

Raamovereenkomst 2022-2026
en
Jaarafspraak 2023

Gemeente Harderwijk
UWOON
Omnia Wonen
Huurdersraad Woonwijs
Huurdersorganisatie S.H.O.W



Inhoudsopgave

Ondertekening	3
1. Inleiding	4
2. Beleidskaders	6
3. Ambities en doelstellingen	10
3.1 Beschikbaarheid	11
3.2 Betaalbaarheid	13
3.3 Leefbaarheid	15
3.4 Bijzondere doelgroepen	17
3.5 Wonen, Welzijn & Zorg en seniorenhuisvesting	19
3.6 Duurzaamheid en kwaliteit	21
3.7 Samenwerking	23
4. Financiën	24
5. Monitoring en evaluatie	24
Bijlagen:	
1. Overzicht pijlers Woonvisie 2018-2027	25
2. Overzicht woningbouwprogrammering	28
3. Voorbeeld tabel slaagkansverhouding naar inkomen	31

1. Inleiding

In 2015 is de herziene Woningwet in werking getreden. Onderdeel hiervan is het inbedden van het maatschappelijk presteren van corporaties in het woonbeleid van de gemeente. Samenwerking tussen gemeente, corporaties en huurdersorganisaties staat hierbij centraal.

De Woonvisie 2018-2027 van de gemeente Harderwijk vormt de basis voor deze samenwerking. De corporaties brengen op basis van de Woonvisie een bod uit voor een periode van 4 jaar. De Woonvisie en het bod worden vertaald naar meerjarige raamovereenkomsten. Deze raamovereenkomsten zijn het richtinggevende kompas waarin de gezamenlijke ambities, doelstellingen en kaderafspraken voor periodes van 4 jaar worden beschreven. Op basis van de huidige regelgeving moeten corporaties nog wel jaarlijks een overzicht van de activiteiten verstrekken aan de gemeente en de huurdersorganisaties. Dit activiteitenoverzicht wordt uitgewerkt in een jaarafpraak van concrete prestaties.



In dit proces hebben de gemeente Harderwijk, de corporaties UWOON en Omnia Wonen en de huurdersorganisaties een goede en gewaardeerde samenwerking. De raamovereenkomst 2022-2026 geeft invulling aan het gezamenlijke streven naar voldoende betaalbare en goed onderhouden huurwoningen in leefbare buurten. De looptijd van de raamovereenkomst is van 1 januari 2022 tot en met 31 december 2025.

Leeswijzer

Allereerst wordt de context van de raamovereenkomst geschetst: wat is eerder al afgesproken en nog steeds actueel en wat is de relevante wet- en regelgeving.

De ambities, doelstellingen en afspraken worden per thema beschreven en weergegeven in een overzicht waar zowel de meerjarige kaderafpraak als de jaarafpraak per thema inzichtelijk zijn. Hier wordt onderscheid gemaakt in 'focusafspraken' (wat heeft onze prioriteit) en 'basisafspraken' (wat doen we regulier).

De financiële paragraaf beschrijft de invulling van de wettelijke achtervang. Afsluitend wordt de cyclus van monitoring, evaluatie en tussentijdse bijstelling beschreven.

[Nb. De in dit document genoemde bedragen zijn gebaseerd op prijspeil 2022.](#)

2. Beleidskaders

De raamovereenkomst 2022-2026 is opgesteld in de context van landelijke wet- en regelgeving, bestaand lokaal/regionaal beleid en bestaande lokale/regionale regelingen en afspraken. Daar waar thema's of onderwerpen al geborgd zijn in de kaders van deze regelgeving en afspraken worden deze in de raamovereenkomst niet opnieuw benoemd. Waar nodig of relevant wordt naar deze afspraken verwezen.

De Woonvisie van de gemeente Harderwijk vormt de basis voor de beleidsopgaven en de uitvoeringsagenda van het woonbeleid.

2.1 Woonvisie Harderwijk 2018-2027

De Woonvisie 2018-2027 kent twee pijlers:

Kansen benutten

Harderwijk profileert zich op het gebied van duurzaamheid, economische ontwikkeling en sociaal klimaat. Woonbeleid speelt hierin een belangrijke, faciliterende en trekkende, rol. De visie is als volgt geformuleerd:

'De kwaliteit en kwantiteit van de woningvoorraad draagt bij aan de ambities van de gemeente op het gebied van duurzaamheid, economische ontwikkeling en sociaal klimaat'.

Basis op orde

Om prettig te wonen moet de basis op orde zijn. De woningvoorraad moet voldoende variatie bieden om te beantwoorden aan de diversiteit in vraag van de bevolking en voldoende ondersteuning bieden aan groepen die onvoldoende in staat zijn om op eigen kracht in hun woonbehoefte te voorzien. De visie is als volgt geformuleerd:

'Iedereen die in Harderwijk wil wonen vindt binnen afzienbare tijd een woning die past bij zijn of haar wensen en behoeften op het gebied van betaalbaarheid, toegankelijkheid en woonomgeving'.

Nb. Een overzicht van de beleidsopgaven per pijler zijn in bijlage 1 opgenomen.

2.2 Volkshuisvestelijke prioriteiten 2021-2025

Voor de periode 2021-2025 zijn door het ministerie van Binnenlandse Zaken de volgende prioriteiten benoemd:

Prioriteit: Bijdragen aan de bouwopgave *door versnellen nieuwbouw sociale huurwoningen*

Prioriteit: Zorgen voor betaalbaarheid *door inzet van lokaal maatwerk*

Prioriteit: Investeren in leefbaarheid *door differentiatie van wijken, ontmoeting tussen bewoners en sociaal beheer*

Prioriteit: Investeren in een duurzame sociale huurwoningvoorraad *door aandacht voor kwaliteitsaspecten en inzet op isolatie en energietransitie*

Prioriteit: Realiseren van wonen met zorg *door passende woonvormen en samenwerking*

Prioriteit: Huisvesten van spoedzoekers *door tijdelijke oplossingen en minder conventionele wijzen van huisvesting*

2.3 Evaluatie Woningwet 2015

De evaluatie van de woningwet 2015 heeft in 2021 geleid tot een voorstel voor een aantal wetswijzigingen die meer mogelijkheden geven voor lokaal maatwerk. Op 6 juli 2021 heeft de Eerste Kamer ingestemd met de voorstellen. De wijzigingen worden van kracht op 1 januari 2022.

Mogelijkheid tot opkoopbescherming in gebieden waar, ter beoordeling van de gemeente, te veel woningen door beleggers worden opgekocht.

Verruiming van de vrije toewijzingsruimte van 5% naar 7,5% (tot max. 15% in gebieden met grote krapte)

Leefbaarheidsactiviteiten hoeven niet langer in het activiteitenoverzicht van de corporatie te zijn opgenomen. Het maximale bedrag van € 127 per vhe vervalt en activiteiten gericht op ontmoeting zijn toegestaan.

Ten aanzien van verduurzaming zijn er geen beperkingen meer.

Nieuw beleid kan op basis van een experimenteerbepaling worden getest. Het experiment moet bijdragen aan het belang van de volkshuisvesting of het doelmatiger uitvoeren van de Woningwet.

Belemmeringen voor investeringen in maatschappelijk vastgoed worden weggenomen. De eis van fysieke verbinding tussen zorgruimten en overig vastgoed vervalt.

Meerjarige prestatieafspraken worden mogelijk. Ook andere partijen, zoals zorgpartijen of onderwijspartijen, kunnen hierbij betrokken worden.

2.4 Nationale Woon- en Bouwagenda en het Programma Woningbouw

Gedurende de looptijd van de raamovereenkomst is op 10 januari 2022 een nieuwe regering aangetreden. De nieuwe Minister voor Volkshuisvesting en ruimtelijke ordening – Minister De Jonge- kiest nadrukkelijk voor meer regie op het woondossier. Zijn plannen staan beschreven in de Nationale Woon- en

Bouwagenda. In de Nationale Woon- en Bouwagenda worden de oorzaken van de wooncrisis, de doelstellingen en de programmatische aanpak voor de komende jaren geschetst. De Nationale Woon- en Bouwagenda is uitgewerkt in 6 programma's:

Programma 1 *Woningbouw*; beschrijft de aanpak om de woningbouw te versnellen met als doel de realisatie van 900.000 woningen tot en met 2030 en het bereiken van 100.000 nieuwe woningen per jaar in deze kabinetsperiode

Programma 2 *Een thuis voor iedereen*; voldoende betaalbare woningen voor alle aandachtsgroepen met een evenwichtige verdeling over gemeenten met de juiste zorg, ondersteuning en begeleiding.

Programma 3 *Betaalbaar wonen*; bevordert dat mensen hun woonlasten beter kunnen dragen en dat mensen toegang hebben tot een kwalitatief goede woning die past bij hun woonbehoefte en levensfase.

Programma 4 *Leefbaarheid en veiligheid*; investeringsprogramma vanuit verschillende ministeries om de stapeling van problemen op het gebied van leefbaarheid in Nederlandse steden aan te pakken.

