Prestatieafspraken Steenwijkerland
2018 – 2022
Jaarschijf 2021

Inhoudsopgave

Inhoudsopgave 2
Inleiding 3
Partijen 4
Handtekeningenblad 5
Jaarschijf 2020 7

Inleiding

Het eerste doel van de Woningwet 2015 is het nader reguleren van de activiteiten van en het toezicht op woningcorporaties. Onderdeel hiervan is de inbedding van het maatschappelijk presteren van corporaties in het lokale beleid, door een cyclus van woonvisie, bod en prestatieafspraken. De Woningwet regelt een groot aantal zaken rond samenwerking tussen gemeenten, huurdersorganisaties en woningcorporaties. Samenwerking en gelijkwaardigheid zijn belangrijke uitgangspunten.

De woningwet creëert heldere spelregels voor de sociale huursector. De wet waarborgt de uitvoering van de kerntaak van woningcorporaties, namelijk zorgen dat mensen met een laag inkomen goed en betaalbaar kunnen wonen. Een betere aansluiting van de prestaties van corporaties op het lokale volkshuisvestingsbeleid wordt in de wet geborgd via het maken van (meerjarige) prestatieafspraken.

In 2017 zijn tussen de gemeente Steenwijkerland, de woningcorporaties Stichting Woonconcept, Stichting Wetland Wonen Groep, Stichting Omnia Wonen en de huurdersorganisaties Huurdersvereniging De Veste, Huurdersvereniging Zwartewaterwiede en Stichting Huurdersorganisatie Omnia Wonen, meerjarige prestatieafspraken overeengekomen voor de periode 2018 tot en met 2022. Bij de evaluatie van de jaarschijf 2019, in maart 2020, is gebleken dat de doelstellingen van de betrokken partijen nog in lijn zijn met de meerjarige afspraken. De meerjarige afspraken blijven daarmee leidend in het doen en laten van partijen als het gaat om de bijdrage aan de volkshuisvestelijke opgaven in de gemeente Steenwijkerland. Voor 2021 zijn deze daarom niet verandert. Wel wordt per afspraak op hoofdlijnen een toelichting gegeven op de stand van zaken en op welke manier er in 2021 uitvoering wordt gegeven aan de afspraak.

Met het ondertekenen van de overeenkomst conformeren partijen zich aan de gemaakte meerjarige prestatieafspraken en de uitvoering conform de jaarschijf 2021. Voor de inhoudelijke toelichting en onderbouwing van de meerjarige afspraken wordt verwezen naar de meerjarige Prestatieafspraken Steenwijkerland 2018-2022.

Partijen

De in dit document gemaakte afspraken leggen we vast tussen:

1. Gemeente Steenwijkerland, rechtsgeldig vertegenwoordigd door de heer M. Scheringa, handelend namens het college van burgemeester en wethouders, hierna te noemen: '**de gemeente**'.
2. Stichting Woonconcept, rechtsgeldig vertegenwoordigd door de directeur-bestuurder mevrouw N.Y. Peeters, hierna te noemen: '**Woonconcept**'.
3. Stichting Wetland Wonen Groep, rechtsgeldig vertegenwoordigd door de directeur-bestuurder de heer M.M. Timmerman, hierna te noemen: '**Wetland Wonen**'.
4. Stichting Omnia Wonen, rechtsgeldig vertegenwoordigd door de directeur-bestuurder mevrouw M.A.J. Govers, hierna te noemen: '**Omnia Wonen**'.
5. Huurdersvereniging De Veste, rechtsgeldig vertegenwoordigd door de voorzitter de heer W. Sommer, hierna te noemen: '**De Veste**'.
6. Huurdersvereniging Zwartewaterwiede, rechtsgeldig vertegenwoordigd door de voorzitter mevrouw M. de Boer-Nijhuis, hierna te noemen: '**Huurdersvereniging Zwartewaterwiede**'.
7. Stichting Huurdersorganisatie Omnia Wonen, rechtsgeldig vertegenwoordigd door de secretaris, de heer H. Kost, hierna te noemen: '**Stichting Huurdersbelangen Omnia Wonen**'.

Woonconcept, Wetland Wonen en Omnia Wonen, ook te noemen: '**de corporaties'**.
De Veste, Huurdersvereniging Zwartewaterwiede en SHOW, ook te noemen: '**de huurdersorganisaties'**.

Handtekeningenblad

Gemeente Steenwijkerland M. Scheringa		
Stichting Wetland Wonen Groep M.M. Timmerman		Huurdersvereniging Zwartewaterwiede M. de Boer-Nijhuis
Stichting Woonconcept N.Y. Peeters		Huurdersvereniging De Veste S. Veenstra
Stichting Omnia Wonen M.A.J. Govers		Stichting Huurdersorganisatie Omnia Wonen H. Kost

Jaarschijf 2021

In onderstaand overzicht is per afspraak aangegeven wat de stand van zaken is en welke uitvoering in 2021 wordt gegeven aan de afspraak. De nummers refereren aan de nummers zoals terug te vinden in de meerjarige prestatieafspraken 2018-2022.

