

Samenwerking en prestatieafspraken Ermelo- UWVOON in beeld

20 maart
2013

Rekenkameronderzoek gemeente Ermelo

Onderzoekers (Pwc):

dhr. dr. L. Th. van den Dool (projectleider)
mw. P. Mbundu MSc.
mw. D. van Hout MSc.

Rekenkamercommissie:

dhr. drs. R.J.E. Douma (voorzitter)
dhr. M. ter Hoeve MSc. (secretaris)
dhr. K. Bakker
dhr. H.R. van Isselmuden
dhr. W. Lourens
dhr. drs. Ing. H.R. van Veen
dhr. L.M. Verhoeks
dhr. R. Voskes
dhr. drs. D. de Vries Reilingh

Inhoudsopgave

1.	Onderzoeksvragen, conclusies en aanbevelingen	4
1.1.	Aanleiding onderzoek	4
1.2.	Inleiding	4
1.3.	Algemene conclusies	5
1.4.	Totstandkoming beleid	6
1.5.	Aard en invulling afspraken	6
1.6.	Monitoring afspraken	7
1.7.	Realisatie afspraken	7
1.8.	Rol gemeenteraad	8
2.	Over het onderzoek	9
2.1.	Inleiding, prestatieafspraken een klein overzicht	9
2.2.	Onderzoeksvraag	9
2.3.	Normenkader	10
2.4.	Onderzoeksaanpak	11
3.	Algemene context	12
3.1.	Inleiding, de woningcorporatie	12
3.2.	Landelijke ontwikkelingen	12
3.2.1.	Onrust op de woningmarkt	12
3.2.2.	Onzekerheid omtrent kabinetsvorming	12
3.3.	Context gemeente Ermelo	13
3.4.	Kenmerken en karakteristieken woningcorporatie UWOON	14
4.	Totstandkoming beleid	15
4.1.	Proces van overleg met corporaties omtrent beleid	15
4.2.	Betrekken corporaties bij beleid wonen, welzijn, zorg	16
4.3.	Visie gemeente en woningcorporatie	17
5.	Aard en invulling afspraken	19
5.1.	Invulling regiefunctie gemeente	19
5.2.	Vertaalslag van doelen naar prestatieafspraken en uitvoering	20
6.	Monitoring afspraken	23
6.1.	Voortgangsrapportage en handhaafbaarheid prestatieovereenkomst	23
6.2.	Rapportage als basis voor overleg	23

6.3.	Suggesties en verbeterpunten derden	24
6.4.	Sterke en verbeterpunten in samenwerking volgens respondenten	24
7.	Realisatie afspraken	26
7.1.	Verantwoording	26
7.2.	Evaluatie	27
8.	Rol gemeenteraad	28
8.1.	Informereren Raad en kaders Raad	28
8.2.	Rapportages en bijsturing Raad	28
A.	Reactie college van Burgemeester en Wethouders	30
B.	Nawoord Rekenkamercommissie	32
C.	Literatuurlijst	33
D.	Geïnterviewde personen	34
E.	Normenkader	35
F.	Bijlage 1-maatregelen	37
G.	Bijlage vragenlijst	40
H.	Regionale woonagenda	52

1. Onderzoeksvragen, conclusies en aanbevelingen

1.1. Aanleiding onderzoek

De samenwerking tussen gemeenten en woningcorporaties is de laatste jaren steeds belangrijker geworden. Deze samenwerking richt zich niet alleen op de volkshuisvesting, maar ook -en in toenemende mate- op zorg en welzijn. Zo vervullen woningcorporaties vaak een cruciale rol in de Wmo (uitvoering van de Wet Maatschappelijke Ondersteuning) en bij programma's om de leefbaarheid in wijken te vergroten. Het ministerie van VROM heeft in 2008 en in 2010 onderzoek gedaan naar de prestatieovereenkomsten tussen gemeenten en woningcorporaties. Woningcorporaties zijn verplicht te melden of ze prestatieovereenkomsten hebben gesloten en de inhoud toe te sturen aan het ministerie van VROM.

De huidige woonvisie 2008-2012 van de gemeente Ermelo is ook aan actualisatie onderhevig. Er zal binnenkort behoefte ontstaan aan een nieuwe woonvisie, waarbij actuele ontwikkelingen op het woonbeleid en de resultaten van dit onderzoek mogelijk een rol kunnen spelen.

Deze ontwikkelingen hebben voor de rekenkamercommissie Ermelo aanleiding gevormd om onderzoek te doen naar de samenwerking en prestatieafspraken tussen de gemeente en UWOON.

1.2. Inleiding

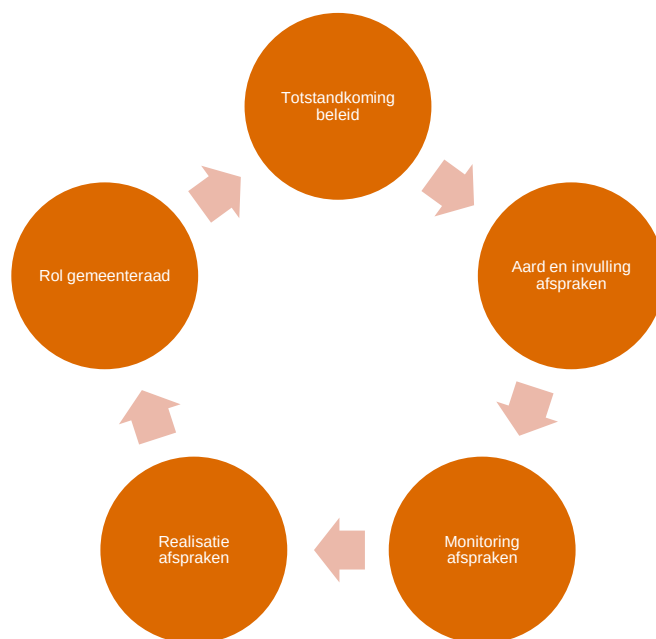
De onderzoeksvraag die in het onderzoek centraal staat is:

In hoeverre leidt de samenwerking tussen gemeenten en woningcorporaties c.q. de concretisering daarvan in prestatieafspraken tot een doeltreffende en doelmatige bijdrage aan beleidsdoelen primair op het gebied van de volkshuisvesting en secundair op het terrein van zorg en welzijn?

Bovenstaande algemene onderzoeksvraag is uitgesplitst in de volgende deelvragen:

1. Op welke wijze komt het beleid van de gemeente op het gebied van wonen (primair) en welzijn en zorg (secundair in dit onderzoek) tot stand, en op welke wijze wordt daarbij gebruik gemaakt van het beleid en de doelstellingen van woningcorporatie UWOON?
2. Op welke wijze wordt invulling gegeven aan de regiefunctie van de gemeente? Hoe komen binnen dat kader prestatieafspraken tussen gemeente en woningcorporatie tot stand, en biedt het proces c.q. de aard van de gemaakte afspraken voldoende basis voor een doeltreffende en doelmatige uitvoering?
3. Op welke wijze wordt de voortgang van de afspraken gemonitord en bewaakt? Spreken betrokken partijen elkaar aan op het daadwerkelijk nakomen van afspraken? En, indien de ontwikkelingen daar aanleiding toe geven, op welke wijze wordt tot aanpassing van gemaakte afspraken gekomen?
4. Leidt het proces er toe dat de beoogde maatschappelijke doelen worden gerealiseerd? Wordt op basis van een evaluatie van het proces c.q. inhoudelijk bereikte resultaten tot bijstelling van de wijze van samenwerking c.q. opzet en werking van prestatieafspraken gekomen?
5. Op welke wijze geeft de gemeenteraad invulling aan haar kaderstellende en controlerende rol?

In het onderzoek is gebruik gemaakt van onderstaand model met daarin vijf schakels waarlangs de deelvragen zijn beantwoord.



1.3. Algemene conclusies

De gemeente Ermelo en UWOON hebben geen formele prestatieafspraken vastgesteld. Sinds de fusie van UWOON ziet de gemeente de corporatie als belangrijke partner in de uitvoering van beleid op het gebied van wonen, zorg en welzijn. UWOON en de gemeente werken actief met elkaar samen. Er vindt frequent overleg plaats op bestuurlijk en ambtelijk niveau over de samenwerking. De afspraken die tijdens het overleg zijn gemaakt, vooral die in het kader van de woningbouwprogrammering, hebben in de praktijk wel het karakter van prestatieafspraken. Daarnaast zijn er regionale afspraken gemaakt via het afsprakenkader KWP3 en recent via een regionale woonagenda 2012-2013.

De gemeente Ermelo heeft UWOON betrokken bij de totstandkoming van de woonvisie. UWOON levert een bijdrage aan gemeentelijke doelstellingen zoals: passende woningen voor iedereen met goede prijs-kwaliteitsverhouding in een goede, toekomstbestendige woonomgeving.

Voor het realiseren van de bouwopgave wordt UWOON betrokken in de uitvoering. De samenwerking is sterk vanuit de praktijk gedreven. Hiermee geven de gemeente Ermelo en UWOON op een praktische wijze invullingen aan de volkshuisvestelijke opgaven in de gemeente Ermelo. De nadruk ligt in mindere mate op samenwerking op het gebied van welzijn en zorg, met uitzondering met een recentelijk opgeleverde notitie Ouderenhuisvesting en de planning en realisatie van projecten voor wonen en zorg.

De gemeente heeft bewust eerst de woningbouwcontingenten van de provincie, daarna het maken van een lokale structuurvisie en vervolgens het landelijke onderzoek WoON¹ resulterend in een regionale woonvisie in 2013 afgewacht, alvorens te komen tot een lokale woonvisie. Gepland is dat deze woonvisie zal worden gevolgd door het maken van prestatieafspraken. De rekenkamercommissie constateert dat door het ontbreken van prestatieafspraken een totaaloverzicht van de bredere opgave op het gebied van wonen, zorg en welzijn in Ermelo ontbreekt en er ook geen duidelijke aanpak en werkwijze is. Hierdoor is sturing op het gehele veld van wonen, welzijn en zorg moeilijk en wordt ad hoc ingespeeld op ontwikkelingen en marktwerking. Maatschappelijke partners missen een duidelijk aanspreekpunt en geven aan dat de regiefunctie van de gemeente daadkrachtiger kan worden opgepakt. Het gebrek aan prestatieafspraken brengt risico's met zich mee. Omdat de afspraken niet zijn vastgelegd, zijn deze kwetsbaar en niet institutioneel gewaarborgd. De behaalde resultaten hangen in sterke mate af van de onderlinge persoonlijke relatie. Tevens is er geen leidraad die houvast biedt bij de uitvoering van de opgave voor de korte en lange termijn. Tot slot is er geen sprake van

¹ Woononderzoek Nederland (WoON)

monitoring en een duidelijke rol- en taakverdeling. Zowel de gemeente als ook UWOON geven aan een gemeentelijke woonvisie te wensen om vervolgens op basis hiervan tot prestatieafspraken te komen eind 2013.

Desondanks is er een groot aantal zaken die de gemeente Ermelo en UWOON weten te realiseren zonder dat er hiervoor formele afspraken zijn. Zo stuurt de gemeente Ermelo samen met UWOON sterk op de voortgang van projecten en worden regionale afspraken ten aanzien van huurwoningen en koopwoningen in Ermelo beter gerealiseerd dan bij andere gemeenten. Dit laat zien dat er in Ermelo sprake is van gezamenlijke ambities en opgaven voor de gemeente en de woningcorporatie. Beide organisaties weten elkaar goed te vinden en trekken daarin gezamenlijk op. Het hebben van prestatieafspraken zou een dergelijke samenwerking in de optiek van de rekenkamercommissie alleen maar kunnen verstevigen en versterken. Beide partijen hebben hiervoor ook dezelfde onderwerpen in gedachten en noemen onder andere: woonruimteverdeling, ouderenhuisvesting, energieprestaties, te bouwen woningen, leefbaarheid, herstructurering, wijkbeheer, samenwerking in de wijk, statushouders, dak- en thuislozen, hoe om te gaan met middeninkomens, samenwerking en onderlinge communicatie.

Aanbeveling

1. Bevestig als partners (UWOON en de gemeente) de intentie om te komen tot een gemeentelijke woonvisie en prestatieafspraken en spreek hiervoor een proces en tijdpad af.

1.4. Totstandkoming beleid

Voor de totstandkoming van de woonvisie 2008-2012 was er sprake van een duidelijk proces van overleg met maatschappelijke partners. De gemeente Ermelo heeft enerzijds diverse partijen betrokken, waarbij UWOON de belangrijkste partner was. De gemeente heeft ook starters, senioren, zorginstellingen en andere relevante partijen betrokken bij de beleidsontwikkeling. Door samenwerking met UWOON is uitgegaan van het beleid en de doelstellingen van de corporatie. De gemeente en UWOON delen dezelfde doelstellingen en uitgangspunten voor de volkshuisvestelijke opgave in Ermelo.

Anderzijds heeft de gemeente de woonvisie gebaseerd op een analyse van de situatie van de woningmarkt. Deze analyse bestaat uit woningvoorraadgegevens, bevolkingsprognose en de woonwensen zoals beschreven in WoON 2006 (een landelijk onderzoek). Ermelo doet nu mee aan een regionaal woononderzoek.

Aanbeveling

2. Bij het opstellen van de nieuwe woonvisie in 2013 wordt geadviseerd om het proces weer op een soortgelijke wijze in te richten, de actuele onderzoeksgegevens als vertrekpunt te nemen en maatschappelijke partners te betrekken bij de beleidsontwikkeling.

1.5. Aard en invulling afspraken

De regiefunctie is omschreven in de woonvisie en benoemd als een maatregel. De gemeente neemt weliswaar het initiatief om met UWOON te overleggen, maar over het algemeen wordt aan de regiefunctie in de praktijk niet krachtig genoeg invulling gegeven. Er zijn geen afspraken gemaakt over rollen en procesafspraken. De rolverdeling tussen de gemeente en woningcorporatie hangt sterk af van het project.

Zoals eerder benoemd zijn er voor externe organisaties binnen de gemeente Ermelo verschillende aanspreekpunten. Hierdoor lijkt er geen duidelijke coördinatie te zijn op de samenwerking met UWOON en kan het geheel versnipperd overkomen. Opgemerkt dient te worden dat de gemeente tijdens het onderzoek een reorganisatie heeft afgerond en dat het in de toekomst de bedoeling is om de samenwerking met UWOON meer te centraliseren.

Uit het onderzoek is onvoldoende gebleken op welke wijze de gemeente Ermelo haar regierol jegens overige partners definieert. Tijdens het onderzoek heeft de gemeente Ermelo veel moeite ondervonden om overige samenwerkingspartners te benoemen. Ook bleek de gemeente, in tegenstelling tot wat in de woonvisie was genoemd, de samenwerking met een aantal instellingen niet te hebben doorgevoerd.

Het feit dat er geen prestatieafspraken zijn, laat zien dat de gemeente haar regiefunctie in onvoldoende mate in de praktijk brengt. Het huidige proces kan in de vorm van prestatieafspraken een sterkere basis vinden voor een doeltreffende en doelmatige uitvoering. De gemeente en UWoon maken tijdens overleggen afspraken, maar die bevatten niet het totale spectrum van wonen, welzijn en zorg.

De woonvisie 2008-2012 bleek al snel na vaststelling achterhaald door de economische crisis en veranderingen op de woningmarkt. Landelijk is er om die reden een toename van algemenere prestatieafspraken voor meerdere jaren (vaak 4-6 jaar) die jaarlijks worden aangevuld met specifieke prestatieafspraken voor bijvoorbeeld één jaar.

Aanbeveling:

3. Aangezien het woononderzoek nog enige tijd zal duren, is het van belang om voor die tijd afspraken voor de korte termijn vast te leggen en een concrete planning daaraan te koppelen.
4. Overweeg om algemene prestatieafspraken voor een periode van vier tot zes jaar op te stellen. Maak daarnaast telkens specifieke afspraken voor een kortere termijn, bijvoorbeeld één jaar.
5. Betrek bij het opstellen van de prestatieafspraken maatschappelijke partners.

1.6. Monitoring afspraken

Er zijn geen prestatieafspraken, deze worden dus niet gemonitord en bewaakt. Er zijn wel maatregelen benoemd in de woonvisie, maar deze worden niet gemonitord. Naar aanleiding van actuele markontwikkelingen zijn diverse elementen uit de woonvisie niet meer relevant. De gemeente baseert zich in de uitvoering op het KwaliteitsWoonProgramma (KWP3) van de provincie Gelderland, waarin op regionaal niveau afspraken zijn gemaakt tussen gemeenten en woningcorporaties zoals UWoon.

In de praktijk worden lopende afspraken tijdens ambtelijke en bestuurlijk overleg gemonitord. Als daartoe aanleiding is, vindt er bijstelling van de afspraken plaats op projectniveau. Zo hebben de gemeente Ermelo en UWoon de fasering en het aantal te realiseren woningen van enkele projecten bijgesteld.

Aanbevelingen

6. Zorg voor monitoring en bewaking van de prestatieafspraken wanneer deze zijn opgesteld. Formuleer doelstellingen, koppel er een uitvoeringsplanning aan en maak instanties verantwoordelijk voor de opvolging van de afspraken.

1.7. Realisatie afspraken

De dynamiek van bouwprojecten en daaraan verbonden (financiële) risico's zorgt ervoor dat de gemeente vooral stuurt op realisatie van projecten en minder expliciet op de overkoepelende opgaven voor wonen, welzijn en zorg. Er is door de gemeente recentelijk een notitie voor ouderenhuisvesting opgesteld.

De gemeente Ermelo en UWoon zijn wel sterk in het realiseren van de regionale afspraken conform KWP3. Ermelo is één van de gemeenten die wel voldoende huurwoningen weet te realiseren en bijdraagt aan betaalbare huisvesting in de regio Noord-Veluwe.

Omdat het proces van prestatieafspraken niet kan worden geëvalueerd, kan ook geen bijstelling plaatsvinden in de wijze van samenwerking.

De ontwikkelingen rondom de decentralisatie van de functie AWBZ vragen erom dat de gemeente in de toekomst op dat gebied maatregelen neemt en op het beleidsterrein wonen een sterkere koppeling maakt met de Wmo.

Aanbeveling:

7. Rapporteer expliciet over de realisatie van de te maken prestatieafspraken en wees duidelijker in de communicatie naar buiten toe over de zaken die de gemeente Ermelo en UWOON weten te realiseren om op die manier voor een positieve beeldvorming te zorgen.

1.8. Rol gemeenteraad

De gemeenteraad heeft destijds woonvisie 2008-2012 vastgesteld en op die manier zijn kaderstellende rol ingevuld. Ook geeft de Raad regelmatig opdracht aan het College om bijvoorbeeld notities voor bepaalde doelgroepen zoals starters te actualiseren en nader uit te werken.

