

Juni 2021

Bijdrage volkshuisvesting 2022-2023 / Gemeente Raalte

Inleiding

De huurdersorganisaties, SallandWonen en de gemeente Raalte kennen inmiddels al weer een vierjarige, goede samenwerking op het gebied van prestatieafspraken. Hierbij vormt het uitbrengen van het zogenaamde bod een belangrijk moment in het traject. In overleg met de betrokken partijen wijken we hierbij af van de reguliere cyclus en kiezen voor een gezamenlijke aanpak. We gaan als drie partijen (gemeente, huurdersorganisaties en corporatie) in een zo vroeg mogelijk stadium om tafel ter voorbereiding van het bod. Als gevolg hiervan is overeengekomen dat er geen separaat adviestraject over het bod plaatsvindt tussen corporatie en huurdersorganisaties.

Kaders

De lokale woonvisie (Programma Wonen) en de vierjaarlijkse volkshuisvestelijke Rijksprioriteiten geven kaders voor de prestatieafspraken en vormen, samen met het Strategisch- en Portefeuilleplan van SallandWonen, het uitgangspunt voor dit bod.

Volkshuisvestelijke Rijksprioriteiten 2021-2024: De volkshuisvestelijke prioriteiten zijn opgaven voor de corporatiesector die landelijk van belang zijn. Het zijn thema's die overal spelen, maar – afhankelijk van de lokale noden en omstandigheden – een specifieke lokale invulling vergen. De prioriteiten zijn in samenwerking met VNG, de Woonbond en Aedes tot stand gekomen. De schuingedrukte 'ondertitel' maakt duidelijk waar binnen het thema de prioriteit ligt:

- Bijdragen aan de bouwopgave – *door versnellen nieuwbouw sociale huurwoningen*
- Zorgen voor betaalbaarheid – *door inzet van lokaal maatwerk*
- Investeren in een duurzame sociale huurwoningvoorraad – *door aandacht voor kwaliteitsaspecten en inzet op isolatie en de energietransitie*
- Realiseren van wonen met zorg – *door passende woonvormen en samenwerking*
- Huisvesten van spoedzoekers – *door tijdelijke oplossingen en minder conventionele wijzen van huisvesting*
- Investeren in leefbaarheid – *door differentiatie van wijken, ontmoeten tussen bewoners en sociaal beheer.*

Meerjarige afspraken

Nu de woonvisie is geactualiseerd (als Programma Wonen onder de omgevingsvisie), hebben we met elkaar afgesproken over te gaan van jaarafspraken naar tweejarige afspraken. De minister van BZK heeft eind 2018 bevestigd dat ook de huidige Woningwet daar geen belemmering in vormt. Partijen kunnen lokaal afspraken maken over de duur van prestatieafspraken en de frequentie van het uitbrengen van een bod.

Vanuit de werkgroep prestatieafspraken stellen we de volgende werkwijze voor:

- We maken tweejaarlijks afspraken;
- Ieder tertaal wordt de voortgang gemonitord.
- De werkgroep komt minimaal 2 keer per jaar bij elkaar (bespreekt de voortgang van de afspraken en kijkt ook of er nieuwe ontwikkelingen zijn die van invloed zijn op de afspraken);
- Bestuurlijk vindt 1 keer per jaar (rond juni-juli) een overleg plaats:
 - In jaar 1 wordt een bod uitgebracht en vindt naar aanleiding van het bod het bestuurlijk overleg plaats.
 - In jaar 2 wordt geen bod uitgebracht, maar wordt wel gerapporteerd over de voortgang en vindt een bestuurlijk overleg plaats om deze voortgang te bespreken (hierbij wordt ook gekeken of er ontwikkelingen zijn die vragen om aanpassing of aanscherping van afspraken).

Op basis van dit bod en de reacties op het eerste concept hiervan, is het belangrijk dat we over een aantal onderwerpen het gesprek verder aangaan om tot prestatieafspraken te kunnen komen. Dit zijn: doorstroming, de inkomensafhankelijke huurverhoging, de lokale toewijzingsnorm voor 2022 en 2023 en de omvang van de sociale huurvoorraad. Ook vragen wij de gemeente uitspraken te doen over een aantal zaken, zoals verwoord in hoofdstuk 6 (samenwerking).

Grondslag

De basis voor dit bod ligt in onze meerjarenbegroting die gemaakt is in het kader van het jaarplan 2021. Op basis van gesprekken over het bod leggen wij onze definitieve inzet voor 2022-2023 dit najaar vast in het jaarplan 2022. In het bod presenteren wij onze voornemens. De definitieve inzet is onder voorbehoud van goedkeuring van het jaarplan 2022 (en jaarplan 2023 volgend jaar). Vervolgens dient ook het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) de benodigde borgingsruimte af te geven voor het aantrekken van financiering. Dit laatste ligt voor 2023 onder druk. Normaal was dit jaar al borgingsruimte afgegeven voor 2023. Het WSW heeft recent een brief gestuurd waarin zij aangeeft dat zij dit jaar geen groei aan borgingsruimte toekent voor het jaar 2023. Dit betekent dat eventuele groei van het geborgd volume in 2021 alleen wordt toegekend voor de jaren 2021 en 2022. De borgingsruimte voor 2023 zal worden beoordeeld in 2022 (dit geldt voor alle woningcorporaties). Aanleiding is dat het WSW teveel onzekerheden ziet in de corporatiesector om voor zo'n lange periode een borgingsplafond af te kunnen geven. Als exacte reden geeft het WSW aan dat zij als gevolg van overheidsmaatregelen (bijvoorbeeld huurbefrozing dit jaar) een toenemende onzekerheid ziet in de prognose-informatie van corporaties. In de financiële paragraaf gaan we nader in op de financiële positie van SallandWonen en de sector.

Opbouw bod

Bij het uitbrengen van het bod hebben we zoveel mogelijk de thema's gevolgd uit de huidige overeenkomst. Deze komen overeen met de onderwerpen die vanuit de wetgeving worden voorgeschreven en sluiten aan bij de thema's uit het Programma Wonen. Per thema wordt kort de gevraagde inzet weergegeven zoals door u verwoord in het Programma Wonen. Vervolgens geven wij aan welke bijdrage wij in 2022-2023 op dit vlak voornemens zijn te bieden. We eindigen het bod met een paragraaf over samenwerking, waarbij we ook aangeven wat we van de gemeenten verwachten. Wij zien de zorg voor goed wonen als een gezamenlijke opdracht, waarbij een goed partnerschap essentieel is.

Vervolg

Op basis van dit bod nodigen wij graag beide gemeenten en huurdersorganisaties uit voor overleg om na de zomer te komen tot definitieve afspraken voor 2022-2023.

Tabel 1: overzicht thema's bod

Thema	Bladzijde
1. Voldoende en geschikt aanbod	3
2. Betaalbaarheid wonen	9
3. Specifieke doelgroepen	12
4. Kwaliteit en duurzaamheid	16
5. Leefbaarheid en maatschappelijk vastgoed	18
6. Partnerschap	19
7. Financiële paragraaf	21
Bijlagen	
1. Verkoopportefeuille	
2. Overzicht niet-Daeb	
3. Financiële parameters	

1. Voldoende en geschikt aanbod

In deze tijd van schaarste op de woningmarkt is 'voldoende en geschikt aanbod' een belangrijk thema. Het gaat hierbij over voldoende woningen om de doelgroep te huisvesten, maar ook over voldoende passend aanbod qua type, huurprijs en woonlasten.

1.1. Gevraagde inzet

In het Programma Wonen 2021-2015 geeft u aan dat u wilt zorgen dat inwoners die niet zelf in hun woonbehoefte kunnen voorzien, binnen een reële termijn een passende huurwoning kunnen vinden (met een passende huurprijs). U vraagt daarbij gelet op de huidige situatie op de woningmarkt specifiek aandacht voor flexwonen en andere oplossingen voor spoedzoekers, maar ook zoekt u naar mogelijkheden om de kansen voor middeninkomens te vergroten. De opgave om de huurportefeuille te transformeren als gevolg van het toenemend aantal kleine en oudere huishoudens blijft onveranderd groot.

Samengevat vraagt u het volgende van ons als woningcorporatie:

1. Omvang portefeuille:

- a. Gelet op de huidige druk op de huurmarkt is het van belang dat voor de korte termijn (tot 2024) de portefeuille groeit in aantallen.

2. Samenstelling portefeuille:

- a. De reeds door ons ingezette koers van nieuwbouw van kleinere, levensloopbestendige eenheden en de verkoop van grotere woningen wordt voortgezet.

3. Aanwezigheid in wijken en kernen:

- a. SallandWonen blijft in alle kernen aanwezig.
- b. Er is zoveel mogelijk een evenwichtige spreiding van betaalbare huurwoningen over de wijken en kernen:
 - i. Dit kan worden gerealiseerd met het toewijzingsbeleid (meerdere inkomensgroepen in een wijk stimuleren).
 - ii. In nieuwe wijken en bij nieuwe initiatieven wordt een percentage sociale huur toegevoegd.

4. Beschikbaarheid voorraad:

- a. We zetten gezamenlijk in op doorstroming (o.a. onderzoek ondersteunende doorstroommaatregelen voor senioren in de huursector).
- b. Inzet op terugdringen scheefwonen, waarbij 'dure' scheefheid wordt tegengegaan door zoveel mogelijk passend toe te wijzen aan de voorkant. Daarnaast vraagt u ons het herinvoeren van de inkomensafhankelijke huurverhoging te onderzoeken.

5. Kansen starters en spoedzoekers borgen:

- a. Gezamenlijk onderzoek van alternatieve verhuurmogelijkheden van eengezinswoningen en tijdelijke bouw/flexwonen om meer ruimte te creëren voor met name starters en spoedzoekers.
- b. Minimaal 15% van de toewijzingen middels loting te laten plaatsvinden. Deze groepen hebben vaak beperkte inschrijfduur. Bij loting worden de slaagkansen van starters en spoedzoekers vergroot.

