

Prestatieafspraken Steenwijkerland 2023 - 2027



Inhoud

Inleiding	3
Partijen + Handtekeningenblad	4
1. Bijdragen aan de bouwopgave	5
2. Zorgen voor betaalbaarheid	6
3. Investeren in een duurzame sociale huurwoningvoorraad	7
4. Realiseren van wonen met zorg	8
5. Huisvesten van bijzondere doelgroepen	9
6. Investeren in leefbaarheid	10
Bijlage 1: 'Overzicht samenwerkingsdocumenten'	10
Bijlage 2: 'Begrippenlijst'	11

Prestatieafspraken Steenwijkerland 2023-2027

Inleiding

In deze Prestatieafspraken Steenwijkerland 2023-2027 zijn de prestatieafspraken vastgelegd die de gemeente Steenwijkerland, de woningcorporaties Woonconcept en Wetland Wonen en de huurdersorganisaties De Veste en Zwartewaterwiede met elkaar hebben gemaakt. Het zijn afspraken voor de periode 1 januari 2023 tot en met 31 december 2027.

De woonagenda Steenwijkerland 2022-2026 dient als kader en kompas voor deze meerjarige prestatieafspraken. De volkshuisvestelijke prioriteiten die het Rijk heeft gesteld voor de periode 2021-2025 zijn het uitgangspunt geweest voor de thema's. Daarnaast anticiperen we zo goed mogelijk op de programma's van het Rijk, de Nationale Prestatieafspraken en de landelijke ontwikkelingen. We zorgen voor een goede samenhang tussen deze prestatieafspraken en de regionale woondeal van de provincie Overijssel met het Rijk.

Zo werken we samen

We werken samen aan betaalbaar en duurzaam wonen in leefbare kernen en wijken.

We beseffen dat de wereld voor bewoners niet uit domeinen bestaat. Bij hen komt het allemaal samen in de woning, de straat of hun buurt. Het is daarom belangrijk dat we als partijen integraal blijven kijken naar de opgaven. We werken samen om de inwoners van Steenwijkerland zo goed mogelijk van dienst te kunnen zijn en onze slagkracht te verbeteren.

We werken samen op basis van vertrouwen, openheid en aanspreekbaarheid. Iedere partij levert een bijdrage aan deze prestatieafspraken die recht doet aan de eigen mogelijkheden en partijen doen dit vanuit verschillende rollen en expertises.

Met de meerjarige afspraken als basis wordt voorafgaand aan elk kalenderjaar een nieuwe jaarschijf opgesteld met daarin concrete activiteiten en werkzaamheden voor het nieuwe jaar. Deze jaarschijf stellen we gezamenlijk op en stellen we uiterlijk medio december vast. Naast commitment voor de nieuwe meerjarige afspraken committeren we ons ook aan lopende samenwerkingsafspraken en convenanten.

Opzet van deze prestatieafspraken

De Prestatieafspraken Steenwijkerland 2023-2027 bevatten de tussen partijen gemaakte afspraken op de volgende thema's: 1. Bijdragen aan de bouwopgave, 2. Zorgen voor betaalbaarheid, 3. Investeren in een duurzame sociale huurwoningvoorraad, 4. Realiseren van wonen met zorg, 5. Huisvesten van bijzondere doelgroepen en 6. Investeren in leefbaarheid.

Als bijlagen zijn toegevoegd: een overzicht van lopende samenwerkingen en convenanten en een begrippen- en afkortingenlijst.

Partijen + Handtekeningenblad

Aldus overeengekomen te Steenwijk op 26 januari 2023.