De gemeenteraad neemt echter in mindere mate de controlerende rol op zich. Dit is ook lastig, zonder prestatieafspraken kan er ook niet over de realisatie gerapporteerd worden.

De Raad wordt via de reguliere P&C-cyclus geïnformeerd over de voortgang van het nieuwbouwprogramma. Deze voortgang is vooral gericht op projectenniveau en in mindere mate op de bredere opgaven voor wonen, welzijn en zorg.

Het kapitaal van woningcorporaties wordt vaak gezien als maatschappelijk kapitaal. Door hiervoor prestatieafspraken te maken en deze in de Raad vast te stellen ontstaat er een democratische legitimatie voor de inzet van dit kapitaal.

Aanbeveling:

8. Bepaal in samenspraak met het College de strategische kaders voor de nieuwe woonvisie en het beleid voor wonen, welzijn en zorg. Stuur daarbij op hoofdlijnen ook op de bredere beleidsterreinen.

9. Stel als Raad de prestatieafspraken vast en blijf betrokken bij de voortgang en realisatie.

2. Over het onderzoek

2.1. Inleiding, prestatieafspraken een klein overzicht

In het rapport van VROM (Severijn, 2008 en 2010) wordt aangegeven dat niet alle samenwerking tussen gemeenten en corporaties in prestatieovereenkomsten wordt geregeld. Zo wordt woonruimteverdeling vaak geregeld in een regionaal convenant en wordt voor de aanpak van een wijk vaak een contract gesloten tussen alle in die wijk werkzame partijen. Zorgvuldige analyse van de VROM-gegevens laat zien dat corporaties het vaakst een prestatieovereenkomst hebben als zij meer dan 500 woningen in een gemeente hebben en niet tegelijk nog in een groot aantal andere gemeenten actief is (Severijn 2008, tabel 3 en 4). Los van alle theoretische mogelijkheden heeft landelijk 56% van de corporaties een prestatieovereenkomst en beschikt 42% van de gemeenten hierover (cijfers 2008).

Landelijk komt een looptijd van vijf jaar voor prestatieafspraken het meeste voor, daarna scoort een looptijd van vier jaar of van zes jaar het hoogst. Verder blijkt dat het aandeel jaarafspraken (dus prestatieovereenkomsten met een looptijd van 1 jaar) toeneemt.

De handhaving of nakoming van de afspraken is vaak ook in de overeenkomst geregeld. Daarvoor worden vier vormen onderscheiden: overleg, monitoring, afrekening (bij niet nakomen van afspraken) en geschilbeslechting. Landelijk levert dit het volgende beeld. In 86% van de gevallen zijn afspraken gemaakt over onderling overleg, in 83% over monitoring, in 16% over afrekening en in 45% over geschilbeslechting.

De gemaakte afspraken kunnen verdeeld worden in verschillende typen. Deze afspraken verbeelden een schaal naar steeds concretere/hardere afspraken. De afspraken variëren van procesafspraken, via uitspraken en intenties naar de wat hardere handelingsafspraken, garantieafspraken en transactieafspraken (Severijn 2008).

In de landelijk geanalyseerde overeenkomsten worden vooral afspraken gemaakt over:

- Kernvoorraad
- Nieuwbouwproductie
- Senioren
- Gehandicapten
- Woonruimteverdeling
- Herstructurering
- Verkoopbeleid
- Verdeling van kosten
- Grondbeleid

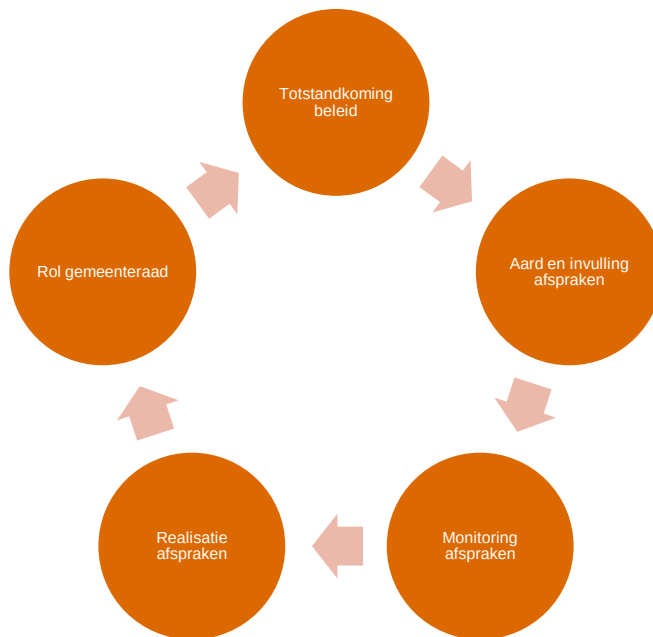
De inhoud bepaalt mede het type afspraak. Bij het landelijke onderzoek vallen een aantal dingen op. De verdeling van kosten, duurzaam bouwen, levensloopbestendig bouwen, woonruimteverdelingsbeleid, verkoopbeleid en grondbeleid levert vaak (meer dan 50%) harde afspraken op. Voor doelgroepen (zoals starters en gehandicapten) worden vaak resultaatafspraken gemaakt. Voor woon-zorg arrangementen blijven opvallend genoeg deze resultaatafspraken vaak uit (15%). Afspraken over de leefomgeving en interactieve beleidsvorming krijgen vaak de vorm van procesafspraken.

2.2. Onderzoeksvraag

Voor dit onderzoek heeft de rekenkamercommissie de volgende algemene onderzoeksvraag geformuleerd:

In hoeverre leidt de samenwerking tussen gemeenten en woningcorporaties c.q. de concretisering daarvan in prestatieafspraken tot een doeltreffende en doelmatige bijdrage aan beleidsdoelen primair op het gebied van de volkshuisvesting en secundair op het terrein van zorg en welzijn?

In het onderzoek zullen wij gebruik maken van onderstaand model in de vorm van een keten met daarin vijf schakels waarlangs de deelvragen zullen worden beantwoord. Daarbij geldt dat de zwakste schakel de sterkte van de keten bepaalt.



Bovenstaande algemene onderzoeksvraag is uitgesplitst in de volgende deelvragen:

1. Op welke wijze komt het beleid van de gemeente op het gebied van wonen (primair) en welzijn en zorg (secundair in dit onderzoek) tot stand, en op welke wijze wordt daarbij gebruik gemaakt van het beleid en de doelstellingen van woningcorporatie UWoon?
2. Op welke wijze wordt invulling gegeven aan de regiefunctie van de gemeente? Hoe komen binnen dat kader prestatieafspraken tussen gemeente en woningcorporatie tot stand, en biedt het proces c.q. de aard van de gemaakte afspraken voldoende basis voor een doeltreffende en doelmatige uitvoering?
3. Op welke wijze wordt de voortgang van de afspraken gemonitord en bewaakt? Spreken betrokken partijen elkaar aan op het daadwerkelijk nakomen van afspraken? En, indien de ontwikkelingen daar aanleiding toe geven, op welke wijze wordt tot aanpassing van gemaakte afspraken gekomen?
4. Leidt het proces er toe dat de beoogde maatschappelijke doelen worden gerealiseerd? Wordt op basis van een evaluatie van het proces c.q. inhoudelijk bereikte resultaten tot bijstelling van de wijze van samenwerking c.q. opzet en werking van prestatieafspraken gekomen?
5. Op welke wijze geeft de gemeenteraad invulling aan haar kaderstellende en controlerende rol?

2.3. Normenkader

De rekenkamercommissie heeft bij deze onderzoeksvragen een normenkader opgesteld. Er is als basis van de normen gekozen voor analogie met landelijke onderzoeksgegevens in opdracht van het ministerie van VROM en een gezamenlijke handreiking van VNG en AEDES. Daarbij zijn de indelingen en definities gehanteerd van het rapport “Analyse van de prestatieovereenkomsten tussen gemeenten en woningcorporaties in 2008” en komt het vervolgonderzoek 2010 van het bureau Severijn in dit onderzoek terug.

Daarnaast zijn een aantal logische normen gehanteerd zoals het betrekken van partners bij het vaststellen van beleid, het niet alleen maken van afspraken, maar deze ook systematisch monitoren en zorgdragen voor een goede verantwoording van de behaalde maatschappelijke resultaten. Deze normen zijn mede gebaseerd op de gezamenlijke handreiking van de Vereniging Nederlandse Gemeenten en de koepelorganisatie voor woningcorporaties AEDES. Deze handreiking heeft de titel “Samen meer presteren” en werd in 2002 uitgebracht.

Het normenkader is in bijlage C opgenomen. Aan het begin van elk hoofdstuk worden de onderzoeksvragen met daarbij behorende normen gepresenteerd. Ook wordt beoordeeld in hoeverre wel, niet of gedeeltelijk aan de norm is voldaan. Dit wordt in de tekst onder het kader toegelicht.

2.4. Onderzoeksaanpak

Het onderzoek is uitgevoerd in opdracht van de rekenkamercommissie Ermelo door PwC. Het onderzoeksteam van PwC bestond uit dhr. L. van den Dool (projectleider), mw. P. Mbundu en mw. D. van Hout.

Om antwoord te kunnen geven op de onderzoeksvragen heeft dataverzameling plaatsgevonden in de vorm van documentstudie, (groeps)interviews en het uitzetten van een vragenlijst. Bij het onderzoek zijn zowel interne medewerkers van de gemeente Ermelo geïnterviewd als externe partijen zoals UWOON of andere belanghebbenden die op een afstand betrokken zijn bij de samenwerking tussen de gemeente Ermelo en UWOON. In bijlage A is de literatuurlijst opgenomen en bijlage B bevat het overzicht van geïnterviewde personen.

De vragenlijst is in november uitgezet onder de organisaties waar ook personen vanuit die organisaties zijn geïnterviewd. In totaal zijn er 11 vragenlijsten uitgestuurd en zijn er 8 ingevuld retour ontvangen. De vragenlijst is ingevuld door enkele medewerkers van de gemeente (3), 1 instelling voor zorg/welzijn, 1 huurdersorganisatie, 3 door de regio/de provincie. De vragenlijst is te zien als een aanvulling op de gevoerde gesprekken en maakt antwoorden vergelijkbaar, de vragenlijst is niet te zien als een statistische steekproef.

Op basis van alle verschillende bronnen is deze rapportage tot stand gekomen. We merken hierbij op dat alle bronnen hun beperkingen kennen. Omdat er geen formele prestatieafspraken zijn, is ook het aantal documenten over dit onderwerp beperkt. Het aantal direct betrokkenen bij het overleg tussen de gemeente en UWOON is ook beperkt. Het onderzoek combineert daarom zo veel als mogelijk de diverse bronnen.

3. Algemene context

3.1. Inleiding, de woningcorporatie

Een woningcorporatie of woningbouwcorporatie richt zich op het bouwen, onderhouden, beheren en verhuren van betaalbare woonruimte. In veel gemeenten liet de overheid het bouwen van goede en goedkope woningen over aan woningcorporaties. Soms richtte de gemeente ook zelf een gemeentelijk woningbedrijf op, die deze taak ter hand nam. De Nederlandse overheid heeft zich grotendeels beperkt tot de rol van regelgever. De taken van de woningcorporaties zijn door het Ministerie van VROM geregeld in het Besluit beheer sociale-huursector (Bbsh).

Veel woningcorporaties zijn of waren oorspronkelijk verenigingen, de zogenaamde woningbouwverenigingen. Andere woningcorporaties hadden de vorm van een vennootschap of stichting (woningstichtingen). In de volksmond worden de termen woningbouwvereniging, woningstichting en woningcorporatie door elkaar gebruikt. Juridisch maakt het wel degelijk uit of er sprake is van een stichting of vereniging. Zo wordt bij een vereniging het bestuur democratisch gekozen door en uit de leden en bij een stichting of een vennootschap is dat niet het geval.

Veel woningcorporaties hebben nu de rechtsvorm van een stichting of een vennootschap. Het bestuur is dan verantwoordelijk voor de realisatie van de doelstellingen van de woningcorporatie en het naleven van alle relevante wet- en regelgeving. Het bestuur legt hierover verantwoording af aan de Raad van Commissarissen (zie ook Governance Code Woningcorporaties, juni 2006).

3.2. Landelijke ontwikkelingen

3.2.1. Onrust op de woningmarkt

Het woonbeleid staat al enige tijd volop in de belangstelling. Daarvoor zijn veel redenen aan te geven. Het Centraal Planbureau heeft in een recente studie gewezen op het zogenaamde ‘scheefwonen’ (zie: De woningcorporatie uit de verdwijnendriehoek, maart 2010). Onder andere het NIROV waarschuwde voor de bouw van overcapaciteit op de woningmarkt, hetgeen heeft geleid tot het niet doorgaan van veel bouwprojecten van woningcorporaties. Verder zorgt nieuwe regelgeving uit Brussel voor onrust in de sociale huursector, mede omdat er een inkomensgrens gesteld is aan het wonen in een huis met een lage huur (max. € 34.085 jaarinkomen, prijspeil 2012).

De samenwerking tussen gemeenten en woningcorporaties is de laatste jaren steeds belangrijker geworden. Deze samenwerking richt zich niet alleen op de volkshuisvesting, maar ook -en in toenemende mate- op zorg en welzijn. Zo vervullen woningcorporaties vaak een cruciale rol in de Wmo (uitvoering van de Wet Maatschappelijke Ondersteuning) en bij programma’s om de leefbaarheid in wijken te vergroten. Het streven van de Wmo is dat mensen ‘meedoen’ in de samenleving en zo lang mogelijk zelfstandig thuis blijven wonen.

De extramurale begeleiding wordt gedecentraliseerd van de AWBZ (Algemene Wet Bijzondere Ziektekosten) naar bovengenoemde Wmo. Dit betekent dat per 1 januari 2013 gemeenten verantwoordelijk zijn voor nieuwe aanvragers van extramurale begeleiding, voor cliënten van wie de indicatie afloopt in 2013 en voor cliënten waarbij de situatie verandert en daarom een nieuwe indicatie nodig is. Vanaf 2014 worden gemeenten verantwoordelijk voor alle cliënten die op dit moment al extramurale begeleiding ontvangen in de AWBZ. De decentralisatie van extramurale begeleiding geldt ook voor het vervoer, voor de groep licht verstandelijk gehandicapte jongeren en voor kinderen met Jeugd-GGZ-zorg².

3.2.2. Onzekerheid omtrent kabinetsvorming

Het kabinet is op zaterdag 21 april 2012 gevallen, nadat het de VVD, CDA en PVV niet was gelukt een akkoord te sluiten over veelomvattende bezuinigingen en hervormingen. Met behulp van de zogenaamde ‘Kunduz coalitie’ is een begrotingspakket samengesteld met als doel te voldoen aan de Europese regelgeving om het

² Bron: <http://www.invoeringwmo.nl/begeleiding> (2012)

begrotingstekort terug te dringen. In september 2012 zijn opnieuw verkiezingen gehouden. In november is een coalitie gevormd tussen VVD en PvdA. Zaken in het Regeerakkoord die relevant zijn voor de woningmarkt en het woonbeleid, zijn o.a. de effecten van een verhuurdersheffing, extra huuropbrengsten, een blijvend lage overdrachtsbelasting en beperkingen van de hypotheekrente aftrek.

3.3. Context gemeente Ermelo

De gemeente Ermelo is een middelgrote gemeente met 26.300 inwoners. De huidige gemeente Ermelo kent naast de kern Ermelo de buurtschappen Horst, Telgt, Tonsel, Leuvenum, Staverden, Speuld, de Beek, Houtdorp en Drie. Ermelo biedt een rustige en mooie woonomgeving, is goed bereikbaar en biedt een goede zorginfrastructuur. De gemeente Ermelo telt ongeveer 10.000 woningen, waarvan ruim 2.500 (huur)woningen eigendom zijn van UWoon. Van buiten de gemeente vestigden vooral gezinnen vanaf ongeveer 35 jaar en senioren zich de afgelopen jaren in Ermelo. Omdat de woningvoorraad in Ermelo relatief duur is, hebben vooral huishoudens met hogere inkomens ruime keuze op de woningmarkt. In Ermelo wonen circa 10.440 huishoudens in een zelfstandige woning, exclusief recreatiewoningen. Inclusief recreatiewoningen is de woningvoorraad circa 11.000 objecten groot. Deze discrepantie laat zien dat veel huishoudens in Ermelo niet in een officiële zelfstandige woning wonen.

De Gemeente Ermelo was anno 2008 een bovengemiddeld vergrijsde gemeente vergeleken met het beeld van de Veluwe of Nederland als geheel. In Ermelo neemt op korte termijn het aantal 75-plussers sterk toe. Deze trend zet zeker door tot 2030, wanneer het aandeel jongeren naar verwachting weer langzaam toeneemt.

Tegelijkertijd 'ontgroent' Ermelo, het aantal jongeren neemt af. Een belangrijk deel van de jongeren trekt tussen hun 15^e en 25^e levensjaar weg uit Ermelo, vanwege studie, werk of de dynamiek van een grote stad. Maar er zijn ook jongeren die moeilijk aan bod komen op de woningmarkt en daarom elders gaan wonen. Sommigen keren op latere leeftijd terug, wanneer zij voldoende inkomen of vermogen hebben om een woning naar wens in Ermelo te kunnen kopen.

De gemeente Ermelo profileert zichzelf als groene zorggemeente. De gemeente kenmerkt zich door de ruime aanwezigheid van zorgpartijen, namelijk Bartiméus (gericht op blinden en visueel beperkten), GGZ-centraal (psychiatrisch ziekenhuis), 's Heerenloo (voor meervoudig en verstandelijke gehandicapten) en Kwadrant (kinderen en jongeren met een licht verstandelijke beperking en gedragsproblemen). Daarnaast is de Zorggroep Noord-Veluwe aanwezig met nu 4 verzorgingstehuizen.

Samen met UWoon werkt de gemeente aan een 'mix' van inwoners, wat betekent dat zij inzet op:

- passende woningen voor iedereen
- met een goede prijs-kwaliteitverhouding
- in een goede, toekomstbestendige omgeving.

Beleidsdocumenten gemeente Ermelo

Op 2 februari 2009 is de woonvisie 'kwaliteit voor iedereen' voor de periode 2008-2012 vastgesteld. De woonvisie is een actualisatie van de visie uit 2003 en is tot stand gekomen in samenwerking met woningcorporatie UWoon. Het motto van de woonvisie is: goed wonen voor iedereen. Uit de gevoerde gesprekken blijkt dat al snel na de vaststelling van de woonvisie de crisis op de woningmarkt is ontstaan en de woonvisie daardoor na ongeveer een jaar als achterhaald werd beschouwd.

