

Prestatieafspraken Raalte

2025-2026



Gemeente Raalte
SallandWonen
Huurdersvereniging Salland
Huurdersbelangen Salland

december 2024

Inleiding

Woningcorporatie SallandWonen, Huurdersvereniging Salland, Huurdersbelangen Salland en gemeente Raalte werken samen aan goed wonen voor jong en oud in de gemeente Raalte. De manier waarop we dat doen en welke afspraken we concreet maken, staat opgenomen in voorliggende prestatieafspraken.

In de huidige tijd staan de beschikbaarheid van woningen en de betaalbaarheid voor veel inwoners onder druk. In de afspraken hebben we dan ook veel aandacht voor de opgave om te zorgen voor voldoende en betaalbare woningen voor onze inwoners. Ook hebben we daarbij al zoveel mogelijk rekening gehouden met de bepalingen in de aanstaande Wet versterking regie volkshuisvesting over onder andere betaalbaarheid en aandachtsgroepen. Van inwoners wordt verwacht dat ze zo lang mogelijk zelfstandig blijven wonen. Dit vraagt van ons inzet om te zorgen voor voldoende geschikte woningen, om het bieden van zorg en ondersteuning wie dat nodig heeft én om een goede samenwerking met de zorgpartners.

In de afspraken hebben we vooral de focus gelegd op die zaken die extra aandacht vragen in de uitvoering en/of samenwerking. Bestaande samenwerkingen die goed lopen zetten we wel voort maar ze vragen geen nadrukkelijke aandacht vanuit de prestatieafspraken. Deze zijn meer onderdeel van het reguliere werk.

Afspraken voor twee jaar

In 2021 maakten we voor het eerst prestatieafspraken voor een periode van twee jaar. Deze afspraken vulden we eind 2022 aan vanwege het vervallen van de verhuurderheffing. Deze afspraken gingen over de periode 2023-2024. Het hanteren van een termijn van twee jaar voor het maken van afspraken is goed bevallen. Het biedt enerzijds duidelijkheid en continuïteit voor de uitvoering en anderzijds voldoende flexibiliteit om in te spelen op actuele ontwikkelingen. We kiezen er daarom voor om voorliggende prestatieafspraken opnieuw voor een periode van twee jaar te maken.

Proces

De prestatieafspraken zijn in nauwe samenwerking tussen SallandWonen, de huurdersorganisaties en de gemeente tot stand gekomen. In een gezamenlijke werkgroep is in het voorjaar het Bod van SallandWonen voorbereid. De bestuurders hebben in een bestuurlijk overleg input meegegeven voor de vertaling van het Bod naar concrete afspraken.

De werkgroep is vervolgens aan de slag gegaan met het formuleren van de prestatieafspraken. Naast bespreking van de afspraken in de werkgroepbijeenkomsten, heeft over de thema's 'beschikbaarheid' en 'leefbaarheid' een extra werksessie met betrokken medewerkers plaats gevonden. De afspraken zijn daarmee het resultaat van een gezamenlijk proces.

Monitoring

De voortgang van de prestatieafspraken brengen we twee keer per jaar in beeld in de voortgangsrapportage die wordt besproken in de werkgroep. Eenmaal per jaar wordt de voortgang besproken in het bestuurlijk overleg. Dat is ook het moment waarop afspraken kunnen worden bijgesteld wanneer dat nodig is. Op het moment van het tot stand komen van deze prestatieafspraken, zijn er veel lokale, regionale en landelijke ontwikkelingen. Zo wordt definitieve besluitvorming over de Wet versterking regie volkshuisvesting in 2025 verwacht en worden de regionale Woondeal West-Overijssel en de Nationale Prestatieafspraken herijkt. We volgen deze ontwikkelingen en beoordelen samen of deze van invloed zijn op voorliggende prestatieafspraken.

