



Huurders
vereniging
Salland



Prestatieafspraken Olst-Wijhe

2023-2024

Gemeente Olst-Wijhe
SallandWonen
Huurdersvereniging Salland
Huurdersbelangen Salland



December 2022

Geachte lezer,

Inleiding

Voor u liggen, eerder dan verwacht, een nieuwe set aan prestatieafspraken. Door het vervallen van de verhuurderheffing is het mogelijk om samen meer woonopgaven in Olst-Wijhe op te pakken.

Extra activiteiten

De druk op de woningmarkt is ongekend groot. De situatie is urgent en vraagt extra inzet en capaciteit van alle partijen. De extra middelen (voor SallandWonen rond de 4 miljoen per jaar) komen op het juiste moment. We kunnen nu wat extra betekenen voor de inwoners van Salland. We hebben elkaar nodig om deze middelen snel en succesvol in te zetten. Om het huidige woningtekort aan te pakken is het belangrijk dat het bouwtempo omhoog gaat en we meer woningzoekenden aan een huurwoning kunnen helpen. De nood was al hoog en wordt enkel groter door de groeiende groep te huisvesten aandachtsgroepen.

Met de extra middelen die vrijkomen door het vervallen van de verhuurdersheffing realiseren we meer sociale huurwoningen en zetten extra in op duurzaamheid en betaalbaarheid.

Enkele voorbeelden hiervan zijn:

- We realiseren samen 76 flexwoningen en brengen bouwlocaties in beeld om extra reguliere sociale huurwoningen te realiseren.
- We zetten in op verduurzaming en energiebesparing. We continueren het projectmatig verduurzamen van de sociale huurvoorraad, faseren de nog (beperkt) aanwezige EFG energielabels versneld uit, we plaatsen hybride warmtepompen en zowel gemeente als SallandWonen zetten in op voorlichting (energiecoaches) en het aanbieden van kleine bespaarmogelijkheden.
- Bij een deel van de huurders wordt in 2023 een huurverlaging doorgevoerd.
- De huurverhoging wordt voor de komende jaren losgekoppeld van de inflatie.

Proces

Huidige afspraken

Vorig jaar zijn voor het eerst meerjarige afspraken vastgelegd. Eind 2021 werd echter duidelijk dat de prestaties die corporaties moeten leveren als gevolg van de verlaging en afschaffing van de verhuurderheffing vragen om aanpassing van de afspraken.

Bod 2022

De verhuurderheffing is met ingang van 2022 met een kwart verlaagd. Deze verlaging is gekoppeld aan afspraken op het gebied van woningbouw en verduurzaming. In het bod dat SallandWonen dit jaar heeft uitgebracht, is aangegeven hoe zij deze middelen in willen zetten.

Nationale Prestatieafspraken (NPA)

In dezelfde periode dat het bod is uitgebracht als gevolg van verlaging van de verhuurdersheffing, zijn landelijk afspraken gemaakt over de inzet als gevolg van het volledig vervallen van de verhuurdersheffing. In de voorliggende prestatieafspraken is aangegeven hoe zowel het bod als de NPA vertaald zijn in activiteiten. Nu zijn er naast verduurzaming en nieuwbouw ook betaalbaarheids- en leefbaarheidsafspraken gemaakt.

Regionale afspraken

De NPA worden ook op regionaal niveau verder uitgewerkt. De provincies is gevraagd een zogenaamde reality check uit te voeren. Deze onderzoeken dienen als input voor de regionale woondeals waar nu aan gewerkt wordt. In de voorliggende afspraken is opgenomen dat we begin volgend jaar onderzoeken of de lokale afspraken congruent zijn met de woondeals, of dat op lokaal niveau nog nadere afspraken nodig zijn.

Randvoorwaarden & monitoring

Het zijn roerige tijden waarin we uitvoering moeten geven aan deze prestatieafspraken, denk aan de hoge inflatie, wachttijden in de bouw en stikstofregulering. Dit maakt de noodzaak tot samenwerking alleen maar groter. Het is nu het moment om samen stappen te zetten en te versnellen, zodat we meer kunnen betekenen voor huurders en woningzoekenden die zijn aangewezen op een sociale huurwoning. We hebben echter niet overal invloed op. Realisatie van de afspraken is dan ook mede afhankelijk van externe factoren. De afspraken zijn gemaakt onder de volgende gedane aannames:

- Stikstof zorgt niet voor grote vertragingen;
- Verdere prijsstijgingen in de bouw blijven beperkt;
- De rentestijging blijft beperkt;
- De afspraken uit de Nationale Prestatieafspraken (NPA) worden niet doorkruist door aanvullend (huur)beleid vanuit de overheid die de investeringscapaciteit van corporaties significant raakt;
- Voldoende capaciteit in planvoorbereiding en uitvoering;

Daar waar uitvoering van de prestatieafspraken stagneert door deze (of andere) externe factoren, zoeken we samen naar oplossingen en vervolgstappen. We monitoren de uitvoering van de afspraken daarom scherp en sturen samen op realisatie van de afspraken.

