

Raamovereenkomst prestatieafspraken Ermelo

2022 tot en met 2025



Inhoud

1.	Inleiding.....	3
1.1	Samenwerking sociale huur: Raamovereenkomst en prestatieafspraken.....	3
1.2	Raamovereenkomst 2022 tot en met 2025	3
2.	Proces samenwerking.....	4
2.1	Strategisch partnerschap als stevige basis.....	4
2.2	Taken en verantwoordelijkheden	4
2.3	Heldere agenda voor blijvend gesprek.....	5
2.4	De kaders.....	6
2.5	De thema's, focus op beschikbaarheid en betaalbaarheid	6
2.6	Status raamovereenkomst: stevige basis, tussentijdse bijstelling mogelijk	6
3.	Inhoud: gezamenlijke visie en ambities, structurele afspraken.....	8
3.1	Beschikbaarheid en betaalbaarheid.....	8
3.2	Huisvesting specifieke groepen.....	10
3.3	Wonen, welzijn, zorg en ouderenhuisvesting	11
3.4	Leefbaarheid en maatschappelijk vastgoed.....	12
3.5	Kwaliteit en duurzaamheid	13
3.6	Overige afspraken	14

1. Inleiding

De gemeente Ermelo, woningcorporatie UWOON en Huurdersbelangenorganisatie De Groene Draad werken met elkaar samen om de huurders en toekomstige huurders van Ermelo op de beste manier van dienst te kunnen zijn. De Woonvisie van de gemeente Ermelo is daarvoor het vertrekpunt. Die visie is een uitnodiging om samen met de gemeente aan de slag te gaan: samen voor een woningmarkt waar mensen hun woonwensen zo goed mogelijk kunnen vervullen. De gemeente handelt als netwerkorganisatie en zij kiest daarom een rol als aanjager: zij stimuleert het bouwen van woningen en het versnellen hiervan.

1.1 Samenwerking sociale huur: Raamovereenkomst en prestatieafspraken

Belangrijk onderdeel van het wonen in Ermelo is de sociale huursector. Volgens de Woningwet zijn corporaties verplicht hun bijdragen aan het gemeentelijk woonbeleid en de voorgenomen activiteiten helder te maken en in te dienen bij gemeente en huurdersorganisatie. Op basis daarvan worden prestatieafspraken gemaakt.

Wij hebben als samenwerkende partijen gekozen voor twee documenten die nauw met elkaar verbonden zijn:

- een Raamovereenkomst voor de periode 2022 tot en met 2025: met procesafspraken over onze samenwerking, een concrete agenda voor onze samenwerking (wanneer doen we wat?) en structurele doelstellingen en afspraken op de belangrijkste thema's voor de langere termijn;
- concretere afspraken voor de komende 2 jaar (2022-2023): wie doet wat wanneer om de doelstellingen voor de langere termijn te kunnen halen?

UWOON brengt binnen het kader van de Raamovereenkomst haar activiteitenoverzicht uit voor de eerstkomende 2 jaar. Een dergelijke periode is goed te overzien en gaat net iets verder dan de al bekende investeringen voor het komend jaar.

1.2 Raamovereenkomst 2022 tot en met 2025

Voor u ligt de Raamovereenkomst Prestatieafspraken Ermelo voor de periode 2022 tot en met 2025. Hierin komt achtereenvolgens aan de orde:

- op welke manier partijen in de komende jaren willen samenwerken;
- welke thema's centraal staan;
- welke doelen partijen in de komende jaren willen nastreven (de stip op de horizon).

2. Proces samenwerking

2.1 Strategisch partnerschap als stevige basis

De gemeente Ermelo, woningcorporatie UWON en Huurdersbelangenorganisatie De Groene Draad werken met elkaar samen om de huurders en toekomstige huurders van Ermelo op de beste manier van dienst te kunnen zijn. Wij handelen op het gebied van het wonen vanuit een strategische samenwerking en een gezamenlijke visie op de sociale huursector.

Dat betekent onder meer dat partijen onderling afstemming zoeken bij beleidsvoorbereiding en -ontwikkeling en elkaar meenemen in de achtergronden en overwegingen. Partijen constateren dat op dat punt nog stappen gezet kunnen worden in de wijze waarop partijen elkaar treffen. Dat vraagt om een heroriëntatie die in 2022 zal worden opgepakt.

Goede samenwerking bestaat ook uit de vrijheid van partijen elkaar aan te spreken als de uitvoering van afspraken niet naar tevredenheid van één van de partijen verloopt.

Uitgangspunten van samenwerking in Ermelo

- Vertrouwen;
- Respect voor elkaars en elkaars standpunten
- Openheid, communicatie en transparantie;
- Wederkerigheid: wederzijdse inspanningen die leiden tot de beste resultaten;
- Stevig en professioneel op de inhoud, zacht en respectvol op de persoon.

