



Huurders  
vereniging  
**Salland**



# Prestatieafspraken Raalte

## 2023-2024

Gemeente Raalte  
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 Raalte op te pakken. Landelijk is deze ontwikkeling vertaald in Nationale Prestatieafspraken.

## 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:

- Er zijn extra woningen toegevoegd aan het nieuwbouwprogramma sociale huur en we brengen gezamenlijk bouwlocaties in beeld om deze bouwstroom te continueren.
- SallandWonen participeert in het project flexwonen Arkelstein en gaat hier 15 flexwoningen verhuren.
- SallandWonen zet in op het transformeren van kantoorpanden naar wonen.
- 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 Raalte 2023-2024

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

<b>A. Voldoende en geschikt aanbod</b>												
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 naar een ander type huurwoning (klein en levensloopbestendig in plaats van grote eengezinswoningen).												
<b>UITVOERINGSAGENDA</b>												
	<b>Beoogd resultaat</b>	<b>Wat doen we?</b>	<b>Regie bij</b>									
	<b>Het aantal huurwoningen laten groeien (tot 2025)</b>											
1	Realiseren van de geraamde groei <sup>1</sup>	<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+ transformatie (klein/levensloopbestendig)</td> <td>109 regulier 24 zorg 15 flex</td> <td>Opleverjaar afhankelijk van doorlooptijd (ruimtelijke) procedures en beschikbaarheid materiaal en menskracht.</td> </tr> <tr> <td>Verkoop (vooral eengezinswoningen)</td> <td>20 in 2023 20 in 2024</td> <td>Marge van 15% voor zittende huurders en geschonden blokken</td> </tr> </tbody> </table>	Raming	2023-2024	Toelichting	Nieuwbouw+ transformatie (klein/levensloopbestendig)	109 regulier 24 zorg 15 flex	Opleverjaar afhankelijk van doorlooptijd (ruimtelijke) procedures en beschikbaarheid materiaal en menskracht.	Verkoop (vooral eengezinswoningen)	20 in 2023 20 in 2024	Marge van 15% voor zittende huurders en geschonden blokken	SAMEN
Raming	2023-2024	Toelichting										
Nieuwbouw+ transformatie (klein/levensloopbestendig)	109 regulier 24 zorg 15 flex	Opleverjaar afhankelijk van doorlooptijd (ruimtelijke) procedures en beschikbaarheid materiaal en menskracht.										
Verkoop (vooral eengezinswoningen)	20 in 2023 20 in 2024	Marge van 15% voor zittende huurders en geschonden blokken										
2	Nieuwbouw tot 2025 uitgesplitst	<p>Opleverjaar afhankelijk van doorlooptijd (ruimtelijke) procedures en beschikbaarheid materiaal/menskracht.</p> <p><i>Vastgesteld bestemmingsplan:</i></p> <p>a. Franciscushof*: 32 sociale huur van 172 woningen (19%)            b. Molenweg*: 20 sociale huur van 110 woningen (20%)</p> <p><i>Nog RO procedures te doorlopen<sup>1</sup>:</i></p> <p>c. Douma: 21 sociale huur van 84 woningen (25%)            d. Brink 2*: 4 sociale huur van totaal (biedprocedure) (nb)            e. Nieuw Heeten Marissink: 4 sociale huur extra            f. Transformatie van een kantoorpand (SW): 12 sociale huur            g. Transformatie Kulturhus (SW): 16 sociale huur            h. Ware (SW): 24 sociale huur/zorg doelgroep</p> <p>*Aantallen vastgesteld voor vaststelling Programma Wonen (voor afspraak 25% sociale huur).</p> <p><i>Doorkijk na 2024<sup>1</sup>:</i></p> <p>i. Sallandse Poort: 15 sociale huur van 53 woningen (28%) (raming oplevering 2025-2026)            j. Heeten Veldegge: nader afspraken te maken (programma wonen vertrekpunt 25% huur)            k. Mariënheem: nader afspraken te maken (programma wonen vertrekpunt 25% huur)</p>	SAMEN									