Programma 5 *Verduurzaming gebouwde omgeving*; beschrijft hoe de verduurzaming van woningen, scholen, winkels en kantoren wordt versneld.

Programma 6 *Wonen en zorg voor ouderen*; verbindt goed wonen voor ouderen met de juiste zorg en ondersteuning.

2.5 Nationale Prestatieafspraken Volkshuisvesting

Per 1 januari 2023 wordt de Verhuurderheffing afgeschaft. Hierdoor komt er bij de corporaties jaarlijks circa € 1,7 miljard aan investeringsruimte vrij. Waar de woningcorporaties dit geld aan gaan besteden is vastgelegd in de bindende Nationale Prestatieafspraken. De Nationale Prestatieafspraken Volkshuisvesting zijn op 30 juni 2022 ondertekend door Aedes, Woonbond, VNG en de minister voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening. De afspraken hebben een looptijd tot 2030. Op hoofdlijnen zijn de volgende afspraken vastgelegd:

Verdubbeling bouwproductie sociale huurwoningen

Verantwoorde huurstijgingen en huurverlaging voor lagere inkomens

Vergaande verduurzaming van meer dan 675.000 woningen

€ 1,5 miljard voor woningverbetering en aanpak van vocht- en schimmelproblemen

€ 75 miljoen voor verbetering van de leefbaarheid

2.6 Woningbehoefte

De gemeente Harderwijk heeft in 2021 een woningbehoefteonderzoek laten uitvoeren door Companen. Hieruit komt naar voren dat in Harderwijk veel jonge mensen en gezinnen wonen. Er is een grote behoefte aan betaalbare woningen in het segment sociale huur, lage middenhuur (tot € 900) en goedkope

koop (< 275.000). Onder de woningzoekenden zijn veel kleine huishoudens (starters, jonge gezinnen, alleenstaanden en 1-ouder gezinnen) met een vraag naar kleinere woningtypen.

Doorstroom en uitstroom vanuit sociale huur is moeilijk door onvoldoende aanbod in het betaalbare koopsegment. De inschrijfduur en de zoekduur voor sociale huurwoningen lopen op.

Voor de korte termijn is er veel vraag naar snel beschikbare woningen en deels naar tijdelijke woningen. Op de langere termijn kan het potentiële overschot van grotere eengezinswoningen in het sociale huursegment gemanaged worden door verkoop, liberalisering of herontwikkeling.

Woningbehoefte tot 2030	
Sociale huur (excl. woonwagenstandplaatsen)	+ 1.045
Midden huur < € 900	+ 255
Betaalbare koop < 275.000	+ 1.380

Bron: WBO Companen 2021

2.7 Coalitieakkoord Harderwijk *Samen bouwen aan de toekomst*

Op 14, 15 en 16 maart 2022 hebben de inwoners van Harderwijk een nieuw bestuur gekozen. Sindsdien wordt het college gevormd door Harderwijk Anders, ChristenUnie, CDA en D66. De afspraken voor de periode 2022-2026 zijn vastgelegd in het coalitieakkoord *Samen bouwen aan de toekomst*. Het thema Wonen is een van de bouwstenen van het coalitieprogramma. Concreet zijn daarover de volgende afspraken opgenomen:

Wij willen weten wie op korte termijn een woning nodig hebben.

Wij pakken de leiding bij de woningbouwopgave.

We bouwen woningen waar mensen in willen wonen. Voorbeelden: Knarrenhof/ woningen geschikt voor alle leeftijden/ tiny houses / boerenerven.

We zoeken standplaatsen voor woonwagens en plekken voor woonboten.

We stellen een woonfonds in. Daarmee versnellen we de bouw van woningen voor inwoners.

We willen dat inwoners en mensen met een binding voorrang krijgen bij het kopen van een goedkoop nieuw huis.

We willen dat inwoners met een binding voorrang krijgen voor een sociale huurwoning.

We hebben met de woningbouwcorporaties afgesproken om voor 2030 duizend sociale huurwoningen te bouwen. Hier beginnen we zo snel mogelijk mee.

We bouwen het liefst woningen om zelf in te wonen (zelfbewoningsplicht)

We verversen de woonvisie en besteden aandacht aan beschikbaarheid betaalbaarheid, leefbaarheid en de huisvesting van doelgroepen.

We bouwen niet zelf dus maken we afspraken met bedrijven die dat wel doen.

We maken keuzes over de hoogte van gebouwen, plekken voor woningbouw en de inrichting van het buitengebied.

2.8 Portefeuillestrategie corporaties

Harderwijk kent – net als de omringende gemeenten – een grote woningbouwopgave, zowel kwantitatief en kwalitatief. In kwantitatieve zin zijn de portefeuillestrategieën van zowel UWOON als Omnia Wonen erop gericht de nieuwbouwopgave van 1.000 sociale huurwoningen tot 2030 te realiseren. Bij deze prestatieafspraken Voor een deel gebeurt dat via vernieuwing en verdichting van bestaand bezit, maar bovenal zal dat via nieuwbouwlocaties moeten plaatsvinden. Bij deze prestatieafspraken zijn productieafspraken voor nieuwbouw tussen gemeente, UWOON en Omnia Wonen toegevoegd, deze gelden voor de periode 2022-2026.

De kwalitatieve opgave bestaat uit het toevoegen van woningen die beter passen bij de demografische ontwikkeling, namelijk het groeiend aantal ouderen en kleine huishoudens. De corporaties zullen dus vooral kleinere, toegankelijke woningen gaan toevoegen (vooral driekamerwoningen) en niet meer de ruime eengezinswoningen. Daarnaast willen de corporaties samen met de gemeente zoeken naar mogelijkheden om de bestaande voorraad zo goed mogelijk te benutten, bijvoorbeeld d.m.v. doorstroomexperimenten.

2.9 Vigerende afspraken en beleid

Naast de raamovereenkomst zijn lopende afspraken, regelingen en beleidsnota's actueel. Waar relevant wordt hiernaar verwezen in de raamovereenkomst en de jaarafspraken.

Huisvestingsverordening

De huisvestingsverordening is voor de periode 2019-2023 in regionaal verband vastgesteld. De verordening betreft de woonruimteverdeling, de urgentierichtlijnen en de vergunning plichtige woonruimten. Het doel van de verordening is om de schaarse woningen in het lage huurprijs segment eerlijk, efficiënt en transparant te verdelen.

Bestaanszekerheid

Eind 2021 wordt een nieuwe nota bestaanszekerheid 2021-2024 vastgesteld. Deze nieuwe nota bouwt inhoudelijk voort op de voorgaande nota Bestaanszekerheid en Inkomensondersteuning 2016-2019: bestaanszekerheid in plaats van armoedebestrijding. Het creëren van financiële rust is de basis maar het gaat daarnaast ook om prettig wonen, toegang tot zorg, onderwijs, werk en dagbesteding.

Integraal Veiligheidsplan

In 2020 is een gezamenlijk integraal veiligheidsplan 2020-2024 vastgesteld met de gemeenten Ermelo, Putten en Harderwijk. De kern hiervan is integraal werken: preventief en repressief, samen met publieke en private partners, maatwerk op complexe vraagstukken. De bovenlokale prioriteiten zijn:

informatievoorzieningen, kwetsbare personen, ondermijning, cybercrime, veilige en vitale vakantieparken. Voor Harderwijk zijn de prioriteiten: jeugd en veiligheid, actieve veiligheidszorg AZC en Veilig Thuis.

Regionaal Hennepconvenant Oost Nederland

In 2014 is een Regionaal Hennepconvenant afgesloten voor de regio Oost-Nederland. Harderwijk is hier onderdeel van. Voorop staat de regionale samenwerking voor een effectieve aanpak van hennepcultuur en het voorkomen van vermenging met criminele activiteiten in de maatschappij. Partners in deze aanpak zijn onder andere meer de gemeente, woningcorporaties, politie en energiemaatschappijen.

Nota Grondbeleid 2019

De gemeente voert grondbeleid met als doel dat bouwgrond in voldoende mate en op tijd beschikbaar is. Bijvoorbeeld voor het mogelijk maken van woningbouw. Hierbij is grondbeleid geen doel op zich maar een middel om maatschappelijk gewenste opgaven te realiseren. De focus van de gemeente Harderwijk ligt op haar publiekrechtelijke rol, het faciliteren van ruimtelijke ontwikkelingen.

Centrale Uitgang

In 2017 hebben de gemeenten en corporaties in de regio Noord-Veluwe afspraken gemaakt over de uitstroom uit de zorg en de inrichting van de Centrale Uitgang. Cliënten die vanuit Beschermd Wonen of Maatschappelijke Opvang willen uitstromen naar een reguliere huurwoning kunnen in aanmerking komen voor een bijzondere toewijzing door de woningcorporaties.

Vanaf 2017 is de Centrale Uitgang doorontwikkeld. De afspraken die bij de start in 2017 zijn gemaakt zijn tussentijds geactualiseerd.

