

Prestatieafspraken Raalte

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.

1. Voldoende en geschikt aanbod

In deze tijd van schaarste op de woningmarkt is 'voldoende en geschikt aanbod' een belangrijk thema. Er is in de toekomst vraag naar een ander type huurwoning (klein en levensloopbestendig in plaats van grote eengezinswoningen) en op korte termijn is ook nog vraag naar meer huurwoningen.

UITVOERINGSAGENDA

	Beoogd resultaat	Wat doen we?	Regie bij								
1	Het aantal huurwoningen laten groeien (tot 2024)										
1.1	Realiseren van de geraamde groei	Gezamenlijk wordt ingezet op het realiseren van de volgende groei en transformatie van de huurwoningportefeuille, ieder vanuit de eigen rol. Samengevat gaat het om de volgende aantallen: <table><tr><th>Raming</th><th>2022-2023</th><th>Toelichting</th></tr><tr><td>Nieuwbouw (klein/levensloopbestendig)</td><td>48 regulier 24 zorg</td><td rowspan="2">Marge van 15% voor zittende huurders en geschonden blokken</td></tr><tr><td>Verkoop (vooral eensgezinswoningen)</td><td>15 in 2022 20 in 2023</td></tr></table>	Raming	2022-2023	Toelichting	Nieuwbouw (klein/levensloopbestendig)	48 regulier 24 zorg	Marge van 15% voor zittende huurders en geschonden blokken	Verkoop (vooral eensgezinswoningen)	15 in 2022 20 in 2023	SAMEN
Raming	2022-2023	Toelichting									
Nieuwbouw (klein/levensloopbestendig)	48 regulier 24 zorg	Marge van 15% voor zittende huurders en geschonden blokken									
Verkoop (vooral eensgezinswoningen)	15 in 2022 20 in 2023										
1.2	Nieuwbouw tot 2024	SallandWonen zorgt (onder voorbehoud ¹) voor het toevoegen van 48 woningen door nieuwbouw in 2022 en 2023 (Franciscushof, Marissink, Molenweg, Luttenbergerweg) en start met de transformatie van het Kulturhus (oplevering 2024). Ook realiseert SallandWonen 24 zorgeenheden op de Ware (intentie oplevering eind 2023).	SW								
1.3	Locaties	SallandWonen kan de aantallen onder 1.2 alleen realiseren als er tijdig locaties beschikbaar zijn. Gemeente stelt of gemeentelijke locaties beschikbaar of werkt mee aan het planologisch mogelijk maken van woningen op locaties van derden.	GEM								
1.3	Grondprijzen	De gemeente zal de grondprijs in 2022 niet verhogen en bij een verhoging in 2023 uiterlijk Q 1 2022 het gesprek aangaan met SallandWonen.	GEM								
1.4	Verkoop tot 2024	SallandWonen gaat in 2022 uit van 15 verkopen en in 2023 van 20 verkopen. SallandWonen gaat als de verkoopaantallen meer dan 15% afwijken van deze afspraak in overleg hierover. Bij verkoop wordt (bij niet groene labels) een energiescan aangeboden.	SW								
2	Andere samenstelling van de sociale huurwoningvoorraad en meer diversiteit in wijken										
2.1	Aanwezigheid in wijken en kernen	Door een gerichte verkoopstrategie in wijken met veel sociale huur, nieuwbouw van sociale huur en aanvullend toewijzingsbeleid wordt meer diversiteit in wijken	SW								