A. Voldoende en geschikt aanbod			
In deze tijd van schaarste op de woningmarkt is 'voldoende en geschikt aanbod' een belangrijk thema. Er is vraag naar meer huurwoningen en in de toekomst ook naar een ander type huurwoning (compact en levensloopbestendig in plaats van grote eengezinswoningen). Partijen hebben een gezamenlijke verantwoordelijkheid voor voldoende, passend aanbod sociale huur.			
Nr.	Beoogd resultaat	Wat doen we?	Regie bij
	Het aantal huurwoningen laten groeien		
A1	Realiseren van de geraamde groei ¹	- Regionale woondeal: SallandWonen realiseert minimaal 30% van de opgave opgenomen in de regionale woondeal (woondeal december 2022, periode 2022 t/m 2030). - Gemeente Raalte heeft de ambitie 3000 woningen toe te voegen in de periode tot 2033 (op basis van de Groeibeelden). Gemeente en SallandWonen verkennen in 2025 samen op welke manier hierbij invulling te geven aan de opgave sociale huur (verkenning gereed uiterlijk Q3 2025). - Vertrekpunt bij nieuwbouw is 30% sociale huur. Partijen spannen zich hiervoor in.	SAMEN
A2	Nieuwbouw 2025 en 2026 uitgesplitst	In de periode 2025-2026 worden circa 150 sociale huurwoningen gerealiseerd (indicatief opleverjaar, onder voorbehoud tijdige nutsvoorziening, tijdig doorlopen procedures etc.): 2025: a. Molenwijk: 8 (12 opgeleverd in 2024) b. Franciscushof: 31 c. Douma: 21 d. Nieuw Heeten Marissink fase 2: 4 e. Transformatie kantoorpand Kerkstraat (SW): 12 f. Luttenberg, Luttenbergerweg fase 2: 4 2026: g. Raelterhof: 5 h. Wooldhuis (SW): 24 i. Bredenhorst: 14 j. Heeten Boerhof: pm k. Mariënheem, Velderhof: 12 l. Omloop (vervangende nieuwbouw): 19 Doorkijk 2027-2028: Veldegge (pm), Broekland (8), Lierderholthuis (4), Heino Capellenweg (pm), Rogge-Haverstraat (pm).	SAMEN
A3	Locaties	• SallandWonen kan de aantallen onder 1 en 2 alleen realiseren als er tijdig locaties beschikbaar zijn. De gemeente ziet SallandWonen als haar preferente partner bij de bouw van sociale huur. Gemeente borgt de positie van SallandWonen bij ontwikkelingen zo optimaal mogelijk door het rechtstreeks beschikbaar stellen van grond (in eigendom van de	GEM

¹ Onder voorbehoud van voldoende investeringscapaciteit, financiële borging, tijdig doorlopen procedures en tijdige aansluiting nutsvoorzieningen.

		gemeente) danwel door het meewerken aan het planologisch mogelijk maken van woningen op locaties van derden. Gemeente en SallandWonen betrekken elkaar vroegtijdig bij totstandkoming van de kwalitatieve programmering. Hierbij stuurt de gemeente op 30% sociale huurwoningen in de totale nieuwbouwopgave² en geeft sturing aan het gezamenlijk doel levensloopbestendig te bouwen.	
A4	Grondprijzen	De gemeente legt de grondprijs voor sociale huur jaarlijks vast in de Grondprijsbrief. Deze grondprijs voor grondgebonden sociale huurkavels wordt voor de periode van deze prestatieafspraken jaarlijks geïndexeerd volgens de parameter 'grondopbrengst woningbouw' uit de Parameters Grondexploitatie. Deze parameters worden jaarlijks in december voor het volgende jaar vastgesteld door het college. Voor de grondprijs van gestapelde bouw worden aanvullende afspraken gemaakt tussen SallandWonen en gemeente Raalte.	GEM
A5	Verkoop 2025-2026	SallandWonen gaat uit van gemiddeld 30 verkopen per jaar. SallandWonen gaat, als de verkoopaantallen meer dan 15% afwijken van deze afspraak, hierover in overleg. Mocht vernieuwing in de wijk Blekkerhoek onverhoopt niet doorgaan, dan zal Salland Wonen 25 woningen per jaar verkopen.	SW
A6	Verkenning optoppen	Partijen verkennen de optie om een appartementencomplex te voorzien van een extra woonlaag (optoppen), waarbij samen gezocht wordt naar oplossingen als (lokale) regelgeving hierbij knelt (verkenning 2025, intentie uitvoering 2028).	SW
Andere samenstelling van de sociale huurwoningvoorraad en meer diversiteit in wijken			
A7	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
A8	Herstructurering	Partijen spannen zich in voor de vernieuwing van de Haver-/Roggestraat, waarbij wordt ingezet op het vergroten van het woningaanbod en levensloopbestendige nieuwbouw. SallandWonen streeft er naar de eerste nieuwbouw in 2028 op te leveren en vraagt de gemeente prioriteit te geven aan dit project.	SAMEN
Kansen voor starters en spoedzoekers			
A9	Woningdelen	Sinds 2022 kennen de gemeente en SallandWonen het concept Deelhuus. In 2025 en 2026 zet SallandWonen dit concept voort.	SW
A10	Flexwonen	SallandWonen continueert in 2025-2026 de verhuur van flexwoningen aan spoedzoekers en jongeren binnen complex Arkelstein.	SW
A11	Voorrang	SallandWonen verkent de mogelijkheden om bij de grootste eengezinswoningen gezinnen voorrang te geven en deelt de uitkomsten van de verkenning in de eerste helft van 2025 met de gemeente en huurdersorganisaties.	SW