Leeswijzer

We hebben bij deze tussentijdse actualisatie voortgeborduurd op de bestaande afspraken. De afspraken zijn verdeeld in uitvoeringsafspraken en een ontwikkelagenda. In de uitvoeringsagenda staan de lopende, concrete afspraken voor 2023 en 2024. De ontwikkelagenda geeft weer welke zaken we de komende jaren op ons af zien komen. Beide zijn geactualiseerd. De extra inzet als gevolg van het vervallen van de verhuurdersheffing is in groene blokken aan ieder thema toegevoegd.

Prestatieafspraken Olst-Wijhe 2023-2024

In de prestatieafspraken wordt vastgesteld wat we willen bereiken en is een vertaling van het bod van SallandWonen, de Woonvisie van de gemeente en de nationale prestatieafspraken (NPA).

A. Voldoende en geschikt aanbod												
In deze tijd van schaarste op de woningmarkt is 'voldoende en geschikt aanbod' een belangrijk thema. Er is vraag naar meer huurwoningen en in de toekomst ook vraag naar een ander type huurwoning (klein en levensloopbestendig in plaats van grote eengezinswoningen).												
UITVOERINGSAGENDA												
	Beoogd resultaat	Wat doen we?	Regie									
Het aantal huurwoningen laten groeien (tot 2025)												
1	Realiseren van de geraamde groei ¹	<p>Gezamenlijk wordt ingezet op het realiseren van de volgende groei en transformatie van de huurwoningportefeuille, ieder vanuit de eigen rol.</p> <p>Samengevat gaat het om de volgende aantallen:</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Raming</th> <th>2023-2024</th> <th>Toelichting</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Nieuwbouw (klein/levensloopbestendig)</td> <td>95 regulier 76 flex</td> <td>Opleverjaar afhankelijk van doorlooptijd (ruimtelijke) procedures en beschikbaarheid materiaal en menskracht. Deels vervangende nieuwbouw (zie 2).</td> </tr> <tr> <td>Verkoop (vooral eengezinswoningen)</td> <td>10 in 2023 10 in 2024</td> <td>Marge van 15% voor zittende huurders en geschonden blokken</td> </tr> </tbody> </table>	Raming	2023-2024	Toelichting	Nieuwbouw (klein/levensloopbestendig)	95 regulier 76 flex	Opleverjaar afhankelijk van doorlooptijd (ruimtelijke) procedures en beschikbaarheid materiaal en menskracht. Deels vervangende nieuwbouw (zie 2).	Verkoop (vooral eengezinswoningen)	10 in 2023 10 in 2024	Marge van 15% voor zittende huurders en geschonden blokken	SAMEN
Raming	2023-2024	Toelichting										
Nieuwbouw (klein/levensloopbestendig)	95 regulier 76 flex	Opleverjaar afhankelijk van doorlooptijd (ruimtelijke) procedures en beschikbaarheid materiaal en menskracht. Deels vervangende nieuwbouw (zie 2).										
Verkoop (vooral eengezinswoningen)	10 in 2023 10 in 2024	Marge van 15% voor zittende huurders en geschonden blokken										
2	Nieuwbouw tot 2025 uitgesplitst ¹	<p>Opleverjaar afhankelijk van doorlooptijd (ruimtelijke) procedures en beschikbaarheid materiaal/menskracht.</p> <p><i>Regulier (34 sociale huur):</i></p> <ul style="list-style-type: none"> a. Olstergaard*: 9 sociale huur / totaal 13 sociale huur van 78 woningen (17%) b. Aberson: 20 sociale huur van 66 woningen (30%) c. Wesepe: 5 sociale huur <p><i>Sloop/nieuwbouw (55 nieuwbouw/ 36 sloop: per saldo 19 toevoeging sociale huur)</i></p> <ul style="list-style-type: none"> d. Olsterkampweg: 23 nieuwbouw/ 20 sloop e. Beatrixlaan: 22 nieuwbouw/ 16 sloop f. Bedrijfspan: raming 10 nieuwbouw woningen/ sloop 1 bedrijfspan <p><i>Transformaties (6 sociale huur)</i></p> <ul style="list-style-type: none"> g. Bedrijfspan naar wonen: inschatting 6 woningen <p><i>Flexwoningen</i></p> <ul style="list-style-type: none"> h. 76 flexwoningen <p>*Programma vastgesteld voor vaststelling Woonvisie (voor afspraak 25% sociale huur).</p>	SW									

¹ Onder voorbehoud besluitvormingsproces SallandWonen en verkrijgen benodigde financiële borging van het WSW.

