



# Prestatieafspraken Raalte 2021

---

Gemeente Raalte  
SallandWonen  
Huurdersvereniging Salland  
Huurdersbelangen Salland

15-10-2020

## Inleiding

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

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

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

### *Nog eenmalig jaarafspraken*

Dit jaar liepen de voorbereidingen voor de prestatieafspraken door de coronacrisis anders dan gepland.

De prestatieovereenkomst bestaat uit kaderafspraken die we jaarlijks concretiseren in jaarafspraken. De kaderafspraken lopen eind 2020 af (evenals de woonvisie). De planning was om met ingang van 2021 nieuwe meerjarige afspraken te maken.

Vanwege de coronacrisis en het daarmee samenhangende uitstel van de actualisatie van de woonvisie en onduidelijkheid over de gevolgen van de crisis op de huurwoningmarkt, hebben we er gezamenlijk voor gekozen voor 2021 nog éénmaal jaarafspraken te maken op basis van de huidige kaderovereenkomst.

Om prestatieafspraken te maken die zoveel mogelijk aansluiten op de actualiteit en opgaven van dit moment, zijn naast de woonvisie van de gemeente ook de woningmarktanalyse 2019, de meest recente verhuurcijfers van SallandWonen, het portefeuilleplan van SallandWonen en eventuele landelijke publicaties over de consequenties van de coronamaatregelen op de huurmarkt betrokken bij de totstandkoming van deze afspraken.

In dit document worden zowel de kaderafspraken als de jaarafspraken weergegeven

De kaderafspraken geven aan hoe partijen met elkaar en met inhoudelijke zaken wensen om te gaan. Hierin worden de doelen voor de wat langere termijn weergegeven. In de jaarafspraken worden de concrete werkzaamheden en activiteiten benoemd die dat betreffende jaar zullen plaatsvinden.

In het jaar 2021 werken we aan nieuwe meerjarige afspraken die vanaf 2022 gelden op basis van de nieuwe woonvisie.

### *Type afspraken*

In dit document wordt gewerkt met drie typen afspraken:

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

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

## Ondertekening

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

Ondertekend op ....

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

M. Kool  
directeur-bestuurder  
SallandWonen

M. Perton  
voorzitter  
Huurdersbelangen Salland

W.A.J. Baelemans  
voorzitter  
Huurdersvereniging Salland

## Algemene afspraken

### Jaarcyclus samenwerking (P)

1. Eén maal per jaar vindt er bestuurlijk overleg plaats tussen de gemeente, SallandWonen en de huurdersorganisaties. Dit overleg vindt plaats nadat SallandWonen het jaarlijkse bod heeft uitgebracht. Onderwerp van het overleg is de monitoring van de kaderafspraken en de aanzet tot de jaarafspraken van het komende jaar.
2. Het bestuurlijk overleg over de (uitvoering van) de prestatieafspraken 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 overeenkomst is mogelijk als alle partijen hiermee instemmen. De afspraken in de overeenkomst hangen met elkaar samen en kunnen niet los van elkaar gezien worden.
4. De gemeente en SallandWonen hebben 4x per jaar bestuurlijk overleg. Onderwerpen van gesprek zijn in ieder geval de onderwerpen uit deze overeenkomst, monitoring van de woningmarkt en relevante beleidsontwikkelingen. 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 (verkoop/nieuwbouw) veelal niet in een lopend begrotingsjaar zijn te realiseren.

Per jaar:

1. Beschikbaarheid: de jaartrend van de gegevens zoals hierboven (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.

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.

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 en vaststelling van de begroting van partijen.

**Beschikbaarheid**1. Omvang sociale sector (I)

Partijen vinden het belangrijk om huishoudens met een laag inkomen goede kansen op de woningmarkt te bieden. De omvang van de huurportefeuille is afgestemd op de actuele vraag: dit betekent (voor zover mogelijk) meebewegen met de markt: groeien als het nodig is/krimpen als de markt ontspannen raakt.

SallandWonen draagt zorg voor voldoende betaalbare huurwoningen, zodat woningzoekenden binnen een redelijke termijn er in slagen een passende sociale huurwoning 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).

In 2019 wees marktverkenning uit dat de huidige omvang van de huurportefeuille in principe voldoende is om de doelgroep van de corporatie te blijven huisvesten. Begin 2020 werden we geconfronteerd met de coronacrisis, waarvan de effecten op de woningmarkt nog niet geheel te overzien zijn. We zien op dit moment een sterk toenemende druk op de (huur)woningmarkt. Voor 2021 nemen we daarom de nodige maatregelen (zie ook onderdeel doorstroming).