Gemeente Steenwijkerland	
M. Smit	
Stichting Wetland Wonen Groep	
M.M. Timmerman	
Stichting Woonconcept	
M. van Halteren	
Huurdersvereniging De Veste	
W. Sommer	
Huurdersvereniging Zwartewaterwiede	
M. de Boer	

1. Bijdragen aan de bouwopgave

Meerjarige afspraak		Jaarschijf 2023
Sociale voorraad (DAEB)		
1.	In de woonagenda is een behoefte beschreven van 140 sociale huurwoningen t/m 2030. We versnellen de bouw van sociale huurwoningen. Voor het einde van 2027 voegen we tenminste 160 sociale huurwoningen toe (waarvan 20 t.b.v. de doelgroep middenhuur), ten opzichte van 1 januari 2021. We gaan uit van een voorraad van tenminste 4.770 sociale huurwoningen eind 2027 (Dit is inclusief woningvoorraad Omnia Wonen¹). De ambitie is echter hoger. We zoeken naar meer uitbreidingsmogelijkheden voor sociale huur. We werken aan deze ambitie, door intensief structureel overleg waarin wordt gemonitord en bijgestuurd, zodat we in de juiste kernen voldoende woningen toevoegen.	Woonconcept levert dit jaar 8 woningen op in Steenwijkerwold, drie seniorenwoningen en 5 eengezinswoningen. Er worden in de gemeente dit jaar naar verwachting maximaal 38 woningen onttrokken door verkoop en sloop. Wetland Wonen initieert samen met Woonconcept en de gemeente Steenwijkerland een onderzoek naar de haalbaarheid van en de behoefte aan flexwonen.
2	Eind 2027 is het aantal rijwoningen, appartementen en patiowoningen toegenomen conform de aantallen en prijscategorieën die aangegeven zijn in de woonagenda. Dit kan zowel in nieuwbouw als door transformatie.	
3	De gemeente hanteert voor haar ontwikkellocaties, waar sociale huurwoningen worden gerealiseerd, sociale grondprijzen.	Dit uitgangspunt wordt opgenomen in het grondprijzenbeleid van de gemeente.
Middenhuur (niet-DAEB)		
4	Waar mogelijk nemen de woningcorporaties een aandeel in het realiseren van een deel van de behoefte aan middenhuur in de kernen.	Wetland Wonen onderzoekt in 2023 de mogelijkheid om niet-DAEB toe te voegen. Woonconcept voegt geen nieuwbouwwoningen toe in het niet-DAEB segment. Zij zet voor de doelgroep middenhuur extra sociale huurwoningen in.

		2021		2022		2023		2024		2025		2026		2027		Prognose eind 2027	
	1-1-2021	+	-	+	-	+	-	+	-	+	-	+	-	+	-	Netto	Totaal
Wetland Wonen	1464	0	-32	32	-10	0	-10	0	-10	10	-10	54	-10	12	-10	16	1480
Woonconcept	2763	127	-12	5	-84	8	-28	118	-66	60	-12	61	-12	25	-12	178	2941
Omnia	382	0	-9	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	-9	373
Totaal	4609															185	4794

Tabel 1 : Deze tabel toont de huidige verwachte voorraadontwikkeling van het aantal sociale huurwoningen t/m 31-12-2027.

Deze aantallen zijn gebaseerd op de ambitie en de programmering van de corporaties in 2022. De corporaties stellen ieder jaar opnieuw hun programmering en meerjarenbegroting vast, aangepast aan de actualiteit.

In het geval van Woonconcept kunnen er kleine verschillen zitten tussen de volkshuisvestelijke ambitie en de begroting. Woonconcept koerst op haar ambitie, die is financieel ook haalbaar, maar we begroten realistisch door al te anticiperen op risico's die kunnen leiden tot een latere opleverdatum van projecten.

¹ Eind 2022 of begin 2023 corrigeren we dit aantal nog na overdracht van woningen van Omnia Wonen aan Wetland Wonen en Woonconcept.

