



Prestatieafspraken Raalte

Kaderafspraken 2017-2021
Jaarafspraken 2019

Gemeente Raalte
SallandWonen
Huurdersvereniging Salland
Huurdersbelangen Salland

13-12-2018

Inleiding

De gemeente Raalte, woningcorporatie SallandWonen, Huurdersvereniging Salland en Huurdersbelangen Salland willen met elkaar samenwerken in een partnerschap. De vier partijen hebben het gezamenlijk streven dat het goed wonen is in Raalte.

Iedere partij geeft daar vanuit de eigen rol en verantwoordelijkheid richting aan. Het doel is om, in een veranderende context en in een tijd waarin ontwikkelingen elkaar snel opvolgen, het maximale te bereiken voor het wonen in Raalte.

In dit document is vastgelegd hoe we deze samenwerking vormgeven en welke afspraken partijen concreet met elkaar maken.

Kaderafspraken en jaarafspraken

Partijen hebben ervoor gekozen te werken met kaderafspraken voor de periode 2017-2021 (4 jaar) en deze per jaar te concretiseren in jaarafspraken. De kaderafspraken en jaarafspraken zijn verwoord in één document.

De kaderafspraken geven aan hoe partijen met elkaar en met inhoudelijke zaken wensen om te gaan. Hierin worden de doelen voor de wat langere termijn weergegeven. De doorkijk naar de langere termijn heeft als meerwaarde dat de afspraken en de investeringen in meerjarig perspectief worden geplaatst.

In de jaarafspraken worden de concrete werkzaamheden en activiteiten benoemd die dat betreffende jaar zullen plaatsvinden. Door de afspraken telkens jaarlijks te maken, wordt bewerkstelligd dat partijen met elkaar in gesprek blijven en snel kunnen inspelen op ontwikkelingen.

Type afspraken

In dit document wordt gewerkt met drie typen afspraken:

1. intentieafspraken, die een streven aangeven (I);
2. plannings- en procesafspraken (P);
3. garantieafspraken, waarbij partijen concrete/kwantitatieve toezeggingen doen (G).

Hierbij is sprake van een opklimmende mate van 'hardheid'. Naarmate de afspraken harder zijn, wordt duidelijker voor alle partijen wat er van hen wordt verwacht en waarop ze kunnen worden aangesproken. De plannings- en procesafspraken zijn ook hard, maar het inhoudelijk resultaat ligt niet op voorhand vast.

Ondertekening

Door middel van deze prestatieovereenkomst maken de gemeente Raalte, SallandWonen, Huurdersvereniging Salland en Huurdersbelangen Salland afspraken over strategie en uitvoering van het woonbeleid met inachtneming van ieders eigen verantwoordelijkheid.

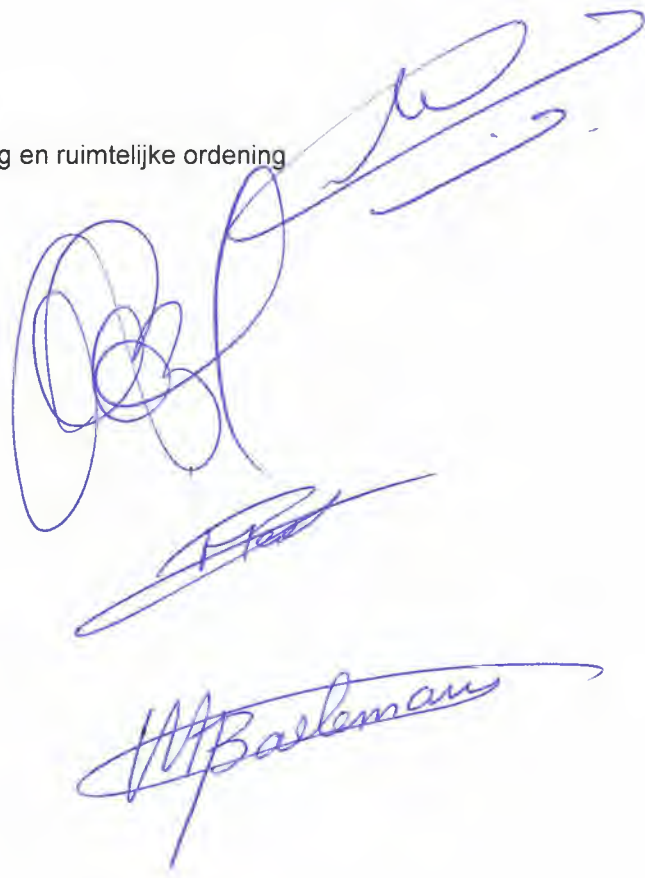
Ondertekend op 13 december 2018

W.J.M. Wagenmans
portefeuillehouder volkshuisvesting en ruimtelijke ordening
gemeente Raalte

M. Kool
directeur-bestuurder
SallandWonen

M. Perton
voorzitter
Huurdersbelangen Salland

W.A.J. Baelemans
voorzitter
Huurdersvereniging Salland



Algemene afspraken

Jaarcyclus samenwerking (P)

1. Eén maal per jaar vindt er bestuurlijk overleg plaats tussen de gemeente, SallandWonen en de huurdersbelangenverenigingen. Dit overleg vindt plaats nadat SallandWonen het jaarlijkse bod heeft uitgebracht. Onderwerp van het overleg is de monitoring van de kaderafspraken en de aanzet tot de jaarafspraken van het komende jaar.
2. Het bestuurlijk overleg over de (uitvoering van) de prestatieafspraken worden minimaal twee weken van tevoren voorbereid door een afvaardiging van elk van de partijen. Deze partijen doen een ambtelijke voorzet voor de jaarafspraken van het komende jaar.
3. Partijen vinden flexibiliteit en snel kunnen inspelen op ontwikkelingen belangrijk. Jaarlijks bij het opstellen van de jaarafspraken worden ook de kaderafspraken geëvalueerd. Tussentijdse bijstelling van de afspraken in de overeenkomst is mogelijk als alle partijen hiermee instemmen. De afspraken in de overeenkomst hangen met elkaar samen en kunnen niet los van elkaar gezien worden.
4. De gemeente en SallandWonen hebben 4x per jaar bestuurlijk overleg. Onderwerpen van gesprek zijn in ieder geval de onderwerpen uit deze overeenkomst, monitoring van de woningmarkt en relevante beleidsontwikkelingen.