## Jaarafpraak 2021:

- De huurvoorraad van SallandWonen zal in 2021 toenemen. Het voornemen is rond de 15 (in plaats van 20) woningen in de gemeente Raalte te verkopen en het staat op de planning om in 2021 20 woningen toe te voegen en te starten met de bouw van 20 woningen (zie punt 4 /nieuwbouw). (I)
- Omdat realiseren van nieuw vastgoed vaak langdurige processen zijn, willen partijen kansen binnen het bestaande vastgoed beter benutten. SallandWonen inventariseert onder ingeschreven woningzoekenden (starters t/m 27 jaar) of er belangstelling is voor woningdelen, bijvoorbeeld in de vorm van friendscontracten. Afhankelijk van de uitkomsten van het onderzoek volgt eventueel een pilot woningdelen. Daar waar vastgoed vrij komt waar kamerverhuur eenvoudig is te realiseren is dat ook een optie.
- Per vier maanden volgen we de ontwikkelingen op de huurmarkt (zie monitoring hoofdstuk 1). (P)
- Partijen vinden maatwerk per kern belangrijk. Per kern wordt gekeken naar de (kwalitatieve) vraag en het beschikbare aanbod. In 2021 worden de gesprekken tussen de gemeente, SallandWonen en de Plaatselijke Belangen voortgezet, waarbij één keer per jaar bestuurders vertegenwoordigd zijn. Tijdens het overleg tussen deze partijen worden zaken als het verkoopbeleid, huur- en toewijzingsbeleid en vastgoedinvesteringen besproken. SallandWonen neemt deze input mee in haar strategiebepaling. Hierbij is het uiteraard belangrijk een strategie te kiezen die aansluit bij de vraag van de verschillende kernen en zowel voor de korte als lange termijn verantwoord is. Bij nieuwbouw gaat het in de kleine kernen om het toevoegen van kleinere woningen (passend bij de toekomstige doelgroep). (P/I)
- Daar waar nieuwbouw van kleinere woningen, gegeven de te verwachten demografische ontwikkeling niet verantwoord is, wordt gezocht naar creatieve oplossingen.

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

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 zorg- of hulpbehoevend. Er ligt een grote uitdaging de portefeuille met huurwoningen hier op aan te passen. SallandWonen werkt via verkoop en nieuwbouw aan een toekomstbestendige woningportefeuille. Grotere woningen worden afgestoten en kleinere eenheden (bij voorkeur nultreden of 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. Daarbij draagt verkoop van deze woningen ook bij aan de (noodzakelijke) beschikbaarheid van betaalbare koop binnen de gemeente.

### Jaarafpraak 2021

- SallandWonen heeft het voornemen binnen de gemeente Raalte rond de 15 woningen te verkopen in 2021. Dit betreft een indicatie van het aantal verkopen, waarbij overleg plaatsvindt indien dit aantal meer dan 15% gaat afwijken. De situatie op de woningmarkt bepaalt op dat moment hoe we handelen. Verkoop uit de verkoopportefeuille aan zittende huurders vindt altijd doorgang, ook bij een grotere afwijking. Daarnaast kan verkoop uit woonblokken waaruit in het verleden ook al woningen verkocht zijn zoveel mogelijk doorgang krijgen (ongeacht de verkooprealisatie op dat moment). Uiteraard worden aantallen (evenals de situatie op de huurmarkt) wel gemonitord en blijven partijen hierover gedurende het jaar met elkaar in gesprek. (G)

## 3. Voorkomen leegstand (G)

Op het moment dat een woning met een verkooplabel vrijkomt, beoordeelt SallandWonen op dat moment of verkoop wenselijk is. 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 verzoek van de gemeente af dat we een maximale leegstandstermijn van 7 maanden (moment in de verkoop tot moment tekenen voorlopig koopcontract) hanteren. Ook in 2021 houden we vast aan deze termijn van 7 maanden. We volgen de ontwikkelingen op de koopmarkt. Mocht gedurende het jaar een wijziging in de marktsituatie plaatsvinden, die vraagt om een langere verkooptermijn, dan beoordelen we opnieuw of deze termijn nog passend is.

## 4. Nieuwbouw (I)

Partijen vinden het gezien de huidige sociale voorraad en de veranderende doelgroep 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 marktvraag en demografische ontwikkelingen, is het uitgangspunt dat 80% van de nieuwbouw een nultredenwoning is (of eenvoudig nultreden te maken is door bijvoorbeeld rekening te houden met extra ruimte rondom de trap voor een traplift, 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 kaderafspraken:

- Gegeven de te verwachten kwalitatieve vraag realiseert SallandWonen bij voorkeur nieuwbouw op inbreidingslocaties. Echter kijkend naar de nieuwbouwwopgave 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, spant de gemeente zich in om voldoende planologisch-juridische plancapaciteit te realiseren. (I)
- Jaarlijks verkennen partijen de nieuwe mogelijkheden voor nieuwbouwproductie voor jaar 3 t/m 5 en leggen afspraken vast voor de eerste jaren. (P)