2. Zorgen voor betaalbaarheid

Meerjarige afspraak		Jaarschijf 2023
5	Minimaal 75% van de sociale voorraad Wetland Wonen en Woonconcept heeft een huurprijs tot en met de eerste aftoppingsgrens. We zorgen voor voldoende differentiatie in huurprijssegmenten.	Wetland Wonen en Woonconcept blijven werken met tweehurenbeleid. Hierdoor stellen we 75% van de voorraad beschikbaar voor de primaire doelgroep.
6	We voorkomen financiële problemen bij onze huurders en helpen huurders met betaalbaarheidsproblemen. Dit doen we met een extra focus op financieel kwetsbare doelgroepen: - Gezinnen met een alleenstaande ouder en een laag inkomen - Werkenden met een laag inkomen en/of een aanvullende uitkering. - Ouderen die enkel AOW ontvangen. - Huurders met een laag inkomen die wonen in een woning met een slechte energieprestatie. Partijen streven er naar de huurachterstanden niet op te laten lopen t.o.v. het niveau van 2021. Ook streven we ernaar géén huisuitzettingen te doen op basis van huurachterstanden.	- De corporaties anticiperen op het voornemen van het Rijk om de huren te verlagen voor minima. - Gemeente heeft een passend aanbod voor minima (definitie gemeente: mensen met een inkomen tot maximaal 130% van de bijstandsnorm). - Partijen pakken gezamenlijk (energie)armoede aan. In januari ligt er een aanpak, waarin concrete maatregelen van partijen benoemd staan. - Woonconcept verhoogt de huren niet van de woningen met energielabel E, F en G.
7	Om in de sociale huurvoorraad inkomensdifferentiatie mogelijk te maken, bieden we ook betaalbare woningen aan inwoners met een middeninkomen.	Wetland Wonen en Woonconcept gebruiken maximaal 15% van de vrije ruimte binnen de EU-norm om ook mensen met een inkomen boven de DAEB-inkomensgrens te huisvesten.
8	Corporaties kunnen gebruik maken van de ruimte die het Rijk biedt voor inkomensafhankelijke huurverhoging bij huurders die, gezien hun inkomen, niet tot de corporatiedoelgroep behoren.	In 2023 krijgen huurders van Woonconcept met een hoog inkomen een inkomensafhankelijke huurverhoging.

3. Investeren in een duurzame sociale huurwoningvoorraad

	Meerjarige afspraak	Jaarschijf 2023
9	We zetten ons in voor duurzame sociale huurwoningen. Tot en met 2027 renoveert Wetland Wonen 626 woningen: - We renoveren 286 woningen op basis van projectmatige aanpak. - Er zijn 851 woningen gelabeld om te renoveren na mutatie. Uitgaande van een mutatiegraad van 8% worden er 68 woningen per jaar gerenoveerd, maakt 340 woningen tot en met 2027. Afhankelijk van de uitkomsten van het funderingsonderzoek bestaat het risico dat renovatie vertraagd/belemmerd wordt. Wetland Wonen heeft het voornemen om alle grondgebonden woningen te voorzien van zonnepanelen. Dit gaat om circa 1131 woningen in de gemeente Steenwijkerland die in de periode 2023-2025 worden voorzien van zonnepanelen. Wetland Wonen reduceert woning gebonden CO2-uitstoot met 21%, dit komt neer op gemiddeld 3% per jaar (vanaf 2021). Naast energie neutrale nieuwbouw renoveert Woonconcept 120 tot 140 woningen (volledige renovaties) en worden bij ruim 30 woningen componenten verduurzaamd. Woonconcept reduceert met deze activiteiten de warmtevraag in de bestaande omgeving met ca. 7,44%.	Wetland Wonen renoveert 166 eenheden (4 woningen Belt Schutsloot, 5 woningen Blokzijl, 79 aanleunappartementen Nieuw Clarenberg, Vollenhove en 74 zorgappartementen. Wetland Wonen reduceert de CO2-uitstoot met 3,3%. Wetland Wonen levert uiterlijk in Q2 2023 een overzicht aan met daarin de prognose en planning plaatsing zonnepanelen. Woonconcept renoveert 50 woningen volledig. Woonconcept reduceert de warmtevraag met 1,5%.
10	Eind 2027 hebben we de sociale huurwoningen met slechte labels E, F of G uit gefaseerd. De labels worden tenminste opgehoogd naar label B. Per 1 januari 2022 hebben we nog 501 woningen met een label E, F of G. De afname van het aantal woningen met deze labels wordt jaarlijks gemonitord.	Inzet Woonconcept: 50 woningen worden verduurzaamd van de labels E, F en G naar tenminste label B. Inzet Wetland Wonen: 27 woningen worden verduurzaamd van de labels E, F en G naar label A++. De corporaties maken inzichtelijk wat hun opgave is en waar er kansen liggen om deze samen met de gemeente op te pakken.