3	Locaties	<p>a. Voor de locaties PCBS Matzer, KBS St. Jozef, OBS de Peperhof is overeengekomen dat minimaal 25% uit sociale huur bestaat.</p> <p>b. Bij de locatie Wijhe Zuid wordt naast flexwonen ook reguliere sociale huur gerealiseerd. Hierbij wordt samen opnieuw gekeken naar een goede verhouding tussen flexwonen en reguliere sociale woningbouw (verwachting is naast flexwonen circa 15 tot maximaal 20 reguliere huurwoningen).</p> <p>c. Indien gemeente bovenstaande gronden niet zelf uitgeeft, spant gemeente zich in SallandWonen een goede positie te geven in deze ontwikkelingen.</p>	GEM
4	Grondprijzen	De gemeente heeft in 2023-2024 de grondprijs verhoogd. Bij een verhoging in 2025 wordt uiterlijk Q1 2024 het gesprek aangaan met SallandWonen.	GEM
5	Verkoop tot 2024	SallandWonen gaat uit van 10 verkopen per jaar (verkopen in buurtdorpen Den Nul en Boskamp gaan altijd door, evenals de verkopen bij twee VVE complexen). SallandWonen gaat als de verkoopaantallen meer dan 15% afwijken van de begrote aantallen in overleg. Bij verkoop wordt (bij niet groene labels) verwezen naar www.duurzaambouwloket.nl/olst-wijhe .	SW
Andere samenstelling van de sociale huurwoningvoorraad en meer diversiteit in wijken			
6	Aanwezigheid in wijken en kernen	Door een gerichte verkoopstrategie in wijken met veel sociale huur, nieuwbouw van sociale huur en aanvullend toewijzingsbeleid wordt meer diversiteit in wijken gerealiseerd. Voor de buurtdorpen geldt maatwerk per kern waarbij SallandWonen in alle kernen bezit houdt.	SW
Beschikbaarheid voorraad			
7	Vorrang nieuwbouw en verkoop huurwoningen	Door huurders voorrang te geven, bij een gedeelte van de nieuwbouw en bij verkoop van huurwoningen, bevorderen we de doorstroming. Q1 2023 meten we de effecten hiervan.	SW
Kansen voor starters en spoedzoekers			
8	Flexwonen	In 2023 worden flexwoningen gerealiseerd voor deze doelgroepen, zie afspraak 13.	SAMEN
9	Woningdelen	In 2022 zijn we gestart met woningdelen voor jongeren. In 2023 evalueren we dit initiatief (ook in relatie tot flexwonen).	SW
Woonruimteverdeling			
10	Maatregelen weigering en loting	SallandWonen zet sancties in bij weigeren van een woningtoewijzing en onderzoekt aanvullende maatregelen bij loting (Q1 2022).	Afgerond
11	Regionaal woonruimteverdeelsysteem	SallandWonen verkent de mogelijkheden aan te sluiten bij een regionaal verdeelsysteem. Verkenning wordt besproken met partners (Q1 2023 besluitvorming).	SW
TOEVOEGINGEN VANWEGE VERVALLEN VERHUURDERSHEFFING/NATIONALE PRESTATIEAFSPRAKEN (NPA)			
12	Verhogen bouwproductie sociale huur	Om het huidige woningtekort aan te pakken, zijn we samen aan zet: <ol style="list-style-type: none"> 1. We verkennen gezamenlijk potentiële ontwikkellocaties en mogelijkheden voor versnelling projecten. 2. Gemeente stelt gemeentelijke locaties beschikbaar en werkt mee aan het planologisch mogelijk maken van woningen op locaties van derden (zie 3, locaties). 	SAMEN GEM