#### Jaarafpraak 2021:

- SallandWonen is in 2020 gestart met de bouw van huurwoningen op een aantal locaties binnen de gemeente Raalte. De oplevering zal eind 2020 of in 2021 plaatsvinden (G).
  - 8 woningen Hartkamplocatie (Raalte/september opgeleverd);
  - 6 woningen Haarstraat (Heino);
  - (in 2020 ook reeds opgeleverd: 4 woningen 't Broeck en 4 woningen Veldegge)
- SallandWonen is in 2020 gestart met de bouw van 16 huurwoningen op de locatie Salland II. Deze worden in 2021 opgeleverd. Daarnaast is de intentie in 2021 tevens te starten met de bouw van 4 woningen op de locatie Marissink (Nieuw Heeten) en deze in 2021 voor verhuur aan te bieden (oplevering volgens huidige planning geraamd op januari 2022).
- In 2020-2021 maken SallandWonen en de gemeente Raalte afspraken over de planning en het aantal te bouwen huurwoningen op de locatie Molenweg in Heino en de locatie Luttenbergerweg Luttenberg. (P) Daarnaast wil SallandWonen ook graag sociale huur op de locatie Franciscushof realiseren.
- Kijkend naar de (transformatie)opgave in de sociale huur, dan zijn er na 2021 meer locaties nodig dan nu gereserveerd staan voor sociale huur.
- Ook na 2021 blijft SallandWonen werken aan vernieuwing van de portefeuille. Hierbij streven partijen naar versnellen van de transformatie van de huurportefeuille: meer en sneller kleinere eenheden toevoegen en grote eenheden afstoten. De gemeente spant zich in voor voldoende, voor sociale huur geschikte, locaties. Het kan gaan om gemeentegronden of gronden van derden.

#### Preferente positie (G)

Gemeente en SallandWonen spreken af dat SallandWonen een preferente positie heeft bij de uitgifte van gemeentegronden waar het sociale huurwoningen betreft. 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 gerealiseerd te krijgen op locaties die in bezit van ontwikkelaars zijn. Al in beginstadium van de gesprekken met ontwikkelaars worden deze partijen bewogen om sociale huur op te nemen in het plan. De gemeente spant zich in voor voldoende planologische en programmatische ruimte om dit ook daadwerkelijk te kunnen realiseren.

#### 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 Raalte is bereid tot maatwerk bij de bepaling van de feitelijke grondprijs. Op deze manier draagt de gemeente bij aan de economische haalbaarheid van projecten en de betaalbaarheid van nieuwe sociale woningen. De investering voor het realiseren van nieuwbouwwoningen is de afgelopen jaren 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 (€ 619 in 2020). Gezien deze context en ontwikkelingen draagt een betaalbare grondprijs bij aan het kunnen blijven realiseren van nieuwe woningen.

Jaarafpraak 2021:

- De gemeente zal de grondprijzen in 2021 niet verhogen (prijzen blijven gelijk aan prijspeil 2020).

#### 5. Creatieve maatregelen (I)

De gemeente en SallandWonen volgen kansrijke initiatieven, innovatieve woonvormen en 'out of de box' oplossingen die partijen in staat stellen flexibel in te spelen op ontwikkelingen in de woningmarkt. Hierbij kan ook gedacht worden aan semipermanente bouw. Belangrijk hierbij is dat ook hiervoor locaties beschikbaar moeten zijn/komen.

#### 6. Doorstroming (P)

Op dit moment zien we dat de doorstroming van huur naar koop maar ook van huur naar huur stagneert. Dit is in overeenstemming met het algemene beeld van de woningmarkt. Er is sprake van krapte. Waar de krapte zich in eerste instantie vooral in de steden voordeed zien we nu dat er ook in Raalte sprake is van krapte en prijsstijging in de koop. Een start op de koopwoningmarkt is minder vanzelfsprekend geworden.

De toegenomen druk op de huurmarkt is niet alleen een gevolg van de lokale vraag maar wordt ook veroorzaakt door overloop van de steden.

Om zoveel mogelijk woningen beschikbaar te hebben/houden voor de doelgroep is het van belang dat het percentage scheefwoners beperkt is<sup>1</sup>. 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 de dalende trend wat afvlakken.

We 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 verhuisgeneigd dan andere leeftijdsgroepen (Woon2018).

Partijen vinden het van belang dat de doorstroming op gang komt en er reële slagingskansen blijven. Hiervoor is in eerste instantie voldoende aanbod nodig (zie onderdeel beschikbaarheid). Daarnaast willen partijen binnen dat aanbod zoveel mogelijk mensen aan een juiste woning helpen.

Jaarafpraak 2021

- Op dit moment 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)
- In 2021 wordt per nieuwbouwproject bekeken welke toewijzingssystematiek het beste effect heeft op de huurwoningmarkt. Zo kan er gekozen worden om bijvoorbeeld bij (een deel van de) toewijzingen voorrang te verlenen aan huurders van SallandWonen om de doorstroming in de huur te bevorderen, of per loting toe te wijzen zodat spoedzoekers en starters meer kansen.
- In 2021 inventariseren partijen eventuele verbeterpunten in het woonruimteverdeelsysteem.
- Partijen hebben onderzocht welke instrumenten er zijn om de doorstroming van senioren te bevorderen. In 2021 maken partijen hierover nadere afspraken (inzet is mede afhankelijk van de nieuwe woonvisie). (P)

---

<sup>1</sup> Onder scheefwonen verstaan we mensen met een te hoog inkomen die een sociale huurwoning bewonen. In Raalte bedoelen we daarmee de groep met een inkomen boven € 43.000,-. De groep tot € 43.000,- wordt in de woonvisie beschreven als doelgroep voor de corporatie.



