



Huurders
vereniging
Salland



Prestatieafspraken Olst-Wijhe

Kaderafspraken 2017-2021
Jaarafspraken 2020

Gemeente Olst-Wijhe
SallandWonen
Huurdersvereniging Salland
Huurdersbelangen Salland

23-10-2019

Inleiding

De gemeente Olst-Wijhe, woningcorporatie SallandWonen, huurdersvereniging Salland en huurdersbelangen Salland willen met elkaar samenwerken in een partnerschap. De vier partijen hebben het gezamenlijk streven dat het goed wonen is in Olst-Wijhe.

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

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

Kaderafspraken en jaarafspraken

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

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

In de jaarafspraken worden de concrete werkzaamheden en activiteiten benoemd die dat betreffende jaar zullen plaatsvinden. Door de afspraken telkens jaarlijks te maken, wordt bewerkstelligd dat partijen met elkaar in gesprek blijven en snel kunnen inspelen op ontwikkelingen. Het jaar 2020 is het laatste jaar waarvoor jaarafspraken worden gemaakt onder de kaderafspraken 2017-2021. In het jaar 2020 werken we aan nieuwe kaderafspraken die vanaf 2021 gelden.

Type afspraken

In dit document wordt gewerkt met drie typen afspraken:

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

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

Ondertekening

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

Ondertekend op ...

M. Blind
wethouder (o.a. portefeuille volkshuisvesting en grondbeleid)
gemeente Olst-Wijhe

M. Kool
directeur-bestuurder
SallandWonen

M. Perton
voorzitter
Huurdersbelangen Salland

W.A.J. Baelemans
voorzitter
Huurdersvereniging Salland

Algemene afspraken

Jaarcyclus samenwerking (P)

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

Monitoring (P)

De volgende zaken uit deze overeenkomst worden gemonitord:

Per 4 maanden:

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

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

Per jaar:

1. Beschikbaarheid: de jaartrend van de gegevens zoals hierboven per 4 maanden (onder 1 a en b) beschreven
2. Betaalbaarheid:
 - a. de effecten van de invoering van de passendheidstoets en de betaalbaarheid in het algemeen.
 - b. % toewijzingen aan huurtoeslagontvangers (minimaal 70%)
 - c. het aantal verhuringen naar huurklasse
 - d. gerealiseerd huurverhogingspercentage door huurverhoging bij mutatie (huurharmonisatie)
3. Duurzaamheidsmaatregelen: energieindex en aantal zonnepanelen

4. Sociaal beleid:
 - a. aantal huisuitzettingen;
 - b. aantal zaken buurtbemiddeling;
 - c. trends en ontwikkelingen.

Voorbehoud (P)

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

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

Beschikbaarheid

1. Omvang sociale sector (I)

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

Jaarafpraak 2020:

- De huurvoorraad van SallandWonen blijft ook in 2020 zoveel mogelijk op peil (grote kernen, zie ook 2^e paragraaf/’Onttrekken van woningen aan de voorraad’). Het voornemen is rond de 10 woningen te verkopen in de gemeente Olst-Wijhe. Daarbij staat het op de planning om in 2020 te starten met de bouw van 6 woningen en 15 woningen op te leveren (gestart in 2019) . Zie punt 4/nieuwbouw. (I)
- Per vier maanden volgen we de ontwikkelingen op de huurmarkt (zie monitoring hoofdstuk 1). (P)
- Eind 2019/begin 2020 stelt SallandWonen een nieuw portefeuilleplan vast. Basis hiervoor is het onderzoek naar de gewenste omvang van de sociale huurvoorraad in de toekomst, uitgevoerd door Rigo. Gemeente en huurdersorganisatie worden hierbij actief betrokken (P).
- Op het moment dat de vraag groter of kleiner is dan voorspeld, sturen we waar mogelijk bij. Hierbij kijken we uiteraard verder dan de ontwikkelingen op één monitormoment. Indien de druk op de huurmarkt toeneemt (minimaal twee achtereenvolgende monitormomenten), gaan partijen in overleg om te kijken of extra maatregelen nodig zijn. Dit is een gezamenlijke verantwoordelijkheid van gemeente en SallandWonen. (G)
Bijsturen kan door wijzigingen in het verkoopprogramma, de nieuwbouwprojecten, tijdelijke (vastgoed)oplossingen of de toewijzingsmethodiek. We zijn ons er hierbij van bewust dat bijsturing in vastgoedkeuzes (verkopen/nieuwbouw) veelal niet in een lopend begrotingsjaar zijn te realiseren. (I)
- Partijen vinden maatwerk per kern belangrijk. Per kern wordt gekeken naar de (kwalitatieve) vraag en het beschikbare aanbod. Hiervoor wordt ook input opgehaald bij lokale partijen als een Plaatselijk Belang. Tijdens overleg met deze partijen worden zaken als het verkoopbeleid, huur- en toewijzingsbeleid en vastgoedinvesteringen besproken. SallandWonen neemt deze input mee in haar strategiebepaling. Hierbij is het uiteraard belangrijk een strategie te kiezen die zowel voor de korte als lange termijn verantwoord is. (P/I)
- Gemeente neemt het initiatief om jaarlijks een gezamenlijk overleg te plannen met Plaatselijke belangen, SallandWonen en gemeente, waarbij bestuurders vertegenwoordigd zijn. (P)

