

DE GOEDE  WONING


de Woonmensen

ONSHUIS 

mijn huis
VELUWONEN

 Apeldoorn

Prestatieafspraken

2021


De Sleutel

 WIJZIJN
HuurdersBelangenVereniging

 ons
Woonged


Stichting Huurdersbelangen
Samen Eén

Prestatieafspraken Apeldoorn 2021

Inleiding

De prestatie afspraken komen tot stand in de driehoek gemeente, corporaties en huurdersorganisaties. Deze prestatieafspraken richten zich op de drie hoofdthema's uit de gemeentelijke Woonagenda 2018-2021; Basis op orde, Wonen en Zorg en Comfortabele Gezinsstad. In de woonagenda is gekozen voor het benoemen van concrete actiepunten per hoofdthema. De prestatieafspraken zijn uitgewerkt per actiepunt. Vanzelfsprekend voor zover die actiepunten om een prestatie van het samenwerkingsverband gemeente, corporaties en huurdersorganisaties vragen. Ook kan het zo zijn dat partijen overeenkomen dat een prestatie op één van de actiepunten in 2021 niet noodzakelijk is of geen prioriteit heeft.

Elke partij levert een bijdrage vanuit haar eigen verantwoordelijkheid, positie en rol. Dat geldt niet alleen voor het tripartite overleg als zodanig. Ook wat betreft de uiteindelijke prestaties is de bijdrage van iedere "partij" zo helder mogelijk verwoord. Die bijdragen kunnen materieel (geld) zijn, maar kunnen ook betrekking hebben op inzet. Hierdoor wordt de constructieve samenwerking bevestigd waarin samenwerking, wederkerigheid en gelijkwaardigheid de belangrijkste uitgangspunten zijn.

Voorgaande betekent dat, hoewel het "BOD"¹ van de corporaties het startpunt van het overleg is, ook de bijdrage en inzet van de gemeente en huurdersorganisaties in de prestatieafspraken zijn vertaald. Dit alles naar vermogen en op basis van evenwichtigheid en wederkerigheid.

¹ Het BOD voor 2021, d.d. 30 juni 2020. In dit Bod laten de samenwerkende woningcorporaties in Apeldoorn (VSW) zien hoe bijgedragen wordt aan de doelstellingen en actiepunten uit de Woonagenda 2018-2021. Het Bod is opgesteld aan de hand van de thema's uit de woonagenda.

Inhoudsopgave

- A. Partijen
- B. Samenwerkingsovereenkomst
- C. Basis op orde
- D. Wonen en zorg
- E. Comfortabele gezinsstad

Bijlage:

- 1. Financiële afspraken

A. Partijen

A. Gemeente Apeldoorn

B. Huurdersorganisaties:

- a. Huurdersbelangenvereniging De Sleutel (De Goede Woning)
- b. Huurdersbelangenvereniging WijZijn (de Woonmensen)
- c. Ons Woongoed (Ons Huis)
- d. Stichting Huurdersbelangen Samen Een (Veluwonen)

C. Woningcorporaties:

- a. De Goede Woning
- b. De Woonmensen
- c. Ons Huis
- d. Veluwonen

B. Samenwerkingsovereenkomst

Overwegende dat,

1. de Woningwet 2015 heeft geleid tot een wijziging van taken, verantwoordelijkheden en werkprocessen tussen woningcorporaties, gemeente en huurdersorganisaties;
2. partijen op basis van gelijkwaardigheid, ieder voor haar deel, een eigen verantwoordelijkheid hebben voor een goed aanbod van sociale huurwoningen in de gemeente Apeldoorn, nu en in de toekomst;
3. de gemeente in afstemming met partijen een eigen woonbeleid ontwikkelt en periodiek actualiseert;
4. partijen op basis van de Apeldoornse Woonagenda 2018-2021 'Iedereen een thuis' d.d. 18 april 2019 prestatieafspraken maken waarin voor de korte termijn (1 jaar) concrete en meetbare afspraken worden vastgelegd. Daarnaast worden globale middellange termijnafspraken (2 tot 4 jaar vooruit) gemaakt.
5. een belangrijke opgave is om gezamenlijk tot prestatieafspraken te komen die recht doen aan de volkshuisvestelijke belangen van de gemeente Apeldoorn;
6. partijen onderschrijven dat een goede samenwerking en afstemming tussen partijen noodzakelijk is om tot goede prestatieafspraken te komen, reden waarom partijen de intentie hebben om samenwerkingsafspraken gezamenlijk vast te leggen.

Verklaren het volgende te zijn overeengekomen:

Artikel 1

Doel van de samenwerkingsovereenkomst is om gezamenlijk en in goed overleg structureel bij te dragen aan een goed aanbod van sociale huurwoningen in eigendom van de corporaties (nu en in de toekomst).

Artikel 2

Partijen respecteren elkaars rol, verantwoordelijkheid en bijdrage aan het gemeenschappelijk doel zoals omschreven in artikel 1 en overeenkomstig de bepalingen van de toepasselijke wet- en regelgeving, zoals de Woningwet 2015 en de Huisvestingswet 2014.

Artikel 3

De samenwerkingsafspraken dienen naast het aangeven van inhoudelijke richtingen ook als een agenda hoe de komende jaren partijen samen werken aan prestatieafspraken; om op die manier een beter gestroomlijnd proces te vormen waar de inbreng van elke partij voldoende tot z'n recht komt. Partijen streven naar structureel, constructief overleg gericht op de realisatie van het gezamenlijk doel. De afgevaardigden van de partijen zijn gemandateerd tot het maken van afspraken namens de partij waar zij toe behoren.

Artikel 4

Partijen overleggen tijdig, structureel en zo vaak als dat nodig is voor de realisatie van het doel van de samenwerking.

Artikel 5

Partijen zijn transparant en open en informeren elkaar als dat nodig en wenselijk is. Partijen streven ernaar ter zake doende informatie zo vroeg mogelijk en gelijktijdig met elkaar te delen.

Artikel 6

Ieder der partijen is gerechtigd het initiatief tot overleg te nemen zodra dat haar inziens wenselijk is voor de realisatie van het gezamenlijk doel.

Artikel 7










Partijen komen overeen elkaar aan te spreken als de wijze van naleving van de overeenkomst niet of onvoldoende bijdraagt aan het gemeenschappelijk doel, met inachtneming van ieders onafhankelijke positie en rol.

Artikel 8

Bij een verschil van mening over de uitvoering van deze samenwerkingsovereenkomst zullen partijen een mediator aanstellen. De mediator krijgt de opdracht een oplossing te zoeken om het verschil van mening te overbruggen.

Handtekeningenblad

Aldus overeengekomen te Apeldoorn op 7 december 2020

| | | | |
|--|--|------------------------|---|
| <i>Gemeente Apeldoorn</i> |  | | |
| <i>N.T. Stukker</i> | | | |
| <i>Huurdersbelangenvereniging De Sleutel</i> |  | <i>De Goede Woning</i> |  |
| <i>J.H. van Dongen</i> | | <i>R. Van Beek</i> | |
| <i>Huurdersbelangenvereniging WijZijn</i> |  | <i>De Woonmensen</i> |  |
| <i>E. Anneveldt</i> | | <i>V. van Oordt</i> | |
| <i>Ons Woongood</i> |  | <i>Ons Huis</i> |  |
| <i>K. Vaartjes</i> | | <i>A. Jongstra</i> | |
| <i>Stichting Huurdersbelangen Samen Een</i> |  | <i>Veluwonen</i> |  |
| <i>G. van den Hoogen</i> | | <i>M.H. de Wilde</i> | |

C. Basis op orde

1. 500 woningen extra voor de primaire doelgroep

Uit de Woonagenda: "Samen met de woningcorporaties zorgen we voor voldoende huurwoningen voor de primaire doelgroep in de stad en dorpen. De omvang en samenstelling van de doelgroep in relatie tot de kernvoorraad zijn altijd in beweging en monitoren we daarom doorlopend. We constateren op dit moment een stuwmeer aan huishoudens die op zoek zijn naar een sociale huurwoningen (Companen 2018). Mede daardoor is het slagingspercentage in de sociale huursector teruggelopen. Uit recent onderzoek blijkt dat we nog tot vijfhonderd sociale huurwoningen netto moeten toevoegen (Companen 2018). In het woningbouwprogramma zetten we in op het realiseren van bovengenoemde opgave op stads- en wijkniveau, binnen projecten en gebiedsontwikkelingen. In de prestatieafspraken 2019 hebben we afgesproken deze 500 woningen in de periode 2018 t/m 2023 te realiseren."