Nr	Afspraak	2020
A	Betaalbaarheid	
1	De corporaties zorgen voor voldoende beschikbare woningen voor de primaire doelgroep en voor voldoende woningen onder de eerste aftoppingsgrens. Naar aanleiding van de uitkomsten van het woonlasten(behoefte)onderzoek (zie afspraak 2) wordt bepaald wat er voor de komende jaren nodig is onder de kwaliteitskortingsgrens, o.a. voor jongeren (18-23).	In 2021 worden de uitkomsten van het woningmarktonderzoek Steenwijkerland bekend. Dit maakt de woningbehoefte onder de eerste aftoppingsgrens en de kwaliteitskortingsgrens inzichtelijk en geeft input voor toekomstige prestatieafspraken. Woonconcept: Minimaal 15% van de woningvoorraad blijft in het segment tot de kwaliteitskortingsgrens. Voor de periode t/m 2022 blijft in totaal 75% onder de eerste aftoppingsgrens. Deze grens is gebaseerd op het laatst uitgevoerde woningmarktonderzoek. Wetland Wonen: Voor 2021 voldoet Wetland Wonen (ruim) aan de norm en valt minimaal 75% van de woningen onder de 1e aftoppingsgrens. Ook voor de doelgroep jongeren zijn voldoende woningen beschikbaar. We blijven de marktsituatie monitoren door middel van een periodieke inventarisatie van wachttijden, reacties en slaagkans van de verschillende leeftijdsgroepen. Wetland Wonen heeft in de gemeente Steenwijkerland 52 woningen gelabeld voor jongeren. Omnia Wonen: heeft met het beperkte bezit in Steenwijkerland minder invloed op de beschikbaarheid van woningen in diverse huurklassen.

2	In 2018 wordt in opdracht van alle partijen een woonlasten(behoefte)onderzoek uitgevoerd. De onderzoeksvraag wordt door partijen gezamenlijk geformuleerd. Doel is inzicht te krijgen in de woonlasten en de benodigde aantallen beschikbare huurwoningen per huurprijssegment. Uitkomst van het onderzoek is een indicatie van de toekomstige benodigde omvang. Op basis van de uitkomsten concretiseren we de afspraken (Kostenverdeling van het onderzoek: 50% gemeente en 50% corporaties naar rato van het DAEB-bezit).	Het woonlastenonderzoek dat in 2018 is uitgevoerd geeft aan dat 29% van de bewoners een betalingsrisico heeft. Corporaties kijken met een brede scope naar de mogelijkheden de woonlasten zo laag mogelijk te houden. Woonconcept: - Stelt in 2021 nieuw woonlastenbeleid vast, dit gaat over huurbeleid, maar ook over energielasten. - Continuering gematigd (inflatievolgend) huurbeleid - Huurbevriezing en -verlaging voor bewoners die gezien hun inkomen te duur wonen. - Toolbox betaalbaarheid (waaronder de woonlastencalculator en de VoorzieningenWijzer) Wetland Wonen: - Tweehurenbeleid: De huur wordt op basis van het inkomen afgetopt op de 1e of 2e aftoppingsgrens. - Gematigde huurverhoging, in 2019 en 2020 inflatievolgend. De lijn voor 2021 wordt begin 2021 vastgesteld. - Pilot inzet voorzieningenwijzer. - Mogelijkheid huurbevriezing en -verlaging voor bewoners die gezien hun inkomen te duur wonen. - Onderzoek naar inzicht in (totale) woonlasten voor woningzoekers bij De Woningzoeker. Omnia Wonen: Heeft met haar beperkte bezit in Steenwijkerland minder invloed op de beschikbaarheid van woningen in verschillende huurprijssegmenten. De benodigde omvang van de verschillende huurprijssegmenten wordt verwerkt in de portefeuille strategieën van de woningcorporaties.

3	Partijen streven naar het voorkomen van huurachterstanden en huisuitzettingen. Daarvoor spreken partijen het volgende af: a. Corporaties onderzoeken de mogelijkheid huurders met een zeer problematische financiële situatie (tijdelijk en vrijwillig) de huur te laten inhouden op de uitkering.	a. Vanaf 2020 bestaat de mogelijkheid voor bewoners om de huur op de uitkering te laten inhouden. Dit middel wordt ingezet na afstemming met de corporatie, afdeling schuldhulpverlening van de gemeente en Sociaal Werk de Kop.
	b. De gemeente (deels i.s.m. de IGSD) onderzoekt voor inwoners met een zeer problematische financiële situatie de mogelijkheid voor (tijdelijke) lastenverlichting van andere vaste lasten, zoals gemeentelijke heffingen.	b. Op basis van onderzoek in 2019 is in 2020 besloten of ouderen met alleen AOW in aanmerking kunnen komen voor kwijtschelding van gemeentelijke belastingen. Andere inwoners met een minimuminkomen kwamen al in aanmerking voor kwijtschelding. In 2021 wordt gewerkt conform het in 2020 genomen besluit.
	c. Corporaties zoeken vroegtijdig contact met huurders met een huurachterstand. Hiervoor is al een 'pilot' gestart, deze levert input voor het vervolg. Er wordt gewerkt aan een goede samenwerkingsstructuur waarbij schuldhulpverlening wordt betrokken en er wordt aangehaakt bij een gezamenlijke multiprobleem aanpak.	c. Corporaties hebben vroegtijdig contact met huurders met een huurachterstand en volgen hierbij ieder hun eigen proces. Voor het verbeteren van de samenwerkingsstructuur zie afspraak 21.
4	Partijen onderzoeken in 2018 het aanbieden van de voorzieningenwijzer (een digitaal hulpmiddel om te controleren of alle financiële regelingen benut worden met persoonlijk advies en ondersteuning door een budgetcoach, zie afspraak 5) aan nieuwe en zittende huurders. Bij positief resultaat kan de voorzieningenwijzer ingevoerd worden. Gemeente en corporaties dragen aan deze voorzieningenwijzer gezamenlijk financieel bij (naar rato aantallen sociale huurwoningen).	Afhankelijk van de uitkomsten van de pilot in 2020 wordt de afweging gemaakt of de VoorzieningenWijzer vanaf 2021 structureel wordt ingebed.

