

Samenwerkingsafspraken

Ermelo

2024-2025

The logo for UWOON, featuring the word "UWOON" in a bold, red, sans-serif font. The letter "O" is stylized with a vertical line through it, and the "N" has a similar vertical line.

Inhoudsopgave

1. Inleiding.....	3
2. Beschikbaarheid	4
3. Betaalbaarheid	6
4. Huisvesting specifieke doelgroepen.....	7
5. Duurzaamheid en kwaliteit	8
6. Wonen en zorg	10
7. Leefbaarheid	11

1. Inleiding

Vanaf 2016 maken gemeente Ermelo, Uwoon en de Groene Draad prestatieafspraken conform de Woningwet 2015. De basis voor deze prestatieafspraken zijn de Regionale Woondeal Noord-Veluwe 2022-2030, Woonvisie Ermelo 2030 (en uitvoeringsprogramma) en de Raamovereenkomst 2022 t/m 2025. Met de Regionale Woondeal Noord-Veluwe 2022-2030 onderstrepen overheden en woningcorporaties de gezamenlijke ambitie om voldoende betaalbare woningen te realiseren. Als onderdeel van de woondeal wordt er ingezet op de realisatie van ten minste 425 sociale huurwoningen in de periode van 2022 tot en met 2030 binnen de gemeente Ermelo. De woonvisie is richtinggevend en kaderstellend op het vlak van wonen voor de langere termijn. In de raamovereenkomst zijn de speerpunten per thema voor de kortere termijn 2022 t/m 2025 benoemd (met soms ook een doorkijk naar de langere termijn indien relevant).

In de jaarafspraken worden deze vervolgens geconcretiseerd. In de nieuwe cyclus vanaf 2022 hebben partijen afgesproken, dat we voortaan werken met concretere afspraken voor steeds 2 jaar (in plaats van 1 jaar). Dit beperkt de ambtelijke en bestuurlijke drukte rond de cyclus van prestatieafspraken en geeft meer tijd en ruimte voor het goede gesprek tussentijds, in plaats van focus op steeds vernieuwen van afspraken.

Woonvisie 2030

De Woonvisie 2030 vormt de basis voor de raamovereenkomst en de prestatieafspraken. In 2021 is de woonvisie geactualiseerd, waardoor we beschikken over een actueel kader en vertrekpunt voor ons gezamenlijk handelen. Omdat de Woonvisie de basis vormt van de prestatieafspraken is het logisch om na vaststelling ook de raamovereenkomst en prestatieafspraken qua opzet en inhoud tegen het licht te houden. Op basis daarvan zijn we gekomen tot voorliggende opzet. De structurele afspraken die in principe niet tussentijds wijzigen, zijn opgenomen in de Raamovereenkomst.

Van jaarafspraken naar samenwerkingsafspraken

In de Raamovereenkomst is afgesproken dat partijen onderling afstemming zoeken bij de voorbereiding en ontwikkeling van beleid en elkaar meenemen in de achtergronden en overwegingen. Partijen hebben hier de afgelopen periode gezamenlijk aan gewerkt. Dit heeft geleid tot een verbeterde samenwerking. Er is daarom besloten om de jaarafspraken vanaf heden te duiden als samenwerkingsafspraken. Dit benadrukt de wil om gezamenlijk te werken aan de opgaven die op ons af komen.

Speerpunten 2024-2025: versneld realiseren van woningen

In 2024 en 2025 geven de partijen de hoogste prioriteit aan het versneld realiseren van sociale huurwoningen in de gemeente Ermelo. De slaagkans voor een sociale huurwoning daalt ieder jaar meer en de vraag naar sociale huurwoningen lijkt de komende periode alleen maar verder toe te nemen. We zetten ons daarom in op het realiseren van projecten in een gevorderd stadium en het in kaart brengen van nieuwe locaties voor sociale huurwoningen. Gedurende het planvormingsproces werken we vervolgens samen met als doel om de woningen versneld te kunnen realiseren.

2. Beschikbaarheid

Actuele situatie

We constateren dat de slaagkans voor woningzoekenden in de regio Noord-Veluwe ieder jaar verder is gedaald. Dit maakt dat het voor veel huishoudens lastig is om een passende woning te vinden. De stijging van de rente en de huizenprijzen, de stagnerende woningbouw en de verhoogde taakstellingen voor het huisvesten van statushouders hebben de toenemende vraag naar sociale huurwoningen in de afgelopen jaren versterkt. Uwoon heeft in 2022 in de gemeente Ermelo in totaal maar liefst 80 sociale huurwoningen opgeleverd, namelijk op de locaties Beemdweg, Julianalaan en Chevallierlaan. In 2024 en 2025 wordt er opnieuw ingezet in het vergroten van de omvang van de huidige sociale woningvoorraad. Daarnaast wordt er prioriteit gegeven aan het versnellen en afronden van de planvorming die de realisatie van sociale huurwoningen na 2025 mogelijk maakt.