6. Aandacht voor middeninkomens:

- a. Inzet vrije toewijzingsruimte voor (lage) middeninkomens (ook om diversiteit in wijken te bevorderen).
- b. Huidige inzet van de niet-daeb portefeuille voortzetten.

Ook landelijk wordt aandacht gevraagd voor beschikbaarheid. In de opgaven geschetst in de 'Volkshuisvestelijke Rijksprioriteiten 2021-2024' wordt corporaties gevraagd bij te dragen aan de bouwopgaven door het versnellen van de bouw van sociale huurwoningen, maar ook actief te zoeken naar tijdelijke oplossingen en minder conventionele wijzen van huisvesting voor spoedzoekers.

1.2. Voorgenomen inzet SallandWonen

In deze paragraaf geven wij aan hoe wij de komende jaren inzetten op voldoende en geschikt aanbod in de sociale huursector. We volgen hierbij de thema's uit het Programma Wonen zoals benoemd in voorgaande paragraaf (aandachtspunt 1 t/m 5a). De gevraagde inzet op het gebied van de middeninkomens (6) en het toewijzingsbeleid bij starters en spoedzoekers (5b) komen terug bij het onderdeel specifieke doelgroepen (hoofdstuk 3).

1. Omvang en samenstelling portefeuille

De druk op de huurmarkt is groot. Het afgelopen jaar is de vraag (aantal woningzoekenden) sterk gestegen en zijn de economische vooruitzichten door Corona gewijzigd. Als gevolg hiervan heeft SallandWonen in haar portefeuillestrategie vastgelegd dat ze de woningportefeuille qua aantallen in 2021 en 2022 toe wil laten nemen/de bouw van woningen wil versnellen. Vooralsnog gaan we er vanuit dat, na de Corona gerelateerde economische dip, de economie richting 2023 weer aantrekt. Het zou dan voldoende zijn om vanaf 2023 de woningvoorraad op peil te houden. Het is van belang om samen de economische ontwikkelingen goed te monitoren, maar ook de doorstroming (beschikbaar komende huurvoorraad) te volgen en de vraagdruk vanuit omliggende steden. In het bod gaan we uit van groei van de portefeuille t/m 2022. Gezien de onzekerheden op de woningmarkt verkennen we komend begrotingstraject of het financieel haalbaar is deze groei langer door te zetten indien dit nodig mocht zijn. Een eerste verkenning laat zien dat dit waarschijnlijk betekent dat er keuzes gemaakt moeten worden ten aanzien van de financiële inzet op gebied van beschikbaarheid, betaalbaarheid en kwaliteit (zie ook de toelichting onder het kopje verkoop en de financiële paragraaf). Naast financiële middelen vraagt extra groei ook om extra locaties en capaciteit (ook bij gemeente).

De belangrijkste demografische ontwikkelingen die de woningvraag raken zijn de vergrijzing en huishoudensverdunding. We blijven hierop inspelen door onze portefeuille aan te passen. Dit doen we door eengezinswoningen te verkopen en kleinere, toegankelijke eenheden toe te voegen.

Onze voornemens op het gebied van nieuwbouw en verkoop maken we hieronder inzichtelijk.

Nieuwbouw van woningen

Via nieuwbouw spelen we in op de demografische ontwikkelingen zoals hierboven geschetst (vergrijzing en een toename van kleine huishoudens door huishoudverdunding). We zetten hiermee in op de benodigde kwalitatieve transformatie in de huursector. Een overzicht van lopende projecten en de nieuwbouw die in voorbereiding is:

Opleveringen 2021-2022:

- 16 Salland II (Raalte) (opgeleverd)
- 4 woningen Marissink (Nieuw Heeten) (doorloop 2022)

Verwachte opleveringen 2022 (onder voorbehoud):

- Circa 20 woningen Molenweg-West (Heino)
- 4 woningen Luttenbergerweg (Luttenberg)

Verwachte oplevering 2022- 2023

- 24 zorgeenheden de Ware (Raalte)

Verwachte opleveringen 2023 (onder voorbehoud):

- Ruimte voor een kleine 20 woningen (nog niet concreet aan een project toegekend).

Bouwproductie: nieuwe locaties

We zijn op dit moment volop aan het bouwen en projecten aan het voorbereiden. We hechten er aan om te melden dat wij erg blij zijn met de acties die hiervoor vanuit de gemeente zijn ondernomen.

Kijkend naar de (transformatie)opgave in de sociale huur, dan zijn er meer locaties nodig dan nu gereserveerd zijn voor sociale huur. Van de verwachte opleveringen 2022-2023 zijn er 24 bestemd voor reguliere huur (daarnaast komen door de realisatie van de zorgwoningen een beperkt aantal ruimtes vrij voor eventuele kamerbewoning). Qua aantallen onvoldoende om de benodigde transformatie (zowel nieuwbouw als verkoop) goed door te zetten. We voegen voor het jaar 2023 graag extra nieuwbouw toe aan de projectenportefeuille en hebben hier ook financiële ruimte voor gereserveerd. Er moeten dan echter wel op korte termijn locaties beschikbaar komen om (gegarandeerd) sociale huurwoningen te kunnen realiseren. We bouwen bijvoorbeeld graag woningen op de uitbreidingslocatie Franscushof (en zien dit ook als een van de weinige opties om tijdig extra sociale huur aan de projectenportefeuille toe te kunnen voegen). Dit draagt ook bij aan de gewenste spreiding van de huurvoorraad die u noemt in het woonprogramma en die wij nadrukkelijk onderschrijven.

Ook blijven we zelf uiteraard actief op zoek naar locaties voor sociale woningbouw. Zo zijn we in gesprek met diverse ontwikkelaars over mogelijke locaties en zijn we gestart met een verkenning van transformatie van het Kulturhus in Raalte (eigendom SallandWonen). De intentie is dit pand deels te transformeren naar wonen (circa 16 appartementen). De voorbereiding is gestart, volgens de huidige planning starten we in 2023 met de werkzaamheden (2024 verwachte oplevering).

Bouwproductie: samenwerking

We zijn blij met de afspraak in het woonprogramma over een percentage sociale huur (25%) bij nieuwbouw. Een vervolgstap is het zo snel mogelijk vertalen van deze opgave naar concrete bouwlocaties. We zien hierbij een aantal belemmeringen/onzekerheden.

- Het eigenaarschap van grondlocaties is veranderd, waardoor vaak overleg met meerdere partijen nodig is (betekent vaak langere doorlooptijden, meer onzekerheid ten aanzien van de realisatie van sociale huur en toenemende financiële druk op projecten).
- Regelgeving is complexer en vormt vaker een belemmering (bijvoorbeeld stikstof).
- De economie bepaalt mede de vraag naar type woningen. De huidige crisis zorgt hierbij voor onzekerheden voor het woningbouwprogramma voor de middellange termijn.

Er is een forse nieuwbouwambitie vastgelegd in het Woonprogramma. Dit vraagt samen met bovenstaande belemmeringen/onzekerheden om uitbreiding van capaciteit, intensiveren van de samenwerking op dit vlak en een actieve samenwerking met meerdere partijen. In onze ogen is het marktpartijenoverleg een goed platform om zaken rondom woningbouwprogrammering af te stemmen. We hopen dan ook dat u de succesvolle marktpartijenbijeenkomst over het woonprogramma voortzet in een structurele overlegvorm.

Passende kavels en grondprijzen

We zien de investering (bouwkosten) voor het realiseren van nieuwbouwwoningen sterk toenemen. Tegelijkertijd zijn corporaties door regelgeving gebonden aan een maximale huurprijs, die voor onze doelgroep in de meeste gevallen onder de eerste aftoppingsgrens ligt. Door de huurbefrozing opgelegd door de overheid stijgen de huurprijzen dit jaar niet en worden aftoppingsgrenzen mogelijk ook volgend jaar niet geïndexeerd (deze hangen samen met de ontwikkeling van de huurprijzen). Mede gelet op de huurbefrozing in 2021 en de belastingdruk bij corporaties, hopen wij de afspraak om de grondprijs niet te verhogen in 2022-2023 voort te kunnen zetten.

Verkoop

Onze doelgroep zal de komende jaren vaker alleenstaand, senior en/of zorgbehoevend zijn. Zoals aangegeven vormt de voorraad die hier qua grootte en toegankelijkheid bij past een beperkt deel van onze huidige portefeuille. Door het afstoten van eengezinswoningen draagt verkoop bij aan de realisatie van de wensportefeuille. De te verkopen woningen voldoen grotendeels aan de huidige vraag naar betaalbare koop, waarmee kansen voor koopstarters vergroot worden.

Voor het jaar 2022 zijn in de meerjarenraming in totaliteit (totaal SallandWonen) 30 verkopen ingerekend. In 2023 gaan we uit van evenveel verkopen als nieuwbouwproductie (waarbij nu gerekend is met circa 30 woningen in totaal voor SallandWonen). We stellen voor het verkoopaantal rond de zomerperiode definitief vast te stellen (zodra er meer zicht is op de voortgang van de potentiële nieuwbouwprojecten).

We hebben de opbrengsten van verkopen nodig voor de financiering van de nieuwbouw en de verduurzaming. De doorrekening van het jaarplan 2021 en de bijbehorende meerjarenraming laat zien dat we een grens bereiken qua financiële haalbaarheid. We hebben een versnelling gemaakt in de verduurzamingsprojecten, een kleine groei van de woningaantallen ingerekend en merken de gevolgen van de oplopende belastingdruk. Deze combinatie maakt dat ons businessmodel uiteindelijk niet duurzaam is. De operationele kasstroom is, na aftrek van de woningverbeteringen en investeringen, onvoldoende om de investeringen in de nieuwbouw te financieren (waardoor de schuld per woning oploopt). Indien we voor een langere periode in moeten zetten op extra nieuwbouw, zonder dat hier verkopen tegenover staan, dan betekent dit zeer waarschijnlijk keuzes maken ten aanzien van de inzet op het gebied van beschikbaarheid, betaalbaarheid en kwaliteit.