5	De huurdersorganisaties zetten zich in om huurders voor te lichten over betaalbare woonlasten. Dit kan bijvoorbeeld door algemene informatie bij bijeenkomsten, specifieke projecten en door de inzet van budgetcoaches.	In 2021 bieden de huurdersorganisaties voorlichting aan de huurders via de website en de huurderskrant.
	Woonconcept: Minimaal 75% van eigen sociale voorraad in de gemeente heeft een huurprijs tot en met de eerste aftoppingsgrens. Woonconcept constateert dat de eigen streefhuurprijzen op termijn onder dit percentage komen. In 2018 gaat Woonconcept, met de uitkomsten van het woonlastenonderzoek, aan de slag met het huurprijsbeleid en het huurakkoord dat in 2019 gaat gelden. Woonconcept maakt door middel van een woonlastencalculator voor de individuele toekomstige huurder zichtbaar of de totale woonlasten betaalbaar zijn.	- In 2020 is een Huurakkoord gesloten met de huurdersverenigingen. De jaarlijkse huurverhoging is gelijk aan de inflatie. Dit gematigde huurbeleid wordt gecontinueerd. - Minimaal 75% van de sociale voorraad in de gemeente heeft een huurprijs onder de eerste aftoppingsgrens (zie prestatieafspraak 1). - Bij nieuwbouw hanteert Woonconcept het uitgangspunt dat we woningen bouwen tot de eerste aftoppingsgrens.
	Wetland Wonen: Minimaal 75% van de sociale voorraad in de gemeente heeft een huurprijs tot en met de eerste aftoppingsgrens. Wetland Wonen onderzoekt in 2018 de mogelijkheid van het twee-huren-beleid, waarbij de huurprijs afgestemd kan worden op het inkomen van de huurder. Wetland Wonen zet zich in om de betaalbaarheid voor senioren te waarborgen en onderzoekt de mogelijkheid om ook in de toekomst minimaal 75% van de aanleunwoningen onder de eerste aftoppingsgrens te laten vallen. De uitkomsten van het woonlastenonderzoek en het onderzoek naar	- Per september 2019 is het tweehurenbeleid van kracht. Met invoering van het tweehurenbeleid zorgen we ervoor dat ook de aanleunwoningen bereikbaar zijn voor de doelgroep. Er is daarom geen nader onderzoek gedaan om te kijken of ook 75% van de aanleunwoningen een huurprijs onder de 1e aftoppingsgrens heeft. - Minimaal 75% van de sociale voorraad in de gemeente heeft een huurprijs onder de eerste aftoppingsgrens (zie prestatieafspraak 1).

<table>
<tr><td></td><td>tweehurenbeleid worden meegenomen in een nieuw huur(prijs)beleid dat in 2019 gaat gelden.</td><td></td></tr>
<tr><td></td><td>Omnia Wonen: Minimaal 70% van de sociale voorraad in de gemeente heeft een huurprijs tot de tweede aftoppingsgrens en minimaal 60% onder de eerste aftoppingsgrens.</td><td>Minimaal 70% van de sociale huurwoningvoorraad in de gemeente heeft een huurprijs tot de tweede aftoppingsgrens en minimaal 60% onder de eerste aftoppingsgrens.</td></tr>
<tr><td>B</td><td>Voorraad en beschikbaarheid</td><td></td></tr>
<tr><td>6</td><td>Voor de periode 2018 t/m 2022 zorgen de corporaties ervoor, dat voor Steenwijk/Tuk de reguliere sociale huurwoningvoorraad (peildatum stand 1-1-2017) geconsolideerd blijft tot licht groeit, voor de noordelijke kernen is dit geconsolideerd tot geleidelijke afname en voor de zuidelijke kernen is dit een geleidelijke afname. Per saldo zal dit leiden tot een lichte afname. De woonvisie geeft aan voor de gemeente als geheel tenminste de nullijn aan te houden en mogelijk een lichte groei te voorzien. Corporaties en gemeente hebben verschil in inzicht over de toekomstige woningbehoefte. Hierover wordt in 2018 nader helderheid verschaft.</td><td>De corporaties zetten zich in voor het aanhouden van de nullijn in 2022. Het aantal woningen per 01/01/2017 was 4.684. De huidige prognose laat echter zien dat we op een lager niveau uitkomen. Eind 2022 zakken we met 76 woningen tot onder het niveau van 01/01/2017. De doorkijk van de jaren hierna (t/m 2025) laat zien dat de nullijn wel haalbaar is.

Voorraadontwikkeling t.o.v. totale woningen
<table><tr><th></th><th>Start 31/12/2016</th><th>evaluatie 31/12/2018</th><th>2019 t/m 2022</th><th>2023 - 2024</th><th>Totale voorraad:</th></tr><tr><td>Totaal</td><td>4.684</td><td>4.649</td><td>4.608</td><td>4.715</td><td>+31</td></tr><tr><td>Wetland</td><td>1.331</td><td>1.313</td><td>1.521</td><td>1.573</td><td>242</td></tr><tr><td>Omnia Wonen</td><td>393</td><td>393</td><td>377</td><td>373</td><td>-20</td></tr><tr><td>Woonconcept</td><td>2.960</td><td>2.943</td><td>2.710</td><td>2.769</td><td>-191</td></tr></table></td></tr>
<tr><td>7</td><td>Partijen willen dat woningzoekenden laagdrempelig en op eenvoudige wijze een woning kunnen vinden in de gemeente Steenwijkerland. We constateren</td><td>Woonconcept is sinds 2020 aangesloten bij het woonruimteverdeelsysteem ‘Thuiskompas’ en Wetland Wonen al eerder bij ‘de Woningzoeker’ (regio Zwolle). Omnia Wonen blijft het eigen woonruimteverdeelsysteem behouden. Woningen in</td></tr>
</table>

