijk van de Toekomst op label A niveau. Ook hier kunnen huurders 8 of 10 panelen op hun dak krijgen tegen een verhoging van de servicekosten. Een bedrag dat door de verlaging van de elektriciteitskosten meteen wordt terugverdiend. UWOON zorgt ervoor dat, met de proeftuinsubsidie van de provincie, alle huurwoningen in de Wijk van de toekomst binnen maximaal 7 jaar (vanaf 2020) gasloos worden. In eerste instantie maakt UWOON weer een voorbeeldwoning in de wijk met een nieuwe zontechniek. Na opgedane ervaringen kijkt men dan of men met deze of andere technieken door wil gaan om de woningen in de wijk aardgasvrij te maken. Indien gewenst faciliteert de gemeente hierin.
b.	Indien een bouwblok energetisch wordt verbeterd en binnen dat bouwblok bevinden zich koopwoningen, dan krijgen deze eigenaar-bewoners een aanbod om (tegen betaling van de kosten) dezelfde verbeteringen te laten uitvoeren. Bij een dergelijk aanbod wijst UWOON de eigenaar-bewoners op de mogelijkheid van een duurzaamheidslening in de gemeente Ermelo.
c.	Wanneer UWOON een complex grootschalig renoveert, onderzoekt UWOON de mogelijkheid om voor dit complex een hoger energielabel (dan C) te realiseren.
d.	UWOON experimenteert met het geven van tips op het gebied van energiebesparing en duurzaamheid aan huurders via haar onderhoudsmedewerkers. Deze medewerkers verstrek-

ken deze tips bij bewoners thuis, wanneer zij aanwezig zijn voor bijvoorbeeld een reparatieverzoek.

Gezamenlijk	Structurele afspraak
e.	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. Daarnaast wordt in 2020 gezamenlijk bepaald of de voorwaarde "in de buurt van voorzieningen (maximaal 600 meter vanaf een supermarkt)" nog steeds relevant en wenselijk is.
f.	Bij nieuwbouwprojecten stemmen UWOON en de gemeente af welk niveau van toegankelijkheid (volgens het classificatieniveau) en domoticamaatregelen wenselijk en haalbaar zijn.
g.	De gemeente en UWOON staan open voor woonconcepten die bijdragen aan het langer zelfstandig wonen van mensen met een zorgvraag. Indien de gemeente of UWOON een vraag binnenkrijgt over het realiseren van een bijzondere woonvorm dan wordt deze vraag besproken in de werkgroep (tijdelijke) huisvestingslocaties. Daarnaast sluit de gemeente Ermelo (als regionaal vertegenwoordiger van de gemeenten op het thema wonen) aan bij het regio-overleg met de woningcorporaties over Maatschappelijke zorg/Beschermd Wonen.
h.	UWOON zoekt actief de samenwerking met zorgaanbieders om te kijken of de woonbehoefte aansluit bij de zorgvraag in Ermelo.
i.	Het percentage woningen dat jaarlijks beschikbaar wordt gesteld voor uitstroom uit de zorg en het 'loket' de Centrale Uitgang is 6%. In het regionaal verband is dit percentage afgesproken. Uiteraard is dit afhankelijk van het geschikte aanbod dat vrij komt.

Bijzondere woonvormen (zorg en begeleiding)

Leefbaarheid en veiligheid

Gezamenlijk	Structurele afspraak
j.	UWOON heeft de afgelopen jaren veel ervaring opgedaan met activiteiten op het gebied van leefbaarheid, zoals buurtbeheer en buurtbemiddeling. Dergelijke reguliere activiteiten worden ook in de komende jaren doorgezet. Werkzaamheden zijn opgenomen in de dagelijkse gang van zaken. Buurtbemiddeling is hierbij een gezamenlijke opgave.
k.	Bij nieuwbouw- en groot onderhoud/renovatieprojecten stemmen UWOON en de gemeente af welk maatregelen mogelijk en nodig zijn om te komen tot een veilige en prettige woning en woonomgeving (o.a. Politie Keurmerk Veilig wonen, ruimtelijke inrichting zoals verlichting en beplanting, het koppelen van brandmelders tussen woningen, het realiseren van voldoende speelgelegenheid, etc.). Hiervoor worden projecten ingebracht in het brede afstemmingsoverleg dat de gemeente wekelijks organiseert.

Communicatie en participatie

Gezamenlijk	Structurele afspraak
l.	Het bod op de woonvisie dat woningcorporaties volgens de Woningwet 2015 verplicht zijn in het voorjaar uit te brengen, wordt beperkt tot een overzicht van kentallen en geplande investeringen. In plaats van daarvan organiseren UWOON en de gemeente een gezamenlijke 'startbijeenkomst prestatieafspraken' met belanghouders, waarin met de omgeving gesproken wordt over de accenten voor de jaarafspraken van het betreffende jaar.
m.	UWOON deelt bij (grote) onderhoudsprojecten het communicatieplan met de gemeente. Hiervoor is een gezamenlijk format ontwikkeld.