Samenwerkingsafspraken 2024 - 2025	
1.	<p>In de periode 2023 tot en met 2030 streeft Uwoon er naar om netto (= nieuwbouw minus sloop) 320 woningen toe te voegen in de gemeente Ermelo. Dit sluit aan bij de ambities uit de woondeal.</p> <p>De omvang van de woningvoorraad van Uwoon in gemeente Ermelo neemt in 2024 en 2025 toe met ten minste 81 woningen. Deze woningen worden gerealiseerd binnen de projecten Oranjepark (42 woningen in 2024), Veldwijk A (28 woningen in 2025) en Hamburgerweg (11 woningen in 2025)*.</p> <p>*Het exacte aantal op te leveren woningen is afhankelijk van meerdere factoren, waaronder onderzoeken, besluitvormings- en bezwarenprocedures. De realisatie van de woningen aan de Hamburgerweg lopen hierdoor mogelijk vertraging op.</p>
2.	<p>Uwoon houdt een concrete nieuwbouwplanning bij voor de periode tot en met 2030 en onderzoekt samen met de gemeente Ermelo in de werkgroep (tijdelijke) huisvestingslocaties of het versnellen van lopende plannen mogelijk is.</p>
3.	<p>Uwoon is niet voornemens om in 2024 en 2025 huurwoningen te verkopen in Ermelo. Uwoon gaat in gesprek met de gemeente Ermelo en De Groene Draad als dit wijzigt.</p>
4.	<p>Uwoon faseert uiterlijk in 2028 alle woningen met een E, F of G-label uit. Dit doet Uwoon deels door verduurzaming van de bestaande voorraad en deels door sloop-nieuwbouw. In 2024 worden er, samen met huurders en omwonenden, plannen gemaakt om alle woningen met een slecht energielabel versneld aan te pakken. Op vier herstructureringslocaties wordt ook onderzocht of een passende toename van het aantal woningen mogelijk is.</p> <p>Dit zijn de locaties:</p> <ul style="list-style-type: none">• Suikerbakker, Hamburgerweg• Oude Telgterweg, Gelreweg• Tijmlaan <p>Beemdweg, Hoge Wal, Smidsweg en Varenlaan</p>
5.	<p>Bij nieuwbouw wordt er ingezet op het toevoegen van sociale huurwoningen voor starters, kleine huishoudens en senioren. Appartementen die worden</p>

	gebouwd zijn zoveel als mogelijk levensloopbestendig. Dit is in lijn met de behoefte die voortkomt uit het Regionaal Woningmarktonderzoek Noord-Veluwe en Zeewolde uit 2022.
6.	Gemeente Ermelo laat in Q1 2024 samen met regiogemeenten een haalbaarheidsonderzoek naar (locaties voor) flexwoningen uitvoeren. Uwoon is bereid om flexwoningen te realiseren, mits dit financieel haalbaar is en we substantieel kunnen versnellen ten opzichte van permanente bouw. Hiermee wordt invulling gegeven aan de motie tijdelijke huisvesting jongeren en de opgave die voortkomt uit de woondeal omtrent het realiseren van flexwoningen.
7.	Gemeente Ermelo doet in 2024 onderzoek naar de mogelijkheden omtrent woningsplitsing en de tijdelijke bewoning van bijgebouwen. Dit moet de beschikbaarheid van woonruimte op de korte termijn vergroten.
8.	Gemeente Ermelo brengt in 2024 en 2025 woningbouwlocaties, voor 50 of meer woningen, in kaart voor het invullen van de woningbouwopgave na 2030.
9.	Gemeente Ermelo voert in 2024 een studie uit naar de mogelijkheden en het draagvlak rondom het toepassen van hoogbouw.
10.	In de nieuwe (regionale) huisvestingsverordening wordt het minimum percentage woningen dat via loting wordt verdeeld aangegeven. Uwoon en De Groene Draad worden in 2024 en 2025 bij het traject betrokken.
11.	Uwoon en gemeente Ermelo zetten zich in om de doorstroom te stimuleren. In 2024 en 2025 wordt het project verhuiscoach doorgezet. De doorstroomvoorrang voor senioren die een grote eengezinswoning achterlaten wordt gecontinueerd. Er wordt in 2024 onderzocht of dit wordt opgenomen in de nieuwe (regionale) huisvestingsverordening.
12.	Gemeente Ermelo gaat, conform het uitvoeringsprogramma van de mobiliteitsvisie, in 2024 de Nota Parkeernormen aanpassen en een parkeeronderzoek uitvoeren in de gehele gemeente. Hierin onderzoeken we op welke wijze het parkeeraanbod stapsgewijs teruggebracht kan worden, zodat er meer ruimte vrijkomt voor andere bestemmingen.
13.	De locatie Volenbeekweg 51 (Wethouder Balverszaal) wordt benut voor de realisatie van sociale woningbouw. De gemeente Ermelo streeft er naar om de sociale woningbouw te laten realiseren door een lokaal actieve toegelaten instelling (woningcorporatie) als bedoeld in artikel 19 van de Woningwet.