¹ Borgingsruimte WSW, locaties en bestemmingsplanprocedures

		gerealiseerd. Voor de buurtdorpen geldt maatwerk per kern waarbij SallandWonen in alle kernen bezit houdt.	
3.	Beschikbaarheid voorraad		
3.1	Vorrang nieuwbouw en verkoop huurwoningen	Door huurders voorrang te geven, bij een gedeelte van de nieuwbouw en bij verkoop van huurwoningen, bevorderen we de doorstroming. Q1 2023 meten we de effecten hiervan.	SW
4.	Kansen voor starters en spoedzoekers		
4.1	Flexwonen	1. In 2021-2022 wordt gestart met een pilot woningdelen. Q3 2022 evalueren we dit en bepalen we het vervolg. 2. Gemeente start actief de zoektocht naar de mogelijkheden om flexwonen te realiseren (Q2 2022 inventarisatie gereed).	SW GEM
5	Woonruimteverdeling		
5.1	Maatregelen weigering en loting	SallandWonen zet sancties in bij weigeren van een woningtoewijzing en onderzoekt aanvullende maatregelen bij loting.	SW
5.2	Regionaal woonruimteverdeelsysteem	SallandWonen verkent de mogelijkheden aan te sluiten bij een regionaal verdeelsysteem. Verkenning wordt besproken met partners (Q2 2022).	SW
ONTWIKKELAGENDA			
	Beoogd resultaat	Wie doet wat?	Regie bij
1.	Borgen van voldoende nieuwbouw sociale huurwoningen vanaf 2023 en mogelijk versnellen opgave		
1.1	Doorkijk omvang behoefte	In 2022 wordt opnieuw een woningmarktanalyse uitgevoerd	SAMEN
1.2	Voldoende bouwlocaties	De gemeente vertaalt in de periode 2022-2030 opgave van 25% sociale huur in de nieuwbouw naar concrete bouwlocaties (gemeentelijke en locaties van ontwikkelaars). Partijen kijken samen welke acties nodig zijn om woningbouw op deze en reeds bekende locaties te versnellen.	GEM SAMEN
1.3	Voldoende investeringsvermogen	SallandWonen onderzoekt of het haalbaar is de groei langer door te zetten indien dit nodig mocht zijn. De haalbaarheid hiervan hangt samen met de ontwikkeling van de landelijke belastingdruk voor woningcorporaties. SallandWonen organiseert hierover het gesprek met partijen zodra hierover duidelijkheid is in het nieuwe regeerakkoord.	SW
1.4	Intensivering samenwerking	1. Uitbreiding van capaciteit, intensiveren van de samenwerking op dit vlak en een actieve samenwerking met meerdere partijen is nodig. 2. Dit doen we onder andere door het reguliere overleg gemeente-SallandWonen (4 x per jaar) en het weer structureel oppakken van het marktpartijenoverleg.	SAMEN GEM

2. Betaalbaar wonen

Betaalbaarheid is één van de belangrijkste opgaven en onverminderd van kracht. In deze onzekere economische tijden is het voorkomen van schulden en huisuitzettingen van groot belang en blijven we inzetten we op het bereiken en goed informeren van de doelgroep.

UITVOERINGSAGENDA

	Beoogd resultaat	Wat doen we?	Regie bij
1.1.	Jaarlijkse huurverhoging	SallandWonen kiest voor gematigd huurbeleid (gemiddeld inflatievolgend) en geeft dit via het reguliere adviestraject samen met de Huurderbelangenorganisaties vorm.	SW
1.2.	Inkomensafhankelijke huurverhoging	SallandWonen voert in 2022 de inkomensafhankelijke huurverhoging in, geeft dit samen met de Huurderbelangenorganisaties vorm en evalueert dit na 1 jaar.	SW
1.3.	Vrije toewijzingsruimte	Tot en met 2024 leggen partijen 15% als vrije toewijzingsruimte vast waarbij niet meer van deze toewijzingsruimte wordt ingezet dan nodig.	SAMEN
1.4.	Voorkomen problematische schuldsituaties	1. Ingezet wordt op vroegtijdig signaleren van achterstanden en persoonlijk contact, dit om problematische schulden te voorkomen (conform overeenkomst vroegsignalering). Maatwerk is mogelijk. 2. Bij meervoudige problematiek wordt samengewerkt en passende hulpverlening aangeboden. Gezamenlijk wordt ingezet op het bereiken en informeren van de doelgroep.	SW GEM