Wat gaan we doen in 2021?

- Gemeente en woningcorporaties hebben een definitief programma van de 500 extra sociale huurwoningen vastgesteld (= het kwantitatief programma). Het programma is ook kwalitatief geladen, met o.a. woningtypes, huurprijzen en woninggrootte.
- De gemeente geeft projecten met sociale huurwoningen prioriteit.
- De gemeente spreekt, waar mogelijk, ontwikkelaars aan op de opgave om sociale huur te realiseren en maakt daar ook afdwingbare afspraken over. De corporaties gaan actief in gesprek en onderhandeling met ontwikkelaars voor de realisatie van sociale huurwoningen.
- Gemeente en corporaties maken personele capaciteit vrij om actief te sturen op de realisatie van de 500 woningen.
- De afspraak over grondprijzen uit de prestatieafspraken 2020 wordt gecontinueerd (uitwerking zie bijlage 1). De grondprijzen zijn €24.000,= voor grondgebonden woningen en €20.000,= voor gestapelde woningen (prijspeil 2015). Op basis van deze grondprijzen worden, op grond van de gemeente, sociale huurwoningen gebouwd met een huurprijs conform de maximale huurtoeslaggrens (2020: €737,14). Voor de nieuwbouwwoningen met lagere huurprijzen dan de liberalisatiegrens die op grond van de gemeente worden gerealiseerd, wordt de grondprijs in verhouding daartoe verlaagd. Als voorbeeld: bij een huurprijs van €619, wordt de grondprijs verlaagd tot $\frac{€619}{€737} \times 100\% = 84\%$ van het afgesproken bedrag.
- Gemeente en woningcorporaties stellen een lijst op van projecten op basis waarvan het saldo verrekening bovenwijks, conform bijlage 1, wordt bijgehouden. Het saldo wordt aan het eind van de looptijd van de Woonagenda 2018-2021 verrekend.
- Huurdersorganisaties worden op de hoogte gehouden van de voortgang en zien hier kritisch op toe.

De gemeente Apeldoorn heeft eind 2020 haar ambitie voor de lange termijn vastgelegd in 'Apeldoorn 2040'. Daarbij hoort een schaalessprong naar 180.000 - 200.000 inwoners. Het vertrekpunt is het Apeldoorn dat gevormd en omringd is door dorpen in een rijk geschakeerd buitengebied. Dat is het DNA van Apeldoorn: het stadse en het dorpse. Stad en dorpen samen vormen de Apeldoornse ondernemende gezinstad. Dat is het fundament waarop we bouwen aan het Apeldoorn van 2040. Apeldoorn is een harmonieuze stad van overbrugbare tegenstellingen met een diepgeworteld sociaal weefsel. We kiezen voor

inbreiding van de stad langs de kanaaloevers en het spoor en voor herbestemming. De centrale stad toont straks meer gevarieerdheid in soort en hoogte van de bebouwing. De parkachtige stad is met zijn bijzondere woonmilieus stedelijker en markanter geworden. We werken samen met onze partners aan het realiseren van studenten- jongeren- en ouderenhuisvesting. Aan de stadsranden komen groene, kindvriendelijke, bijzondere en grondgebonden woon- en werkmilieus. De woonbehoefte van gezinnen zet daar de toon.

- In 2020 is de Woonagenda Cleantech Regio 2020-2030 vastgesteld waardoor er meer programmatische ruimte komt voor woningbouw in Apeldoorn tot en met 2030. Partijen zullen in 2021 de doorvertaling maken naar de nieuwbouw van sociale huurwoningen in Apeldoorn. Gemeente en woningcorporaties zullen zich inspannen om ook na de realisatie van de eerste 500 sociale huurwoningen de bouwproductie op gang te houden.
- Partijen kijken samen vooruit naar de behoefte aan sociale huur in het kader van de beoogde schaalessprong ambitie uit 'Apeldoorn 2040'.

2. Verhogen van de slaagkansen² in de sociale huur naar 25 procent

Uit de Woonagenda: "De slaagkans van huishoudens die op zoek zijn naar een sociale huurwoning via de woonruimteverdeling van Woonkeus bedraagt gemiddeld 22 procent (Companen, 2018). Door het toevoegen van 500 sociale huurwoningen verwachten wij dat de zoektijd lager zal worden en de slaagkans weer zal stijgen (we streven naar 25%)."

Wat gaan we doen in 2021?

Wij maken ons zorgen over de oplopende wachttijden en het afnemen van de slaagkansen in de sociale voorraad. Wij willen graag de slaagkans naar 25% brengen. Kanttekening hierbij is dat we dit niet volledig in eigen hand hebben, omdat de slaagkans mede afhankelijk is van een toename van woningzoekenden en het beschikbare aanbod. Economische ontwikkelingen spelen hier ook een rol in, waardoor de vraag naar sociale huurwoningen kan toenemen en de wachttijden kunnen oplopen. Zoals aangegeven in actiepunt 1 zetten wij ons in om extra sociale huurwoningen te realiseren. Dit zal een navenant positief effect hebben op de slagingskans. Om de doorstroming vanuit de sociale huursector te bevorderen stuurt de gemeente aan op realisatie in het woningbouwprogramma van woningen in goedkope koop en middensegment koop/huur.

² Slaagkans = het aantal toegewezen sociale huurwoningen in Apeldoorn als percentage van het aantal actief woningzoekenden die minimaal één keer per jaar hebben gereageerd op woningen in Apeldoorn.

A. Nieuwbouw:

- De corporaties zorgen voor een netto toevoeging van circa 133 sociale huurwoningen³⁴ door reeds geplande nieuwbouw in 2021.

B. Specifieke groepen:

- Om gelijke slaagkansen tussen woningzoekenden uit verschillende inkomenscategorieën te waarborgen blijven de corporaties de binnen Woonkeus Stedendriehoek afgesproken verdeling aanhouden (afgekort 60/20/20 regel)⁵.
- Om de slaagkans voor woningzoekenden die kort zijn ingeschreven te vergroten bieden de corporaties tussen de 10% en 25% van de woningen aan volgens het lotingmodel. Hierbij speelt inschrijftijd geen rol en heeft iedere woningzoekende even veel kans op de woning.
- Om de slaagkans voor huishoudens met kinderen (gezinnen) op een eengezinswoning of groot appartement te bevorderen bieden de corporaties het project Kleiner Wonen aan senioren (1- of 2 persoonshuishoudens). In het project Kleiner Wonen krijgen senioren voorrang voor een kleinere woning en wordt begeleiding geboden. Dit is maatwerk per situatie. Hierdoor wordt de doorstroming bevorderd zodat meer eengezinswoningen en grotere appartementen vrij komen voor nieuwe bewoners. De vrijkomende woningen worden gelabeld voor huishoudens vanaf 3 personen.
- Per 2021 wijzigen zeer waarschijnlijk de inkomensgrenzen van de doelgroep van de sociale huur conform het wetsvoorstel Huur- en Inkomensgrenzen. Wij signaleren dat er daardoor (meer) woningzoekenden buiten de boot gaan vallen. Het gaat om mensen die op basis van hun inkomen volgens het Nibud geen vrije sector huur kunnen betalen en ook niet aanmerking komen voor een hypotheek. In Stedendriehoek-verband wordt de komende periode overwogen om deze mensen toch in beperkte mate toegang te (blijven) geven tot de sociale huur door het benutten van de vrije toewijzingsruimte. Partijen spreken met elkaar af dat gebruik gemaakt kan worden van de nieuwe wettelijke vrije toewijzingsruimte van maximaal 15%.
- De woningcorporaties monitoren jaarlijks in Woonkeus Stedendriehoek verband de slaagkansen. Het jaarverslag van Woonkeus Stedendriehoek wordt ter beschikking gesteld aan de gemeente en de huurdersorganisaties.

³ De projecten met het aantal woningen zijn: Imkersplaats 18, Nobelstraat/Dennenkamp 29, Zuidbroek De Wingerd 33, Schatkamer van Zuid 10, Podium fase 4 43.

⁴ Start bouw is afhankelijk van behandeling bezwaren procedures en vergunningverlening (lees: mogelijk vertraging vanwege stikstofproblematiek, maar ook beroepsprocedure bestemmingsplannen e.d.).