Monitoring (P)

De volgende zaken uit deze overeenkomst worden gemonitord.

Per 4 maanden:

1. Beschikbaarheid: de ontwikkeling van de beschikbaarheid van het woningbezit voor diverse inkomens- en leeftijdscategorieën. Indicatoren hiervoor zijn:
 - a. actief woningzoekenden, reactie(graad), aantal verhuringen, zoektijd en slaagkans;
 - b. het aantal gehuisveste statushouders in relatie tot de wettelijke taakstelling.Op het moment dat de vraag groter of kleiner is dan voorspeld, sturen we waar mogelijk bij. Hierbij kijken we uiteraard verder dan de ontwikkelingen in één periode van 4 maanden. Bijsturen kan door wijzigingen in het verkoopprogramma, de nieuwbouwprojecten of de toewijzingsmethodiek. We zijn ons er hierbij van bewust dat bijsturing in vastgoedkeuzes (verkopen/nieuwbouw) veelal niet in een lopend begrotingsjaar zijn te realiseren.

Een afschrift van de monitor wordt door SallandWonen naar alle partijen gezonden. Indien deze monitor daartoe aanleiding geeft, kan er een extra bespreekmoment worden ingepland.

Per jaar:

1. Beschikbaarheid: de jaartrend van de gegevens zoals hierboven (onder 1 a en b) beschreven.
2. Betaalbaarheid: de effecten van de invoering van de passendheidstoets en de betaalbaarheid in het algemeen. Hierbij wordt het % toewijzingen aan huurtoeslagontvangers in kaart gebracht (minimaal 70%) en het aantal verhuringen naar huurklasse.
3. Duurzaamheidsmaatregelen: energieindex en aantal zonnepanelen
4. Sociaal beleid:
 - a. aantal huisuitzettingen;
 - b. aantal zaken buurtbemiddeling;
 - c. trends en ontwikkelingen.

Voorbehoud (P)

De publiekrechtelijke omgeving van deze overeenkomst leidt tot het voorbehoud dat als de (rijks/provinciale) overheid haar beleid verandert, dan wel in het geval van strijdigheid met of veranderingen van wet en regelgeving, dit ook kan betekenen dat de afspraken uit deze overeenkomst moeten worden bijgesteld.

Hetzelfde geldt voor richtlijnen van het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW). Realisatie van de prestaties uit deze overeenkomst zijn afhankelijk van het jaarlijks door het WSW af te geven borgingsplafond.

Beschikbaarheid

1. Omvang sociale sector (I)

Partijen vinden het belangrijk om huishoudens met een laag inkomen goede kansen op de woningmarkt te bieden. SallandWonen draagt zorg voor voldoende betaalbare huurwoningen, zodat woningzoekenden binnen redelijke termijn er in slagen een passende sociale huurwoningen te vinden. In alle kernen dient hierbij een gezonde verhouding tussen vraag en aanbod te zijn (maatwerk per kern). We monitoren de ontwikkeling hiervan, zie de algemene afspraken (monitoring).

Jaarafpraak 2019:

- De huurvoorraad van SallandWonen blijft zoveel mogelijk op peil. Het voornemen is rond de 30 woningen te verkopen en het staat op de planning om in 2019 te starten met de bouw van 30 nieuwbouwwoningen (zie punt 4 /nieuwbouw). (I)
- Per vier maanden volgen we de ontwikkelingen op de huurmarkt (zie monitoring hoofdstuk 1). (P)
- Op het moment dat de vraag groter of kleiner is dan voorspeld, sturen we waar mogelijk bij. Hierbij kijken we uiteraard verder dan de ontwikkelingen op één monitormoment. Indien de druk op de huurmarkt toeneemt (minimaal twee achtereenvolgende monitormomenten) gaan partijen in overleg om te kijken of extra maatregelen nodig zijn. Dit is een gezamenlijke verantwoordelijkheid van gemeente en SallandWonen. (G)
Bijsturen kan door wijzigingen in het verkoopprogramma, de nieuwbouwprojecten, tijdelijke (vastgoed)oplossingen of de toewijzingsmethodiek. We zijn ons er hierbij van bewust dat bijsturing in vastgoedkeuzes (verkopen/nieuwbouw) veelal niet in een lopend begrotingsjaar zijn te realiseren. (I)
- Partijen vinden maatwerk per kern belangrijk. Per kern wordt gekeken naar de (kwalitatieve) vraag en het beschikbare aanbod. In 2019 worden de gesprekken tussen SallandWonen, de gemeente en de Plaatselijke Belangen voortgezet, waarbij één keer per jaar bestuurders vertegenwoordigd zijn. Tijdens het overleg tussen deze partijen worden zaken als het verkoopbeleid, huur- en toewijzingsbeleid en vastgoedinvesteringen besproken. SallandWonen neemt deze input mee in haar strategiebepaling. Hierbij is het uiteraard belangrijk een strategie te kiezen die aansluit bij de vraag van de verschillende kernen en zowel voor de korte als lange termijn verantwoord is. SallandWonen sluit nieuwbouw in de buurtdorpen (op beperkte schaal) hierbij niet uit. (P/I)
- Daar waar nieuwbouw van kleinere woningen, gegeven de te verwachten demografische ontwikkeling niet verantwoord is, wordt gezocht naar creatieve oplossingen.