² Bij kleine gestapelde ontwikkelingen (door derden), zal 30% sociale huur niet altijd haalbaar zijn (exploitatie van een zeer beperkt aantal sociale huurappartementen is vanuit bedrijfseconomisch oogpunt niet haalbaar voor de corporatie).

	Woonruimteverdeling		
A12	Regionaal woonruimteverdeelsysteem	SallandWonen is medio 2023 aangesloten op de Woningzoeker. Er zal monitoring plaats vinden wat de effecten zijn op de verhuisstromen en de instroom vanuit de regio en effecten op de lokale woningmarkt. SallandWonen deelt de resultaten hiervan met de gemeente en huurdersorganisaties.	SAMEN

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.			
	Beoogd resultaat	Wat doen we?	Regie bij
B1	Jaarlijkse huurverhoging	De kaders voor de huurverhoging 2025 zijn op sectorniveau, door Aedes, Woonbond en BZK vastgelegd in de Nationale Prestatieafspraken (voor 2026 volgen nieuwe afspraken op landelijk niveau). SallandWonen volgt bij de jaarlijkse huurverhoging deze afspraken. De huurdersbelangenorganisaties adviseren om in 2025 hiervan af te wijken. De invulling van het huurbeleid geeft SallandWonen vorm via het reguliere adviestraject samen met de Huurderbelangenorganisaties.	SW
B2	Inkomensafhankelijke huurverhoging	SallandWonen hanteert ook in 2025-2026 de inkomensafhankelijke huurverhoging en geeft dit samen met de Huurderbelangenorganisaties vorm. Bij het hanteren van een inkomensafhankelijke huurverhoging is het voor de Huurdersbelangenorganisaties van belang dat de opbrengst hiervan wordt ingezet ten gunste van de overige huurders.	SW
B3	Vrije toewijzingsruimte	Partijen leggen op dit moment geen extra vrije toewijzingsruimte vast (hanteren wettelijke normering van maximaal 7,5%). Is er aanleiding deze vrije toewijzingsruimte te verhogen (waarbij lokaal tot 15% afgesproken mag worden), dan gaan partijen in overleg over het eventueel ophogen van dit percentage.	SAMEN
B4	Huurverhoging bij isolatie	Conform NPA (2022) wordt geen huurverhoging gevraagd voor isolerende maatregelen.	SW
B5	Voorkomen problematische schuldsituaties	1. Ingezet wordt op vroegtijdig signaleren van achterstanden en persoonlijk contact, dit om problematische schulden te voorkomen (conform overeenkomst vroegsignalering). Maatwerk is mogelijk. 2. Bij meervoudige problematiek wordt samengewerkt en passende hulpverlening aangeboden, onder andere om huisuitzetting te voorkomen 3. Gezamenlijk wordt ingezet op het bereiken en informeren van de doelgroep door bij correspondentie actief te wijzen op de Voorzieningenwijzer. Ook de huurdersorganisaties geven, in overleg met SallandWonen/gemeenten, huurders/leden informatie over financiële ondersteuningsmogelijkheden, zoals de Voorzieningenwijzer, en kwijtscheldingsregels.	SW GEM SAMEN HO