In deze woonvisie wordt ingegaan op de woningmarkt en wordt de woningmarkt geanalyseerd en vervolgens toegelicht welke maatregelen worden genomen om de belangrijkste aandachtspunten in uitvoering te brengen:

- passende woningen met een goede prijs-kwaliteitverhouding
- een goede toekomstbestendige omgeving.

Daarnaast heeft de provincie Gelderland in 2010 het Kwalitatief Woonprogramma 3 voor de periode 2010-2019 opgesteld. Dit document biedt richtlijnen voor het aantal nieuw te bouwen woningen (zie ook hoofdstuk 7).

In 2012 is de notitie Ouderenhuisvesting gepubliceerd. Deze notitie geeft inzicht in de (demografische) behoefte aan wonen met zorg in de gemeente Ermelo. Belangrijkste conclusie is dat er een toenemende behoefte is aan wonen, welzijn en zorg, ontmoeten en dienstverlening in Ermelo.

3.4. Kenmerken en karakteristieken woningcorporatie UWOON

UWOON werkt aan betaalbare en plezierige huisvesting in Elburg, Ermelo en Harderwijk. UWOON verhuurt en verkoopt woningen, maar wil ook een sterke partner zijn bij herstructurering of ontwikkeling van bouwplannen. Samen met bedrijven en instellingen realiseert zij woon-, zorg- en werkconcepten voor tal van doelgroepen. De website geeft aan dat betrokkenheid bij de lokale samenleving de belangrijkste drijfveer is voor haar handelen. UWOON staat middenin in de samenleving en wil actief bijdragen aan de leefbaarheid daarvan³.

UWOON bezit zo'n 8.500 woningen verspreid over de gemeenten Elburg, Ermelo, Harderwijk en Oldebroek. Haar naam verwoordt waar zij voor staat: de wensen van klanten staan centraal in de dienstverlening. Het motto is dan ook: 'Woon zoals u wilt'. UWOON richt zich op een door de klant gewenste wooncarrière binnen de wijken en kernen met respect voor de verschillende woon- en leefstijlen. UWOON wil dus diensten en woningen bieden, waarmee klanten in iedere levensfase en met iedere zorgbehoefte kunnen blijven wonen⁴.

UWOON is in 2008 ontstaan uit een fusie tussen de woningstichtingen CWS uit Harderwijk, De Betere Woning uit Elburg en De Groene Zoom uit Ermelo. Tussen de gemeente Ermelo en de Groene Zoom zijn in 2006 prestatieafspraken gemaakt. Door de fusie is een bredere inzet mogelijk op het gebied van woningen, maar ook op het gebied van woonomgeving, zorg, welzijn, leefbaarheid en ontwikkeling van projecten en producten. Een grotere organisatie kan de kwaliteit van de dienstverlening beter garanderen en verder verbeteren. Geïnterviewde personen geven aan dat UWOON door de fusie professioneler en transparanter is geworden. Ook wordt aangegeven dat de kwaliteit van de dienstverlening verbeterd is.

Uit de woningmarktanalyse van de gemeente Ermelo blijkt dat zowel de markt voor huur- als koopwoningen in Ermelo onder druk staat⁵. Voor twee groepen mensen blijkt betaalbaarheid een extra belangrijk thema:

- De formele 'aandachtsgroep van beleid' conform de inkomensgrenzen van het ministerie van VROM. Dit betreft in Ermelo vooral ouderen, starters en alleenstaande doorstromers.
- De huishoudens met een inkomen net boven de aandachtsgroep (tot 1,5x modaal⁶). Deze groep is breed samengesteld: van jong tot oud, van alleenstaand tot gezin.

Relevante documenten UWOON

UWOON publiceert jaarlijks haar jaarplannen en jaarverslagen. Voor de periode 2011-2014 heeft UWOON haar ondernemingsplan gepubliceerd. In 2008 is nog een ondernemingsplan geschreven voor de periode 2009-2013, maar UWOON achtte het noodzakelijk om gezien de externe ontwikkelingen een nieuw ondernemingsplan te schrijven. Haar missie luidt:

"Het zorgdragen voor huisvesting als ook diensten op het gebied van Wonen, Zorg, Welzijn en Werken, gericht op een door de klant gewenste wooncarrière met respect voor de verschillende woon- en leefstijlen"⁷.

In dit document geeft UWOON haar beleidsvoornemens en organisatiedoelstellingen weer.

³ Website www.uwoon.nl-profiel

⁴ www.uwoon.nl, profiel

⁵ Woonvisie 2008-2012 Kwaliteit voor iedereen, (2 februari 2009), Companen i.o.v. gemeente Ermelo, p.10.

⁶ Idem.

⁷ UWOON, onze visie op wonen 2011-2014, 11 april 2011, p.5.

4. Totstandkoming beleid

4.1. Proces van overleg met corporaties omtrent beleid

Deelvraag A

Op welke wijze komt het beleid van de gemeente op het gebied van wonen (primair) en welzijn en zorg (secundair in dit onderzoek) tot stand, en op welke wijze wordt daarbij gebruik gemaakt van het beleid en de doelstellingen van woningcorporatie UWOON?

Norm:

- a. Er is een duidelijk proces van overleg met maatschappelijke partners (waaronder de woningcorporatie) voor de totstandkoming van beleid op het gebied van wonen, zorg en welzijn, waarbij diagnose (wat is er aan de hand), doelen (wat willen we bereiken), aanpak (wat gaan we doen) en evaluatie (hebben we bereikt wat we willen) een plaats hebben. (bron voor diagnose, doelen, aanpak en evaluatie: VNG/AEDES 2002).

Oordeel:

- Voldoet deels aan norm.

Regelmatig vindt ambtelijk en bestuurlijk overleg plaats met UWOON. In 2012 vond t/m september elke drie maanden bestuurlijk overleg plaats. In dezelfde periode vond zeven maal ambtelijk overleg plaats (iedere zes weken). Deze overleggen dienen met name om de verschillende woningbouwprojecten te bespreken. Enkele onderwerpen die daarnaast regelmatig terugkomen zijn bijvoorbeeld de plannen voor herstructurering en renovatie van woningen door UWOON, duurzaamheid en leefbaarheid. De overleggen dienen in mindere mate als proces van overleg voor de totstandkoming van beleid.

Op verzoek van de raadscommissie of UWOON vindt circa éénmaal per jaar overleg plaats tussen UWOON en de commissie Ruimte van de gemeente Ermelo. De commissie geeft daarnaast haar reactie op bestemmingsplannen die ook UWOON raken. Ook vindt regelmatig overleg plaats omtrent het specifieke onderwerp 'Ermelo onbelemmerd en zorgzaam'. Vorig jaar hebben de gemeente Ermelo en diverse andere partijen waaronder zorgorganisaties, VAC en UWOON een normenboek vastgesteld om te bepalen hoe (fysiek) toegankelijk woningen moeten zijn. Het accent ligt op de stand van zaken van projecten en ad hoc relevante onderwerpen.

In haar woonvisie⁸ geeft de gemeente Ermelo aan dat zij zich een goede samenwerking met haar partners ten doel stelt. In de woonvisie neemt de gemeente zich voor om gezamenlijk vorm te geven aan de samenwerking en rolverdeling door overleg met corporatie, woonzorgpartners en belangenvertegenwoordigers. De woonvisie stelt verder dat de gemeentelijke rol verschilt per situatie. Op de eerste plaats stelt de gemeente kaders op waarbinnen ontwikkelingen op het gebied van wonen, welzijn en zorg hun beslag krijgen, waarvan de woonvisie een belangrijke is. In de woonvisie is beschreven dat de gemeente vervolgens regisseur bij de invulling en uitwerking van die kaders is, maar soms ook initiator en soms participant. De gemeente geeft aan de partijen vroegtijdig in het proces te betrekken, haar rol concreet te benoemen en duidelijk te maken aan de andere partijen⁹.

In het kader van de diagnose (wat is er aan de hand) wordt voldaan aan de norm. De gemeente Ermelo heeft regionaal en lokaal onderzoek gedaan naar de woningbehoefte in de gemeente Ermelo^{10,11}. Ook heeft de gemeente bij de totstandkoming van de woonvisie diverse partners betrokken om gezamenlijk vast te stellen welke aandachtspunten voor de woningmarkt in gemeente Ermelo van belang zijn (zie deelvraag A, norm b).

⁸ Woonvisie 2008-2012 Kwaliteit voor iedereen, (2 februari 2009), Companen i.o.v. gemeente Ermelo.

⁹ Idem, p.33.

¹⁰ Ouderenhuisvesting Ermelo, 16-04-2012

¹¹ Bijlage woonvisie 2008-2012 Kwaliteit voor iedereen, (2 februari 2009), Companen i.o.v. gemeente Ermelo.

Wat betreft de aanpak wordt deels voldaan. In het KWP3 zijn naast doelen die betrekking hebben op de nieuwbouwaantallen, ook doelen beschreven met betrekking tot energie en dak- en thuislozen. In KWP3 wordt de wens beschreven om te komen tot een uniform weergeven van de aanpak van het onderwerp van bijzondere doelgroepen. Deze bijzondere doelgroepen betreffen mensen met een psychische of psychiatrisch probleem, verslaafden, dak- en thuislozen (inclusief zwerv- en risicojongeren), ex-gedetineerden en veelplegers. Het doel is huisvesting realiseren voor mensen uit deze bijzondere doelgroepen. Daarbij is regionaal één kennis- en coördinatiepunt voor deze problematiek van groot belang¹².

In de woonvisie worden de volgende doelen beschreven:

- Aandacht voor de doelgroepen van beleid: senioren, starters en andere groepen.
- Zorg dragen voor een goede, toekomstbestendige omgeving.
- Investeren in wonen: een nieuwbouw van netto 100 woningen per jaar tot 2015.
- Samenwerken met andere partijen aan de woonkwaliteit in Ermelo.

De doelgroepen van beleid worden dus wel genoemd: senioren, starters en andere groepen. In de woonvisie zijn echter geen maatregelen benoemd voor bijzondere doelgroepen anders dan ouderen.

Er heeft geen evaluatie plaats gevonden. Uit interviews blijkt dat de woonvisie niet is geëvalueerd vanwege de veranderende externe omstandigheden. De woonvisie wordt als achterhaald beschouwd.

Uit de vragenlijst blijkt dat 5 respondenten vinden dat tussen de gemeente Ermelo en UWoon voldoende wordt samengewerkt, twee respondenten zijn het daarmee oneens en één geeft aan daar onvoldoende zicht op te hebben.

Het beeld over de mate waarin maatschappelijke zorg- en welzijnsinstellingen bij de beleidsontwikkeling van de gemeente Ermelo worden betrokken, wisselt sterk. Deelnemers aan de vragenlijst hebben daar niet direct zicht op en hebben meestal een neutrale mening (vraag 11 vragenlijst).

Al met al wordt deels voldaan aan de norm.

4.2. *Betrekken corporaties bij beleid wonen, welzijn, zorg*

Deelvraag A

Op welke wijze komt het beleid van de gemeente op het gebied van wonen (primair) en welzijn en zorg (secundair in dit onderzoek) tot stand, en op welke wijze wordt daarbij gebruik gemaakt van het beleid en de doelstellingen van woningcorporatie UWoon?

Norm:

- b. De gemeente betreft medewerkers van de woningcorporatie(s) bij de formulering van beleid (dus voordat het beleid is vastgesteld) op het gebied van wonen, zorg en welzijn. Dit is aantoonbaar voor de belangrijkste relevante beleidsnota's (bijvoorbeeld woonvisie, Wmo-beleid, nota wijkaanpak).

Oordeel:

- Voldoet wel aan norm.

De woonvisie is in nauwe samenwerking met UWoon ontwikkeld. Voor het opstellen van de woonvisie heeft de gemeente Ermelo gebruik gemaakt van input uit:

- Een evaluatie van de woonvisie uit 2003.

¹² KWP3, p.53.

- Een analyse van de huidige situatie op de woningmarkt uit bestaande bronnen (woningvoorraadgegevens, bevolkingsprognose, woonwensen WoON 2006).
- Een serie interviews met zorginstellingen die actief zijn in Ermelo.
- Een enquête onder starters in Ermelo.
- Groepsinterviews met starters en senioren.
- Twee woonfora met relevante marktpartijen, professionals en belangenorganisaties rond het thema wonen in Ermelo.

Bij de twee woonfora waren maatschappelijke organisaties, marktpartijen en de provincie aanwezig. De eerste bijeenkomst vond plaats op 10 december 2007. Tijdens deze sessie werden knelpunten, potentiële oplossingen en toekomstige richtingen van beleid in beeld gebracht en besproken. Op 21 oktober 2008 vond het tweede woonforum plaats waarbij deze onderwerpen verder besproken zijn. De evaluatie, analyse, interviews, enquête en de woonfora vormden de basis voor keuzes over welke (nieuwe) thema's belangrijk zijn, welke richtingen uit de woonvisie 2003 nog actueel waren en welke thema's niet langer om extra inzet vragen.

Drie deelnemers aan de vragenlijst vinden dat de gemeente Ermelo UWOON goed betreft bij de beleidsontwikkeling op het gebied van wonen, welzijn en zorg. De overige deelnemers zijn neutraal, hebben geen mening of geven aan daar geen zicht op te hebben.

Recent (31 mei 2012) heeft de gemeenteraad van Ermelo een beleidsnota ouderenhuysvesting vastgesteld. De nota is gezamenlijk opgesteld door de gemeente, U-woon en de Zorggroep Noordwest Veluwe. Tijdens dit onderzoek werd gewerkt aan de verdere uitwerking en uitvoering van deze nota.

4.3. Visie gemeente en woningcorporatie

Deelvraag A

Op welke wijze komt het beleid van de gemeente op het gebied van wonen (primair) en welzijn en zorg (secundair in dit onderzoek) tot stand, en op welke wijze wordt daarbij gebruik gemaakt van het beleid en de doelstellingen van woningcorporatie UWOON?

Norm:

- c. De vastgestelde visie van de woningcorporatie komt overeen met de gemeentelijke visie in relevante beleidsnotities over wonen, zorg en welzijn. Wanneer zaken niet overeenkomen is dit beargumenteerd.

Oordeel:

- Voldoet wel aan norm.

UWOON zet zich in voor groepen die zonder ondersteuning niet zelfstandig kunnen voorzien in hun huisvesting. Formeel is de groep waarop corporaties zich richten de 'aandachtsgroep': huishoudens met een inkomen tot modaal (€ 34.085). Groepen met middeninkomens (tot 1,5 x modaal, € 46.500) hebben het echter ook lastig. Het inkomen is vaak te hoog om te huren en te laag om te kunnen kopen. Gelet op de lastige situatie waarin deze huishoudens zich bevinden en het belang voor de lokale samenlevingen om deze groepen te behouden, ziet UWOON de doelgroep van de nieuwe corporatie breder. Keuzevrijheid voor alle klanten vindt UWOON belangrijk¹³.

De visie van gemeente Ermelo en UWOON's visie komen overeen: inzetten voor passende woningen voor de 'aandachtsgroep', zorg dragen voor een goede, toekomstbestendige omgeving en samen werken aan de woonkwaliteit in Ermelo¹⁴. UWOON beschrijft in haar ondernemingsplan echter ook dat zij er waarde aan hecht om op een duurzame manier te ondernemen. Dit komt minder tot uiting in het beleid van de gemeente Ermelo. Over het algemeen kan echter wel gesteld worden dat de visie van de gemeente en UWOON overeen komen. De woonvisie is dan ook in nauwe samenwerking met UWOON tot stand gekomen.

Op de stelling dat de samenwerking tussen de gemeente Ermelo en UWOON tot uiting komt in gezamenlijke ambities op het gebied van wonen, welzijn en zorg, reageren 5 respondenten met eens, 2 zijn het oneens en 1

¹³ Woon zoals u wilt. Visie UWOON 2009-2013 (2 februari 2009), p.10.

¹⁴ UWOON, onze visie op wonen 2011-2014, 11 april 2011, p.6.

reageert neutraal. Vijf van de respondenten geven aan tevreden te zijn over de samenwerking tussen de gemeente Ermelo en UWOON. Eén respondent is niet tevreden over de huidige samenwerking.

5. Aard en invulling afspraken

5.1. Invulling regiefunctie gemeente

Deelvraag B

Op welke wijze wordt invulling gegeven aan de regiefunctie van de gemeente?

Hoe komen binnen dat kader prestatieafspraken tussen gemeente en woningcorporaties tot stand?

Bieden het proces c.q. de aard van de gemaakte afspraken voldoende grondslag voor een doeltreffende en doelmatige uitvoering?

Norm:

- a. De regiefunctie van de gemeente is gedefinieerd in de relevante beleidsnota's en gecommuniceerd aan en bekend bij de betrokken woningcorporatie(s).

Oordeel:

- Voldoet wel aan norm.

In de woonvisie staat beschreven dat gezamenlijk vorm wordt gegeven aan de samenwerking en rolverdeling door overleg met corporatie, woonzorgpartners en belangenvertegenwoordigers. De gemeentelijke rol verschilt daarbij per situatie. Op de eerste plaats stelt de gemeente kaders op waarbinnen ontwikkelingen op het gebied van wonen, welzijn en zorg hun beslag krijgen, waarvan de woonvisie een belangrijke is. In de woonvisie is beschreven dat de gemeente vervolgens regisseur is bij de invulling en uitwerking van die kaders, maar soms ook initiator en soms participant. De gemeente geeft aan de partijen vroegtijdig in het proces te betrekken, haar rol concreet te benoemen en duidelijk te maken aan de andere partijen¹⁵.

De gemeente neemt zich daarnaast voor om regie te voeren over de samenstelling van het bouwprogramma, en in nauw en vroegtijdig overleg te treden met ontwikkelaars, corporaties (waaronder UWOON) en andere ontwikkelende partijen¹⁶. De gemeente is hierin de trekker. UWOON, marktpartijen en projectontwikkelaars zijn betrokken. In de woonvisie wordt ook aangegeven dat een belangrijke vervolgstap op deze woonvisie het opstellen van prestatieafspraken met UWOON is. Ook in het jaarverslag 2009 van UWOON geeft UWOON aan dat zij er naar streeft om met gemeenten goede (prestatie)afspraken te maken, zodat UWOON hierop gericht haar projectontwikkelingsbeleid kan afstemmen¹⁷.

Deelvraag B

Op welke wijze wordt invulling gegeven aan de regiefunctie van de gemeente?

Hoe komen binnen dat kader prestatieafspraken tussen gemeente en woningcorporaties tot stand?