	dat het bezit van de woningcorporaties in de gemeente op dit moment niet is aangesloten op één woonruimteverdeelsysteem. In 2018 brengen we in kaart wat de mogelijkheden zijn. Uitgangspunt is aansluiten op bestaande verdeelsystemen.	Steenwijkerland worden via deze systemen aangeboden. Corporaties en gemeente verwijzen op de website naar de verschillende woningzoeksystemen voor sociale huurwoningen voor woningzoekers in Steenwijkerland.
8	Om inzicht te hebben in de druk op de sociale woningvoorraad, monitoren corporaties samen met de gemeente de beschikbaarheid op een uniforme manier. Partijen formuleren en geven in 2019 gezamenlijk een opdracht voor het ontwikkelen en beheren van een woningmarktmonitor Steenwijkerland. Deze monitor wordt betaald middels een verdeelsleutel (50% gemeente en 50% corporaties, naar rato van het aantal sociale huurwoningen). In de monitor wordt jaarlijks stilgestaan bij: a. het aantal sociale huurwoningen en de voorraadontwikkeling naar CBS buurt/wijk en (dorps)kern; b. het aandeel toegewezen woningen voor de realisatie van de taakstelling statushouders en bijzondere doelgroepen zoals de uitstroom uit beschermd wonen; c. de marktdruk binnen de sociale huur aan de hand van de 'wachttijd/zoektijd/slaagkans', 'populariteit' en 'leegstand' op het niveau zoals aangegeven onder a.; d. het aandeel goedkope en betaalbare (tot 1e aftoppingsgrens) sociale huurwoningen;	In 2018 is besloten geen nieuwe monitorsystematiek op te tuigen, maar de benoemde onderdelen in de cyclus van de prestatieafspraken te monitoren.

	e. het aantal huurachterstanden en huisuitzettingen; f. het aantal goedkope koopwoningen.	
9	De gemeente zorgt voor het aanbieden van voldoende beschikbare, geschikte bouwgrond voor de bouw van sociale huurwoningen en schept de ruimtelijke randvoorwaarden voor de bouw van deze woningen.	De gemeente spant zich in 2021 in voor het aanbieden van voldoende bouwlocaties voor sociale huurwoningen, conform de afspraken die zijn gemaakt in het traject rond de investeringsopgave noordelijke kernen en Steenwijk.
10	Corporaties betalen voor de toevoeging van sociale huurwoningen een vaste lage grondprijs overeenkomstig het actuele gemeentelijke grondprijzenbeleid.	Conform afspraak. Corporaties verkopen in principe geen nieuwe sociale huurwoningen binnen een periode van 15 jaren na aanbouw. Indien nieuwe sociale huurwoningen door de woningcorporaties binnen een periode van 15 jaar worden verkocht na oplevering van de woning, dan geldt een verrekeningsregeling: ▪ De verrekeningsregeling heeft betrekking op nieuwe sociale huurwoningen waarbij de woningcorporatie grond van de gemeente koopt ten behoeve van de bouw van sociale huurwoningen. De regeling gaat in vanaf ondertekening van de jaarschijf 2020 van de Prestatieafspraken Steenwijkerland 2018-2022 en is geldig totdat er nieuwe afspraken over de verrekeningsregeling worden gemaakt; ▪ Op moment van uitponding wordt de grondprijs vastgesteld als ware de grond bedoeld voor een te realiseren koopwoning, die qua woningtypologie overeenkomt met de uit te ponden sociale huurwoning (prijs A), op basis van de in dat jaar geldende Grondprijzenbrief; ▪ Daarnaast wordt op moment van uitponding gekeken wat de dan geldende grondprijs is voor een sociale huurwoning (prijs B, vaste lage grondprijs), op basis van de in dat jaar geldende Grondprijzenbrief; ▪ Bij uitponding betaalt de wederpartij (=woningbouwcorporatie) 50% van het verschil tussen prijs A en prijs B vast, terwijl de andere 50% van het verschil in 15 jaar lineair wordt afgebouwd;

		▪ Hiermee bestaat het te verrekenen bedrag uit enerzijds een vaste component en anderzijds een variabele component die jaarlijks wordt afgebouwd.
11	De gemeente informeert de woningcorporaties bij relevante wijzigingen in bestemmingsplannen, die betrekking hebben op het bezit van de woningcorporaties.	Conform afspraak.
	Woonconcept; Door sloop/nieuwbouw en verkoop in de noordelijk en zuidelijk kernen is er sprake van afname van de sociale huurwoningvoorraad bij Woonconcept. Wij focussen ons op de kern Steenwijk zelf. De krimp in de noordelijke en zuidelijke kernen gaan we niet geheel compenseren in de kern Steenwijk. Om de voorraad sociale huurwoningen in de kern Steenwijk voor Woonconcept op peil te houden is het nodig om te investeren in nieuwbouw. Deze nieuwbouw kunnen we realiseren op de locatie Betap/Crilux. Hiervoor is het noodzakelijk om een ontheffing te verkrijgen en medewerking van de gemeente in de bestemmingsplanprocedure. We werken toe naar een energie neutrale portefeuille in 2050. Renovaties worden vanaf 2020 richting energieneutraal uitgevoerd. De route (routekaart) hiervoor wordt nog bepaald. Het doel is bij renovatie meteen de stap te maken naar energieneutraal, zodat er geen onnodige tussentijdse investeringen gedaan hoeven worden	Woonconcept is voornemens om in de periode 2021 - 2025 345 woningen nieuw te bouwen. Concrete nieuwbouwprojecten 2021: - Steenwijk West/ Acacia-, Bloem- en Lijsterbesstraat (56 woningen)/ oplevering 2021 - Steenwijk West/ Park- en Kanaalstraat (14 woningen)/ oplevering 2020-2021 In de periode 2022 - 2025 staat voor de volgende kernen/wijken nieuwbouw gepland: - Tuk - Steenwijk centrum - Steenwijkerwold - Steenwijk De Gagels - Steenwijk Betap Crilux - Steenwijk West