2.2 Taken en verantwoordelijkheden

Iedere partij heeft haar eigen taken en verantwoordelijkheden op het gebied van het wonen in Ermelo. Deze kunnen we als volgt omschrijven.

Corporatie	Huurdersorganisatie	Gemeente
<p>Wettelijk bepaalde kerntaak, gericht op de zogenaamde DAEB-activiteiten (Diensten van Algemeen Economisch Belang):</p> <ul style="list-style-type: none">• het huisvesten van personen die door hun inkomen of door andere omstandigheden niet in staat zijn zelfstandig te voorzien in passende huisvesting, en;• het bijdragen aan prettig leefbare wijken waarin de toegelaten instelling bezit heeft. <p>In het verlengde hiervan mogen corporaties specifiek omschreven maatschappelijk vastgoed realiseren en verhuren en bepaalde diensten voor leefbaarheid uitvoeren. Niet-DAEB-activiteiten op nieuwe locaties door een corporatie zijn beperkt toegestaan voor wat betreft middenhuur.</p>	<p>Huurdersorganisaties houden zich bezig met alles waar corporaties zich ook mee bezig houden, alleen dan vanuit het perspectief van de huurder. Belangrijke onderwerpen zijn bijvoorbeeld de jaarlijkse huurverhoging, onderhoud en renovatieprojecten van de corporatie en de prestatieafspraken:</p> <ul style="list-style-type: none">• behartigen belangen van huurders in overleg met corporatie;• gevraagd en ongevraagd adviseren corporatie op beleidsniveau;• raadplegen en mobiliseren achterban;• ondersteunen bewonerscommissies die op complexniveau actief zijn;• vertegenwoordigen huurdersbelang bij opstellen prestatieafspraken in driehoek gemeente, huurdersorganisatie en corporatie.	<p>Artikel 22 van de Nederlandse Grondwet stelt dat 'bevordering van voldoende woonegelegenheid voorwerp is van zorg der overheid'. Het is aan de gemeenteraad om een woonvisie op te stellen (wettelijk verplicht). De gemeente bouwt en beheert woningen niet zelf, maar geeft hiervoor kaders aan. Het gemeentelijk woonbeleid raakt ook veel andere verantwoordelijkheden van de gemeente, bijvoorbeeld:</p> <ul style="list-style-type: none">• ruimtelijke ordening;• maatschappelijke ondersteuning;• wonen en zorg;• beheer openbare ruimte;• leefbaarheid.

2.3 Heldere agenda voor blijvend gesprek

Partijen hebben gekozen voor een praktische, lokale invulling van het proces rond prestatieafspraken. Deze ziet er als volgt uit.

	2022				2023				2024				2025			
	Q1	Q2	Q3	Q4	Q1	Q2	Q3	Q4	Q1	Q2	Q3	Q4	Q1	Q2	Q3	Q4
Evaluatie voorgaande jaar																
Activiteitenoverzicht UWOON																
Prestatieafspraken																
Raamovereenkomst																

Toelichting:

- Vóór 1 april van ieder jaar: evaluatie van lopende afspraken, bijstellen indien nodig, agendering eventueel aanvullende thema's voor komende periode;
- UWOON brengt eens in de twee jaar een activiteitenoverzicht uit. Zij ontwikkelt daarvoor een eenvoudig format dat steeds gebruikt kan worden. Het huidige activiteitenoverzicht hanteren wij als input voor de periode 2022-2023. Het volgende activiteitenoverzicht dient UWOON uiterlijk 1 augustus 2023 in voor de periode 2024-2025;
- In de 2^e helft van 2023 worden de prestatieafspraken herzien voor de nieuwe tweejaarsperiode 2024-2025;
- Als er aanleiding voor is actualiseert de gemeente de Woonvisie in de loop van de komende jaren. Dan zou ook een actualisering van de Raamovereenkomst aan de orde zijn. Partijen overwegen in 2025 of dat aan de orde is.

Overlegstructuur

Partijen hanteren binnen de hierboven gepresenteerde agenda een heldere overlegstructuur. Deze ziet er als volgt uit:

Ambtelijk overleg: tenminste 4 x per jaar	Bestuurlijk overleg: tenminste 4 x per jaar
<ul style="list-style-type: none"> • Met adviseurs gemeente, UWOON en vertegenwoordigers De Groene Draad; • Over inhoud prestatieafspraken; • Partijen delen relevante informatie en documenten; • Partijen treden desgewenst in overleg over specifieke onderwerpen en -of projecten. 	<ul style="list-style-type: none"> • Met delegatie uit college van B&W, bestuurder van UWOON; • 2 x per jaar over prestatieafspraken, met vertegenwoordigers De Groene Draad; • Voortgang, evaluatie, concrete afspraken voor nieuwe 2-jaarsperiode.