Bieden het proces c.q. de aard van de gemaakte afspraken voldoende grondslag voor een doeltreffende en doelmatige uitvoering?

Norm:

- b. Er wordt in de praktijk invulling aan de regiefunctie gegeven door regelmatig overleg met de belangrijkste partners, waarbij de gemeente afspraken maakt over de rollen en bijdragen van partners aan de vastgestelde doelen.

Oordeel:

- Voldoet deels aan norm.

¹⁵ Idem, p.33.

¹⁶ Woonvisie 2008-2012 Kwaliteit voor iedereen, (2 februari 2009), Companen i.o.v. gemeente Ermelo, p.5.

¹⁷ UWOON jaarverslag 2009, p.7.

Zoals elders ook aangegeven is de woonvisie 2006 al snel als verouderd beschouwd door de ingrijpende gevolgen van de economische crisis op de woningmarkt. Er is in eerste instantie voor gekozen om te wachten op de woningbouwcontingenten van de provincie. Daarna lag prioriteit bij het maken van een lokale structuurvisie. Ten tijden van het rekenkameronderzoek werd gewacht op gegevens van het landelijke onderzoek WOON, dat uiteindelijk naar verwachting in 2013 zal resulteren in een regionale woonvisie. Gepland is dat deze woonvisie wordt gevolgd door het maken van prestatieafspraken met UWOON.

Provinciaal zijn er afspraken gemaakt in het Kwalitatief Woonprogramma 2010-2019 (hierna KWP3). Verder werd er tijdens de uitvoering van dit onderzoek een regionale woonagenda tussen regiogemeenten en de woningbouwcorporaties vastgesteld. Deze woonagenda is als bijlage gevoegd bij dit rapport.

Regelmatig vindt ambtelijk en bestuurlijk overleg plaats tussen de gemeente en UWOON. Eind 2009 zijn in het portefeuillehoudersoverleg Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening nieuwbouwafspraken tot stand gekomen. In deze verdeling bouwopgave voor de periode 2010-2019 staan de volgende afspraken met betrekking tot de verdeling van de bouwopgave:

- De gemeenten informeren elkaar regelmatig over de voortgang van de woningbouw, de ontwikkeling van de harde plancapaciteit en de ontwikkeling van nieuwe bouwplannen.
- De gemeenten gaan met elkaar in gesprek, wanneer zich bijzonderheden voordoen.
- Gemeenten accepteren een ingrijpen door de andere gemeenten of door de provincie Gelderland in bijzondere omstandigheden, zoals het overschrijden van het toegekende aandeel of een dreigende veel te ruime juridische harde plancapaciteit¹⁸.

Over de wijze waarop de gemeente in de praktijk invulling geeft aan haar regierol, zijn de meningen in de vragenlijst verdeeld. Twee zijn er tevreden over de wijze waarop de gemeente haar regierol invult, drie hebben een neutrale houding, twee vinden dat de gemeente haar regierol niet goed invult. Ook uit de interviews blijkt dat de regierol van de gemeente nog krachtiger kan worden vormgegeven. De gemeente probeert de regierol wel op te pakken, maar weet deze rol vervolgens moeilijk vast te houden. Ook wordt aangegeven dat onderlinge politiek tussen de gemeentelijke onderdelen het oppakken en behouden van de regierol niet vergemakkelijkt.

Geïnterviewden geven aan dat ondanks het ontbreken van prestatieafspraken er frequent overleg is tussen de gemeente Ermelo en UWOON over de gemaakte afspraken. Zoals eerder benoemd vindt regelmatig bestuurlijk en ambtelijk overleg plaats. In het bestuurlijk overleg wordt de voortgang van projecten besproken. Een voorbeeld van een onderwerp is de bespreking van een gebouw en de omgeving, waarbij de gemeente ook aangeeft wat haar motieven zijn. Ook worden zorgen van zowel UWOON als de gemeente gedeeld, bijvoorbeeld over de wachttijd voor huurwoningen.

Ook in het ambtelijk overleg wordt de voortgang van projecten besproken. UWOON en de gemeente Ermelo bespreken bijvoorbeeld de Europese regelgeving dat 90% van de huurwoningruimte moet worden toegewezen aan kandidaten met een jaarinkomen van € 33.000 of minder. UWOON gaat hiervoor cijfermatig onderzoek doen en stelt de gemeente hiervan op de hoogte¹⁹. Ook de Zorggroep Noord-Veluwe wordt betrokken bij het overleg over woonservicezones.

In zowel het bestuurlijk als het ambtelijk overleg worden afspraken gemaakt over de bijdrage van iedere partij. Er zijn echter geen afspraken gemaakt over de rollen van de gemeente Ermelo, UWOON en zorgpartijen. De rolverdeling hangt af van het project. Ook zijn er binnen de gemeente Ermelo diverse aanspreekpunten voor UWOON. Het is onduidelijk hoe de rol en bijdrage van overige partners is gedefinieerd. Zoals eerder benoemd is dit wel opgenomen als maatregel in de woonvisie (zie ook bijlage C), maar de vertaalslag naar de praktijk is niet altijd gemaakt.

5.2. Vertaalslag van doelen naar prestatieafspraken en uitvoering

Deelvraag B

¹⁸ Verdeling bouwopgave 2010-2019 (18 januari 2012). Kenmerk LO/10/37/bma/csc

¹⁹ Verslag BO 27092010, p.2.

Op welke wijze wordt invulling gegeven aan de regiefunctie van de gemeente?

Hoe komen binnen dat kader prestatieafspraken tussen gemeente en woningcorporaties tot stand?

Bieden het proces c.q. de aard van de gemaakte afspraken voldoende grondslag voor een doeltreffende en doelmatige uitvoering?

Norm:

- c. Daar waar de gemeente doelen heeft vastgesteld op het gebied van wonen, zorg en welzijn, is een vertaling gemaakt naar prestatieafspraken met de woningcorporatie(s).

Oordeel:

- Voldoet niet aan norm.

De gemeente Ermelo heeft doelstellingen op het gebied van wonen, welzijn en zorg geformuleerd die in diverse beleidsdocumenten naar voren komen. De gemeente Ermelo en UWOON hebben de doelstellingen op het gebied van wonen, welzijn en zorg niet vertaald naar schriftelijke prestatieafspraken. Samenwerkingsafspraken worden op hoofdlijnen wel opgenomen in een verslag naar aanleiding van het ambtelijke of bestuurlijke overleg. Voor veel partijen is echter onduidelijk in hoeverre de afspraken tussen de gemeente en UWOON schriftelijk zijn vastgelegd, zoals uit de vragenlijst blijkt.

De intentie tot het maken van de prestatieafspraken bestaat. Het streven van de gemeente Ermelo en UWOON is om op basis van het landelijke WoON-onderzoek een regionale woonvisie op te stellen, welke halverwege 2013 gereed moet zijn. Op basis daarvan wordt eind 2013 een lokale woonvisie opgesteld en het bestaande beleid geëvalueerd. Vervolgens worden prestatieafspraken gemaakt. In de woonvisie²⁰ van 2008 is ook aangegeven dat een belangrijke vervolgstap op de woonvisie het opstellen van prestatieafspraken met UWOON is, alsmede het blijvend overleg voeren over plannen en projecten met UWOON, zorg- en welzijnspartijen, de VAC, huurderbelangenverenigingen en andere belangenvertegenwoordigers. Een ander actiepoint is het voeren van structureel overleg over de concrete invulling en prioritering van ontwikkeling van woonservicezones, met in elk geval het NIZE (netwerkinstellingen zorg Ermelo) en SWOE (Stichting Welzijn en Ondersteuning Ermelo). Geïnterviewde personen benoemen de volgende onderwerpen voor de prestatieafspraken: woonruimteverdeling, ouderenhuysvesting, energieprestaties, te bouwen woningen, leefbaarheid, herstructurering, wijkbeheer, wonen/welzijn/zorg, samenwerking in de wijk, statushouders, dak- en thuislozen, hoe om te gaan met middeninkomens, samenwerking en onderlinge communicatie. Daarbij valt op dat gemeente en UWOON onafhankelijk van elkaar deze zelfde onderwerpen noemen.

Tijdens het ambtelijk en bestuurlijk overleg worden afspraken gemaakt en vastgelegd in de notulen. Op het moment is wel een eerste aanzet gedaan door de gemeente en UWOON om afspraken voor de korte termijn (2013) te maken.

Opmerkelijk is dat alle respondenten van de vragenlijst aangeven het belangrijk te vinden dat er prestatieafspraken worden gemaakt en schriftelijk worden vastgelegd. Geïnterviewden geven aan dat het maken van prestatieafspraken helpt om elkaar makkelijker op zaken aan te spreken en gezamenlijk nog meer zaken voor elkaar te kunnen krijgen. Nu is de samenwerking sterk afhankelijk van de goodwill van de partijen, en is de samenwerking afhankelijk van de persoonlijke relaties onderling.

Deelvraag B

Op welke wijze wordt invulling gegeven aan de regiefunctie van de gemeente?

Hoe komen binnen dat kader prestatieafspraken tussen gemeente en woningcorporaties tot stand?

Bieden het proces c.q. de aard van de gemaakte afspraken voldoende grondslag voor een doeltreffende en doelmatige uitvoering?

Norm:

Oordeel:

²⁰ Idem, p.5.

d. De gemeente geeft aan en kan onderbouwen dat er een vertaalslag van de prestatieafspraken is gemaakt naar een planning of plan van aanpak om een doelmatige en doeltreffende uitvoering te borgen.	• Voldoet niet aan norm.
---	--

Zowel de gemeente als UWOON geven aan dat prestatieafspraken niet uitgewerkt zijn in een planning of plan van aanpak. De gemeente Ermelo heeft wel een projectplanning, waarin het woningbouwprogramma voor Ermelo van 2010 t/m 2019 is uitgewerkt. Hierin wordt per kalenderjaar aangegeven wat het aantal op te leveren woningen is per project en indien van toepassing per fase²¹.

Vier van de deelnemers aan de vragenlijst is van mening dat de gemeente geen goede vertaalslag maakt van de samenwerkingsafspraken met UWOON naar een planning, één respondent vindt dat dit wel is gebeurd.

Afspraken die de gemeente in regionaal verband maakt met de provincie of de regio Noord-Veluwe lijken beter te worden vertaald naar een planning. Twee van de respondenten geven aan dat de gemeente met deze partijen een goede vertaalslag maakt naar een planning om te komen tot een goede uitvoering. Over de afspraken in regionaal verband wordt consequent gerapporteerd (zie hoofdstuk 7).

Deelvraag B

Op welke wijze wordt invulling gegeven aan de regiefunctie van de gemeente?

Hoe komen binnen dat kader prestatieafspraken tussen gemeente en woningcorporaties tot stand?

Bieden het proces c.q. de aard van de gemaakte afspraken voldoende grondslag voor een doeltreffende en doelmatige uitvoering?

Norm:

- e. De woningcorporatie(s) geeft aan en kan onderbouwen dat er een vertaalslag van de prestatieafspraken is gemaakt naar een planning of plan van aanpak om een doelmatige en doeltreffende uitvoering te borgen.

Oordeel:

- Voldoet niet aan norm.

UWOON heeft een eigen activiteitenplan waarin zij aangeeft met welke onderwerpen zij aan de slag gaat, bijvoorbeeld met de Europese regelgeving met betrekking tot woningtoewijzing²². Er is echter geen sprake van een concrete planning op basis van afspraken met de gemeente.

Drie respondenten van de vragenlijst geven aan dat UWOON een goede vertaalslag maakt van samenwerkingsafspraken naar een planning. Eén respondent is daar niet mee eens, de overige reageren neutraal of geven aan dat dit hen niet bekend is.

In de praktijk fungeren de verslagen van het overleg als actielijst voor de beide partijen. Bij het volgende overleg wordt de voortgang van deze punten besproken.

²¹ Woningbouwplanning 2010-2019

²² Activiteitenplan UWOON 2011

6. Monitoring afspraken

6.1. Voortgangsrapportage en handhaafbaarheid prestatieovereenkomst

Deelvraag C

Op welke wijze wordt de voortgang van de afspraken gemonitord en bewaakt?

Spreken betrokken partijen elkaar aan op het daadwerkelijk nakomen van afspraken?

En, indien de ontwikkelingen daar aanleiding toe geven, op welke wijze wordt tot aanpassing van gemaakte afspraken gekomen?

Norm:

- a. Zowel de gemeente als de corporatie stelt periodiek een rapportage op met daarin de voortgang op de gemaakte afspraken.
- b. In de prestatieovereenkomst zijn afspraken gemaakt over de handhaafbaarheid. Deze afspraken betreffen één van de volgende vier typen: a. overleg, b. monitoring, c. afrekening, d. geschilbeslechting. (bron: Severijn 2008).

Oordeel:

- Voldoet niet aan norm.

- Voldoet niet aan norm.

Er is geen formele rapportage met daarin de voortgang op de gemaakte afspraken en er zijn geen afspraken gemaakt over de handhaafbaarheid. Dit geldt voor de maatregelen in de woonvisie. Wel zijn de maatregelen zoals benoemd in de woonvisie toegewezen aan organisaties.

Over de mate waarin de gemeente de voortgang van de realisatie van samenwerkingsafspraken met UWOON bewaakt en rapporteert bestaat een diffuus beeld. Een groot aantal respondenten heeft onvoldoende zicht op de samenwerking om daarover een oordeel te vellen. In het ambtelijk en bestuurlijk overleg wordt dit wel besproken, maar er is geen systematische voortgangsrapportage. Dat past bij de werkwijze van afspraken die tijdens het overleg worden gemaakt.

Afspraken tussen de gemeente Ermelo en UWOON zijn volgens deelnemers aan de vragenlijst niet concreet genoeg om te kunnen worden gemonitord.

6.2. Rapportage als basis voor overleg

Deelvraag C

Op welke wijze wordt de voortgang van de afspraken gemonitord en bewaakt?

Spreken betrokken partijen elkaar aan op het daadwerkelijk nakomen van afspraken?

En, indien de ontwikkelingen daar aanleiding toe geven, op welke wijze wordt tot aanpassing van gemaakte afspraken gekomen?

Norm:

- c. De gemeente en de corporatie hebben overleg op basis van de rapportage. Indien nodig spreken partners elkaar aan en vindt bijsturing plaats.

Oordeel:

- Voldoet niet aan norm.

Uit de verslagen van het ambtelijk en bestuurlijk overleg blijkt dat de voortgang van projecten wordt besproken, maar de maatregelenlijst uit de woonvisie staat niet centraal. Omdat er geen prestatieafspraken zijn gemaakt, kunnen deze dus ook niet systematisch besproken worden en kan daarop ook geen bijsturing plaatsvinden

Doelen en afspraken lijken door de gemeente en UWOON in de praktijk tussentijds te worden bijgesteld, zo blijkt uit de interviews. Geïnterviewden verwijzen daarbij naar het goede overleg tussen de gemeente en UWOON.

Anderhalf jaar geleden heeft een overleg plaats gevonden tussen de gemeente en UWOON waarbij de aanwezigen van het ambtelijk overleg uitgenodigd zijn. Tijdens die bijeenkomst is de onderlinge samenwerking en het elkaar aanspreken op afspraken aan de orde gekomen. Knelpunten kwamen hier aan de orde en zijn onderling besproken. Ook kwamen bijvoorbeeld overlegtechnieken aan de orde, zodat besproken zaken samengevat worden en gemonitord worden. Beide partijen kijken daar tevreden op terug en geven aan dat de samenwerking daardoor is versterkt.

Deelvraag C

Op welke wijze wordt de voortgang van de afspraken gemonitord en bewaakt?

Spreken betrokken partijen elkaar aan op het daadwerkelijk nakomen van afspraken?

En, indien de ontwikkelingen daar aanleiding toe geven, op welke wijze wordt tot aanpassing van gemaakte afspraken gekomen?

Norm:

- d. De prestatieafspraken hebben per periode waarvoor de afspraken gelden een andere inhoud en gaan uit van herijkte prioriteiten, uitgaande van de dan geldende ontwikkelingen.

Oordeel:

- Niet van toepassing.

Deze norm is niet van toepassing omdat er geen concrete prestatieafspraken zijn. Wel geldt de woonvisie niet meer als uitgangspunt omdat dit document niet meer past bij de actuele woonsituatie als gevolg van de economische ontwikkelingen van de afgelopen jaren.

6.3. Suggesties en verbeterpunten derden

Deelvraag C

Op welke wijze wordt de voortgang van de afspraken gemonitord en bewaakt?

Spreken betrokken partijen elkaar aan op het daadwerkelijk nakomen van afspraken?

En, indien de ontwikkelingen daar aanleiding toe geven, op welke wijze wordt tot aanpassing van gemaakte afspraken gekomen?

Norm:

- e. De gemeente en de woningcorporatie staan bij herijking van de afspraken open voor suggesties/verbeterpunten van bewoners en andere partijen in de keten (zorg- en welzijnsinstellingen) en hebben een structuur opgezet om deze boven tafel te krijgen.

Oordeel:

- Niet van toepassing.

Er zijn geen concrete afspraken dus deze worden niet herijkt. Ook is er geen structuur opgezet om verbeterpunten van bewoners en andere partijen in de keten boven tafel te krijgen.

Wel betrekken de gemeente Ermelo en UWOON de regio Noord-Veluwe en de provincie voor input met betrekking tot de lopende gang van zaken.

6.4. Sterke en verbeterpunten in samenwerking volgens respondenten

In het kader van dit onderzoek is aan deelnemers van de vragenlijst om enkele sterke en verbeterpunten te noemen in de samenwerking tussen de gemeente Ermelo en UWOON.

De respondenten zien als sterke punten in de samenwerking:

- Beide organisatie doen hun best om de samenwerking te bevorderen.

-
- Er zijn gemeenschappelijke belangen.
 - UWOON is een betrouwbare partner.
 - UWOON kan meer slagkracht ontwikkelen.
 - Er is sprake van korte lijnen.
 - Gezamenlijke wens tot samenwerking.
 - Transparantie.
 - Bereidheid om te investeren.

Als verbeterpunten zijn genoemd:

- Een betere communicatie en duidelijke aanspreekpunten.
- Het is van belang om duidelijke prestatieafspraken te maken en ervoor te zorgen dat de partijen zich hieraan conformeren.
- De gemeente Ermelo kan doortastender optreden.
- Verbetering van de huidige woningmarkt is noodzakelijk.
- UWOON kan opener zijn over haar financiën.
- Alle partijen moeten zich richten op het totale scala van woningen voor alle zorgvragers.