ONTWIKKELAGENDA

	Beoogd resultaat	Wie doet wat?	Regie bij
1.	Monitoren vrije toewijzingsruimte	1. Jaarlijks monitoren van de slagingskansen van verschillende doelgroepen en het gebruik van de vrije toewijzingsruimte. 2. Verkennen welke toewijzingsruimte wenselijkheid is vanaf 2024 (uiterlijk Q2 2023).	SW SAMEN

3. Specifieke doelgroepen

Het moet goed wonen zijn voor alle (inkomens)groepen, ook als dit door een bepaalde beperking of kwetsbaarheid minder vanzelfsprekend is of wanneer er een specifieke woningbehoefte bestaat. Passende huisvesting, samenwerking en begeleiding zijn hierbij belangrijke thema's. In deze gespannen woningmarkt zien we dat het de komende twee jaar een uitdaging wordt om iedereen en iedere doelgroep tijdig een passende woning te bieden.

UITVOERINGSAGENDA

	Beoogd resultaat	Wat doen we?	Regie bij
1.1.	(Langer) zelfstandig thuis wonen	1. 80% van de nieuwbouw van huurwoningen is geschikt om langer zelfstandig thuis te wonen. 2. Bij onderhoud wordt waar mogelijk rekening gehouden met aanpassingen om veilig en comfortabel langer zelfstandig te wonen. 3. De gemeente start in 2022 met een nog vorm te geven project om meer bewustwording te creëren en onafhankelijk advies over langer zelfstandig thuis	SW SW GEM

		wonen mogelijk te maken. Hierbij worden ook aanvullende instrumenten voor doorstroming onderzocht.	
1.2.	Afstemming zorgpartijen	We zetten het breed opgezette zorgpartijenoverleg voort. De prestatieafspraken en de samenwerking bij uitstroom zijn te bespreken onderwerpen voor 2022 voor dit overleg.	SW
1.3.	Uitstroom	1. SallandWonen heeft afspraken met zorgpartijen over de uitstroom beschermd wonen en maatschappelijke opvang. 2. In 2022 wordt bekeken welke afspraken er nodig zijn voor de jeugdzorg (na de visie van de regio)	SW GEM
1.4.	Statushouders	Partijen streven naar het behalen van de wettelijke taakstelling en zetten de gezamenlijke voorlichting voor nieuwkomers voort. SallandWonen en huurdersorganisaties vragen gemeente ook andere vastgoedeigenaren die een bijdrage leveren in de taakstelling te benaderen. Indien meer dan 10% van de totale toewijzingen naar statushouders gaan (signaalwaarde), bespreken partijen welke aanvullende maatregelen nodig en mogelijk zijn.	SAMEN
1.5.	Middeninkomens	1. Gemeente realiseert woningen in de betaalbare koop t.b.v. van de middeninkomens en inzet op doorstroming. 2. SallandWonen verhuurt 98% van haar woningen die vrijkomen in de niet-daeb tak in het segment van middeldure huur (waarmee ze bereikbaar zijn voor middeninkomens).	GEM SW
1.6.	Woonwagens	In 2022 (Q 2) evalueren gemeente en SallandWonen de afspraken over het beheer van de woonwagenlocaties.	GEM

4. Kwaliteit en duurzaamheid

Naast het energetisch verbeteren van de woningvoorraad (gemiddeld energielabel A in 2030) kijken we de komende jaren steeds breder naar het begrip duurzaamheid met als doel een woonomgeving die duurzaam, klimaatbestendig, waterrobuust en biodivers is.