2.4 De kaders

Voor de prestatieafspraken gelden de volgende kaders:

- De Woningwet, waaronder de **Rijksprioriteiten** voor de periode 2021-2025
- Het Besluit Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting
- Huisvestingswet

Daarnaast liggen de volgende lokale beleidsstukken en kaders ten grondslag aan de prestatieafspraken:

- Exclusief wonen voor iedereen; **Woonvisie Ermelo 2030** + uitvoeringsprogramma
- **Bod op de woonvisie** van UWOON
- Huidige raamovereenkomst 2016-2021
- Verordening sociale woningbouw
- Afwegingskader nieuwbouw

Bod voor prestatieafspraken 2022

- Betaalbaarheid en beschikbaarheid;
- Huisvesting specifieke groepen;
- Wonen, welzijn, zorg en ouderenhuisvesting;
- Leefbaarheid en maatschappelijk vastgoed;
- Kwaliteit en duurzaamheid.



Rijksprioriteiten

- Bijdragen aan *bouwopgave*: versnellen nieuwbouw sociale huurwoningen;
- Zorgen voor *betaalbaarheid*: inzet van lokaal maatwerk;
- Investeren in *duurzame* sociale huurwoningvoorraad: aandacht voor kwaliteitsaspecten, inzet op isolatie en energietransitie;
- Realiseren van *wonen met zorg*: passende woonvormen en samenwerking;
- Huisvesten van *spoedzoekers*: tijdelijke oplossingen en minder conventionele wijzen van huisvesting;
- Investeren in *leefbaarheid*: differentiatie van wijken, ontmoeting tussen bewoners en sociaal beheer.

Strategische opgaven Woonvisie Ermelo

- Samen investeren in toekomstbestendige buurt(schapp)en;
- Woningbouwprogramma in balans;
- Passend en betaalbaar wonen voor iedereen.

UWOON maakt in 2022 een nieuw ondernemingsplan en vernieuwt haar portefeuillestrategie en huurbeleid. Dat zal consequenties hebben voor de keuzes die UWOON maakt, de investeringen die zij gaat doen en voor onderdelen van deze Raamovereenkomst en de jaarafspraken. Partijen bespreken deze consequenties en passen afspraken aan indien nodig.

2.5 De thema's, focus op beschikbaarheid en betaalbaarheid

Op hoofdlijnen komen de onderwerpen uit deze prioriteiten, speerpunten en ambities met elkaar overeen. Partijen hebben afgesproken de prestatieafspraken aan de hand van de volgende thema's op te stellen:

1. Betaalbaarheid en beschikbaarheid
2. Huisvesting specifieke groepen
3. Wonen, welzijn, zorg en ouderenhuisvesting
4. Leefbaarheid en maatschappelijk vastgoed
5. Kwaliteit en duurzaamheid

Gelet op de urgentie van vraagstukken op de woningmarkt en het feit dat partijen niet alles tegelijk kunnen aanpakken, zijn we overeengekomen dat we de eerstkomende jaren met name inzetten op betaalbaarheid en beschikbaarheid, duurzaamheid en leefbaarheid. Daarbij legt UWOON de focus in eerste instantie op betaalbaarheid en beschikbaarheid.

2.6 Status raamovereenkomst: stevige basis, tussentijdse bijstelling mogelijk

De Groene Draad, gemeente Ermelo en UWOON vinden het belangrijk om een raamovereenkomst op te stellen die dient als basis voor het maken van prestatieafspraken in de komende vier jaren (2022 tot en met 2025). Partijen realiseren zich dat door ontwikkelingen tussentijdse bijstelling noodzakelijk kan zijn. Mocht één van de

partijen die noodzaak zien, dan kan dat te allen tijden worden gemeld. Partijen treden daarover met elkaar in overleg en aanpassing is mogelijk op basis van consensus bij de 3 partijen.

3. Inhoud: gezamenlijke visie en ambities, structurele afspraken

We werken de raamovereenkomst uit aan de hand van de in het vorige hoofdstuk gepresenteerde thema's. Per thema formuleren we de gezamenlijke visie en ambities voor de komende vier jaar: wat willen wij in samenwerking met elkaar bereiken, op welke stippen op de horizon richten wij ons? Daar waar dit mogelijk is worden de gemeenschappelijke doelstellingen weergegeven en wordt op hoofdlijnen aangegeven wie verantwoordelijk is. Dit vormt de basis voor de 2-jaarlijkse concretere prestatieafspraken, gebaseerd op het activiteitenoverzicht van UWoon.