Een groot deel van de kasstromen gaat op aan belastingheffing. Er is een landelijke discussie over de duurzaamheid van het businessmodel van corporaties en die belastingdruk. We komen hier in de financiële paragraaf op terug.

Verkoopportefeuille en aantallen

De verkoopportefeuille¹ is verspreid over het bezit en qua grootte afgestemd op het verkrijgen van een gelijkmatige stroom van woningverkopen gerelateerd aan de zogenaamde mutatiegraad (mate waarin huurwoningen vrij komen door vertrek van de zittende huurder). Op het moment dat een woning met een verkooplabel vrij komt, beoordelen we op dat moment of de woning daadwerkelijk de verkoop in gaat of opnieuw wordt verhuurd. Hierbij zijn we overeengekomen dat als de verkoopaantallen meer dan 15% afwijken van hetgeen is afgesproken we in overleg gaan. De situatie op de woningmarkt bepaalt op dat moment hoe te handelen. Verkoop uit de verkoopportefeuille aan zittende huurders vindt altijd doorgang, ook bij een grotere afwijking. Daarnaast willen we graag verkoop uit geschonden woonblokken (blokken waaruit in het verleden al woningen verkocht zijn) zoveel mogelijk door laten gaan, ook op het moment dat we de afgesproken verkoopaantallen bereikt hebben. Dit speelt vooral bij blokken waaruit het overgrote deel al is verkocht. We komen anders vaak in de knel met ons beheer en onderhoud aan deze woningen, bij nieuwe verhuringen schuiven we de kans op verkoop weer voor lange tijd vooruit.

Duurzaamheid verkoopwoningen

De verkopen zijn vaak een afspiegeling van de woningportefeuille, waarbij we zowel “groene” (label C of hoger) als “niet groene” (een niveau onder label C) woningen verkopen. De woningen in de verkoopportefeuille gaan mee in de reguliere aanpak van verduurzaming. We

¹ Verkoopportefeuille zie bijlage 1

hebben er bewust voor gekozen dit projectmatig/complexgewijs uit te voeren. Deze aanpak werkt het meest efficiënt. Dit betekent dat we in de komende jaren nog steeds woningen zonder groen label verkopen, zoals we ook nog 'niet groene' woningen verhuren in de komende jaren. Wel is dit aandeel beperkt en zal steeds minder worden (inmiddels is 88% van onze woningportefeuille in Raalte voorzien van een groen label). We zetten sinds 2020 samen in op het vergroten van de bewustwording bij de kopers. Wij informeren kopers van een ('niet groene') huurwoning over de mogelijkheden van verduurzaming. Hierbij wordt gewezen op de energiescan via het energieloket en krijgen kopers een overzicht van financierings- en subsidiemogelijkheden. Wij stellen voor deze aanpak in 2022-2023 voort te zetten.

Verkooptermijn

Op het moment dat een woning met een verkooplabel vrijkomt, beoordeelt SallandWonen op dat moment of verkoop wenselijk is. Om onnodige leegstand en negatieve effecten op de leefbaarheid te voorkomen, heeft SallandWonen als beleidsuitgangspunt vastgesteld dat indien een te koop staande woning na 10 maanden niet is verkocht, deze opnieuw in de verhuur wordt genomen. Gezien de huidige markt, waarin woningen snel verkocht worden, spraken we vorig jaar op uw verzoek af dat we een maximale leegstandstermijn van 7 maanden (moment in de verkoop tot moment tekenen voorlopig koopcontract) hanteren. Voor de jaren 2022-2023 kunnen we deze verkorte termijn voortzetten, tenzij er gedurende deze termijn een substantiële wijziging in de marktsituatie plaatsvindt die vraagt om een andere verkooptermijn. Er moet dan wel ruimte zijn opnieuw te beoordelen of deze termijn nog passend is.

2. Aanwezigheid in wijken en kernen:

Wij zien het vitaal en leefbaar houden van wijken en kernen als een belangrijke taak die gezamenlijk met belanghouders wordt uitgevoerd. Wij nemen primair onze verantwoordelijkheid op het gebied van wonen. Wijken en dorpen hebben belang bij een veelzijdigheid van de bevolking. Wij dragen hieraan bij door woningen aan te bieden voor mensen die hier minder goed in kunnen voorzien.

Diversiteit wijken

We onderschrijven het belang om zoveel mogelijk een evenwichtige spreiding van betaalbare huurwoningen over wijken en kernen te hebben. We zetten hier al op in door in wijken met veel sociale huur woningen te verkopen, we dragen graag bij door nieuwbouw op uitleglocaties of inbreidingslocaties en kijken ook graag samen hoe het toewijzingsbeleid hier aanvullend op ingezet kan worden. We zijn blij dat in het Programma Wonen hier kaders voor gecreëerd zijn.

Maatwerk per kern

In de buurtdorpen zetten we in op maatwerk per kern. Per kern wordt, samen met de Plaatselijke Belangen, gekeken naar de (kwalitatieve) vraag en het beschikbare aanbod. We hebben in meerdere kernen recent nieuwbouw opgeleverd of projecten in voorbereiding. Hierbij gaat het dan om woningbouw op kleine schaal en zal het altijd plaatsvinden in combinatie met verkoop van bestaand bezit. Dit laatste omdat wij a) geen groei van de vraag naar sociale huurwoningen verwachten in de kleinere kernen, b) we in de buurtdorpen vaak grotere woningen in bezit hebben (niet passend bij de toename van kleinere huishoudens in de sociale huursector). We blijven in alle kernen huurwoningen in bezit houden.

3. Beschikbaarheid voorraad

Zoals afgesproken in de huidige prestatieafspraken kijken we gezamenlijk naar maatregelen die bij kunnen dragen aan het bevorderen van de doorstroming. Daarnaast werkt u als gemeente aan een plan van aanpak om in te zetten op doorstroming van senioren.

Afhankelijk van deze verkenningen, maken we hierbij later dit jaar afspraken voor 2022-2023. Bij alle maatregelen is het aanbod van goedkopere koopwoningen van belang om doelen op het gebied van doorstroming te kunnen realiseren.

Vorrang nieuwbouw

We hebben in 2021 al ervaring opgedaan met voorrangregels bij verhuur van nieuwbouw. Als voorbeeld kunnen we hier de verhuur van nieuwbouwproject Salland II noemen. Hier zijn bij 10 woningen huurders van SallandWonen voorgedaan op andere woningzoekenden. Resultaat is dat door deze verhuringen, 10 bestaande huurwoningen zijn vrijgekomen (in plaats van 3 indien was toegewezen op basis van enkel inschrijfduur). Op basis van deze resultaten willen we dit ook bij andere projecten toe gaan passen.

Scheefwonen tegengaan

De huidige toewijzingsregels gaan scheefwonen aan de voorkant al tegen (door het passend toewijzen is instroom van mensen met een te hoog inkomen in het bestaande bezit niet mogelijk). Daarnaast vraagt u ons de herinvoering van de inkomensafhankelijke huurverhoging te onderzoeken. We behandelen dit vraagstuk onder het hoofdstuk 'betaalbaarheid' (hoofdstuk 2). Wij zien dit laatste, in de huidige woningmarkt, trouwens niet als instrument om de beschikbaarheid te vergroten.

4. Kansen starters en spoedzoekers borgen

In het Programma Wonen geeft u aan gezamenlijk alternatieve verhuurmogelijkheden van eengezinswoningen en tijdelijke bouw/flexwonen te willen verkennen. Op deze manier hopen we gezamenlijk meer ruimte te creëren voor met name starters en spoedzoekers.

Op dit moment verkennen we gezamenlijk een pilot woningdelen (friendscontract), waarbij we enkele eengezinswoningen willen verhuren aan meerdere starters. We zetten hier een deel van de vrije toewijzingsruimte voor in. Daarnaast spelen we met de verkoop van huurwoningen in op de vraag naar betaalbare koop. Dit past in uw ambities om de kansen voor koopstarters te vergroten.

Spoedzoekers voelen de krapte op de woningmarkt vaak extra hard. Tijdelijke woonruimte kan dan een oplossing zijn. Waar mogelijk en betaalbaar denken we graag mee in de mogelijkheden voor tijdelijke huisvesting. We zien dit wel nadrukkelijk als een gezamenlijke opgave. We hebben geconstateerd dat tijdelijke bouw enkel aantrekkelijk is op locaties waar (voorlopig) geen permanente woningbouw plaatsvindt of via (tijdelijke) transformatie van bestaande panden. We zijn hierbij wel afhankelijk van locaties die hiervoor beschikbaar zijn/komen en capaciteit om dit soort vraagstukken actief op te pakken. Daarbij hebben we ook geconstateerd dat het vraagt om gezamenlijke financiële inzet (ondanks subsidies blijft tijdelijke woonruimte onrendabeler dan reguliere woningbouw).

5. Woonruimteverdeling

Naast voorrang bij nieuwbouw (ter bevordering van de doorstroming), staan ook de volgende ontwikkelingen ten aanzien van woonruimteverdeling op de agenda:

- We treffen voorbereidingen om sancties in te zetten bij weigeringen. Dit willen we doen bij woningzoekenden die niet op komen dagen of niets van zich laten horen. Ook verkennen we de opties om weigeren bij lotingwoningen tegen te gaan. Deze maatregelen willen we in 2021 implementeren. Door sancties te hanteren, krijgen we ook beter zicht op de echte spoedzoeker. Nu voelen urgenten en spoedzoekers ruimte om passende woningen te weigeren (circa 40% van het aanbod wordt geweigerd);
- We verkennen de mogelijkheden om aan te sluiten bij een regionaal woonruimteverdeelsysteem (actie 2021);

- We onderzoeken of het wenselijk is aanvullende eisen te stellen bij loting (verdeelsystematiek gericht op het huisvesten van spoedzoekers);

2. Betaalbaarheid wonen

Een opgave die ook de komende jaren belangrijk blijft is het betaalbaar houden van het wonen. Als corporatie zorgen wij voor voldoende betaalbare woningen, waarbij de totale woonlasten als uitgangspunt gelden.