		Naast de focus op de woningen met label E, F en G wordt ook inzichtelijk gemaakt wat de opgave is t.a.v. woningen met een label D.
--	--	--

Energie-index	Energie-label	Woonconcept		Wetland Wonen	
		aantal	%	aantal	%
< 0,6	A++	164	5,7%	46	3,2%
0,61 – 0,80	A+	28	1,0%	23	1,6%
0,81 – 1,20	A	552	19,2%	338	23,6%
1,21 – 1,40	B	411	14,3%	270	18,9%
1,41 – 1,80	C	964	33,5%	513	35,8%
1,81 – 2,10	D	362	12,6%	119	8,3%
2,11 – 2,40	E	241	8,4%	48	3,4%
2,41 – 2,70	F	99	3,4%	24	1,7%
> 2,70	G	57	2,0%	33	2,3%
Onbekend				18	
Totaal		2878		1432	

Tabel 2: laat de energieprestatie zien volgens het nader voorschrift van de sociale huurwoningen per 31-12-2021

4. Realiseren van wonen met zorg

Meerjarige afspraak		Jaarschijf 2023
11	We zorgen voor voldoende passende woningen voor senioren en we zorgen ervoor dat senioren gebruik maken van deze woningen. 30% van de woningen van Wetland Wonen en Woonconcept is geschikt voor senioren.	Inzet Woonconcept: - Eind 2027 is 10% “supergeschikt” (Woonconcept verstaat hieronder de meest complete vorm van zorggeschikt wonen). Op dit moment heeft Woonconcept 97 supergeschikte woningen, eind 2023 zijn dat er 140. - We formuleren een ambitie t.a.v. de tussenvormen tussen regulier wonen – “supergeschikt”. - Vraag-gestuurd programma; Reguliere woningen worden met kleine ingrepen aangepast, zodat bewoners langer zelfstandig kunnen blijven wonen. Hier staat soms een kleine huurverhoging tegenover. Dit programma is complementair aan de Wmo-aanpassingen die door de gemeente worden gedaan. - Focus op toewijzing/doorstroom: We breiden de inzet van de senioren- en zorgmakelaar uit op individueel niveau. Hiernaast gaan we ook groepen benaderen. (informatiebijeenkomsten, tijdig inschrijven, beter adverteren, etc.).

		Inzet Wetland Wonen: - Maakt inzichtelijk hoeveel woningen er nu en in de toekomst geschikt zijn en welke doelgroep daar nu woont. - Onderzoekt de inzet van een wooncoach ter bevordering van doorstroom. - Vangt binnen de bestaande voorraad de vraag op naar passende huisvesting voor ouderen. Nieuwbouw is multifunctioneel inzetbaar.
12	Partijen zien het als een gezamenlijke opgave om te voorzien in huisvesting en begeleiding van mensen die uitstromen uit zorginstellingen en/of mensen met een intensieve thuisbegeleidingsvraag. Corporaties bieden maximaal 5% van de vrijkomende woningen aan voor passende huisvesting van deze doelgroep. Partijen zorgen voor zachte landing in de wijk, waarbij de gemeente de samenwerking aanjaagt.	De gemeente coördineert de samenwerking tussen gemeente, corporatie en zorginstellingen voor de huisvesting en begeleiding van de doelgroep beschermd wonen/beschermd thuis. Corporaties en gemeente inventariseren gezamenlijk welke afspraken er nu al zijn met de verschillende zorgpartijen t.a.v. huisvesting van doelgroepen. De gemeente inventariseert de verwachting van uitstroom uit zorginstellingen beschermd wonen, voor de periode 2024 en verder.