<sup>1</sup> Onder voorbehoud besluitvormingsproces SallandWonen en verkrijgen benodigde financiële borging van het WSW.  
 Prestatieafspraken 2023-2024 Raalte 21-11-2022

3	Locaties	SallandWonen kan de aantallen onder 1 alleen realiseren als er tijdig locaties beschikbaar zijn. Gemeente stelt of gemeentelijke locaties beschikbaar of werkt mee aan het planologisch mogelijk maken van woningen op locaties van derden.	GEM
4	Grondprijzen	De gemeente heeft in 2023 de grondprijs verhoogd. Bij een verhoging in 2024 wordt uiterlijk Q1 2023 het gesprek aangaan met SallandWonen.	GEM
5	Verkoop tot 2024	SallandWonen gaat uit van 20 verkopen per jaar. SallandWonen gaat, als de verkoop-aantallen meer dan 15% afwijken van deze afspraak, in overleg hierover. Bij verkoop wordt (bij niet groene labels) verwezen naar <a href="http://www.duurzaambouwloket.nl/raalte">www.duurzaambouwloket.nl/raalte</a> .	SW
<b>Andere samenstelling van de sociale huurwoningvoorraad en meer diversiteit in wijken</b>			
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
<b>Beschikbaarheid voorraad</b>			
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
<b>Kansen voor starters en spoedzoekers</b>			
8	Woningdelen	In 2021-2022 is gestart met een pilot woningdelen. Na de evaluatie eind 2022 bepalen we hiervan begin 2023 het vervolg.	SW
9	Flexwonen	Uitwerking business case flexwonen. Zie extra activiteiten als gevolg van het vervallen van de verhuurdersheffing (zie afspraak 13).	GEM
<b>Woonruimteverdeling</b>			
10	Maatregelen weigering en loting	SallandWonen zet sancties in bij weigeren van een woningtoewijzing en onderzoekt aanvullende maatregelen bij loting.	Afgerond
11	Regionaal woonruimteverdeelsysteem	SallandWonen verkent de mogelijkheden aan te sluiten bij een regionaal verdeel-systeem. Verkenning wordt besproken met partners (q1 2023 besluitvorming).	SW
<b>TOEVOEGINGEN VANWEGE VERVALLEN VERHUURDERSHEFFING/ NATIONALE PRESTATIEAFSPRAKEN (NPA)</b>			
12	Verhogen bouwproductie sociale huur	Om het huidige woningtekort aan te pakken, zijn we samen aan zet: 1. We verkennen gezamenlijk potentiële ontwikkellocaties en mogelijkheden voor versnelling van de projecten. 2. Gemeente stelt gemeentelijke locaties beschikbaar en werkt mee aan het planologisch mogelijk maken van woningen op locaties van derden (zie afspraak 3, locaties). 3. Bij gemeentelijke grondposities wordt er naar gestreefd grondposities zoveel mogelijk rechtstreeks aan de SallandWonen te verkopen, om zo duurzaam sociale huur te borgen.	SAMEN  GEM  GEM

		<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 vraag 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 het programma wonen) ook initiatieven als flexwonen (zie afspraak 13 en 17) hieraan bijdragen.</p> <p>Gemeente legt de nieuwbouwpoging vast in het woonbeleid. Dit is afgeleid van het deel van de provinciale sociale woningbouwopgave zoals opgenomen in de regionale woondeal. Deze uitkomsten, welke verwerkt worden in het lokale woonbeleid, zijn weer leidend voor de lokale prestatieafspraken tussen partijen. Zo wordt duidelijk hoeveel sociale huurwoningen SallandWonen moet bouwen tot en met 2030, en hoeveel middenhuurwoningen (in relatie met punt 16).</p> <p>6. SallandWonen onderzoekt actief mogelijkheden voor transformaties. Concreet gaat zij naast het Kulturhus (16 woningen/2024) een tweede kantoorpand in Raalte transformeren naar wonen (12 eenheden/ 2024).</p>	GEM
			SW
			GEM
			SW
13	Flexwonen	<p>1. SallandWonen participeert in het project flexwonen Arkelstein en gaat in 2023 15 appartementen (sociaal) verhuren aan spoedzoekers via tijdelijke contracten<sup>2</sup>.</p> <p>2. Gemeente en SallandWonen werken aan een business case flexwonen en bepalen (q1 2023) of er naast Arkelstein gezamenlijk nieuwe flexwoningen worden gerealiseerd (welke vorm/met welk doel/welke rol heeft eenieder).</p>	SW
			GEM
14	Middenhuur	<p>SallandWonen bedient met haar niet-daeb tak de middeninkomens:</p> <p>1. SallandWonen verhuurt &gt;95% 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 doorstomers 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</p>	SW
			SW
			GEM
			SW