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

Het gaat bij beschikbaarheid niet enkel om aantallen woningen, maar vooral ook om de beschikbaarheid van passende woningtypes. De doelgroep in de sociale huursector is vaker alleenstaand, senior en/of zorgbehoevend. Er ligt een grote uitdaging de portefeuille met huurwoningen hier op aan te passen.

SallandWonen werkt via verkoop aan een toekomstbestendige woningportefeuille. Grotere woningen worden afgestoten en kleinere eenheden (bij voorkeur eenvoudig nultreden te maken) worden toegevoegd. De verkoopportefeuille zit verspreid door de gemeente (zie bijlage 1), waarbij SallandWonen heeft uitgesproken in alle kernen aanwezig te blijven. Verkoop vindt hoofdzakelijk plaats in het segment eengezinswoningen, waarmee het bijdraagt aan de gewenste verandering in de woningportefeuille.

Jaarafpraak 2020:

- SallandWonen heeft het voornemen binnen de gemeente Olst-Wijhe rond de 10 woningen te verkopen in 2020. Dit betreft een indicatie van het aantal verkopen, waarbij overleg plaatsvindt indien dit aantal meer dan 15% gaat afwijken. De situatie op de woningmarkt bepaalt op dat moment hoe we handelen. Verkoop uit de verkoopportefeuille aan zittende huurders vindt altijd doorgang, ook bij een grotere afwijking. (G)

Daarnaast zijn een aantal aanvullende uitzonderingen benoemd:

- Voor de kernen Den Nul en Boskamp is in het kader van het groot onderhoud een gezamenlijk scan van de wijk gemaakt. Hieruit komt naar voren dat beide kernen verhoudingsgewijs veel huurwoningen hebben. Belangrijk is dat verkoop in deze kernen op gang blijft. Verkoop van woningen met een verkooplabel in deze dorpen worden buiten de verkoopaantallen gehouden (wel wordt rekening gehouden met de lokale markt).
- Met de Vereniging van Eigenaars van twee complexen zijn in het verleden afspraken gemaakt dat leegkomende woningen altijd in de verkoop gaan. Gezien deze lopende afspraken worden verkopen bij deze twee complexen tevens buiten de verkoopaantallen gehouden.
- Indien het maximale verkoopaantal is bereikt, blijven er wel mogelijkheden om verkoop uit blokken waarvan het merendeel is verkocht door te laten gaan. Hierbij monitoren partijen wel aantallen en effect op de woningmarkt en wordt een te hoge concentratie van verkoop in één kern zoveel mogelijk voorkomen.

3. Voorkomen leegstand (G)

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

4. Nieuwbouw (I)

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

We maken de volgende afspraken:

- Gegeven de te verwachten kwalitatieve vraag realiseert SallandWonen bij voorkeur nieuwbouw op inbreidingslocaties. Echter kijkend naar de nieuwbouwopgave in de huur en het

groter wordende belang van gemixte wijken, vinden partijen het belangrijk om ook sociale huur te realiseren op uitbreidingslocaties) (I)

- Om dit mogelijk te maken, zorgt de gemeente voor voldoende planologisch-juridische plancapaciteit (I).
- Jaarlijks verkennen partijen de nieuwe mogelijkheden voor nieuwbouwproductie voor jaar 3 t/m 5 en leggen afspraken vast voor de eerste jaren. (P)

Jaarafpraak 2020:

- SallandWonen is in 2019 gestart met de bouw van huurwoningen op twee locaties binnen de gemeenten Olst-Wijhe. De oplevering zal in 2020 plaatsvinden.
 - 11 grondgebonden woningen locatie Noorder Koeslag (Wijhe);
 - 4 grondgebonden woningen locatie Zonnekamp Oost (Olst). (I)
- SallandWonen heeft de intentie om in 2020 te starten met de bouw van huurwoningen in Wijhe.
 - 6 wooneenheden locatie oudheidskamer (Wijhe); De gemeente spant zich in om de benodigde bestemmingsplanprocedure zo spoedig mogelijk te doorlopen.
- Ook meerjarig blijft SallandWonen inzetten op vernieuwing van de portefeuille en heeft zij de intentie om in 2021 en verder 20 woningen op locatie Aberson te realiseren, 20-26 woningen op de locatie Olsterkampweg en 10-16 woningen aan de Olstergaard De gemeente spant zich in om de benodigde bestemmingsplanprocedure zo snel mogelijk te doorlopen. (I)
- Voor de gewenste transformatie van de sociale huursector is, buiten bovenstaande locaties, meer nieuwbouw benodigd. Hierbij streven partijen naar versnellen van de transformatie van de huurportefeuille: meer en sneller kleinere eenheden toevoegen en grote eenheden afstoten. De gemeente spant zich in voor voldoende, voor sociale huur geschikte, locaties. Het kan gaan om gemeentegronden of gronden van derden. (I)
- In 2020 verkennen partijen nader de mogelijkheden voor de realisatie van huurwoningen op de scholenlocaties, met name in Olst. (P)