⁵ De afspraken binnen Woonkeus Stedendriehoek zijn (prijsspeil 1-1-2020):

o 60% van de toegewezen huurwoningen heeft een huur onder de 1e aftoppingsgrens (t/m € 619,01);

o 20% van de toegewezen huurwoningen heeft een huur tussen de 1e en 2e aftoppingsgrens (van € 619,02 t/m € 663,40);

o 20% van de toegewezen huurwoningen heeft een huur tussen de 2e aftoppingsgrens en de maximale huurtoeslaggrens (van € 663,41 t/m € 737,14);

Hierbij werkt elke corporatie met een marge van 10%. Dat wil zeggen dat de omvang van de toewijzingen in elke prijs categorie maximaal 10 procentpunten mag afwijken van de norm.

3. Specifieke aandacht voor woningbouw in alle dorpen

Uit de Woonagenda: “In de woningbouwprogrammering hebben de dorpen dezelfde positie als de stad. Samen hebben de dorpen een aandeel van dertien procent in de woningbouwplanning. Binnen de programmering is ruimte voor kleinschalige particuliere initiatieven. Die ruimte wordt per jaar bepaald op basis van de actuele behoefte. De opgaven voor de stad en de dorpen zijn verschillend van omvang en van karakter. Ook de dorpen onderling verschillen soms sterk. De opgaven voor de dorpen zijn uitgewerkt in het ‘perspectief voor de woningbouwprogrammering in de dorpen van Apeldoorn 2017-2018’.”

Wat gaan we doen in 2021?

- In het nieuwbouwprogramma worden 50 sociale huurwoningen in de dorpen geprogrammeerd. Deze woningen zijn onderdeel van de “extra 500”, zie hiervoor punt 1.

4. Woonlastenaanpak

Uit de Woonagenda: “We houden de woonlasten betaalbaar en sturen bij waar de betaalbaarheid in gevaar is of dreigt te raken. Hierbij hebben we zorg voor de financiële positie van mensen met een kleine beurs. Er wordt naar de totale woonlasten gekeken: huur, energielasten en gemeentelijke belastingen.

Wat gaan we doen in 2021?

Onderstaande punten maken onderdeel uit van de gezamenlijke woonlastenaanpak:

- Zoals aangegeven bij actiepunt 2 zorgen de corporaties voor voldoende aanbod per huurprijscategorie tot de aftoppingsgrenzen. Door woningen in de laagste prijsklassen aan te bieden worden de woonlasten voor mensen met een laag inkomen (met recht op huurtoeslag) positief beïnvloed.
- De corporaties bieden via Woonkeus Stedendriehoek de mogelijkheid om bij het reageren op een vrijkomende woning een woonlastencheck te doen. Deze woonlastencheck geeft inzicht in de te verwachten woonlasten (huur, servicekosten en energielasten minus huurtoeslag) bij een specifieke woning. Onderzoek leert dat woningzoekenden deze mogelijkheid waarderen.
- Aanvullend daarop zorgen de corporaties er voor dat 10% van de toewijzingen plaatsvindt in de goedkope huurprijsklasse tot € 432,51 (prijspeil 2020).
- De corporaties voeren een gematigd huurbeleid dat past binnen de kaders van het Sociaal Huurakkoord uit 2018 en voor zover wettelijk mogelijk. Gemeente en huurdersorganisaties worden hierover geïnformeerd. De huurdersorganisaties hebben een wettelijke bevoegdheid om te adviseren over de jaarlijkse huurprijsaanpassing.
- De corporaties bieden huurders de mogelijkheid om, op basis van de afspraken in het Sociaal Huurakkoord, huurverlaging of huurbevriezing aan te vragen. Of huurders hiervoor in aanmerking komen, is afhankelijk van de hoogte van de huur en het huishoudinkomen.

- Indien inkomensafhankelijke huurverhoging wordt toegepast wordt de opbrengst rechtstreeks geïnvesteerd in (energetische) verbetering van de bestaande woningvoorraad of in betaalbaarheid. De opbrengst die hiervoor beschikbaar komt, wordt bepaald op basis van de daadwerkelijk aangezegde inkomensafhankelijke huurverhoging. De hoogte hiervan is vooraf niet bekend. De individuele corporaties leggen het toepassen van inkomensafhankelijke huurverhoging, gekoppeld aan de investeringen, voor aan hun huurdersbelangenvereniging via een gekwalificeerd adviestraject.
- De corporaties zetten in op verduurzaming (isoleren van woningen) omdat dit bijdraagt aan de beheersing van de woonlasten van huurders.
- Bij verduurzaming zetten corporaties, gemeente en huurdersorganisaties zich actief in om de bewustwording over energiezuinig gedrag bij huurders te vergroten: wat kunnen onze huurders zelf doen om te besparen?
- Als onderdeel van de woonlastenaanpak is een pilot met de Voorzieningenwijzer⁶ uitgevoerd. Veel huurders maken onvoldoende gebruik van bijvoorbeeld goedkopere energieleveranciers of ziektekostenverzekeraars. Of men is niet op de hoogte van gemeentelijke en landelijke toeslag- en subsidieregelingen. De Voorzieningenwijzer is een onafhankelijke organisatie die huurders hierbij helpt. Niet alleen door het noodzakelijke inzicht te geven, maar ook door bijvoorbeeld te helpen bij het overstappen naar een andere aanbieder of door het regelen van aanvragen. Het aanbod van de Voorzieningenwijzer draagt ook bij aan de doelstelling van Apeldoorn Financieel Fit⁷. Gemeente en woningcorporaties (gezamenlijk) dragen ieder de helft van de kosten. In 2021 wordt besloten hoe verder te gaan.
- De corporaties voeren een sociaal en preventief incassobeleid, gericht op het minimaliseren van huurachterstanden en het aantal ontruiming als gevolg van oplopende huurachterstand en het regelen van overige schulden. Hierbij wordt intensief samengewerkt met de gemeente (schuldhulpverlening en SWT) en Stimenz (preventieve woonbegeleiding). Mochten de huurdersorganisaties mensen tegen komen met schuldenproblematiek dan zullen zij actief doorverwijzen naar de corporatie en/of de gemeente.

⁶ Zie hiervoor www.devoorzieningenwijzer.nl

⁷ Zie hiervoor www.apeldoornfinancieelfit.nl

5. Onderzoek woningbehoefte jongeren en studenten

Uit de Woonagenda: “Ongeveer een derde van de jongeren gaf aan het redelijk tot heel moeilijk te vinden een woning te vinden. Jongeren zijn vaak op zoek naar woningen in het lagere huur- en koopsegment. We zien in Apeldoorn dat er een redelijk aanbod is van betaalbare woningen wat het starten op de woningmarkt in een bestaande, betaalbare woning mogelijk maakt.”

Wat gaan we doen in 2021?

Jongeren (w.o. studenten) zijn voor de corporaties een aanzienlijk deel van de doelgroep. 32% van het woningaanbod werd in 2019 toegewezen aan jongeren onder 30 jaar. Starten op de woningmarkt gebeurt vaak middels een sociale huurwoning. Gemeente en corporaties trekken in dit thema dan ook graag samen op.

- De corporaties zorgen er voor dat 10% van de beschikbare voorraad een prijs heeft onder de maximale huurgrens jongeren < 23 jaar (2020: €432,15). Daarnaast wordt een aantal woningen specifiek gelabeld voor jongeren.
- De gemeente gaat nader onderzoek doen naar de woonbehoefte van jongeren, zoals omschreven in de Woonagenda 2018-2021. De woningcorporaties en huurdersorganisaties werken actief mee aan dat onderzoek.

6. Een goede plek voor statushouders

Uit de Woonagenda: “We continueren onze inzet voor statushouders. Door woningen toe te voegen aan de sociale huurvoorraad en de match tussen aanbod en de doelgroep te monitoren zorgen we ervoor dat de toestroom van statushouders niet leidt tot een toenemende druk op de woningmarkt voor regulier woningzoekenden. Het is een uitdaging om concentratie te voorkomen en gemengde wijken te creëren, maar we blijven inzetten op spreiding.”

Wat gaan we doen in 2021?

- Per 1 juli 2021 gaat er rond de opvang van statushouders en hun inburgering het een en ander veranderen vanwege nieuwe wet- en regelgeving (wet Inburgering). De gemeente Apeldoorn zal samen met de woningcorporaties en de overige netwerkpartners bespreken wat de consequenties hiervan zijn. In de eerste helft van 2021 zal in onderlinge afstemming een nieuwe passende werkwijze worden ontwikkeld, waarbij de aanbevelingen uit de pilot “Welkom in de wijk” zullen worden betrokken. Tot 1 juli 2021 gelden de huidige afspraken.
- De invulling van de gemeentelijke taakstelling met betrekking tot huisvesting van statushouders van de gemeente Apeldoorn wordt overwegend uitgevoerd door de corporaties. De corporaties leveren woningen. De gemeente bekostigt de begeleiding (middels Stichting Vluchtelingenwerk) en zorgt voor financiële achtervang.