5. Huisvesten van bijzondere doelgroepen

Meerjarige afspraak		Jaarschijf 2023
13	Corporaties zorgen voor voldoende huisvestingsmogelijkheden voor spoedzoekers.	- Wetland Wonen biedt maximaal 10% van de vrijkomende sociale huurwoningen aan via de spoedmodule op De Woningzoeker. - Woonconcept beoordeelt of deze groep in haar huidige zoekstelsel tot haar recht komt.
14	Op basis van het woonwagenebeleid van de gemeente spannen partijen zich in om invulling te geven aan de behoefte aan woonwagenebeleidplaatsen.	Wetland Wonen en Woonconcept bepalen aan de hand van het gemeentelijk woonwagenebeleid welke inzet zij kunnen leveren.
15	Partijen bieden passende huisvesting voor statushouders. Corporaties bieden hiervoor max 10% van de vrijkomende sociale huurwoningen per jaar aan. Partijen zorgen voor een zachte landing in de wijk, onder regie van de gemeente.	Gemeente stelt met haar samenwerkingspartners een plan van aanpak op voor het realiseren van een zachte landing voor statushouders in de wijk.

6. Investeren in leefbaarheid

	Meerjarige afspraak	Jaarschijf 2023
16	We werken integraal en gebiedsgericht aan leefbare, klimaatbestendige, natuur-inclusieve en gezonde kernen en wijken. We werken samen op basis van gebiedskennis, zowel cijfers als kennis en ervaringen van bewoners en partners (data), we gaan het gesprek aan met elkaar over wat waar nodig is (dialoog) om vervolgens over te gaan tot actie (doen). We zetten in op: - De kracht van wijken. - Koppeling van de sociale en fysieke opgaven. - Evenwicht tussen 'vragers en dragers'. - Gemengde wijken, met een goede mix aan koop- en huurwoningen. - Kansen t.a.v. wonen met zorg.	- We formuleren een gezamenlijke aanpak voor gebiedsgericht werken. - In Vollenhove wordt gewerkt aan een stadsvisie. - In de Gagels faciliteren Woonconcept en de gemeente de wijkvereniging en inwoners bij het vervolg van de Optrommelactie. Gezamenlijk bekijken we wat een logische vervolgstap is. - In Steenwijkerwold faciliteren de gemeente en Woonconcept inwoners bij het uitvoeren van de dorpsvisie. - In Steenwijk West geven Woonconcept en de gemeente gezamenlijk inhoud aan de juiste werkwijze voor de Sociale Routeplanner. Dat doen we in overleg met andere gebiedspartners. - Wetland Wonen zet in op het realiseren van een 'Magic Mix' en bereidt een pilot voor in Wanneperveen. - Wetland Wonen brengt in kaart of er bij woningtoewijzing voor bepaalde kernen gewerkt kan gaan worden met 'kernbinding'.

Bijlage 1: 'Overzicht samenwerkingsdocumenten'

Gezamenlijke documenten voor samenwerking zijn:

- Wmo-convenant
- VoorzieningenWijzer
- Aanpak Vroegsignalering
- Samenwerking energiecoaches
- Overeenkomst Verrekeningsregeling

Bijlage 2: 'Begrippenlijst'