- Het is van belang dat er voldoende bouwlocaties voor sociale huur zijn (zie onderdeel nieuwbouw). Daarbij is het voor de doorstroming noodzakelijk dat er goedkope koop beschikbaar blijft in de woningbouwprogrammering, de gemeente zet zich daarvoor in. (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.

Jaarafpraak 2021:

- Eind 2020/begin 2021 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). Afhankelijk hiervan worden eventuele afspraken voor 2021 gemaakt.
- 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)

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 2021:

- Gematigd huurbeleid: uitgangspunt gemiddeld inflatievolgend (G).
- SallandWonen werkt bij de sociaal verhuurde woningen zoveel mogelijk volgens de uitgangspunten van het sociaal huurakkoord dat is gesloten tussen Aedes en de Woonbond (G). Dit betekent ook dat huurders met een laag inkomen in een duurder woning aanspraak kunnen maken op huurbevoorziening en huurverlaging. Hierbij hanteert SallandWonen ruimere normen dan het akkoord voorschrijft (normen gunstiger voor de huurder). (G) De huurverhoging bij verduurzaming/groot onderhoud is tevens in lijn gebracht met het sociaal huurakkoord. (G)
- In 2021 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).

Partijen 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.

### 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 € 39.055,-. Minstens 80% van de woningen dient de corporatie te verhuren aan deze doelgroep.

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 huisuitzetting/minimabeleid (P)

Om huurachterstanden zoveel mogelijk te voorkomen of te beperken, wordt er een strakke procedure gehanteerd om huur op tijd te innen. In een zo vroeg mogelijk stadium wordt persoonlijk contact gezocht met een huurder met een betaalachterstand. 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. SallandWonen is aangesloten bij de plaatselijke netwerken en de Taskforce Raalte armoedevrij.

SallandWonen verwacht dat door de coronacrisis meer huurders moeite krijgen om de huur te betalen. Juist in deze tijd is het van belang om samen tijdig naar oplossingen te zoeken en maatwerk te leveren.

#### Jaarafpraak 2021:

- Ook in 2021 zetten gemeente en SallandWonen erop in om inwoners te wijzen op de inkomensondersteunende maatregelen. Hiervoor is de intentie ook in 2021 de voorzieningenwijzer gezamenlijk in te zetten. Met de Voorzieningenwijzer worden inwoners geholpen om gebruik te maken voor de rijks- en gemeentelijke voorzieningen en om te besparen op hun maandelijkse lasten (G)
- De samenwerking, gericht op preventie en het voorkomen van het oplopen van de hoogte van schulden, wordt in de huidige positieve vorm voortgezet. (P)
- Financiële problemen van inwoners worden vroegtijdig gesignaleerd en integraal opgepakt. Waar mogelijk vindt verwijzing plaats naar partners in het veld. Samen met diverse partijen in het sociaal domein vormen we de Kr8samenwerking volgens de methode '1 gezin, 1 plan, 1 regisseur.' Wanneer er meerdere instanties betrokken zijn, wordt er in een multi-disciplinair overleg (MDO) afgestemd welke zorg er door wie wordt ingezet.
  - In uitzonderlijke gevallen overlegt SallandWonen met de gemeente over een eventuele maatwerkoplossing.
  - Door het casus-overleg met SallandWonen, Stichting de Kern, de GKB, Humanitas, vluchtelingenwerk en de gemeente hebben we korte lijnen en een goede afstemming.
  - Binnen het convenant Raalte Armoedevrij blijven we aandacht vragen voor preventie en vroegsignalering van schulden bij alle maatschappelijke partners. (P)
- Partijen zoeken blijvend naar aanvullende maatregelen of nieuwe instrumenten om huurachterstanden (en daarmee huisuitzettingen) nog meer te voorkomen. (P)
- Met ingang van 1 januari 2021 wijzigt de Wet Gemeentelijke schuldhulpverlening (Wgs). De wijziging geeft gemeenten de mogelijkheid om gegevens van inwoners met betalingsachterstanden in een vroeg stadium uit te wisselen met onder andere woningcorporaties. Hierdoor kunnen er zowel vanuit SallandWonen als de gemeente stappen worden gezet om inwoners met betaalachterstanden schulddienstverlening aan te bieden.