2. Onttrekken van woningen aan de voorraad (verkoop) (I/G)

SallandWonen werkt via verkoop aan een toekomstbestendige woningportefeuille. Grotere woningen worden afgestoten en kleinere eenheden (bij voorkeur nultreden of eenvoudig nultreden te maken) worden toegevoegd. Partijen vinden dit belangrijk, omdat hiermee ingespeeld wordt op de toekomstige doelgroep die vaker alleenstaand, senior of zorgbehoevend zal zijn.

De verkoopportefeuille zit verspreid door de gemeente (zie bijlage 1), waarbij SallandWonen heeft uitgesproken in alle kernen aanwezig te blijven. Verkoop vindt hoofdzakelijk plaats in het segment eengezinswoningen, waarmee het bijdraagt aan de gewenste verandering in de woningportefeuille.

Jaarafpraak 2019

- SallandWonen heeft het voornemen binnen de gemeente Raalte rond de 30 woningen te verkopen in 2019. Dit betreft een indicatie van het aantal verkopen, waarbij overleg plaatsvindt indien dit aantal meer dan 15% gaat afwijken. De situatie op de woningmarkt bepaalt op dat moment hoe we handelen. Verkoop uit de verkoopportefeuille aan zittende huurders vindt altijd doorgang, ook bij een grotere afwijking. Daarnaast kan verkoop uit woonblokken waaruit in het verleden ook al woningen verkocht zijn zoveel mogelijk doorgang krijgen (ongeacht de verkooprealisatie op dat moment). Uiteraard worden aantallen (evenals de situatie op de huurmarkt) wel gemonitord en blijven partijen hierover gedurende het jaar met elkaar in gesprek. (G)

3. Voorkomen leegstand (G)

Op het moment dat een woning met een verkooplabel vrijkomt, beoordeelt SallandWonen op dat moment of verkoop wenselijk is. Indien een te koop staande woning na 10 maanden niet is verkocht, wordt deze opnieuw in de verhuur genomen. Dit om onnodige leegstand en negatieve effecten op de leefbaarheid te voorkomen.

4. Nieuwbouw (I)

De focus van de investeringen ligt op het bevorderen van betaalbaar wonen en het verbeteren van de (duurzame) kwaliteit van de bestaande voorraad en minder dan in het verleden op nieuwbouw. Partijen vinden het gezien de huidige sociale voorraad en de veranderende doelgroep wel belangrijk dat nieuwbouw plaats blijft vinden. De nieuwbouw speelt hierbij in op de veranderende kwalitatieve vraag. De doelgroep zal de komende jaren vaker alleenstaand, senior of hulpbehoevend zijn. Om een vastgoedportefeuille te creëren die duurzaam aansluit op de veranderende marktvrage en demografische ontwikkelingen, is het uitgangspunt dat 80% van de nieuwbouw een nultredenwoning is (of eenvoudig nultreden te maken is door bijvoorbeeld rekening te houden met extra ruimte rondom de trap voor een traplift). Hiermee zijn ze (op termijn) geschikt voor senioren en zorgvragers. Deze doelgroep prefereert een woning nabij voorzieningen, het heeft de voorkeur deze nieuwbouw op inbreidingslocaties te realiseren.

We maken de volgende afspraken:

- Gegeven de te verwachten kwalitatieve vraag realiseert SallandWonen bij voorkeur de nieuwbouw op inbreidingslocaties, maar sluit uitbreidingslocaties niet uit. (I)
- Om dit mogelijk te maken, spant de gemeente zich in om voldoende planologisch-juridische plancapaciteit te realiseren. (I)
- Jaarlijks verkennen partijen de nieuwe mogelijkheden voor nieuwbouwproductie voor jaar 3 t/m 5 en leggen afspraken vast voor de eerste jaren. (P)

Jaarafpraak 2019:

- SallandWonen heeft de intentie om in 2019 te starten met de bouw van huurwoningen op vier locaties binnen de gemeente Raalte.
 - 14 appartementen locatie Werfhorst (Raalte);
 - 8 grondgebonden woningen locatie Hartkamp (Raalte);
 - 4 grondgebonden woningen locatie Veldegge (Heeten);
 - 4 grondgebonden woningen locatie 't Broeck (Broekland).Daarnaast participeert SallandWonen in de locatiestudie Heino en worden voorbereidingen getroffen om huurwoningen te realiseren op locatie Salland II. (P)
- Ook na 2019 blijft SallandWonen werken aan vernieuwing van de portefeuille. Hierbij streven partijen naar versnellen van de transformatie van de huurportefeuille: meer en sneller kleinere eenheden toevoegen en grote eenheden afstoten. De gemeente spant zich in voor voldoende, voor sociale huur geschikte, locaties. Het kan gaan om gemeentegronden of gronden van derden. (I)

Preferente positie (G)

Gemeente en SallandWonen spreken af dat SallandWonen een preferente positie heeft bij de uitgifte van gemeentegronden ten behoeve van sociale huurwoningen. Bij deze projecten krijgt SallandWonen als eerste de mogelijkheid een plan in te dienen, binnen de gemeentelijke kaders. Pas wanneer SallandWonen niet binnen deze uitgangspunten en gestelde tijdsplanning een plan wil of kan indienen en na onderling overleg zal de gemeente derden benaderen. Daarnaast spant de gemeente zich in om ook sociale huur te realiseren op locaties die in bezit van derden zijn. Al in beginstadium van de gesprekken met ontwikkelaars worden deze partijen bewogen om sociale huur op te nemen in het plan.

Gereduceerde grondprijs (G)

Wanneer SallandWonen sociale huurwoningen of maatschappelijk vastgoed realiseert, rekent de gemeente een gereduceerde grondprijs. De omvang van de grondprijs wordt jaarlijks door het college van B&W vastgesteld. De gemeente Raalte is bereid tot maatwerk bij de bepaling van de feitelijke grondprijs. Op deze manier draagt de gemeente bij aan de economische haalbaarheid van projecten en de betaalbaarheid van nieuwe sociale woningen.