	om een labelstap te maken. Dit alles doen we met een kostendekkende aanpak.	
	Wetland Wonen; verwacht in de zuidelijke kernen een lichte krimp en zet waar nodig in op vernieuwing door sloop/nieuwbouw en verduurzaming van het bezit. Nieuwbouw vindt bij voorkeur plaats op locaties binnen de kernen. Voor het overgenomen bezit in de noordelijke kernen worden kernvisies opgesteld in samenwerking met de gemeente. In Steenwijk zal Wetland Wonen investeren in nieuwbouw conform de afspraken rondom de overname van bezit Steenwijkerland.	- Voor de komende jaren zijn meerdere nieuwbouwprojecten gepland waaronder nieuwbouw- en herontwikkelingsprojecten in Vollenhove met een totale nieuwbouwopgave van 27 woningen t/m 2024. In St. Jansklooster geldt een opgave van 34 woningen. Voor Steenwijk is de nieuwbouwopgave 72 woningen en voor de noordelijke kernen staan circa 45 nieuwbouwwoningen gepland. Voor alle nieuwbouwprojecten geldt dat Wetland Wonen de haalbaarheid van projecten onderzoekt op basis van de marktvraag. Er is afgesproken dat er bouwrijpe kavels worden geleverd door de gemeente, de nieuwbouwplanning is hier van afhankelijk. In de genoemde aantallen is de sloop- en verkoopopgave niet verwerkt. - Per saldo neemt het bezit van Wetland Wonen in de zuidelijke kernen iets af met circa 5 woningen t/m 2022, dit hangt mede af van de verkoop. De nieuwbouwopgave voor Steenwijk en de noordelijke kernen is met name gepland in de periode 2021 – 2024.
	Omnia Wonen; voegt geen woningen meer toe (geen kerngebied), heeft geen sloopplannen, heeft de intentie haar woningen in Oldemarkt (13) te verkopen aan Wetland Wonen (en als er geen overeenstemming komt de woningen aan zittende huurders te verkopen en de dan nog resterende woningen bij mutatie tegelijkertijd te huur (in geliberaliseerde segment!) en te koop aan te bieden) en haar woningen in Eesveen (6) te verkopen aan zittende huurders en de dan nog resterende woningen bij mutatie te verkopen.	Verkoop van 19 woningen (13 Oldemarkt, 6 Eesveen) aan Wetland Wonen is in 2019 niet doorgegaan en worden te koop aangeboden aan de zittende huurders. Bij mutatie worden de woningen bij voldoende interesse verhuurd en anders verkocht.

C	Kwaliteit en Duurzaamheid	
12	Corporaties streven naar een energieneutrale woningvoorraad in 2050, of zoveel eerder als mogelijk.	Woonconcept: Als concrete tussenstap heeft Woonconcept een ambitie gesteld om in 2030 het netto energieverbruik met 30% te laten dalen. Op dit moment is dat echter nog niet haalbaar: kijkend naar de maatregelen die we nu (financieel) kunnen nemen, behalen we 20% reductie. Wetland Wonen: In 2020 is beleidscyclus doorlopen bij Wetland Wonen. Op basis van een grondige analyse zijn de wensportefeuille, kernvisies en complexplannen geactualiseerd. Daarbij vindt ook een herijking plaats van de doelen en maatregelen om te komen tot een CO2 neutrale woningvoorraad in 2050. Omnia Wonen: 90% van de woningen in Steenwijkerland heeft een groen label (label A, B of C). De verduurzaming van het woningbezit vindt plaats volgens de Trias Energetica. Woonlasten spelen daarbij een belangrijker rol dan CO2-besparing. De Transitievisie Warmte heeft samen met onze MJOP invloed op de periode waarin complexen worden verduurzaamd.
13	Alle nieuwbouw wordt vanaf 2019 minimaal BENG (BijnaEnergieNeutraalGebouw) en NOM of NOM-ready gerealiseerd.	Woonconcept realiseert energieneutrale nieuwbouw. Wetland Wonen: Bij Wetland Wonen worden nieuwbouwwoningen ontwikkeld volgens de BENG normen. Omnia Wonen: niet van toepassing.
14	De huurdersverenigingen van Woonconcept en Wetland Wonen nemen een rol op zich om bewoners voor te lichten over de voordelen van energiemaatregelen in het algemeen en bij renovatieprojecten in het bijzonder (bvb door inzet energiecoaches).	Gemeente Steenwijkerland, Woonconcept, Wetland Wonen en de bewonersinitiatieven Ik Begin en Dichtbij Huis zetten gezamenlijk energiecoaches in. Het gaat hierbij om vrijwilligers.
15	Gemeente, Woonconcept en Wetland Wonen initiëren een gezamenlijke inspiratiebijeenkomst over circulaire economie in relatie tot de opgave in de sociale huurwoningvoorraad.	Een kleinschalige inspiratiebijeenkomst circulair bouwen is in 2020 georganiseerd voor de medewerkers van Wetland Wonen en de gemeente. Woonconcept is terughoudend ten aanzien van dit thema en legt eerst haar focus op het energiezuinig maken van de voorraad.