### **Specifieke doelgroepen**

#### 1. Vergunninghouders (I)

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

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

Jaarafspraken 2021:

- Partijen streven ernaar de wettelijke taakstelling vergunninghouders te realiseren. De huidige manier van samenwerking tussen gemeente, SallandWonen en vluchtelingenwerk wordt ook in 2021 op dezelfde wijze gecontinueerd. (I)
- De taakstelling is op dit moment relatief laag (in vergelijking tot voorgaande jaren). Mocht deze in 2021 door mondiale ontwikkelingen onverhoopt weer op gaan lopen en mocht er sprake zijn van langdurige verdringing van reguliere woningzoekenden, dan neemt SallandWonen in overleg met de gemeente passende maatregelen. (P)
- Voor nieuwkomers in Raalte organiseren Vluchtelingenwerk, gemeente en SallandWonen voorlichting over hoe je je woning en tuin in de basis onderhoudt, hoe je je als goede buur gedraagt in de wijk, etc. Dit is onderdeel van het Participatieverklaringstraject. Dit is een lokaal traject en een verplicht onderdeel van het inburgeringstraject dat iedere nieuwkomer moet volgen. (P)
- In de nieuwe Wet Inburgering die op 1 juli 2021 van kracht wordt, is opgenomen dat gemeenten asielstatushouders die bijstand ontvangen ontzorgen. De gemeenten gaan voor deze groep de eerste zes maanden de huur, zorgverzekering en rekeningen voor gas, water en licht vanuit die bijstand betalen. Deze begeleiding moet zorgen voor rust en stabiliteit bij het begin van de inburgering. Hierover worden nog nadere afspraken vastgelegd.

## 2. Senioren en zorgvragers (I)

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

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

We maken de volgende afspraken:

- Van de toe te voegen nieuwbouw is minimaal 80% geschikt om langer zelfstandig thuis te wonen: nultreden of eenvoudig nultreden te maken door bij de bouw rekening te houden met voldoende ruimte voor veilig gebruik van een (trap)lift. SallandWonen heeft hiervoor de buitengewoonthuiswoning ontwikkeld (I) Bij het merendeel van de nieuwbouw is de intentie van SallandWonen de buitengewoonthuiswoning te realiseren. Per project wordt de uiteindelijke, gezamenlijk, afweging gemaakt of dit voor een specifiek project de juiste woning is. (I)
- SallandWonen streeft ernaar dat binnen de gemeente in 2030 35% van de vastgoedportefeuille bestaat uit deze woningen (nultreden of eenvoudig nultreden te maken door bij de bouw rekening te houden met voldoende ruimte voor veilig gebruik van een traplift). Deze zijn bij voorkeur gelegen nabij (ontmoetings-) voorzieningen. (I)

- Een belangrijk onderdeel bij het 'langer zelfstandig thuis wonen' is een toilet op de slaapverdieping. Huurders kunnen via een verzoek voor woningaanpassing hiervoor een aanvraag doen (onder voorwaarden, denk aan geschiktheid woningplattegrond).

#### Jaarafspraken 2021:

- Acties voortkomend uit het actieplan 'langer zelfstandig thuis wonen in Raalte' worden samen met andere deelnemende partijen (kr8 van Raalte) opgepakt.
- De gemeente Raalte koppelt bewustwordingsactiviteiten over langer zelfstandig thuis blijven wonen aan bewonersbijeenkomsten over renovatieopgaven of ingrepen in de openbare ruimte. In gebieden waar SallandWonen bezit heeft, trekken gemeente en SallandWonen samen op. (P)
- De Veiligheidsregio gaat in samenwerking met de gemeente en SallandWonen ontruimingsoefeningen organiseren in complexen waar veel senioren wonen. Dit stond gepland voor 2020, maar is door corona niet doorgegaan en wordt in 2021 uitgevoerd. Om bewustwording te creëren middels communicatie en voorlichting en de mogelijkheid te bieden om advies te vragen op het gebied van brandveiligheid. (G) De opgedane ervaringen worden gedeeld binnen de werkgroep prestatieafspraken, waarbij de gemeente ook aangeeft hoe een vervolg gegeven wordt op de actie. (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. Dit kan ook gaan om instellingen actief in de jeugdhulpverlening, we zien dat voor deze doelgroep de komende jaren eenzelfde beweging plaats gaat vinden vergelijkbaar met de uitstroom van beschermd wonen. (P)
- Het gezamenlijk bestuurlijk overleg tussen SallandWonen, gemeente en zorgpartijen actief in de gemeente, wordt gecontinueerd. Het doel is om middels samenwerking integraal en toekomstgericht te werken aan de maatschappelijke opgave van een inclusieve samenleving. Dit doen we door bijeenkomsten te organiseren met thema's die zowel wonen, zorg als welzijn raken. En waar ruimte is om elkaar te informeren over ontwikkelingen en ideeën, waarbij het streven is om te kijken waar ideeën in gezamenlijkheid opgepakt kunnen worden. (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)
- Gemeente en SallandWonen zijn tevreden over de samenwerking op gebied van uitstroom uit beschermd wonen. Om dit ook voor de toekomst te borgen hebben zijn 2020 de huidige werkafspraken vastgelegd, dit is ook de leidraad voor 2021 (de afspraken zijn vastgelegd het document "Werkafspraken uitstroomopgave beschermd wonen d.d 13 augustus 2020"). (P)