B6	Energie en kosten besparen	SallandWonen:	SW
		Continueren projectmatige verduurzaming (zie afspraak D1).	SAMEN
		Gemeenten/SallandWonen:	HO
B7	Middeninkomens	Continueren project Warm voor elkaar in 2025 in huidige of aangepaste vorm (irt D2.2). Afhankelijk van verlenging beschikbare rijksmiddelen, zou het project ook in 2026 voortgezet kunnen worden.	GEM
		Huurdersorganisaties:	SW
B8	Tweehurenbeleid	Brengen huurders/leden op de hoogte van het project 'Warm voor elkaar'.	SW
		Gemeente spant zich in voor de realisatie van middenhuur en betaalbare koop bij nieuwbouw om doorstroming uit de sociale huur te bevorderen. Indien marktpartijen dit niet (voldoende) oppakken, heeft SallandWonen (conform NPA) een rol bij de realisatie van middenhuur (in beperkte aantallen) en verkent daartoe de (financiële) mogelijkheden.	
		SallandWonen start in 2025 met het tweehurenbeleid, dit om doorstroming en gemixte wijken verder te bevorderen.	

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 uitdaging om iedereen en iedere doelgroep tijdig een passende woning te bieden.

	Beoogd resultaat	Wat doen we?	Regie
C1	Langer zelfstandig thuis wonen	80% van de nieuwbouw van sociale huurwoningen is geschikt om langer zelfstandig thuis te wonen. SallandWonen en gemeente sturen hierop bij de programmering van nieuwbouwlocaties. - Partijen stemmen de kansen af om bij renovatie/groot onderhoud, zonder noemenswaardige meerkosten, kleine aanpassingen door te voeren om veilig en comfortabel langer zelfstandig te wonen. - SallandWonen en gemeente versterken de samenwerking bij de dagelijkse uitvoering in het kader van WMO-inzet. Uitgangspunt is dat dubbele investeringen worden voorkomen en inwoners bij verhuizing geen stap achteruit doen als het gaat om de geschiktheid van de woning (vanuit WMO-oogpunt).	SAMEN
C2	Doorstroming	- Gemeente Raalte, gemeente Olst-Wijhe en SallandWonen zetten, samen met de provincie, in op een pilotproject wooncoach voor de periode 2025-2026, om zo meer doorstroming te creëren en bewustzijn over langer zelfstandig thuis wonen te vergroten. - Door huurders voorrang te geven, bij een gedeelte van de nieuwbouw en bij verkoop van huurwoningen, bevorderen we de doorstroming.	SW

C3	Actieplan Ouderenhuisvesting	1. Gemeente vertaalt de Regionale woonzorgvisie en het Afsprakenkader ouderenhuisvesting door in een lokaal actieplan en betreft hier SallandWonen, de Huurdersorganisaties en andere stakeholders bij.	GEM
		2. Op basis van het lokaal actieplan maken partijen concrete afspraken over onder andere de te realiseren 0-treden, geclusterde en zorggeschikte woningen.	SAMEN
C4	Afstemming zorgpartijen	We zetten het breed opgezette zorgpartijenoverleg voort. De prestatieafspraken en de lokale vertaling van de Regionale Woonzorgvisie zijn te bespreken onderwerpen voor 2025 en 2026 voor dit overleg.	SAMEN
C5	Uitstroom BW/MO	1. In 2024 zijn de afspraken tussen zorgpartijen, gemeente en SallandWonen geëvalueerd en zijn nieuwe werkafspraken vastgelegd voor de uitstroom uit Beschermd Wonen (8 mei 2024). Partijen werken op basis van deze afspraken samen om inwoners zo goed mogelijk te kunnen laten uitstromen uit instellingen.	SAMEN
		2. Gemeente en SallandWonen verkennen samen met IrisZorg of de huidige uitstroomafspraken BW voldoende zijn om uitvoering te kunnen geven aan Housing First voorde uitstroom uit de Maatschappelijke Opvang. Mogelijk leidt deze verkenning tot een aanpassing van de uitstroomafspraken. We sluiten hierbij aan bij het proces om te komen tot de verplichte urgentieregeling waar de doelgroep 'daklozen' onderdeel van is.	GEM
C6	Jeugd	Gemeente en jeugdhulpaanbieders werken gezamenlijk aan de ambulantisering van de jeugdzorg en het omvormen van de huidige woonvoorzieningen naar kleinschalig gezinsgerichte woonvormen, in dit kader worden jong volwassenen gehuisvest binnen het project de Ware (locatie SallandWonen).	GEM
		Als onderdeel van de regionale aanpak tegen dakloosheid onder jongvolwassenen werken gemeente en Salland Wonen samen in de (pilot) Kamers met aandacht.	SAMEN
C7	Statushouders	1. Partijen streven naar het behalen van de wettelijke taakstelling en zetten de gezamenlijke voorlichting voor nieuwkomers voort. 2. Uitgangspunt is dat statushouders eerst tijdelijk door de gemeente worden gehuisvest in Park Den Alerdinck. 3. SallandWonen draagt bij aan de tijdige uitstroom uit Den Alerdinck en huisvesting van statushouders door woningen beschikbaar te stellen voor de statushouders. Uitgangspunt hierbij is dat tussen de 10% en 12% van het totaal aantal toewijzingen naar statushouders gaat. Op basis van het geschatte aantal verhuringen in 2025 bedraagt 10 tot 12% gemiddeld 3,5 woning per maand. Samen proberen we de uitstroom verder te bespoedigen door de inzet van alternatieve huisvestingsopties als woningdelen voor alleenstaanden. Om ruimte te bieden voor de groeiende groep te huisvesten aandachtsgroepen, houden we focus op realisatie en versnelling van de woningbouwproductie sociale huur. Voor een evenwichtige verdeling van aandachtsgroepen over wijken, kan ook nieuwbouw (in beperkte mate) ingezet worden voor de huisvesting van statushouders.	SAMEN