16	Corporaties hebben aandacht voor de ruimtelijke kwaliteit. Projecten en investeringen sluiten aan bij het karakter en de kwaliteit van de betreffende kern of wijk en leveren een positieve bijdrage aan de kwaliteit van de woonomgeving, in balans met de volkshuisvestelijke doelstellingen.	Conform afspraak.
17	De gemeente neemt initiatief voor het ontwikkelen van een energievisie/duurzaamheidskaart voor 2019. Hiermee wordt aan de corporaties duidelijkheid verschaft over de fasering op wijk- en buurtniveau van bijvoorbeeld het afsluiten van het gasnetwerk of aansluiten op een warmtenetwerk. Woonconcept en Wetland Wonen maken, vooruitlopend op de duurzaamheidskaart 2019, in 2018 een routekaart naar een energieneutrale woningvoorraad.	De gemeentelijke warmtetransitievisie wordt in 2021 vastgesteld. Hierin is o.a. opgenomen welke wijken/kernen in 2030 aardgasvrij gemaakt worden. De visie is tot stand gekomen in samenwerking met de stakeholders, waaronder de corporaties. In eerste instantie zetten de corporaties zich in voor het energiezuiniger maken van hun voorraad. Daarnaast stemmen de corporaties hun projecten zo veel mogelijk af op de warmtetransitievisie en de keuzes die worden gemaakt t.a.v. energiebronnen op wijk- en kernniveau. Woonconcept: In Steenwijkerwold en De Gagels is de duurzaamheidsopgave een onderdeel van de wijkvisie en -aanpak.
	Woonconcept; Renovaties worden vanaf 2020 richting energieneutraal uitgevoerd. De route hiervoor wordt nog bepaald. Ons doel is bij nieuwbouw en renovatie meteen de stap te maken naar energieneutraal zodat we geen onnodige tussentijdse investeringen hoeven te doen om een labelstap te maken. We sturen daarom niet op een label B in 2021. De afspraak naar gemiddeld 1,4 in 2021 is voor Woonconcept dus niet haalbaar. Om deze ambitie op het gebied van duurzaamheid te halen is het verkrijgen van een ontheffing van groot belang. De	Bij renovatie streven we naar een aanpak richting energieneutraal. Naast woningen die we in één stap energieneutraal maken, verduurzamen we ook woningen stapsgewijs richting energieneutraal. Onze focus ligt in eerste instantie op het verhogen van het comfort van bewoners en het besparen van energie (reductie van het warmtegebruik) en pas in tweede instantie op het opwekken van energie. In de huidige planning verduurzamen wij in de periode t/m 2023 ruim 150 woningen in Steenwijk. De oplevering van het project aan de Bentingestraat/Baltersstraat e.o. staat gepland voor 2020-2021.

	sloop/nieuwbouw/verduurzamingsagenda komt in het gedrang zonder deze ontheffing. Inzet van energiecoaches door huurdersvereniging De Veste. Energieneutrale nieuwbouw vanaf 2019. Hiervoor is wel ontheffing noodzakelijk. We pakken versneld de belangrijkste kwaliteitsknelpunten voor onze bewoners aan.	
	Wetland Wonen; streeft naar een gemiddelde energie-index van maximaal 1,4 (volgens nader voorschrift) eind 2021 voor sociale huurwoningen. Wetland Wonen ontwikkelt in 2018 nieuw energiebeleid waarbij een energieneutrale woningvoorraad eerder bereikt zal worden dan 2050. Huurdersvereniging Zwartewaterwiede is voornemens energiecoaches te laten opleiden.	De doelen voor de verduurzamingsopgave zijn in 2020 geëvalueerd en waar nodig herijkt tijdens de beleidscyclus. Op dit moment staan de volgende projecten op de renovatieprojecten op de planning waarbij woningen energetisch worden verbeterd: - In 2019 is een groot schilisolatie project voorbereid voor 181 woningen in Zwartewaterland en Steenwijkerland, dit project is opgestart in Q3 van 2020. - Daarnaast is de wijkaanpak voor 6 woningblokken in De Cartouwe en de Georg Schenckstraat gepland vanaf 2022, bij de planvorming is energetische verbetering van de woningen een belangrijke doelstelling. Bij nieuwbouw wordt aardgasloos gebouwd volgens de BENG eisen.
	Omnia Wonen; streeft naar een gemiddelde energie-index van maximaal 1,4 (volgens nader voorschrift) eind 2021 voor sociale huurwoningen. Eind 2018 had 86,3% van de woningen in Steenwijkerland een groen energielabel (C of beter) en gemiddeld zit het energielabel ruim op B.	Vanuit onze portefeuillestrategie en vastgoedsturing kijken we aan de hand van conditiemetingen waar en wanneer investeringen in de gemeente nodig zijn. Duurzaamheidsmaatregelen combineren we altijd met planmatig onderhoud. Daardoor kan het voorkomen dat er in een jaar geen investeringen zijn. Tot en met 2023 zijn er volgens de huidige inzichten voor 64 woningen in Steenwijkerland zachte plannen voor verduurzaming in combinatie met planmatig onderhoud. Of en hoe woningen worden verduurzaamd is mede afhankelijk van de gemeentelijke Transitievisie Warmte.

D	Leefbaarheid en bijzondere doelgroepen	
18	Corporaties zetten medewerkers in ten behoeve van de fysieke en sociale leefbaarheid in wijken en buurten.	Woonconcept zet twee bewonersconsulenten, twee wijk- en buurtbeheerders en een medewerker Incasso in t.b.v. de leefbaarheid. Naast het reguliere uitvoerende werk in de kernen en wijken zetten we ook een beleidsregisseur in. Deze medewerker zet zich in voor de concrete vertaling van strategie (o.a. prestatieafspraken) naar concrete aanpakken en voert hiervoor intensief overleg met de lokale ketenpartners. Wetland Wonen: Bij Wetland Wonen werken we met twee gebiedsteams voor de regio Zwartewaterland en Steenwijkerland. Elk gebiedsteam bestaat uit een gebiedsregisseur, een sociaal beheerder en een technisch beheerder. Bij Omnia Wonen is dit ondergebracht in de reguliere formatie.
19	Corporaties leveren, naar rato van hun voorraad, een bijdrage aan de gemeentelijke taakstelling voor de huisvesting van statushouders, door maximaal 10% van de vrijkomende sociale huurwoningen hiervoor beschikbaar te stellen. Bij een toenemende taakstelling gaan partijen in gesprek en zoeken naar (innovatieve) samenwerkingsvormen en oplossingen. Aandachtspunt hierbij is, dat er voldoende woningen beschikbaar blijven voor reguliere woningzoekenden.	Conform afspraak.
20	Wanneer er extra inzet nodig is voor het huisvesten van kwetsbare of bijzondere doelgroepen, als (jonge) statushouders, uitstroom uit beschermd wonen, ex-gedetineerden, arbeidsmigranten, huishoudens in multiprobleem situaties of woonwagenbewoners, pakken gemeente en corporaties dit samen op.	In 2021 stelt de gemeente beleid vast ten aanzien van woonwagens en standplaatsen. Gebaseerd op de inventarisatie die in 2020 is afgerond. Onderdeel van dit beleid is de acceptabele wachttijd. Dit gemeentelijke beleid sluit aan bij de beleidsuitgangspunten van de corporaties. Steenwijkerland heeft zich in 2020 aangesloten bij de coalitie van welwillende gemeenten die 500 minderjarige alleenstaande vluchtelingen uit de Griekse kampen wil opvangen. Mocht hier in 2021 een extra opgave uit ontstaan dan pakken gemeente en corporaties dit samen op.