7. Realisatie afspraken

7.1. Verantwoording

Deelvraag D

Leidt het proces er toe dat de beoogde maatschappelijke doelen worden gerealiseerd? Wordt op basis van een evaluatie van het proces c.q. inhoudelijk bereikte resultaten tot bijstelling van de wijze van samenwerking c.q. opzet en werking van prestatieafspraken gekomen?

Norm:

- a. De woningcorporatie en gemeenten dragen zorg voor een goede verantwoording over de realisatie van maatschappelijke doelen aan elkaar.
- b. Uit de rapportages blijkt dat overeengekomen prestaties worden gerealiseerd.

Oordeel:

- Voldoet deels aan norm.

Geïnterviewden van de gemeente en UWOON geven aan elkaar aan te spreken op het realiseren van de afspraken.

Door de gemeente Ermelo en UWOON zijn geen expliciete afspraken gemaakt over maatschappelijke doelen. Via de openbare jaarverslagen, begrotingen en jaarrekeningen wordt formeel verantwoording afgelegd. Er wordt geen formele verantwoording afgelegd over de realisatie van afspraken, de afspraken zijn ook niet formeel vastgelegd zoals eerder werd aangegeven.

Over afspraken die de gemeente Ermelo en UWOON met elkaar maken, wordt niet gerapporteerd. Van de bestuurlijke en ambtelijke overleggen worden verslagen opgesteld, waaruit blijkt dat vanwege de financiële omstandigheden een groot deel van de doelstellingen is bijgesteld of niet is gerealiseerd.

De gemeente Ermelo en UWOON werken op verschillende projecten samen, zoals de 'de Verbinding' en 'De brinck'. De projectontwikkelaar in Ermelo die de projecten moest realiseren, had destijds problemen met de verkoop van woningen. Dit zorgde ook voor problemen voor de gemeente Ermelo die financieel moest bijspringen. UWOON heeft de gemeente geholpen door de woningen op te kopen en deze te verhuren. UWOON participeert herhaaldelijk in projecten in Ermelo zodat die kunnen doorgaan. Als tussentijds blijkt dat aanpassingen in de oplevertermijn / planning nodig zijn, maken de gemeente en UWOON nieuwe afspraken over de fasering voor aantal te realiseren woningen.

Uit de vragenlijst blijkt dat twee respondenten vinden dat de afspraken tussen UWOON en de gemeente over het algemeen worden gerealiseerd, twee zijn het daarmee niet eens. De helft heeft hierover geen mening of geeft aan dit niet te weten.

Op regionaal niveau vindt wel rapportage over de realisatie van projecten en doelstellingen plaats in het kader van KWP3. In de regio Noord-Veluwe realiseren de gemeenten nog te weinig huurwoningen en bevinden deze zich te veel in het duurdere segment. De gemeente Ermelo en UWOON presteren daarentegen wel goed. Dit komt mede doordat zij in het project de 'Verbinding' samenwerken. In Ermelo bestaat 48% van de nieuwbouw uit huurwoningen, daar waar het gemiddelde op 32% ligt en de regionale afspraken op 28% lagen. Verder ligt het aantal betaalbare woningen op 42% boven het gemiddelde. Dit laat zien dat de gemeente Ermelo en UWOON op projectniveau en regionale afspraken boven verwachting en afgesproken aantallen presteren.

Noord-Veluwe	% huur	% betaalbaar	% nultreden
Elburg	21	29	33
Ermelo	48	42	56
Harderwijk	00	14	62
Hatterij	00	35	00
Heerde	00	00	00
Nunspeet	26	35	34
Oldebroek	38	49	38
Putten	50	57	90
Totaal	32	40	49
KWP3	28	46	88

Bron: Wonen in Gelderland 2012, Monitoring van het woonbeleid, provincie Gelderland.

7.2. Evaluatie

Deelvraag D

Leidt het proces er toe dat de beoogde maatschappelijke doelen worden gerealiseerd? Wordt op basis van een evaluatie van het proces c.q. inhoudelijk bereikte resultaten tot bijstelling van de wijze van samenwerking c.q. opzet en werking van prestatieafspraken gekomen?

Norm:

- c. Proces en inhoud van de prestatieafspraken worden geëvalueerd. Deze evaluatie wordt gedocumenteerd.
- d. Als uit de evaluatie blijkt dat aanpassingen in de samenwerking of opzet en werking van de prestatieafspraken nodig zijn, worden deze ook daadwerkelijk bijgesteld.

Oordeel:

- Niet van toepassing.
- Niet van toepassing.

De gemeente Ermelo en UWoon hebben geen prestatieafspraken gemaakt, deze worden dan ook niet geëvalueerd en er is geen documentatie hierover. Geïnterviewden hebben aangegeven dat er één keer een gesprek heeft plaatsgevonden over de onderlinge samenwerking. KWP3 wordt vanuit de provincie in 2013 herijkt.

Er is periodiek ambtelijk en bestuurlijk overleg tussen beide organisaties en afspraken worden gedocumenteerd in een verslag. Het gaat daarbij hoofdzakelijk om lopende afspraken met een accent op de voortgang van de projecten.

In de lijst met toezeggingen- en aandachtspunten van de raadscommissie Ruimte staat sinds 2010 als prioriteit op de agenda de evaluatie van de woonvisie. Dit punt is herhaaldelijk op de raadsagenda geplaatst, ook op de laatste versie van oktober 2012.²³ In de woonvisie heeft de gemeente Ermelo opgenomen na twee jaar het beleid te zullen evalueren. Dit heeft volgens de geïnterviewden niet plaatsgevonden vanwege de zich snel opvolgende ontwikkelingen op de woningmarkt waardoor de woonvisie minder actueel is geworden. Omdat de evaluatie niet heeft plaats gevonden, kunnen naar aanleiding hiervan ook geen afspraken worden bijgesteld. De evaluatie zal naar verwachting starten nadat de uitkomsten van het WoOn-onderzoek bekend zijn, waarschijnlijk is dit begin 2013 het geval.

²³ Toezeggingen- en aandachtspuntenlijst Commissie Ruimte (12070671), Afdeling Griffie, versie oktober 2012 JvH, p.5.

8. Rol gemeenteraad

8.1. Informeren Raad en kaders Raad

Deelvraag E

Op welke wijze geeft de gemeenteraad invulling aan haar kaderstellende en controlerende rol?

Norm:

- a. De gemeenteraad wordt geïnformeerd over trends, ontwikkelingen en het overleg met de woningcorporaties in de gemeente.
- b. De gemeenteraad heeft doelstellingen en randvoorwaarden geformuleerd op het terrein van wonen, zorg en welzijn in het kader van de samenwerking tussen gemeente en woningcorporaties.

Oordeel:

- Voldoet aan norm.
- Voldoet aan norm.

In de woonvisie is de Raad geïnformeerd over trends, ontwikkelingen en het overleg tussen de gemeente en UWOON. Tussentijds wordt de Raad geïnformeerd over lopende ontwikkelingen zoals het uitvoeren van het WoON onderzoek. De nadruk ligt meer op de ontwikkelingen op het gebied van nieuwbouw, maar minder op andere bredere onderwerpen zoals leefbaarheid. Op het gebied van nieuwbouw wordt de Raad geïnformeerd via de programmarekening.

De Raad heeft kaders, doelstellingen en randvoorwaarden gesteld door woonvisie vast te stellen en de Wmo-nota. Zoals eerder aangegeven wordt de woonvisie 2008-2012 als achterhaald beschouwd vanwege de ingrijpende ontwikkelingen op de woningmarkt. Voor medio 2013 is een nieuwe woonvisie voorzien.

8.2. Rapportages en bijsturing Raad

Deelvraag E

Op welke wijze geeft de gemeenteraad invulling aan haar kaderstellende en controlerende rol?

Norm:

- c. De gemeenteraad ontvangt periodieke rapportages over de mate waarin voortgang wordt geboekt en doelstellingen worden gerealiseerd.
- d. De gemeenteraad neemt op basis van de rapportages besluiten tot bijsturing wanneer daartoe aanleiding is.

Oordeel:

- Voldoet deels aan norm.
- Voldoet deels aan norm.

De gemeenteraad wordt via de begroting en de reguliere P&C-cyclus geïnformeerd over de samenwerking tussen de gemeente Ermelo en UWOON.

Periodiek ontvangt de raad een overzicht betreffende diverse complexen in de grondexploitatie en de voortgang van het realiseren van de bouwopgave vanuit KWP3 over de woningbouwprogrammering. Ook worden halfjaarlijks op projectniveau voortgangsrapportages aan de Raad aangeboden. Daarbij gaat het over woningbouw en niet over de mate waarin andere doelstellingen uit de woonvisie en de uitvoeringsmaatregelen zijn gerealiseerd.

De raad wordt daarnaast op informele wijze bijgepraat in de commissie Ruimte over de projectvoortgang. Er vindt in mindere mate een terugkoppeling plaats van projecten die niet fysiek van aard zijn zoals leefbaarheid en duurzaamheid.

Op 7 oktober 2010 gaf de Raad het College de opdracht om de notitie Speerpunten Startersbeleid²⁴ te actualiseren en op bepaalde punten verder uit te werken. Daarbij heeft de gemeente een starterslening geïntroduceerd als instrument om de perspectieven voor starters te verbeteren. Op 14 februari 2012 heeft de Raad een overzicht gehad van zaken waar ‘volkshuisvesting’ mee bezig is (waaronder startersbeleid) en een overzicht van toekomstige activiteiten. In het kader van de nieuwe woonvisie komt het startersbeleid aan de orde mede op basis van de reactie van de Ermelose jongerenraad²⁵. De periode tussen de opdracht en het resultaat bestrijkt echter bijna 1,5 jaar.

Diverse geïnterviewden geven aan dat ondanks de goede samenwerking ambtelijk en bestuurlijk, er bij de Raad in Ermelo een hardnekkig beeld ontstaat over UWOON. Tot 2008 heeft de voormalige woningcorporatie De Groene Zoom geïnvesteerd in de aanschaf van gronden en woningen. Het beeld is dat UWOON zich niet genoeg als slagvaardige organisatie profileert, terwijl dat volgens geïnterviewden ook buiten UWOON in de praktijk wel het geval is en in de regio ook zo wordt erkend.

Over de Raad hebben geïnterviewden aangegeven dat deze erg stuurt op details en niet voldoende op hoofdlijnen. De gemeente Ermelo blijkt erg laagdrempelig te zijn voor burgers die de Raad goed weten te vinden. Bij klachten van enkele burgers kan dit al gauw leiden tot vertraging van projecten.

Op de raadsagenda wordt al enkele jaren geconstateerd dat evaluatie van de woonvisie niet is uitgevoerd, maar hierop wordt door de Raad niet bijgestuurd. Er zijn ambtelijk, bestuurlijk en mede op initiatief van UWOON wel stappen ondernomen om deel te nemen aan het landelijk woononderzoek (WoON) dat de basis moet vormen voor de nieuwe woonvisie en het opstellen van prestatieafspraken met UWOON.

²⁴ nr. 09023676

²⁵ Overzicht aangenomen moties en initiatiefvoorstellen in de raadsperiode 2010-2014 (12067037), p.2.

A. *Reactie college van Burgemeester en Wethouders*



Rekenkamercommissie Ermelo
Postbus 500
3850 AM ERMELO

Raadhuisplein 2
Postbus 500
3850 AM Ermelo
t 0341 56 73 21
f 0341 56 73 69
e gemeente@ermelo.nl
i www.ermelo.nl
banknr. 28 50 02 449

datum 11 februari 2013
onderwerp wederhoor
onze ref. 13002691
casenr. 2013-00439
behandeld door J. van de Beek
afdeling Ontwikkeling
telefoon direct 0341 56 71 99

Geachte commissie,

Wij hebben uw rapport getiteld ' Samenwerking en prestatieafspraken Ermelo - UWoon in beeld' ontvangen. U verzoekt ons om een reactie voordat u tot aanbieding aan de Raad van de gemeente Ermelo overgaat. Hier voldoen wij graag aan.

De vraag die in het onderzoek centraal staat is: "In hoeverre leidt de samenwerking tussen gemeenten en woningcorporaties c.q. de concretisering daarvan in prestatieafspraken tot een doeltreffende en doelmatige bijdrage aan beleidsdoelen primair op het gebied van de volkshuisvesting en secundair op het terrein van zorg en welzijn?" Vanuit deze vraag zijn diverse deelvragen geformuleerd en uit de reacties zijn er een negental aanbevelingen verwoord waarop wij onderstaand ingaan.

1. *Bevestig als partners (UWOON en de gemeente) de intentie om te komen tot een gemeentelijke woonvisie en prestatieafspraken en spreek hiervoor een proces en tijdspad af.*
In onze optiek is voor betrokken partijen het proces en tijdspad duidelijk. Na de afronding van het landelijk onderzoek WOON (waarvoor wij ons gezamenlijk hebben aangemeld), wordt er een regionale woonvisie opgesteld. Vervolgens wordt een lokale woonvisie opgesteld en ter vaststelling aan de raad aangeboden. Deze visie zal vervolgens voor ons de basis zijn voor het maken van prestatieafspraken met UWoon.
2. *Bij het opstellen van de nieuwe woonvisie in 2013 wordt geadviseerd om het proces weer op een soortgelijke wijze in te richten, de actuele onderzoeksgegevens als vertrekpunt te nemen en maatschappelijke partners te betrekken bij de beleidsontwikkeling.*
Onze intentie is hierop gericht.
3. *Aangezien het woononderzoek nog enige tijd zal duren, is het van belang om voor die tijd afspraken voor de korte termijn vast te leggen en een concrete planning daaraan te koppelen.*
Op dit moment is overleg gaande met UWoon over het vastleggen van prestatieafspraken met een geldigheidstermijn van maximaal 1 jaar.
4. *Overweeg om algemene prestatieafspraken voor een periode van vier tot zes jaar op te stellen. Maak daarnaast telkens specifieke afspraken voor een kortere termijn, bijvoorbeeld één jaar.*
Zodra een woonvisie is opgesteld, volgen wij deze lijn.



5. *Betrek bij het opstellen van de prestatieafspraken maatschappelijke partners.*
Het spreekt vanzelf dat wij relevante maatschappelijke partners zullen betrekken bij het maken van prestatieafspraken.
6. *Zorg voor monitoring en bewaking van de prestatieafspraken wanneer deze zijn opgesteld. Formuleer doelstellingen, koppel er een uitvoeringsplanning aan en maak instanties verantwoordelijk voor de opvolging van de afspraken.*
Evenals nu zullen prestatieafspraken worden gemonitord en planmatig worden uitgevoerd en bewaakt.
7. *Rapporteer expliciet over de realisatie van de te maken prestatieafspraken en wees duidelijker in de communicatie naar buiten toe over de zaken die de gemeente Ermelo en UWoon weten te realiseren om op die manier voor een positieve beeldvorming te zorgen.*
Wij zullen op de gebruikelijke manier rapporteren over de behaalde resultaten. Daarnaast geven wij soms gezamenlijk en soms apart communiqués uit. Rapportages en communiqués voorzien in onze verantwoordingsplicht en zijn daarnaast mede gericht op (positieve) beeldvorming. Corporaties hebben op dit moment echter landelijk te maken met een minder positief beeld en de feitelijke mogelijkheden van de gemeenten zijn en blijven beperkt. Het is dan ook moeilijk op dit moment de beeldvorming positief te beïnvloeden.
8. *Bepaal in samenspraak met het College de strategische kaders voor de nieuwe woonvisie en het beleid voor wonen, welzijn en zorg. Stuur daarbij op hoofdlijnen ook op de bredere beleidsterreinen.*
De raad is het orgaan dat de (strategische) kaders, of anders gezegd visie en beleid, vaststelt. Het college bereidt dit voor. Het is evident dat een en ander in goede samenspraak gebeurt. Concreet betekent dit dat de nieuwe woonvisie in samenspraak met de raad wordt voorbereid.
9. *Stel als Raad de prestatieafspraken vast en blijf betrokken bij de voortgang en realisatie.*
Nadat de raad de woonvisie als beleidskader heeft vastgesteld is het aan ons college om daaraan uitvoering te geven. In de woonvisie zullen de kaders en uitgangspunten zijn opgenomen, waarbinnen wij tot prestatieafspraken met UWoon zullen komen. De vaststelling daarvan behoort tot de bestuurlijke competentie van het college van B&W. Hierover zullen wij de raad uiteraard informeren. De rol van de gemeenteraad is dan vervolgens dat deze controleert en toetst of wij binnen de gestelde kaders en uitgangspunten zijn gebleven.

Tenslotte zijn wij verheugd in de rapportage het volgende te lezen: 'De gemeente Ermelo en UWoon zijn wel sterk in het realiseren van de regionale afspraken conform KWP3. Ermelo is één van de gemeenten die wel voldoende huurwoningen weet te realiseren en bijdraagt aan betaalbare huisvesting in de regio Noord-Valuwe'. Het onderstreept ons inziens de effectieve en efficiënte gezamenlijke inspanning van onze gemeente en UWoon op het gebied van de volkshuisvesting.

Ons doel is en blijft om ervoor te zorgen dat elke Ermelose burger de beschikking heeft of krijgt over voldoende huisvesting afgestemd op zijn/haar individuele beleving. Hiervoor zetten wij ons in, samen met UWoon, nu en in de toekomst.

Het college van burgemeester en wethouders van Ermelo,

A.M. Weststrate,
secretaris,

A.A.J. Baars,
burgemeester,

B. Nawoord Rekenkamercommissie

De rekenkamercommissie van de gemeente Ermelo is verheugd dat het college van Burgemeester en Wethouders gebruik heeft gemaakt van de gelegenheid om te reageren op de conclusies en aanbevelingen van het onderzoek naar de samenwerking en prestatieafspraken tussen Ermelo en Uwoon. Zoals gebruikelijk is deze bestuurlijke reactie integraal in het bestuurlijk deel van het onderzoeksrapport opgenomen.

Wel wijst de rekenkamercommissies er op dat de resultaten van het onderzoek primair aan de gemeenteraad worden voorgelegd en dat het aan de raad is om te bepalen of de door ons gedane aanbevelingen worden overgenomen en welke eventuele opdrachten daaruit voortvloeien voor de gemeenteraad en het college van Burgemeester en Wethouders.

Met genoegen leidt de rekenkamercommissie uit de reactie van het college af dat de ontwikkeling van het proces tot en de beleidsvorming gericht is op een uiteindelijke situatie zoals die is bedoeld in de aanbevelingen.