Gezamenlijke visie als vertrekpunt voor de prestatieafspraken

In Ermelo is plek voor iedereen. Naast de groene en gezonde woonomgeving kent Ermelo ook een gemêleerde bevolking waarbij het aandeel eenpersoonshuishoudens, tweepersoonshuishoudens en gezinnen ongeveer gelijk is. Als vanzelfsprekend wonen inwoners met verschillende achtergrond, levensbeschouwing of sociaal-economische positie naast en met elkaar. Veel wijken en buurtschappen in de gemeente Ermelo bieden een gezonde mix van woningtypen, voor jong en oud. Onze woningvoorraad biedt daarmee voor elk wat wils, inwoners voelen zich hier thuis en blijven hier graag wonen. Daar zijn we allemaal trots op en willen we ook in de toekomst als gemeente graag in bijdragen.

Om die redenen richten we ons woonbeleid op het versterken van deze bovengenoemde kwaliteiten: 'Exclusief wonen voor iedereen.' Exclusief staat voor de woonomgeving die we bieden; groen, gezond, een sterke sociale verbondenheid en zorgstructuur. Deze woonomgeving willen we toegankelijk houden voor iedereen. Dit betekent dat we ons inspannen voor een gevarieerd woningaanbod voor jong en oud, kleine en grote huishoudens, lage, midden en hoge inkomens en voor mensen met een specifieke zorgvraag.

3.1 Beschikbaarheid en betaalbaarheid

Doelstellingen beschikbaarheid voor langere termijn

- De gemeente wil in de periode van 2020 tot 2030 in ieder geval 1.060 woningen realiseren. Zij monitort regelmatig of de behoefte verandert;
- Generieke doelstelling is dat de slaagkansen van verschillende (inkomens)groepen zoveel mogelijk gelijk zijn. We monitoren die slaagkansen en passen beleid bij indien nodig. Maar partijen beseffen ook dat de ontwikkeling van slaagkansen afhankelijk is van externe factoren en niet exact door beleid en regels te sturen is. Maar het blijft een gezamenlijk doelstelling waarop gemonitord wordt;
- Een structurele toename van het aantal sociale huurwoningen is gewenst. We spreken af dat de sociale huurvoorraad in de periode 2020 tot en met 2030 met in ieder geval 250 sociale huurwoningen wordt uitgebreid (netto, eventuele sloop/verkoop/liberalisering wordt gecompenseerd). De gemeente hanteert als uitgangspunt bij nieuwe initiatieven 50% sociale woningbouw (sociale huur en sociale koop);
- 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 Huisvestingslocaties. Deze werkgroep fungeert als platform voor het bespreken van nieuwe initiatieven voor de bouw van sociale huurwoningen;
- Om doorstroming uit de voorraad sociale huur te bevorderen, willen partijen dat in de nieuwbouw een gedifferentieerd aanbod gerealiseerd wordt, inclusief sociale koop en middenhuur;
- 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;

- Bij nieuwbouw op grond van de gemeente ontwikkelt UWOON de sociale huurwoningen tegen een bij de opgaven passende grondprijs. Op locaties van derden wordt sociale huur bij voorkeur door UWOON ontwikkeld;
- UWOON verkoopt geen huurwoningen;
- UWOON wil een rol spelen bij de huisvesting van middeninkomens (zie ook doelstellingen betaalbaarheid). Dit wordt in de nieuwe portefeuillestrategie en het nieuwe Huurbeleid nader bepaald (Q1 2022, zie de jaarafspraken 2022-2023);
- Als zich kansen voordoen voor de ontwikkeling van tijdelijke woonvormen, dan benadert de gemeente UWOON en gaan partijen over de mogelijkheden in gesprek. De voorkeur van UWOON gaat uit naar permanente bouw;
- UWOON en gemeente Ermelo doen onderzoek naar de mogelijkheden doorstroming te bevorderen.

Structurele afspraken UWOON

- nieuw ondernemingsplan, portefeuillestrategie en huurbeleid opstellen, met aandacht voor nieuwbouw sociale huur en rol bij huisvesting middeninkomens;
- voldoende woningen toevoegen, passend binnen de vastgoedportefeuille van UWOON en het Afwegingskader woningbouw van de gemeente;
- specifiek aandacht voor woningen geschikt voor 1- en 2-persoonshuishoudens (waaronder starters).