3. Betaalbaarheid

Actuele situatie

De drie partijen zetten zich in om de woonlasten voor huurders van Uwoon betaalbaar te houden. Uwoon heeft hiervoor in 2023 nieuw huurbeleid opgesteld. In dit nieuwe huurbeleid is een koppeling gemaakt tussen het inkomen van een huishouden en de huurprijs. De gemeente draagt bij aan het verlagen van woonlasten door huishoudens met een laag inkomen kwijt in aanmerking te laten komen voor kwijtschelding van gemeentelijke belastingen. Daarnaast ondervinden huurders van Uwoon de nadelen van de stijgende energiekosten. Door te verduurzamen willen we de woonlasten van huurders verlagen. Uwoon pakt daarom versneld woningen met lage energielabels aan en de gemeente biedt subsidies aan die bijdragen aan het verlagen van de energielasten.

Samenwerkingsafspraken 2024 - 2025	
14.	Uwoon houdt vast aan het huurbeleid dat in 2023 is opgesteld. Woningzoekenden hebben meer keuze in het reageren op woningen in verschillende prijscategorieën. Dat kan betekenen dat Uwoon de huurprijs verlaagd als een huurder een te laag inkomen heeft voor de oorspronkelijke huur. Hierdoor kunnen meer huishoudens wonen in een woning die goed bij hun gezinssituatie past.
15.	Uwoon wijst minimaal 85% van de vrijkomende sociale huurwoningen in Ermelo toe aan de corporatiedoelgroep. Maximaal 15% van de woningen wordt toegewezen via vrije toewijzingsruimte.
16.	We willen de woonlasten verlagen door verouderde woningen met lage energielabels (E, F en G) versneld aan te pakken. Huurders in woningen met energielabel E, F, en G krijgen tot die tijd geen huurverhoging. Zie ook afspraken 4 en 30.
17.	Uwoon investeert additionele inkomsten uit een eventuele inkomensafhankelijke huurverhoging in de woningvoorraad in Ermelo als deze niet in de huursombenadering is meegenomen.
18.	Het Steunpunt Financiën is beschikbaar voor inwoners met vragen over geldzaken en administratie. Als onderdeel hiervan wordt de VoorzieningenWijzer gecontinueerd.
19.	Huishoudens zonder vermogen of met een laag inkomen komen in aanmerking voor de kwijtschelding van gemeentelijke belastingen.
20.	Uwoon werkt in 2024 samen met de andere woningcorporaties in de regio Noord-Veluwe aan de implementatie van een woonlastentool op www.hurennoordveluwe.nl .
21.	Gemeente Ermelo stelt in 2024 subsidie beschikbaar die gericht is op het uitvoeren van energiebesparende maatregelen voor huishoudens met een inkomen tot 150% van de bijstandsnorm. Uwoon communiceert de regeling richting haar huurders.

4. Huisvesting specifieke doelgroepen

Actuele situatie

Vanuit het programma Een Thuis Voor Iedereen maakt het Rijk richtlijnen en definities voor de huisvesting van specifieke doelgroepen. Dit heeft invloed op de woonruimteverdeling in de gemeente Ermelo. Het nieuwe Rijksbeleid wordt geïntegreerd in de nieuwe (regionale) huisvestingsverordening, die in 2025 wordt vastgesteld. We zien bovendien dat de taakstellingen voor het huisvesten van statushouders sterk verhoogd is. Hierdoor wordt een hoger aantal woningen toegewezen buiten de reguliere woonruimteverdeling om. Dit heeft tot gevolg dat de gemiddelde inschrijfduur en wachttijd voor de reguliere woningzoekende stijgt. In de samenwerkingsafspraken spreken we af voor welke specifieke doelgroepen we ons in 2024 en 2025 gaan inzetten.