Preferente positie (G)

Gemeente en SallandWonen spreken af dat SallandWonen een preferente positie heeft bij de uitgifte van gemeentegronden ten behoeve van sociale huurwoningen. Bij deze projecten krijgt SallandWonen als eerste de mogelijkheid een plan in te dienen, binnen de gemeentelijke kaders. Pas wanneer SallandWonen niet binnen deze uitgangspunten en gestelde tijdsplanning een plan wil of kan indienen en na onderling overleg zal de gemeente derden benaderen. Daarnaast spant de gemeente zich in om ook sociale huur te realiseren op locaties die in bezit van derden zijn. Hiertoe wordt bij nieuwe initiatieven getoetst of binnen een plan sociale huur mogelijk is en worden al in beginstadium contacten tussen initiatiefnemer en SallandWonen gelegd.

Gereduceerde grondprijs (G)

Bij de bouw van sociale huurwoningen of maatschappelijk vastgoed, rekent de gemeente een gereduceerde grondprijs en houdt rekening met passende kavels (omvang). De omvang van de grondprijs wordt jaarlijks door het college van B&W vastgesteld. De gemeente betreft hierbij het feit dat de investering voor het realiseren van nieuwbouwwoningen in de afgelopen jaren is toegenomen. Dit wordt veroorzaakt door stijging van de bouwkosten en de toename aan eisen en ambities ten aanzien van duurzaamheid en langer zelfstandig thuis wonen. Tegelijkertijd zijn corporaties door regelgeving gebonden aan een maximale huurprijs, die voor de doelgroep in de meeste gevallen onder de eerste aftoppingsgrens ligt. Gezien deze context en ontwikkelingen draagt een betaalbare grondprijs bij aan het kunnen blijven realiseren van nieuwe woningen.

Jaarafpraak 2020:

- In de grondprijzenbrief 2020 zal het college van B & W worden voorgesteld de grondprijzen voor sociale huurwoningen niet te indexeren.

5. Creatieve maatregelen (I)

Door de grote instroom van vluchtelingen de afgelopen jaren is er naast nieuwbouw ook naar creatieve en 'out of the box' oplossingen gezocht. De gemeente en SallandWonen zullen kansrijke initiatieven blijven volgen die partijen in staat stellen flexibel in te spelen op ontwikkelingen in de woningmarkt. Hierbij kan ook gedacht worden aan semipermanente bouw.

6. Doorstroming (P)

We zagen het percentage scheefwonen de laatste jaren afnemen door de invoering van het passend toewijzen. Instroom van mensen met een te hoog inkomen in het betaalbare bezit is immers niet meer mogelijk.

Echter het laatste jaar zien we deze dalende trend wat afvlakken en constateren we dat de koopmarkt minder toegankelijk is geworden en dat senioren steeds vaker in een reguliere gezinswoning (blijven) wonen (ook met beperkingen). Daarbij zijn ouderen minder verhuiscapabel dan andere leeftijdsgroepen (Woon2018).

Jaarafpraak 2020

- Partijen onderzoeken in 2020 welke instrumenten er zijn om de doorstroming van senioren te bevorderen. Dit zal in eerste instantie plaatsvinden door ervaringen bij andere corporaties in het hanteren van een 'doorstromingsbeleid' op te halen (actie SallandWonen). Op basis van deze ervaringen gaan we verder met elkaar in gesprek om te kijken of het wenselijk en haalbaar is om ouderen te stimuleren om door te stromen? (P)
- In 2019 wordt er landelijk door de Woonbond, Aedes en ministerie over het verbeteren van de systematiek voor de inkomensafhankelijke huurverhoging gesproken. Zodra de contouren van de aanpassing in regelgeving duidelijk zijn gaan SallandWonen, huurdersorganisaties en gemeente met elkaar in gesprek over het mogelijk toepassen van een inkomensafhankelijke huurverhoging. Over de uiteindelijke invulling van het huurbeleid hebben de huurdersorganisaties een belangrijke adviserende stem (op basis van de Overlegwet). (P)

Betaalbaarheid

1. Woonlasten als uitgangspunt (P)

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

Om woningzoekenden een goed beeld te geven van de woonlasten van een woning, is SallandWonen gestart met een verkenning of het haalbaar is om naast informatie over de huur, ook een indicatie te geven van de totale woonlasten. Tot nu toe werd dit belemmerd door onder andere achterstanden in de registratie van de energie-indexen (die bepalend zijn voor de geraamde energielast). Eind 2019 zijn deze achterstanden weggewerkt, waardoor we in 2020 verder kunnen onderzoeken of adverteren met woonlasten haalbaar is. Hierbij spelen verschillende factoren een rol, zoals technische haalbaarheid, kosten, inbedding in proces, maar ook het feit dat sturen op woonlasten vanuit rijkswege niet ondersteund wordt.