- De toewijzing van woningen aan statushouders zal, voor zover de omstandigheden dat toelaten, zoveel mogelijk verspreid over het gehele bezit plaatsvinden.
- Statushouders wordt een goede woonstart gegeven. Hiervoor is de Stichting Vluchtelingenwerk ingehuurd. Een goede woonstart duurt tenminste 8 maanden, verlenging is mogelijk met 2x een half jaar. Vluchtelingenwerk begeleidt de statushouders op allerhande vlakken. Met als doel dat ze dit na het begeleidingstraject zelf kunnen. De Gemeente Apeldoorn financiert de werkzaamheden van de Stichting Vluchtelingenwerk. AMV-ers⁸ die net 18 zijn geworden krijgen extra aandacht. Mochten bij hen zaken niet goed gaan dan wordt er opgeschaald naar professionele hulpverlening. De Gemeente garandeert de financiering hiervan (bijvoorbeeld door WMO-zorg of verlengde jeugdzorg in te zetten).
- Om huurachterstanden te voorkomen wordt, zolang de statushouder een uitkering van de gemeente krijgt, de huurbetaling het 1e jaar gegarandeerd door de Gemeente Apeldoorn. Na dit jaar zal de statushouder gewend zijn de huur te betalen.

7. Aanbod voor woonwagenbewoners en kermisexploitanten

Uit de Woonagenda: "Woonwagenbewoners vormen een bijzondere doelgroep. Het ministerie van BZK heeft in 2018 een nieuw beleidskader met handreiking uitgebracht ten aanzien van woonwagenbewoners en kermisexploitanten. Dit naar aanleiding van recente uitspraken van het Europees Hof voor de rechten van de mens. Gemeenten moeten inspelen op de huisvestingsbehoefte van woonwagenbewoners en kermisexploitanten."

Wat gaan we doen in 2021?

- De corporaties verhuren bestaande standplaatsen, woonwagens en werkterreinen via BWSA (Beheer Woonwagens en Standplaatsen Apeldoorn). Het beleid ten aanzien van de bestaande voorraad van de corporaties is: in stand houden van de combinatie huurwoonwagen met huurstandplaats (= kernvoorraad = 67 huurwoonwagens). Standplaatsen met een eigen wagen (geen huurwoonwagen) en werkterreinen blijven behouden, maar mogen van eigenaar wisselen (omzetting van huur naar koop).
- In 2019 is een behoeftenonderzoek uitgevoerd met betrekking tot de woonwagenstandplaatsen. Hieruit is gebleken dat er behoefte is aan de realisatie van circa 115 extra standplaatsen met of zonder huurwoonwagen. De corporaties verwachten hieruit een opgave van maximaal 30 huurwoonwagens op een huurstandplaats te realiseren. Deze huurwoonwagens zijn bedoeld voor woningzoekenden die behoren tot de inkomensdoelgroepen van de Apeldoornse woningcorporaties. Gemeente en corporaties gaan in overleg over de condities waaronder de opgave mogelijk is. De huurdersbelangenorganisaties worden hierover geïnformeerd.

⁸ AMV = Alleenstaande Minderjarige Vreemdeling

8. Ontwikkelrechten ontwikkelaars en corporaties

Uit de Woonagenda: “De gemeente neemt in de bestemmingsplannen wijzigingsbevoegdheden op waarbij de ontwikkelaar binnen drie jaar na vaststelling moet overgaan tot realisatie. Datzelfde geldt voor de vergunningen. Ook voor lopende contracten wordt nagegaan of ze nog geldig zijn of dat de overeenkomst komt te vervallen. Het belang om snel tot ontwikkeling te komen is belangrijk om lege plekken in stad en dorpen op te vullen.”

Wat gaan we doen in 2021?

- De woningcorporaties leveren nieuwbouw binnen de gestelde kaders op.

9. Nieuwbouw energieneutraal en circulair

Uit de Woonagenda: “We willen naar zoveel mogelijk energieneutrale nieuwbouwproductie in de woningbouw vanaf 2020. In 2050 moet de hele woningvoorraad energieneutraal zijn (dit is wat gevraagd wordt vanuit de Rijksoverheid). Tot 2021 gaan we energieneutrale bouw stimuleren. We bouwen aardgasloos. We bouwen zoveel mogelijk circulair en streven naar woningen die direct gedemonteerd kunnen worden en waarvan het materiaal opnieuw gebruikt kan worden.”

Wat gaan we doen in 2021?

- Nieuwbouwwoningen voldoen aan de BENG-eisen (bouwbesluit). Per nieuwbouwproject maken de corporaties de afweging tussen NOM, NOM ready, bouwbesluit+ of gewoon bouwbesluit. Om gestapelde ambities en onnodige regeldruk te voorkomen wordt afgesproken dat het bouwbesluit de basis vormt voor het realiseren van nieuwbouw van sociale huurwoningen. De corporaties zullen aan de hand van een voorbeeldproject inzichtelijk maken wat de verschillen zijn tussen BENG en NOM, waaronder de criteria om tot een afweging te komen voor een keuze tussen NOM of BENG.
- Alle nieuwbouw wordt gasloos opgeleverd (warmte transitie).
- Corporaties en gemeente bespreken op welke wijze circulariteit beleidsmatig uitgewerkt kan worden.

10. Afspraken over verduurzaming sociale voorraad

Uit de Woonagenda: “De bestaande sociale voorraad wordt verduurzaamd tot 100% energieneutraal in 2050. In 2021 hebben de woningen uit de sociale voorraad gemiddeld label B.”

Wat gaan we doen in 2021?

- De woningcorporaties investeren in het behoud van hun vastgoed door voortdurend de kwaliteit op peil te houden. Duurzaamheidsinvesteringen worden bij voorkeur samen met groot onderhoud uitgevoerd. Bij elke renovatie isoleren ze daarom hun huizen zo goed mogelijk. Denk aan dak,

ramen, vloeren en muren. Kleine veranderingen hebben vaak al een grote impact. Denk aan de energiebesparing doordat gezamenlijke ruimtes (hal, gangen) in appartementencomplexen ledverlichting krijgen. Ook leggen ze vaak zonnepanelen op zo'n complex zodat de lift of de verlichting hierop werkt.

- Partijen stimuleren huurders om minder energie te gebruiken. Ze geven daarom regelmatig praktische tips over energiebesparing.
- De gezamenlijke voorraad van de corporaties heeft in 2021 een gemiddeld energielabel B. De corporaties gaan verder met verduurzamen. Door verduurzaming verhogen we het wooncomfort voor huurders, is er aandacht voor de bijkomende energielasten en verminderen we de CO₂-uitstoot.
- De woningcorporaties geven inzicht in de hoeveelheid zon op dak (zonnepanelen) die gerealiseerd is en die in de planning staat. Samen met de gemeente wordt in 2020 de mogelijkheid van een RRE-subsidie onderzocht. Afhankelijk van de toekenning zal daar in 2021 uitvoering aan gegeven worden.
- Gemeente en corporaties trekken samen op bij de zoektocht in de energietransitie. De gemeente heeft de regie aan de op te leveren warmtevisie in 2021, afgestemd op de regionale energie strategie. Hierbij worden de partners intensief betrokken. Momenteel wordt gewerkt aan “warmtenet Kerschoten” en “Transform”⁹.
- Naast verduurzamen hebben de corporaties te maken met de Wet natuurbescherming bij het uitvoeren van onderhoudswerkzaamheden of (ver)bouwprojecten. Waar nodig worden tijdig maatregelen getroffen ten behoeve van de beschermde diersoorten.
- Bij energetische verbetering vragen de corporaties anno 2020 geen huurverhoging. De relatie opgaven en middelen vraagt een aanpassing hierop om zo ook naar de toekomst toe de energietransitie beter te kunnen financieren. In 2021 wordt dit onderwerp besproken met gemeente en huurdersorganisaties. Duurzaamheid is meer dan alleen isoleren en energie opwekken. Het is ook klimaatadaptief (bijv. afkoppelen regenwater) en natuurinclusief. Woningcorporaties en gemeente stemmen hun projecten en geplande investeringen in dit kader met elkaar af.

⁹ Transform is bedoeld om de energietransitie op korte termijn dichterbij te brengen. De gemeenten Zwolle, Apeldoorn, Deventer en Zutphen werken samen om 40.000 bestaande woningen over te laten gaan op duurzame energie.