Beschermd thuis	Beschermd thuis is voor mensen van 18 jaar en ouder met een intensieve thuisbegeleidingsvraag m.b.t. psychische of psychosociale problemen.
Beschermd wonen	Beschermd wonen is voor mensen van 18 jaar of ouder die door psychische of psychosociale problemen 24 uur per dag ondersteuning nodig hebben. Dit is in een instelling met 24 uur toezicht.
Corporatiedoelgroep	Mensen die tot de corporatiedoelgroep behoren hebben een inkomen tot de inkomensgrenzen voor sociale huur (prijspeil 2022): - Voor eenpersoonshuishoudens geldt € 40.765 - Voor meerpersoonshuishoudens geldt € 45.014
Energielabels	Het energielabel is een maatstaf voor de energieprestatie van woningen.
Flexwoningen	De term 'flexwonen' gaat over flexibele woonoplossingen die relatief snel en goedkoop kunnen worden gerealiseerd. Kenmerkend is het 'tijdelijke karakter' van de woning zelf, de bewoning of het gebruik van een locatie waarop de woning wordt geplaatst.
Kernbinding	Kernbinding is een voorrangregeling waarbij inwoners die maatschappelijke of economische binding hebben met hun woonkern met voorrang kunnen worden gehuisvest. Met maatschappelijke of economische binding wordt bedoeld: iemand die werkt in het dorp, de afgelopen 10 jaar tenminste 6 jaar onafgebroken in het dorp woont of ouders/kinderen heeft die minstens 2 jaar onafgebroken in het dorp wonen.
Magic Mix	De term "Magic Mix" gaat over sturen tijdens toewijzing op een goed evenwicht tussen "vragers en dragers" binnen de sociale woningvoorraad in een wijk.
Patiowoningen	Patiowoningen zijn grondgebonden woningen met een slaapkamer en badkamer op de begane grond en een kleine tuin.
Primaire doelgroep	Een deel van de corporatiedoelgroep behoort tot de primaire doelgroep. Dit is de doelgroep waarvoor de passendheidstoets geldt en voor hen gelden de volgende maximale inkomens (prijspeil 2022): - Eenpersoonshuishouden tot AOW: € 24.075 / 1ste aftoppingsgrens € 633,25 - Eenpersoons ouderenhuishouden: € 23.975 / 1ste aftoppingsgrens € 633,25 - Meerpersoonshuishouden tot AOW: € 32.675 / 2de aftoppingsgrens € 678,66 - Meerpersoons ouderenhuishouden: € 32.550 / 2de aftoppingsgrens € 678,66
Spoedzoekers	Spoedzoekers zijn woningzoekenden die door uitzonderlijke situaties per direct op zoek zijn naar onderdak.
Supergeschikt	Dit zijn complexen waar bewoners langer zelfstandig kunnen blijven wonen, ondanks een afnemende mobiliteit. De toegankelijkheid is goed, brede gangen en entree, bij voorkeur twee liften, de toegang naar de semi-openbare ruimte is gelijkvloers en er is ruimte voor scootmobielen. De woningen zelf zijn gelijkvloers en zijn rollator/rolstoelgeschikt.

	Daarnaast is de geografische ligging goed, nabij voorzieningen (winkels, zorg en dienstverlening).
Voldoende passende woningen voor senioren	Voldoende woningen kunnen worden aangeboden door te investeren in nieuwbouw. Denk aan woningen waarbij primaire ruimtes bereikbaar zijn of bereikbaar zijn te maken en of woningen bouwen in een beschutte woonvorm/nabij voorzieningen. Ook het geschikt maken van bestaand vastgoed door kleine ingrepen zorgt voor voldoende aanbod. Door middel van het juiste toewijzingssysteem kan de aangewezen doelgroep wonen in de woning. Ook het stimuleren van doorstroom zorgt voor het juiste gebruik bestaand vastgoed: 'de juiste mensen op de juiste plek'.
Zachte landing in de wijk	Een zachte landing in de wijk betekent dat nieuwe bewoners bekend zijn met de normen en waarden van de wijk. Ook betekent het dat bestaande bewoners bekend zijn met de nieuwe bewoners, wanneer de situatie daarom vraagt.