		Voor de huisvesting van de reguliere statushouders wordt in de eerste helft van 2021 een hogere taakstelling verwacht. Gemeente en corporaties spannen zich in deze hogere taakstelling te halen.
21	In 2018 worden afspraken gemaakt over een samenwerkingsvorm voor een multiprobleem aanpak, ter vervanging van het huidige afstemmingsoverleg op casusniveau. De gemeente neemt hierin een initiërende rol op zich. Partijen nemen vanuit een gezamenlijk doel en vanuit eigen verantwoordelijkheid, een rol bij het oplossen van multiprobleem situaties.	In 2020 is onder regie van Sociaal Werk de Kop een overlegstructuur bepaald voor professionele organisaties. Deze bestaande overlegstructuur wordt geëvalueerd in overleg met de betrokken ketenpartners. In 2021 formaliseren we de samenwerking en maken we werkafspraken. Hierbij borduren we voort op de sessie die we met de ketenpartners in 2020 hebben gehad. We hebben het dan over wijk- en buurtgerichte samenwerking en afstemming op casusniveau, vertaald naar passende overlegstructuren.
22	De gemeente betrekt de woningcorporaties bij de 'aanpak verwarde personen'.	Het bestaande actieplan wordt in 2021 herijkt samen met de netwerkpartners, waaronder de corporaties. Een aantal acties wordt voortgezet, zoals de gezamenlijke training 'grip op verwardheid'.
23	Voor het inventariseren van knelpunten in kernen en wijken worden de bewoners betrokken. Bewoners hebben inspraak als het gaat om fysieke en sociale leefbaarheid en wijkvernieuwing en bewonersinitiatieven worden gestimuleerd.	In 2020 heeft het opstellen van de visies op wijkvernieuwing in Steenwijkerwold en de wijk de Gagels in Steenwijk door de coronamaatregelen vertraging opgelopen. Hierdoor loopt dit deels nog door in 2021. De wijkvisies worden opgesteld met inwoners, Dorpsbelang, Sociaal Werk en andere professionele partijen. Woonconcept en de gemeente zijn opdrachtgever. Omnia Wonen wordt geïnformeerd over de voortgang in de Gagels en het eindresultaat. In 2021 worden plannen voor uitvoering uitgewerkt, waarbij rekening wordt gehouden met verschillende (financiële) scenario's. Wetland Wonen werkt in 2021 de voorbereiding voor de wijkaanpak in De Cartouwe in Vollenhove verder uit samen met bewoners en professionele partijen.
24	Corporaties informeren huurders vooraf bij ingrijpende woningverbeteringen en herstructurering d.m.v. bewonersavonden en nieuwsbrieven. Daarnaast wordt de individuele situatie tijdens huisbezoeken, een spreekuur of anderszins besproken.	Conform afspraak.

25	Corporaties en gemeente komen tot een convenant integrale ketenaanpak woonoverlast.	Het proces en planning zijn in 2020 opgepakt. In 2021 worden samenwerkingsafspraken vastgelegd in een convenant.
	Woonconcept; Uitvoering sociale routeplanner Steenwijk-West door een bijdrage aan inzet wijkkracht bij de herstructurering in Steenwijk-West. Woonconcept ondersteunt Stichting Present en het Plusteam. Mandjesoverleg (overleg Woonconcept met meerdere partijen over integrale problematiek in Steenwijkerland).	De wijkvisie van Steenwijk West loopt t/m 2025. Onderdeel van de wijkvisie was de sociale routeplanner 2014-2019 en de wijkkracht die in deze periode actief was in de wijk. Vanaf 2020 is deze rol ondergebracht bij Sociaal Werk de Kop.
	Wetland Wonen; ondersteunt Stichting Present en Stichting Jy en houdt klantenpanels over diverse onderwerpen, zo mogelijk in samenwerking met huurdersvereniging Zwartewaterwiede.	Conform afspraak wordt dit in 2020 doorgezet.
	Omnia Wonen; Geen specifieke inzet op leefbaarheid.	
E	Wonen, Welzijn en Zorg	
26	De gemeente inventariseert in 2018 vraag en aanbod in de huisvesting van inwoners met een zorgvraag, inwoners met een verstandelijke of fysieke beperking en inwoners met psychische problematiek. Gemeente en corporaties gaan actief op zoek naar passende huisvesting voor de nieuwe en toekomstige woonvraag (beschut wonen, zelfstandig wonen met ambulante zorg, begeleid wonen).	In juli 2019 is het rapport 'Huisvestingsopgave wonen en zorg Steenwijkerland' opgeleverd. De grootste kwantitatieve opgave uit het rapport betreft de huisvesting van ouderen. Daarnaast liggen er meer kwalitatieve opgaven voor de groep die voorheen beschermd woonde, naar een meer zelfstandige setting (met begeleiding, al dan niet geclusterd). In 2021 worden afspraken gemaakt over de uitstroom beschermd wonen en maatschappelijke opvang. Ook in 2021 wordt door gemeente en corporaties actief ingezet op passende huisvesting voor de nieuwe en toekomstige wonen met zorg-vraag.