Structurele afspraken gemeente

- borgen dat per nieuwbouwproject 50% bestaat uit sociale woningbouw, conform de Verordening Sociale Woningbouw;
- borgen dat per nieuwbouwproject 20% bestaat uit sociale koop en 10% uit middenhuur (<€950);
- UWOON vroegtijdig betrekken bij ontwikkelproces van locaties;
- onderzoek mogelijkheden/instrumenten dat sociale huur gerealiseerd wordt c.q. in eigendom/beheer komt bij een Toegelaten Instelling, bij voorkeur UWOON;
- hanteert bij de opgaven passende grondprijs op gemeentelijke locaties.

Structurele afspraken De Groene Draad

- kritische reflectie op plannen gemeente en UWOON;
- vertegenwoordigen huurdersbelang;
- terugkoppelen en draagvlak peilen/creëren bij achterban.

Structurele samenwerking

- Partijen monitoren gezamenlijk de voortgang van de bouwproductie in de sociale huursector. Hierbij wordt jaarlijks tijdens de evaluatie in het voorjaar de stand van zaken opgemaakt van de doelstelling + 250 sociale huurwoningen;
- Partijen monitoren gezamenlijk de ontwikkeling slaagkansen per inkomensgroep, met als doel zoveel mogelijk gelijke slaagkansen;
- In de monitor worden tevens de volgende parameters in beeld gebracht: aantal woningzoekenden, % actief woningzoekenden, aantal mutaties, aantal weigeringen, reguliere toewijzingen, urgenties, directe bemiddeling;
- Gemeente en corporaties werken samen in de werkgroep Huisvestingslocaties;
- Partijen continueren de afspraken over de urgentieregeling.

Doelstellingen betaalbaarheid voor langere termijn

- Het huurbeleid van UWOON wordt heroverwogen, waarbij een gematigd streefhuurbeleid uitgangspunt is. UWOON betreft De Groene Draad hierbij en stemt af met de gemeente. In de jaarafspraken is nog de huidige gewenste samenstelling van de huurvoorraad weergegeven. Dat wordt na vaststelling van het nieuwe ondernemingsplan, portefeuillestrategie en huurbeleid bijgesteld;
- UWOON past een gematigde jaarlijkse huurverhoging toe, 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);
- Partijen sturen op een beperking van de woonlasten bij huurders van UWOON. Partijen geven prioriteit aan duurzaamheidsmaatregelen die woonlasten betaalbaar houden of verminderen. Dit heeft een directe relatie met het thema Duurzaamheid (zie §3.5);
- Woningcorporaties krijgen vanaf 2022 meer ruimte om lokaal maatwerk toe te passen bij hun woningtoewijzing als daar behoefte aan is. Dit maakt het mogelijk om een sociale huurwoning toe te wijzen aan iemand die een inkomen net boven de vastgestelde inkomensgrens heeft. Deze lokale vrije toewijzings-ruimte was standaard 10% en wordt 7,5%. Dit kan 15% worden als daar behoefte aan is en daar concrete afspraken over

gemaakt worden. Partijen zien aanleiding in de lokale woningmarkt om hiervan gebruik te maken en spreken af dat UWOON de komende jaren 15% vrije toewijzingsruimte heeft;

- Het streven van partijen is dat er geen mensen met huurachterstand op straat komen te staan. Huurachterstanden moeten snel gesignaleerd worden en huurders moeten vroegtijdig persoonlijk benaderd worden (sociale incasso) om te komen tot een maatwerkoplossing. Te denken valt aan budgetbegeleiding, betalingsregelingen of verhuisadvies. Hiervoor is een Convenant Vroegsignalering opgesteld en ondertekend.

Structurele afspraken UWOON	Structurele afspraken gemeente	Structurele afspraken De Groene Draad
<ul style="list-style-type: none"> • Nieuw ondernemingsplan, portefeuillestrategie en huurbeleid opstellen, met aandacht voor nieuwbouw sociale huur, verkoopportefeuille en rol bij huisvesting middeninkomens; • Gematigde jaarlijkse huurverhoging doorvoeren; • Jaarlijks overleg hierover met De Groene Draad. 	<ul style="list-style-type: none"> • Zorgt voor passend nieuwbouwprogramma en afdwingen goedkoop en betaalbaar bij nieuwbouwplannen (Verordening Sociale Woningbouw en Afwegingskader); • Zorgt voor passend publiekrechtelijk instrumentarium en gaat inzet overig instrumentarium na; • Past de Voorzieningswijzer toe (in het kader van inkomensbeleid). 	<ul style="list-style-type: none"> • Advies leveren over jaarlijkse huurverhoging; • Vertegenwoordigen huurdersbelang; • Terugkoppelen en draagvlak peilen/creëren bij achterban.