Jaarafpraak 2019:

- Sinds 2018 lopen investeringen bij nieuwbouw sterk op. Naast het aantrekken van de markt wordt dit ook voor een groot deel veroorzaakt door gasloos bouwen dat sinds 1 juli 2018 verplicht is. SallandWonen is als corporatie gebonden aan maximale huurprijzen (circa € 600,- voor huurtoeslagontvangers) en kan tegenover deze meerkosten geen opbrengsten zetten. In 2019 gaan partijen in gesprek over de gevolgen hiervan en bekijken de mogelijkheden projecten economisch haalbaar te houden, maar vooral ook betaalbaar en toegankelijk voor lage inkomens. (P)

5. Creatieve maatregelen (I)

SallandWonen en de gemeente zullen kansrijke initiatieven, innovatieve woonvormen en 'out of de box' oplossingen blijven volgen die partijen in staat stellen flexibel in te spelen op ontwikkelingen in de woningmarkt. Hierbij kan ook gedacht worden aan semipermanente bouw.

6. Doorstroming (P)

Om zoveel mogelijk woningen beschikbaar te hebben/houden voor de doelgroep is het van belang dat het percentage scheefwoners zo laag mogelijk is. Onder scheefwonen verstaan we mensen met een te hoog inkomen die een sociale huurwoning bewonen. In Raalte bedoelen we daarmee de groep met een inkomen boven € 43.000,-. De groep tot € 43.000,- wordt in de woonvisie beschreven als doelgroep voor de corporatie.

Op dit moment lijkt het scheefwonen een beperkt probleem en zien we het percentage scheefwonen de laatste jaren afnemen. Door passend toewijzen zal het scheefwonen de komende jaren naar verwachting verder afnemen. Instroom van mensen met een te hoog inkomen in het betaalbare bezit is immers niet meer mogelijk.

Doordat SallandWonen heeft afgezien van de inkomensafhankelijke huurverhoging, ontvangt zij vanaf 2015 geen inkomensgegevens meer van de belastingdienst. Voor recentere cijfers zal daarom de database www.waarstaatjegemeente.nl worden gehanteerd. Omdat deze database kijkt naar de groep huurders met een inkomen boven de € 38.950,- in plaats van € 43.000,- is dit niet 1 op 1 van toepassing op Raalte. We zien het echter als geschikte tool om de trend in de gaten te houden en te monitoren of de verwachte daling van het percentage in de praktijk ook doorzet. Daarnaast kunnen op www.waarstaatjegemeente.nl de gegevens van Raalte vergeleken worden met andere vergelijkbare gemeenten (benchmark). De data op www.waarstaatjegemeente.nl laat ook een daling zien van het aantal scheefwoners (van 17,4% in 2014 naar 15,2% in 2016).

Betaalbaarheid

1. Woonlasten als uitgangspunt (P)

Partijen willen de totale woonlasten beheersbaar houden. Daarbij kijken partijen niet alleen naar de kale huur, maar ook naar de energielasten, servicekosten en gemeentelijke heffingen, om de betaalbaarheid te bepalen.

2. Woonlasten inzichtelijk (P)

Om ook de huurder een goed beeld te geven van de woonlasten van een woning, wordt onderzocht of het mogelijk is om bij de toewijzing, naast informatie van de huur, ook een indicatie te geven van de totale woonlasten.

Jaarafspraak 2019:

- In 2018 beoordeelt SallandWonen de betaalbaarheid van de voorraad op basis van woonlasten. In 2019 maakt zij definitief een keus of de woonlasten bij het woningaanbod in beeld gebracht worden. (G)

3. Huurprijsbeleid (P)

SallandWonen kiest voor een gematigd huurbeleid, waarbij zij niet de maximale huursom in rekening gaat brengen. Conform de Wet Doorstroming Huurmarkt geldt vanaf 2017 de huursombenadering. De invulling van het huurbeleid wordt jaarlijks, via het reguliere adviestraject, met de huurdersorganisaties vastgelegd.

Jaarafspraak 2019:

- Gematigd huurbeleid: uitgangspunt gemiddeld inflatievolgend. Invulling vindt plaats via het reguliere adviestraject (zaak van SallandWonen en huurdersorganisaties). (G)

4. Passendheid (G)

SallandWonen wijst conform de Woningwet passend toe. Bij huishoudens met een inkomen dat recht geeft op huurtoeslag, wordt minstens 95% onder de aftoppingsgrenzen toegewezen. Om ervoor te zorgen dat de kansen voor de groep huurtoeslagontvangers niet afnemen door het invoeren van het passend toewijzen, wordt minimaal 70% van het bezit bij mutatie onder de aftoppingsgrenzen aangeboden (waarvan 80% onder de 1e aftoppingsgrens).

5. Toewijzingsnorm (G)

Naast de passendheidstoets zijn corporaties bij woningtoewijzing wettelijk gehouden aan de normen van de Europese regelgeving. Sociale huurwoningen zijn beschikbaar voor huishoudens met een inkomen tot € 36.798,-. Minstens 80% van de woningen dient de corporatie te verhuren aan deze doelgroep.

6. Voorkomen huisuitzetting/minimabeleid (P)

Om huurachterstanden zoveel mogelijk te voorkomen of te beperken, wordt er een strakke procedure gehanteerd om huur op tijd te innen. Geprobeerd wordt in een zo vroeg mogelijk stadium persoonlijk contact te zoeken met de huurder. Bij meervoudige schuldenproblematiek zal SallandWonen een beroep doen op ondersteuning door diverse instanties die in Salland actief zijn.

Voorgenomen ontruiming worden tijdig in de daarvoor bedoelde overleggen gemeld.