Zoals hierboven aangegeven constateren wij dat het ook college streeft naar een situatie zoals die met de aanbevelingen wordt geschetst. Daarbij valt op dat het college zijn inspanning veelal als een intentie formuleert. Voor de duidelijkheid heeft het de voorkeur een preciezere aanduiding te gebruiken. Bijvoorbeeld: bij de reactie op de eerste aanbeveling zou de rekenkamercommissie graag zien dat het college een datum of een indicatie daarvan noemt. De aanbeveling is wel zo bedoeld, juist omdat prestatieafspraken zolang niet gemaakt zijn.

Onze tweede aantekening op de reactie van het college betreft aanbeveling 9. Daar is aangegeven dat de Raad de prestatieafspraken uiteindelijk vaststelt om zo ook betrokken te blijven bij de voortgang en realisatie. Het maken van de afspraken en ook de realisatie daarvan is inderdaad een taak van het College, toch is het om reden van betrokkenheid van de Raad niet ongebruikelijk dat de Raad de prestatieafspraken vaststelt. Daarmee verkrijgt de woningcorporatie ook democratische legitimatie voor de inzet van zijn maatschappelijk kapitaal. Beide redenen hebben veel gemeenten doen besluiten de prestatieafspraken wel vast te stellen in de Raad en daarbij ook afspraken te maken over de rapportage. Deze overwegingen onderschrijft de rekenkamercommissie en lijkt deze werkwijze ook in Ermelo zinvol.

Al met al constateert de rekenkamercommissie op grond van de bestuurlijke reactie dat het onderzoek zijn uitwerking zal hebben en zal deze met belangstelling volgen.

Met vriendelijke groet,

Robert Douma,

Voorzitter Rekenkamercommissie Ermelo

Maarten ter Hoeve,

Secretaris Rekenkamercommissie Ermelo a.i.

C. *Literatuurlijst*

- Activiteitenplan UWOON 2011
- Collegevoorstel Prestatieafspraken gemeente Ermelo en De Groene Zoom
- Kopie van verslag AO 11082011
- Kwalitatief Woonprogramma 2010-2019, 12 januari 2010
- LO/10/37/bma/csc-verdeling bouwopgave 2010-2019
- Ouderenhuisvesting Ermelo, 16-04-2012
- Overzicht aangenomen moties en initiatiefvoorstellen in de raadsperiode 2010-2014 (12067037), p.2.
- Structuurvisie gemeente Ermelo 2025-Ontwikkeling vanuit identiteit, maart 2012-11-13
- Synergie in vastgoed! Eindrapportage accommodatiebeleid, 10 april 2012.
- Toezeggingen- en aandachtspuntenlijst Commissie Ruimte (12070671), Afdeling Griffie, versie oktober 2012 JvH, p.5.
- UWOON jaarverslagen 2008-2011
- UWOON Ondernemingsplan 2011-2014
- Verdeling bouwopgave 2010-2019 (18 januari 2012). Kenmerk LO/10/37/bma/csc
- Verslag BO 27092010, p.2.
- Website gemeente Ermelo: www.ermelo.nl (2012)
- Website UWOON: www.uwoon.nl (2012)
- Website invoering Wmo: <http://www.invoeringwmo.nl/begeleiding> (2012)
- Wonen in Gelderland 2012, Monitoring van het woonbeleid, provincie Gelderland.
- Woningbouwplanning gemeente Ermelo 2010-2019
- Woon zoals u wilt. Visie UWOON 2009-2013 (2 februari 2009), p.10.
- Woonvisie 2008-2012-Kwaliteit voor iedereen (incl. bijlage 1: Analyse van de woningmarkt)

D. Geïnterviewde personen

Naam geïnterviewde persoon en/of deelnemers vragenlijst	Functie
Alma Knol van Maanen	Senior beleidsadviseur sociaal maatschappelijke ontwikkeling Regio Noord-Veluwe
Arno Goessen	Voorzitter Wmo-adviesraad
Bert van Marle	Adviseur ruimte en economie Regio Noord-Veluwe
Ger de Zeeuw	Regiomanager ZNWV
Moniek Van Balen-Uijen	Directeur-bestuurder UWOON
Jan Autsema	programmacoördinator / regio coördinator programma Wonen Noord-Veluwe, provincie Gelderland
Jan van de Beek	Adviseur Volkshuisvesting gemeente Ermelo
Jan van den Bosch	Wethouder gemeente Ermelo
Klaas Buisman	Bestuurslid huurdersvereniging de Rode Draad
Iris Uittien	Vestigingsmanager Ermelo
Peter Zweedijk	Programmamanager, voorheen hoofd RO gemeente Ermelo

E. Normenkader

Deelvraag A

Op welke wijze komt het beleid van de gemeente op het gebied van wonen (primair) en welzijn en zorg (secundair in dit onderzoek) tot stand, en op welke wijze wordt daarbij gebruik gemaakt van het beleid en de doelstellingen van woningcorporatie UWOON?

Normen:

- Er is een duidelijk proces van overleg met maatschappelijke partners (waaronder de woningcorporatie) voor de totstandkoming van beleid op het gebied van wonen, zorg en welzijn, waarbij diagnose (wat is er aan de hand), doelen (wat willen we bereiken), aanpak (wat gaan we doen) en evaluatie (hebben we bereikt wat we willen) een plaats hebben. (bron voor diagnose, doelen, aanpak en evaluatie: VNG/AEDES 2002)
- De gemeente betreft medewerkers van de woningcorporatie(s) bij de formulering van beleid (dus voordat het beleid is vastgesteld) op het gebied van wonen, zorg en welzijn. Dit is aantoonbaar voor de belangrijkste relevante beleidsnota's (bijvoorbeeld woonvisie, Wmo-beleid, nota wijkaanpak).
- De vastgestelde visie van de woningcorporatie komt overeen met de gemeentelijke visie in relevante beleidsnotities over wonen, zorg en welzijn. Wanneer zaken niet overeenkomen is dit beargumenteerd.

N.B.: Deze deelvraag wordt ook beantwoord in de vorm van een beschrijving van het proces en de context in Ermelo.

Deelvraag B

Op welke wijze wordt invulling gegeven aan de regiefunctie van de gemeente?

Hoe komen binnen dat kader prestatieafspraken tussen gemeente en woningcorporaties tot stand?

Bieden het proces c.q. de aard van de gemaakte afspraken voldoende grondslag voor een doeltreffende en doelmatige uitvoering?

Normen:

- De regiefunctie van de gemeente is gedefinieerd in de relevante beleidsnota's en gecommuniceerd aan en bekend bij de betrokken woningcorporatie(s).
- Er wordt in de praktijk invulling aan de regiefunctie gegeven door regelmatig overleg met de belangrijkste partners, waarbij de gemeente afspraken maakt over de rollen en bijdragen van partners aan de vastgestelde doelen.
- Daar waar de gemeente doelen heeft vastgesteld op het gebied van wonen, zorg en welzijn, is een vertaling gemaakt naar prestatieafspraken met de woningcorporatie(s).
- De gemeente geeft aan en kan onderbouwen dat er een vertaalslag van de prestatieafspraken is gemaakt naar een planning of plan van aanpak om een doelmatige en doeltreffende uitvoering te borgen.
- De woningcorporatie(s) geeft aan en kan onderbouwen dat er een vertaalslag van de prestatieafspraken is gemaakt naar een planning of plan van aanpak om een doelmatige en doeltreffende uitvoering te borgen.

Deelvraag C

Op welke wijze wordt de voortgang van de afspraken gemonitord en bewaakt?

Spreekt betrokken partijen elkaar aan op het daadwerkelijk nakomen van afspraken?

En, indien de ontwikkelingen daar aanleiding toe geven, op welke wijze wordt tot aanpassing van gemaakte afspraken gekomen?

Normen:

- a. Zowel de gemeente als de corporatie stelt periodiek een rapportage op met daarin de voortgang op de gemaakte afspraken.
- b. In de prestatieovereenkomst zijn afspraken gemaakt over de handhaafbaarheid. Deze afspraken betreffen één van de volgende vier typen: a. overleg, b. monitoring, c. afrekening, d. geschilbeslechting. (bron: Severijn 2008)
- c. De gemeente en de corporatie hebben overleg op basis van de rapportage. Indien nodig spreken partners elkaar aan en vindt bijsturing plaats.
- d. De prestatieafspraken hebben per periode waarvoor de afspraken gelden een andere inhoud en gaan uit van herijkte prioriteiten, uitgaande van de dan geldende ontwikkelingen.
- e. De gemeente en de woningcorporatie staan bij herijking van de afspraken open voor suggesties/verbeterpunten van bewoners en andere partijen in de keten (zorg- en welzijnsinstellingen) en hebben een structuur opgezet om deze boven tafel te krijgen.

Deelvraag D

Leidt het proces er toe dat de beoogde maatschappelijke doelen worden gerealiseerd? Wordt op basis van een evaluatie van het proces c.q. inhoudelijk bereikte resultaten tot bijstelling van de wijze van samenwerking c.q. opzet en werking van prestatieafspraken gekomen?

Normen:

- a. De woningcorporatie en gemeenten dragen zorg voor een goede verantwoording over de realisatie van maatschappelijke doelen aan elkaar.
- b. Uit de rapportages blijkt dat overeengekomen prestaties worden gerealiseerd.
- c. Proces en inhoud van de prestatieafspraken worden geëvalueerd. Deze evaluatie wordt gedocumenteerd.
- d. Als uit de evaluatie blijkt dat aanpassingen in de samenwerking of opzet en werking van de prestatieafspraken nodig zijn, worden deze ook daadwerkelijk bijgesteld.

Deelvraag E

Op welke wijze geeft de gemeenteraad invulling aan haar kaderstellende en controlerende rol?

Normen:

- a. De gemeenteraad wordt geïnformeerd over trends, ontwikkelingen en het overleg met de woningcorporaties in de gemeente.
- b. De gemeenteraad heeft doelstellingen en randvoorwaarden geformuleerd op het terrein van wonen, zorg en welzijn in het kader van de samenwerking tussen gemeente en woningcorporaties.
- c. De gemeenteraad ontvangt periodieke rapportages over de mate waarin voortgang wordt geboekt en doelstellingen worden gerealiseerd.
- d. De gemeenteraad neemt op basis van de rapportages besluiten tot bijsturing wanneer daartoe aanleiding is.

F. Bijlage 1-maatregelen

In het onderstaande overzicht zijn de belangrijkste maatregelen en acties uit de woonvisie 2008-2012 aangegeven.

Bron: woonvisie 2008-2012 Kwaliteit voor iedereen, (2 februari 2009), Companen i.o.v. gemeente Ermelo.

Maatregel / actie	
Hoofdstuk 3: Doelgroepen van beleid	
1.	UWOON geeft aan hoeveel woningen in de bestaande voorraad zij kan aanpassen tot nultredenwoning, conform de definitie van deze woonvisie / provincie Gelderland.
2.	We maken afspraken met UWOON over nieuwbouw van circa 135 sociale nultredenhuurwoningen en 70 middeldure nultredenhuurwoningen. Zie programma.
3.	Aan marktpartijen en UWOON vragen we om plannen te ontwikkelen voor 65 dure nultredenhuurwoningen en in totaal 145 nultredenkoopwoningen in diverse prijsklassen. Zie programma.
4.	We overtuigen ontwikkelaars van nultredenwoningen in de vrije sector van het belang om een goede prijs-kwaliteitverhouding te bieden, zowel qua woning als woonomgeving.
5.	We spreken af dat op nieuwbouwlocaties alle appartementen 'nultredenwoningen' zijn en alle eengezinswoningen minimaal eenvoudig aanpasbaar. We maken mogelijk een uitzondering mogelijk bij realisatie van woningen waar betaalbaarheid een doorslaggevende factor is.
6.	UWOON biedt woningen aan volgens 'Koop Goedkoop' (bestaande bouw) of 'Kopen met Korting' (nieuwbouw) en evalueert in 2012 het effect.
7.	We sturen aan op nieuwbouw van circa 135 nieuwe eengezinswoningen in het goedkope of middeldure segment. We bieden ook UWOON kans om deze woningen te bouwen, die eventueel in combinatie met Kopen met Korting onder € 170.000 worden aangeboden. Zie programma. In prestatieafspraken met UWOON concretiseren we het aandeel van UWOON in deze woningbouw.
8.	UWOON verkoopt huurwoningen (indien met korting altijd in combinatie met 'Koop Goedkoop' (bestaande bouw) of 'Kopen met Korting' (nieuwbouw)).
9.	We onderzoeken samen met UWOON de haalbaarheid van goedkope innovatieve nieuwbouwproducten in Ermelo, en stellen (bij kans op realisatie) een set minimumeisen op voor de kwaliteit van die woningen (2009). De mogelijkheden van (collectief) particulier opdrachtgeverschap zullen daarbij nadrukkelijk betrokken worden.
10.	We bouwen geen huurwoningen speciaal voor starters op de huurmarkt maar werken juist aan ruimere beschikbaarheid binnen de bestaande voorraad door een nieuwbouwprogramma dat de doorstroming versterkt.
Hoofdstuk 4: Een goede, toekomstbestendige omgeving	
11.	We stemmen de invulling van de woonservicegebieden af met de beleidsnota Wmo en stellen een gewenste en reële ontwikkelingsvolgorde op voor de woonservicegebieden.
12.	We zetten de ambitie 'Ermelo Onbelemmerd en Zorgzaam' (BTB) door, in elk geval bij de ontwikkeling van nieuwe woonservicegebieden.
13.	We nemen het voortouw in de verdere ontwikkeling van minimaal vier woonservicezones in Ermelo. We nodigen partijen rond wonen, welzijn en zorg uit om aan te geven welke rol zij daarin kunnen spelen.
14.	Van de nultredenwoningen die binnen het woonzorgcomplex vallen, verwachten we dat deze rolstoeltoegankelijk zijn (zie ook de definitie in de begrippenlijst).

Maatregel / actie	
15.	Met deelnemende partijen rond wonen, welzijn en zorg stellen we een concreet uitvoeringsplan op voor ontwikkeling van de woonservicezones. We stellen samen een 'basisniveau' vast waaraan ontwikkelingen minimaal moeten voldoen en geven daarbij aan welke precieze voorzieningen wenselijk en haalbaar zijn.
16.	Met partijen onderzoeken we de mogelijkheden voor innovatieve concepten voor zorg en wonen. Indien mogelijk zullen we deze concepten toepassen, zowel in bestaande als in nieuwe zorgwoningen.
17.	Voor ontwikkeling van woningen op instellingsterreinen wachten we op eventuele voorstellen van de instellingen zelf. We staan blijvend positief tegen 'wederzijdse integratie'.
18.	Bij het ontwerp van woningbouwprojecten houden we, naast het bouwen van passende woningen, expliciet rekening met de kwaliteit van de openbare ruimte, de bereikbaarheid van de gewenste voorzieningen en de veiligheid van de omgeving.
Hoofdstuk 5: Een investeringsprogramma voor het wonen	
	Zie woningbouwprogramma.
19.	We stellen vast op welke wijze we particuliere huiseigenaren die een bouw aanvraag doen informeren over de mogelijkheden en voordelen van woningaanpassing richting nulredenkwiteit.
20.	Na verschijning van het Kwalitatief Woon Programma (KWP 3) evalueren we het programma voor Ermelo.
21.	We monitoren jaarlijks de woningbouwproductie om eventuele overproductie voor te zien en de kwalitatieve invulling van plannen tijdig bij te kunnen sturen.
Hoofdstuk 6: Samen werken aan woonkwaliteit in Ermelo	
22.	We maken nieuwe prestatieafspraken met UWOON.
23.	We voeren blijvend overleg over plannen en projecten met UWOON, zorg- en welzijnspartijen, de VAC, huurdersbelangenverenigingen en andere belangenvertegenwoordigers.
24.	We voeren structureel overleg over de concrete invulling en prioritering van ontwikkeling van woonservicezones, met in elk geval het NIZE (netwerk instellingen zorg Ermelo) en SWOE Stichting Welzijn en Ondersteuning Ermelo (SWOE).
25.	Na twee jaar evalueren en bijstellen van de woonvisie.
26.	Regie voeren over de samenstelling van het bouwprogramma, maar in nauw en vroegtijdig overleg met ontwikkelaars, corporaties (waaronder UWOON) en andere ontwikkelende partijen.

Bron: woonvisie 2008-2012 Kwaliteit voor iedereen, (2 februari 2009), Companen i.o.v. gemeente Ermelo.



G. *Bijlage vragenlijst*

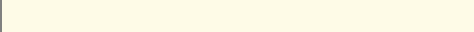
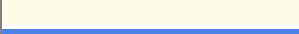
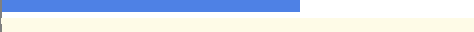
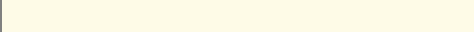
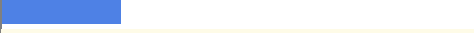
Hieronder treft u de resultaten aan van de vragenlijst. De vragenlijst is ingevuld door 8 personen, er werden 11 vragenlijsten uitgezet. De respondenten konden bij een groot aantal vragen hun mening geven door te scoren op een schaal van 1 (helemaal mee eens) tot 5 (helemaal mee oneens). Vooraf is bedacht dat niet alle respondenten een oordeel zouden kunnen hebben. Om die reden is er ook een categorie geen mening aangebracht. Daarnaast is een vrije ruimte aangeboden. Respondenten konden er zo voor kiezen niet te scoren op de schaal, maar wel een inhoudelijke reactie te geven. U kunt bij de categorie toelichting zien, hoeveel respondenten daarvan gebruik hebben gemaakt (en dus niet een mening hebben gescoord van 1 – 5). Vervolgens hebben deze respondenten dat kort toegelicht in hun eigen woorden. Deze toelichting is geanonimiseerd opgenomen.

Last Modified: 11/04/2012

1. Bij welke organisatie werkt u?

#	Answer		Response	%
1	Gemeente		3	38%
2	Woningcorporatie		0	0%
3	Zorg- of welzijnsinstelling		1	13%
4	Huurdersorganisatie		1	13%
5	Provincie / Regio		3	38%
	Total		8	100%

2. Geef uw mening bij de onderstaande stellingen Tussen de gemeente Ermelo en UWOON wordt voldoende samengewerkt op het gebied van wonen, welzijn en zorg.

#	Answer		Response	%
1	Helemaal mee eens		0	0%
2	Mee eens		5	63%
3	Niet mee eens / niet mee oneens		0	0%
4	Oneens		2	25%
5	Helemaal mee oneens		0	0%
6	Geen mening		0	0%
7	Toelichting		1	13%
	Total		8	100%

Toelichting

ik heb daar onvoldoende zicht op

3. De samenwerking tussen de gemeente Ermelo en UWOON komt tot uiting in gezamenlijke ambities op het gebied van wonen, welzijn en zorg.