		<p>3. Bij gemeentelijke grondposities ziet SallandWonen graag een rechtstreekse verkoop. Naar aanleiding van het onderzoek 'woningmarktinstrumentarium', kijken we in 2023 hoe duurzaam sociale huur geborgd kan worden.</p> <p>4. Gemeente stuurt op betaalbaarheid en duurzaam sociale huur bij (particuliere) ontwikkelingen en verkent daarvoor de beschikbare instrumenten (voorkomen fake sociale huur).</p> <p>5. Om een zichtbare groei van de sociale voorraad te creëren en in te spelen op de acute problematiek op de woningmarkt, ziet SallandWonen voor de korte termijn graag een ophoging van het percentage sociale huur in nieuwbouwplannen naar 30%. Naast extra en versnelling woningbouw, kunnen voor het extra deel (bovenop de 25% uit de woonvisie) ook initiatieven als flexwonen (zie afspraak 13) hieraan bijdragen. Voor de gemeente is de Woonvisie leidend en is zij in afwachting van de regionale woondeal (zie ook 15). Uit de woonvisie: 'Wij gaan uit van een percentage van minimaal 25% sociale huur over te ontwikkelen woningbouwproductie voor de lopende raadsperiode'.</p> <p>6. SallandWonen onderzoekt actief mogelijkheden voor transformaties. Op dit moment verkent zij de transformatie van een bedrijfsruimte naar wonen (6 woningen/ mogelijke oplevering 2024).</p>	GEM
			GEM
			SW
			GEM
			SW
13	Flexwonen	<p>1. Gemeente en SallandWonen zijn een traject gestart om flexwoningen in zowel Olst als Wijhe te realiseren (intentie 76 flexwoningen).</p> <p>2. Evaluatie vindt plaats na oplevering van fase 1 (verwachting medio 2023).</p>	SAMEN
14	Middenhuur	<p>SallandWonen bedient met haar niet-daeb tak de middeninkomens:</p> <p>1. SallandWonen verhuurt >90% van haar woningen die vrijkomen in de niet-daeb tak in het segment van middeldure huur (waarmee ze bereikbaar zijn voor middeninkomens).</p> <p>2. SallandWonen verkent in 2023 hoe zij de afspraak uit de NPA, om met voorrang een deel van de (nieuwe) middenhuurwoningen toe te wijzen aan doorstromers uit de sociale huur, gaat vormgeven (in combinatie met de bestaande wens middeninkomens in het algemeen voorrang te geven).</p> <p>De gemeente zet in op uitbreiding van het segment middenhuur:</p> <p>1. Gemeente stuurt in programmering op huur in middenhuursegment (850 tot 1.000 euro/prijspeil 2020).</p> <p>2. Indien marktpartijen dit onvoldoende oppakken kan SallandWonen hier een rol in pakken. Wel onder voorwaarden dat markttoets afgeschaft wordt (buitenwerkinstelling eindigt 1 januari 2024), financiering aangetrokken kan worden en er locaties beschikbaar zijn (waarbij dit niet ten koste gaat van de programmering voor sociale huur).</p>	SW
			SW
			GEM
			SW

15	Regionale woondeals vertalen	Begin 2023 controleren we of de afspraken congruent zijn met de afspraken uit regionale woondeals en beoordelen of en waar samen nog extra stappen in te zetten zijn.	SAMEN
ONTWIKKELAGENDA			
	Beoogd resultaat	Wie doet wat?	Regie
	Borgen van voldoende nieuwbouw sociale huurwoningen vanaf 2023 en mogelijk versnellen opgave		
16	Voldoende bouwlocaties	<ol style="list-style-type: none"> 1. De gemeente vertaalt in de periode 2022-2030 (waarbij 2^e termijn indicatief) de opgave van 25% sociale huur in de nieuwbouw naar concrete bouwlocaties (gemeentelijke en locaties van ontwikkelaars). 2. Partijen werken continu aan een gezamenlijke ontwikkelagenda voor woningbouwlocaties. 3. Partijen kijken samen welke acties nodig zijn om woningbouw te versnellen. 4. Jaarlijks monitoren we het aandeel sociale huur in de ontwikkelagenda, binnen de doorlopen RO procedures, de verleende omgevingsvergunningen en realisaties. 	GEM SAMEN SAMEN
17	Intensivering samenwerking	<ol style="list-style-type: none"> 1. Uitbreiding van capaciteit, intensiveren van de samenwerking op dit vlak en een actieve samenwerking met meerdere partijen is nodig. 2. Dit doen we onder andere door het reguliere overleg gemeente-SallandWonen (4 x per jaar) en het structureel oppakken van het marktpartijenoverleg. 	SAMEN GEM

B. Betaalbaar wonen

Betaalbaarheid en inzet op het voorkomen van schulden en huisuitzettingen is in deze tijd van energiearmoede van extra groot belang. We blijven inzetten op het tijdig bereiken en goed informeren van de doelgroep.