HarderWijkaanpak

“Harderwijk zijn wij samen!” De gemeente Harderwijk wil zorgen voor sociale samenhang, leefbaarheid en veiligheid en daarmee voor iedereen een kleurrijke, gastvrije en veilige stad zijn. Inwoners die ideeën of activiteiten hebben die hieraan kunnen bijdragen worden ondersteund door de wijkmanager, de woningcorporaties en andere organisaties. Voorwaarde is dat het plan gesteund wordt door de buurtbewoners en dat bewoners zelf zorgen voor mankracht en organisatie.

Convenant Vroegsignalering

In Harderwijk, Ermelo en Zeewolde wordt samengewerkt door organisaties in gevallen van betaalachterstand en in het bijzonder het in zo vroeg mogelijk stadium signaleren en hulp bieden. Meldingen van nutsbedrijven, zorgverzekeraars, corporaties en gemeenten worden gekoppeld in een centraal systeem. Deze meldingen worden opgevolgd door schulddienstverleners. De hulpverleners stelt samen met de cliënt een hulplan op en verwijst door naar de juiste instanties.

Disclaimer

Deze raamovereenkomst is opgesteld in een periode van hoge dynamiek en grote onzekerheid. Lopende de raamovereenkomst heeft bovendien een wisseling van bestuur plaatsgevonden. Zowel landelijk als lokaal. Wijzigingen in wet- en regelgeving, veranderend rijksbeleid of onvoorziene maatschappelijke ontwikkelingen, kunnen gevolgen hebben voor de afspraken die wij lokaal in deze raamovereenkomst hebben vastgelegd. Indien blijkt dat bestaande ambities niet meer passen bij de actuele opgaven of indien afspraken niet langer haalbaar zijn, treden we met elkaar in overleg over mogelijke oplossingen.

3. Ambities en doelstellingen

Harderwijk is een stad met een grote aantrekkingskracht. Huidige bewoners willen er graag blijven wonen en starters zoeken bij voorkeur een eigen plekje in de stad waar zij zijn opgegroeid. Maar ook regionale woningzoekenden hebben grote interesse om als nieuwe bewoners toe te treden en in toenemende mate geldt dit ook voor woningzoekenden uit de rest van Nederland. Hoewel de kans op verdringing hierdoor toeneemt, wil Harderwijk een **toegankelijke stad** blijven. Dit betekent dat Harderwijk voldoende kansen op de woningmarkt wil bieden voor een grote diversiteit aan doelgroepen, ongeacht herkomst en binding. Gezamenlijk dragen gemeente en corporaties zorg voor voldoende betaalbare huurwoningen en goedkope koopwoningen, zodat woningzoekenden binnen een redelijke termijn een sociale huurwoning kunnen vinden die past bij het inkomen en de gezinssamenstelling en scheefwoning de mogelijkheid hebben om een goedkope koopwoning te kopen.

Harderwijk wil ook een **inclusieve stad** zijn. Dit betekent dat dragende en vragende inwoners, sterke en kwetsbare inwoners in een goede mix in complexen, straten en wijken prettig kunnen wonen. Gemeente, corporaties en huurdersorganisaties zetten zich in voor wonen in draagkrachtige wijken. Tegelijkertijd constateren we dat het aantal kwetsbare bewoners in de sociale huur de laatste jaren toeneemt. Dit vraagt om regie en samenwerking tussen partijen waar het gaat om leefbaarheidsmaatregelen. Zodat ieder vanuit de eigen rol bijdraagt aan het streven naar draagkrachtige wijken en buurten.

Onze focus

Voor de looptijd van deze raamovereenkomst ligt de hoogste prioriteit bij het thema beschikbaarheid. Het woningbehoefteonderzoek dat in 2021 is uitgevoerd laat zien dat Harderwijk een grote opgave heeft in het bieden van voldoende beschikbare woningen in het betaalbare segment. Eerste prioriteit is daarom het realiseren van voldoende betaalbaar woningaanbod en het eerlijk verdelen van de schaarste tussen de verschillende doelgroepen.

Naast het thema beschikbaarheid heeft het betaalbaar houden van wonen in Harderwijk en het leefbaar houden van complexen, buurten en wijken grote aandacht. Voor deze raamovereenkomst betekent dit dat de focus ligt op:

1. beschikbaarheid
2. leefbaarheid
3. betaalbaarheid

Leeswijzer

In dit hoofdstuk wordt per thema beschreven:

- Wat de ambitie is
- Welke meerjarige kaderafspraken we maken
- Welk doel deze afspraken hebben
- Wat daarbij voor het eerstkomende jaar de jaarafspraken zijn
- Wie de 'eigenaar' of trekker van de afspraak is.

Per thema wordt onderscheid gemaakt in ‘focusafspraken’ en ‘basisafspraken’. De focusafspraken richten zich op de doelen die wij voor de komende vier jaar extra prioriteit geven. De basisafspraken richten zich op de reguliere doelen.

3.1 Beschikbaarheid

De woningmarkt heeft te maken met een grote krapte. De woonopgave is groot en urgent. Nieuwbouw moet worden versneld, maar een belangrijk vraagstuk is ook hoe de schaarste eerlijk wordt verdeeld. In de looptijd van deze raamovereenkomst heeft het versnellen van de nieuwbouw, het stimuleren van doorstroming op de woningmarkt, het voorkomen van scheef wonen en het eerlijk verdelen van de schaarste onze hoogste prioriteit. We leggen daarom voor de periode 2022-2026 de focus voornamelijk op het thema beschikbaarheid.

Partijen dragen zorg voor voldoende betaalbare woningen zodat woningzoekenden binnen een redelijke termijn een betaalbare huurwoning, middendure huurwoning of betaalbare koopwoning kunnen vinden die passend is bij hun huishoudenssamenstelling, huishoudengrootte, leeftijd, inkomen en (specifieke) woonvraag. Iedereen doet mee, daarom zijn inclusiviteit, diversiteit en balans het uitgangspunt. Met een doelgroepgericht woonbeleid wil Harderwijk de kansen van de verschillende doelgroepen vergroten. Met name de woonperspectieven voor starters, alleenstaanden en kleine huishoudens hebben onze aandacht. Om de woningmarkt voor hen beter toegankelijk te maken zoeken partijen naar manieren om de woningvoorraad zo goed mogelijk te benutten en ervoor te zorgen dat bewoners kunnen wonen in een woning die past bij de persoonlijke situatie. Daarnaast kunnen experimenten in de verdeling, doorstroom of uitstroom bijdragen aan de beschikbaarheid van passende woningen.

Tot 2030 is het volgens het door partijen omarmde woningmarktonderzoek van Companen nodig om 1.000 sociale huurwoningen toe te voegen aan de woningvoorraad om de bovenregionale vraag te beantwoorden. Deze woningen zijn voornamelijk bestemd voor de doelgroep kleine huishoudens (bijvoorbeeld: starters, senioren, eenoudergezinnen en alleenstaanden). Partijen geven hierbij grotere prioriteit aan het invullen van de vraag naar permanente huisvesting dan aan het invullen van de vraag naar tijdelijke oplossingen. Alleen als een periode van 10 á 15 jaar overbrugd moet worden onderzoeken we een tijdelijke oplossing.

Het beschikbaar komen van voldoende bouwlocaties of het verwerven van bestaand vastgoed is noodzakelijk om bij te dragen aan de juiste balans, diversiteit en de beschikbaarheid van sociale huurwoningen, middendure huurwoningen en betaalbare koopwoningen. Corporaties committeren zich aan het toevoegen van 1.000 sociale huurwoning tot 2030. Daarvoor is nodig dat het primaat voor sociale woningbouw bij de corporaties komt te liggen. De gemeente hecht hier belang aan en brengt de corporaties hiervoor in positie. Daarnaast ontwikkelt de gemeente een ruimtelijke visie waarin zij aangeeft welke ontwikkelingen zij verwacht op het gebied van ruimtelijke ordening. Zij betreft hierbij de corporaties. Partijen geven verdere invulling aan strategisch partnerschap door het gezamenlijk in kaart brengen van de opgave en de daarbij horende randvoorwaarden.

De resultaten van het in 2021 uitgevoerde woningbehoefteonderzoek geven reden tot actualisatie van de uitvoeringsagenda van de Woonvisie 2018-2027. Onderdelen hiervan zijn relevant voor prestatieafspraken. De nadere uitwerking hiervan wordt meegenomen in de raamovereenkomst en in de jaarafspraken.