3.2 Huisvesting specifieke groepen

Doelstellingen voor de langere termijn

- Partijen willen de slaagkans van jongeren vergroten. UWOON zet voor het gehele woningbezit in op de realisatie van maximaal 20% kleine huurwoningen (1 slaapkamer) van de totale woningbouwopgave. De overige woningen hebben minimaal 2 slaapkamers, geschikt voor meerdere doelgroepen. Daarnaast willen partijen kansen pakken bij transformatie en inzetten op doorstroming;
- Partijen spannen zich maximaal in om voldoende woningen aan te bieden om te kunnen voldoen aan de taakstelling voor de huisvesting van vergunninghouders. UWOON stelt voldoende woningen beschikbaar, de gemeente borgt dat de begeleiding en een zachte landing in de wijk goed georganiseerd is;
- Arbeidsmigranten uit EU-landen ontvangen geen status aparte bij UWOON. Zij kunnen als reguliere woningzoekenden reageren op vrijkomende woningen of op tijdelijke woonruimte;
- De gemeente heeft de behoefte aan woonwagendplaatsen in 2021 in beeld gebracht. Op basis daarvan stelt zij in 2022 een beleidskader op. Hierbij zoeken we regionale en provinciale afstemming. Door monitoring blijft zij goed op de hoogte van ontwikkelingen;
- Partijen zien het belang in van maatwerkwoningen voor mensen die vanwege hun gedrag niet in een reguliere woonwijk kunnen wonen. Partijen gaan met elkaar in gesprek op welke wijze daar invulling aan gegeven kan worden;
- Minimaal 75% van de nieuwe toewijzingen vindt plaats aan regulier woningzoekenden, maximaal 25% aan bijzondere doelgroepen (urgente, vergunninghouders en Centrale Uitgang).

Structurele afspraken UWOON	Structurele afspraken gemeente	Structurele afspraken De Groene Draad
<ul style="list-style-type: none"> • Voldoende woningen beschikbaar stellen voor huisvesting vergunninghouders; • Een deel van de kleine woningen bij voorrang toewijzen aan jongeren (< 23 jaar); • 20% van de vrijkomende woningen verloten om kansen jongeren en spoedzoekers te vergroten. 	<ul style="list-style-type: none"> • Inspanning verkenning locaties voor huisvesting vergunninghouders; • Borgen begeleiding en zachte landing in de wijk bij huisvesting vergunninghouders, iedere partij handelt vanuit haar eigen rol en verantwoordelijkheid; • Zorgen voor passend nieuwbouwprogramma voor doelgroepen en borgen dat woningen daadwerkelijk gerealiseerd worden; • Opstellen beleid woonwagendplaatsen, inventariseren behoefte, afstemmen regio/provincie; • Bepalen invulling behoefte maatwerkoningen. 	<ul style="list-style-type: none"> • Houden ogen en oren open in de wijken, speelt signalen vanuit de wijken en huurders door.
Structurele samenwerking		
<ul style="list-style-type: none"> • Gemeente en UWOON stemmen voortgang huisvesting vergunninghouders ieder kwartaal met elkaar af; • Maximaal 25% van de nieuwe toewijzingen vindt plaats aan bijzondere doelgroepen. 		

3.3 Wonen, welzijn, zorg en ouderenhuisvesting

Doelstellingen voor de langere termijn

- Partijen werken met elkaar samen met als doel dat iedere inwoner kan passend wonen met eventuele zorg en ondersteuning;
- Dat betekent dat de gemeente inwoners faciliteert om zo lang mogelijk (weer) zelfstandig te kunnen wonen. Dat gebeurt vanuit het perspectief van maatschappelijke ondersteuning (WMO) en vanuit het woonbeleid;
- Partijen hebben daarbij oog voor een goede balans tussen vragers en dragers. De gemeente werkt mee aan experimenten rond toewijzing van sociale huurwoningen;
- We gaan aan de slag met het uitvoeringsprogramma van de Visie wonen en zorg (behoefte in beeld brengen, plannen ontwikkelen, knelpunten proactief aanpakken);
- Partijen brengen samen met onder andere zorgaanbieders, welzijnsinstellingen de woon-zorgopgave scherp in beeld. We definiëren ieders rol en verantwoordelijkheden hierin;
- We werken in de komende jaren aan het realiseren van geschikte (levensloopbestendige) woningen en woonconcepten, in leefbare wijken en buurtschappen;
- We werken aan het verruimen van mogelijkheden om woningen levensloopbestendig te maken (vergunningen, technische instrumenten, woningsplitsing, woningdelen, mantelzorgeenheden). Daartoe voeren we een onderzoek uit naar aanpassingen in het beleid;
- We stellen 5% van de jaarlijks voor verhuur beschikbaar komende sociale huurwoningen beschikbaar voor de Centrale Uitgang en 1% voor bijzondere doelgroepen;
- We verkennen de toegevoegde waarde en mogelijkheden van een WMO-convenant, samen met UWOON en De Groene Draad. Dit gaat onder andere over:
 - realiseren levensloopbestendige woningen;
 - toegankelijke wijken en buurtschappen;
 - begeleiding bewoners zonder woonvaardigheden.
- We gaan ervaring opdoen met het realiseren van geclusterde woonvormen voor ouderen, mogelijk in combinatie met jongeren/starters. Concepten van bijzondere woonvormen worden besproken in de werkgroep Huisvestingslocaties.