<sup>2</sup> Doelgroep spoedzoekers gedefinieerd in bijlage 1

		en er locaties beschikbaar zijn (waarbij dit niet ten koste gaat van de programmering voor sociale huur).	
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
<b>ONTWIKKELAGENDA</b>			
	<b>Beoogd resultaat</b>	<b>Wie doet wat?</b>	<b>Regie bij</b>
<b>Borgen van voldoende nieuwbouw sociale huurwoningen vanaf 2023 en mogelijk versnellen opgave</b>			
16	Doorkijk omvang behoefte	In de eerste helft van 2023 vertalen we de uitkomsten van het woningmarktonderzoek (oplevering q1 2023).	SAMEN
17	Voldoende bouwlocaties	De gemeente vertaalt de opgaven sociale huur binnen het totale nieuwbouwprogramma naar concrete bouwlocaties (gemeentelijke en locaties van ontwikkelaars). Binnen het huidige programma wonen wordt hierbij voor de periode 2021-2025 uitgegaan van 25% sociale huur. Partijen kijken samen welke acties nodig zijn om woningbouw op deze en reeds bekende locaties te versnellen. Jaarlijks monitoren we het aandeel sociale huur in de ontwikkelagenda, binnen de doorlopen RO procedures, de verleende omgevingsvergunningen en realisaties.	GEM SAMEN SAMEN
18	Intensivering samenwerking	1. Uitbreiding van capaciteit, intensiveren van de samenwerking op dit vlak en een actieve samenwerking met meerdere partijen is nodig. 2. Dit doen we onder andere door het reguliere overleg gemeente-SallandWonen (4 x per jaar) en het weer structureel oppakken van het marktpartijenoverleg.	SAMEN GEM

## 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

	<b>Beoogd resultaat</b>	<b>Wat doen we?</b>	<b>Regie bij</b>
19	Jaarlijkse huurverhoging	SallandWonen volgt hierin de NPA en geeft de invulling vorm via het reguliere adviestraject samen met de Huurderbelangenorganisaties.	SW
20	Inkomensafhankelijke huurverhoging	SallandWonen hanteert ook in 2023 de inkomensafhankelijke huurverhoging en geeft dit samen met de Huurderbelangenorganisaties vorm. In aanloop naar de begroting 2024 maken we deze afweging voor 2024. SallandWonen en huurdersorganisaties betrekken gemeente hierbij.	SW
21	Vrije toewijzingsruimte	Tot en met 2024 leggen partijen 15% als vrije toewijzingsruimte vast waarbij niet meer van deze toewijzingsruimte wordt ingezet dan nodig.	SAMEN