Focusafspraken Beschikbaarheid

	Doel	Kaderafpraak 2022-2026	Jaarafpraak 2023	Trekker
3.1.1	Het vergroten van het woonperspectief voor starters, alleenstaanden en kleine huishoudens	De gemeente actualiseert de Uitvoeringsagenda op basis van het WBO 2021	3.1.1.1 In 2023 start de gemeente met het opstellen van een nieuwe woonvisie en uitvoeringsagenda. De woningcorporaties en huurdersorganisaties worden betrokken bij het opstellen.	Gemeente
3.1.2	Het versnellen van de beschikbaarheid van voldoende betaalbare huurwoningen	De gemeente en corporaties committeren zich aan de realisatie van 1.000 sociale huurwoningen tot 2030. Prioriteit ligt bij nieuwbouw voor kleine huishoudens.	3.1.2.1 De corporaties maken de nieuwbouwplanning concreet	Corporaties
			3.1.2.2 Gemeente en corporaties hebben productieafspraken gemaakt en onderzoeken de ruimtelijke mogelijkheden.	Gemeente
3.1.3	Het langjarig borgen van de voorraad betaalbare huurwoningen	Het primaat van sociale woningbouw ligt bij de corporaties en de corporaties zijn hofleverancier voor sociale verhuur.	3.1.3.1 We monitoren de voortgang van de gemaakte productieafspraken. Dit wordt besproken in het BO.	Gemeente
3.1.4	Het eerlijk verdelen van de schaarse	Slaagkansverhoudingen worden per inkomensgroep gemonitord	3.1.4.1 De corporaties monitoren gelijke slaagkansen per inkomensgroep en sturen op +/- 5%	Corporaties
		We komen tot een nieuwe set aan KPI's (kritische prestatie indicatoren) voor monitoring	3.1.4.2 Max. 10% van de mutaties wordt toegewezen op basis van loting	Corporaties
3.1.5	Het stimuleren en bevorderen van de doorstroming	Wij benutten kansen en experimenteren met instrumenten die doorstroom faciliteren.	3.1.5.1 We werken nauw samen met de verhuiscoach van de provincie Gelderland om doorstroming van senioren te bevorderen. We willen de doorstroomvoorrang ook inzetten bij eventuele nieuwbouwprojecten.	Partijen
			3.1.5.2 We monitoren de voortgang van de gemaakte productieafspraken. Dit wordt besproken in het BO.	Gemeente
			3.1.5.3 Corporaties ondersteunen woningruil	Corporaties
			3.1.5.3 Onderzoek mogelijkheden voorrang voor sociale huurders bij nieuwbouw goedkope koop.	Gemeente
		Wij onderzoeken onorthodoxe oplossingen voor woonruimte voor starters.		

Basisafspraken Beschikbaarheid

	Doel	Kaderafpraak 2022-2026	Jaarafpraak 2023	Trekker
3.1.6	Het vergroten van het woonperspectief voor huishoudens met een laag middeninkomen	Huishoudens met een inkomen tot € 50.000 hebben toegang tot de sociale huurvoorraad, rekening houdend met de criteria voor passend toewijzen	3.1.7.1 Tenminste 85% van de vrijkomende sociale huurwoningen (huurprijs tot liberalisatiegrens) wordt toegewezen aan de corporatiedoelgroepen. Max. 15% van de vrijkomende woningen wordt toegewezen aan middeninkomens en huishoudens met	Corporaties

				problemen rond gezondheid, veiligheid, sociale factoren, overmacht of calamiteiten.	
3.1.7	Het versnellen van de beschikbaarheid van voldoende betaalbare huurwoningen	De gemeente ondersteunt de corporaties bij het realiseren van de afgesproken nieuwbouwopgave	3.1.8.1	De gemeente continueert de stimuleringsbijdrage	Gemeente
			3.1.8.2	De gemeente spant zich in voor optimalisatie van procedures	Gemeente
3.1.8	Het versnellen van de beschikbaarheid van voldoende betaalbare huurwoningen	Huurders die een sociale huurwoning achterlaten hebben voorrang bij verkoop corporatiewoning		Nu is de afspraak alleen bij eigen corporaties. Uwoon en Omnia Wonen kijken of ze hierin samen kunnen optrekken.	Corporaties

3.2 Leefbaarheid

Harderwijk wil een inclusieve stad zijn. Toegankelijk voor een diversiteit aan bewoners, voor sterke en kwetsbare mensen, voor dragers en vragers.

Inclusiviteit stelt eisen aan het behouden van een goede balans in een wijk.

Het leefbaar houden van wijken vraagt om een integrale benadering van de fysieke, sociale en/of economische opgave, samenwerking met de maatschappelijke partners en betrokkenheid van wijkbewoners. Er is een toename van kwetsbare bewoners met een specifieke zorgvraag of ondersteuningsbehoefte. Dit brengt mee dat soms meerdere instanties betrokken zijn. De afgelopen periode zagen we dat er soms onvoldoende regie en afstemming was om een effectieve ondersteuning te realiseren en het overzicht te houden. Regie, duidelijkheid over rollen en verantwoordelijkheden van samenwerkingspartners en goed zicht op de leefbaarheidssituatie in gebieden is van belang voor de partners maar ook voor de betrokken bewoners.

In een leefbare buurt gaan bewoners respectvol met elkaar en met hun woonomgeving om. Door overlast, woonfraude, criminaliteit of psychische problematiek is dit niet altijd vanzelfsprekend of eenvoudig. Wij zijn daarom alert op signalen zodat wij preventief en proactief kunnen inzetten op het voorkomen van misstanden. Dit doen wij in een keten met instanties die zich inspannen om maatwerk te leveren. Bij conflicten die spelen tussen burens of buurtgenoten schakelen we buurtbemiddeling in. Bij complexe casussen voert de gemeente de regie en is zij de schakel tussen de samenwerkende partijen. We monitoren de leefbaarheid in buurten en wijken en gaan met elkaar in gesprek wanneer we signaleren dat de leefbaarheid onder druk komt te staan.

De gemeente Harderwijk en de corporaties willen haar bewoners stimuleren om, samen met organisaties, de leefbaarheid in de eigen woon- en leefomgeving te vergroten. Met de HarderWijkaanpak worden bewoners gestimuleerd om zelf aan de slag te gaan met ideeën, kansen en knelpunten in hun wijk. Buurt- en wijkmanagers vormen voor de bewoners de wegwijzers richting gemeente en instanties.

Focusafspraken Leefbaarheid

	Doel	Kaderafspraken 2022-2026	Jaarafpraak 2023	Trekker
3.2.1	Een goede balans tussen dragende en vragende bewoners	Partijen zetten zich in om een concentratie van kwetsbare bewoners in wijken en buurten te voorkomen	3.2.1.1 Onder de projectnaam 'Microbuurtjes' brengt de gemeente de verdeling van kwetsbare bewoners in wijken in kaart.	Gemeente
3.2.2	Het voorkomen van leefbaarheidsproblemen	We versterken het gebiedsgerichte overzicht. De gemeente neemt de regie bij complexe casussen en is de verbindende schakel tussen partijen De gemeente draagt zorg voor operationele borging van haar regierol.	3.2.2.1 Er is een interdisciplinaire gesprekstafel 'Samen aan zet' waar leefbaarheidsissues worden besproken. Zowel gemeente als woningcorporaties nemen deel aan die gesprekstafel.	Gemeente / Corporaties
			3.2.2.2 Het in kaart brengen van de verschillende ondersteuners en zorgverleners in de wijk.	Gemeente
			3.2.2.3 De gemeente financiert een casus adviseur Wonen Zorg en Veiligheid. Bij complexe casuïstiek kunnen de woningcorporaties contact opnemen	Gemeente

Basisafspraken Leefbaarheid

	Doel	Kaderafspraken 2022-2026	Jaarafpraak 2023	Trekker
3.2.3	Het leefbaar houden van de wijken	Schoon, heel en veilig is basisuitgangspunt voor wijken en buurten	3.2.3.1 De gemeente draagt zorg voor het openbaar gebied, conform afspraken met de gemeenteraad. De corporaties dragen zorg voor de algemene ruimten van complexen en het eigen grondgebied	Gemeente/ Corporaties
3.2.4	Het bevorderen van betrokkenheid en eigen verantwoordelijkheid van bewoners	We ondersteunen actief bewonersinitiatieven	3.2.4.1 Wijkmanagers (gemeente) en wijkbeheerders (woningcorporaties) weten elkaar te vinden.	Partijen
3.2.5	Het leefbaar houden van de wijken	We continueren samenwerking met ZorgDat (buurtbemiddeling), bestrijding hennepsteelt (hennepconvenant) en de tafel Samen aan Zet	3.2.5.1 Corporaties en gemeente dragen financieel bij aan buurtbemiddeling en dit is een vast onderdeel in de overlastprocedure. Corporaties nemen deel aan de tafel Samen aan Zet wanneer het gaat om huurder(s) van de corporaties.	Gemeente/ Corporaties

3.3 Betaalbaarheid

De toewijzing van sociale huurwoningen is sterk gereguleerd om huurders te behoeden voor te hoge woonlasten. Hoewel de regels voor passend toewijzen en de mogelijkheid van huurtoeslag de betaalbaarheid goed ondersteunen is het toch van belang om aandacht te houden voor de betaalbaarheid van de woonlasten:

- In Harderwijk heeft het merendeel van de sociale huurvoorraad een huurprijs tot de eerste aftoppingsgrens (€ 633,25 prijspeil 2021). Voor de meeste huurders is deze huur goed te betalen. Volgens het NIBUD besteden minimagroepen en de lagere inkomensgroepen 50%-55% van hun inkomen aan woonlasten.
- In Harderwijk is het streven om de sociale huurvoorraad open te stellen voor de groep lage middeninkomens (tot € 50.000 prijspeil 2021)). In de afgelopen jaren is ruim 90% van de mutaties toegewezen aan inkomensgroepen tot € 40.000.
- De druk op de onderkant van de woningmarkt neemt toe. Door een teruglopend betaalbaar aanbod in het koopsegment, in combinatie met een toenemend aantal woningzoekenden in de sociale huur, neemt de zoekduur voor huurwoningen toe en worden de mogelijkheden voor starters en doorstromers lastiger.