Jaarafspraak 2019:

- De gemeente en SallandWonen zijn medio 2018 gestart met een pilot met de VoorzieningenWijzer. Op basis van de ervaringen wordt de inzet voor 2019 bepaald. (P)
- De samenwerking, gericht op preventie en het voorkomen van het oplopen van de hoogte van schulden, wordt in de huidige positieve vorm voorgezet. (P)
- Financiële problemen van inwoners worden vroegtijdig gesignaleerd en integraal opgepakt. Waar mogelijk vindt verwijzing plaats naar partners in het veld.
 - Een beroep op het gemeentelijk noodfonds blijft mogelijk.

- Door het casus overleg met SallandWonen, Stichting de Kern, de GKB, Humanitas en de gemeente hebben we korte lijnen en een goede afstemming.
- Binnen het convenant Raalte Armoedevrij blijven we aandacht vragen voor preventie en vroegsignalering van schulden bij alle maatschappelijke partners. (P)
- Partijen zoeken blijvend naar aanvullende maatregelen of nieuwe instrumenten om huurachterstanden (en daarmee huisuitzettingen) nog meer te voorkomen. (P)

Specifieke doelgroepen

1. Vergunninghouders (I)

SallandWonen en de gemeente spannen zich in om te voldoen aan de halfjaarlijkse taakstelling tot het huisvesten van vergunninghouders en geven dit prioriteit. Voor de realisatie van de taakstelling voor vergunninghouders ziet de gemeente SallandWonen als primaire huisvester/partner. Echter de gemeente vindt dat ook andere (particuliere) huisvesters een bijdrage kunnen leveren voor deze huisvestingsopgave.

Uitgangspunt van partijen is het behalen van de taakstelling én het behouden van de slagingskansen voor de regulier woningzoekenden.

Jaarafspraken 2019:

- Partijen streven ernaar de wettelijke taakstelling vergunninghouders te realiseren. De huidige manier van samenwerking tussen gemeente, SallandWonen en vluchtelingenwerk wordt ook in 2019 op dezelfde wijze gecontinueerd. (I)
- In 2017 is de taakstelling naar beneden bijgesteld. Mocht deze in 2019 weer op gaan lopen en sprake zijn van langdurige verdringing van reguliere woningzoekenden, dan neemt SallandWonen passende maatregelen. (P)

2. Senioren en zorgvragers (I)

Door ontwikkelingen als scheiden wonen en zorg en het langer thuis blijven wonen, ook als men zorg nodig heeft, benoemen we senioren en zorgvragers als specifieke doelgroep.

We staan een 'inclusief' woonbeleid voor: het is goed wonen voor alle doelgroepen, dus ook voor de doelgroepen die extra zorg behoeven. Ouderen, mensen met een (lichamelijke of verstandelijke) beperking en psychische problematiek wonen in toenemende mate zelfstandig. Dit is een gezamenlijke verantwoordelijkheid van partijen. Voor de uitstroom vanuit intramurale instellingen naar het zelfstandig wonen moeten er voldoende betaalbare woningen zijn, maar het vergt ook samenwerking en voldoende inzet op begeleiding na de uitstroom. Zo heeft de gemeente in regioverband afspraken gemaakt met de zorgaanbieders (zorg in natura) van beschermd wonen op grond van de Wet maatschappelijke ondersteuning (Wmo) over begeleiding na uitstroom en 24/7 telefonische bereikbaarheid na uitstroom. Dit komt voort uit een regionaal actieplan. Daarnaast is er een lokaal actieplan 'Zelfstandig thuis wonen' vastgesteld, waarmee de gemeente samen met diverse partijen het mogelijk wil maken dat mensen op een veilige en verantwoorde manier zo zelfstandig mogelijk kunnen wonen. Ook als dit door een bepaalde beperking of kwetsbaarheid minder vanzelfsprekend is.

We maken de volgende afspraken:

- De toe te voegen nieuwbouw is voor minimaal 80% geschikt om langer zelfstandig thuis te wonen: nultreden of eenvoudig nultreden te maken door bij de bouw rekening te houden met voldoende ruimte voor veilig gebruik van een (trap)lift. (I)
- SallandWonen streeft ernaar dat in 2025 30% van de vastgoedportefeuille bestaat uit deze woningen (nultreden of eenvoudig nultreden te maken door bij de bouw rekening te houden met voldoende ruimte voor veilig gebruik van een traplift). Deze zijn bij voorkeur gelegen nabij (ontmoetings-) voorzieningen. (I)
- Bij groot onderhoud en renovatie worden woningen waar mogelijk levensloopbestendig gemaakt. Te denken valt aan een maatregel als het aanbrengen van een toilet op de verdieping. (I)

Jaarafspraken 2019:

- Acties voortkomend uit het actieplan 'langer zelfstandig thuis wonen in Raalte' worden samen met andere deelnemende partijen (kr8 van Raalte) opgepakt. Jaarlijks worden nieuwe uitvoeringsafspraken gemaakt. (P)
- De gemeente Raalte koppelt bewustwordingsactiviteiten over langer zelfstandig thuis blijven wonen aan bewonersbijeenkomsten over renovatieopgaven of ingrepen in de openbare ruimte. In gebieden waar SallandWonen bezit heeft, trekken gemeente en SallandWonen samen op. (P)
- SallandWonen maakt afspraken met instellingen actief in de geestelijke en lichamelijke gezondheidszorg over de uitstroom vanuit de intramurale setting. Deze afspraken gaan over beschikbare woningen, toewijzingsregels en contractvormen.
- Het gezamenlijk overleg tussen SallandWonen, gemeente en zorgpartijen actief in de gemeente wordt gecontinueerd. Het doel is samen zorgen dat vraag en aanbod zoveel mogelijk op elkaar aansluiten. Dit doen we door de vraag en het aanbod goed in kaart te brengen, 'uitruil' van leegkomend vastgoed en gezamenlijk in te spelen op de behoefte van nieuwe woonvormen of woonzorgcombinaties. (P)
- Om inzicht te krijgen in het totale beeld van de zorgvraag in de regio en het werkgebied gaan SallandWonen, gemeente Raalte en gemeente Olst-Wijhe minimaal een keer in het jaar met het Zorgkantoor om tafel. (P)