		4. De gemeente borgt de inzet van vluchtelingenwerk om te komen tot een soepele huisvesting van statushouders op basis van de benodigde informatie en met voldoende begeleiding gedurende het eerste jaar van bewoning.	
C8	Middeninkomens	1. Gemeente draagt zorg voor woningen in de betaalbare koop t.b.v. van de middeninkomens en inzet op doorstroming. 2. SallandWonen verhuurt >90% van haar woningen die vrijkomen in de niet-daeb tak in het segment van middeldure huur (waarmee ze bereikbaar zijn voor middeninkomens).	GEM SW
C9	Woonwagens	1. Gemeente en SallandWonen herijken de bestaande beheerafspraken over het beheer van de gemeentelijke woonwagenlocaties door SallandWonen. 2. Gemeente en SallandWonen maken afspraken over de toekomstige uitbreiding van het aantal standplaatsen en woonwagens.	GEM
C10	Verplichte urgentieregeling	Gemeente stelt in 2025-2026 de wettelijk verplichte urgentieverordening op en betreft daarbij SallandWonen en de huurdersorganisaties. Daarbij wordt bij de start aangesloten op het regionale proces.	GEM
C11	Begeleiding aandachtsgroepen	De gemeente borgt, samen met gecontracteerde zorg- en welzijnspartijen, de begeleiding bij gezamenlijke initiatieven in kader van 'beschermd thuis' en tussenvoorzieningen voor jongvolwassenen (zoals de Ware en Koningsspil). Ten behoeve van de continuïteit van de nieuwe woonconcepten De Ware en Koningsspil draagt gemeente zowel bij de opstart, als gedurende de exploitatie, hiervoor tijdig kandidaten met een hulpvraag aan. Partijen spannen zich samen in om het karakter en doel van de verschillende initiatieven (wooncommunity) te borgen.	GEM

D. Kwaliteit en duurzaamheid

Naast het energetisch verbeteren van de woningvoorraad (gemiddeld energielabel A in 2027) kijken we de komende jaren steeds breder naar het begrip duurzaamheid met als doel een woonomgeving die duurzaam, klimaatbestendig, waterrobuust en biodivers is.

duurzamen met als doel een woonomgeving die duurzaam, klimaatbestendig, waterboudt en biodivers is.												
	Beoogd resultaat	Wat doen we?	Regie bij									
	Verduurzamen en onderhoud											
D1	Verduurzamen van de huurwoningvoorraad	Projectmatig verduurzamen (in combinatie regulier onderhoud)<table><tr><th>Wijk</th><th>Aantal (indicatief)</th><th>Jaar (indicatief)</th></tr><tr><td>Kampen Heino</td><td>100</td><td>2025-2026</td></tr><tr><td>Hartkamp Raalte</td><td>100</td><td>2025-2026</td></tr></table> SallandWonen bereidt in 2025-2026 projecten voor in de omgeving van de Braak, de Dahliastraat/Ceintuurbaan en de Esdoornstraat (verwachte uitvoering periode 2027-2029).	Wijk	Aantal (indicatief)	Jaar (indicatief)	Kampen Heino	100	2025-2026	Hartkamp Raalte	100	2025-2026	SW
Wijk	Aantal (indicatief)	Jaar (indicatief)										
Kampen Heino	100	2025-2026										
Hartkamp Raalte	100	2025-2026										

