

Concept aanbiedingsbrief

Geachte lezer,

Met gepaste trots presenteren wij u de nieuwe prestatieafspraken. Samen hebben de huurdersorganisaties, SallandWonen en de gemeente Raalte nieuwe afspraken gemaakt voor de periode 2022-2023.

Nieuw uiterlijk

Wellicht valt u het op dat de afspraken een andere vorm hebben dan u gewend bent. We zien de komende jaren een aantal uitdagingen op ons af komen. Dit vraagt om focus. Deze focus hebben we vertaald in overzichtelijk afspraken, verdeelt over uitvoeringsafspraken en een ontwikkelagenda. In de uitvoeringsagenda staan de concrete afspraken voor 2022 en 2023. De ontwikkelagenda geeft weer welke zaken we de komende jaren op ons af zien komen.

Er gaat veel goed

Bij het vormgeven van de prestatieafspraken gaat het niet alleen om het resultaat (de afspraken) maar vooral ook over het proces. Door in elke fase met elkaar in gesprek te zijn ontstaat er een gezamenlijk doel, begrip voor elkaar positie en houden we elkaar scherp. Dit helpt ook de afspraken steeds meer wederkerig te maken. De opgaven zijn namelijk van ons allemaal. De samenwerking tussen partijen is de laatste jaren gegroeid, we weten elkaar te vinden en gaan het gesprek niet uit de weg, ook niet als het om moeilijke onderwerpen gaat.

Als resultaat hiervan gaan er veel dingen goed. SallandWonen realiseert nieuwe woningen, het verduurzamen van huurwoningen ligt op koers, de samenwerking voor het huisvesten van bijzondere doelgroepen, het parentshouse en uitstroom beschermd wonen loopt goed en we weten elkaar te vinden als het gaat om mensen/gezinnen die extra aandacht nodig hebben. Dit soort zaken komen dan ook minder uitgebreid terug in de afspraken maar kunt u wel uitgebreid terug lezen in het bod van SallandWonen. We focussen ons in de afspraken vooral op de nieuwe zaken of op zaken waar extra inzet op gepleegd moet worden.

We hebben een forse gezamenlijke opgave voor de jaren 2022-2023

AANPAK VAN HET WONINGTEKORT IS EEN BELANGRIJKE PIJLER. SAMEN ZIJN WE AAN ZET VOOR:

- HET BOUWEN VAN SOCIALE HUURWONINGEN
- DE BESCHIKBAARHEID VAN LOCATIES
- TIJDELIJKE OPLOSSINGEN ALS FLEXWONEN EN WONINGDELEN
- INZET OP DOORSTROMING

Het zwaartepunt van de inzet in 2022 en 2023 ligt bij voldoende beschikbare woningen. De druk op de woningmarkt is ongekend groot. De situatie is urgent en vraagt extra inzet (en capaciteit) van alle partijen. Dit ligt hoofdzakelijk op het vlak van beschikbare locaties: er moet meer gebouwd worden zowel in de huur als de koop. Ook voor de komende twee jaar zijn nog extra locaties nodig voor de realisatie van het nieuwbouwprogramma zoals opgenomen in de afspraken. De inzet van de afgelopen jaren moet zich nu vertalen naar concrete realisaties. De actuele woningmarkt en de ambities uit het programma wonen vragen daarbij om nog een stap extra inzet hierin. Daarnaast staan we ook samen aan de lat voor creatieve oplossingen zoals inzet op doorstroming en flexwonen.

Enkele voorbeelden van de inzet 2022-2023 zijn:

- Realisatie van 48 nieuwbouwwoningen (klein en levensloopbestendig) en 24 zorgeenheden;
- Toevoegen van 20 kavels aan de projectenportefeuille sociale huur (voorwaarde voor realisatie 48 nieuwbouwwoningen);
- 35 eengezinswoningen worden in diezelfde periode afgestoten (waarmee tevens ingespeeld wordt op de vraag naar betaalbare koop);
- Inzet op doorstroming (door bijvoorbeeld het geven van voorrang aan huurders bij verkoop en het realiseren van betaalbare koop);

- Creatieve oplossingen zoals het actief zoeken naar mogelijkheden voor flexwonen en het opdoen van ervaring met woningdelen voor starters.

Naast beschikbaarheid vragen ook duurzaamheid en vitale wijken om onze inzet;

- ... woningen worden verduurzaamd en er komt een uitvoeringsplan voor de warmtetransitie. Duurzaamheid gaat naast isoleren ook steeds meer over klimaatadaptatie, circulariteit en biodiversiteit. Dit werken we in de komende periode uit naar concrete doelen;
- Het vitaal houden van wijken: continueren wat goed gaat (bijv. multidisciplinair overleg, korte lijnen, samenwerking handhaving) en verder uitbouwen van de inzet op diversiteit van wijken (mix doelgroepen nieuwbouw, toewijzingsnormen).

Uitdagingen voor de toekomst: ontwikkelagenda

Met zowel een woon- als klimaatcrisis staan we de komende jaren voor een aantal grote uitdagingen. Uitdagingen waarbij we elkaar nodig hebben.

Met de huidige afspraken investeren we al flink in duurzaamheid (isoleren) en we zijn trots op de inzet van transformatie van de woningvoorraad. Ook is voor de eerste jaren een lichte groei van het aantal huurwoningen ingerekend. De opgaven op het gebied van woningvraag en duurzaamheid blijven echter ook de komende jaren groot. Indien de wooncrisis aanhoudt en ook vanaf 2023 een groei van de huurportefeuille nodig is, dan zal dat niet binnen de huidige begroting uitgevoerd kunnen worden. We hebben veel ambities en zitten tegen de grens van de financiële investeringscapaciteit. De verhuurdersheffing vormt hierbij een belangrijke rem op de bouw van sociale huurwoningen en de mogelijkheden om ook in de bestaande voorraad van het gas af te gaan. We hebben enige hoop dat het nieuwe kabinet positieve besluiten neemt over het verminderen of afschaffen van de verhuurdersheffing. Ter illustratie SallandWonen betaalt dit jaar 8 miljoen aan verhuurders- en VPB heffing. Mocht dit met het nieuwe kabinet niet veranderen en willen we toch dat de voorraad nog verder toeneemt, dan kan dit niet zonder financiële keuzes te maken.

Het jaar 2022 gebruiken we om nadere invulling te geven aan de opgaven op de thema's warmtetransitie, klimaatadaptatie en benodigde omvang van de sociale huursector vanaf 2023 (in relatie tot de aanwezige investeringscapaciteit en beschikbare locaties). Deze punten uit de ontwikkelagenda vertalen we in 2023 naar concrete uitvoeringsafspraken voor de periode 2024-2025.

Leeswijzer prestatieafspraken en bod

Per thema leest u de opgave en doelstelling(en), de geplande realisatie en welke partij de regie heeft. Zo is het duidelijk wie, wanneer en voor wat verantwoordelijk is. Het gaat om de volgende thema's:

1. Voldoende en geschikt aanbod
2. Betaalbaarheid wonen
3. Specifieke doelgroepen
4. Kwaliteit en duurzaamheid
5. Leefbaarheid en maatschappelijk vastgoed

In de prestatieafspraken wordt vastgelegd wat we willen bereiken en is een vertaling van het bod van SallandWonen en het programma Wonen van de gemeente zoals opgenomen in de bijlagen. De prestatieafspraken kunnen het beste gelezen worden in samenhang met het bod.