3. Doelgroep middeninkomens (P)

De middeninkomens zijn de huishoudens met een inkomen tussen € 36.798,- en circa € 43.000,-. Deze groep heeft een moeilijke positie op de woningmarkt. De particuliere huursector is in Raalte weinig aanwezig terwijl het verkrijgen van een hypotheek ook niet vanzelfsprekend is. Partijen zien ook de doelgroep tot € 43.000,- als doelgroep voor de corporatie.

In het kader van de nieuwe woningwet is met ingang van 1 januari de woningportefeuille van SallandWonen administratief gescheiden. Hierbij wordt onderscheid gemaakt tussen activiteiten die vallen onder de kerntaak van een corporatie (Daeb activiteiten) en andere activiteiten (niet-Daeb). Bij de scheiding zijn binnen de gemeente Raalte 88 woningen vrijwillig overgeheveld naar de niet-Daeb tak. Deze woningen worden bij mutatie tegen een marktconforme huurprijs aangeboden en zijn bedoeld om middeninkomens te kunnen blijven bedienen binnen het werkgebied en in te kunnen spelen naar de verwachte vraagontwikkeling in het middeldure huursegment.

We maken de volgende afspraak:

- Corporaties mogen 20%¹ van het sociale bezit toewijzen aan huishoudens met een inkomen boven de € 36.798,-, waarvan 10% voor de doelgroep met een laag middeninkomen (tussen de € 36.798,- en € 41.056) en 10% voor hogere (midden) inkomens. SallandWonen zal deze laatste 10% zoveel mogelijk inzetten voor de inkomens tot € 43.000,-. (G)
- SallandWonen biedt de woningen uit de niet-Daeb portefeuille aan tegen een marktconforme huur. Hierdoor zal jaarlijks bij een deel van het woningbezit uit de niet-Daeb bij mutatie geliberaliseerd worden. Op voorhand is niet precies aan te geven hoeveel en welke (van de 88) woningen dit zijn. (P)

4. Starters (I/G)

Starters beginnen meer dan in het verleden hun wooncarrière op de huurmarkt. Het is daarom van belang dat er voldoende betaalbare en geschikte woningen voor starters zijn.

Specifieke maatregelen voor de starters zijn:

- Omlabelen van seniorenwoningen naar jongerenwoning is een mogelijkheid om de kansen van starters op de woningmarkt te verruimen. Naar aanleiding van de overleggen met

¹ Voor periode tot en met 2020

Plaatselijke Belangen in de kernen kijkt SallandWonen of er wijzigingen in labeling gewenst zijn. (P)

- Bij circa 15% van de voorraad wordt een lotingsmodule gehanteerd. Hiermee worden de mogelijkheden om met een korte inschrijfduur (wat starters vaak hebben) in aanmerking te komen voor een woning vergroot. (G)
- Zodra het ministerie een uitspraak doet over de mogelijkheden om onder de nieuwe woningwet tijdelijk korting te geven bij jongerencontracten, gaat SallandWonen onderzoeken of zij deze contractvorm breder in wil zetten. (P)

Leefbaarheid en maatschappelijk vastgoed

Partijen zetten zich in voor een woonomgeving waarin het prettig samenleven is. De inzet van corporaties op leefbaarheid wordt door wetgeving beperkt. Ondanks deze inperkingen zetten partijen zich in om binnen de kaders van de nieuwe woningwet gezamenlijk de leefbaarheid te waarborgen en waar nodig te verbeteren.

1. Sociale leefbaarheid (P)

We stimuleren huurders en buurtbewoners zelf verantwoordelijkheid en initiatief te nemen. In toenemende mate wordt van inwoners verwacht dat ze zoveel mogelijk eigen regie nemen over hun buurt en het samenleven. Waar nodig en gewenst bieden huurdersorganisaties, de gemeente en SallandWonen ondersteuning om ideeën te realiseren.

2. Inspelen op sociale overlast/voorkomen kwetsbare wijken (P)

De gemeente vraagt SallandWonen om zich in te zetten voor sociaal leefbare wijken en kernen.

Voorkomen moet worden dat in bepaalde wijken stapeling van problemen ontstaat.

De gemeente is verantwoordelijk om deze zaken te monitoren en overlegt met andere organisaties. Signalen vanuit SallandWonen en de huurdersorganisaties zijn hierbij ook noodzakelijk.

We maken de volgende afspraken:

- SallandWonen zet zich in om sociale overlast waar mogelijk te voorkomen of te beperken. Dit doet ze door actief de wijk in te gaan en in gesprek blijven met haar huurders, de bemiddeling bij overlast en het signaleren van achter de voordeur problematiek. (I)
- SallandWonen neemt deel aan het multidisciplinair overleg waarin deze signalen worden besproken. (G) Daarnaast continueren partijen het maandelijks casusoverleg. (G)

Jaarafspraken 2019:

- De gemeente en SallandWonen zijn in 2017 een pilot buurtbemiddeling gestart voor een periode van 2 jaar op basis van een gelijke financiële bijdrage. In 2019 wordt, na evaluatie van de pilot, een besluit genomen over de voortzetting. Hierbij wordt ook gemonitord hoe de verdeling van buurtbemiddelingszaken is in de verhouding huur/koop en of een gelijke financiële bijdrage gerechtvaardigd is (op basis van de Woningwet kan SallandWonen niet bijdragen aan de zaken van niet-huurders). (G)
- SallandWonen draagt (in 2019 voor het laatst) bij aan de exploitatie van de dak- en thuislozen opvang in Zwolle (De Herberg). (G)

3. Zelfbeheer (I)

De wooncoöperatie is een middel om als huurder eigen regie te nemen en zaken in zelfbeheer uit te voeren. Dit initiatief past daarmee goed in de gedachtlijn om meer initiatief bij de inwoners neer te leggen. Er zijn nog weinig ervaringen opgedaan met zelfbeheer. SallandWonen zal kansrijke initiatieven van huurders ondersteunen (binnen de wettelijke kaders).