22	Voorkomen problematische schuldsituaties	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Ingezet wordt op vroegtijdig signaleren van achterstanden en persoonlijk contact, dit om problematische schulden te voorkomen (conform overeenkomst vroegsignalering). Maatwerk is mogelijk.</li> <li>2. Bij meervoudige problematiek wordt samengewerkt en passende hulpverlening aangeboden. Gezamenlijk wordt ingezet op het bereiken en informeren van de doelgroep.</li> </ol>	SW GEM
<b>TOEVOEGINGEN VANWEGE VERVALLEN VERHUURDERSHEFFING/ NATIONALE PRESTATIEAFSPRAKEN (NPA)</b>			
23	Jaarlijkse huurverhoging	Conform NPA worden deze gekoppeld aan de loonindex minus 0,5%.	SW
24	Huurverlaging	Uitvoering huurverlaging 2023 voor laagste inkomens (inkomen t/m 120% van minimum loon/ huurprijs naar 550 euro, prijspeil 2020).	SW
25	Huurverhoging bij isolatie	Met ingang van 1 januari 2023 wordt geen huurverhoging meer gevraagd voor isolerende maatregelen.	SW
26	Energie en kosten besparen	<p>SallandWonen:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Korte termijn: tips op website, verwijzen naar mogelijkheden energietoeslag, kleine bespaarmogelijkheden aanbieden (aanbrengen radiatorfolie, tochtstrips).</li> <li>2. Middellange termijn: opleiden medewerkers (begin 2023) en inzet wooncoaches (intentie in de loop van 2023).</li> <li>3. Lange termijn: continueren op projectmatige verduurzaming.</li> </ol> <p>Gemeente:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Het opleiden, coördineren en inzetten van vrijwillige energiebespaarcoaches. De energiebespaarcoaches gaan langs bij inwoners thuis, om informatie te geven over energiebesparing en inwoners te helpen met inzicht op de energierekening. Inwoners krijgen daarmee grip op het eigen energiegebruik en zien welke besparingskansen er zijn in de woning. De energiebespaarcoaches stellen een lijst op met kleine bespaarmaatregelen, die de energieklusser in een vervolfbezoek aanbrengt in de woning.</li> <li>2. Het opleiden, coördineren en inzetten van vrijwillige energiekussers. De energiekussers komen langs om kleine bespaarmaatregelen gezamenlijk aan te brengen, op basis van de opgestelde lijst van de energiebespaarcoach. Deze maatregelen leiden direct tot energiebesparing. Voor energiebesparende maatregelen is als hoofdregel €150 per huishouden beschikbaar. Indien uit nadere motivering blijkt dat bijzondere omstandigheden spelen, dan kunnen extra maatregelen worden gefinancierd vanuit een aanvullend maatwerkbudget</li> <li>3. Particuliere verhuurders (met 5 of meer woningen) worden in 2023 gestimuleerd energiebesparende maatregelen te treffen. Vanuit de gemeente wordt een informatiepakket beschikbaar gesteld. Inzet is o.a. het voorkomen van energiearmoede onder particuliere huurders.</li> </ol>	SW GEM



		We zoeken op het gebied van voorlichting/energiecoaches actief de samenwerking met elkaar op.	
<b>ONTWIKKELAGENDA</b>			
	<b>Beoogd resultaat</b>	<b>Wie doet wat?</b>	<b>Regie bij</b>
	<b>Gelijke kansen inkomensgroepen</b>		
27	Monitoren vrije toewijzingsruimte	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Jaarlijks monitoren van de slagingskansen van verschillende doelgroepen en het gebruik van de vrije toewijzingsruimte.</li> <li>2. Verkennen welke toewijzingsruimte wenselijkheid is vanaf 2024 (uiterlijk Q2 2023).</li> </ol>	SW 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 nog meer een uitdaging wordt om iedereen en iedere doelgroep tijdig een passende woning te bieden.