Samenwerkingsafspraken 2024 - 2025	
22.	In de nieuwe (regionale) huisvestingsverordening geven we duidelijkheid over het maximum percentage woningen dat wordt toegewezen aan specifieke doelgroepen.
23.	Het percentage woningen dat wordt opengesteld voor huishoudens met een urgentieverklaring wordt in het proces richting het opstellen van de nieuwe (regionale) huisvestingsverordening geëvalueerd. Dit percentage ligt in 2024 op 75%.
24.	We voeren op regioniveau overleg over het toewijzen van woningen via de Centrale Uitgang. We wijzen maximaal 5% van de vrijkomende woningen toe aan deze doelgroep.
25.	Gemeente Ermelo en Uwoon brengen in Q1 2024 alle randvoorwaarden en benodigde informatie in kaart om uiterlijk in Q4 2024 tot een afweging te komen over de toekomstige eigendomssituatie en het beheer van de woonwagenstandplaatsen, die in gemeentelijk eigendom zijn, op het Patrijzenhof.
26.	Uwoon stelt in 2024 en 2025 maximaal 20% van de vrijkomende woningen beschikbaar aan statushouders. Als dit percentage wordt overschreden treden de partijen in overleg.
27.	Gemeente Ermelo participeert in een project om maatwerkoningen te realiseren in Harderwijk. De taakstelling (2 woningen) wordt in samenwerking met de gemeente Harderwijk gerealiseerd.
28.	De regionale urgentierichtlijnen worden in het proces richting het opstellen van de nieuwe (regionale) huisvestingsverordening geëvalueerd.

5. Duurzaamheid en kwaliteit

Actuele situatie

Gemeente Ermelo en Uwoon stellen in 2024 allebei nieuw beleid op over duurzaamheid. Hiervoor zoeken we afstemming met elkaar en De Groene Draad. Het terugdringen van het energieverbruik van huishoudens is hierin voor beide partijen een belangrijk speerpunt. Partijen geven hier in 2024 en 2025 prioriteit aan. Dit wordt gedaan door plannen te maken voor woningen met een E, F of G-label, zodat deze uiterlijk in 2028 minimaal label B hebben. Een deel van de overige woningen wordt aan de hand van grootschalig onderhoud ook verduurzaamd. We zetten daarnaast in op het minder afhankelijk worden van gas door hybride warmtepompen te realiseren in de Wijk van de Toekomst en actief te communiceren over duurzame oplossingen, zoals het koken op inductie.

Samenwerkingsafspraken 2024 - 2025		
29.	De woningvoorraad van Uwoon in de gemeente Ermelo heeft, naar verwachting, op 1 januari 2025 de volgende energielabels:	
	Energielabel	1 januari 2024
	1 januari 2025	
	A++++	51
	A+++	3
	A++	12
	A+	320
	A	995
	B	585
	C	499
	D	90
	E	25
	F	35
	G	51
	Totaal	2666
		2708
	Bovenstaand overzicht is deels afhankelijk van mutatiegraad en beschikbaarheid in de uitvoering van o.a. mankracht en materiaal. In Q2 2024 deelt Uwoon cijfers over de verduurzaming van de woningvoorraad in het jaar 2025.	
30.	Uwoon faseert uiterlijk in 2028 alle woningen uit met een E, F of G-label naar minimaal label B. In 2024 worden er, samen met huurders en omwonenden, plannen gemaakt om alle woningen met een slecht energielabel versneld aan te pakken. De fasering wordt in 2024 vastgesteld en gecommuniceerd naar bewoners en omwonenden. Zie ook afspraak 4.	
31.	Uwoon communiceert in 2024 in het huurmagazine over de mogelijkheden om van gas naar inductie over te stappen.	

32.	Uwoon stelt in 2024 duurzaamheidsbeleid op en zoekt hierover afstemming met de gemeente Ermelo.
33.	In 2024 stellen Uwoon en gemeente Ermelo een gezamenlijke aanpak op voor het vergroenen en verbeteren van de leefomgeving bij geplande herstructurerings- en nieuwbouwprojecten.
34.	Uwoon realiseert in 2024 en 2025 bij alle sociale huurwoningen in de Wijk van de Toekomst een hybride warmtepomp.

6. Wonen en zorg

Actuele situatie

De bevolking van Nederland is geleidelijk aan het vergrijzen. Vergrijzing houdt in dat het aantal ouderen in de totale bevolking toeneemt. Deze ontwikkeling doet zich ook voor in de gemeente Ermelo. Als gevolg van de vergrijzing ontstaat er een andere woonbehoefte. In 2024 en 2025 onderzoekt de gemeente Ermelo deze behoefte en maakt hier een aanpak voor in een woonzorgvisie. Vooruitlopend op de woonzorgvisie onderzoeken we de mogelijkheden om (geclusterde) woonvormen voor huishoudens met een zorgbehoefte te realiseren in Ermelo.