UITVOERINGSAGENDA

	Beoogd resultaat	Wat doen we?	Regie bij																		
1	Verduurzamen en onderhoud																				
1.1.	Verduurzamen van de huurwoningvoorraad	Projectmatig verduurzamen (in combinatie regulier onderhoud)<table><tr><th>Wijk</th><th>Aantal (indicatief)</th><th>Jaar</th></tr><tr><td>De Maten</td><td>100</td><td>2022 afgerond</td></tr><tr><td>Nultreden diverse kernen</td><td>145</td><td>2022 en 2023 start</td></tr><tr><td>De Enk</td><td>45</td><td>2022 start</td></tr><tr><td>Diverse kernen</td><td>26</td><td>2022 start</td></tr><tr><td>Roggestraat/Haverstraat</td><td>Ntb</td><td>2023-2024</td></tr></table>	Wijk	Aantal (indicatief)	Jaar	De Maten	100	2022 afgerond	Nultreden diverse kernen	145	2022 en 2023 start	De Enk	45	2022 start	Diverse kernen	26	2022 start	Roggestraat/Haverstraat	Ntb	2023-2024	SW
Wijk	Aantal (indicatief)	Jaar																			
De Maten	100	2022 afgerond																			
Nultreden diverse kernen	145	2022 en 2023 start																			
De Enk	45	2022 start																			
Diverse kernen	26	2022 start																			
Roggestraat/Haverstraat	Ntb	2023-2024																			
1.2.	Individuele verbetering	Bij individuele aanvragen worden zonnepanelen geplaatst, kan een cv aangebracht worden of kan men kiezen voor elektrisch koken	SW																		
2	Duurzaamheid breed																				
2.1.	Circulariteit	In 2022 stelt SW haar doelen vast op het gebied van circulariteit.	SW																		

prestatieafspraken Raalte 14-10-2021

2.2.	Natuurinclusief	SallandWonen heeft een soortenmanagementplan opgesteld (en heeft inmiddels een ontheffing op de Wet natuurbescherming ontvangen voor 10 jaar). Gemeente implementeert in 2022 de nieuwe gedragscode soortbescherming gemeenten.	GEM
2.3	Klimaatadaptatie	1. Afstemming en samenwerking op dit gebied verder verbeteren (vaste aanspreekpunten/duidelijke overlegstructuur) 2. Gemeente en SallandWonen starten een project (vergroening van tuinen) in de Maten (1 ^e helft 2022). 3. SallandWonen zet in haar tuinenbeleid in op vergroenen van tuinen. Voor resultaten hierin is zij afhankelijk van bereidheid huurders. Om bewustwording van bewoners te vergroten zet SallandWonen graag in op gezamenlijke voorlichting richting bewoners.	SAMEN
2.4.	Veiligheid	Afronding project vervangen rookmelders in 2022.	SW
2.5.	Warmtetransitie	Gemeente stelt in 2021 een warmtetransitievisie vast en ontwikkelt in 2022 gezamenlijk met SallandWonen een uitvoeringsplan (zie ontwikkelagenda)	GEM
ONTWIKKELAGENDA			
	Beoogd resultaat	Wie doet wat?	Regie bij
1	Aanpak klimaatadaptatie verder ontwikkelen		
1.1	Doelen klimaatadaptatie	Partijen stellen gezamenlijk doelen vast en vertalen dit naar concrete afspraken (2022/2023). Hierbij wordt gebruik gemaakt van kennis opgedaan in concrete projecten (bijvoorbeeld Maten).	GEM
1.2	Uitvoering Warmtevisie	1. Gemeente heeft de regie in de warmtetransitie. Zij ontwikkelt in samenspraak met SallandWonen een uitvoeringsplan voor de Warmtevisie. Gezamenlijk wordt geëxperimenteerd en kennis gedeeld. 2. SallandWonen deelt de kennis opgedaan uit de nieuwste Aedes routekaart ² met partijen. 3. SallandWonen maakt een plan voor after sales bij verduurzamingsprojecten, waarbij aandacht zal zijn voor monitoring energieverbruik, maar ook duurzaamheidstips gegeven worden.	GEM SW SW
1.3	Samenwerking in wijken	Partijen ontwikkelen voor 2023 een werkwijze om de samenwerking in wijken/verbinden van opgaven beter vorm te geven (o.a. het afstemmen van onderhoudsagenda's). Hierbij wordt gebruik gemaakt van kennis opgedaan in concrete projecten zoals de Wilgensingel en het Gerrit Norpplein.	GEM

² De routekaart geeft een beeld van de verduurzamingsopgave van de corporatie in samenhang met de gemeentelijke route naar aardgasvrije wijken.
prestatieafspraken Raalte 14-10-2021

5. Leefbaarheid en maatschappelijk vastgoed

Het borgen van de vitaliteit van wijken en waar nodig inzetten op verbetering vraagt om een gezamenlijk inzet. Naast het continueren van de huidige inzet, meten partijen de ontwikkeling van de leefbaarheid in wijken en gaan in gesprek met bewoners.

