



Prestatieafspraken Olst-Wijhe

2021

Gemeente Olst-Wijhe
SallandWonen
Huurdersvereniging Salland
Huurdersbelangen Salland

15-10-2020

Inleiding

De gemeente Olst-Wijhe, 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 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.

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. Gezien de onzekerheden rondom de crisis, onduidelijkheid over gevolgen en financiële positie gemeente, zijn de mogelijkheden voor nieuwe initiatieven waar substantiële kosten aan verbonden zijn, in 2021 beperkt.

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 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, die zaken rondom het sociaal domein in portefeuille heeft, aan. 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 eens per vier maanden door SallandWonen naar alle partijen gezonden. Indien deze monitor daartoe aanleiding geeft, kan er een extra besprekmoment 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 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 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 corporaties 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 in aantallen toenemen (grote kernen, zie ook 2^e paragraaf/'Onttrekken van woningen aan de voorraad'). Het voornemen is rond de 15 woningen te verkopen in de gemeente Olst-Wijhe. Daarbij staat het op de planning om in 2021 circa 26 woningen toe te voegen via nieuwbouw. 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. (P)
- 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. 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 hierop 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. Daarbij draagt verkoop van deze woningen bij aan de (noodzakelijke) beschikbaarheid van betaalbare koop binnen de gemeente.

Jaarafpraak 2021:

- SallandWonen heeft het voornemen binnen de gemeente Olst-Wijhe rond de 15 woningen te verkopen in 2021. De verkoop zal in 2021 vooral in de kernen Olst, Den Nul en Boskamp plaatsvinden en in mindere mate in Wijhe. Dit in verband met beperkte nieuwbouw in deze kern en de herhuisvestingsopgave in verband met voorgenomen sloop. De 15 verkopen betreft een indicatie, 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 (Olst) 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)

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 markt vraag en demografische ontwikkelingen, is het uitgangspunt dat 80% van de nieuwbouw een nulredenwoning 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 daarom 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 nieuwbouwpoging 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 2021:

- SallandWonen is in 2020 gestart met de bouw van huurwoningen in Wijhe. De oplevering zal in 2021 plaatsvinden.
 - 6 wooneenheden locatie oudheidskamer (transformatie).
- SallandWonen heeft de intentie om in 2021 te starten met de bouw van 43 huurwoningen in Olst.
 - 20 woningen locatie Aberson (afhankelijk van doorlooptijd bestemmingsplanprocedure);
 - 23 woningen Olsterkampweg (waarvan 20 vervangende huisvesting).
- Ook meerjarig blijft SallandWonen inzetten op vernieuwing van de portefeuille en heeft zij de intentie om in 2022 nieuwe huurwoningen te realiseren in Olstergaard. Daarnaast verkennen partijen nader de mogelijkheden voor realisatie van huurwoningen op de scholenlocaties (scholencluster Olst en Tellegenschool Wijhe). Afspraken voor de scholencluster Olst worden begin 2021 vastgelegd via een addendum op deze overeenkomst.
- 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, na 2021 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)

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 spannen de gemeente en SallandWonen 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 het realiseren van sociale huur mogelijk is en worden al in beginstadium contacten tussen initiatiefnemer en SallandWonen gelegd. De gemeenten 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 grondprijs voor sociale woningbouw 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 (€ 619 in 2020). Gezien deze context en ontwikkelingen draagt een betaalbare grondprijs bij aan het kunnen blijven realiseren van nieuwe sociale huurwoningen.

Jaarafpraak 2021:

- In de grondprijzenbrief 2021 zal het college van B & W worden voorgesteld de grondprijzen voor sociale huurwoningen niet te indexeren.

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 Olst-Wijhe 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.

We constateren 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

- In 2020 wordt er landelijk door de Woonbond, Aedes en het 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 en 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 krijgen.
- In 2021 inventariseren partijen eventuele verbeterpunten in het woonruimteverdeelsysteem. Ervaringen bij andere corporaties worden hierin meegenomen.

- In 2020 hebben partijen onderzocht welke instrumenten er zijn om de doorstroming te bevorderen. In 2021 maken partijen hierover nadere afspraken (inzet is mede afhankelijk van de nieuwe woonvisie). (P)
- 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 en de gemeente zet zich daarvoor in.

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 eventueel afspraak voor 2021 maken.
- De 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 duurdere woning aanspraak kunnen maken op huurbevrozing en huurverlaging. Hierbij hanteert SallandWonen ruimere normen dan het akkoord voorschrijft (normen gunstiger voor de huurder). 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). (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 € 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 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 2021:

- In 2020 zijn werkafspraken aangepast om het proces, gericht op preventie en het voorkomen van het oplopen van de hoogte van schulden, te optimaliseren. In 2022 evalueren we deze nieuwe werkafspraken.
- Financiële problemen van inwoners worden vroegtijdig gesignaleerd en integraal opgepakt. Gemeente en SallandWonen stellen hiervoor in 2020 een aanvullend convenant op.
- 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)
- Partijen zoeken blijvend naar aanvullende maatregelen of nieuwe instrumenten om huurachterstanden (en daarmee huisuitzettingen) nog meer te voorkomen. (I)
- 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 schuldienstverlening aan te bieden.

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 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 passende maatregelen. (P)

- Voor nieuwkomers in Olst-Wijhe 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. Partijen stemmen verdere invulling 1^e kwartaal 2021 af.
- 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.