11. Verkenning samenwerking met Vereniging van Eigenaren

Uit de Woonagenda: “Om de bestaande woningvoorraad significant duurzamer te maken is samenwerking met Verenigingen van Eigenaren (VvE's) nodig. In Apeldoorn hebben we te maken met 580 VvE's. Landelijk zien we dat nu nog ongeveer de helft van de VvE's onvoldoende spaart. Begin 2018 is de wet 'Wet verbetering functioneren Vereniging van Eigenaren' ingevoerd met de verplichting tot een minimale reservering voor VvE's . Dit biedt kansen om onderhoud te koppelen aan investeringen in duurzaamheid.”

Wat gaan we doen in 2021?

- De corporaties staan positief t.o.v. het verduurzamen van woningen in VvE verband, waarvan het gewenst is de woningen te behouden voor de sociale huur. Woningen van de corporaties in een VvE-verband, waarvan het gewenst is ze te behouden voor de sociale huur, worden verduurzaamd tot gemiddeld label B. Planning en definitieve duurzaamheidsafspraken vallen onder de verantwoordelijkheid van de VvE. De corporaties zijn dus afhankelijk van de medewerking van de VvE waarin ze participeren.
- De gemeente stimuleert eigen woningbezitters, waaronder VvE's, om te verduurzamen.

12. Uitbreiden rol energieloket voor particuliere eigenaren

Uit de Woonagenda: “Begin 2017 heeft de gemeente het energieloket 'Energiek Wonen' geopend. Bij dit loket kunnen inwoners van de gemeente Apeldoorn kosteloos terecht met hun vragen over energie. De adviseurs van Energiek Wonen geven inwoners kosteloos advies op maat om hun woning duurzamer te maken en werken intensief samen met de energiecoaches, vrijwilligers die mensen thuis adviseren.”

Wat gaan we doen in 2021?

- De gemeente ondersteunt particulieren en VVE's bij de verduurzaming van hun bezit. Dit helpt bij het te maken tempo in geval van “gespikkeld” bezit of bij VVE's. (zie punt 11)

13. Vakantieparken

Uit de Woonagenda: “De vakantieparken in de omgeving worden met regelmaat gebruikt voor tijdelijke of meer permanente bewoning door bijvoorbeeld arbeidsmigranten of mensen die acuut een woning nodig hebben (bijvoorbeeld door een echtscheiding). Deels heeft dit te maken met het onvoldoende (snel) beschikbaar zijn van betaalbare woningen. De gemeente werkt de komende tijd aan een inventarisatie per park en bezint zich op de aanpak van tijdelijke huisvesting van arbeidsmigranten en andere doelgroepen op vakantieparken. We pakken het vraagstuk van permanente bewoning op parken in overleg met de provincie Gelderland op. De aanpak wordt afgestemd met het gemeentelijk programma Toeristisch Toplandschap ‘Welkom in Apeldoorn’.”

Wat gaan we doen in 2021?

- Vakantieparken hebben een functie als “flexibele schil” van de woningmarkt. De gemeente zal de corporaties en huurdersorganisaties informeren over beleidswijzigingen, zoals handhaving en wel of geen afbouw van wonen in vakantieparken. De gemeente bespreekt het effect van haar beleid met de woningcorporaties en huurdersorganisaties.
- In 2020 zijn door de gemeente twee regelingen vastgesteld. Dit zijn de regelingen “Pauzewoning” (licht kwetsbare mensen) en “tijdelijk bewonen” (max 1 jaar). De effecten hiervan zullen in 2021 worden gevolgd en worden besproken met partijen.

D. Wonen en zorg

Huisvestingsopgave wonen en zorg

De gemeente, zorgpartijen en wooncorporaties in Apeldoorn hebben de handen ineengeslagen om samen de opgaven op het gebied van Wonen en Zorg aan te pakken. Sinds enkele jaren buigt een stuurgroep zich over deze opgave, waarin deze partijen zijn vertegenwoordigd. In 2020 is in een onderzoek de balans opgemaakt tussen vraag en aanbod, leidend tot de huisvestingsopgave voor mensen die afhankelijk zijn van zorg of ondersteuning in de gemeente Apeldoorn. Een succesvolle aanpak van deze opgave heeft vooral kans in brede samenwerking op het lokale niveau. Met korte lijnen tussen de betrokken partijen kunnen zij wijkgericht aan de slag met de uitvoering.

De huisvestings- en beleidsopgaven die voortkomen uit het Apeldoornse onderzoek vragen om een brede programmatische aanpak. In 2021 wordt de aanpak uitgewerkt en uitgerold.

14. Continueren en/ of intensiveren regelingen voor bijzondere doelgroepen

Uit de Woonagenda: “We continueren de twee regelingen voor bijzondere doelgroepen: de Opstapregeling en Housing First. We onderzoeken of en zo ja hoeveel Woningen met Kansen - voor jongeren die uitstromen uit de Jeugdzorg - we moeten en kunnen realiseren. De huidige afspraken over het vinden van woonoplossingen voor mensen in noodsituaties zijn niet toereikend en verdienen heroverweging in het licht van de toegenomen verantwoordelijkheid van gemeente in het sociaal domein.”

Over het huisvesten van diverse bijzondere doelgroepen of personen in een bijzondere situatie (woonoplossingen voor mensen in noodsituaties) hebben gemeente, woningcorporaties en huurdersorganisaties onderstaande (toereikende) afspraken gemaakt.

Wat gaan we doen in 2021?

- *Uitstroom uit instellingen:* personen die nu verblijven in een instelling (“intramuraal”) en de stap kunnen maken naar zelfstandig wonen, met begeleiding (extramuralisering) kunnen gebruik maken van de opstapregeling. Hiervoor worden maximaal 100 woningen door de woningcorporaties beschikbaar gesteld.
- *Daklozen:* via het project Housing First worden maximaal 4 daklozen (> 23 jaar en langer dan 3 jaar “dakloos”) aan een woning geholpen. Deze 4 woningen vallen binnen het contingent opstapwoningen.
- *Urgent woningzoekenden:* Er zijn mensen die in een schrijnende woonnoodsituatie zitten en daardoor dringend op zoek zijn naar (andere) woonruimte. Om de afweging te laten maken of deze mensen voorrang mogen krijgen ten opzichte van regulier woningzoekenden, hebben gemeenten in de Stedendriehoek urgentieregels opgesteld. De woningcorporaties voeren de urgentieregeling van de gemeenten uit via Woonkeus Stedendriehoek. De

Gemeente Apeldoorn betaalt voor de uitvoering van haar deel van de urgentieregeling. Mensen die niet in aanmerking komen voor de urgentieregeling maar waarvan de gemeente wel een huisvestingsnoodzaak ziet worden beoordeeld in *gemeentelijke bemiddeling*, conform de in 2018 gemaakte afspraken tussen gemeente en woningcorporaties. Eventuele toe te wijzen woningen komen ten laste van het contingent opstapwoningen.

- *Verhuur aan instellingen*: corporaties bieden verschillende vormen van wonen in combinatie met zorg aan: zelfstandig wonen met begeleiding maar ook verhuur van woningen en wooncomplexen aan instellingen (circa 800 woningen en wooneenheden). Hierbij kan het gaan om een individuele woning die op naam staat van een instelling tot een intramuraal woongebouw gericht op integrale zorgdienstverlening. Dit is meestal maatwerk.
- *Huisvestingsvragen zorginstellingen*: bij nieuwe huisvestingsvragen van zorginstellingen (in bestaand bezit of nieuwbouw) wordt de gemeente om goedkeuring gevraagd.
- *Uitstroombmogelijkheid voor overlastgevende personen*: Er zijn personen die dusdanige overlast veroorzaken waardoor het woongenot van andere huurders fors onder druk komt te staan. Om het woongenot van andere huurders te waarborgen treden woningcorporaties hierin streng op. Dit kan leiden tot huisuitzetting. Soms zijn het mensen die door hun aandoening niet in staat zijn hun gedrag te veranderen. Het zijn vaak ook zorgmijders. Voor deze mensen zou een woonvorm in een prikkelarme omgeving een uitkomst zijn. Omnizorg is hiervoor niet geschikt. Elders in het land zijn onder de noemer Skaeve Huses woonvormen ontstaan. De gemeente heeft in 2019 besloten om tot realisatie van Skaeve Huse in 2020 over te gaan. De realisatie is verschoven naar 2021. Corporaties en gemeente maken hier in 2020 nadere afspraken over.
- *Wonen met Kansen*: Hierbij gaat het om jongeren die door middel van een leerwerktraject weer perspectief krijgen in hun leven. De Goede Woning heeft 21 appartementen in de Gemzenstraat hiervoor ter beschikking gesteld. Door de uitstroom te faciliteren met behulp van woningen kunnen weer nieuwe jongeren geholpen worden. De ongeveer 10 uitstromers per jaar wordt met voorrang een woning aangeboden. Op basis van een evaluatie, uitgevoerd door de gemeente, worden eventueel nieuwe afspraken gemaakt.
- De gemeente zal met andere in de gemeente Apeldoorn werkzame woningcorporaties (Mooiland, Woonzorg Nederland, Habion) afspraken maken voor het invullen van hun deel van de taakstelling statushouders en huisvesting bijzondere doelgroepen.