<b>UITVOERINGSAGENDA</b>			
	<b>Beoogd resultaat</b>	<b>Wat doen we?</b>	<b>Regie bij</b>
28	(Langer) zelfstandig thuis wonen	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 80% van de nieuwbouw van huurwoningen is geschikt om langer zelfstandig thuis te wonen.</li> <li>2. Bij onderhoud wordt waar mogelijk rekening gehouden met aanpassingen om veilig en comfortabel langer zelfstandig te wonen.</li> <li>3. De gemeente start in 2023 met een nog vorm te geven project om meer bewustwording te creëren en onafhankelijk advies over langer zelfstandig thuis wonen mogelijk te maken. Hierbij worden ook aanvullende instrumenten voor doorstroming onderzocht.</li> </ol>	SW SW GEM
29	Afstemming zorgpartijen	We zetten het breed opgezette zorgpartijenoverleg voort. De prestatieafspraken zijn te bespreken onderwerpen voor 2023 voor dit overleg.	SW
30	Uitstroom	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. SallandWonen heeft afspraken met zorgpartijen over de uitstroom beschermd wonen en maatschappelijke opvang.</li> <li>2. In de Regionale Visie Jeugdhulp IJsselland 2021-2025 is opgenomen dat gemeenten met aanbieders willen inzetten op kleinschalige en gezinsgerichte woonvormen. Het omvormen van de huidige woonvoorzieningen is een meerjarig proces. Ook in 2023/2024 wordt bekeken welke afspraken er nodig zijn voor jeugdzorg. Daarna maken we ook met SallandWonen concretere afspraken.</li> </ol>	SW GEM
31	Statushouders	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Partijen streven naar het behalen van de wettelijke taakstelling en zetten de gezamenlijke voorlichting voor nieuwkomers voort.</li> </ol>	SAMEN

		<ol style="list-style-type: none"> <li>2. Gemeente benadert ook andere vastgoedeigenaren die een bijdrage kunnen leveren in de taakstelling.</li> <li>3. 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 Rijksoverheid als bovengrens wordt benoemd).</li> <li>4. We werken er aan om, via versnelling woningbouwproductie en initiatieven als flexwonen, weer onder de 10% uit te komen. We zoeken hiervoor samen naar aanvullende oplossingen (zoals de opgestarte verkenning flexwonen), gaan actiever sturen en monitoren.</li> </ol>	
32	Middeninkomens	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Gemeente realiseert woningen in de betaalbare koop t.b.v. van de middeninkomens en inzet op doorstroming.</li> <li>2. SallandWonen verhuurt &gt;95% van haar woningen die vrijkomen in de niet-daeb tak in het segment van middeldure huur (waarmee ze bereikbaar zijn voor middeninkomens).</li> </ol>	GEM SW
33	Woonwagens	In 2023 evalueren gemeente en SallandWonen de afspraken over het beheer van de woonwagenlocaties. Daarbij wenst de gemeente ook de uitvoering van het woonwagenbeleid en het eigendom onder te brengen bij SallandWonen. In 2023 onderzoeken we of en op welke wijze het eigendom overgaat.	GEM
<b>TOEVOEGINGEN VANWEGE VERVALLEN VERHUURDERSHEFFING/ NATIONALE PRESTATIEAFSPRAKEN (NPA)</b>			
34	Beschermd wonen & ontmoeten	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Gezamenlijk zoeken naar geschikte locatie project beschermd wonen.</li> <li>2. Onderzoeken of er voldoende locaties op een acceptabele afstand beschikbaar zijn waar ouderen elkaar kunnen ontmoeten (en welke functie bestaande ontmoetingsplekken/complexen hierin hebben).</li> <li>3. Onderzoeken of er voldoende betaalbare, geclusterde en passende sociale huurwoningen beschikbaar zijn die aansluiten bij de vraag van senioren en de vraag naar aanleiding van de uitstroom uit o.a. beschermd wonen. In de lijn met de actualisering regiovisie BW/MO regio Midden-IJssel.</li> </ol>	SAMEN SAMEN  GEM
35	Doorstroming	<p>Gezamenlijke inzet doorstroming senioren.</p> <p>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. leeftijdscriteria).</p> <p>Gemeente gaat onderzoeken in welke mate de toepassing van een pré-mantelzorgwoning de doorstroming kan bevorderen.</p>	SW  GEM
36	Middenhuur	Zie inzet bij beschikbaarheid, afspraak 14.	