2.1 Gevraagde inzet

Betaalbaarheid van het wonen is een belangrijk thema waarbij veel ontwikkelingen spelen. In het Programma Wonen geeft u aan op het gebied van betaalbaarheid de volgende inzet van ons te verwachten:

1. Gematigde jaarlijkse huurverhoging (inflatievolgend).
2. Werken in lijn met de uitgangspunten van het sociaal huurakkoord gesloten tussen Aedes en Woonbond.
3. Informeren van huurders over woonlasten bij toewijzing van de woningen.
4. Vrije toewijzingsruimte zoveel mogelijk inzetten voor middeninkomens.
5. Herinvoeren van de inkomensafhankelijke huurverhoging onderzoeken.
6. Aandacht voor middeninkomens:
 - 6.1 Inzet vrije toewijzingsruimte voor (lage) middeninkomens (ook om diversiteit in wijken te bevorderen).
 - 6.2 Huidige inzet van de niet-daeb portefeuille voortzetten.

In de opgaven geschetst in de 'Volkshuisvestelijke Rijksprioriteiten 2021-2024' wordt aangeraden lokaal zorg te dragen voor betaalbaarheid via lokaal maatwerk.

2.2 Voorgenomen inzet SallandWonen

SallandWonen heeft bij het opstellen van haar Strategisch Plan 'Omdat goed wonen belangrijk blijft' betaalbaarheid als één van de belangrijkste opgaven benoemd en zet zich hier op verschillende manieren voor in. Wij volgen hierbij de uitgangspunten van het sociaal huurakkoord (en de daarvoor in de plaats komende wetgeving) en zetten in op duurzaamheidsmaatregelen (zie paragraaf 4.2).

Woonlasten

Wij streven naar betaalbaar wonen voor alle inkomensgroepen uit onze doelgroep, waarbij we de totale woonlasten als uitgangspunten nemen. We willen woningzoekenden een indicatie geven van de totale woonlasten. We geven dit vorm via een link op onze website naar het Nibud, waarbij huurders een persoonlijk budgetadvies krijgen. Het Nibud geeft inzicht in inkomsten en uitgaven van huurders en geeft tips die helpen om goede geldkeuzes te maken. Hierbij wordt ook een indicatie gegeven wat 'wonen' kost. Denk hierbij aan een indicatie van energielasten op basis van de woning en de samenstelling van de huishoudens.

Jaarlijkse huurverhoging

SallandWonen kiest al enige jaren voor een gematigd, inflatievolgend, huurbeleid. We baseren ons voorstel voor de huurverhoging op de kwaliteit van de woning en de huur die men betaalt, de zogeheten huursombenadering. De invulling van het huurbeleid wordt jaarlijks via het reguliere adviestraject met de huurdersorganisaties vastgelegd.

De overheid heeft besloten dat de huren van alle sociale huurwoningen op 1 juli 2021 niet omhoog gaan (landelijke huurbevrozing). Dit geldt ook voor alle woonwagens en woonwagenstandplaatsen. Daarnaast heeft SallandWonen zelf besloten om ook haar

vrijesectorwoningen geen huurverhoging te geven dit jaar. Naast de landelijke huurbevriezing is in 2021 ook sprake van de wet 'eenmalige huurverlaging', waarbij huurders met een laag inkomen in een duurdere huurwoning in aanmerking komen voor huurverlaging.

Inkomensafhankelijke huurverhoging

De afgelopen jaren hebben wij geen inkomensafhankelijke huurverhoging gehanteerd. Wij vonden de condities waaronder deze uitgevoerd moet worden niet passend. In maart heeft de eerste kamer ingestemd met een wijziging van deze condities (per 1 juli 2022). De verbetering van de systematiek is gericht op het verhogen van de inkomensgrens naar circa € 10.000 boven de inkomensgrenzen van de sociale huursector. Op deze wijze zal een hogere huurverhoging alleen gaan gelden voor huishoudens met een hoger (midden)inkomen.

We hebben met elkaar afgesproken, dat zodra de contouren van de aanpassing in regelgeving duidelijk zijn, we met elkaar hierover in gesprek gaan. Voor de uiteindelijke invulling van het huurbeleid zien wij de huurderorganisaties als onze belangrijkste gesprekspartner. Zij hebben een belangrijke adviserende stem hierin (op basis van de Overlegwet).

Eerste gedachten SallandWonen:

- De gemeente vraagt ons de inkomensafhankelijke huurverhoging opnieuw in te voeren (althans dit opnieuw in overweging te nemen);
- De nieuwe systematiek houdt rekening met ons belangrijkste bezwaar: lage middeninkomens, die onder de oude wetgeving te maken krijgen met forse huurstijgingen die niet passen bij hun financiële draagkracht en beschikbare alternatieven op de woningmarkt, worden ontzien.
- Voordelen die wij zien:
 - Hogere inkomens betalen een huurprijs die past bij de kwaliteit van de woning;
 - De opbrengst van de inkomensafhankelijke huurverhoging komt ten goede aan de lagere inkomens: de 'meeropbrengst' uit de hogere inkomensafhankelijke huurverhoging komt ten goede aan de lagere inkomens, zodat op totaalniveau de huurverhoging op inflatie uitkomt.
 - In plaats van percentages kan ook gewerkt worden met harde bedragen, zodat sneller stappen richting een marktconforme huur gezet kunnen worden.
- Nadelen die wij zien:
 - Korte termijn: alternatieven voor deze groep ontbreken op dit moment.
 - Middellange termijn: voor diversiteit van wijken wil je graag een mix aan doelgroepen/inkomensgroepen.
 - Er blijft sprake van een minimale verhoging (2,5% boven inflatie).
 - Het traject is arbeidsintensief: veel maatwerk voor naar verwachting een kleine groep huurders die in aanmerking komt voor een inkomensafhankelijke huurverhoging.
- We zijn als SallandWonen eventueel bereid de inkomensafhankelijke huurverhoging in 2022 weer in te voeren. Voorwaarden die wij hierbij stellen zijn:
 - Extra opbrengsten zetten we in voor een lagere huurverhoging voor onze doelgroep (wettelijk geen verplichting, kunt lokaal ook inzetten op extra investeren met deze middelen);
 - Enkel een inkomensafhankelijke huurverhoging indien de huur voorafgaand aan het opvragen van inkomens onder de huurtoeslaggrens ligt (huren boven huurtoeslaggrens gelijk stellen aan beleid geliberaliseerde woningen, namelijk inflatievolgende huurverhoging);
 - Bij een onrendabele business case vrijheid om na 1 jaar weer te stoppen;

Passend toewijzen

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. Waar nodig hebben wij hiervoor huren verlaagd.

Wij vinden het belangrijk dat dorpen toegankelijk blijven voor verschillende inkomensgroepen die zijn aangewezen op een sociale huurwoning. Buiten de grote kernen (Raalte en Heino) kan daarom een grotere inkomenscategorie reageren op het aanbod onder de aftoppingsgrenzen.

Inkomensgrenzen en toewijzingsnorm

De wettelijke inkomensgrens voor sociale huurwoningen van woningcorporaties wordt voor meerpersoonshuishoudens vanaf 2022 voor drie jaar verhoogd (prijsspeil 2021: van 40.024 euro naar 44.196 euro). De inkomensgrens voor eenpersoonshuishoudens blijft 40.024 euro (prijsspeil 2021). Dit jaar mag nog 20% toegewezen worden aan hogere inkomens (waarvan 10% bestemd voor middeninkomens). Vanaf 2022 moeten hier lokaal afspraken over gemaakt worden. Hierbij is het mogelijk 15% vrije toewijzingsruimte af te spreken. Wordt hier lokaal niets over afgesproken dan is er 7,5% vrije ruimte.

In de huidige woningmarkt hebben we een grote zorg voor middeninkomens. Betaalbaar koopaanbod is nagenoeg niet meer aanwezig en met een middeninkomen kom je er al helemaal niet meer tussen. Het alternatief, betaalbare middenhuur, kent een geringe omvang in deze regio. Als SallandWonen zijn wij er voor iedereen die niet zelf in huisvesting kan voorzien. Voor deze groep middeninkomens zien we ook een belangrijke rol weggelegd voor gemeenten: het realiseren van (blijvend) betaalbare koop. U onderschrijft dit belang ook in uw programma wonen. Het uitwerken en realiseren van deze plannen kost echter tijd. Hoe bieden we deze groep tot die tijd perspectief?

Naar aanleiding van de wetswijzigingen en de huidige situatie op de woningmarkt willen wij als SallandWonen voor de periode het volgende aan jullie voorleggen:

- a. Wij stellen voor de inkomensgrens voor alleenstaanden ook voor drie jaar te verhogingen naar 44.196 euro. Op dit moment kunnen alle huishoudens met een inkomen tot 44.196 euro reageren op het sociale huuraanbod (conform oude woonvisie). Wij vinden dat je gedurende de rit niet de spelregels zomaar kunt veranderen. Zeker gelet op de lange inschrijfduren die benodigd zijn en op dit moment opgebouwd worden door deze woningzoekenden. Bovendien is het op dit moment (ook voor alleenstaanden) lastig een woning te kopen of particulier te huren.
- b. Gezinnen met een inkomen net boven de 44.196 euro kunnen op dit moment vaak niet terecht op de koop- of particuliere markt. Zij zijn aangewezen op grote woningen (met hogere koop- en huurprijzen), waarvan ze de lasten vaak niet kunnen dragen of de benodigde aankoopssom niet kunnen financieren. Wij komen graag met jullie in gesprek hoe deze groep geholpen kan worden en verkennen graag de opties die er zijn om een deel van de vrije toewijzingsruimte voor deze groep in te zetten (bijvoorbeeld in wijken met veel sociale huur, daar kan het tevens bijdragen aan diversiteit van wijken).
- c. We stellen voor lokaal (in eerste instantie voor 3 jaar) maximaal 15% vrije toewijzingsruimte vast te leggen, om ruimte te hebben om te doen wat lokaal nodig is. Naast de groepen onder a en b, betekent dit ook ruimte voor lokale initiatieven als woningdelen. De inzet van deze ruimte kaderen we in, maar we weten op voorhand niet precies hoeveel procent hiervoor nodig is. We zetten niet meer in dan nodig, maar willen wel ruimte hebben om iedereen perspectief op een woning te kunnen bieden. We monitoren dit en blijven hierover in gesprek.