#	Answer		Response	%
1	Helemaal mee eens		0	0%
2	Mee eens		5	63%
3	Niet mee eens / niet mee oneens		1	13%
4	Oneens		2	25%
5	Helemaal mee oneens		0	0%
6	Geen mening		0	0%
7	Toelichting		0	0%
	Total		8	100%

4. Samenwerkingsafspraken tussen de gemeente Ermelo en UWOON zijn schriftelijk vastgelegd.

#	Answer		Response	%
1	Helemaal mee eens		0	0%
2	Mee eens		1	13%
3	Niet mee eens / niet mee oneens		1	13%
4	Oneens		2	25%
5	Helemaal mee oneens		0	0%
6	Geen mening		1	13%
7	Toelichting		3	38%
	Total		8	100%

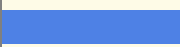
Toelichting

niet alle afspraken staan op papier, dus oneens

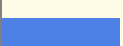
IK heb daar onvoldoende zicht op

Onbekend

5. Het is belangrijk om samenwerkingsafspraken tussen de gemeente Ermelo en UWOON te hebben.

#	Answer		Response	%
1	Helemaal mee eens		3	38%
2	Mee eens		5	63%
3	Niet mee een / niet mee oneens		0	0%
4	Oneens		0	0%
5	Helemaal mee oneens		0	0%
6	Geen mening		0	0%
7	Toelichting		0	0%
	Total		8	100%

6. De gemeente Ermelo en UWOON overleggen regelmatig over de gemaakte afspraken.

#	Answer		Response	%
1	Helemaal mee eens		1	13%
2	Mee eens		3	38%
3	Niet mee een / niet mee oneens		2	25%
4	Oneens		0	0%
5	Helemaal mee oneens		0	0%
6	Geen mening		1	13%
7	Toelichting		1	13%
	Total		8	100%

Toelichting

IK heb daar geen zicht op

7. De afspraken die tussen de gemeente en UWOON zijn gemaakt, worden over het algemeen gerealiseerd.

#	Answer		Response	%
1	Helemaal mee eens		0	0%
2	Mee eens		2	25%
3	Niet mee eens / niet mee oneens		2	25%
4	Oneens		2	25%
5	Helemaal mee oneens		0	0%
6	Geen mening		0	0%
7	Toelichting		2	25%
	Total		8	100%

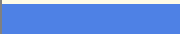
Toelichting

Ik heb daar onvoldoende zicht op
onbekend

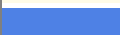
8. Ik ben tevreden over de samenwerking tussen de gemeente en UWOON

#	Answer		Response	%
1	Helemaal mee eens		0	0%
2	Mee eens		5	63%
3	Niet mee eens / niet mee oneens		1	13%
4	Oneens		1	13%
5	Helemaal mee oneens		0	0%
6	Geen mening		1	13%
7	Toelichting		0	0%
	Total		8	100%

9. Ik ben tevreden over de wijze waarop de gemeente haar regierol vervult op het gebied van wonen, welzijn en zorg.

#	Answer		Response	%
1	Helemaal mee eens		0	0%
2	Mee eens		2	25%
3	Niet mee eens / niet mee oneens		3	38%
4	Oneens		2	25%
5	Helemaal mee oneens		0	0%
6	Geen mening		1	13%
7	Toelichting		0	0%
	Total		8	100%

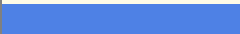
10. De gemeente Ermelo betreft UWOON goed bij de beleidsontwikkeling op het gebied van wonen, welzijn en zorg.

#	Answer		Response	%
1	Helemaal mee eens		0	0%
2	Mee eens		3	38%
3	Niet mee eens / niet mee oneens		2	25%
4	Oneens		0	0%
5	Helemaal mee oneens		0	0%
6	Geen mening		2	25%
7	Toelichting		1	13%
	Total		8	100%

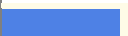
Toelichting

heb daar geen zicht op in welk stadia de gemeente UWOON betreft bij beleidsontwikkeling.

11. De gemeente Ermelo betreft zorg- en welzijnsinstellingen goed bij de beleidsontwikkeling op het gebied van wonen, welzijn en zorg.

#	Answer		Response	%
1	Helemaal mee eens		0	0%
2	Mee eens		1	13%
3	Niet mee eens / niet mee oneens		4	50%
4	Oneens		1	13%
5	Helemaal mee oneens		0	0%
6	Geen mening		2	25%
7	Toelichting		0	0%
	Total		8	100%

12. De gemeente Ermelo betreft de provincie Gelderland en regio Noord Veluwe goed bij de beleidsontwikkeling op het gebied van wonen, welzijn en zorg.

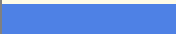
#	Answer		Response	%
1	Helemaal mee eens		0	0%
2	Mee eens		1	13%
3	Niet mee eens / niet mee oneens		4	50%
4	Oneens		0	0%
5	Helemaal mee oneens		0	0%
6	Geen mening		1	13%
7	Toelichting		2	25%
	Total		8	100%

Toelichting

Deels is RNV betrokken bij beleidsontwikkeling (afspraken provincie, samenwerkingsovereenkomst WWZ), deels gebeurt gemeentelijk. Daar is RNV niet altijd van op de hoogte.

onbekend

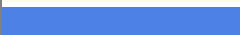
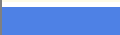
13. UWOON betreft Huurdersorganisaties goed bij de beleidsontwikkeling op het gebied van wonen, welzijn en zorg.

#	Answer		Response	%
1	Helemaal mee eens		0	0%
2	Mee eens		0	0%
3	Niet mee eens / niet mee oneens		3	38%
4	Oneens		0	0%
5	Helemaal mee oneens		0	0%
6	Geen mening		4	50%
7	Toelichting		1	13%
	Total		8	100%

Toelichting

onbekend

14. De gemaakte afspraken tussen gemeente Ermelo en UWOON zijn concreet geformuleerd, waardoor het gemakkelijk is om de resultaten te monitoren.

#	Answer		Response	%
1	Helemaal mee eens		0	0%
2	Mee eens		0	0%
3	Niet mee eens / niet mee oneens		1	13%
4	Oneens		4	50%
5	Helemaal mee oneens		0	0%
6	Geen mening		2	25%
7	Toelichting		1	13%
	Total		8	100%

Toelichting

onbekend

15. Doelen en afspraken worden door de gemeente en UWOON tussentijds bijgesteld, als dreigt dat deze niet worden behaald.

#	Answer		Response	%
1	Helemaal mee eens		0	0%
2	Mee eens		1	13%
3	Niet mee eens / niet mee oneens		1	13%
4	Oneens		3	38%
5	Helemaal mee oneens		0	0%
6	Geen mening		1	13%
7	Toelichting		2	25%
	Total		8	100%

Toelichting

niet voldoende zicht op de huurdersbelangen organisatie is niet betrokken bij de gemaakte afspraken
onbekend

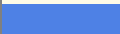
16. De gemeente maakt een goede vertaalslag van samenwerkingsafspraken met UWOON naar een planning om tot een goede uitvoering te komen.

#	Answer		Response	%
1	Helemaal mee eens		0	0%
2	Mee eens		1	13%
3	Niet mee eens / niet mee oneens		1	13%
4	Oneens		4	50%
5	Helemaal mee oneens		0	0%
6	Geen mening		1	13%
7	Toelichting		1	13%
	Total		8	100%

Toelichting

onbekend

17. De gemeente maakt een goede vertaalslag van regionale samenwerkingsafspraken naar een planning om tot een goede uitvoering te komen.

#	Answer		Response	%
1	Helemaal mee eens		0	0%
2	Mee eens		2	25%
3	Niet mee eens / niet mee oneens		2	25%
4	Oneens		1	13%
5	Helemaal mee oneens		0	0%
6	Geen mening		2	25%
7	Toelichting		1	13%
	Total		8	100%

Toelichting

niet voldoende zicht hierop

18. UWOON maakt een goede vertaalslag van samenwerkingsafspraken naar een planning om tot een goede uitvoering te komen.

#	Answer		Response	%
1	Helemaal mee eens		0	0%
2	Mee eens		3	38%
3	Niet mee eens / niet mee oneens		2	25%
4	Oneens		1	13%
5	Helemaal mee oneens		0	0%
6	Geen mening		1	13%
7	Toelichting		1	13%
	Total		8	100%

Toelichting

onbekend

19. De voortgang van de realisatie van de samenwerkingsafspraken wordt door de gemeente en woningcorporaties bewaakt en gerapporteerd.

#	Answer		Response	%
1	Helemaal mee eens		0	0%
2	Mee eens		1	13%
3	Niet mee eens / niet mee oneens		2	25%
4	Oneens		1	13%
5	Helemaal mee oneens		0	0%
6	Geen mening		2	25%
7	Toelichting		2	25%
	Total		8	100%

Toelichting

geen voldoende zicht op
onbekend

20. De gemeente en woningcorporaties spreken elkaar aan op de realisatie van afspraken.

#	Answer		Response	%
1	Helemaal mee eens		0	0%
2	Mee eens		2	25%
3	Niet mee eens / niet mee oneens		2	25%
4	Oneens		1	13%
5	Helemaal mee oneens		0	0%
6	Geen mening		2	25%
7	Toelichting		1	13%
	Total		8	100%

Toelichting

onbekend

21. Proces en inhoud van afspraken worden regelmatig geëvalueerd.

#	Answer		Response	%
1	Helemaal mee eens		0	0%
2	Mee eens		2	25%
3	Niet mee eens / niet mee oneens		0	0%
4	Oneens		1	13%
5	Helemaal mee oneens		0	0%
6	Geen mening		3	38%
7	Toelichting		2	25%
	Total		8	100%

Toelichting

bij de H.B.O. niet bekend

onbekend

22. Wat zijn volgens u 3 sterke punten in de samenwerking tussen de gemeente Ermelo en UWOON?

Opmerkingen	Opmerkingen	Opmerkingen
geen idee daar wij niet bij het proces zijn betrokken	idem	idem
UWOON is een betrouwbare partner	beide organisatie doen hun best om de samenwerking te bevorderen	
korte lijnen	gemeenschappelijke belangen	gezamenlijke wens tot samenwerking
fysieke aanwezigheid	transparantie	investeren
onbekend		
betrekken bij projecten	weten elkaar te vinden	

23. Wat zijn volgens u 3 belangrijke verbeterpunten in de samenwerking tussen de gemeente en woningcorporaties?

Opmerkingen		
Naar ons inzien een beter communicatie en duidelijke aanspreekpunten	een duidelijke prestatie afspraken maken en de partijen zich hier aan conformeren	geen idee
gemeente kan doortastender optreden	UWOON kan opener zijn over financiën	
verbetering van de huidige woningmarkt		
communicatie		
onbekend		
negatieve sentiment t.o.v. UWoon in gemeenteraad		

24. Zijn er nog overige punten die van belang zijn bij het onderzoek naar de samenwerking tussen gemeente Ermelo, UWOON en zorgpartijen?

Toelichting
misschien wat meer communicatie met de betrokken bewoners bij verandering zorgpartijen missen wel eens een duidelijk aanspreekpunt
Onderzoek wordt op een uiterst ongelukkig tijdstip gehouden, waarbij gevraagd wordt naar iets dat er nog niet is (namelijk een schriftelijke afspraak over prestaties).
Alle partijen moeten zich richten op het totale scala van woningen voor alle zorgvragers

H. Regionale woonagenda

Regionale Woonagenda 2012 – 2013

Inleiding

Met provincie, woningcorporaties en andere partners voeren gemeenten zo veel mogelijk in regionale samenhang een kwantitatief en kwalitatief woonbeleid.

Het opstellen van een gezamenlijke regionale woonagenda voor de korte termijn, waarbij het bouwen naar behoefte, een regionaal woningbouwprogramma, de kwaliteitsslag in de bestaande voorraad en regionaal en lokaal maatwerk uitgangspunt zijn, biedt een kader voor kwaliteit en maatwerk in de regio en in de gemeenten. Door de nadruk op een overzichtelijk aantal onderwerpen te leggen, in een woonagenda voor twee jaren, wordt de kans van slagen groter; hebben doelstellingen meer kans van slagen.

In de regionale woonagenda kunnen uitstekend regio specifieke thema's aan bod komen. Aan sommige thema's hoeft slechts tijdelijk aandacht te worden besteed, na realisatie van de doelstellingen of bij verminderde urgentie komen nieuwe thema's op.

De provincie ziet een regionale woningbouwprogrammering en in feite een regionaal woningbouwprogramma als voorwaarde voor een goede woonagenda en eventuele inspanningen van provinciale zijde.

Regio Noord – Veluwe kent geen regionaal woningbouwprogramma, maar er zijn goede afspraken gemaakt over de verdeling van de bouwopgave t/m 2013.

Het geprogrammeerde aantal woningen is rekening houdend met enige planuitval acceptabel, maar de kwalitatieve aspecten behoeven zeker enige extra aandacht.

De gemeenten zijn echter bereid de aantallen, ook de aantallen harde capaciteit verder te beperken en waar mogelijk de kwaliteiten bij te buigen in de gewenste richting.

Aan de voorwaarde vooraf van de provincie is daarmee volgens de gemeenten in beginsel voldaan.

Op de regionale woonagenda 2012 -2013 zijn in overleg de volgende onderwerpen geplaatst, die hierna kort worden toegelicht.

- Bouwen naar behoefte
- Regionaal woningbouwprogramma
- Herberekening woningbehoefte (o.a. WoON 2012 + analyse)
- Herverdeling bouwopgave
- Belang bestaande voorraad, kwaliteitsslag
- Leefbaarheid
- Lokaal maatwerk

- Regionale woonvisie
- Wonen en zorg: aanpassing bestaande woningen voor ouderen, realisatie zorgwoningen en zorgplaatsen
- Woonruimteverdeling
- Verdeling woonlasten, w.o. goedkoop bouwen, doorstroming en energiebesparing
- Het wonen van werknemers afkomstig uit Oost – Europa en de huisvesting van statushouders

In diverse bijlagen worden de details van de voornemens per gemeente en per corporatie weergegeven.

Woningbouwprogramma

Bouwen naar behoefte

Uitgangspunt van alle regionale partijen is het bouwen naar behoefte.

Er is geen enkele aanleiding woningen te bouwen, die niet in de regionale behoefte voorzien. Daarvoor is ook de beschikbare ruimte en zijn de noodzakelijke middelen te beperkt. Een enkele gemeente gaat wat genuanceerder om met het bouwen voor de eigen behoefte.

Het plan Waterfront van de gemeente Harderwijk is op dit moment het enige woningbouwplan, waarvan is afgesproken dat het deels voorziet in een bovenregionale behoefte aan woningen; het betreft woningen in een waterrijke omgeving en van een zeker kwaliteitsniveau (luxe woningen).

In de jaren 2012 en 2013 zullen alleen woningen worden toegevoegd voor zover deze voorzien in de regionale of lokale behoefte.

Regionaal woningbouwprogramma

Er is de afgelopen periode (net) geen regionaal woningbouwprogramma tot stand gekomen. Een dergelijk programma zal eind 2013 vermoedelijk wel kunnen worden opgesteld (zie hierna).

De optelsom van alle gemeentelijke woningbouwplannen laat een woningbouwprogramma zien, dat misschien in aantal de afspraken met provincie Gelderland benadert, de afgesproken kwaliteiten worden niet gehaald. De gemeenten zijn echter bereid op de onderdelen nultreden, huurwoningen en betaalbare woningen samen met de woningcorporaties en anderen extra slagen te maken.

Omdat bouwplannen voor 2012 en 2013 veelal al in een vergevorderd stadium zijn, is aanpassing van het woningbouwprogramma voor die jaren niet zo eenvoudig en logisch. De regio ziet vooral mogelijkheden voor plannen die nog niet volledig uitgewerkt (hard) zijn, met andere woorden voor aanpassing van plannen van na 2013.

In het kader van *functieverandering* worden meestal duurdere woningen in het buitengebied gebouwd. In de berekeningen van het KWP begint dit een behoorlijke invloed te krijgen op andere bouwlocaties, waar hierdoor meer goedkoop gebouwd moet worden.

Herberekening woningbehoefte

In 2013 zal gelijk met de analyse van de uitkomsten van het WoON 2012 de regionale woningbehoefte opnieuw worden berekend.

Ook provincie Gelderland zal de woningbehoefte op korte termijn opnieuw vaststellen.

Confrontatie/vergelijking van beide berekeningen en overleg hierover zal een nieuwe bouwopgave laten zien voor alle individuele gemeenten.

Tot en met 2013 is de bestaande behoefteberekening en zijn de afspraken over de verdeling van de bouwopgave 2010-2019 leidend.

Herverdeling bouwopgave

De herverdeling van de toekomstige bouwopgave over de gemeenten t/m ca. 2023 zal rekening houdend met de lokale productie in de jaren 2010 t/m 2012 en 2013 (voorlopige uitkomst) eind 2013 plaatshebben.

Wie al goed op streek is met de invulling van de lokale behoefte zal mogelijk voor de toekomst een lagere bouwopgave ontvangen dan op dit moment. Waar nog een zekere behoefte aan nieuwe woningen aanwezig is zal het bouwprogramma misschien op het huidige niveau gehandhaafd moeten worden. Met deze opmerkingen wordt overigens niet bedoeld vooruit te lopen op de uitkomsten, maar wordt een beeld van de opgave geschetst. Die zal niet eenvoudig blijken.

Voor de periode na 2020 bestaan namelijk al diverse woningbouwplannen.

Voor een deel betreft het plannen, die in de tijd naar achteren zijn geschoven (zoals bijv. het plan De Dijkjes van de gemeente Elburg).

Tevens zullen enkele grote plannen na 2020 pas volledig worden afgerond (bijvoorbeeld plan Waterfront (Harderwijk), Molenbeek (Nunspeet), 't Veen (Hattem), 's HeerenLoo (Ermelo), Horstkamp Elburg)).

De verdeling van de bouwopgave zal, zoals gezegd, niet eenvoudig blijken, wanneer deze plannen al een groot deel van de resterende bouwopgave opslokken.

Er dient daarnaast rekening te worden gehouden met het gegeven dat in enkele gemeenten niet zozeer sprake is van krimp, maar toch van een afnemende groei, terwijl in enkele andere regiogemeenten, gezien de samenstelling van de bevolking, nog een redelijke bouwproductie noodzakelijk blijft.

Belang bestaande voorraad, kwaliteitsslag

Gezien de afnemende groei van de woningvoorraad neemt het belang van de bestaande voorraad enkel toe (ter illustratie: het KWP2 hield in de bouw van nog 9500 woningen, het KWP3 van 6700 woningen, vanaf 2013 naar verwachting opnieuw minder woningtoevoegingen noodzakelijk).