Betaalbaar wonen gaat niet alleen om de huurprijs van een woning. Ook andere woonlasten, zoals de kosten voor energie en gemeentelijke belastingen tellen mee. Partijen dragen zorg voor blijvend betaalbare woonlasten. Corporaties hanteren huurbeleid waarin betaalbaar wonen vorm krijgt door relatief lage huren. Zij maken zich daarnaast hard voor verduurzaming, met als doel de woonlasten betaalbaar te houden. De gemeente draagt zorg voor de betaalbaarheid van de gemeentelijke belastingen. De WOZ-belasting ligt al 20% lager dan de gemeente had mogen belasten. Daarom onderzoekt zij de mogelijkheden van het betaalbaar houden van de afvalstoffenheffing voor de laagste inkomens.

Daarnaast heeft het voorkomen van betaalachterstanden en het vroeg signaleren van het mogelijk ontstaan daarvan blijvende aandacht.

Hoe eerder bewoners met financiële zorgen in beeld zijn, hoe beter. Gemeente, corporaties, zorgverzekeraars en nutsbedrijven werken samen volgens het Convenant Vroegsignalering. De aanpak rondom huurachterstanden en eventuele uitzettingen als gevolg daarvan is gericht op preventie en vroegtijdige signalering. Goede communicatie naar de bewoners is hierbij een belangrijke succesfactor. Bewoners worden actief benaderd als ze hun huur niet op tijd betalen en krijgen in een vroeg stadium de mogelijkheid om een betalingsregeling te treffen. Verder wordt aan bewoners budgetbegeleiding via Stimenz aangeboden als het vaker niet lukt om op tijd de huur te betalen. Huurachterstanden hebben zelden alleen met de huurprijs van de woning te maken.

Focusafspraken Betaalbaarheid

	Doel	Kaderafpraak 2022-2026	Jaarafpraak 2023	Trekker
3.2.1	Het betaalbaar houden van de woonlasten	Partijen geven prioriteit aan duurzaamheidsmaatregelen die woonlasten betaalbaar houden of verminderen	3.2.1.1 Concrete afspraken over duurzaamheid worden vastgelegd in een duurzaamheidsconvenant. Vanuit het project Aardgasvrij wonen Harderwijk wordt een projectgroep energiearmoede opgezet.	Gemeente
3.2.2	Het voorkomen van betaalachterstanden bij eerste verhuring	De gemeente spant zich in voor een optimaal proces van tijdige toekenning van uitkeringen		Gemeente
3.2.3	Het betaalbaar houden van de woonlasten	De gemeente draagt zorg voor betaalbare gemeentelijke belastingen	3.2.3.1 De gemeente onderzoekt het betaalbaar houden van de afvalstoffenheffing voor de laagste inkomens. Besluitvorming verwacht in nov. 2022	Gemeente
			3.2.3.2. Geven in 2023 huurders met een inkomen onder 120% van het sociaal minimum loon een huurverlaging naar € 550 (prijspeil 2020).	Corporaties

Basisafspraken Betaalbaarheid

	Doel	Kaderafpraak 2022-2026	Jaarafpraak 2023	Trekker
3.2.4	Het betaalbaar houden van de woonlasten	Corporaties kiezen voor een gematigd streefhuurbeleid		Corporaties
		Corporaties passen inkomensafhankelijke huurverhoging toe, passend binnen de gestelde kaders voor de maximale huursomstijging. Additionele inkomsten worden geïnvesteerd in de woningvoorraad in Harderwijk als deze niet in de huursombenadering is meegenomen.	Corporaties stellen de jaarlijkse huurverhoging conform wetgeving vast. De maximale huursomstijging voor de sociale huurwoningen is gekoppeld aan de CAO-loonontwikkeling. Daarnaast vragen de corporaties geen huurverhoging voor isolerende maatregelen.	Corporaties
3.2.5	Het optimaal en doelmatig benutten van de woningvoorraad	Passend toewijzen van woningen gebeurt op basis van inkomen en huishoudengrootte	3.2.5.1 Corporaties willen graag passend toewijzen o.b.v. huishoudengrootte, dit willen ze opgenomen hebben in de nieuwe Huisvestingsverordening. Corporaties dienen een verzoek in voor een experiment op basis van artikel 16 Huisvestingsverordening. Dit om meerpersoonshuishoudens voorrang te geven bij de toewijzing van eengezinswoningen.	Corporaties
3.2.6	Bestaanszekerheid voor iedere inwoners van Harderwijk	De gemeente geeft uitvoering aan de Nota bestaanszekerheid 2021-2024	3.2.6.1 De gemeente zorgt indien nodig voor budgetondersteuning in het kader van armoedebestrijding. In het kader van energiearmoede zijn er aanvullende regelingen.	Gemeente

			3.2.6.2	De gemeente garandeert huurbetaling tot 1 jaar na opname in een ggz-instelling (bijzondere bijstand)	Gemeente
3.2.7	Het voorkomen van betaalachterstanden	Partijen zetten blijvend in op preventie en vroegtijdige signalering van huurachterstanden	3.2.7.1	De gemeente draagt zorg voor het tijdig toekennen van uitkeringen	Gemeente
			3.2.7.2	Corporaties implementeren een woonlastentool waardoor huurders vooraf een indicatie van de woonlasten krijgen	Corporaties
				De gemeente, huurdersorganisaties en corporaties wijzen huishoudens via eigen kanalen op de mogelijkheden voor inkomensondersteuning (huurtoeslag, zorgtoeslag, vrijstelling gemeentelijke heffingen, bijzondere bijstand etc.)	Partijen

3.4 Bijzondere doelgroepen

Partijen zetten zich in voor inclusieve buurten waar iedereen meedoet. Daarbij is er extra aandacht voor specifieke en meer kwetsbare groepen in de samenleving. Partijen zien een maatschappelijke meerwaarde door verbinding, het goede gesprek, samen vormen en samen delen. Omgevingskwaliteit en kwaliteit van samenleven zijn een belangrijke factor. De gemeente realiseert geleidelijk het VN verdrag Handicap dat zich richt op het volwaardig mee kunnen doen in de samenleving, gelijke behandeling en gelijke toegang.

Wat verstaan wij onder ‘bijzondere doelgroepen’?

Het betreft hier groepen die een specifieke en/of urgente woonvraag hebben die buiten de reguliere woonruimteverdeling ingevuld moet worden zoals bijvoorbeeld woonwagendwoningbewoners, statushouders, arbeidsmigranten of mensen die uitstromen uit maatschappelijke opvang of GGZ of dakloos zijn.

Algemene trend is dat de vraag naar woonruimte door bijzondere doelgroepen toeneemt. Het is voor partijen een gezamenlijke opgave om hier op de beste manier invulling aan te geven en daarbij ook de belangen van reguliere bewoners en woningzoekenden te wegen.

Als leidend principe voor het borgen van inclusiviteit en diversiteit hanteren wij het concept van de ‘Magic Mix’ als voorbeeld, met daarbij de verbijzondering dat dit concept zich in Harderwijk niet richt op tijdelijke woonoplossingen maar op de reguliere woningen en woongebouwen. Doel is om door een goede mix van dragende en vragende bewoners, een concentratie van kwetsbare bewoners en een eenzijdige opbouw van bewonersgroepen te voorkomen. Een diverse samenstelling van bewoners draagt bij aan de leefbaarheid van een gebied en het welbevinden van zowel de betreffende bewoners als omwonenden.

Dit vraagt om gerichte sturing in de toewijzing van woningen en maatwerk per wijk, gebied of complex. Corporaties hebben ruimte nodig om te experimenteren.

Sinds september 2017 zetten corporaties en de gemeente Harderwijk zich in om mensen uit de maatschappelijke opvang of beschermd wonen uit te laten stromen naar zelfstandig wonen. Via de Centrale Uitgang, een regionale samenwerking op de Noord-Veluwe kan men in aanmerking komen voor een woning via bijzondere toewijzing. Daarbij is goede begeleiding belangrijk voor het maken van een ‘zachte landing’ zelfstandig in de wijk. De gemeente neemt hierin regie en faciliteert waar mogelijk.

De gemeente Harderwijk heeft een taakstelling vanuit het Rijk om jaarlijks statushouders te huisvesten. De taakstelling is de afgelopen jaren gegroeid en zal naar verwachting nog een aantal jaar hoog blijven. Gemeenten en Rijk onderzoeken alternatieve huisvestingsoplossingen voor de realisatie van de hoge taakstellingen.