Incassobeleid

Wij vinden het belangrijk achterstanden in huurbetaling zoveel mogelijk te voorkomen of te beperken. Wij proberen om bij een achterstand altijd in een zo vroeg mogelijk stadium persoonlijk in contact te komen met de huurder.

We verwachten dat door de coronacrisis meer huurders moeite krijgen om de huur te betalen. Op dit moment is dit aantal nog beperkt, maar we blijven hier scherp op en zijn hierover met elkaar in gesprek.

Inzet van maatwerk (individuele huuraanpassing bij huurders) wordt voortgezet. Bij huurders die relatief te weinig inkomen hebben (door bijvoorbeeld werkloosheid) ten opzichte van hun huurprijs, wordt getoetst of de huurprijs passend en eventueel aangepast. Bij meervoudige schuldenproblematiek of als huurders ondersteuning nodig hebben bij de administratie werken wij intensief samen met hulpverlenende instanties. Ook voor preventie, vroegtijdige signalering en training en coaching bij schuldenproblematiek zoeken wij waar mogelijk samenwerking met deze instanties. Wij hebben ons hiervoor aangesloten bij plaatselijke netwerken als Raalte Armoedevrij. Daarbij ontvangt u als gemeente ook vanaf 1 januari 2021 een signaal bij opbouwende huurachterstanden (gewijzigde Wet gemeentelijke schuldhulpverlening) en biedt u passende hulpverlening. We wijzen gezamenlijk ook op regelingen die er zijn voor huurders met betaalproblemen. Dit doen we via een campagne op social media. Beleid en samenwerking staan, onze inzet is nu vooral nodig in het bereiken van de doelgroep.

3. Huisvesting van specifieke groepen

Bij het streven naar leefbare, vitale kernen gaat er speciale aandacht uit naar kwetsbare groepen, zorgbehoevenden, ouderen en jongeren.

3.1 Gevraagde inzet

De overkoepelende ambitie van het Programma Wonen is dat alle groepen, jong en oud, arm en rijk, een passende woning kunnen vinden. Het moet goed wonen zijn voor alle groepen, ook als dit door een bepaalde beperking of kwetsbaarheid minder vanzelfsprekend is.

Ten aanzien van de verschillende doelgroepen vraagt u ons bij te dragen aan de volgende doelen:

1. In 2030 is 35% van de sociale huurwoningen geschikt om langer zelfstandig thuis te wonen (met als tussenstap 30% in 2025).
2. 80% van de nieuw te bouwen huurwoningen is geschikt om langer zelfstandig thuis te wonen, transformaties zijn zoveel als mogelijk levensloopbestendig.
3. Wooncomplexen bestemd voor senioren en zorgvragers zijn zoveel mogelijk daadwerkelijk geschikt voor die doelgroep. Bij bestaande bouw uiteraard rekening houdend met de (fysieke) beperkingen van het gebouw.
4. Bij uitvoering van onderhoudsmaatregelen wordt gekeken naar de mogelijkheden om het langer zelfstandig wonen te ondersteunen (denk aan het plaatsen van een tweede toilet bij een badkamerrenovatie).
5. Onderzoek ondersteunende doorstroommaatregelen voor senioren in huursector. *In hoofdstuk 2 behandeld.*
6. SallandWonen maakt afspraken met instellingen over huisvesting van de intramurale doelgroep en uitstroom vanuit de intramurale setting.
7. Kennisuitwisseling (en bevordering samenwerking) tussen gemeente, zorgpartijen en SallandWonen.
8. Realiseren wettelijke taakstelling statushouders (eventueel samen met andere verhuurders), waarbij het uitgangspunt gespreide huisvesting over de gemeente is ter bevordering van de integratie.

9. Huisvesten middeninkomens:
 - a. Inzet niet-Daeb voorraad;
10. Beheer en verhuur huidige woonwagenlocaties voortzetten (en daarbij de werkwijze hanteren uit het Programma Wonen).

De *Volkshuisvestelijke Rijksprioriteiten 2021-2024* vragen in te zetten op realiseren van wonen met zorg door passende woonvormen en samenwerking.

3.2 Voorgenomen inzet SallandWonen

Wij onderscheiden verschillende doelgroepen, waarbij op basis van de demografische ontwikkelingen en ontwikkelingen in de zorg, senioren en zorgvragers benoemd zijn als aandachtsgroepen. In de huidige woningmarkt hebben we naast onze wettelijke doelgroep ook een zorg voor middeninkomens.

Langer zelfstandig thuis

Wij streven in onze wensportefeuille voor de gemeente Raalte naar een voorraad van 35% toegankelijke woningen². Dit doen wij voor een belangrijk deel door het realiseren van geschikte nieuwbouwwoningen. Uitgangspunt hierbij is dat de nieuwbouw een nultredenwoning is of op termijn eenvoudig aan te passen is naar nultreden. Dit kan ook door bij de bouw rekening te houden met extra ruimte voor het plaatsen van een traplift. In 2018 hebben wij hiervoor de 'buitengewoonthuiswoning' ontwikkeld. Op dit moment realiseren we bij nieuwbouw vooral dit type. Daarnaast worden op specifieke locaties ook gekeken naar (levensloopbestendige) appartementen, waarmee we voldoen aan het doel dat 80% van de nieuw te bouwen huurwoningen geschikt is om langer zelfstandig thuis te wonen.

Vooraf een toilet op de slaapverdieping vormt een belangrijke voorwaarde om veilig langer zelfstandig thuis te wonen. Bij bestaande bouw zijn aanpassingen op het gebied van langer zelfstandig thuis wonen vooral hierop gericht. Indien een badkamer gerenoveerd wordt kan een huurder hierbij een tweede toilet op de slaapverdieping aanvragen (indien plattegrond hiervoor geschikt is of geschikt te maken is). Daarnaast wordt bij onderhoud van bestaande woningen rekening gehouden met diverse kleine aanpassingen om veilig en comfortabel langer zelfstandig thuis te wonen. Denk hierbij aan toepassing seniorensloten, aanbrengen rookmelders, dorpelhoogte buitenkozijnen bij vervanging etc. (zie basiskwaliteit SallandWonen).

Bij nieuwbouw van wooncomplexen wordt in het programma van eisen rekening gehouden met de doelgroep (bijvoorbeeld door rekening te houden met draaicirkels, toegankelijkheid, aparte stallingsruimte scootmobiel). Bij bestaande wooncomplexen betreft het maatwerk en lopen we soms tegen de (fysieke) beperkingen van een gebouw aan. Hierin zullen we gezamenlijk oplossingen moeten zoeken.

Zorgvragers

Afstemming partijen (zorgpartijenoverleg)

Door een toenemende en veranderende vraag als gevolg van de decentralisaties in de zorg en het scheiden van wonen en zorg is in 2017 een breed overleg opgestart met zorgpartijen, corporatie en gemeenten. Hier worden themagewijs onderwerpen opgepakt, deze aanpak zetten we in 2022 graag voort.

² Toegankelijke eenheden: nultredenwoningen (zonder traplopen alle primaire vertrekken bereikbaar) of woningen die eenvoudig nultreden te maken zijn, doordat bij de bouw rekening is gehouden met de toekomstige plaatsing van een (trap)lift.

Hierbij hebben we afgesproken dat we verkennen of onderstaande thema's een plek kunnen krijgen in dit overleg:

- Opvolging regionale verkenning 'huisvestingsopgaaf wonen en (Wlz) zorg 2020-2040'. Deze verkenning komt voort uit samenwerkingsverband 'samen voor sallandse zorg', geïnitieerd vanuit het zorgkantoor samen met zorgpartijen uit de regio. Belangrijk advies hieruit is om op gemeenteniveau met betrokken partijen vraag en aanbod directer af te stemmen en lokaal te zoeken naar oplossingen en samenwerkingen. Dit willen we graag een vervolg geven binnen bestaande overlegstructuren, waarbij we kansen zien dit binnen dit zorgpartijenoverleg vorm te geven.
- In dit overleg maken we in 2021-2022 ook graag afspraken over hoe zorgpartijen mee kunnen denken in het vastleggen van afspraken rondom wonen en zorg in de prestatieafspraken.

Uitstroom

We maken met instellingen actief in de geestelijke en lichamelijke gezondheidszorg afspraken over de huisvesting van de intramurale doelgroep en uitstroom vanuit de intramurale setting. Deze afspraken gaan over beschikbare woningen/woonvormen, toewijzingsregels, contractvormen en benodigde ondersteuning door de zorgorganisatie. Bij de uitstroming van cliënten sturen we aan op een intakegesprek tussen woningzoekende, persoonlijk begeleider en SallandWonen. We geven hierbij advies over passend aanbod en locaties, zodat de client zelf een passende woonruimte kan zoeken/vinden.

We spraken af het thema 'begeleiding bij uitstroming' ook te agenderen voor het zorgpartijenoverleg zoals hierboven besproken (evalueren, versterken en verbreden huidige afspraken). Zeker ook gelet op het feit dat een steeds grotere groep extramuraal begeleid gaat worden. Ook binnen de jeugdzorg gaat een beweging ontstaan van intramuraal wonen naar zo zelfstandig mogelijk wonen. In de regio wordt bekeken hoe dit vormgegeven gaat worden. Naar aanleiding van deze visie (najaar 2021) kijken we graag lokaal naar wat dit betekent voor de woningvraag en begeleiding.