4. Fysieke leefbaarheid en gebiedsgericht werken (P)

Naast de kwaliteit van de woning is de kwaliteit van de leefomgeving van belang voor het wonen. De openbare ruimte is als vanzelfsprekend aanwezig en is onlosmakelijk verbonden met de identiteit van de leefomgeving, een plek waar het goed thuis komen is. Samen met de woning en andere voorzieningen draagt de openbare ruimte bij aan een prettig woonklimaat. Bij de inzet voor de kwaliteit van de openbare ruimte staat voor de gemeente het gebruik en de gebruiker centraal, denk aan aspecten zoals levensloopbestendigheid, ruimte voor bewegen en gezondheid, toegankelijkheid, duurzaamheid en creativiteit.

We maken de volgende afspraken:

Gemeente en SallandWonen wisselen actief signalen uit rondom (fysieke) leefbaarheid van de verschillende wijken en kernen en pakken waar nodig gezamenlijk acties op. Hierbij deelt de gemeente ook de signalen die zij ophaalt bij het jaarlijkse kernenbezoek. (P)

5. Herbestemming vastgoed (I)

Voor de leefbaarheid is het belangrijk om voor leegkomend (maatschappelijk) vastgoed een herbestemming te vinden. Transformatie naar wonen is in veel gevallen de meest kansrijke oplossing. SallandWonen heeft diverse panden getransformeerd naar wonen. SallandWonen en de gemeente zetten zich samen in voor succesvolle transformaties van leegstaande of leegkomende panden.

6. Maatschappelijk vastgoed (I)

Er is de afgelopen jaren veel geïnvesteerd in maatschappelijk vastgoed zoals MFA's, dienstencentra, Kulturhusen en zorgmaatschappelijk vastgoed. De komende jaren staan in het teken van duurzaam exploiteren en beheren van het bestaande vastgoed. Nieuwe opgaven liggen momenteel niet voor de hand, ook niet gezien de context van de Herziene Woningwet.

Jaarafspraken 2019:

- Partijen werken samen en stemmen af op het gebied van de exploitatie van maatschappelijk vastgoed. Aansluiting wordt gezocht bij het regulier bestuurlijk overleg per kwartaal om deze zaken te bespreken. (P)

Kwaliteit & duurzaamheid

1. Onderhoud (P)

SallandWonen houdt de kwaliteit van haar woningen in stand door dagelijks en planmatig onderhoud. Daarnaast vinden na huuropzegging onderhoudswerkzaamheden plaats. Naast regulier onderhoud werkt SallandWonen via groot onderhoud aan vernieuwing/ levensduurverlenging van haar woningbezit. SallandWonen maakt hierbij per complex een afweging over het investeringsniveau (samenhangend met de kenmerken van het complex en de wensen van de bewoners).

Jaarafspraken 2019:

- SallandWonen start in 2019 met het groot onderhoud in Westdorp. In totaal wordt bij circa 190 woningen groot onderhoud uitgevoerd, verspreid over twee jaar (2019-2020). (G)
- SallandWonen is in 2018 in het kader van veiligheid gestart met het vervangen van rookmelders en het terugdringen van open verbrandingstoestellen. In 2019 zet zij deze aanpak voort. (P)
- SallandWonen verwijdert bij haar woningbezit, in de periode t/m 2024, het asbest dat in aanraking komt met de buitenlucht (conform wetgeving). (G)

2. Verduurzamen (I)

SallandWonen streeft naar een gemiddelde energie-index van 1,2 eind 2020, waarbij 95% van het woningbezit een energie-index heeft van maximaal 1,8. Dit realiseert SallandWonen door te verduurzamen op diverse momenten tijdens het uitvoeren van onderhoud. Verduurzamen kan ook gebeuren op aanvraag van zittende huurders via woningverbeteringen en door het plaatsen van zonnestroominstallaties. SallandWonen houdt de huurverhoging voor duurzaamheidsmaatregelen beperkt, zodat het voor de huurder een positieve uitwerking heeft op de woonlasten. Gemeente en SallandWonen wensen nauw met elkaar op te trekken als het gaat om de transitie naar aardgasvrij, gericht op een CO₂-neutrale gebouwde omgeving, in 2050.

Partijen realiseren zich dat bewoners een belangrijke bijdrage hebben aan de successen op dit punt.

Jaarafspraken 2019:

- SallandWonen streeft ernaar in 2019 350 daken te voorzien van zonnepanelen (totale werkgebied). (I)
- Nieuwbouw is energieneutraal² en gasloos, bij transformatie wordt gestreefd naar energieneutraal. (G/I)
- SallandWonen verduurzaamt haar woningbezit op diverse momenten tijdens het uitvoeren van onderhoud. De ontwikkelingen op het gebied van duurzaamheid gaan snel en de (financiële) opgave is groot. Het is belangrijk het verduurzamen van de voorraad zo efficiënt mogelijk uit te blijven voeren. In 2018 bekijkt SallandWonen daarom hoe zij dit zo goed mogelijk kan blijven organiseren. SallandWonen betreft hierbij de inzichten uit de ervaringen van de afgelopen tijd. (P)
- SallandWonen streeft er naar in 2019 en 2020 bij circa 190 woningen groot onderhoud uit te voeren en de woningen te verduurzamen. (I)
- Gemeente Raalte start in overleg met SallandWonen en andere betrokken partijen in 2019 met een verkenning naar de omvang van de opgave voor de transitie naar aardgasvrij en verkent de mogelijke alternatieven. Uiterlijk in 2021 stelt de gemeente warmteplannen vast. (P)