Het wonen in een woonwagen is verbonden aan de culturele identiteit van woonwagenbewoners. Met het landelijk beleidskader woonwagen- en standplaatsenbeleid is de verantwoordelijkheid hiervoor onderdeel van het woonbeleid van de gemeente.

Focusafspraken Bijzondere doelgroepen

	Doel	Kaderafpraak 2022-2026	Jaarafpraak 2023	Trekker
3.4.1	Beschikbaarheid van voldoende woningen voor mensen met een permanente woonvraag	Wij richten de inspanningen op de permanente woonbehoefte	3.4.1.1 In 2023 start de gemeente met het opstellen van een nieuwe woonvisie en een woon-zorgvisie. Hierbij worden de corporaties en huurdersorganisaties betrokken.	Gemeente
3.4.2	Een evenwichtige verdeling van de realisatie van de taakstelling	Wij zoeken alternatieve mogelijkheden van huisvesting van statushouders	3.4.2.1 De handreiking van BZK vertalen naar mogelijkheden voor Harderwijk. Gemeente maakt een globale verkenning op basis van scenario's.	Gemeente
3.4.3	Het creëren van een flexibele schil voor het opvangen van de huidige piek	Wij geven invulling aan de buffercapaciteit AZC		Gemeente

Basisafspraken Bijzondere doelgroepen

	Doel	Kaderafspraken 2022-2026	Jaarafpraak 2023	Trekker
3.4.4	Het tijdig huisvesten van statushouders conform de taakstelling en de criteria	Huisvesting van statushouders worden naar rato van bezit verdeeld over de in Harderwijk werkzame corporaties	3.4.4.1 De gemeente zoekt naar alternatieve mogelijkheden voor de huisvesting van statushouders buiten de corporaties om. Gemeente maakt een globale verkenning op basis van scenario's .	Gemeente
3.4.5	Het bieden van langjarige woonoplossingen voor permanente woonvragen	Huisvesting van arbeidsmigranten met een permanente woonvraag geven wij prioriteit boven investeren in tijdelijke huisvesting		Gemeente

3.4.6	Het voorkomen van verdringing van reguliere woningzoekenden	Maximaal 25% van de vrijkomende woningen wordt via het bemiddelingsmodel toegewezen aan bijzondere doelgroepen			Corporaties
3.4.7	Een eerlijke regionale verdeling van uitstroom uit maatschappelijke opvang	We werken samen met de Centrale Uitgang conform de afspraken over regionale spreiding.			Gemeente
		We continueren de afspraken rond het project Housing First			Gemeente

3.5 Wonen & Zorg en seniorenhuisvesting

De gemeente Harderwijk krijgt de komende jaren nog sterker te maken met een vergrijzende bevolking en bewoners met een zorgvraag die zelfstandig willen wonen.

Partijen hechten belang aan vitale gemeenschappen en een evenwichtige mix van dragende en vragende bewoners. Sterke buurten waar een diverse samenstelling van bewoners elkaar de ruimte geven. Samen met zorg- en welzijnsorganisaties zetten wij ons in voor het langer zelfstandig kunnen wonen in inclusieve wijken. Scheiden van wonen en zorg, keuzevrijheid en zelf oplossend vermogen zijn hierin leidend.

Met het toenemen van de leeftijd kan de behoefte of noodzaak ontstaan om de woonsituatie aan te passen. Deze aanpassing van de woonsituatie zou kunnen bestaan uit het verhuizen naar een andere woning of een aanpassing in de huidige woning. Het is aan de gemeente en aan de corporaties om te zorgen voor passend wonen. Dit passend wonen bestaat uit realisatie van geschikte woningen maar ook uit inzet door partijen op doorstroming naar een geschikte woning. Daarnaast moeten inwoners zich meer bewust worden van het feit dat ze ook zelf hierin een verantwoordelijkheid hebben.

Taskforce Wonen & Zorg

Op initiatief van VNG, Aedes, Actiz en de ministeries VWS en BZK is een Taskforce Wonen & Zorg ingericht met als doel:

- In 2021 hebben alle gemeenten een Woonzorgvisie opgesteld op basis van een concrete analyse van de lokale opgave
- In 2022 hebben alle gemeenten prestatieafspraken gemaakt met corporaties en zorgpartijen over wonen, zorg, welzijn en leefbaarheid
- In de komende jaren hebben alle gemeenten projecten in uitvoering die inspelen op de lokale opgave

De Taskforce vervult hierin een rol als aanjager, verbinder en probleemoplosser. Er is daarnaast een ondersteuningsprogramma opgezet om gemeenten te helpen bij het behalen van bovengenoemde doelstellingen.

De gemeente Harderwijk heeft een Woonvisie waarin op verschillende thema's aandacht wordt besteed aan Wonen & Zorg. Er is echter nog geen Woonzorgvisie. De gemeente Harderwijk wil de Woonzorgvisie gelijk op laten lopen met de Woonvisie zodat beiden in 2027 geactualiseerd en eventueel samengevoegd kunnen worden. Aan deze woonzorgvisie wordt een meerjarige raamovereenkomst voor prestatieafspraken verbonden met jaarafspraken.

Voor de voorliggende raamovereenkomst betekent dit dat op het thema Wonen & Zorg en seniorenhuisvesting alleen een procesafpraak opgenomen wordt over:

- Het opstellen van de analyse van de lokale opgave
- Het opstellen van de Woonzorgvisie 2022-2027
- Het opstellen van de daarbij horende raamovereenkomst prestatieafspraken 2022-2027 en de jaarafpraak 2023

Focusafspraken Wonen & Zorg en seniorenhuisvesting

	Doel	Kaderafspraken 2022-2026	Jaarafpraak 2023	Trekker
3.5.1	Het in kaart brengen van de kwantitatieve en kwalitatieve behoefte	De gemeente analyseert de lokale opgave		
3.5.2	Het gezamenlijk met partijen komen tot een visie en ambitie op het thema Wonen & Zorg	De gemeente realiseert en geeft uitvoering aan een Woonzorgvisie en betreft daarbij de relevante partijen	3.5.2.1 De gemeente stelt een Woonzorgvisie op en betreft hierbij de corporaties, huurdersorganisaties en zorgorganisaties.	Gemeente
3.5.3	Het concreet uitvoering geven aan de visie en ambitie op het thema Wonen & Zorg	Op basis van de Woonzorgvisie worden prestatieafspraken gemaakt tussen gemeente, corporaties en zorgpartijen	3.5.3.1 Opstellen van een raamovereenkomst Wonen & Zorg met een jaarafpraak 2024	Gemeente
3.5.4	Duidelijkheid over mogelijkheden en het doelmatig besteden van maatschappelijk geld	De gemeente realiseert een WMO-convenant	3.5.4.1 Partijen stellen gezamenlijk een convenant/afsprakenkader op	Gemeente

3.6 Duurzaamheid en kwaliteit

De gemeente Harderwijk heeft de Duurzaamheidsvisie "De Duurzame Stad". Hierin is aangegeven dat de gemeente Harderwijk een duurzame gemeente wil zijn. Niet alleen voor het hier en nu, maar ook voor het elders en later. Dit betekent dat we ook rekening houden met de gevolgen van ons handelen voor mensen die ergens anders leven of voor de mensen die later leven. De Duurzaamheidsvisie bestaat uit vier pijlers: Circulariteit, Biodiversiteit, Klimaatadaptatie en energietransitie.

Voor de pijler energietransitie stelt de gemeente Harderwijk in het energietransitiebeleid “De Energieke Stad” zichzelf de doelstelling om de CO₂-uitstoot te verminderen met 45% in 2031 ten opzichte van de uitstoot in 2010. Daarnaast streeft Harderwijk om de landelijke doelstelling (49% CO₂-reductie ten opzichte van 1990) uit het Nederlandse klimaatakkoord. Een forse reductie van het aardgasverbruik is onderdeel van de strategie.

In Harderwijk werken de gemeente, corporaties, netbeheerder Liander, duurzaamheidsloket Veluwe Duurzaam en de lokale energiecoöperatie Endura samen aan de warmtetransitie. Hiervoor is gezamenlijk de Transitievisie Warmte opgesteld en genoemde partijen nemen deel in de stuurgroep en projectgroep ‘Aardgasvrij wonen Harderwijk’.

Corporaties onderschrijven het belang van de klimaat-doelstellingen, maar benoemen dat de middelen daarvoor wel beperkt zijn. Bij de inzet van duurzaamheid speelt betaalbaarheid voor huurders een belangrijke rol: corporaties zien duurzaamheid als een middel om de woonlasten betaalbaar te houden of zelfs te verminderen. Aan de verduurzaming van het woningbezit wordt gewerkt vanuit het stapsgewijze principe van de Trias Energetica. De energievraag wordt door isolatiemaatregelen als eerste beperkt en daarmee de woonlasten van de woning. Bewezen technieken zijn daarbij het uitgangspunt.

Partijen realiseren zich dat het gedrag van de bewoners een belangrijke rol speelt bij daadwerkelijke energiebesparing. Door middel van communicatie en het delen van informatie willen zij de bewustwording van huurders bevorderen en kennis delen.