15. Realisatie Short Stay Facility

Uit de Woonagenda: “We constateren in toenemende mate een vraag naar snel toegankelijke en betaalbare tijdelijke woonruimte is. Die behoefte komt van een gevarieerde groep, zoals arbeidsmigranten, mensen uit de GGZ-instellingen, mantelzorgers, net gescheiden mensen, (internationale) studenten en vergunninghouders. De reguliere woningmarkt kan de vraag van deze spoedzoekers onvoldoende beantwoorden. De huidige regelingen voor bijzondere doelgroepen richten zich op permanente oplossingen. Als aanvulling op het huidige aanbod is toevoegen van een of meer plekken voor een Short Stay Facility wenselijk”.

Wat gaan we doen in 2021?

- Gemeente en woningcorporatie Ons Huis hebben actief kansen en mogelijkheden verkend op het vlak van short stay. In 2021 worden plannen uitgewerkt voor de realisatie van één project.

16. Inzet op levensloopbestendigheid door pilots nieuwbouw

Uit de Woonagenda: ‘Het streven is dat ouderen zo lang mogelijk zelfstandig wonen, het liefst in hun eigen woning en buurt. De woonbehoefte van ouderen is echter divers en afhankelijk van onder andere leeftijd, zelfredzaamheid, eenzaamheid en zorgvraag. In het land ontstaan allerlei alternatieven voor voormalige bejaardentehuizen, van ‘kangoeroewoningen’ tot ‘thuishuis’ en ‘moderne hofjes’. We geloven dat goed voorbeeld doet volgen en willen deze ontwikkeling op korte termijn een steun in de rug geven. Dat doen we door drie pilots te starten, waarin we ouderen ondersteunen bij het zelf (individueel dan wel collectief) inkopen van zorg en wonen.”

Wat gaan we doen in 2021?

- Levensloopbestendigheid is onderdeel van de kwalitatieve programmering van de nieuwbouw. Wij ontwikkelen samen de definitie van levensloopbestendigheid en de toepassing daarvan. De gemeente neemt hierin het initiatief.

17. Stimuleren van woningaanpassing door ouderen

Uit de Woonagenda: “We investeren in informatieverstrekking wat mensen zelf kunnen doen om hun koopwoning levensloopbestendig te maken. We starten met een pilot om de blijversregeling en verzuilverlening mogelijk te maken. Daarnaast wordt de stimuleringsregeling collectieve investeringen woningvoorraad Apeldoorn (Sciwa) aangepast en wordt onderzocht of het mogelijk is een makkelijkere regeling voor het verbeteren van de toegankelijkheid van wooncomplexen te kunnen aanbieden.”

Wat gaan we doen in 2021?

- Geen afspraken omdat dit onderdeel gericht is op de particuliere woningbezitter.

18. Pilots levensloopbestendige omgeving in drie gebieden in Apeldoorn

Uit de Woonagenda: “We willen er specifiek voor zorgen dat de voorzieningen ook voor de groeiende groep ouderen en minder mobiele burgers bereikbaar zijn en blijven. We onderzoeken met drie pilots de mogelijkheid om in wijken met veel senioren en in eerder aangewezen woonservicegebieden een ‘rollatorcirkel’ van maximaal driehonderd tot vijfhonderd meter tot dagelijkse- en zorgvoorzieningen (of haltes van OV naar deze voorzieningen) te realiseren. De openbare ruimte in deze kring rondom voorzieningen maken we beweegvriendelijk voor ouderen. We sluiten aan bij het gedachtegoed van woonservicegebieden, waarbij de bestaande zorg- en ontmoetingsplekken als uitgangspunt worden genomen. We kiezen twee gebieden in de stad en één in de dorpen.”

Wat gaan we doen in 2021?

De gemeente gaat verder met de projecten revitalisering van buurten en wijken. Onderdeel van de revitalisering is het levensloopbestendig maken van de woonomgeving. De volgende gebieden worden in 2021 onder handen genomen: Dreven Noord, Schrijnwerkershorst/Houtsnijdershorst, Dovenetel, Rivierenbuurt.

E. Comfortabele gezinstad

19. Flexibel en levensloopbestendig wonen

Uit de Woonagenda: “Iedereen in Apeldoorn moet kunnen wonen in een woning die past bij de eigen behoefte en levensfase. Het is belangrijk dat zowel in de nieuwbouw als de bestaande woningvoorraad, zowel in de koop- als in de huursector voldoende aanbod beschikbaar komt voor de verschillende doelgroepen, zodat huishoudens kunnen toetreden of doorstromen op de Apeldoornse woningmarkt. Door te variëren in het aanbod van nieuwbouwwoningen en het woningbouwprogramma flexibel in te richten willen we de doorstroming voor huishoudens mogelijk en aantrekkelijk maken.”

Wat gaan we doen in 2021?

Door de toenemende vergrijzing in combinatie met bezuinigingen bij de rijksoverheid moeten ouderen langer thuis blijven wonen. Een verpleeghuis komt vaak pas op veel hogere leeftijd in beeld. Doordat mensen langer thuis blijven wonen komt het vraagstuk van het toegankelijk maken van de woning vaker voor. De corporaties en gemeente (WMO) leveren hiervoor maatwerk per bewoner. Zij stemmen onderling af wat de beste oplossing is voor die bewoner. Daarnaast bieden de corporaties zorgwoningen in de buurt van verpleeghuizen aan voor mensen die verzorging nodig hebben en niet meer in hun huidige huis kunnen of willen blijven wonen. De corporaties werken bij de zorgwoningen samen met de zorgorganisaties uit de sector Verzorging & Verpleging.

- Dit thema krijgt een plek in de kwalitatieve programmering van de nieuwbouw.
- De corporaties bekijken – bij planmatig onderhoud – of het nodig en mogelijk is de toegankelijkheid van woningen te verbeteren. Dit kan bijvoorbeeld door het verwijderen van drempels en/of obstakels in gezamenlijke entrees. In de bestaande woningvoorraad zal een groter aantal woningen op deze wijze (beter) toe- en doorgankelijk gemaakt worden voor mensen met een lichte mobiliteitsbeperking en kunnen zij langer in hun woning blijven wonen.

20. Gedifferentieerd bouwen voor doorstroom

Uit de Woonagenda: “Het woningbouwprogramma moet bijdragen aan een evenwichtige opbouw van de woningvoorraad, met daarin voldoende woningen voor mensen met lage of middeninkomens en woningen van verschillende types. We streven een goede balans van verschillende typen woningen en een mix van duur en goedkoop na. Dit betekent dat we ook meer dure woningen willen in buurten met vooral goedkope woningen en andersom; we streven naar goedkope nieuwbouw in duurdere wijken.”

Wat gaan we doen in 2021?

- Bouwen voor de doorstroom is onderdeel van de kwalitatieve programmering van de nieuwbouw. Zie hiervoor punt 1.

21. Unieke woonmilieus

Uit de Woonagenda: “We komen tegemoet aan uiteenlopende woonwensen. Mensen met verschillende soorten huishoudens, verschillende wensen en verschillende budgetten moeten in Apeldoorn terecht kunnen. Dat betekent dat we streven naar een gevarieerd woningaanbod. Mensen die stedelijk of juist dorpsers willen wonen en mensen die eigen initiatieven willen starten vinden in Apeldoorn hun plek.”

Wat gaan we doen in 2021?

- Unieke woonmilieus is onderdeel van de kwalitatieve programmering van de nieuwbouw. Zie hiervoor punt 1.

22. Collectieve energieopwekking door bewoners

Uit de Woonagenda: “We vinden collectieve energieopwekking door bewoners erg belangrijk. Als inwoners collectief energie willen opwekken, ondersteunen en faciliteren we dit. We werken samen met huidige en eventueel toekomstige energiecoöperaties en de Taskforce Zonne-energie. Een goed voorbeeld: in Loenen werkt de gemeenschap aan een virtual powerplant. We sluiten met onze aanpak aan op de activiteiten van de provincie Gelderland, die acht miljoen euro investeert om knelpunten bij het verduurzamen van woningen tegen te gaan. Als gemeente bepalen we in onze warmtevisie hoe de energieopwekking er op wijk/gebiedsniveau uit moet komen te zien.”