We maken de volgende afspraken:

- SallandWonen streeft ernaar dat in 2030 31% van de voorraad in de gemeente geschikt is voor langer zelfstandig thuis wonen (nultreden of eenvoudig nultreden te maken door bij de bouw rekening te houden met voldoende ruimte voor veilig gebruik van een traplift). SallandWonen heeft hiervoor de buitengewoonthuiswoning ontwikkeld. 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)

Jaarafspraken 2021:

- 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. (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 één keer in het jaar met het Zorgkantoor om tafel. (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 Olst-Wijhe beperkt 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 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 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 afspraak:

- Corporaties mogen 20%¹ van het sociale bezit toewijzen aan huishoudens boven de € 39.055, waarvan 10% voor de doelgroep met een laag middeninkomen tussen de € 39.055,- en € 43.574,- en 10% 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:

- 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. 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 lotingmodule 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)
- 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 en SallandWonen gezamenlijk gestart met een pilot van het Parents house. Eind 2020 evalueren de partijen de pilot en besluit 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 streven partijen er naar 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.

¹ Vigerende regelgeving voor 2020.

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 2021:

- In het eerste kwartaal van 2021 worden afspraken gemaakt over informatieverstrekking vanuit de gemeente aan de werkgroep (huurdersorganisatie) rondom projecten en acties in het sociaal domein. (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 geschoolde 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 2021:

- In 2021 wordt buurtbemiddeling Olst-Wijhe 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)
- Gemeente en SallandWonen participeren in de wijksafari, welke georganiseerd wordt door Ut Huus. (P)
- 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. Vanuit de vorige meting vraagt de leefbaarheid in de wijk 't Kortrick nadrukkelijk om aandacht. SallandWonen heeft onderhoud uitgevoerd in deze wijk, maar ook bijvoorbeeld de woonomgeving vraagt om onderhoud en/of vervanging. De gemeente heeft in het afgelopen jaar al extra aandacht besteed aan het onderhoud van de openbare openbare ruimte en heeft ook extra middelen gevraagd in het kader van het meerjaren investeringsplan openbare ruimte. (P)

3. 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 2021:

- 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 (of ander instrument, afgestemd op gebied en doelgroep) georganiseerd wordt. (G)

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.

Jaarafpraak 2021:

- SallandWonen rond de transformatie van de locatie Oudheidskamer in Wijhe af. (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)

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.

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 zijn (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) Mogelijke investeringen in de openbare ruimte worden gekoppeld aan het meerjaren investeringsplan voor de openbare ruimte (MJIP).

Jaarafspraken 2021:

- In 2021 voert SallandWonen groot onderhoud uit in de wijk Broekslag (Wijhe). (G)
- De gemeente voert in de zomer 2020 (via bureau Eurus) een verkenning onder inwoners uit naar de wensen en ideeën van de buurt. De verkenning moet leiden tot een buurtagenda. SallandWonen en de gemeente stemmen regelmatig af op welke onderdelen gezamenlijke communicatie en participatie plaatsvindt. Eind 2020 /begin 2021 maken gemeente en SallandWonen afspraken over het vervolg van de verkenning en de uitvoering van de buurtagenda.

- Het bureau Eurus koppelt de opbrengst van de verkenning (zachte data) aan beschikbare data op het gebied van onder andere veiligheid, leefbaarheid, economie (harde data). (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 buitenlucht² (ondanks de vervallen verplichting vanuit wetgeving). (G)

2. Verduurzamen/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 in Olst-Wijhe de gemiddelde energie-index 1,36, 826 woningen zijn voorzien van zonnepanelen en 86% 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.

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:

- Nieuwbouw is energieneutraal³, bij transformatie wordt gestreefd naar energieneutraal (G/I)
- SallandWonen rond in 2021 het groot onderhoud Broekslag af, waarbij in totaal circa 90 woningen worden verduurzaamd. (I)
- Bij groot onderhoud worden (waar mogelijk) zonnepanelen aangeboden. Ook bij schilderwerkzaamheden krijgen huurders dit aanbod. 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. (I)
- In 2021 werkt de gemeente in samenwerking met SallandWonen en andere betrokkenen aan het opstellen van warmteplannen. Uiterlijk in 2021 stelt de gemeente een Transitievisie Warmte vast, waarin in is opgenomen op welke wijze en in welk tempo wijken “van het aardgas gaan”. (P)

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

² Conform definitie wetgeving

³ 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..

efficiënt omgegaan worden met bewonersvertegenwoordiging (bijvoorbeeld door combineren van overleggen). Ook op het gebied van bewustwording over duurzaamheid wordt samen opgetrokken.

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 Duurzaam Salland. (P)

Jaarafspraken 2021

- 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 2021 zet de gemeente het energieloket in gewijzigde vorm voort. Zodra de invulling hiervan bekend is, wordt dit zo spoedig mogelijk gecommuniceerd.

Bijlage 1: Verkoopportefeuille naar postcodeniveau Gemeente Olst-Wijhe

Op 1 januari 2020 hebben binnen de gemeente Olst-Wijhe 248 woningen het label verkoop. Dit betekent niet dat SallandWonen de ambitie heeft deze allen 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
8121	OWK051 - Olst-dorp	12		63
	OWK052 - Olst-noord			37
	OWK053 - t Kortrick	6		4
	OWK061 - Den Nul			14
	OWK064 - Boskamp			26
8124	OWK062 - Wesepe			15
8131	OWK041 - Broekslag			10
	OWK042 - Wijhe-west			10
	OWK043 - Wijhe-overig			1
	OWK044 - Peperkamp			39
	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.
- 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)