Het thema Duurzaamheid is veelomvattend en kent een eigen dynamiek, doorlooptijd en beleidsmonitoring. Daarom worden concrete afspraken over duurzaamheid maken in een nog op te stellen Duurzaamheidsconvenant. Corporaties bepalen op voorafgaand wat zij hierin kunnen en willen betekenen. Voor de voorliggende raamovereenkomst betekent dit dat alleen een procesafpraak wordt gemaakt over de totstandkoming van het Duurzaamheidsconvenant. Op basis daarvan worden eventueel nadere jaarafspraken opgenomen.

De kwaliteit van de bestaande stad heeft onze aandacht. De woningen en de woonomgeving worden goed onderhouden zodat de bestaande wijken een aantrekkelijke uitstraling behouden. Waar nodig worden woningen of ander vastgoed gesloopt, gerenoveerd of vervangen. Ook inbreiding kan een kwaliteitsimpuls geven. We betrekken in een vroeg stadium zittende bewoners bij maatregelen in de bestaande stad.

Focusafspraken Duurzaamheid en kwaliteit

	Doel	Kaderafspraken 2022-2026	Jaarafpraak 2023	Trekker
3.6.1	Afspraken in het kader van betaalbaarheid en in het kader van algemene duurzaamheidsdoelstellingen	We realiseren een convenant Duurzaamheid Corporaties beperken zich tot de noodzakelijke energetische maatregelen	3.6.1.1 Het maken van een startdocument op basis van concrete doelen en uitgangspunten	Gemeente

3.6.2	Verbeteren van het binnenklimaat in de woningen	We activeren en stimuleren bewoners op het gebied van energiezuinig woongedrag en een gezond binnenklimaat	3.6.2.1	We onderzoeken de mogelijkheid voor een bewustwordingscampagne over een gezond binnenklimaat in de woningen	Corporaties
3.6.3	Vergroening van wijken	We activeren en stimuleren bewoners om tuinen te vergroenen	3.6.3.2	Gemeente doet mee aan NK tegelwippen en stelt stimuleringsregeling beschikbaar.	Partijen

Basisafspraken Duurzaamheid en kwaliteit

	Doel	Kaderafspraken 2022-2026	Jaarafpraak 2023	Trekker	
3.6.4	Het op peil houden van de kwaliteit van de bestaande stad	Corporaties geven jaarlijks inzicht in plannen voor sloop, renovatie en vervangende nieuwbouw		Corporaties	
3.6.5	Versterken van de kwaliteit van plannen en het vergroten van draagvlak voor maatregelen in de bestaande stad	We zetten participatie in een vroeg stadium van projecten in en houden bewoners betrokken gedurende het proces		Gemeente/ Corporaties	
3.6.6	Het aardgasverbruik verlagen en de CO2-uitstoot reduceren	We werken samen in de stuurgroep en projectgroep Aardgasvrij wonen Harderwijk	3.6.6.1	De gemeente betreft corporaties actief bij het opstellen van Wijkuitvoeringsplannen.	Gemeente
		Partijen zoeken gezamenlijk naar praktisch uitvoerbare oplossingen met lage maatschappelijke kosten			Gemeente/ Corporaties
		Corporaties onderschrijven zo veel mogelijk gebruik te willen maken van subsidiemogelijkheden. De gemeente ondersteunt corporaties/werkt mee bij de aanvraag			Gemeente/ Corporaties
3.6.7	Verbeteren van de bewustwording en eigen verantwoordelijkheid van bewoners	We besteden aandacht aan energiebesparende maatregelen in huis	3.6.7.1	Energie coaching door interne collega's of doorverwijzing naar Veluwe Duurzaam	Corporaties

3.7 Samenwerking

De gemeente Harderwijk, de corporaties en de huurdersorganisaties werken met elkaar samen om huurders en toekomstige huurders op de beste manier van dienst te zijn. Het gezamenlijke belang staat centraal, de maatschappelijke opgave voorop. De gemeente en de corporaties zien de meerwaarde van een hechte samenwerkingsrelatie voor de stad en investeren in deze relatie op alle niveaus. Er wordt nadrukkelijk invulling gegeven aan de rol van de corporaties als hofleverancier van langjarige beschikbaarheid van de sociale woningvoorraad.

We zien daarbij kansen voor het optimaliseren van processen zodat samenwerking in alle fasen van een ontwikkeling nog meer een vanzelfsprekendheid wordt.

Focusafspraken Samenwerking

	Doel	Kaderafspraken 2022-2026	Jaarafspraken 2023		Trekker
3.7.1	De stad en haar bewoners op de best mogelijke manier van dienst zijn	Wij optimaliseren de samenwerkingsprocessen en de daarbij horende rollen en verantwoordelijkheden	3.7.1.1	Eén keer per jaar organiseren partijen een themabijeenkomst.	Gemeente/ Corporaties
			3.7.1.2	Wij komen tot een voorstel voor vroegtijdige samenwerken in gebiedsontwikkeling	Gemeente/ Corporaties
3.7.2	Gezamenlijkheid in de maatschappelijke opgave	We herijken op welke Kritische Prestatie Indicatoren (KPI's) we willen sturen	3.7.2.1	In regionaal verband werkt de gemeente aan een nieuwe huisvestingsverordening en betreft hierbij de corporaties en huurdersorganisaties.	Gemeente
		We bepalen de volgorde van prioritaire doelgroepen			

Basisafspraken Samenwerking

	Doel	Kaderafspraken 2022-2026	Jaarafspraken 2023		Trekker
3.7.3	Stimulering en bevordering van deelname door huurders aan maatregelen	Het ambassadeurschap van huurdersorganisaties wordt versterkt	3.7.3.1	Verkennen of de huurdersorganisaties een rol kunnen spelen bij doorstroomprojecten.	Partijen
3.7.4	Inzicht in de maatschappelijke opgave	Wij voeren (woningmarkt)onderzoeken gezamenlijk uit	3.7.4.1	Wij dragen gezamenlijk bij aan regionaal onderzoek.	Gemeente/ Corporaties
		De gemeente formuleert een ruimtelijke visie en betreft hierbij de corporaties	3.7.4.2	Gemeente stelt een nieuwe woonvisie op en betreft hierbij de woningcorporaties.	Gemeente
3.7.5	Gelijkwaardige samenwerking	Gezamenlijk opdrachtgeverschap voor het opstellen en monitoring van jaarafspraken			Gemeente/ Corporaties
3.7.6	Gezamenlijkheid in de maatschappelijke opgave	Gemeente en corporaties informeren en betrekken elkaar tijdig t.a.v. relevante (beleids-) ontwikkelingen en activiteiten en blijven in gesprek over de voortgang en eventuele belemmeringen in de realisatie van de woonopgave			Gemeente/ Corporaties

4. Financiën

4.1 Garantstelling en achtervang

De borging door het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) maakt het voor corporaties mogelijk om onder gunstige voorwaarden sociale woningbouw te financieren.

Wanneer de corporatie de rente en aflossing van een door WSW geborgde lening niet meer kan voldoen, neemt het WSW de betaalverplichting over. Om te voorkomen dat het WSW aanspraak dient te doen op de borgstelling heeft het stelstel buffers en vangnetten:

- De vermogensbuffer van de corporatie
- Het risicovermogen van het WSW om aanspraken op de borg op te vangen. De reserve wordt door het WSW, waar nodig, aangevuld door het onderpand van de corporatie te gelde te maken
- De onderlinge waarborg van corporaties (Obligato)
- Afspraken met het Rijk en de gemeenten om indien nodig te kunnen beschikken over renteloze leningen.

Op 1 augustus 2021 is voor nieuw af te sluiten leningen een nieuwe generieke standaard achtervangovereenkomst in werking getreden tussen WSW en de gemeente Harderwijk. In het kader van de beleidsregels heeft het WSW afspraken gemaakt met de VNG.

De huidige achtervangovereenkomsten voor lopende leningen worden/zijn in de tweede helft van 2021 aangepast. De uitgangspunten hiervoor zijn, op het moment van schrijven van deze raamovereenkomst, nog niet bekend.

5. Monitoring en evaluatie

Looptijd

De raamovereenkomst gaat in op 1 januari 2022 en loopt tot 31 december 2025.

Monitoring en evaluatie

Jaarlijks worden de meerjarige kaderafspraken geëvalueerd en waar nodig bijgesteld.

De jaarafpraak wordt eens per kwartaal gemonitord. De resultaten van deze monitoring komen terug op de agenda van het bestuurlijk overleg. Voor deze monitoring wordt een 'stoplicht' rapportage gebruikt.

De, eventueel bijgestelde, meerjarige kaderafspraken worden samen met de nieuwe jaarafspraken jaarlijks uiterlijk 1 december bestuurlijk vastgesteld en uiterlijk 15 december gepubliceerd op de website van de corporaties en de gemeente.