D2	Uitfaseren EFG labels	1. SallandWonen werkt actief aan het uitfaseren van de slechte energielabels via projecten verduurzaming en onderhoud. Eind 2023 gaat het nog om 1,9% van de woningen. Uiterlijk eind 2028 zijn alle woningen met een EF- of G-label aangepakt (uitgezonderd monumenten en woningen met label sloop). 2. Gemeente werkt de subsidiemogelijkheden voor het isoleren van woningen met een DEFG-label uit. In samenspraak met SallandWonen verkent de gemeente de koppelkansen waar koop- en huurwoningen in dezelfde buurt/straat/blok staan.	SW GEM
	Duurzaamheid breed		
D3	Circulariteit	SallandWonen zet bij herstructurering in op circulair slopen, gaat ervaring opdoen met het toepassen van bio-based materialen bij verduurzaming en verkent de opties voor extra inzet op circulariteit bij nieuwbouw.	SW
D4	Natuurinclusief en biodiversiteit	SallandWonen werkt al enkele jaren met een soortenmanagementplan (ontheffing op de Wet natuurbescherming). Gemeente stelt in 2024 nieuw beleid op voor biodiversiteit. Op basis daarvan werkt de gemeente uit op welke manier natuurinclusief bouwen en renoveren gestimuleerd gaan worden.	SW GEM
D5	Klimaatadaptatie	1. In 2024 evalueert SallandWonen het tuinbeleid. Op basis van de uitkomsten zet SallandWonen zich gericht in op het klimaatadaptief maken en houden van tuinen. Gemeente en SallandWonen versterken de samenwerking door afstemming te zoeken tussen initiatieven. 2. Afkoppelen hemelwater: Gemeente en SallandWonen streven samen naar het klimaatadaptief maken van de wijk. In 2025 verkennen we hoe we meer samen op kunnen trekken hierin. Als onderdeel daarvan bereiden we een pilot voor, waarbij we een woonblok of een straat gezamenlijk afkoppelen. 3. Bij verduurzaming en onderhoud (VOH) neemt SallandWonen koppelkansen tussen eigen groen, tuinbeleid en biodiversiteit. Gemeente en SallandWonen stemmen bij deze projecten koppelkansen vanuit openbaar groen en openbaar gebied af, waarbij ook gekeken wordt naar het afkoppelen van regenwater. 4. De gemeente ondersteunt financieel bij maatregelen rond klimaatadaptatie zoals het ontkoppelen en vergroenen door middel van de klimaatsubsidie.	SW SAMEN SW GEM GEM
D6	Brandveiligheid	In de Omgevingswet staan nieuwe regels voor de brandveiligheid van woongebouwen (ingangsdatum 1 juli 2024). Onderdeel hiervan is dat vluchtroutes vrij moeten zijn. Denk aan het creëren van alternatieve stallingruimtes voor scootmobielen en fietsen. SallandWonen en gemeente organiseren uiterlijk in het eerste kwartaal van 2025 een sessie om afspraken te maken hoe ze hier samen invulling aan geven.	SAMEN
D7	Warmtetransitie	In 2026 moet de gemeente een Warmteprogramma hebben opgesteld. In een warmteprogramma beschrijft de gemeente de aanpak van het isoleren en aardgasvrij maken van de gebouwde omgeving. Hierin staat welke wijken, buurten en/of kernen in	GEM

		de komende 10 jaar van het aardgas gaan en hoe dat gebeurt. Bij de opstelling van dit warmteprogramma betreft de gemeente SallandWonen en andere stakeholders.	
D8	Samenwerking	SallandWonen en gemeente versterken de samenwerking op gebied van duurzaamheid, klimaatadaptatie en koppelkansen, met als doel om vaker tot gezamenlijke uitvoering te komen op wijk- en buurniveau. • De goede afstemming op uitvoeringsniveau wordt gecontinueerd. • 1x per jaar stemmen gemeente en SallandWonen koppelkansen voor de middellange termijn af, op gebied van verduurzaming, klimaatadaptatie en investeringen in het (openbaar) gebied af.	SAMEN

E. Leefbaarheid

Het borgen van de vitaliteit van wijken en buurten vraagt om een gezamenlijk inzet. Naast het continueren van de huidige inzet, meten en volgen partijen de ontwikkeling van de leefbaarheid in wijken zetten zich in om deze, waar nodig, te verbeteren.