Jaarafpraak 2020:

- In 2020 maakt SallandWonen definitief een keus of de woonlasten bij het woningaanbod in beeld gebracht worden. (G) Hierbij wordt ook gekeken naar een variant waarbij in bredere zin informatie verstrekt wordt over de kosten van 'wonen' (actie gemeenten en SallandWonen). (P)
- Gemeenten delen jaarlijks binnen de werkgroep prestatieafspraken informatie over ontwikkeling van de gemeentelijke heffingen en de impact hiervan voor de doelgroep van de corporatie. (P)

2. Huurprijsbeleid (P)

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

Jaarafpraak 2020:

- Gematigd huurbeleid: uitgangspunt gemiddeld inflatievolgend. (G)
- SallandWonen werkt zoveel mogelijk volgens de uitgangspunten van het sociaal huurakkoord dat is gesloten tussen Aedes en de Woonbond. (G) Hierbij wordt ook overwogen de huurverhoging bij verduurzaming/groot onderhoud in lijn te brengen met het sociaal huurakkoord. (P)
- In 2020 wordt daarnaast de inkomensafhankelijke huurverhoging heroverwogen (zie doorstroming) (P).
- Invulling van de jaarafspraken ten aanzien van het huurprijsbeleid vinden plaats via het reguliere adviestraject (zaak van SallandWonen en huurdersorganisaties). (P)

3. Passendheid (G)

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

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

4. Toewijzingsnorm (G)

Naast de passendheidstoets zijn corporaties bij woningtoewijzing wettelijk gehouden aan de normen van de Europese regelgeving. Sociale huurwoningen zijn beschikbaar voor huishoudens met een inkomen tot € 38.035,-. Minstens 80% van de woningen dient de corporatie te verhuren aan deze doelgroep¹.

Op dit moment wordt door het ministerie nagedacht over een wijziging van de inkomensgrenzen. Dit kan tot aanpassingen leiden. SallandWonen hanteert dan de meest recente wettelijke normen

5. Voorkomen huissuitzetting/minimabeleid (P)

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

Voorgenomen ontruiming worden tijdig in de daarvoor bedoelde overleggen gemeld.

Jaarafpraak 2020:

- SallandWonen verkent graag gezamenlijk de mogelijkheden om het proces, gericht op preventie en het voorkomen van het oplopen van de hoogte van schulden, te optimaliseren. SallandWonen plant hiervoor uiterlijk in het eerste kwartaal van 2020 een afspraak met de gemeente. (P)
- Financiële problemen van inwoners worden vroegtijdig gesignaleerd en integraal opgepakt. Waar mogelijk vindt verwijzing plaats naar partners in het veld. Door het casus overleg met SallandWonen, het BAD, Financiën de baas en de gemeente hebben we korte lijnen en een goede afstemming. (P)

¹ Vanaf 2021 bedraagt dit percentage 90%

- Partijen zoeken blijvend naar aanvullende maatregelen of nieuwe instrumenten om huurachterstanden (en daarmee huissuitzettingen) nog meer te voorkomen. (I)
- SallandWonen heeft in Raalte positieve ervaringen opgedaan met de voorzieningenwijzer. De gemeente Olst-Wijhe kiest er voor dit instrument op dit moment niet in te zetten. Wel maakt de gemeente gebruik van 'Financiën de Baas'.

Specifieke doelgroepen

1. Statushouders (I)

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

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

Jaarafspraken 2020:

- Partijen streven ernaar de wettelijke taakstelling vergunninghouders te realiseren. De huidige manier van samenwerking tussen gemeente, SallandWonen en vluchtelingenwerk wordt ook in 2020 op dezelfde wijze gecontinueerd. (I)
- De taakstelling is op dit moment relatief laag (in vergelijking tot voorgaande jaren). Mocht deze in 2020 door mondiale ontwikkelingen onverhoopt weer op gaan lopen en mocht er sprake zijn van langdurige verdringing van reguliere woningzoekenden, dan neemt SallandWonen passende maatregelen. (P)

2. Senioren en zorgvragers (I)

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

We staan een 'inclusief' woonbeleid voor: het is goed wonen voor alle doelgroepen, dus ook voor de doelgroepen die extra zorg behoeven. Ouderen, mensen met een (lichamelijke of verstandelijke) beperking en psychische problematiek wonen in toenemende mate zelfstandig.