Wat gaan we doen in 2021?

- Geen afspraken

23. Investeren in ‘kwetsbare plekken’ en revitalisering

Uit de Woonagenda: “We investeren in kwetsbare plekken. Apeldoorn kent geen probleemwijken, maar op het niveau van complexen of straten zien we soms ‘kwetsbare plekken’ ontstaan (mede door onbedoelde clustering van kwetsbare doelgroepen). We markeren jaarlijks de aandachtsgebieden en investeren in de kwetsbare plekken, complexen en gebieden.”

Wat gaan we doen in 2021?

- Gemeente en corporaties werken samen aan de vitaliteitsagenda's voor buurten en wijken, waaronder de projecten revitalisering van vier buurten. We maken hierbij gebruik van de uitkomsten van de onderzoeken Buurtbelever (enquête leefbaarheid) en ‘Veerkracht in corporatiebezit gemeente Apeldoorn’
- Corporaties investeren in de woning en woonomgeving. Corporaties investeren in leefbaarheid door onder meer de volgende maatregelen:.

1. fysieke maatregelen die onderhoud technisch niet noodzakelijk zijn, maar wel gewenst vanuit het oogpunt van verhuurbaarheid, leefbaarheid en veiligheid
2. Bewonersinitiatieven en huurdersparticipatie
3. Extra inzet 'achter de voordeur' en sociaal beheer, zoals buurtbemiddeling, stichting Present e.d.
4. Extra schoonmaakkosten.
5. De inzet van onder andere woonconsulenten en complexbeheerders.

24. Gemengde wijken

Uit de Woonagenda: "Kwetsbare plekken in de stad en dorpen willen we zo veel mogelijk voorkomen. We streven naar het zoveel mogelijk zorgen van een gedifferentieerd woningaanbod in de wijken zodat er voor zoveel mogelijk verschillende mensen een plek is. We sturen zoveel mogelijk op gemengde wijken: we willen een inclusieve samenleving en daar hoort een goede balans en mix bij tussen delen waar het duurder en goedkoper wonen is. We streven naar meer goedkope nieuwbouw (huur en koop) in rijkere wijken."

Wat gaan we doen in 2021?

- In complexen waar de leefbaarheid onder druk staat, houden de corporaties bij het verhuren van vrijkomende woningen intake gesprekken en wordt zorgvuldig bekeken of het verstandig is om in dergelijke complexen vrijkomende woningen te verhuren aan woningzoekenden die veel zorg en begeleiding nodig hebben. Ze differentiëren in een aantal complexen in huurprijzen, zodat er een mix aan inkomensgroepen ontstaat.
- Gemeente en corporaties voeren een verkenning uit naar de (on)mogelijkheden van spreiding en differentiatie, de relatie met portefeuillestrategie corporaties en nieuwbouwbeleid van gemeente. Dit raakt de vitaliteitsagenda's en het beleid ten aanzien van "inclusie" van de gemeente¹⁰. De gemeente heeft de regie over stedelijk programmeren. Om de druk op de leefbaarheid in bepaalde wijken te laten afnemen wordt bij nieuwbouw gestreefd naar variatie in woningtypologie en prijsklassen. Daarbij hebben locaties die liggen in buurten met weinig of geen sociale huurwoningen de voorkeur.

¹⁰ Apeldoorn inclusief, 25 maart 2019

25. Levendige dorpen en wijken met voorzieningen

Uit de Woonagenda: “We gaan voor (het behoud van) vitaliteit in de dorpen en wijken: levendigheid en leefbaarheid voor alle generaties. Dit betekent onder andere dat we gaan onderzoeken hoe we de dorpen aantrekkelijk en toegankelijk kunnen houden voor jongeren en ouderen en dat we verrommeling in de wijken tegengaan.”

Wat gaan wij doen in 2021?

- Geen specifieke afspraken

26. Overlegtafels Middenhuur

Uit de Woonagenda: “We merken dat de doorstroom vooral stopt bij mensen die de tweede stap willen zetten in hun wooncarrière. Realisatie van middenhuur speelt hierin een belangrijke rol, maar komt niet altijd van de grond. We stellen een overlegtafel middenhuur (€700-€900) in, waarin we met onze partners zullen bespreken hoe we belemmeringen om middenhuur te realiseren kunnen wegnemen en de productie kunnen vergroten en versnellen.”

Wat gaan we doen in 2021?

- De woningzoekenden op de sociale huurwoningmarkt hebben baat bij doorstroming vanuit de sociale huurwoningmarkt naar middenhuur. De corporaties richten zich in beginsel niet op het realiseren van middenhuur, tenzij marktpartijen dit niet oppakken. De woningcorporaties worden betrokken bij de overlegtafel.

Bijlage 1 financiële afspraken

Financiële afspraken

Drie productierollen

| | | |
|---|---|-----------------------------------|
| 1 | Corporatie koopt zelf ruwe grond | Gemeente faciliteert |
| 2 | Corporatie herstructureert een bestaande wijk | Gemeente faciliteert |
| 3 | Corporatie koopt bouwrijpe grond van gemeente | Gemeente verkoopt bouwrijpe grond |

Werkwijze onder 1

- a) De gemeente zal bij bouwplanontwikkeling (art 6.2.1. Bro) alle kosten conform de kostensoortenlijst (art. 6.2.3 t/m 6.2.6 Bro) op de initiatiefnemer verhalen, middels anterieure overeenkomst AC1 en AC2. Deze kosten moeten een aantoonbare relatie hebben met de werkelijk verrichte werkzaamheden. De Gemeente zal deze per project inzichtelijk maken. Voor bouwleges geldt de (methodiek van de) Legesverordening.
- b) De gemeente wil vrijblijvend taxatie-expertise inzetten zonder dat het repercussies heeft voor een later vast te stellen WOZ of Inbrengwaarde nieuwe Wro.
- c) Bijdrage bovenwijkse voorzieningen worden verevend op een hoger schaalniveau (zie uitwerking bovenwijks/ gronduitruiling bijlage 1).
- d) Overname/terugneming grond wordt verevend op gebiedsniveau (zie uitwerking bovenwijks/ gronduitruiling bijlage 1).
- e) Bij een gebiedstekort kan de corporatie een verzoek doen aan de gemeente om hierin een bijdrage te leveren. Hierbij wordt de integrale kostprijs uitgerekend. Dekkingsmogelijkheden, maatschappelijk rendement en ongeoorloofde staatssteun worden onder meer meegenomen in de afweging die de gemeenteraad maakt hoe om te gaan met een mogelijke bijdrage aan het tekort.

Werkwijze onder 2

- a) Herstructurering is voor rekening en risico van de desbetreffende corporatie. De gemeente is hierbij geen risicodragend partner.
- b) Met de corporaties wordt vanuit hun herstructureringsopgave gekeken naar de gemeentelijke inzet vanuit vervangingsbudgetten openbare ruimte.
 1. Per project worden afspraken gemaakt over de inzet van vervangingsbudgetten openbare ruimte.
 2. Hiervoor wordt vierjaarlijks, in samenwerking met de corporaties, een investeringsplan opgesteld. Doelstelling is dat de corporaties vroegtijdig zekerheid hebben over beschikbare middelen van gemeente zijde.
 3. Ambtelijke afspraken zullen per project bestuurlijk voor besluitvorming voorgelegd worden.
- c) De gemeente zal bij bouwplanontwikkeling (art 6.2.1. Bro) de kosten conform de kostensoortenlijst (art. 6.2.3 t/m 6.2.6 Bro) op de initiatiefnemer verhalen, middels anterieure overeenkomst AC1 en AC2. Deze kosten moeten een aantoonbare relatie hebben met de werkelijk verrichte werkzaamheden. De Gemeente maakt deze per project inzichtelijk. Voor bouwleges geldt de (methodiek van de) Legesverordening.
- d) Bijdrage bovenwijkse voorzieningen worden verevend op een hoger schaalniveau (zie uitwerking bovenwijks/ gronduitruiling bijlage 1).
- e) Overname/terugneming grond wordt op gebiedsniveau afgerekend.

- f) Bij een gebiedstekort kan de corporatie een verzoek doen aan de gemeente om hierin een bijdrage te leveren. Hierbij wordt de integrale kostprijs uitgerekend. Dekkingsmogelijkheden, maatschappelijk rendement en ongeoorloofde staatssteun worden onder meer meegenomen in de afweging die de gemeenteraad maakt hoe om te gaan met mogelijke bijdrage aan het tekort.