37	Woonzorgvisie	Verdieping van de woonzorgvisie: Meer inzicht behoefte huisvesting en ondersteuning van aandachtsgroepen in brede zin. Gemeente betreft SallandWonen actief hierbij.	GEM
----	---------------	--	-----

<b>D. Kwaliteit en duurzaamheid</b>																					
Naast het energetisch verbeteren van de woningvoorraad (gemiddeld energielabel A in 2027) kijken we de komende jaren steeds breder naar het begrip duurzaamheid met als doel een woonomgeving die duurzaam, klimaatbestendig, waterrobuust en biodivers is.																					
<b>UITVOERINGSAGENDA</b>																					
	<b>Beoogd resultaat</b>	<b>Wat doen we?</b>	<b>Regie bij</b>																		
<b>Verduurzamen en onderhoud</b>																					
38	Verduurzamen van de huurwoningvoorraad	Projectmatig verduurzamen (in combinatie regulier onderhoud) <table border="1" data-bbox="862 566 1657 705"> <thead> <tr> <th>Wijk</th> <th>Aantal (indicatief)</th> <th>Jaar (indicatief)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Nultreden diverse kernen</td> <td>145</td> <td>Afronding in 2023</td> </tr> <tr> <td>De Mars</td> <td>60</td> <td>2023-2024</td> </tr> <tr> <td>De Kampen</td> <td>pm</td> <td>Start 2024</td> </tr> <tr> <td>Jaren 70 diverse dorpen</td> <td>30-35</td> <td>2024</td> </tr> <tr> <td>Hartkamp</td> <td>100</td> <td></td> </tr> </tbody> </table>	Wijk	Aantal (indicatief)	Jaar (indicatief)	Nultreden diverse kernen	145	Afronding in 2023	De Mars	60	2023-2024	De Kampen	pm	Start 2024	Jaren 70 diverse dorpen	30-35	2024	Hartkamp	100		SW
Wijk	Aantal (indicatief)	Jaar (indicatief)																			
Nultreden diverse kernen	145	Afronding in 2023																			
De Mars	60	2023-2024																			
De Kampen	pm	Start 2024																			
Jaren 70 diverse dorpen	30-35	2024																			
Hartkamp	100																				
39	Individuele verbetering	Bij individuele aanvragen worden zonnepanelen geplaatst en kan men kiezen voor elektrisch koken.	SW																		
<b>Duurzaamheid breed</b>																					
40	Circulariteit	Begin 2023 stelt SallandWonen haar doelen vast op het gebied van circulariteit.	SW																		
41	Natuurinclusief	SallandWonen heeft een soortenmanagementplan opgesteld (en heeft inmiddels een ontheffing op de Wet natuurbescherming ontvangen voor 10 jaar). In 2023 stelt de gemeente nieuw beleid op voor biodiversiteit. Onderdeel hiervan is het bepalen van de ambitie op het natuurinclusief renoveren en bouwen en het bepalen van de inzet op soortenmanagementplannen.	GEM																		
42	Klimaatadaptatie	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Afstemming en samenwerking op dit gebied verder verbeteren (vaste aanspreekpunten/duidelijke overlegstructuur)</li> <li>2. Gemeente en SallandWonen starten een project (vergroening van tuinen) in de Maten (1<sup>e</sup> helft 2022).</li> <li>3. SallandWonen zet in haar tuinenbeleid in op vergroenen van tuinen. Voor resultaten hierin is zij afhankelijk van bereidheid huurders. Om bewustwording van bewoners te vergroten zet SallandWonen graag in op gezamenlijke voorlichting richting bewoners.</li> </ol>	SAMEN																		
43	Veiligheid	Afronding project vervangen rookmelders in 2022.	Afgerond																		
44	Warmtetransitie	Gemeente heeft in 2021 een warmtetransitievisie vastgesteld en ontwikkelt in 2023 gezamenlijk met SallandWonen een uitvoeringsplan (zie ontwikkelagenda).	GEM																		