Dit is een gezamenlijke verantwoordelijkheid van partijen. Voor de uitstroom vanuit intramurale instellingen naar het zelfstandig wonen moeten er voldoende betaalbare woningen zijn, maar het vergt ook samenwerking en voldoende inzet op begeleiding na de uitstroom.

We maken de volgende afspraken:

- SallandWonen streeft ernaar dat in 2025 30% van de vastgoedportefeuille bestaat uit woningen die geschikt zijn voor langer zelfstandig thuis te wonen (nultreden of eenvoudig nultreden te maken door bij de bouw rekening te houden met voldoende ruimte voor veilig gebruik van een traplift). In 2019 heeft SallandWonen hiervoor de buitengewoonthuiswoning ontwikkeld (I)
- Bij groot onderhoud worden woningen waar mogelijk meer levensloopbestendig gemaakt. Te denken valt aan een maatregel als het aanbrengen van een toilet op de slaapverdieping. (I)

Jaarafspraken 2020:

- De gemeente zet bewustwordingsactiviteiten over langer zelfstandig wonen vooral op projectniveau in (voorbeeld is de Stimuleringslening Toekomstgericht Wonen). (P)
- SallandWonen maakt afspraken met instellingen actief in de geestelijke en lichamelijke gezondheidszorg over de uitstroom vanuit de intramurale setting. Deze afspraken gaan over beschikbare woningen, toewijzingsregels en contractvormen. (P)
- Het gezamenlijk overleg tussen SallandWonen, gemeente en zorgpartijen actief in de gemeente wordt gecontinueerd. Het doel is samen zorgen dat vraag en aanbod zoveel mogelijk op elkaar aansluiten. Dit doen we door de vraag en het aanbod goed in kaart te brengen, 'uitruil' van leegkomend vastgoed en gezamenlijk in te spelen op de behoefte van

nieuwe woonvormen of woonzorgcombinaties. Ook andere onderwerpen waarop samenwerking kan worden gevonden worden thema-gewijs opgepakt (bijv. arbeidsmarkt) (P)

- Om inzicht te krijgen in het totale beeld van de zorgvraag in de regio en het werkgebied gaan SallandWonen, gemeente Raalte en gemeente Olst-Wijhe minimaal een keer in het jaar met het Zorgkantoor om tafel. (P)

3. Doelgroep middeninkomens (P)

De middeninkomens zijn de huishoudens met een inkomen tussen € 38.035,- en circa € 43.000,-. Deze groep heeft een moeilijke positie op de woningmarkt. De particuliere huursector is in Olst-Wijhe beperkt aanwezig terwijl het verkrijgen van een hypotheek ook niet vanzelfsprekend is. Partijen zien ook de doelgroep tot € 43.000,- als doelgroep voor de corporatie.

In het kader van de nieuwe woningwet is met ingang van 2017 de woningportefeuille van SallandWonen administratief gescheiden. Hierbij wordt onderscheid gemaakt tussen activiteiten die vallen onder de kerntaak van een corporatie (Daeb activiteiten) en andere activiteiten (niet-Daeb). Bij de scheiding zijn binnen de gemeente Olst-Wijhe 59 woningen vrijwillig overgeheveld naar de niet-Daeb tak. Deze woningen worden bij mutatie tegen een marktconforme huurprijs aangeboden en zijn bedoeld om middeninkomens te kunnen blijven bedienen binnen het werkgebied en in te kunnen spelen naar de verwachte vraagontwikkeling in het middeldure huursegment.

We maken de volgende afspraak:

- Corporaties mogen 20%² van het sociale bezit toewijzen aan huishoudens boven de € 38.035,-, waarvan 10% voor de doelgroep met een laag middeninkomen tussen de € 38.035,- en € 42.436,- en 10% hogere (midden) inkomens. SallandWonen zal deze laatste 10% zoveel mogelijk inzetten voor de inkomens tot € 43.000,-. (G)
- Na 2020 volgen er wijzigingen in de toewijzingsnorm. Verwachting is dat corporaties nog 7,5% mogen toewijzen aan midden- en hogere inkomens. De maximale vrije ruimte bij toewijzing gaat omhoog naar 15% procent als corporaties, gemeenten en huurders gezamenlijk beleid hiervoor vaststellen. Wij zien in de lokale situatie aanleidingen om met elkaar af te spreken de vrije ruimte op te trekken naar 15%. Dit vooral om middeninkomens te kunnen blijven huisvesten, een doelgroep die hier moeilijk aan bod komt doordat een koopwoning niet haalbaar is voor deze groep en particuliere huur maar zeer beperkt aanwezig is. Zodra de wetgeving is vastgesteld werken partijen de invulling van de 15% verder met elkaar uit.
- SallandWonen biedt de woningen uit de niet-Daeb portefeuille aan tegen een marktconforme huur. Hierdoor zal jaarlijks bij een deel van het woningbezit uit de niet-Daeb bij mutatie geliberaliseerd worden. Op voorhand is niet precies aan te geven hoeveel en welke (van de 59) woningen dit zijn. (P)