Structurele afspraken UWOON	Structurele afspraken gemeente	Structurele afspraken De Groene Draad
<ul style="list-style-type: none"> • Zorgen voor levensloopbestendige woningen (bestaand); • Wil in gesprek als zich kansen voordoen voor geclusterde woonvormen. 	<ul style="list-style-type: none"> • Trekker uitvoering Visie wonen en zorg; • Trekker in beeld brengen woon-zorg-opgave; • Trekker verkennen WMO-convenant; • Verkennen verruiming mogelijkheden levensloopbestendigheid. 	<ul style="list-style-type: none"> • Houdt ogen en oren open in de wijken, speelt signalen vanuit de wijken en huurders door.
Structurele samenwerking		
<ul style="list-style-type: none"> • Verkennen toegevoegde waarde WMO-convenant 		

3.4 Leefbaarheid en maatschappelijk vastgoed

Doelstellingen voor de langere termijn

- Partijen werken samen in de Stuurgroep Wijkgericht Werken (trekker: Welzijn Ermelo). Daarin werken partijen integraal en gebiedsgericht met maatwerk samen aan een combinatie van sociale en leefbaarheidsopgaven. In het kader daarvan worden wijkplannen gemaakt. Aan vernieuwing van de samenwerking wordt op dit moment intensief gewerkt;
- Bij nieuwbouw- en groot onderhoud/renovatieprojecten stemmen UWOON en de gemeente af welke 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;
- Vanuit de Woonvisie en de Groenvisie wordt gewerkt aan versterken van de groene woonomgeving; een basiswaarde voor een duurzame en gezonde leefomgeving;
- Aan de hand van een stresstest worden per wijk/buurtschap maatregelen om woonoverlast, hittestress en droogte tegen te gaan;
- Belangrijk onderdeel van leefbaarheid is ruimte en aandacht voor wijkcentra of -ontmoetingsruimten;
- Leefbaarheid in wijken en buurten is gediend bij een zachte landing van mensen in een kwetsbare positie. De Groene Draad ziet met name belang in:
 - eerst overleg met de directe burens c.q. de buurt;
 - vervolgens overleg tussen de directe burens c.q. de buurt en de kandidaat huurder;
 - kwalitatieve goede en voldoende begeleiding door de GGZ-instelling;
 - opstellen van een vaststellingsovereenkomst waarin rechten en plichten worden opgenomen;
 - een terugkeergarantie naar de instelling indien het niet goed gaat.
- Partijen werken op casusniveau samen in het Sociaal Team;
- Overlastklachten moeten worden teruggedrongen;
- Partijen bezien samen wat nodig is om woonfraude te voorkomen.

Structurele afspraken UWOON	Structurele afspraken gemeente	Structurele afspraken De Groene Draad
<ul style="list-style-type: none"> • Heeft buurtbeheerders en medewerkers overlast; • Levert financiële bijdrage aan project buurtbemiddeling. 	<ul style="list-style-type: none"> • Regisserende rol op gebied van signaleren en samenwerken op wijk- en buurtniveau; • Afstemmen maatregelen bij nieuwbouw- en groot onderhoud/renovatieprojecten om te komen tot een veilige en prettige woning en woonomgeving (o.a. Politie Keurmerk Veilig wonen, brandmelders, ruimtelijke inrichting, speelgelegenheid); • Regisserende rol bij zachte landing in de wijk. 	<ul style="list-style-type: none"> • Houdt ogen en oren open in de wijken, speelt signalen vanuit de wijken en huurders door.

Structurele samenwerking

- Gemeente en UWOON stemmen voortgang huisvesting vergunninghouders ieder kwartaal met elkaar af;
- Samenwerken in Stuurgroep Wijkgericht Werken;
- Samenwerken op casusniveau: Sociaal Team;
- Samenwerken in regionaal Hennepconvenant;
- Samenwerken in leefbaarheidsteam.

