

Prestatieafspraken Steenwijkerland 2023 - 2027



Inhoudsopgave

Inleiding	3
Ondertekening.....	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	7
5. Huisvesten van bijzondere doelgroepen	8
6. Investeren in leefbaarheid	8
Bijlage 'Begrippenlijst'	9

Inleiding

In deze Prestatieafspraken Steenwijkerland 2023-2027 zijn de prestatieafspraken vastgelegd die de gemeente Steenwijkerland en de woningcorporatie Woonzorg Nederland hebben gemaakt. Het zijn afspraken voor de periode 1 januari 2023 tot en met 31 december 2027.

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.

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 voor de thema's. Daarnaast anticiperen we zo goed mogelijk op de programma's van het Rijk en de landelijke ontwikkelingen.

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, 6. Investeren in leefbaarheid.

Inzet Woonzorg Nederland in Steenwijkerland

Woonzorg Nederland zet zich de komende jaren in om haar woningportefeuille in Steenwijk te optimaliseren op gebied van duurzaamheid, renovatie en vernieuwing en spreiding over Steenwijk. We hebben als streven dat er in iedere buurt en wijk goede, passende huisvesting voor ouderen is.

De 79 grondgebonden woningen aan de Looweg in Steenwijk (nabij de Zonnekamp) worden gesloopt. De woningen zijn technisch slecht en ondervinden veel vochtproblemen, veroorzaakt door de grondopbouw onder de woningen. Daarmee lijkt sloop en vervangende nieuwbouw de enige optie om ze voor de lange termijn goed te exploiteren. Er worden goede levensloopgeschikte eenheden gerealiseerd die voldoen aan woonkeur (wat nu niet het geval is). Om meer differentiatie in de wijk te realiseren is de keuze gemaakt om een grondpositie van circa 25 woningen te verkopen aan een ontwikkelaar voor de realisatie van 25 levensloopgeschikte koopwoningen en worden circa 25 woningen ingezet voor het middeldure huursegment. Daarmee kunnen ouderen in deze wijk zowel terecht in een levensloopgeschikte sociale of een middeldure huurwoning als in een levensloopgeschikte koopwoning. Deze diversiteit is ook nodig om de huidige hoge inbrengwaarden en hoge bouwkosten te compenseren.

De grondgebonden woningen aan de Prinses Margrietstraat in Steenwijk zijn enkele jaren geleden vernieuwd. Woonzorg Nederland heeft in 2022 het complex de Meentehof in Steenwijk van Omnia Wonen overgekocht. Daarmee zijn 96 huurappartementen (waarvan 67 sociale huur en 29 middeldure huur) en 18 intramurale woningen toegevoegd aan de woningportefeuille van Woonzorg Nederland in Steenwijk. De aankoop van complex de Meentehof draagt bij aan een betere risicospreiding van de totale woningportefeuille in Steenwijk. Deze woningportefeuille kan mogelijk nog worden aangevuld met toekomstige acquisities waar Woonzorg Nederland voor open staat. Dit alles met als doel om nu maar zeker ook op de langere termijn een goede woningportefeuille te exploiteren voor ouderen met of zonder zorgvraag in Steenwijk. Zorgcomplex de Zonnekamp wordt in samenspraak met Noorderboog (zorgexploitant) verduurzaamd en getransformeerd zodat het weer goed geschikt is voor zware zorg conform de huidige zorgnormen.

In de hierna volgende tabellen is de input van hierboven verwerkt in afspraken.

Ondertekening

Aldus overeengekomen op **XXX**

Gemeente Steenwijkerland Melvin Smit	 Steenwijkerland
Woonzorg Nederland Cees van Boven	 WOON ZORG NEDERLAND