4. Starters (I/G)

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

Specifieke maatregelen voor de starters zijn:

- Het labelen van woningen voor jongeren tot 23 jaar, waarbij de huurprijs onder de kwaliteitskortingsgrens blijft.
- Omlabelen van seniorenwoningen is een mogelijkheid om de kansen van starters op de woningmarkt te verruimen. Op basis van verhuurbaarheid kijkt SallandWonen of er wijzigingen in labeling gewenst zijn. (P)
- Bij circa 15% van de voorraad wordt een lotingmodule gehanteerd. Hiermee worden de mogelijkheden om met een korte inschrijfduur (wat starters vaak hebben) in aanmerking te komen voor een woning vergroot. (G)
- Zodra het ministerie een uitspraak doet over de mogelijkheden om onder de nieuwe woningwet tijdelijk korting te geven bij jongerencontracten, gaat SallandWonen onderzoeken of zij deze contractvorm breder in wil zetten. (P)

² Voor periode tot en met 2020

5. Partentshouse

In februari 2019 zijn de gemeenten Olst-Wijhe, Raalte en SallandWonen gezamenlijk gestart met een pilot van het Partentshouse. In 2020 evalueren de partijen de pilot.

Leefbaarheid en maatschappelijk vastgoed

Partijen zetten zich in voor een woonomgeving waarin het prettig samenleven is.

De inzet van corporaties op leefbaarheid wordt door wetgeving beperkt. Ondanks deze inperkingen streven partijen ernaar om binnen de kaders van de nieuwe woningwet gezamenlijk de leefbaarheid te waarborgen en waar nodig te verbeteren. Partijen constateren dat veel zaken rondom leefbaarheid goed geregeld zijn en dat samenwerking gezocht wordt. Om zicht te houden op de voortgang van projecten en acties in het sociaal domein zijn in de bijlage van deze overeenkomst projecten benoemd die een raakvlak hebben met de prestatieafspraken. Deze bijlage wordt in januari 2020 toegevoegd aan de afspraken.

1. Sociale leefbaarheid (P)

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

Jaarafspraken 2020:

- In 2019 zijn in de wijk Blekkerhoek activiteiten georganiseerd in het kader van burendag. Partijen zien hier kansen in voor het stimuleren van ontmoeting en saamhorigheid in de wijk. Huurdersvereniging Salland zal de ervaring vanuit de Blekkerhoek delen in de werkgroep en kijkt op basis hiervan of zij hier als vereniging ook in andere buurten ook een rol in kan /wil vervullen. (P)

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

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

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

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

We maken de volgende afspraken:

- SallandWonen zet zich in om sociale overlast waar mogelijk te voorkomen of te beperken. Dit doet ze door actief de wijk in te gaan en in gesprek blijven met haar huurders, de bemiddeling bij overlast en het signaleren van achter de voordeur problematiek. (G)
Sinds 2012 wordt ook buurtbemiddeling ingezet bij overlastsituaties. Hierbij ondersteunen vrijwilligers inwoners om zelf geschillen op te lossen. SallandWonen heeft hierdoor meer tijd beschikbaar zich te richten op de zwaardere overlastgevallen.
- De gemeente initieert een multidisciplinair overleg, SallandWonen neemt deel aan dit overleg, waarin deze signalen worden besproken. (G)

Jaarafspraken 2020:

- In 2020 wordt buurtbemiddeling voortgezet. Gemeente en SallandWonen faciliteren buurtbemiddeling jaarlijks met een gelijke financiële bijdrage. Jaarlijks wordt gemonitord hoe de verdeling van buurtbemiddelingszaken is in de verhouding huur/koop en of een gelijke financiële bijdrage gerechtvaardigd is (op basis van de Woningwet kan SallandWonen niet bijdragen aan de zaken van niet-huurders). (G)
- SallandWonen neemt als vaste partij deel aan de wijksafari, welke georganiseerd wordt door de gemeente.

- In 2019 meet SallandWonen onder haar huurders de waardering voor de woonomgeving en de leefbaarheid. In 2019-2020 bespreken gemeente en SallandWonen of signalen uit deze meting tot aanvullende acties moeten leiden.

3. Zelfbeheer (I)

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

4. Fysieke leefbaarheid en gebiedsgericht werken (P)

De gemeente werkt op het gebied van wonen, leefbaarheid, veiligheid en duurzaamheid gebiedsgericht. Dit gebeurt in samenspraak met partners. Uitgangspunt is vraaggericht werken, maar op thema's zoals duurzaamheid voert de gemeente ook regie op het proces.