Een concreet zorgproject dat nu voorbereid wordt is de realisatie van 24 zorgeenheden voor zowel cliënten van de Parabool als RIBW. Het plan is hier kleine, passende zorgeenheden te realiseren, maar wel op een flexibele wijze gebouwd.

Starters en spoedzoekers

De afgelopen jaren zijn verschillende acties ondernomen gericht op starters en spoedzoekers. Zo wordt sinds 2015, voor zowel jongeren als spoedzoekers, een deel van de woningvoorraad aangeboden via loting en hebben we in 2020 bij een deel van de seniorenvoorraad de labeling losgelaten. Hierdoor kan een grotere doelgroep reageren (waaronder ook jongeren, waarvoor de kleinere woningen ook zeer geschikt zijn). Tot slot bereiden we op dit moment gezamenlijk een pilot woningdelen voor.

Parents house

We willen graag de samenwerking voortzetten voor het Parents house. In afgelopen 2 jaar hebben we het Parents house als pilot ingezet en verder ontwikkeld. Eind 2020 hebben bestuurders uitgesproken om de pilot om te zetten naar een structureel ingebed aanbod van deze tijdelijke vorm van wonen (zolang daar behoefte aan is).

Statushouders

Ook in 2022 en 2023 streven we er graag gezamenlijk naar om de wettelijke taakstelling statushouders te realiseren. De taakstelling ligt in 2021 hoger dan het afgelopen jaar. Voor 2022 is deze nog niet bekend. We volgen samen de ontwikkelingen en de gevolgen voor de

prestatieafspraken.

De gezamenlijke voorlichting die 2x per jaar georganiseerd wordt met Vluchtelingenwerk, gemeente en SallandWonen ervaren wij als waardevol. We hopen dit initiatief in 2022 gezamenlijk voort te zetten.

Middeninkomens

We zijn er ook voor de middengroepen (als het hen niet lukt zelf een woning te bemachtigen). Dat doen we vanuit onze niet-DAEBtak, maar ook door de verkoop van bestaande huurwoningen. We onderzoeken de mogelijkheid van extra nieuwbouw voor middengroepen en we benutten de ruimte die er is binnen passend toewijzen.

Liberaliseren van woningen

In het kader van de nieuwe woningwet is met ingang van 1 januari 2018 de woningportefeuille administratief gescheiden. Hierbij is onderscheid gemaakt tussen activiteiten die vallen onder de kerntaak van een corporatie (Daeb activiteiten) en andere activiteiten (niet-Daeb). Bij de scheiding zijn 147 woningen (waarvan 88 in Raalte) vrijwillig overgedragen naar de niet-Daeb tak. Het basisuitgangspunt is dat de woningen die zijn overgeheveld naar de niet-Daeb tak bij mutatie tegen een marktconforme huurprijs worden aangeboden.

De aangeboden woningen voorzien in een behoefte die er momenteel is. Wij willen de uitgezette lijn in 2022-2023 voortzetten (liberaliseren van vrijkomende woningen in de niet Daeb portefeuille). Op voorhand is niet aan te geven welke woningen dit zullen zijn, dit is afhankelijk van daadwerkelijke mutaties/opzeggingen. In bijlage 2 is een lijst terug te vinden met de overgehevelde woningen van waaruit woningen geliberaliseerd kunnen worden.

Doorstroming

Het is erg belangrijk dat de doorstroming op de woningmarkt weer op gang komt. Dat betekent dat er bouwlocaties en herontwikkelingslocaties nodig zijn. Liefst nabij voorzieningen (herontwikkeling aanloopstraten centrum en leegstaand vastgoed), maar ook op uitleglocaties. Ook betaalbare koop en woningen in de middenhuur zijn noodzakelijk om de doorstroming op gang te krijgen. Op dit moment zijn deze oplossingen voor de verstopping op de woningmarkt (toevoegen betaalbare koop en middenhuur) vanuit wet- en regelgeving niet of niet zo eenvoudig door ons op te pakken³. Wij zien echter ook onvoldoende andere partijen ontstaan om die betaalbare koop en middenhuur te bouwen. Wij verkopen over het algemeen bestaande huurwoningen die qua prijs bereikbaar zijn voor de middengroepen. Het lijkt er meer en meer op dat wij met deze woningen een van de weinige aanbieders zijn van betaalbare koopwoningen. Wij verkennen ook of wij extra huurwoningen voor de middengroepen kunnen toevoegen als de vraag hoog blijft en het aanbod laag. Of we zoeken hiervoor de juiste samenwerkingspartners, waar een marktpartijenoverleg aan bij kan dragen.

Woonwagens

SallandWonen beheert en verhuurt de huidige woonwagenlocaties van de gemeente. De afspraken hierover zijn gedateerd. Wij stellen voor deze afspraken in 2021-2022 tegen het licht te houden en waar nodig te actualiseren.

³ Hoewel vanuit wetgeving de markttoets voor enkele jaren is afgeschaft, blijven er obstakels (bijvoorbeeld in het aantrekken van financiering).

4 Kwaliteit en duurzaamheid van woningen

De kwaliteit van de woningvoorraad bestaat uit verschillende elementen. Wij hebben duurzaamheid tot speerpunt benoemd.

4.1 Gevraagde inzet

In het Programma Wonen vraagt u ons op het gebied van kwaliteit en duurzaamheid in te zetten op:

1. Energetisch verbeteren van de woningvoorraad zodat gemiddeld energielabel A in 2030 gerealiseerd wordt.
2. Het breder zien van het begrip duurzaamheid en ook te kijken naar klimaatadaptief en natuurinclusief bouwen en verbouwen.

In de *Volkshuisvestelijke Rijksprioriteiten 2021-2024* wordt bij het investeren in sociale huurvoorraad aandacht gevraagd voor kwaliteitsaspecten en inzet op isolatie en de energietransitie.

4.2 Voorgenomen inzet SallandWonen

De kwaliteit van de woningen wordt in stand gehouden door het dagelijks en planmatig onderhoud. Bij projectmatig onderhoud zetten we op het vernieuwen en verduurzamen van de woningvoorraad.

Verduurzaming en onderhoud (voorheen groot onderhoud)

Voor de jaren 2021 en 2022 hebben wij de inzet op verduurzaming versneld. Door deze versnelling gaan we dit jaar al het project in de wijk de Maten afronden. Hier wordt onderhoud uitgevoerd bij circa 100 woningen. De woningen hebben na afronding van het onderhoud minimaal een energielabel A+.

Vitale wijken vragen ook om investeringen in de woonomgeving. In het programma geeft u aan dat u opgaven op het gebied van onderhoud openbare ruimte, duurzaamheid, klimaatadaptatie en levensloopbestendigheid zoveel mogelijk wilt verbinden. Zoals u weet zouden wij deze verbinding ook graag maken in wijken waar wij onderhoudsprojecten uitvoeren aan de huurvoorraad (zoals op dit moment in de Maten). Tot op heden komt deze samenwerking nog moeizaam tot stand. We zouden hier graag stappen in zetten. Voor het project de Maten is geconstateerd dat u op dit moment niet met de woonomgeving aan de slag gaat als gemeente. Wel verkennen we gezamenlijk de mogelijkheid het onderhoudsproject af te sluiten met een tuinenproject. In het kader van klimaatadaptatie willen we, samen met bewoners, aan de slag met het vergroenen van tuinen. We zijn benieuwd naar het voorstel van uw kant hiervoor.

Na afronding van het onderhoud in de Maten, is de intentie om in 2022 te starten met een drietal onderhoudsprojecten:

- Circa 145 woningen binnen het project 'nultredenwoningen diverse kernen (doorloop 2023);
- Circa 45 woningen wijk de Enk;
- Circa 26 woningen binnen het project 'diverse kernen';

In 2023-2024 verwachten wij met onderhoud aan de slag te gaan in de omgeving Rogge-/Haverstraat.

Duurzaamheid

Duurzaamheid is en blijft de komende jaren één van de belangrijkste opgaven. De gemiddelde index voor SallandWonen bedraagt 1,33 (1 januari 2021). Voor de gemeente Raalte zien de cijfers er als volgt uit:

- we zitten op een gemiddelde energie-index van 1,32 (label B)
- 1.492 woningen die voorzien zijn van zonnepanelen.
- 88% van de woningvoorraad heeft een groen energielabel.

In 2027 streven wij er naar dat de index gemiddeld kleiner of gelijk aan 1,2 is (label A).

Naast projectmatig onderhoud kunnen huurders op dit moment ook individuele aanvragen doen voor isolatie en zonnepanelen.

De afgelopen jaren hebben we met duurzaamheid vooral ingezet op isoleren. We willen de komende periode meer in gaan zetten op bewustwording en gaan in de loop van dit jaar ook doelen stellen op het gebied van circulariteit (en doen ervaring op met circulair bouwen binnen het project Olstergaard in Olst).

Monitoring

We hebben het energieverbruik van de Buitengewoonthuiswoning gemonitord (en praktijk blijkt overeen te komen met berekeningen vooraf). We overwegen tevens of we weer aftersales gesprekken in gaan zetten bij nieuwbouw en groot onderhoud, daarbij kan de ontwikkeling van de woonlasten een bespreekitem zijn.

Natuurinclusief bouwen

De aanwezigheid van natuur in de bebouwde omgeving resulteert in een betere leefomgeving voor mens en dier. Door natuurinclusief te bouwen en renoveren levert SallandWonen hier een bijdrage aan. SallandWonen heeft in de afgelopen 2 jaar een Soorten Management Plan (SMP) opgesteld voor gebouwbewonende diersoorten. Het doel van een SMP is om de populaties van soorten in stand te houden en waar mogelijk te verbeteren. Dit wordt gedaan door het aanbrengen van natuurinclusieve voorzieningen bij projecten verduurzaming en onderhoud en nieuwbouw/transformatie. Op basis van het SMP is eerder dit jaar, bij de provincie, een generieke ontheffing aangevraagd op de wet natuurbescherming voor een periode van 10 jaar (we verwachten rond de zomer de ontheffing te ontvangen). Het SMP is tot stand gekomen met behulp van vele vrijwilligers die in samenwerking met ecologen vogels en vleermuizen hebben geteld. Ook na het verkrijgen van de ontheffing zullen jaarlijks tellingen plaatsvinden om de ontwikkeling van diersoorten te monitoren.