### 3. Doelgroep middeninkomens (P)

De middeninkomens zijn de huishoudens met een inkomen tussen € 39.055 en circa € 43.500,-. Deze groep heeft een moeilijke positie op de woningmarkt. De particuliere huursector is in Raalte weinig aanwezig terwijl het verkrijgen van een hypotheek ook niet vanzelfsprekend is. Partijen zien ook de doelgroep tot € 43.500,- 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 Raalte 88 woningen vrijwillig overgeheveld naar de niet-Daeb tak. Deze woningen worden bij mutatie tegen een marktconforme huurprijs aangeboden en zijn bedoeld om middeninkomens te kunnen blijven bedienen binnen het werkgebied en in te kunnen spelen naar de verwachte vraagontwikkeling in het middeldure huursegment.

We zien op dit moment dat ook de hogere middeninkomens (inkomen boven de 43.500) in de huidige, krappe woningmarkt heel moeilijk een plek kunnen vinden.

We maken de volgende kaderafspraken:

- Corporaties mogen 20%<sup>2</sup> van het sociale bezit toewijzen aan huishoudens met een inkomen boven de € 39.055,-, waarvan 10% voor de doelgroep met een laag middeninkomen (tussen de € 39.055,- en € 43.574,-) en 10% voor hogere (midden) inkomens. SallandWonen zal deze laatste 10% zoveel mogelijk inzetten voor de inkomens tot € 43.574,-. (G)
- Er worden landelijk wijzigingen in de toewijzingsnorm verwacht. Zodra de wetgeving is vastgesteld werken partijen de lokale invulling met elkaar uit en leggen afspraken als aanvulling op deze overeenkomst vast. (P)
- 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. Dit ook ter bevordering van het aanbod en de doorstroming naar het middensegment. (P)

#### 4. Starters en spoedzoekers (I/G)

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

Specifieke maatregelen voor de starters zijn:

- Omlabelen van seniorenwoningen is een mogelijkheid om de kansen van starters op de woningmarkt te verruimen. Recent heeft SallandWonen bij een deel van de voorraad de labeling losgelaten zodat ook starters en spoedzoekers kunnen reageren. (P)
- Bij circa 15% van de voorraad wordt een lotingsmodule gehanteerd. Hiermee worden de mogelijkheden om met een korte inschrijfduur (wat starters en spoedzoekers 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)
- De optie van woningdelen zoals eerder beschreven in deze afspraken vergroot ook de kansen voor starters.
- SallandWonen verkent in 2020 de woonwensen van ingeschreven starters/jongeren in haar werkgebied. De resultaten worden begin 2021 besproken met partijen.

#### 5. Parents house

In februari 2019 zijn de gemeenten Olst/Wijhe, Raalte, SallandWonen en De Kern maatschappelijk werk gezamenlijk gestart met een pilot van het Parents house. Het Parents house biedt tijdelijke huisvesting voor één van de ouders die, ten gevolge van een scheiding of relatie-time-out, geen woonruimte kan vinden in de buurt van de kinderen. Het Parents house is bestemd voor de inwoners uit de gemeenten Olst-Wijhe en Raalte. Eind 2020 evalueren de partijen de pilot en besluiten over voortzetting.

### **Leefbaarheid en maatschappelijk vastgoed**

Partijen zetten zich in voor een woonomgeving waarin het prettig samenleven is. De inzet van corporaties op leefbaarheid wordt door wetgeving beperkt. Ondanks deze inperkingen zetten partijen zich in om binnen de kaders van de nieuwe woningwet gezamenlijk de leefbaarheid te waarborgen en waar nodig te verbeteren. Partijen constateren dat veel zaken rondom leefbaarheid en het sociaal domein goed geregeld zijn en dat samenwerking gezocht wordt. De acties voor de komende periode zijn terug te vinden in het 'beleidsplan sociaal domein' van de gemeente.

---

<sup>2</sup> Vigerende regelgeving voor 2020.

### 1. Sociale leefbaarheid (P)

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

Jaarafspraken 2021:

- De gemeente werkt toe naar een meer wijkgerichte aanpak. De Wilgensingel en omgeving is hiervoor een pilot. De gemeente werkt samen met SallandWonen, huurdersvereniging, Wijz Welzijn, politie en basisscholen aan de aanpak van de leefbaarheid in de buurt. (P)
- De gemeente Raalte maakt in Q1 2021 in samenwerking met SallandWonen en andere partijen een plan van aanpak voor de Wilgensingel, zodat we in 2021 gezamenlijk stappen kunnen zetten. (G)

### 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 een 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 kaderafspraken:

- 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 te blijven met haar huurders, de bemiddeling bij overlast en het signaleren van achter de voordeur problematiek. (I)
- De gemeente initieert een multidisciplinair overleg en een maandelijks casusoverleg om deze signalen te bespreken. SallandWonen neemt deel aan beide overlegvormen. (G)

Jaarafspraken 2021:

- In 2021 zetten gemeente en SallandWonen het project buurtbemiddeling voort.
- SallandWonen neemt als vaste partij deel aan de wijk safari georganiseerd door de gemeente. Dit is een middel om actief de wijk in te gaan en met huurders in gesprek te komen. De wijk safari's vinden plaats in de wijken waar de meeste sociale problematiek wordt verwacht. Met de wijk safari's proberen we inwoners te stimuleren om een bijdrage te leveren aan de (sociale) leefbaarheid in hun buurt of wijk.
- In 2021 meet SallandWonen onder haar huurders opnieuw de waardering voor de woonomgeving en de leefbaarheid (vorige meting 2019). Eind 2021 bespreken gemeente, huurdersorganisaties en SallandWonen of signalen uit deze meting tot aanvullende acties moeten leiden. (P)

### 3. Fysieke leefbaarheid en gebiedsgericht werken (P)

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

We maken de volgende afspraken:

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

#### 4. 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.

#### 5. Maatschappelijk vastgoed (I)

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

Jaarafspraken 2021:

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

### **Kwaliteit & duurzaamheid**

#### 1. Onderhoud (P)

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

Jaarafspraken 2021:

- SallandWonen rond eind 2020/begin 2021 het groot onderhoud in Westdorp af. In totaal wordt hier bij circa 190 woningen groot onderhoud uitgevoerd. Woningen hebben na afronding van het onderhoud minimaal energielabel A. SallandWonen voert in 2021 een extra groot onderhoudsproject uit (100 woningen de Maten). (I)
- SallandWonen zet de aanpak voor het vervangen van rookmelders en het terugdringen van open verbrandingstoestellen in het kader van veiligheid voort. (P)
- SallandWonen heeft de ambitie om, in de periode t/m 2024, het asbest dat in aanraking komt met de buitenlucht<sup>3</sup> te verwijderen bij haar woningbezit (ondanks wegvallen wettelijke termijn). (G)

#### 2. Energietransitie (I)

Het doel om voor eind 2020 een gemiddelde energie – index van maximaal 1,4 (label B) te halen is bereikt (bezit SallandWonen). In mei 2020 was de gemiddelde energie-index 1,38, 1979 woningen zijn voorzien van zonnepanelen en 85,5% van de voorraad heeft een groen label. Het nieuwe streven is dat de energie-index in 2027 kleiner of gelijk is aan 1.2 (label A).

In 2021 komt er een nieuwe bepalingsmethode voor de energieprestaties van woningen (NTA8800). Door de nieuwe bepalingsmethode wijzigt de indicator van de energieprestatie: de Energie-Index wordt vervangen door de indicator primair fossiel energiegebruik. Door de nieuwe methode veranderen ook de klassegrenzen voor de energielabels. In de loop van 2020 wordt meer duidelijkheid verwacht voor de energielabels van SallandWonen.

---

<sup>3</sup> Aansluitend bij definitie wetgeving

SallandWonen verduurzaamt 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 en sluit hierbij zoveel mogelijk aan bij de vergoedingentabel uit het sociaal huurakkoord. 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 2021:

- SallandWonen rond groot onderhoud in Westdorp en de Maten af, waarbij in totaal circa 290 woningen worden verduurzaamd. (I)
- Bij groot onderhoud worden standaard zonnepanelen aangeboden. Ook bij schilderwerkzaamheden worden woningen waar mogelijk voorzien van zonnepanelen. Daarnaast blijft het mogelijk om zonnepanelen op verzoek van de huurder aan te brengen. (G). In totaliteit verwacht SallandWonen in haar werkgebied in 2021 300 daken te voorzien van panelen.
- Nieuwbouw is energieneutraal<sup>4</sup> en gasloos, bij transformatie wordt gestreefd naar energieneutraal. (G/I)
- Gemeente Raalte is in 2019 gestart met een verkenning naar de opgave voor de transitie naar aardgasvrij gericht op een CO2-neutrale gebouwde omgeving, in 2050. In 2020 werkt de gemeente in samenwerking met SallandWonen en andere betrokkenen aan het opstellen van een warmtetransitievisie. Uiterlijk in 2021 stelt de gemeente de warmtetransitievisie vast, waarin in is opgenomen in welk tempo wijken van het aardgas gaan en wat mogelijke alternatieven zijn. Zodra Salland Wonen aan de slag gaat met renovatie en onderhoudswerkzaamheden in een wijk is de koppeling met de transitie naar aardgasvrij onderdeel van gesprek tussen beide partijen. Tegelijkertijd is de renovatie -en onderhoudsplanning van SallandWonen één van de factoren die meespeelt in de verkenning naar het tempo waarin wijken van het aardgas af gaan.