	Beoogd resultaat	Wat doen we?	Regie bij
E1	Inzet leefbaarheid	We continueren de huidige inzet: bemiddeling overlast, buurtbemiddeling, extra inzet wijkbeheer door SallandWonen, sturing op beeldkwaliteit wijken, achter de voordeur, inzet Humanitas, casusoverleg, zorg- en veiligheidsoverleg, schuldpreventie etc. SallandWonen heeft ruimte om binnen het woonruimteverdeelsysteem, in kader van leefbare wijken, af te wijken van het reguliere beleid (ruimte voor maatwerk).	SAMEN SW
E2	Opgave wijken en dorpen: integrale wijkaanpak kwetsbare wijken	1. Gemeente, huurdersorganisaties en SallandWonen zien dat bepaalde wijken extra aandacht nodig hebben. Dit wordt bevestigd/onderbouwd door diverse wijkdata: Scan wijken en dorpen gemeente Raalte, tweejaarlijkse huurdersonderzoek SallandWonen, veerkrachtkaarten etc. 2. Eenmaal per twee jaar delen partijen ervaringen en vernieuwde wijkdata met elkaar. Dit kan leiden tot extra gezamenlijke inzet in een bepaalde buurt/wijk. Bij wijken die onze aandacht nodig hebben, is het doel te komen tot een samenhangende aanpak waarbij fysieke en sociale aspecten gecombineerd worden (wonen, zorg, welzijn, veiligheid en fysieke leefomgeving). 3. Q1 2025 maken partijen hierover werkafspraken: welke wijk en hoe organiseren.	SW GEM GEM
E3	Onderhoud en verduurzaming fysieke woonomgeving (klimaatadaptatie)	1. Vergroenen wijk: Gemeente en SallandWonen organiseren in 2025 een gezamenlijk actie tegelwippen. 2. Bewustwording: gemeente, corporatie en huurdersorganisaties zetten zich in om de bewustwording in buurten over de nut en noodzaak van vergroening (klimaatadaptatie en biodiversiteit) te vergroten.	SAMEN

		3. Beeldkwaliteit: We werken samen aan een betere beeldkwaliteit in de omgeving van complexen/woningen, door bijvoorbeeld samen op te trekken in afval- en stallingsproblematiek, ongediertebestrijding en afstemming beheer openbare ruimte en beheer van de omgeving rondom de woningen.	
E4	Aanpak woonfraude	Gemeente en SallandWonen organiseren in Q1 2025 een bijeenkomst met betrokken medewerkers om de mogelijkheden en het belang van gegevensuitwisseling te delen en de samenwerking te optimaliseren.	SAMEN

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.

F1	Monitoring	Elke 6 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, waaronder aantallen/aandeel sociale huur binnen de nieuwbouw, slaagkansen en minimaal 1 x per jaar inzicht in verhuisstromen.	SW GEM
F2	Gezamenlijk bestuurlijk overleg	Minimaal 1 x per jaar, rond juni/juli, vindt er bestuurlijk overleg Huurdersorganisaties-Gemeente (bestuurders wonen en zorg)-SallandWonen plaats. In het bestuurlijk overleg juni/juli 2025 vindt een tussentijdse evaluatie van de prestatieafspraken plaats. Aanpassing van de afspraken voor het jaar 2026 is, indien nodig, dan mogelijk.	SAMEN
F3	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. Tenminste eenmaal per jaar staat daarbij de monitoring van de woonruimteverdeling op de agenda waarbij SallandWonen tenminste in beeld brengt welk aandeel van de vrijkomende woningen is toegewezen aan inwoners uit de eigen gemeente en welk aandeel aan woningzoekenden van elders. Ook brengt SallandWonen het aandeel toegewezen woningen aan 'aandachtsgroepen' en 'regulier woningzoekenden' in beeld. Dit laatste voor zover mogelijk, deel buiten het zicht (via zelf reageren)	SAMEN
F4	Bestuurlijk overleg Gemeente-SallandWonen	Elk kwartaal is er een bestuurlijk overleg Gemeente-SallandWonen. 2x per jaar schuift ook de wethouder sociaal domein /zorg hierbij aan.	GEM