UITVOERINGSAGENDA

	Beoogd resultaat	Wat doen we?	Regie
18	Jaarlijkse huurverhoging	SallandWonen volgt hierin de NPA en geeft dit via het reguliere adviestraject samen met de Huurdersbelangenorganisaties vorm.	SW
19	Inkomensafhankelijke huurverhoging	SallandWonen hanteert ook in 2023 de inkomensafhankelijke huurverhoging, geeft dit samen met de Huurdersbelangenorganisatie vorm. In aanloop naar de begroting 2024 maken we deze afweging voor 2024.	SW
20	Vrije toewijzingsruimte	Tot en met 2024 leggen partijen 15% als vrije toewijzingsruimte vast, waarbij niet meer van deze toewijzingsruimte wordt ingezet dan nodig.	SAMEN
21	Voorkomen problematische schuldsituaties	<ol style="list-style-type: none"> 1. Ingezet wordt op vroegtijdig signaleren van achterstanden en persoonlijk contact. Deze inzet blijft onverminderd van groot belang. Maatwerk is mogelijk en belangrijk. 2. Bij meervoudige problematiek wordt samengewerkt en passende hulpverlening aangeboden. Gezamenlijk wordt ingezet op het bereiken en informeren van de doelgroep. 	SW SAMEN

TOEVOEGINGEN VANWEGE VERVALLEN VERHUURDERSHEFFING/ NATIONALE PRESTATIEAFSPRAKEN (NPA)			
22	Jaarlijkse huurverhoging	Conform NPA worden deze gekoppeld aan de loonindex minus 0,5%.	SW
22	Huurverlaging	Uitvoering huurverlaging 2023 voor laagste inkomens (inkomen t/m 120% van minimum loon/ huurprijs naar 550 euro, prijspeil 2020).	SW
24	Huurverhoging bij isolatie	Met ingang van 1 januari 2023 wordt geen huurverhoging meer gevraagd voor isolerende maatregelen.	SW
25	Energie en kosten besparen	<p>SallandWonen:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Korte termijn: tips op website, verwijzen naar mogelijkheden energietoeslag, kleine bespaarmogelijkheden aanbieden (aanbrengen radiatorfolie, tochtstrips). 2. Middellange termijn: opleiden medewerkers (begin 2023) en inzet wooncoaches (intentie in de loop van 2023). 3. Lange termijn: continueren op projectmatige verduurzaming. <p>Gemeente:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Opleiden van energiecoaches m.b.v. stichting Goede Buren; start realisatie begin 2023. + zie persbericht 2. Particuliere verhuurders (met 5 of meer woningen) worden in 2023 benaderd om energiebesparende maatregelen te treffen. ('wetsvoorstel goed verhuurderschap' biedt wellicht ook nieuwe aanknopingspunten). <p>We zoeken op het gebied van voorlichting/energiecoaches actief de samenwerking met elkaar op.</p>	
ONTWIKKELAGENDA			
	Beoogd resultaat	Wie doet wat?	Regie
26	Monitoren vrije toewijzingsruimte	<ol style="list-style-type: none"> 1. Jaarlijks monitoren van de slagingskansen van verschillende doelgroepen en het gebruik van de vrije toewijzingsruimte. 2. Verkennen welke toewijzingsruimte wenselijkheid is vanaf 2024 (uiterlijk Q2 2023). 	SW SAMEN
27	Voorkomen problematische schuldsituaties	We verkennen welke aanvullende (gezamenlijke) inzet op gebied van communicatie en het bereiken van de doelgroep mogelijk is.	SAMEN