### 3. Samenwerking (P)

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

Bij ingrepen in een wijk of straat door de gemeente wordt er zoveel mogelijk integraal gewerkt. Denk bijvoorbeeld aan het uitvoeren van infrastructurele maatregelen of vervanging van het riool waarbij dan direct maatregelen kunnen worden getroffen op het gebied van levensloopbestendigheid, klimaatadaptatie en duurzaamheid in de openbare ruimte of het geven van informatie over het aanpassen van de woning (duurzaam/levensloopbestendig).

We maken de volgende kaderafspraken:

- Periodiek (minimaal 1 keer per jaar) vindt er afstemmingsoverleg plaats over de meerjarige opgave van groot onderhoud in combinatie met leefbaarheid van de wijk, de duurzaamheidsopgave van de gemeente en SallandWonen en de opgave in het levensloopbestendig en duurzaam maken van de woningvoorraad. (P)

---

<sup>4</sup> Een woning is energieneutraal als, met een normaal leefpatroon en normaal comfort, over een heel jaar gezien evenveel energie gebruikt wordt als dat het zelf opwekt.



- SallandWonen en de gemeente werken samen en stemmen tijdig af op het gebied van groot onderhoud. Voorafgaand aan het groot onderhoud wordt door de gemeente en SallandWonen een gezamenlijke scan van de wijk gemaakt (waarbij ieders opgaven en ambities die voorzien zijn in de wijk gedeeld worden). Hierbij wordt gekeken naar zowel de woningvoorraad als de openbare ruimte, maar ook zaken als subsidiemogelijkheden, betrekken particuliere woningen, leefbaarheid, sociale kwaliteit, levensloopbestendigheid, duurzaamheid en klimaatadaptatie komen aan de orde. Indien particuliere verhuurders actief zijn in de wijk worden deze door gemeente ook betrokken bij de opgaven in de wijk. Particuliere verhuurders (met bezit in deze wijken) worden door de gemeente uitgenodigd voor een gesprek over verduurzaming van haar woningen. De huurdersorganisaties worden uitgenodigd om hierbij aan te sluiten.

Jaarafspraken 2021:

- Gemeente Raalte heeft in samenwerking met SallandWonen en andere betrokken partijen voor Raalte en specifiek de wijk Westdorp kansrijke (collectieve) mogelijkheden voor de energievoorziening in beeld gebracht. In 2021 stelt de gemeente een warmtetransitievisie voor de wijk vast.
- Indien er lokale energie initiatieven ontstaan, staat SallandWonen samen met gemeente open om met initiatiefnemers van deze aanpakken in gesprek te gaan en waar mogelijk te incorporeren in de energieaanpak van de wijk. Bijvoorbeeld Energie(k) Westdorp. (P)
- 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 aanbiedt en een overzicht van financierings- en subsidiemogelijkheden (aan te leveren door gemeente). Op moment van schrijven lijken ook in 2021 de energiescans weer beschikbaar te zijn, hierover moet nog wel een definitief besluit worden genomen. (P)
- In 2021 zet de gemeente het energieloket voort. Zowel huurders als particuliere woningeigenaren kunnen hier terecht voor informatie over duurzaamheidsmaatregelen.
- Het Kennisplatform Raalte/Duurzaam Salland is op dit moment niet meer actief, mocht in 2020 een doorstart worden gemaakt zal SallandWonen haar expertise inbrengen. (P)

**Bijlage 1: Verkoopportefeuille naar postcodeniveau Gemeente Raalte**

Op 1 januari 2020 hebben binnen de gemeente Raalte 525 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 2021 vinden verdeeld over verschillende postcodegebieden plaats, afhankelijk van een huuropzegging. Op voorhand is het niet concreet aan te geven hoeveel woningen we per postcodegebied verkopen.

| Postcodegebied | Wijk                           | Appartement | Nultreden | Eengezinswoning |
|----------------|--------------------------------|-------------|-----------|-----------------|
| 8101           | OWK003 - Blekkerhoek           |             |           | 0               |
|                | OWK005 - Westdorp              |             |           | 63              |
|                | OWK007 - Langkamp              |             |           | 85              |
|                | OWK008 - Hartkamp              |             |           | 67              |
| 8102           | OWK002 - De Enk                |             |           | 16              |
|                | OWK003 - Blekkerhoek           |             |           | 17              |
|                | OWK006 - Olykampen             | 19          |           | 106             |
|                | OWK009 - Vloedkampen           |             | 1         | 38              |
| 8103           | OWK011 - Het Overstigt/Salland |             |           | 2               |
| 8105           | OWK033 - Luttenberg            |             |           | 5               |
| 8106           | OWK032 - Marienheem            |             | 4         | 8               |
| 8107           | OWK034 - Broekland             |             | 1         | 8               |
| 8111           | OWK030 - Heeten                |             |           | 13              |
| 8112           | OWK031 - Nieuw-Heeten          |             | 2         | 11              |
| 8141           | OWK020 - Heino dorp            |             |           | 22              |
|                | 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)