Het SMP is nu gericht op gebieden waar wij bezit hebben en er plannen zijn voor onderhoud. We constateren echter ook veel verblijfplaatsen bij particulieren. We hopen dat u als gemeente nogmaals de opties wilt bekijken om ook voor gebieden met particuliere woningvoorraad over te gaan tot een Soorten Management Plan. We hopen zo voor de gehele gemeente de biodiversiteit te borgen en versterken.

Transitievisie warmte

We zien de energietransitie als een van de belangrijkste (gezamenlijke) opgaven. We zien ook de grote uitdaging hierbij om op dit moment hierover de juiste besluiten te nemen voor de toekomst. Wij hebben echter, net als alle andere gebouw-eigenaren, wel handelingsperspectief nodig. We zijn al volop aan het verduurzamen en willen verstandige investeringen doen waar we laten geen spijt van krijgen.

Woning-eigenaren

In veel wijken waar wij aan de slag gaan met verduurzaming staan in de directe omgeving van dit bezit ook woningen van particuliere eigenaren. Ook hier liggen kansen en opgaven

voor verduurzaming. In gesprekken geeft u aan in te willen zetten op een aanpak met zogenaamde 'no-regret' maatregelen (isolatie). Wij horen graag hoe u dit verder vorm gaat geven en waar we combinaties kunnen maken met projecten die wij de komende jaren gepland hebben staan.

Veiligheid

Belangrijk uitgangspunt ten aanzien van leefbaarheid is dat buurten en woningen schoon, heel en veilig zijn. In het kader van veiligheid zijn wij eind 2018 gestart met het vervangen van rookmelders. Vanwege de coronacrisis loopt de uitvoer van dit project enige vertraging op, waardoor wij verwachten in 2022 het project af te ronden (waarna het overgaat in een reguliere vervangingscyclus).

Naast aandacht voor brandveiligheid hebben we als corporatie ook aandacht voor inbraakveiligheid. Bij nieuwbouw en projectmatig onderhoud voorzien we de woning van hang- en sluitwerk dat voldoet aan het politiekeurmerk (bij projectmatig onderhoud passen wij dit toe op het moment van vervanging van de kozijnen).

5 Leefbaarheid en maatschappelijk vastgoed

De inzet van corporaties op het gebied van leefbaarheid is beperkt tot complexniveau en de directe omgeving van het complex. Ondanks deze beperkingen streven we ernaar om binnen de kaders van de woningwet gezamenlijk de vitaliteit van wijken te waarborgen en waar nodig te verbeteren.

5.1 Gevraagde inzet:

Op het gebied van leefbaarheid en maatschappelijk vastgoed worden voor ons de volgende aandachtspunten door u benoemd in de woonvisie:

1. Inzet voor leefbaarheid in wijken en kernen, zoals de bemiddeling bij overlast, verminderen achter de voordeurproblematiek, gezamenlijke inzet voor buurtbemiddeling. Daarnaast heeft de corporatie een belangrijke signalerende functie zoals vroegsignalering van schulden bij (beginnende) huurachterstand, constatering van verwaarlozing of zorgmijding.
2. Bijdragen aan leefbaarheidsinitiatieven van bewoners.
3. Samenwerking gemeente, SallandWonen, Wijz Welzijn, politie en basisscholen aan een wijkaanpak. Samen met inwoners gaan we werken aan de leefbaarheid van een wijk.
4. Deelname aan /belangrijke partner in het zorg en veiligheidsoverleg en het casusoverleg.

Volkshuisvestelijke Rijksprioriteiten 2021-2024: Investeren in leefbaarheid – door differentiatie van wijken, ontmoeten tussen bewoners en sociaal beheer.

5.2 Voorgenomen inzet SallandWonen

Wij zien het vitaal en leefbaar houden van wijken en kernen als een belangrijke taak die gezamenlijk met belanghouders wordt uitgevoerd. Wij nemen primair onze verantwoordelijkheid op het gebied van wonen. Wijken en dorpen hebben belang bij een veelzijdigheid van de bevolking. Wij dragen hieraan bij door woningen aan te bieden voor mensen die hier minder goed in kunnen voorzien.

Hoewel het over het algemeen goed gaat met de leefbaarheid in ons werkgebied, zien we wel in sommige buurten de leefbaarheid teruglopen (ook naar aanleiding van Corona neem het aantal leefbaarheidsissues toe). Wij zijn geen hulpverleners, maar we hebben een belangrijke

signalerende rol in de keten wonen, welzijn, zorg, onderwijs en werk. In die keten is de gemeente een belangrijke partner en regisseur. We moeten in die keten goed samenwerken en creatief zijn om de vitaliteit van wijken op peil te houden (ieders vanuit zijn eigen onderscheidende rol).

In 2022-2023 zetten we de bestaande inzet voort:

- Bemiddeling overlast
- Buurtbemiddeling (waarbij we jaarlijks de resultaten beoordelen)
- Achter de voordeur problematiek: inzet o.a. Humanitas
- Overlegvormen tussen diverse maatschappelijke partijen en gemeente zoals casusoverleg en multidisciplinair overleg
- Overige leefbaarheidsinitiatieven (tuinactie, bewonerscommissies etc.)
- Schuldpreventie
- Deelname aan de wijksafari

Bereiken huurders

Het voorbeeld 'aankpak verstening tuinen' genoemd onder 4.2, kan naast aandacht voor klimaat en uitstraling, ook bijdragen aan het stimuleren van ontmoeting. Contacten tussen ons en huurder, maar vooral ook tussen bewoners onderling. We willen als SallandWonen meer en zichtbaarder aanwezig zijn in de wijken. Hoe we daar verder op in gaan zetten werken we uit in onze leefbaarheidsvisie die we dit jaar opleveren.

Tweejaarlijks vragen wij onze huurders hoe ze de woning en buurt ervaren. We verwachten binnenkort de resultaten over 2021. Naar aanleiding hiervan komen we graag in gesprek over een gezamenlijke inzet in de wijken die slecht scoren. De lessen qua proces en goed werkende instrumenten die we opdoen in de Wilgensingel kunnen hiervoor gebruikt worden.

Maatschappelijk vastgoed

De exploitatie van maatschappelijk vastgoed vraagt geregeld onze aandacht. Bij vrijkomend maatschappelijk vastgoed of bij grote ontwikkelingen is het belangrijk gezamenlijk de juiste keuzes te maken, verwachtingen te managen en naar creatieve oplossingen te zoeken. Samenwerken, slim combineren van voorzieningen/gebruik van panden, geeft bovendien wellicht kansen panden vrij te spelen voor transformatie naar wonen. Wij verwachten ook in 2022-2023 een actieve, meedenkende houding van u ten aanzien van de exploitatie, maar ook voor transformatie van maatschappelijk vastgoed.

6 Partnerschap

In het bod hebben we verwoord hoe wij in 2022-2023 een bijdrage willen leveren aan de volkshuisvestelijke opgaven in de gemeente. Wij zien het als een gezamenlijk streven om te zorgen voor goed wonen in Raalte. Dit vergt inzet van onze kant, maar we vragen hierbij ook nadrukkelijk inbreng en initiatief vanuit de gemeente, vertaald naar concrete acties op het gebied van samenwerking wijken, transformatie van de huurportefeuille (nieuwbouw/verkoop) en duurzaamheid. Enkel door het koppelen van opgaven en inzet kunnen we de doelen uit de Programma Wonen bereiken.

Samengevat vragen wij aandacht van de gemeente voor de volgende onderwerpen:

- **Locaties om te bouwen** (paragraaf 1.2): We zijn blij dat een percentage van het bouwprogramma is gereserveerd voor sociale huur. Er moeten echter dan wel op korte termijn ook locaties beschikbaar komen om (gegarandeerd) sociale huurwoningen te kunnen realiseren. Dit kan door enerzijds het beschikbaar stellen van gemeentelijke

locaties, maar anderzijds ook door bij ontwikkelingen aan de voorkant een programma van eisen, inclusief sociale huur, mee te geven. Concreet bouwen we graag woningen op de uitbreidingslocatie Franscushof (en zien dit ook als een van de weinige opties om tijdig extra sociale huur aan de projectenportefeuille toe te kunnen voegen);