C. Specifieke doelgroepen

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

UITVOERINGSAGENDA

	Beoogd resultaat	Wat doen we?	Regie
28	Langer zelfstandig thuis wonen	<ol style="list-style-type: none"> 80% van de nieuwbouw van huurwoningen is geschikt om langer zelfstandig thuis te wonen. Bij onderhoud wordt waar mogelijk rekening gehouden met aanpassingen om veilig en comfortabel langer zelfstandig te wonen. We trekken meer samen op in kader WMO/bewustwording. 	SW SAMEN
29	Afstemming zorgpartijen	We zetten het breed opgezette zorgpartijenoverleg voort. De prestatieafspraken zijn te bespreken onderwerpen voor 2023 voor dit overleg.	SW
30	Uitstroom	Er zijn afspraken met zorgpartijen over de uitstroom beschermd wonen. In 2023-2024 wordt bekeken welke afspraken er aanvullend nodig zijn voor de ambulantisering jeugdzorg (naar aanleiding van de Regionale Visie Jeugdhulp IJsselland). Het omvormen van de huidige woonvoorzieningen naar kleinschalige woonvormen in de wijk is een meerjarig proces.	SW GEM
31	Statushouders	<ol style="list-style-type: none"> Partijen streven naar het behalen van de wettelijke taakstelling en zetten de gezamenlijke voorlichting voor nieuwkomers voort. Gemeente benadert ook andere vastgoedeigenaren die een bijdrage kunnen leveren in de taakstelling. Gemeente gaat de particuliere verhuurders met meer dan 5 woningen per brief hierover benaderen met de vraag om daarvoor open te staan en het gesprek aan te gaan. De basisafpraak, waarbij we streven naar maximaal 10% van de totale toewijzingen naar statushouders (signaalwaarde), is gelet op de aangekondigde verhoging van de taakstelling in 2023 wellicht niet houdbaar in 2023/2024. We monitoren actief de toewijzingen aan statushouders en het effect daarvan op de reguliere woningzoekende (waarbij 12% door de overheid als bovengrens wordt benoemd). We werken er aan om, via versnelling woningbouwproductie en initiatieven als flexwonen, onder de 10% uit te komen. We zoeken hiervoor samen naar aanvullende oplossingen (zoals verhogen aanbod via flexwonen) en gaan actiever sturen en monitoren. 	SAMEN
32	Middeninkomens	<ol style="list-style-type: none"> Gemeente draagt zorg voor woningen in de betaalbare koop t.b.v. van de middeninkomens en inzet op doorstroming. SallandWonen verhuurt >90% van haar woningen die vrijkomen in de niet-daeb tak in het segment van middeldure huur (waarmee ze bereikbaar zijn voor middeninkomens). 	GEM SW

33	Woonwagens	In 2022 en 2023 vertalen gemeente en SallandWonen de verkenning woonwagenlocaties naar acties en samenwerkingsafspraken.	GEM
TOEVOEGINGEN VANWEGE VERVALLEN VERHUURDERSHEFFING/ NATIONALE PRESTATIEAFSPRAKEN (NPA)			
34	Beschermd wonen & ontmoeten	1. Gezamenlijk zoeken naar geschikte locatie project beschermd wonen. 2. Onderzoeken of er voldoende locaties op een acceptabele afstand beschikbaar zijn waar ouderen elkaar kunnen ontmoeten.	SAMEN
35	Doorstroming	Gezamenlijke inzet doorstroming senioren. SallandWonen start met een doorstroomregeling waarbij huurders, die door willen stromen naar een geschikte woning, hun oude huur mee kunnen nemen (onder voorwaarden, o.a. leeftijdsriteria). Gemeente zal naar aanleiding van het rapport 'woningmarktanalyse zes locaties gemeente Olst Wijhe' (Tellers en Benoemers) inzet bepalen.	SW GEM
36	Middenhuur	Zie inzet bij beschikbaarheid, afspraak 14.	
37	Woonzorgvisie	Opstellen van woonzorgvisie (opgave: meer inzicht in behoefte huisvesting en ondersteuning van aandachtsgroepen in brede zin). Oplevering 2023. Gemeente betreft SallandWonen actief hierbij / SallandWonen participeert actief in dit traject.	GEM

D. Kwaliteit en duurzaamheid

Naast het energetisch verbeteren van de woningvoorraad (gemiddeld energielabel A in 2027), kijken we de komende jaren steeds breder naar het begrip duurzaamheid (circulair bouwen, klimaatadaptief en natuurinclusief bouwen).

UITVOERINGSAGENDA

	Beoogd resultaat	Wat doen we?	Regie									
Verduurzamen en onderhoud												
38	Verduurzamen van de huurwoningvoorraad	<p>1. Projectmatig verduurzamen (in combinatie regulier onderhoud)</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Wijk</th> <th>Aantal (indicatie)</th> <th>Jaar</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Broekslag</td> <td>Afgerond</td> <td>Aanvullend in 2023/2024 sloop/nieuwbouw</td> </tr> <tr> <td>Nultredenwoningen</td> <td>15</td> <td>2023</td> </tr> </tbody> </table> <p>2. In 2026 staat een groot project gepland voor Olst (90 tot 100 woningen). We onderzoeken de koppelkansen op gebied van klimaatadaptatie en warmtetransitie.</p>	Wijk	Aantal (indicatie)	Jaar	Broekslag	Afgerond	Aanvullend in 2023/2024 sloop/nieuwbouw	Nultredenwoningen	15	2023	SW SW
Wijk	Aantal (indicatie)	Jaar										
Broekslag	Afgerond	Aanvullend in 2023/2024 sloop/nieuwbouw										
Nultredenwoningen	15	2023										
39	Individuele verbetering	Huurders kunnen individueel een aanvraag doen voor zonnepanelen, centrale verwarming of elektrisch koken.	SW									
Duurzaamheid breed												
40	Circulariteit	Begin 2023 stelt SallandWonen haar doelen vast op het gebied van circulariteit. Binnen project Olstergaard wordt ervaring opgedaan met circulair bouwen.	SW									