Samenwerkingsafspraken 2024 - 2025	
35.	In 2024 stelt de gemeente Ermelo een plan van aanpak op voor het opstellen van een woonzorgvisie. Dit gebeurt in overleg met de regiogemeenten, woningcorporaties en huurdersorganisaties.
36.	Het Wmo covenant is in 2023 ondertekend tussen de gemeenten Ermelo, Harderwijk, Uwoon en Omnia Wonen. In het covenant zijn afspraken gemaakt over procedures bij woningaanpassingen, het toewijzen van aangepaste huurwoningen en de vergoeding van de kosten van deze aanpassingen. In 2024 en 2025 werken de partijen samen op basis van de uitvoeringsafspraken.
37.	Uwoon en gemeente Ermelo onderzoeken in gezamenlijkheid de mogelijkheden voor het realiseren van (geclusterde) woonvormen. Dit wordt uiterlijk in 2025 afgerond en wordt geïntegreerd in de woonzorgvisie.
38.	In Q2 2024 bestaat er consensus over de rollen en verantwoordelijkheden op het gebied van wonen, zorg, welzijn en veiligheid van de deelnemende partijen in het MT Sociaal Domein.

7. Leefbaarheid

Actuele situatie

Het aandeel bewoners in een kwetsbare positie neemt steeds verder toe in de wijken. Dit komt onder andere doordat steeds meer specifieke doelgroepen een beroep doen op corporatiewoningen. Wanneer woningen in grote mate worden toegewezen aan specifieke doelgroepen ontstaat het risico op afbreuk van leefbaarheid. Partijen zetten zich daarom in om woonoverlast en gerelateerde problematiek terug te dringen. Dit doen we door in te zetten op een zachte landing van nieuwe huurders van Uwoon. Het leefbaarheidsteam is hiervoor een belangrijke samenwerkingsvorm. Hierdoor zijn de betrokken partijen zichtbaar en toegankelijk voor alle bewoners.

Samenwerkingsafspraken 2024 - 2025	
39.	Uwoon en gemeente Ermelo streven ernaar om de woonoverlast terug te dringen. We onderzoeken in 2024 en 2025 de ontwikkeling van het aantal meldingen en de afhandeling hiervan. De gemeente Ermelo neemt een regierol in het vraagstuk rondom woonoverlast door alle betrokken maatschappelijke partners bijeen te brengen.
40.	In Q1 van 2024 gaat de gemeente Ermelo met Uwoon in gesprek over het tegengaan van ondermijning en woonfraude met als doel om tot een meer structurele aanpak te komen met betrokken instanties, waaronder de veiligheidsdriehoek.
41.	Uwoon en gemeente Ermelo onderzoeken in 2024 hoe de warme overdracht van statushouders kan worden gerealiseerd. Het verbeteren van de woonvaardigheden is hierin een centraal thema. Hiervoor wordt samenwerking gezocht met Welzijn Ermelo en vluchtelingenwerk.
42.	Uwoon biedt, binnen 4 tot 7 weken nadat een huurder een nieuwe woning heeft betrokken, een huisbezoek aan. Bij belangstelling van de huurder gaat de buurtbeheerder samen met medewerkers van het leefbaarheidsteam op huisbezoek. Het doel is om kennis te maken en de bewoner(s) te voorzien in een zachte landing.
43.	Uwoon, Welzijn Ermelo en gemeente Ermelo werken samen in het leefbaarheidsteam. Het leefbaarheidsteam is fysiek aanwezig in de buurt met als doel om verbinding te creëren en preventief overlast aan te pakken.
44.	Uwoon en gemeente Ermelo onderzoeken de financiële mogelijkheden om een wooncoach ten behoeve van woonvaardigheden aan te stellen in het MT Sociaal Domein in Q2 2024.
45.	Uwoon stelt in 2024 een visie op leefbaarheid op en zoekt hierover afstemming met de gemeente Ermelo.

De Samenwerkingsafspraken 2024-2025 zijn overeengekomen en getekend te Ermelo op 13 december 2023

Namens Uwoon



Mevrouw F.G. Imming

Directeur-bestuurder

Namens gemeente Ermelo



De heer H.C. Weidema

Wethouder

Namens Huurdersorganisatie De Groene Draad



De heer H. Beek

Voorzitter