- **Passende kavels en grondprijzen** (paragraaf 1.2): Concreet horen we graag op welke locaties we de komende jaren de benodigde sociale huurwoningen kunnen realiseren en of we hierbij voor de korte termijn kunnen afspreken grondprijzen niet te verhogen;
- **Capaciteit en samenwerking:** De gemeente heeft een forse bouwambitie uitgesproken. Dit vraagt om capaciteit en intensivering van de samenwerking met partners actief op de lokale woningmarkt (paragraaf 1.2);
- **Betaalbare koop:** Realiseren van betaalbare koop is essentieel om *doorstroming* op gang te brengen (paragraaf 1.2), maar ook om perspectief te bieden aan de groep *middeninkomens* die nu tussen wal en schip vallen (paragraaf 2.2). Daarnaast is het belangrijk de verkoop van sociale huurwoningen te continueren om in te springen op deze vraag (niet passende producten worden afgestoten en de portefeuille wordt aangevuld met woningtypes die beter passen bij de sociale huursector).
- **Lokaal beleid:** We maken graag afspraken over lokaal maatwerk bij de toewijzingsnorm voor sociale huurwoningen (zolang de middeninkomens nog weinig kansen hebben om zelf te slagen op de woningmarkt), paragraaf 2.2;
- **Vitale wijken** (paragraaf 4.2): Vitale wijken vragen ook om investeringen in de woonomgeving. In het programma geeft u aan dat u opgaven op het gebied van onderhoud openbare ruimte, duurzaamheid, klimaatadaptatie en levensloopbestendigheid zoveel mogelijk wilt verbinden. Zoals u weet zouden wij deze verbinding ook graag maken in wijken waar wij onderhoudsprojecten uitvoeren aan de huurvoorraad. Tot op heden komt deze samenwerking nog moeizaam tot stand. We zouden hier graag stappen in zetten.
- **Klimaatadaptatie:** Voor het project de Maten is geconstateerd dat u op dit moment niet met de woonomgeving aan de slag gaat als gemeente. Wel verkennen we gezamenlijk de mogelijkheid het onderhoudsproject af te sluiten met een tuinenproject. In het kader van klimaatadaptatie willen we, samen met bewoners, aan de slag met het vergroenen van tuinen. We zijn benieuwd naar het voorstel van uw kant hiervoor (paragraaf 4.2)
- **Kaders om slim te verduurzamen:** We krijgen graag meer duidelijkheid/handelingperspectief (bij onderhoud) ten aanzien van de warmtetransitie (paragraaf 4.2);
- **Bereiken inwoners:** Bij schuldpreventie zijn de afgelopen jaren mooie stappen gezet op het gebied van samenwerking tussen partijen. De grootste opgave ligt nu nog in het bereiken van de doelgroep (paragraaf 2.2). We hopen de gezamenlijk inzet hierop de komende jaren verder uit te breiden. Bij veel thema's is het bereiken van en samenwerken met inwoners essentieel voor het slagen van projecten.
- **Samenwerken:** We staan de komende jaren voor forse opgaven. Zowel op het gebied van duurzaamheid, de forse bouwproductie, maar ook samenwerking in wijken. Deze ambities en opgaven vragen om het stellen van prioriteiten, netwerken, intensiveren samenwerking en het benutten kennis van de markt. We zien hierbij een regierol voor de gemeente, waarbij we uiteraard graag meedenken hoe dit verder vormgegeven kan worden.

We kijken ook graag samen met de huurdersorganisaties naar aanvullende activiteiten die bij kunnen dragen aan de realisatie van de prestatieafspraken.

7 Financiële paragraaf

De basis voor dit bod ligt in de meerjarenbegroting van SallandWonen die gemaakt is in het kader van de jaarplan 2021. Voor de gemeente Raalte zijn hierin de volgende uitgaven opgenomen.

Tabel 2: vastgoed gerelateerde uitgaven (bedragen zijn afgerond)

Indicatie voorgenomen vastgoedgerelateerde uitgaven Raalte	verwachting	
	2022	2023
Uitgaven in nieuwbouw huurwoningen en aankopen	8.080	5.994
Investerings projectmatig: investeringen inclusief duurzaamheid	3.358	5.073
Onderhoud: dagelijks, mutatie, planmatig en onderhoud projectmatig uitgevoerd (bij verduurzaming en onderhoud)	7.386	8.826
Overige duurzaamheidsuitgaven	388	396
Asbest verwijderen, individueel en schuurdaken	53	30
Totaal vastgoedgerelateerde uitgaven	19.265	20.319

Bedragen x € 1.000,-

In de komende periode vertalen wij nieuwe ontwikkelingen naar een nieuw jaarplan voor 2022. Zoals aangegeven in de inleiding presenteren wij in het bod onze voornemens, de definitieve inzet is onder voorbehoud van goedkeuring van het jaarplan 2022 (en volgend jaar het jaarplan 2023). Daarnaast maken wij zowel bij dit bod als bij de definitieve afspraken het voorbehoud dat wij voor de realisatie van de prestaties afhankelijk zijn van het borgingsplafond. Indien het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) deze niet afgeeft of beperkt, dan kan SallandWonen mogelijk afspraken niet nakomen.

7.2 Financiële continuïteit

SallandWonen

De genoemde investeringen uit het bod vallen binnen de kaders van de meerjarenraming en SallandWonen voldoet op basis van de gehanteerde beleidsuitgangspunten op dit moment aan de huidige normen van het toezichtkader dat door de Autoriteit Woningcorporaties (AW) en het WSW is opgesteld (zie bijlage 3). Naast de bekende ratio's (als ICR en LTV) toets het WSW bij SallandWonen ook of het businessmodel duurzaam is.

SallandWonen heeft (vooral voor de eerst jaren) een stevige ambitie ingerekend. Dit betreft voor een belangrijk deel ook investeringen in duurzaamheid (die we versneld oppakken) en kwalitatieve verbetering van bestaand bezit. Deze investeringen genereren vrijwel geen extra inkomsten en worden voor een groot deel gefinancierd met extra leningen. Hierdoor teert SallandWonen in op haar vermogenspositie. Voor de korte termijn is het WSW hiermee akkoord, maar zij hecht er aan dat (na 2024) de investeringen weer in gezonde verhouding staan tot de operationele kasstromen: het businessmodel weer duurzaam is.

Duurzaam businessmodel

Met het "duurzame businessmodel" wordt gekeken of een corporatie langdurig in de sector kan blijven presteren. Corporaties hebben de beschikking over drie financieringsbronnen voor hun investeringsambities, namelijk:

- Operationele kasstroom
- Nieuwe (geborgde) financiering
- Verkoop van woningen

Met deze beschikbare financieringsbronnen worden de investeringen (nieuwbouw, woningverbetering en leefbaarheid) gefinancierd. De operationele kasstroom is de belangrijkste financieringsbron. De tweede financieringsbron, nieuwe (geborgde) financiering, kan alleen in bepaalde gevallen ingezet worden. De rente op een nieuwe financiering moet namelijk voldaan worden uit de operationele kasstroom van de corporatie. Om de operationele kasstroom niet te verzwakken, zou de investering waarvoor financiering wordt aangetrokken dus moeten zorgen voor een extra operationele kasstroom.

De derde financieringsbron is de verkoop van woningen. Verkoop van woningen zorgt per definitie voor een daling van de exploitatiekasstroom.

In een duurzaam businessmodel van een corporatie is de inzet van de operationele kasstroom voor niet-rendabele investeringen noodzakelijk om het verlies van de investering te dekken. Het extern financieren van de niet-rendabele investeringen door middel van (geborgde) financiering zou de financiële positie en de investeringscapaciteit van de corporatie op lange termijn uithollen. Als een corporatie over een solide financiële positie beschikt, is op basis van volkshuisvestelijke motieven dit "uithollen" voor een korte periode wel mogelijk. Hierdoor teert de corporatie wel in op haar vermogen. Interen op de reserves is maar een beperkt aantal jaren mogelijk.

Sector

De geschetste problematiek speelt niet alleen bij SallandWonen, maar breed in de sector. Er is landelijk een grote discussie over het duurzame businessmodel van corporaties en de (oplopende) belastingdruk. De belastingen drukken een flinke stempel op de operationele kasstroom en de duurzaamheid van het businessmodel. Daarbij gaan zaken als verdere kostenstijgingen en de landelijke huurbefriezing in 2021 (met beperkte compensatie) impact hebben op de kasstromen. De volkshuisvestelijke opgave daarentegen neemt alleen maar toe (bestrijden wooncrisis, energietransitie etc.). Ook in het rapport 'opgaven en middelen corporatiesector' is geconcludeerd dat corporaties bij handhaving van het huidige beleid te weinig middelen hebben om hun maatschappelijke opgaven tot en met 2035 uit te voeren.

De financiële doorrekeningen laten zien dat we een grens bereiken qua financiële haalbaarheid. Het blijft erg belangrijk dat we een goede balans houden tussen korte en lange termijn belangen. We komen graag verder in gesprek over de lokale opgaven die er liggen in relatie tot ons business model. Onze financiële polsstok is niet oneindig en we zullen zeer waarschijnlijk keuzes moeten gaan maken ten aanzien van de inzet op het gebied van beschikbaarheid, betaalbaarheid en kwaliteit. Landelijk zetten we als sector het gesprek voort over mogelijke lastenverlichting op het gebied van de heffingen. Lokaal kijken we graag hoe we gezamenlijk het realiseren en onderhouden van de sociale huurwoningen op goede wijze door kunnen zetten.

Bijlage 1: Verkoopportefeuille naar postcodeniveau Gemeente Raalte

Op 1 januari 2021 hebben binnen de gemeente Raalte 507 woningen het label verkoop. Dit betekent niet dat SallandWonen de ambitie al deze 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 2022-2023 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	Appartemen	Nultreden	Eengezinsw
8101	OWK003 - Blekkerhoek			0
	OWK005 - Westdorp			61
	OWK007 - Langkamp			83
	OWK008 - Hartkamp			62
8102	OWK002 - De Enk			15
	OWK003 - Blekkerhoek			17
	OWK006 - Olykampen	19		102
	OWK009 - Vloedkampen		1	38
8103	OWK011 - Het Overstigt/Salland			2
8105	OWK033 - Luttenberg			5
8106	OWK032 - Marienheem		4	6
8107	OWK034 - Broekland		1	8
8111	OWK030 - Heeten			13
8112	OWK031 - Nieuw-Heeten		2	11
8141	OWK020 - Heino dorp			20
	OWK021 - Heino Zuid			22
	OWK022 - De Kampen			15

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.
- 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)

Bijlage 2: Woningen in niet-Daeb portefeuille

Locatie	Aantal	Toelichting
Gemeente Raalte	Totaal 110	
Lindehof 24-70	20	Bij scheiding reeds geliberaliseerd
Venebrugge	2	
Sterappel 2-15	11	Vrijwillig overgeheveld
De Spinde 40	1	
Weidelaan 243-245	2	
Koningsspil 69-87/125-131	14	
Westdorplan 77-123	24	
Wilhelminastraat 3-9	4	
Tulpenstraat 12-22	6	
Maisakker 1-15	15	
Rozenstraat 29-37/43-45/56-60	11	

Bijlage 3: financiële parameters