1. Bijdragen aan de bouwopgave

Meerjarige afspraak	Jaarschijf 2023
Sociale voorraad (DAEB)	
Woonzorg Nederland staat open voor nieuwe acquisities- /ontwikkelkansen voor seniorenhuisvesting in Steenwijk. Om de zelfredzaamheid van ouderen te stimuleren is het van belang dat de wooncomplexen zijn gelegen op maximaal 500m van voorzieningen (huisarts, apotheek, supermarkt en openbaar vervoer). De huidige woningportefeuille van Woonzorg Nederland is in transitie. Zie hiervoor tabel 1 en 2.	Op dit moment lopen er geen concrete acquisitietrajecten. De 79 grondgebonden woningen aan de Looweg in Steenwijk worden gesloopt vanwege de slechte staat van de woningen. Er worden circa 75 levensloopgeschikte woningen voor terug gebouwd, waarvan circa 25 sociaal, 25 middeldure huur en 25 koop. Op dit moment staan al circa 20 woningen leeg om straks snel te kunnen realiseren. Complex Hildo Krop wordt op dit moment aangepakt vanwege de acute schimmelproblematiek. Daarnaast wordt de ontmoetingsruimte opgeknapt en een scootmobielstalling gerealiseerd in 2022/2023. Woonzorgcomplex de Zonnekamp wordt in samenspraak met Noorderboog verduurzaamd en getransformeerd zodat het weer geschikt is voor zware zorg wat voldoet aan de eisen en normen van deze tijd. Dit project zal starten in 2023.
Middenhuur (niet-DAEB)	
Waar mogelijk neemt Woonzorg Nederland een aandeel in het realiseren van een deel van de behoefte aan middenhuur in de kernen.	Met de overname van complex de Meentehof heeft Woonzorg Nederland 29 woningen toegevoegd in het niet-DAEB segment (dit was al niet-DAEB bezit). Daarnaast worden circa 25 woningen van de circa 50 nieuwe woningen aan de Looweg in het middel dure huursegment weggezet. Dit heeft 2 redenen: differentie in de buurt/wijk en compensatie van het financiële resultaat van het project wat door de hoge boekwaarde verlieslatend is.

Stand 31-12-2022	2023		2024		2025		2026		2027		Eind 2027	
Sociale huur	+	-	+	-	+	-	+	-	+	-	Netto	Totaal
247	0	25	0	25	0	0	0	0	0	0	-50	197

Tabel 1: huidige verwachting voorraadontwikkeling sociale huurwoningen (zelfstandige woningen) t/m 31-12-2027

Stand 31-12-2022	2023		2024		2025		2026		2027		Eind 2027	
Middenhuur	+	-	+	-	+	-	+	-	+	-	Netto	Totaal
43	0	0	25	0	0	0	0	0	0	0	+25	68

Tabel 2: huidige verwachting voorraadontwikkeling middeldure huurwoningen (zelfstandige woningen) t/m 31-12-2027

2. Zorgen voor betaalbaarheid

Meerjarige afspraak	Jaarschijf 2023
Minimaal 50% van de sociale voorraad van Woonzorg Nederland heeft een huurprijs tot en met de eerste aftoppingsgrens. Woonzorg Nederland zorgt voor voldoende differentiatie in huurprijssegmenten.	Vanuit de woningportefeuille die sociaal wordt geëxploiteerd is 50% beschikbaar onder de 1 ^e aftoppingsgrens. Het overige deel is beschikbaar voor het secundaire huursegment. Dit zijn woningen die qua duurzaamheid en kwaliteit boven de 1 ^e aftoppingsgrens worden verhuurd. Kijkend naar woonlasten zijn dit nog steeds betaalbare woningen.
We voorkomen financiële problemen bij onze huurders en helpen huurders met betaalbaarheidsproblemen. Het streven is de huurachterstanden niet op te laten lopen en geen huisuitzettingen te doen op basis van huurachterstanden.	Gemeente heeft een passend aanbod voor minima (mensen met een inkomen tot maximaal 130% van de bijstandsnorm). Woonzorg Nederland verhoogt de huren niet van de woningen aan de Looweg met energielabel E, F en G. Deze woningen worden binnenkort ook gesloopt.
Om in de sociale huurvoorraad inkomensdifferentiatie mogelijk te maken, bieden we ook betaalbare woningen aan inwoners met een middeninkomen.	Woonzorg Nederland gebruikt landelijk gezien maximaal 15% van de vrije ruimte binnen de EU-norm om ook mensen met een inkomen boven de DAEB-inkomensgrens te huisvesten. Van de totale woningportefeuille in Steenwijk, rekening houdend met alle planvorming, is circa 25% in het middel dure huursegment.
Woonzorg Nederland gaat onderzoeken of en hoe zij kan aansluiten op de bestaande woonruimte verdeel systemen in de regio.	In 2023 zetten we op de agenda hoe we de woonruimteverdeling naar de toekomst toe gaan organiseren.