Jaarafpraak 2020:

- De gemeente Olst-Wijhe en SallandWonen zetten de huidige gebiedsgerichte aanpak voort. Per buurt/dorp wordt in samenspraak met de verschillende partners gekeken of hiervoor een Buurtschouw georganiseerd wordt. (G)

5. Herbestemming vastgoed (I)

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

Jaarafpraak 2020:

- SallandWonen verkent de mogelijkheden voor transformatie van de locatie Oudheidskamer naar wonen. Indien dit leidt tot positieve besluitvorming dan spant de gemeente zich in voor een functiewijziging naar wonen. (P)
- De gemeente verkent samen met Salland Wonen de mogelijkheden voor transformatie en/of nieuwbouw van eventueel in de toekomst vrijvallende schoollocaties naar wonen gelet op het project Scholen voor morgen/Onderwijshuisvesting Olst-Wijhe. (P)

6. Maatschappelijk vastgoed (I)

Er is de afgelopen jaren veel geïnvesteerd maatschappelijk vastgoed zoals MFA's, dienstencentra, Kulturhusen en zorgmaatschappelijk vastgoed.

De komende jaren staan in het teken van duurzaam exploiteren en beheren van het bestaande vastgoed. Nieuwe opgaven liggen momenteel niet voor de hand, ook niet gezien de context van de Herziene Woningwet.

Kwaliteit & duurzaamheid

1. Onderhoud (P)

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

We maken de volgende afspraak:

- Bij projecten van groot onderhoud van woningen (SallandWonen) en/of openbare ruimte (gemeente) wordt eerst een scan gemaakt van de wijk/kern om te kijken welke maatregelen nodig (zie paragraaf samenwerking). Vooraf worden per project afspraken gemaakt hoe bewoners actief betrokken kunnen worden. (P)

- Waar SallandWonen investeert in woningverbetering is de gemeente in beginsel en afhankelijk van de locaties bereid om ook te investeren in de openbare ruimte. (I)

Jaarafspraken 2020:

- In 2020 start SallandWonen met de voorbereidingen van het groot onderhoud voor de wijk Broekslag. (G)
- Gemeente en SallandWonen maken in 2020 afspraken over de gezamenlijke ambities en inzet van de gemeente in de wijk Broekslag. (P)
- Sociaal en economische data zijn vaak niet op buurtniveau beschikbaar. De gemeente onderzoekt de mogelijkheden om de data voor Broekslag, die relevant zijn voor de participatie in en met de wijk (rondom de thema's leefbaarheid en veiligheid) in kaart te laten brengen door een externe partij. (P)
- SallandWonen zet de aanpak voor het vervangen van rookmelders en het terugdringen van open verbrandingstoestellen in het kader van veiligheid voort. (P)
- SallandWonen verwijdert bij haar woningbezit, in de periode t/m 2024, het asbest dat in aanraking komt met de buitenlucht³ (ondanks vervallen verplichting vanuit wetgeving). (G)

2. Verduurzamen (I)

SallandWonen streeft naar een gemiddelde energie-index van 1,4 eind 2020, waarbij 90% van het woningbezit een energie-index heeft van maximaal 1,8. Dit realiseert SallandWonen door te verduurzamen op diverse momenten tijdens het uitvoeren van onderhoud. Verduurzamen kan ook gebeuren op aanvraag van zittende huurders via woningverbeteringen en door het plaatsen van zonnestroominstallaties. SallandWonen houdt de huurverhoging voor duurzaamheidsmaatregelen beperkt, zodat het voor de huurder een positieve uitwerking heeft op de woonlasten. Gemeente en SallandWonen wensen nauw met elkaar op te trekken als het gaat om de transitie naar aardgasvrij, gericht op een CO₂-neutrale gebouwde omgeving, in 2050.

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

Jaarafspraken 2020:

- Nieuwbouw is energieneutraal⁴, bij transformatie wordt gestreefd naar energieneutraal (G/I)
- Bij schilderwerkzaamheden en groot onderhoud worden woningen waar mogelijk voorzien van zonnepanelen. Daarnaast blijft het mogelijk om zonnepanelen op verzoek van de huurder aan te brengen. (G)
- SallandWonen streeft er naar in 2020 300 daken te voorzien van zonnepanelen (totale werkgebied). (I)
- In 2020 werkt de gemeente in samenwerking met SallandWonen en andere betrokkenen aan het opstellen van warmteplannen. Uiterlijk in 2021 stelt de gemeente warmteplannen vast, waarin in is opgenomen op welke wijze en in welk tempo wijken "van het gas gaan". (P)
Opmerking: uitwerking hangt mede af van de Regionale Energie Strategie. De planning daarvan is nog niet helemaal uitgewerkt.