41	Klimaatadaptatie	<ol style="list-style-type: none"> 1. De gemeente zet de komende jaren vooral in op het tegengaan van wateroverlast, waarbij mogelijk gecombineerd met het tegengaan van hittestress. Daartoe wordt in 2022 een klimaatactie uitgevoerd, gericht op bewustwording en vergroten actiebereidheid inwoners en in 2023 een tegelwipactie. 2. SallandWonen zet in haar tuinenbeleid in op vergroenen van tuinen. Voor resultaten hierin is zij afhankelijk van bereidheid huurders. Om bewustwording van bewoners te vergroten zet SallandWonen graag in op gezamenlijke voorlichting richting bewoners (zie ontwikkelagenda). 3. De gemeente onderzoekt welke maatregelen in Broekslag opgepakt kunnen worden naar aanleiding van het buurtonderzoek dat in 2021 afgerond is. Een mogelijkheid is het afkoppelen van hemelwater, wat kansrijk is aangezien in 2024/2025 in enkele straten hemelwaterriool wordt aangelegd. 	GEM SW GEM
42	Veiligheid	Afronding project vervangen rookmelders in 2022.	afgerond
43	Warmtetransitie	Gemeente stelt in 2021 een warmtetransitievisie vast (welke vijf jaarlijks geactualiseerd wordt). Uit de visie blijkt of, hoe en wanneer de gemeente en haar partners aan de slag gaan met het aardgasvrij maken van wijken (zie ontwikkelagenda).	afgerond
44	Afstemming	Partijen stemmen jaarlijks de geplande investeringen (meerjarenramingen) met elkaar af om vaker tot gezamenlijke uitvoering van activiteiten/werkzaamheden te komen op straat- en wijkniveau en koppelkansen beter te benutten (o.a. op gebied klimaatadaptatie).	SAMEN
TOEVOEGINGEN VANWEGE VERVALLEN VERHUURDERSHEFFING/ NATIONALE PRESTATIEAFSPRAKEN (NPA)			
45	Uitfaseren EFG labels	SallandWonen werkt actief aan het uitfaseren van de slechte energielabels via projecten verduurzaming en onderhoud. Woningen die hiervoor niet in de planning staan, worden in 2023/2024 aangepakt.	SW
46	Hybride warmtepompen	In 2023 start SW met het plaatsen van hybride warmtepompen ² .	SW
47	Projectmatig verduurzamen	Bij projectmatige verduurzaming wordt rekening gehouden met de nieuwe standaardwaarde met betrekking tot de isolatie c.q. warmtebehoefte van woningen.	SW
48	Richting aardgasvrije wijken	De gemeente wil samen met SallandWonen de potentie van de RWZI Olst in combinatie met de IJssel onderzoeken voor een warmtenet in de wijk Olst-Noord (zie ook 51).	GEM
49	Brandveiligheid	SallandWonen werkt in 2023 het brandveiligheidsbeleid uit (om brandveiligheid in woningen/woongebouwen waar nodig te verbeteren, uitvoering vanaf 2024).	SW
ONTWIKKELAGENDA			
	Beoogd resultaat	Wie doet wat?	Regie
	Aanpak klimaatadaptatie verder ontwikkelen		
50	Doelen klimaatadaptatie	Partijen stellen gezamenlijk doelen vast en vertalen dit naar concrete afspraken (2023/2024).	GEM

² Onder voorbehoud leverbaarheid materiaal en menskracht.