De geschiktheid voor bewoning door ouderen is een aandachtspunt, evenals de energetische kwaliteit van de bestaande woningvoorraad.

In de bijlagen vindt u in detail de voornemens van de woningcorporaties ten aanzien van energetische verbetering van de voorraad en voor wat betreft sloop en herstructurering.

Bij de sloop van woningen en de realisatie van moderne, comfortabele woningen vindt uiteraard een enorme kwaliteitsslag plaats. Ook op andere wijze, door middel van bescheidener ingrepen, neemt het kwaliteitsniveau van de voorraad voortdurend en geleidelijk toe.

Onderstaande tabel geeft een overzicht van e-renovaties van corporaties in 2012 en 2013.

woningstichting	aantal 2012	aantal 2013
Uwoon	374	933
Omnia Wonen	diverse complexen	diverse complexen
Triada	700	nog onbekend
deltaWonen	179	16
Ws Putten	ca 255 woningen	nog onbekend

Leefbaarheid

Aan het onderwerp leefbaarheid en het aspect woonomgeving zal als uitkomst van en in vervolg op deze woonagenda de nodige aandacht worden geschonken.

Een intern toegankelijke woning is belangrijk, maar een toegankelijke woonomgeving met de juiste voorzieningen evenzeer.

Het delen van de voornemens van de gemeenten op dit punt kan de aandacht voor de leefomgeving bevorderen.

Locaal maatwerk, Regionale woonvisie

Naast een goede samenwerking op het regionale niveau en naast de toenemende behoefte aan samenwerking met buurgemeenten en (collega-)corporaties is het belangrijk te zorgen voor de juiste maatregelen op het lokale niveau. Als de lokale situatie daarom vraagt zullen altijd uitzonderingen op en afwijkingen van regionale afspraken mogelijk moeten zijn.

In 2013 zal een regionale woonvisie worden opgesteld, waarvoor tweede helft 2012 de eerste voorbereidingen zullen worden getroffen.

Bij het opstellen van de regionale woonvisie zorgen de bestaande lokale woonvisies voor de nodige input. Lokale ambities, afspraken en besluiten zullen worden gewaarborgd.

(Nb.: gemeenten zonder woonvisie zullen een actieve rol moeten pakken.)

Nieuwe onderzoeksresultaten zullen worden toegevoegd.

Hierbij moet worden gedacht aan de cijfers vanuit het WOON, de analyse daarvan en de afgesproken bevolkingsprognose en woningbehoefteberekening. Aanvullend onderzoek lijkt niet noodzakelijk

Bijzondere regionale thema's zullen worden toegevoegd.

Andere partijen op de woningmarkt, zoals bouwers, projectontwikkelaars, makelaars en organisaties van huurders – niet betrokken bij deze woonagenda - zullen bij de uitwerking van de woonvisie worden geconsulteerd.

Doel van de woonvisie zou kunnen zijn vraag en aanbod op de woningmarkt zo goed mogelijk te laten aansluiten. Met de woonvisie wordt zo een bijdrage geleverd aan het voorzien in een voldoende huisvesting in regio Noord - Veluwe, die aansluit op de woningbehoefte.

De regionale woningcorporaties hebben medewerking aan de totstandkoming van een regionale woonvisie toegezegd.

Wonen en zorg

Wonen en zorg worden vanuit het rijk financieel van elkaar gescheiden waardoor het vinden van partners in de bouw problematisch zal worden. De zorg sorteert hier al voor. Het thuis blijven wonen ondanks fysieke- en/of psychische handicaps wordt vanuit het rijk steeds sterker gepropageerd. Deelname aan het project Gewoon Gemak ter voorkoming van blessures van ouderen is daarom van belang. De resultaten tot nu toe zijn nog beperkt. Een enkele gemeente moet zelfs nog starten met het project.

Een belangrijk aandachtspunt – mogelijk het belangrijkste item de komende jaren - is het realiseren van voldoende, aangepaste, of aan te passen woonruimte voor ouderen en gehandicapten.

Daarom ook worden in de nieuwbouw zoveel mogelijk nultredenwoningen gerealiseerd.

Bij de bouwopgave wonen en zorg doet zich, zoals gezegd, het probleem voor van de financiering.

Het feit dat zorgunits door de scheiding van wonen en zorg mee gaan tellen in de productie wordt genoegzaam bekend verondersteld. Bij de provincie is hiervoor ook voldoende aandacht verkregen.

Door de gemeenten is de behoefte aan wonen met zorg met behulp van buro Companen in beeld gebracht. De uitkomst behoeft nog enige aanpassing door de inbreng van cijfers van de regionale zorginstellingen. In grote lijnen is de uitkomst echter herkenbaar. Binnen een zekere bandbreedte is daarmee de aanvullende behoefte bekend en bestaat er voldoende houvast bij het realiseren van verzorgd en beschermd wonen.

Van de 8 regiogemeenten nemen er 7 deel aan het project Gewoon Gemak.

Deze gemeenten proberen ouderen aan te sporen maatregelen in huis te treffen, die het wonen veiliger en comfortabeler maken. Drie gemeenten zullen de maatregelen subsidiëren (Elburg, Nunspeet en met het voorbehoud van instemming door de raad ook de gemeente Harderwijk).

De bestaande huurvoorraad is door de woningcorporaties geïnventariseerd en op geschiktheid voor bewoning door hulpbehoeftigen beoordeeld en voor wat betreft de toegankelijkheid ingedeeld. Waar mogelijk zullen aanpassingen volgen, die tot een betere geschiktheid voor bewoning door ouderen leiden. Kansen hiervoor doen zich voor bij mutaties en op de momenten dat groot onderhoud plaatsvindt.

De woningcorporaties en gemeenten zijn voornemens op korte termijn de in de volgende tabel opgesomde woon/zorgvoorzieningen (en overige gemelde zaken) te realiseren:

- Putten:	
Zorgwoningen/zorgplaatsen oplevering verwacht voor 2014:	
<i>De Schauw</i>	
• 18 verpleegplaatsen	Bouw gaat binnenkort starten
• 40 verzorgingsplaatsen;	Bouw gaat binnenkort starten
• 36 sociale huur zorgappartementen;	Kortgeleden opgeleverd
• 13 zorgappartementen (middel)dure huur	Dit zal niet meer in 2013 worden
• 13 appartementen in de middeldure en dure koop	Idem
<i>Zorgcentrum Bijsteren</i>	
• 32 verpleegplaatsen	Het is de verwachting dat deze eind 2013 worden opgeleverd
• 31 zorgeenheden huur betaalbaar	Idem
• 20 zorgeenheden huur duur	Idem
- Ermelo:	
<i>In aanbouw:</i>	
- de Amaniet, 29 betaalbare huurappartementen geschikt voor zorg	
- de Kloostertuin (particulier) met 12 koopappartementen centrum, geschikt voor ouderen (en zorg)	
- de Pauwenhof (particulier) met 6 koopappartementen centrum, geschikt voor ouderen (en zorg).	
<i>Bijna procedureel rond:</i>	
- Taxi Bakker, de Herbergier, 16-20 betaalbare appartementen voor doelgroep 'dementerende ouderen'.	
- Speulder, 24 cliënten van InteractContour en 30 cliënten van 's Heerenloo in de zorg.	
<i>Veelbelovende locaties:</i>	
-Drieluik (naast Bartimeus), eigendom van UWOON, aflopend huurcontract, zorg in directe nabijheid	
-Leemkuul, overblijfsel van 'oude' wozoco gedachte, wordt nu herontwikkeld en gekeken of het toch mogelijk is hier ouderen/zorghuisvesting te realiseren	
- Dillenburg/Rehoboth, aflopende huurcontracten (-200 verzorgingsplaatsen), mogelijk iets nieuws te realiseren voor ouderen.	
- Harderwijk:	
- Harderwijk zal uiteindelijk vijf woonzorgzones realiseren, met een zorgcentrum (combinatie van verzorgd en beschermd wonen en tevens ruimte voor ontmoeting, welzijn enz.) als	

centraal punt. Twee ervan, Drielanden en Stadsdennen, zijn inmiddels gerealiseerd. De overige drie, Stadsweiden/Slingerbos, Centrum (Zeebuurt/Friese gracht/binnenstad/Waterfront), en Tweelingstad moeten nog van de grond komen.

- De zorggroep Noord West Veluwe heeft aan FAME Planontwikkeling opdracht gegeven om (net als in Ermelo) de behoefte aan verzorgd en beschermd wonen voor ouderen te verkennen en dit te vertalen naar transformatie op bestaande locaties en naar

nieuwbouw op aanvullende locaties. De zorggroep heeft al een 'positie' in de woonzorgzone Stadsweiden/ Slingerbos, in vorm van een verzorgingshuis met aanleunwoningen. Verder is de zorggroep geïnteresseerd in deelname aan de woonzorgzone Tweelingstad en Centrum.

Men zal eerst de resultaten van het onderzoek afwachten alvorens verdere stappen te ondernemen. De resultaten van dat onderzoek zullen waarschijnlijk ook consequenties hebben voor Sonnevand (verpleeghuis) en Randmeer (een verzorgingshuis).

Als het gaat om ouderen zijn de volgende nieuwbouwplannen vermeldenswaard.

- 30 levensloopbestendige woningen in de wijk Zeebuurt (sloop en vervangende nieuwbouw), door UWOON

- 34 woningen voor ouderen Prinsenhof, door UWOON

- 4 seniorwoningen in de Hoge Varen (door OMNIA). Deze zijn intussen opgeleverd.

- Careander heeft onlangs een drietal aantal nieuwe projecten opgeleverd in wijk Stadsdennen.

- Voor wat betreft de zorg voor mensen met een psychische beperking zijn op dit moment geen nieuwe initiatieven bekend.

- **Nunspeet:**

- Extramuralisering: het is de bedoeling dat het bestaande verzorgingstehuis De Bunterhoek wordt vervangen door een verpleeghuis met minder capaciteit en ca. 50 eenheden die flexibel kunnen worden ingezet (, d.w.z. dat twee onzelfstandige eenheden kunnen worden samengevoegd tot een grotere zelfstandige of onzelfstandige eenheid, naar gelang van de behoefte nu en in de toekomst).

- Verder heeft een kerkgenootschap in Nunspeet uitbreidingsplannen die gefinancierd worden uit woningbouw. De plannen zijn nog niet definitief, maar ze gaan momenteel uit van 28 onzelfstandige eenheden, die als beschermd wonen kunnen worden aangemerkt.

- In Elspeet is geprobeerd om 24 verpleegeenheden bij de Oranjarahof te realiseren. Na enkele jaren en enkele planologische procedures verder, blijkt dat het plan definitief niet doorgaat.

- Er zijn plannen voor verzorgd wonen (12 appartementen) in Vierhouten, groot probleem vormen de financiën.

- In Nunspeet wordt een beschermd wonen project opgestart voor 16 jongeren (particulier initiatief). De verwachting is dat dit gerealiseerd zal worden, niet zeker is of het gewijzigde PGB-beleid het plan kan frustreren.

- **Elburg:**

In aanbouw:

- Jeanne D'Arc: 29 appartementen met maatschappelijke ruimte (Woonzorg Unie Veluwe), 16 sociale huur en 13 zorgwoningen

- Fase 1 Centrumplan 't Harde: 36 appartementen midden in het centrum;

In voorbereiding:

- Fase 2 en 3 Centrumplan 't Harde: 56 appartementen waarvan ruim 20 zorgwoningen.

- Vossenakker: 40 zorgappartementen en 30 huurappartementen.

Zacht:

- Uitbreiding Feitenhof Elburg

- **Oldebroek:**

Zorgwoningen/zorgplaatsen:

- Het complex Veldheem is in 2011 gesloopt, het nieuwe plan bestaat uit 21 seniorenappartementen en 30 zorgplaatsen.

- Voor de locatie "maatschappelijk centrum in Wezep" is altijd rekening gehouden met het toevoegen van zorgplaatsen. Echter na jaren gesprekken met diverse partijen is het nog niet gekomen tot plannen voor deze locatie.

- **Hattem:**

2012: Assenrade 1e fase: oplevering 9 seniorenwoningen (huur / grondgebonden);

2013 of 2014: start bouw Uilennest, 58 zorgwoningen/seniorenwoningen

2013 of 2014: start verbouw/uitbreiding Hof van Blom, van 38 verzorgingshuisplaatsen (bestaande situatie) naar 32 verpleeghuisplaatsen en 26 verzorgingshuisappartementen (nieuwe situatie).

- **Heerde:**

Bouwprojecten met een zorgement in Heerde:

a. De nieuwbouw aan de Brinklaan - Stationsstraat te Heerde door Triada is zo goed als afgerond. Het betreft 11 dure koopappartementen en 42 huurappartementen onder de huurtoeslaggrens. Voorrang wordt verleend aan mensen met een zorgindicatie, daarna senioren en vervolgens de rest. Het complex is gelegen tegenover Zorgcentrum Brinkhoven-Brinkstaete, waarmee afspraken zijn gemaakt over de levering van zorg. Het gehele complex voldoet aan de eisen van Woonkeur.

b. Bovenkamp 2 Heerde

In de eerste fase zijn 4 seniorenwoningen gerealiseerd.

In de tweede fase zitten ook 4 seniorenwoningen (bouw waarschijnlijk 2013).

c. De Kolk Wapenveld

Triada gaat 16 seniorenwoningen bouwen (bouw hopelijk in 2013)

d. Wenthorst Heerde

De Wenthorst is bezig met de totale vernieuwing van het complex. Dit gebeurt in fases. Het

aantal bedden wordt terug gebracht. Bouwplannen zijn gereed. Wacht op formale aanvraag voor wijziging bestemmingsplan. Bouw 2014??

e. 't Spijker Wapenveld

Plannen voor 14 seniorenwoningen, met zorgarrangement van Rehoboth.

Woonruimteverdeling

Zo spoedig mogelijk zullen nieuwe regels voor de verdeling van woonruimte worden opgesteld.

Deze actie is wel sterk afhankelijk van de vraag wanneer de nieuwe Huisvestingswet van kracht wordt.

De nieuwe regels zullen mogelijk geen bindingseisen meer inhouden.

Subregionale oplossingen voor specifieke subregionale vraagstukken kunnen naar verwachting de huidige samenwerking overleefd houden. Het huidige woningmarktgebied blijft dan in stand.

Woonlasten

Bij de regionale woningcorporaties bestaat in ruime mate aandacht voor een woonlastenbeleid.

Ook gemeenten spannen zich hiervoor in. De bestaande koopwoningmarkt biedt hiervoor eveneens kansen. Gepleit wordt wel voor meer aandacht van gemeenten voor resultaat in de particuliere sector, bijvoorbeeld t.a.v. het onderdeel energiebesparing.

goedkoop bouwen

Binnen het KWP zijn in ruime mate goedkope woningen voorzien.

Niet alle gemeenten (en corporaties) slagen er evenwel in voldoende goedkope woningen te realiseren.

Van echt hele goedkope bouwconcepten (experimenten) is het nog niet gekomen.

bevordering doorstroming

Waar mogelijk worden woningzoekenden verlekt om door te stromen naar een meer passende woning.

(Zittende) huurders krijgen de mogelijkheid huurwoningen tegen vaak aantrekkelijke voorwaarden te kopen (zie bijlagen voor verkoopprogramma's corporaties). Maar de vraag is of dit als doorstroming moet worden aangemerkt.

Van rijkswege wordt mogelijk vanaf 2013 de doorstroming in de huursector "afgedwongen" door extra huurverhogingen op te leggen.

startersleningen

Enkele gemeenten kennen een starterslening of zullen de starterslening introduceren.

Corporaties bieden starters op de koopmarkt interessante woonconcepten aan.

In de volgende tabel wordt een overzicht gegeven van de mogelijkheden voor inwoners van de regio om een starterslening te verkrijgen.

gemeente	ja / nee starterslening	beschikbaar bedrag	voor bestaande bouw of nieuwbouw	opmerking 1	
Putten	ja		beide		
Ermelo	ja				
Harderwijk	nee	ca. 800.000	bestaande voorraad	een vergelijkbare regeling is in de maak (rentekortingsregeling)	
Nunspeet	nee				
Elburg	ja	budget uitgeput			
Oldebroek	nee				
Hattem	nee			overweegt duurzaamheidslening	
Heerde	nog niet	ca. 200.000		overweegt introductie starterslening	

energiebesparing

Meer en meer komen prestatieafspraken voor het onderdeel energie tot stand.

De aanpak van de bestaande koopvoorraad drijft met name op provinciale en rijkssubsidies. Voor 2013 heeft provincie Gelderland opnieuw subsidie beschikbaar gesteld.

De precieze E-renovatieplannen van de corporaties voor 2012 en 2013 zijn in de bijlagen opgenomen (zie ook eerdere tabel, bijlagen op verzoek beschikbaar).

Energiemaatregelen leiden tot verbetering van het comfort en de gezondheid van bewoners en dienen uiteraard milieudoelstellingen. De totale woonlasten kunnen door energiematregelen en een verstandig woongedrag worden beperkt.

Gemeenten en corporaties (ruim 83% van de corporaties vindt het hun taak om bewoners te informeren over energiebesparing door gedrag) verstrekken voorlichting over een zuinig energieverbruik.

Bijzonder thema: het wonen van werknemers uit Oost - Europa

In enkele gemeenten speelt nadrukkelijk het thema van de huisvesting van werknemers uit Oost – Europa. Zowel in de gemeente Putten als in Oldebroek (en bijv. in Zeewolde).

Lokaal zullen voor de huisvesting van deze (tijdelijke) werknemers op korte termijn oplossingen worden uitgewerkt. Behalve een huisvestingscomponent kent het thema ook aspecten als inburgering, de kwaliteit (en misbruik) van de recreatieve voorzieningen (bewoning i.p. verboden) en raakt het soms de veiligheid en gezondheid van mensen.

Het dagelijks bestuur van Regio Noord – Veluwe heeft lopende initiatieven opgepakt en zal deze in gezamenlijkheid verder uitwerken.

Voor de woningcorporaties is in elk geval een rol weggelegd bij de definitieve huisvesting van die groepen arbeidsmigranten, die zich blijvend hier vestigen.

De mogelijkheden voor meer flexibele vormen van huisvesting zullen worden onderzocht.

In het verlengde hiervan zal mogelijk de huisvesting van statushouders aandacht krijgen.

----- v -----

bijlagen:

- uitsnede planningslijsten (jaren 2012 en 2013) (op verzoek beschikbaar)

-
- bijdragen / onderliggende info corporaties (op verzoek beschikbaar)
 - bijdragen / onderliggende info gemeenten (op verzoek beschikbaar)

Versie: 14 maart 2013