3.5 Kwaliteit en duurzaamheid

Doelstellingen voor de langere termijn

- In 2050 wordt in de gebouwde omgeving geen gebruik meer gemaakt van aardgas;
- In totaal moeten 7.341 woningen die gebouwd zijn vóór 1990 'transitiegereed' gemaakt worden in het kader van de warmtetransitie. De Transitievisie Warmte vormt de basis en kader van waaruit interventies in de komende jaren worden uitgewerkt. Dit vindt plaats in Wijkuitvoeringsplannen. De gemeente neemt hiervoor de regie;
- Partijen willen het energieverbruik terugdringen;
- Samen met eigenaren en huurders investeren partijen in de (energetische) kwaliteit van de woning, de inrichting van de leefomgeving en de leefbaarheid;
- Partijen hebben daarbij oog voor haalbaarheid en betaalbaarheid (woonlasten, voorkómen energiearmoede);
- Daarbij wordt verder gekeken dan woning zelf: aan de slag vanuit integrale en gebiedsgerichte blik. Met kansen voor slimme verbindingen: tussen partijen, sectoren, tussen inwoners (initiatieven) en tussen investerings- en geldstromen;
- Per wijk zoeken partijen naar slimme koppelkansen: nieuwbouw- of transformatieopgaven, aanpassingen openbare ruimte, verbeteren toegankelijkheid, bereikbaarheid en klimaatadaptatie;
- Voor particuliere woningeigenaren wordt door de gemeente gewerkt aan het stimuleren van warmtebesparende maatregelen op 'natuurlijke momenten' van onderhoud;
- UWOON deelt bij (grote) onderhoudsprojecten het communicatieplan met de gemeente en De Groene Draad;
- 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 bij voorkeur worden opgewaardeerd tot minimaal label B.

Focus aanpak gebieden tot 2035

't Trefpunt 2020-2035, circa 590 woningen:
gebiedsgerichte aanpak, woningen geschikt maken voor lage temperatuur warmte oplossing (circa 590 woningen)

Ermelo rond centrum 2020-2030, ca 230 woningen:
verkennen mogelijkheden klein collectief warmtenet

Ermelo West 2020-2033, circa 724 woningen:
transitiegereed maken, samen met bewoners, Llander en UWOON

Ermelo 2020-2030, circa 900 woningen:
aanpak isoleren woningen bouwjaar 1950-1975

Structurele afspraken UWOON	Structurele afspraken gemeente	Structurele afspraken De Groene Draad
<ul style="list-style-type: none"> • Investeert in no-regretmaatregelen; • Voert technische maatregelen door op natuurlijke onderhoudsmomenten; • Legt prioriteit bij verbetering woningen met labels D-G; • Bij ingrijpende woningrenovatie worden woningen opgewaardeerd tot bij voorkeur minimaal label A; • Deelt communicatieplan bij (grote) onderhoudsprojecten; • Maakt businesscases voor plaatsing zonnepanelen op appartementgebouwen; • Heroverweegt keuzes over prioriteiten en investeringen op basis van nieuw Koersdocument UWOON (2022). 	<ul style="list-style-type: none"> • Regisseur Warmttransitievisie en wijkuitvoeringsplannen; • Stimuleert investeringen en gedrag via campagnes en financiële stimuleringsregelingen; • Geeft het goede voorbeeld door investeringen in verduurzaming maatschappelijk vastgoed (gemeentehuis, 't Trefpunt, zwembad, partner in zonne-weide). 	<ul style="list-style-type: none"> • Zorgt voor goede informatievoorziening (onder andere door aandacht tijdens ALV en brieven).
Structurele samenwerking		
<ul style="list-style-type: none"> • Samenwerking vindt structureel plaats rond de Warmttransitievisie en de uitwerking in wijkuitvoeringsplannen. 		

3.6 Overige afspraken

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. Alleen vanwege zwaarwichtige redenen kan hiervan beargumenteerd worden afgeweken. Hiervan is sprake indien het daadwerkelijke risico zodanig is dat de gemeentelijke bedrijfsvoering enkel en alleen door de borgstelling in gevaar komt.

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 valt buiten de reikwijdte van deze Raamovereenkomst.

Partijen plaatsen deze raamovereenkomst op hun eigen website en stellen gezamenlijk een persbericht op over de ondertekening van deze raamovereenkomst en de bijbehorende bijlagen.

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 2022-2023 en de daarop volgende jaren.

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. Indien gewenst wordt extern advies ingewonnen;
2. eventueel een mediator ingeschakeld;
3. het geschil aan de minister voorgelegd. Deze doet een (bindende) uitspraak over het geschil.

Aldus opgemaakt en ondertekend in drievoud op 9 december 2021:

Namens gemeente Ermelo



A.L. Klappe
Wethouder

Namens de Groene Draad



J.M. Beek
Voorzitter

Namens UWOON



F.G. Imming
Directeur-bestuurder