Bijlage 1: Overzicht pijlers Woonvisie 2018-2027

a. Kansen benutten: de thema's die leidend zijn voor de beleidsopgaven:

Thema	Beleidsopgave	Doelgroep	Actie	
Duurzaamheid	I CO2-reductie nieuwbouw		Omgevingsvisie	
			Toetsingskader nieuwe initiatieven	
			Nieuwe wijken gasloos	
	II CO2-reductie bestaande bouw	Eigenaar-bewoners	Subsidie woningisolatie	
			Wattchers	
			Publiekscampagnes	
			Stimuleren particuliere initiatieven	
			Sociale huur	Prestatieafspraken
				Routekaart fossielvrij
	Bewustwordingscampagne huurders			
III Anticiperen klimaatverandering		Vergroening leefomgeving		
Economische ontwikkeling	I Aantrekkelijk woonklimaat		Lobby verbetering bereikbaarheid	
			Unieke woonvormen realiseren	
			Identiteit woonmilieus versterken	
			Promotie gericht op starters	
			Kansen Lelystad Airport benutten	
	II Versterken wijkeconomie		Voorzieningen voor zzp'ers	
	Sociaal klimaat	I Efficiënte organisatie van zorg en ondersteuning		Adequate wijkinfrastructuur
Faciliteren van informele zorg				
Ondersteuning van zorgdoelgroepen				
II Overbruggen van de verschillen in de samenleving			Gevarieerde woningvoorraad	
			Stimuleren ontmoeting	

b. Basis op orde: De leidende thema's voor de beleidsopgaven zijn:

Thema	Doelgroep	Beleidsopgave	Actie
Beschikbare en betaalbare huisvesting	Sociale huur	I Te kort aan betaalbare sociale huurwoningen	Nieuwbouw
			Grondprijsbeleid sociale huur
			Woningen splitsen
			Transformatie zorgvastgoed
			Herbestemmen recreatiewoningen
			Streefhuurbeleid
			Vindbaarheid in woonruimteverdeelsysteem
			Bevorderen doorstroming middensegment
			II Slaagkansen bijzondere doelgroepen
	Spoedzoekers		
	Statushouders		
	18+ jongeren met zorgvraag		
Huurders met mobiliteitsbeperking			
III Stagnatie uitstroom BW en MO	Centrale Uitstroom		
	Maatwerkwoningen		
Middensegment	I Te kort huur – huurprijs 700-950	Nieuwbouw	
		Huurliberalisatie	
	II Te kort koop – koopprijs max. 185.000	Nieuwbouw	
		Inbreidingslocaties	
		Tiny Houses	
Geschikte huisvesting	I Renovatieopgave vergrijzing	Collectieve woningaanpassingen	
		Wmo-convenant	
		Bewustwording eigenaar-bewoners	
	II Nieuwbouwoopgave vergrijzing	Vindbaarheid toegankelijke woningen	
		Optioneel pakket nieuwbouw	
		Meer variatie in het aanbod	
	III Inzicht in de vraag naar woon-zorg concepten	Marktverkenning	

Woonomgeving	I Keuzevrijheid	15% sociale huur in uitleggegebieden
		Inbreidingslocaties
		Transformatie stimuleren
	II Leefbaarheid	Wijkmonitor
		HarderWijkaanpak
		Veiligheid
		Buurtbemiddeling
		Aanpak van (ernstig) woonoverlast
	III Voorzieningen in de wijk	Brede scholen
		Multifunctionele accommodaties
	IV Inrichting van de publieke ruimte	Tegengaan verkeershinder
		Toegankelijkheid publieke ruimte
		Beheer openbare ruimte
		Gezonde leefomgeving
		Veilige woonomgeving
		Sanering asbesthoudende dakbedekking
Sport- en speelvoorzieningen		

Bijlage 2: Overzicht voortgang woningbouwprogrammering oktober 2022

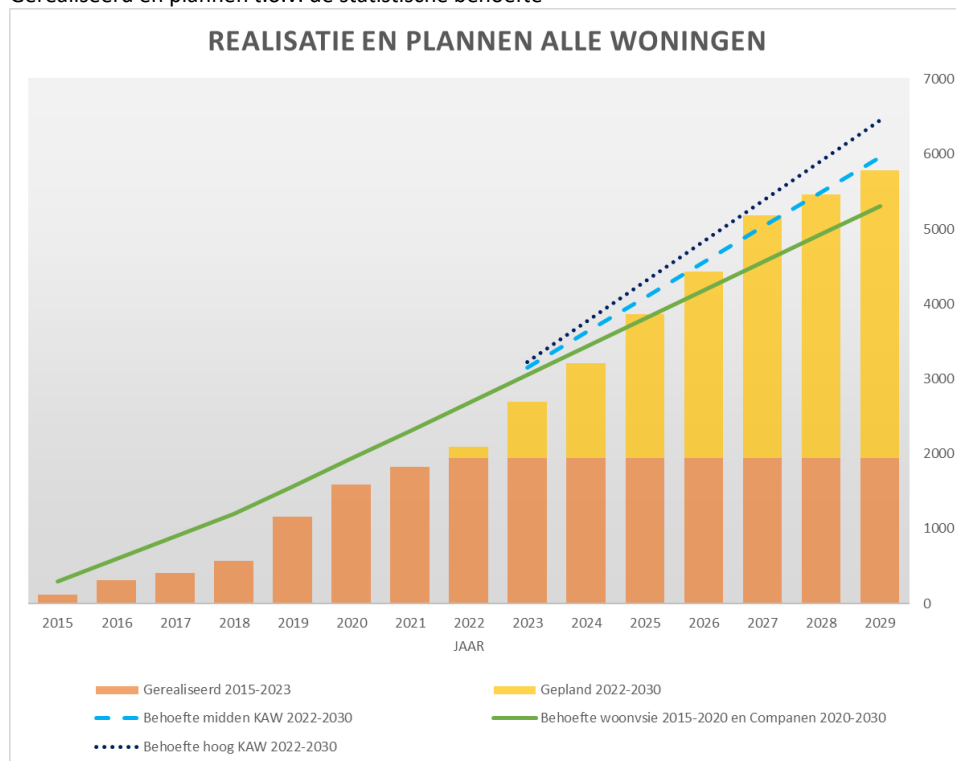
Gerealiseerd en plannen per prijssegment (2015 tot 2030)

			Gerealiseerd	Plannen	Totaal
Huur	Sociaal	< € 763	452	813	1.265
	Middelduur	< € 925,-	154	730	884
	Duur	> € 925,-	301	158	459
Koop	Goedkoop I & II	< € 216.000,-	73	507	580
	Middelduur I	< € 298.000,-	174	358	532
	Middelduur II	< € 334.000,-	212	395	607
	Duur	> € 334.000,-	467	888	1.355
Onduidelijk / Onbekend			140	121	261
Totaal			1.973	3.970	5.943

Verschuiving in statistische woningbehoefte

	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029
Companen 2016										2600					1250
Companen 2019										1650					780
Uitvoeringsagenda (= actualisatie woonvisie)										3385					
Uitgangspunt oplegnotitie december 2020										2652					465
Companen 2021															3.730
KAW 2022 (midden)															3.745
KAW 2022 (hoog)															4.305

Gerealiseerd en plannen t.o.v. de statistische behoefte



Slaagkans naar inkomen in de regio Noord Veluwe 2021

	Actieven		Verhuringen		Slaagkans	
	2020	2021	2020	2021	2020	2021
1. tot grens doelgroep (huurtoeslaggrens)	5.157	5.298	731	757	14,2%	14,3%
2. grens doelgroep – Europagrens	1.995	2.512	262	210	13,1%	8,4%
3. Europagrens en meer	564	722	46	72	8,2%	10,1%
Totaal regio	6.968	7.562	1.039	1.039	14,9%	13,7%



DOMIS versie Huren Noord Veluwe

Let op: slaagkansen zijn afhankelijk van het aantal actief woningzoekenden. Aangezien woningzoekenden in meer dan 1 categorie actief kunnen zijn, kunnen slaagkansen niet worden vergeleken met de slaagkansen in andere tabellen van de woonruimteverdeelrapportage.

Bijlage 3: Overzicht lopende projecten woningcorporaties 2023

Nieuwbouw en sloop

Omnia Wonen

Aantal	Wat	Adres	Opleverdatum
8	Maatwerkwoningen	Parallelweg	Nog niet bekend

UWOON

Aantal	Wat	Adres	Opleverdatum
24	Appartementen	Burg. Van Meursstraat	2023
10	Appartementen	Handelsweg	2023
43	Appartementen	Harderweide	2023
-45	Project Tinnegieter	Margrietlaan / Marijkelaan	2023

Onderhoud en renovatie

Omnia Wonen

Aantal	Wat	Adres	Jaar
18	Schilderwerk (woningen)	Jan van Nassaupark, Harderwijk	2023
16	Schilderwerk (woningen)	Tonnenbergerhout	2023
23	Schilderwerk (appartementen)	Tonnenbergerhout	2023
7	Reinigingswerkzaamheden (woningen)	Anne Franklaan	2023
24	Groot verduurzaamingsonderhoud	Wilhelminalaan	2023 /2024

UWOON

Aantal	Wat	Adres	Jaar
61	Renovatie	Bunschotenmeen	2023