3. Samenwerking (P)

Door het koppelen van opgaven en inzet van gemeente en SallandWonen kan er meer worden bereikt. Denk daarbij aan het koppelen van een renovatieopgave van de woningcorporatie aan het aanpakken van de openbare ruimte in het gebied door de gemeente. Dit kan niet alleen in de uitvoering en het resultaat meerwaarde opleveren (leefbaarheid), maar er kan dan bijvoorbeeld ook efficiënt omgegaan worden met bewonersvertegenwoordiging (bijvoorbeeld door combineren van overleggen). Ook op het gebied van bewustwording over duurzaamheid wordt samen opgetrokken.

³ Conform definitie wetgeving

⁴ Een woning is energieneutraal als de woning gebonden activiteiten geen energierekening met zich meebrengen en er dus sprake is van een energie-index van 0.

Afspraken:

- Periodiek (minimaal 1 keer per jaar) vindt er afstemmingsoverleg plaats over de opgave van groot onderhoud in combinatie met leefbaarheid van de wijk, de duurzaamheidsopgave van de gemeente en SallandWonen en de opgave in het levensloopbestendig maken van de woningen. (P)
- SallandWonen en de gemeente werken samen en stemmen tijdig af op het gebied van groot onderhoud. Voorafgaand aan het groot onderhoud maken gemeente en SallandWonen een gezamenlijke scan van de wijk (waarbij ieders opgaven en ambities die voorzien zijn in de wijk gedeeld worden). Hierbij wordt gekeken naar zowel de woningvoorraad als de openbare ruimte, maar ook zaken als subsidiemogelijkheden, betrekken particuliere woningen, leefbaarheid, levensloopbestendigheid, duurzaamheid en klimaatadaptatie komen aan de orde. (P)
- Deze scan wordt vroegtijdig gemaakt zodat er mogelijkheden zijn om gewenste maatregelen op te nemen in de begroting van SallandWonen resp. de gemeente. (P)
- Bij groot onderhoud in een wijk nodigt de gemeente de particuliere verhuurders (met bezit in de wijk) uit voor een gesprek over verduurzaming van haar woningen. De huurdersorganisaties worden uitgenodigd om hierbij aan te sluiten. Deze aanpak wordt voor het eerst toegepast in de wijk Broekslag. Op basis van de ervaringen die hiermee worden opgedaan worden afspraken gemaakt over een mogelijk vervolg. (P)
- Indien er lokale (energie) initiatieven ontstaan staan de gemeente en SallandWonen open om met initiatiefnemers van deze aanpakken in gesprek te gaan.
- Deelname van zowel gemeente als SallandWonen aan Kennisplatform Raalte/Duurzaam Salland. (P)

Jaarafspraken 2020

- Het moment van aankoop van een woning is een geschikt moment om over duurzaamheidsmaatregelen na te denken. SallandWonen informeert alle nieuwe kopers van een huurwoning over de mogelijkheden van verduurzaming waarbij zij een energiescan via het energieloket aanbieden en een overzicht van financierings- en subsidiemogelijkheden (aan te leveren door gemeente). (P)
- In 2020 zet de gemeente het energieloket voort.

Bijlage 1: Verkoopportefeuille naar postcodeniveau Gemeente Olst-Wijhe

Op 1 januari 2019 hebben in totaal 821 woningen het label verkoop. Dit betekent niet dat SallandWonen de ambitie heeft 821 woningen af te stoten. Verkoop vindt alleen plaats aan zittende huurders en op het moment van mutatie. Door de afhankelijkheid van huuropzeggingen is het nodig meerdere woningen voor verkoop te labelen. Op het moment van huuropzegging wordt bepaald of de woning daadwerkelijk in de verkoop gaat. Hierbij wordt gekeken naar het aantal woningen dat op dat moment in de verkoop staat, het advies van de makelaar over de verkoopnelheid en de reeds gerealiseerde verkopen in het betreffende jaar.

De verwachte verkopen in 2020 vinden verdeeld over verschillende postcodegebieden plaats, afhankelijk van een huuropzegging. Op voorhand is het niet concreet aan te geven hoeveel woningen we per postcodegebied verkopen.

Postcodegebied	Wijk	Appartement	Nultreden	Eengezinswoning
8121	OWK051 - Olst-dorp	15		63
	OWK052 - Olst-noord			40
	OWK053 - 't Kortrick	7		4
	OWK061 - Den Nul			16
	OWK064 - Boskamp			26
8124	OWK062 - Wesepe			15
8131	OWK041 - Broekslag			10
	OWK042 - Wijhe-west			11
	OWK043 - Wijhe-overig			1
	OWK044 - Peperkam			40
	OWK046 - Noorderkoeslag		6	
8196	OWK063 - Welsum			5

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

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