		Naar aanleiding van de 'klimaatactie 2022' kijken we welke aanvullende activiteiten gewenst zijn in kader bewustwording (mogelijk koppelen aan wijken en buurten waar al acties lopen).	SAMEN
51	Uitvoering Warmtevisie	Gemeente heeft de regie in de warmtetransitie. Uit de warmtevisie blijkt dat er misschien potentie is bij de RWZI Olst in combinatie met de IJssel om de wijk Olst-Noord te verwarmen. In 2023 onderzoeken we gezamenlijk naar de reële haalbaarheid hiervan. Bij een positief resultaat zal dit vertaald worden naar een uitvoeringsplan.	GEM SW SW
52	Samenwerking in wijken	Partijen evalueren de samenwerking op gebied klimaatadaptatie en energietransitie en bekijken hoe deze er in toekomstige projecten uit moet zien.	SAMEN

E. Leefbaarheid en maatschappelijk vastgoed

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

UITVOERINGSAGENDA

	Beoogd resultaat	Wat doen we?	Regie									
53	Inzet leefbaarheid	<table border="1"> <tr><td>instrumenten</td></tr> <tr><td>Bemiddeling overlast</td></tr> <tr><td>Buurtbemiddeling</td></tr> <tr><td>Achter de voordeur (signalering)</td></tr> <tr><td>Casusoverleg en MDO</td></tr> <tr><td>Schuldpreventie</td></tr> <tr><td>Wijksafari</td></tr> <tr><td>Aanpak verstening tuinen</td></tr> <tr><td>Overige leefbaarheidsinitiatieven</td></tr> </table>	instrumenten	Bemiddeling overlast	Buurtbemiddeling	Achter de voordeur (signalering)	Casusoverleg en MDO	Schuldpreventie	Wijksafari	Aanpak verstening tuinen	Overige leefbaarheidsinitiatieven	SAMEN
instrumenten												
Bemiddeling overlast												
Buurtbemiddeling												
Achter de voordeur (signalering)												
Casusoverleg en MDO												
Schuldpreventie												
Wijksafari												
Aanpak verstening tuinen												
Overige leefbaarheidsinitiatieven												
54	Huurderstevredenheid	<ol style="list-style-type: none"> Tweejaarlijks peilt SallandWonen de huurderstevredenheid incl. beleving van de buurt. Resultaten kunnen leiden tot een gezamenlijke inzet in een bepaalde wijk 	SW SAMEN									
55	Vitale wijken	<p>Kortrick: De gemeente gaat in 2022 aan de slag met de aanpak van de verharding en het groen rond de duplexwoningen in de wijk (afronding 2023).</p> <p>Broekslag: Begin 2021 is een buurtonderzoek afgerond en zijn vervolgens enkele maatregelen uitgevoerd. In voorbereiding op de rioolvervanging (2024) worden waar mogelijk de onderzoeksresultaten verder opgepakt (zie ook afspraak 41).</p>	GEM GEM									
56	Maatschappelijk vastgoed	De gemeente betreft SallandWonen als belangrijke partner bij de uitwerking bestuursopdracht.	Af-gerond									
TOEVOEGINGEN VANWEGE VERVALLEN VERHUURDERSHEFFING/ NATIONALE PRESTATIEAFSPRAKEN (NPA)												
57	Extra wijk- en sociaal beheer	SallandWonen gaat extra inzet plegen op wijkbeheer (extra wijkbeheerder aantrekken)	SW									
58	Energiearmoede	Zie afspraak (25) 'energie en kosten besparen', tevens extra moment 'achter de voordeur'.	SW									

F. Samenwerking en monitoring

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

1.1	Monitoring	Elke 4 maanden wordt de monitor prestatieafspraken bijgewerkt en gedeeld in de ambtelijke werkgroep en het bestuurlijk overleg Gemeente-SallandWonen. De monitor bevat de stand van de huurwoningmarkt en de stand van zaken van de prestatieafspraken	SW GEM
1.2.	Gezamenlijk bestuurlijk overleg	Minimaal 1 x per jaar, rond juni/juli, vindt er bestuurlijk overleg Huurdersorganisaties-Gemeente-SallandWonen plaats. In het bestuurlijk overleg juni/juli 2023 vindt een tussentijdse evaluatie van de prestatieafspraken plaats. Aanpassing van de afspraken voor het jaar 2024 is, indien nodig, dan mogelijk.	SAMEN
1.3.	Gezamenlijk ambtelijk overleg	De ambtelijke werkgroep Huurdersorganisaties-Gemeente-SallandWonen komt minimaal 2 x per jaar samen om nieuwe ontwikkelingen en de voortgang van de afspraken te bespreken	SAMEN
1.4.	Bestuurlijk overleg Gemeente-SallandWonen	Elk kwartaal is er een bestuurlijk overleg Gemeente-SallandWonen. 2x per jaar schuift ook de wethouder sociaal domein hierbij aan.	GEM

Ondertekening

Door middel van deze prestatieafspraken 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 wonen en grondbeleid)
gemeente Olst-Wijhe

M. Kool
directeur-bestuurder
SallandWonen

E.S. Croese
voorzitter
Huurdersbelangen Salland

C.K. Duursema
voorzitter
Huurdersvereniging Salland