Werkwijze onder 3

- a) Vrije sector huur, vrije sector koop en sociale koop: gemeente hanteert de uitgifteprijs conform de op 12 april 2012 door de raad vastgestelde systematiek – nota gronduitgifteprijsbeleid. Corporaties worden gelijkgesteld met andere marktpartijen.
- b) Sociale huur: De prijs voor een bouwperceel voor een grondgebonden woning in de sociale huur is € 24.000 en wordt ingaande 01-01-2015 elk jaar verhoogd met de index van de CBS-reeks werknemers laag.*
- c) De prijs voor een gestapelde woning in de sociale huur is € 20.000 en wordt ingaande 01-01-2015 elk jaar verhoogd met de index van de CBS-reeks werknemers laag.*
- d) Vanwege het gegeven dat sprake is van woningen die mogelijk te zijner tijd ook uitgepand zullen gaan worden geldt er een publiekrechtelijke en een privaatrechtelijke bescherming.
- e) Publiekrechtelijk: De gemeente maakt actief gebruik van vastlegging van een percentage voor sociale huur in bestemmingsplannen: vanuit volkshuisvestelijke beleid is de doelstelling dat deze woningen de eerste 10 jaar in de sociale huursfeer blijven.
- f) Privaatrechtelijk: Er geldt een bijbetalingsregeling bij uitpanding (zie rekenmethodiek bijlage 1). Bij een verkoopcontract wordt de marktwaarde van de grond vastgelegd als ware het een koopwoning (prijs A) en we berekenen de uitgifteprijs zoals onder (1.a,b,c) geschetst (prijs B). Het verschil tussen A en B wordt bepaald bij een gronduitgifte en wordt elk jaar vermeerderd met 1,5%. Bij uitpanding betaalt de wederpartij het verschil aan de gemeente. Het aan de gemeente te betalen bedrag wordt in 20 jaar lineair afgebouwd.
- g) De gemeente biedt aan de grond in erfpacht te nemen, want dat past mogelijk binnen het financieringspatroon van de corporatie.

* bij 3b en 3c:

- Ingangsdatum: 01-01-2015.
- Index: CBS consumentenprijsindex.
- Op basis van deze grondprijzen worden sociale huurwoningen gebouwd met een huurprijs conform de maximale huurtoeslaggrens. Is er behoefte aan nieuwbouwwoningen met lagere huurprijzen, dan dient de grondprijs daarvoor verlaagd te worden.

Rekenmethodiek betalingsregeling bij uitponding van sociale huurwoningen

| | | | | | |
|--|------------------------|---|---------|-----------------|------------------------------------|
| Grondprijs | soc.huur grondgebonden | € | 24.000 | per 1-1-2015 | excl.belastingen |
| | soc.huur appartement | € | 20.000 | per 1-1-2015 | excl.belastingen |
| Nabetalingstermijn | | | 20 jaar | | te beginnen in jaar 11 t/m jaar 20 |
| Index | | | 1,50% | | |
| Uitwerking: | | | | | |
| Na 10 jaar wordt er een grondgebonden woning verkocht: | | | | | |
| De grondwaarde is op dit moment (voorbeeld) € 50.000 volgens de grondprijsmethodiek gemeente | | | | | |
| Verschil: | | | | | |
| | geïndexeerd na 10 jaar | € | 30.174 | | |
| | | € | 26.000 | | |
| Nabetaling in jaar | 10 | € | - | | |
| Nabetaling in jaar | 11 | € | 15.087 | door corporatie | excl. belastingen |
| Nabetaling in jaar | 12 | € | 13.782 | door corporatie | excl. belastingen |
| Nabetaling in jaar | 13 | € | 12.434 | door corporatie | excl. belastingen |
| Nabetaling in jaar | 14 | € | 11.043 | door corporatie | excl. belastingen |
| Nabetaling in jaar | 15 | € | 9.608 | door corporatie | excl. belastingen |
| Nabetaling in jaar | 16 | € | 8.127 | door corporatie | excl. belastingen |
| Nabetaling in jaar | 17 | € | 6.599 | door corporatie | excl. belastingen |
| Nabetaling in jaar | 18 | € | 5.023 | door corporatie | excl. belastingen |
| Nabetaling in jaar | 19 | € | 3.399 | door corporatie | excl. belastingen |
| Nabetaling in jaar | 20 | € | 1.725 | door corporatie | excl. belastingen |
| Nabetaling in jaar | 21 | € | - | door corporatie | excl. belastingen |

Uitwerking bovenwijkse voorzieningen en grondruil:

- ingangsdatum: 1 januari 2019;
- geldt alleen bij facilitaire grondproductie te sluiten anterieure grondexploitatieovereenkomsten (zie productierol 1 en 2) die nog door het college bekrachtigd moeten worden.

Bovenwijks

- vereffening over heel Apeldoorn (dus stedelijke verrekening);
- vereffening geldt voor zowel huur- als koopwoningen;
- vereffening vindt plaats op VSW-niveau voor de periode van geldigheidsduur van de Woonagenda. Bij het ontbreken van een Woonagenda vindt het jaarlijks plaats;
- gemeente voert de administratie, deze zal inzichtelijk zijn voor de corporaties.

Overname/Gronduitruil

1. Overname van gronden ten behoeve van toekomstige openbare ruimte (bij werkwijze 1)

Indien de corporatie gronden aan de gemeente levert ten behoeve van toekomstige openbare ruimte, dan worden deze om niet overgenomen.

2. Gronduitruil

- Openbare ruimte: de te ruilen openbare ruimte zal (zo veel als mogelijk) budgettair neutraal verlopen
- Bouwgrond: grond voor bouwplannen wordt gewaardeerd op basis van inbreng- en (huidige) uitneemwaarde (toekomstige marktwaarde). Het verschil wordt onderling verrekend.

Toelichting:

Bij de te ruilen grond binnen herstructureringsgebieden (openbare ruimte en bouwgrond) is openheid en fairness van belang. Zowel gemeente als corporaties hebben er immers belang bij om de vastgestelde maatschappelijke opgave tot een succes te maken.

De gedachte van bovenstaande punten gaat uit van het ruilen van grondbezit (met verrekening van waardeverschillen) tussen eigenaren. Dit met de gezamenlijke intentie om de ontwikkeling mogelijk te maken. Per project zal vooraf een inschatting worden gemaakt hoe de 'grondruil' financieel uitpakt. Mocht het financiële resultaat in het licht van de gezamenlijke opgave, door één de partijen als 'onredelijk' worden aangemerkt, dan treden partijen met elkaar in overleg en verkennen waar binnen het perspectief van deze prestatieafspraken oplossingsruimte ligt.

Als voorbeeld hiervan onderstaande herstructurering, waarin rood omljnd de openbare ruimte verbeeld.

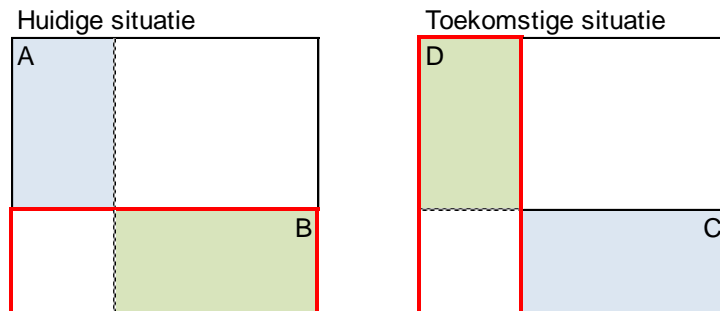
Inbreng (Huidige situatie)

- Corporatie brengt 2.000m² grond (A) in met 10 sociale woningen voor een grondwaarde van € 200.000,-
- De gemeente brengt 1.000m² openbare ruimte (B) in met een grondwaarde van € 0,-

Uitname (Toekomstige situatie)

- Corporatie neemt 2.000m² grond (C) uit voor de bouw van 10 sociale woningen met een grondwaarde van € 200.000,-
- Gemeente neemt 1.000m² grond voor nieuwe openbare ruimte (D) uit met een grondwaarde voor € 0

Per saldo vindt er geen verrekening plaats.



Op basis van de methodiek wordt berekend of een verrekening in geld tussen partijen moet plaatsvinden. Partijen zijn zich ervan bewust dat per casus er ook een fiscale uitwerking moet plaatsvinden. Het is mogelijk dat op basis van de fiscale wetgeving omzet- en/of overdrachtsbelasting verschuldigd is.