27	Gemeente en corporaties zetten zich gezamenlijk in voor de huisvesting van jongeren met een zorg- of begeleidingsvraag, zoals net meerderjarige statushouders (binnen de taakstelling), jongeren die uitstromen uit beschermd wonen en jongeren uit de jeugdzorg. De gemeente en de corporaties ontwikkelen gezamenlijk een plan voor de huisvesting van deze jongeren.	De opgaven t.a.v. deze doelgroepen is meegenomen in het onderzoek naar wonen met zorg. De opgave is beperkt.
28	De gemeente neemt de regie in het ontwikkelen van een aanpak op het gebied van wonen en zorg waarbij gebiedsgewijs, op een aantal plekken in de gemeente in kaart wordt gebracht wat er nodig is. In 2018 wordt gestart met enkele brainstormsessies, waarbij woningcorporaties, huurdersorganisaties, zorginstellingen en andere lokale partners worden betrokken.	Sinds 2018 is samen met zorginstellingen, Wetland Wonen en de gemeente uitvoering gegeven aan een plan van aanpak 'inclusief wonen', waarbij drie pilots zijn uitgevoerd in Steenwijkerland, namelijk in en rond Nieuw-Clarenberg in Vollenhove, de Zonnekamp in Steenwijk en de Perelaar in Wanneperveen. In de periode 2020-2021 wordt een eventueel vervolg hierop besproken met partijen.
29	Woonconcept en Wetland Wonen onderzoeken in 2019 naar een gezamenlijke aanpak om senioren, die behoefte hebben om door te stromen naar een passende woning (of woonomgeving, bijvoorbeeld beschut wonen) daarbij te helpen. Op deze manier wordt geborgd dat senioren met een fysieke beperking door kunnen stromen naar een passende sociale huurwoning.	Een gezamenlijke aanpak is onderzocht. Beide corporaties op eigen wijze aan de doorstroom van senioren naar passende huisvesting.
30	Gemeente en corporaties stemmen, na inventarisatie in 2018, hun beleid op elkaar af en maken inzichtelijk, welke (woning- of omgevings-) aanpassingen in het kader van langer zelfstandig thuis wonen de komende vijf jaar onder de WMO vallen of per corporatie aangeboden worden.	In 2020 is een Wmo-convenant afgesloten waarin de afspraken zijn vastgelegd. Partijen werken samen volgens dit convenant.

31	We onderzoeken de mogelijkheid alle informatie met betrekking tot (woning)aanpassingen samen te brengen. Met als doel dat bewoners met vragen over en realisatie van woningaanpassing een duidelijk en consistent antwoord krijgen.	Doordat gemeente en corporaties vanuit het convenant bij woningaanpassingen nauwer samenwerken, is de informatieverstrekking richting bewoners eenduidiger. Voor bewoners is het helder bij wie ze waarvoor terecht kunnen.
32	De corporaties geven de vrijgekomen (ingrijpend) aangepaste woningen door aan de gemeente. De gemeente draagt zorg voor het toewijzen van deze aangepaste woningen aan haar inwoners. Nadere uitwerking vindt plaats in werkafspraken, die worden vastgelegd in een nieuw convenant tussen partijen.	Dit is opgenomen in het Wmo-convenant en wordt jaarlijks geëvalueerd en waar nodig aangepast.
	Woonconcept; We willen de samenwerking en rolverdeling met partners verder verbeteren. Alle samenwerkingspartners hebben hun eigen expertise, op basis hiervan werken we samen naar onze gezamenlijke doelstellingen. Wij zetten een senioren en zorgmakelaar in om deze doelgroepen extra te ondersteunen en doorstroming te bevorderen. Woonconcept inventariseert in 2017 alle seniorenwoningen op toegankelijkheid. Deze krijgen een label. In 2018 volgt een actieplan op deze inventarisatie.	We zetten de seniorenmakelaar conform afspraak in. Wij realiseren geschikte huisvesting voor senioren, zodat ze langer zelfstandig in hun woning kunnen blijven wonen. In Steenwijk heeft dit geleid tot twee complexen die hiervoor geschikt zijn gemaakt. Ieder jaar pakken we één complex aan, totdat we voldoen aan de vraag naar deze woningen. We hebben kritisch gekeken naar onze seniorencomplexen en hebben 1 complex 'ontlabeld' i.v.m. de slechte toegankelijkheid voor senioren. Dit betekent dat er geen leeftijdscriterium meer is bij woningtoewijzing. De aankomende jaren onderzoeken we welke complexen hier ook voor in aanmerking komen.
	Wetland Wonen; zet zich in om samen met zorginstellingen, gemeente en inwoners zorgvoorzieningen te behouden. Bij nieuwbouw en groot onderhoud is een betere toegankelijkheid van woningen een belangrijk speerpunt.	Bij wijkvernieuwing en nieuwbouw wordt de levensloopbestendigheid van woningen beoordeeld en voor zover haalbaar wordt hier rekening mee gehouden in het programma. Via de gezamenlijke pilots voor inclusief wonen wordt onderzocht hoe de levensvatbaarheid van zorgcomplexen en hun rol richting hun omgeving kan worden vergroot.

	Omnia Wonen; past woningen vraag gestuurd aan. Omnia Wonen huisvest bijzondere doelgroepen (18 verpleegeenheden in Meenthehof, 27 appartementen beschermd wonen Kornputkwartier, 11 eenheden gezinsvervangend tehuis verstandelijke beperking).	Omnia Wonen bezit in Steenwijkerland 255 zorggeschikte woningen, waarvan 119 nultrapswoningen en 136 rolstoeldoorgankelijke woningen. Woningen die ingrijpend zijn aangepast voor mensen met een beperking willen we na mutatie opnieuw verhuren aan mensen die op een dergelijke woning zijn aangewezen, mits dit niet tot extra leegstand leidt. Over de toewijzing zijn afspraken gemaakt in het WMO-convenant (zie afspraak 32). 133 woningen zijn gelabeld voor de doelgroep senioren.