45	Afstemming	Partijen stemmen jaarlijks de geplande investeringen (meerjarenramingen) met elkaar af om vaker tot gezamenlijke uitvoering te komen op straat- en wijkniveau en koppelkansen beter te benutten.	
<b>TOEVOEGINGEN VANWEGE VERVALLEN VERHUURDERSHEFFING/ NATIONALE PRESTATIEAFSPRAKEN (NPA)</b>			
46	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
47	Hybride warmtepompen	In 2023 start SallandWonen met het plaatsen van hybride warmtepompen. <sup>3</sup>	SW
48	Projectmatig verduurzamen	Bij projectmatige verduurzaming wordt rekening gehouden met de nieuwe standaardwaarde met betrekking tot de isolatie c.q. warmtebehoefte van woningen.	SW
49	Richting aardgasvrije wijken	De wijkgerichte aanpak tot het verduurzamen van bestaande wijken wordt onder regie van de gemeente uitgevoerd vanuit de Transitievisie Warmte. Als onderdeel van deze wijkgerichte aanpak maken woningcorporaties bestaande woningen aardgasvrij. Wanneer voor een wijk nog geen wijkgerichte aanpak is ontwikkeld, dan sluit de woningcorporatie waar mogelijk aan bij de Warmtevisie van de gemeente Raalte. De gemeenten is in eerste instantie aan zet voor de communicatie en het creëren van wederzijds begrip en draagvlak voor aardgasvrij wonen bij alle inwoners.	GEM
50	Brandveiligheid	SallandWonen werkt in 2023 het brandveiligheidsbeleid uit (om brandveiligheid in woningen/woongebouwen waar nodig te verbeteren, uitvoering vanaf 2024).	SW
<b>ONTWIKKELAGENDA</b>			
	<b>Beoogd resultaat</b>	<b>Wie doet wat?</b>	<b>Regie bij</b>
<b>Aanpak klimaatadaptatie verder ontwikkelen</b>			
51	Doelen klimaatadaptatie	Partijen stellen gezamenlijk doelen vast en vertalen dit naar concrete afspraken (2023/2024). Hierbij wordt gebruik gemaakt van kennis opgedaan in concrete projecten. Afhankelijk van de uitkomsten van een pilot in Olst-Wijhe, waar gemeente met SallandWonen en inwoners een hele straat heeft aangewezen om af te koppelen kijken of een soortgelijk project in Raalte opgezet kan worden.	GEM
52	Uitvoering Warmtevisie	1. Gemeente heeft de regie in de warmtetransitie. Zij ontwikkelt in samenspraak met SallandWonen een uitvoeringsplan voor de Warmtevisie. Gezamenlijk wordt geëxperimenteerd en kennis gedeeld. 2. SallandWonen deelt de kennis opgedaan uit de nieuwste Aedes routekaart <sup>4</sup> met partijen.	GEM SW SW

<sup>3</sup> Onder voorbehoud leverbaarheid materiaal en menskracht.

<sup>4</sup> De routekaart geeft een beeld van de verduurzamingsopgave van de corporatie in samenhang met de gemeentelijke route naar aardgasvrije wijken.

		3. SallandWonen start in 2023 met het geven van extra voorlichting over energiebesparen en gebruik duurzame installaties (zie ook afspraak 26).	
53	Samenwerking in wijken	Partijen ontwikkelen uiterlijk Q2 2023 een werkwijze om de samenwerking in wijken en de verbinden van opgaven beter vorm te geven. Hierbij kan gebruik gemaakt worden van de instrumentenkoffer die opgeleverd wordt naar aanleiding van de ervaringen in de Wilgensingel. Daarnaast worden jaarlijks de onderhoudsagenda's afgestemd en tweejaarlijks de resultaten van het huurdersonderzoek besproken.	GEM SW