UITVOERINGSAGENDA

OPVOLGENDE WERKEN												
	Beoogd resultaat	Wat doen we?	Regie bij									
1.1	Inzet leefbaarheid	<table><tr><td>instrumenten</td></tr><tr><td>Bemiddeling overlast</td></tr><tr><td>Buurtbemiddeling</td></tr><tr><td>Achter de voordeur oa inzet Humanitas</td></tr><tr><td>Casusoverleg en MDO</td></tr><tr><td>Schuldpreventie</td></tr><tr><td>Wijksafari</td></tr><tr><td>Aanpak versteende tuinen</td></tr><tr><td>Overige leefbaarheidsinitiatieven</td></tr></table>	instrumenten	Bemiddeling overlast	Buurtbemiddeling	Achter de voordeur oa inzet Humanitas	Casusoverleg en MDO	Schuldpreventie	Wijksafari	Aanpak versteende tuinen	Overige leefbaarheidsinitiatieven	SAMEN
instrumenten												
Bemiddeling overlast												
Buurtbemiddeling												
Achter de voordeur oa inzet Humanitas												
Casusoverleg en MDO												
Schuldpreventie												
Wijksafari												
Aanpak versteende tuinen												
Overige leefbaarheidsinitiatieven												
1.2	Huurderstevredenheid	1. Tweejaarlijks peilt SallandWonen de huurderstevredenheid incl. beleving van de buurt. 2. Resultaten kunnen leiden tot een gezamenlijke inzet in een bepaalde wijk	SW SAMEN									
1.3	Vitale wijken	1. Tuinenproject van grijs naar groen Wilgensingel. 2. Inventariseren hoe ongediertebestrijding beter opgepakt kan worden.	SAMEN SW									
1.4	Maatschappelijk vastgoed	Maatschappelijk vastgoed is een vast bespreekpunt in het regulier bestuurlijk overleg	GEM									

6. Samenwerking en monitoring

Ontwikkelingen op de woningmarkt staan niet stil. Het is daarom van wezenlijk belang om gedurende de looptijd van de afspraken nieuwe ontwikkelingen met elkaar te bespreken, de voortgang van de afspraken te bewaken en tussentijds te bekijken of bijstelling van de afspraken nodig is.

1.1	Monitoring	Elke 4 maanden wordt de monitor prestatieafspraken bijgewerkt en gedeeld in de ambtelijke werkgroep en het bestuurlijk overleg Gemeente-SallandWonen. De monitor bevat de stand van de huurwoningmarkt en de stand van zaken van de prestatieafspraken	SW GEM
1.2.	Gezamenlijk bestuurlijk overleg	Minimaal 1 x per jaar, rond juni/juli, vindt er bestuurlijk overleg Huurdersorganisaties-Gemeente-SallandWonen plaats. In het bestuurlijk overleg juni/juli 2022 vindt een tussentijdse evaluatie van de prestatieafspraken plaats. Aanpassing van de afspraken voor het jaar 2023 is, indien nodig, dan mogelijk.	SAMEN
1.3.	Gezamenlijk ambtelijk overleg	De ambtelijke werkgroep Huurdersorganisaties-Gemeente-SallandWonen komt minimaal 2 x per jaar samen om nieuwe ontwikkelingen en de voortgang van de afspraken te bespreken	SAMEN
1.4.	Bestuurlijk overleg Gemeente-SallandWonen	Elk kwartaal is er een bestuurlijk overleg Gemeente-SallandWonen	GEM