3. Investeren in een duurzame sociale huurwoningvoorraad

Meerjarige afspraak	Jaarschijf 2023
We zetten ons in voor duurzame sociale huurwoningen. Tot en met 2027 verduurzaamd Woonzorg Nederland de woningportefeuille in Steenwijkerland. De verduurzaming draagt bij aan een reductie van de warmtevraag. Woonzorg Nederland exploiteert een relatief jonge woningportefeuille met een gewogen gemiddeld bouwjaar van 2007.	Woonzorg Nederland is de woningportefeuille aan het verduurzamen in Steenwijk. De intramurale portefeuille wordt verduurzaamd met het transformatieproject van de Zonnekamp. De 18 zorgeenheden in de Meenthehof betreffen allemaal duurzame eenheden.
Eind 2027 kennen we geen sociale huurwoningen meer met de slechte labels E, F en G. De labels worden tenminste opgehoogd naar label B.	De nu nog slechte energielabels betreffen de 79 grondgebonden woningen aan de Looweg. Deze worden de komende 3 jaar gesloopt. De 11 inleunwoningen in de Zonnekamp worden verduurzaamd met het transformatieproject van het intramurale complex. Daarna exploiteert Woonzorg Nederland een woningportefeuille met alleen A of B labels.

Energie-index	Energielabel	Aantal woningen	%
< 0,6	A++	0	0%
0,61 – 0,80	A+	29	10%
0,81 – 1,20	A	99	34%
1,21 – 1,40	B	76	26%
1,41 – 1,80	C	30	10%
1,81 – 2,10	D	26	9%
2,11 – 2,40	E	27	9%
2,41 – 2,70	F	7	2%
> 2,70	G	0	0%
Onbekend			
Totaal		294	100%

Tabel 3: laat de energieprestatie zien van de sociale en middenhuur woningen en de zorgeenheden per 31-12-2021

4. Realiseren van wonen met zorg

Meerjarige afspraak	Jaarschijf 2023
We zorgen voor voldoende passende woningen voor senioren en dat senioren gebruik maken van deze woningen. 100 % van de woningen van Woonzorg Nederland is geschikt voor senioren.	De woningen zijn conform het geldende bouwbesluit van het bouwjaar van het wooncomplex geschikt voor senioren.

5. Huisvesten van bijzondere doelgroepen

Meerjarige afspraak	Jaarschijf 2023
Sociale voorraad	
Woonzorg Nederland zorgt voor voldoende huisvestingsmogelijkheden voor spoedzoekers.	Woonzorg Nederland beoordeelt of deze groep in haar huidige zoekstelsel tot haar recht komt.
Partijen bieden passende huisvesting voor statushouders. Woonzorg Nederland biedt hiervoor max 10% van de vrijkomende sociale huurwoningen per jaar aan. Daar waar het de doelgroep senioren betreft.	Woonzorg Nederland sluit aan bij het Statushoudersoverleg Steenwijkerland, waarin de huisvesting van statushouders wordt besproken met COA, Vluchtelingenwerk, corporaties, gemeente en provincie.
Partijen zorgen voor een zachte landing van statushouders 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. Waar nodig en mogelijk sluit Woonzorg Nederland hierbij aan.

6. Investeren in leefbaarheid

Meerjarige afspraak	Jaarschijf 2023
We sturen op gemengde wijken waar iedereen zijn of haar plek kan vinden. Met een goede mix aan koop- en huurwoningen in een wijk en evenwicht in 'vragers en dragers' binnen de sociale huurwoningvoorraad.	Woonzorg Nederland sluit waar mogelijk aan bij de gezamenlijke aanpak wijkgericht werken.

Bijlage 'Begrippenlijst'

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
DAEB en niet-DAEB	DAEB staat voor Diensten van Algemeen Economisch Belang. DAEB of sociale activiteiten zijn bijvoorbeeld het verhuren van goedkope huurwoningen. Niet-DAEB is bijvoorbeeld de verhuur van (middel)dure huurwoningen.
Energielabels	Het energielabel is een maatstaf voor de energieprestatie van woningen.
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
Woningen in het secundaire huursegment	Dit zijn sociale huurwoningen met een prijs tussen de 1 ^e aftoppingsgrens en de DAEB- of liberalisatiegrens (De liberalisatiegrens is in 2023 € 808,06).
Spoedzoekers	Spoedzoekers zijn woningzoekenden die door uitzonderlijke situaties per direct op zoek zijn naar onderdak.
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.