## 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 bij									
54	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 oa inzet Humanitas</td></tr> <tr><td>Casusoverleg en MDO</td></tr> <tr><td>Schuldpreventie</td></tr> <tr><td>Wijksafari</td></tr> <tr><td>Aanpak versteende tuinen</td></tr> <tr><td>Overige leefbaarheidsinitiatieven</td></tr> </table>	instrumenten	Bemiddeling overlast	Buurtbemiddeling	Achter de voordeur oa inzet Humanitas	Casusoverleg en MDO	Schuldpreventie	Wijksafari	Aanpak versteende tuinen	Overige leefbaarheidsinitiatieven	SAMEN
instrumenten												
Bemiddeling overlast												
Buurtbemiddeling												
Achter de voordeur oa inzet Humanitas												
Casusoverleg en MDO												
Schuldpreventie												
Wijksafari												
Aanpak versteende tuinen												
Overige leefbaarheidsinitiatieven												
55	Huurderstevredenheid	1. Tweejaarlijks peilt SallandWonen de huurderstevredenheid incl. beleving van de buurt. 2. Resultaten kunnen leiden tot een gezamenlijke inzet in een bepaalde wijk	SW SAMEN									
56	Vitale wijken	1. Tuinenproject van grijs naar groen Wilgensingel wordt voortgezet in een volgende wijk (Hartkamp). 2. Inventariseren hoe ongediertebestrijding beter opgepakt kan worden.	SAMEN SW									
57	Maatschappelijk vastgoed	Maatschappelijk vastgoed is een vast bespreekpunt in het regulier bestuurlijk overleg	GEM									
<b>TOEVOEGINGEN VANWEGE VERVALLEN VERHUURDERSHEFFING/ NATIONALE PRESTATIEAFSPRAKEN (NPA)</b>												
58	Extra wijk- en sociaal beheer	SallandWonen gaat extra inzet plegen op wijkbeheer (extra wijkbeheerder aantrekken)										
59	Energiearmoede	Zie afspraak (26) 'energie en kosten besparen', tevens extra moment 'achter de voordeur'.										

## 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.

60	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
61	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
62	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
63	Bestuurlijk overleg Gemeente-SallandWonen	Elk kwartaal is er een bestuurlijk overleg Gemeente-SallandWonen. 2x per jaar schuift ook de wethouder sociaal domein (en een ambtelijke vertegenwoordiging vanuit dit domein) hierbij aan.	GEM

## Bijlage 1: doelgroepen flexwonen

- (Lokale) Starters
- Spoedzoekers, bijvoorbeeld (maar niet uitsluitend):
  - a. Huurders die vanwege sloop of renovatie tijdelijk in een wisselwoning moeten verblijven;
  - b. Huurders die in een sociale noodsituatie zitten met een aantoonbare urgente huisvestingsbehoefte;
    - I. Mensen in echtscheiding
    - II. Mantelzorgers die iemand verzorgen in ons werkgebied
    - III. Moeder/vader met kindje / zwanger zijn die bij ouders inwonen
  - c. Huurders die afkomstig zijn uit de maatschappelijke opvang, Huurders met wie een huurovereenkomst gecombineerd met maatschappelijke begeleiding wordt gesloten, Huurders met wie een laatstekansovereenkomst wordt gesloten.
    - I. Bewoners uit instellingen, beschermd wonen of uit de maatschappelijke opvang is een mogelijkheid, denk ook aan detentie en daklozenopvang
  - d. Huurders uit Nederland die voor hun werk of voor hun studie tijdelijk in een andere gemeente moeten verblijven, of die vanuit het buitenland naar Nederland komen om er tijdelijk te werken of te studeren:
    - I. Arbeidsmigranten
    - II. Expats
    - III. Huurders met een tijdelijk contract in ons werkgebied
  - e. Statushouders
  - f. Personen die de oorlog in Oekraïne zijn ontvlucht.
  - g. Jongeren tot 28 jaar

## Ondertekening

Door middel van deze prestatieafspraken 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 .....

A. Kreule  
wethouder (o.a. portefeuille volkshuisvesting en woningbouw)  
gemeente Raalte

M. Kool  
directeur-bestuurder  
SallandWonen

E.S. Croese  
voorzitter  
Huurdersbelangen Salland

C.K. Duursema  
voorzitter  
Huurdersvereniging Salland