3. Samenwerking (P)

Door het koppelen van opgaven en inzet van gemeente en SallandWonen kan er meer worden bereikt. Denk daarbij aan het koppelen van een renovatieopgave van de woningcorporatie aan het aanpakken van de openbare ruimte (levensloopbestendig en duurzaam) in het gebied. Dit kan niet alleen in de uitvoering en het resultaat meerwaarde opleveren, maar we kunnen dan bijvoorbeeld ook efficiënt omgaan met bewonersvertegenwoordiging (bijvoorbeeld door combineren van overleggen).

Afspraken:

- Periodiek (minimaal 1 keer per jaar) vindt er afstemmingsoverleg plaats over de opgave van groot onderhoud in combinatie met leefbaarheid van de wijk, de duurzaamheidsopgave van de gemeente en SallandWonen en de opgave in het levensloopbestendig maken van de woningen. (P)
- SallandWonen en de gemeente werken samen en stemmen tijdig af op het gebied van groot onderhoud. Voorafgaand aan het groot onderhoud wordt door de gemeente en SallandWonen een gezamenlijke scan van de wijk gemaakt (waarbij ieders opgaven en ambities die voorzien zijn in de wijk gedeeld worden). Hierbij wordt gekeken naar zowel de woningvoorraad als de openbare ruimte, maar ook zaken als subsidiemogelijkheden, betrekken particuliere woningen, leefbaarheid, levensloopbestendigheid, duurzaamheid en klimaatadaptatie komen aan de orde. (P)

² Een woning is energieneutraal als de woning gebonden activiteiten geen energierekening met zich meebrengen en er dus sprake is van een energie-index van 0.

Jaarafspraken 2019:

- SallandWonen en gemeente Raalte werken in 2019 aan de gezamenlijke aanpak voor een duurzaam en toekomstbestendige wijk Westdorp. Gemeente Raalte brengt in samenwerking met SallandWonen hiervoor met de betrokken partijen voor de wijk Westdorp uiterlijk in 2019 kansrijke (collectieve) mogelijkheden voor de energievoorziening in beeld. In 2019 bepalen Gemeente Raalte, SallandWonen (en mogelijk andere betrokken partijen) in een bestuurlijk overleg gezamenlijk de kaders voor de vervolgfase aanpak Westdorp. SallandWonen voert in 2019-2020 groot onderhoud uit in de wijk. In deze periode stelt de gemeente vast of en welke investeringen in het openbaar gebied plaatsvinden. (P)
- Indien er lokale energie initiatieven ontstaan, staat SallandWonen samen met gemeente open met initiatiefnemers van deze aanpakken in gesprek te gaan en waar mogelijk te incorporeren in de energieaanpak van de wijk. Bijvoorbeeld Energie(k) Westdorp. (P)
- Deelname van zowel gemeente als SallandWonen aan Kennisplatform Raalte/Duurzaam Salland. (P)

Bijlage 1: Verkoopportefeuille naar postcodeniveau Gemeente Raalte

Op 1 januari 2018 hebben in totaal 839 woningen het label verkoop. Dit betekent niet dat SallandWonen de ambitie heeft 839 woningen af te stoten. Verkoop vindt alleen plaats aan zittende huurders en op het moment van mutatie. Door de afhankelijkheid van huuropzeggingen is het nodig meerdere woningen voor verkoop te labelen. Op het moment van huuropzegging wordt bepaald of de woning daadwerkelijk in de verkoop gaat. Hierbij wordt gekeken naar het aantal woningen dat op dat moment in de verkoop staat, het advies van de makelaar over de verkoopsnelheid en de reeds gerealiseerde verkopen in het betreffende jaar.

De verwachte verkopen in 2019 vinden verdeeld over verschillende postcodegebieden plaats, afhankelijk van een huuropzegging. Op voorhand is het niet concreet aan te geven hoeveel woningen we per postcodegebied verkopen.

postcodegebied	Wijk	Appartement	Nultreden	Eengezinswoning
8101	OWK003 - Blekkerhoek			0
	OWK005 - Westdorp			68
	OWK007 - Langkamp			90
	OWK008 - Hartkamp			71
8102	OWK002 - De Enk			17
	OWK003 - Blekkerhoek			18
	OWK006 - Olykampen	19		114
	OWK009 - Vloedkampen		1	41
8103	OWK011 - Het Overstigt/Salland			2
8105	OWK033 - Luttenberg			5
8106	OWK032 - Mariënheem		4	8
8107	OWK034 - Broekland		2	9
8111	OWK030 - Heeten			13
8112	OWK031 - Nieuw-Heeten		2	11
8141	OWK020 - Heino-dorp			25
	OWK021 - Heino-zuid			23
	OWK022 - De Kampen			16

SallandWonen streeft verschillende doelen na bij de verkoop van haar bezit:

- veranderen portefeuillesamenstelling qua types: hoofdzakelijk stoten wij eengezinswoningen af om kleinere eenheden toe te voegen. In het verleden hebben ook enkele appartementen en nultredenwoningen een verkooplabel gekregen. Bij de herijking van de verkoopportefeuille (start tweede helft 2018) beoordelen we of de blokken van dit type, waaruit niets verkocht is, wel onderdeel uit blijven maken van de verkoopportefeuille.
- genereren financiële middelen;
- verjonging bezit en risicospreiding ten aanzien van onderhoud (verkoop uit dominante bouwstroom jaren zeventig);
- differentiatie in wijken (door afstoten in wijken met een hoog aandeel huur).