

Samenwerkingsovereenkomst Wonen Dalfsen 2023 t/m 2024

*Prestatieafspraken tussen de gemeente Dalfsen,
VechtHorst, Vechtdal Wonen, TOEK en HOV*



Wim Vos Advies
5 december 2022
de heer ing. W. Vos

Préambule

Partijen

De ondertekenden,

1. De gemeente Dalfsen, vertegenwoordigd door de wethouder Volkshuisvesting, de heer A. Schuurman, hierna te noemen *de gemeente*;
2. Woonstichting VechtHorst, vertegenwoordigd door haar directeur-bestuurder, de heer R.E. Waarsing, hierna te noemen *VechtHorst*;
3. Woningstichting Vechtdal Wonen, vertegenwoordigd door haar directeur-bestuurder, de heer M. Rink, hierna te noemen *Vechtdal Wonen*;
4. Huurdersvereniging TOEK, vertegenwoordigd door haar voorzitter, de heer P.E. Brattinga;
5. HuurdersOrganisatie Vechtdal (HOV), vertegenwoordigd door haar voorzitter, de heer R.C.W. Moison.

VechtHorst en Vechtdal Wonen worden samen aangeduid als *de corporaties*.

TOEK en HOV worden samen aangeduid als *de huurdersorganisaties*.

De gemeente, de corporaties en de huurdersorganisaties worden samen aangeduid als *partijen*.

Overwegingen

De gemeenteraad van Dalfsen heeft in 2019 de *Woonvisie gemeente Dalfsen 2019-2024* vastgesteld. VechtHorst en Vechtdal Wonen hebben op 30 juni 2022 een redelijk bod uitgebracht op deze woonvisie. Op basis daarvan willen de gemeente, de corporaties en de huurdersorganisaties de vorig jaar met elkaar gemaakte prestatieafspraken – vastgelegd in de *Samenwerkingsovereenkomst Wonen Dalfsen 2022 t/m 2024* – actualiseren. Een goede samenwerking tussen partijen is nodig om de volkshuisvestelijke opgaven in de gemeente Dalfsen op te kunnen pakken. Deze opgaven zijn in deze samenwerkingsovereenkomst verder uitgewerkt.

De volkshuisvestelijke opgave wordt steeds groter en complexer. Daarom wordt naast een samenwerking op gemeentelijk niveau ook aansluiting gezocht bij regionale en landelijke netwerken. Voorbeelden daarvan zijn NoWoZo, Regio Zwolle, de provincie en VNG/Aedes. TOEK heeft bij het opstellen van deze overeenkomst HOV vertegenwoordigd.

Sterk gewijzigde omstandigheden

De omstandigheden zijn op dit moment wezenlijk anders dan een jaar geleden. Denk aan de plotseling hoge inflatie (onder andere vanwege de sterk gestegen prijs voor gas en elektriciteit als gevolg van de oorlog in Oekraïne) en het tekort aan menskracht in alle organisaties en materialen. Daarnaast heeft de nieuwe minister voor Volkshuisvesting een *Nationale Woon- en Bouwagenda* uitgebracht die onder andere is/wordt uitgewerkt in:

- Nationale Prestatieafspraken
In de *Nationale Prestatieafspraken* van juni 2022 staan de landelijk gemaakte afspraken voor de periode tot 2030. Per thema zijn (onder andere) de volgende afspraken gemaakt:
 - Beschikbaarheid:
 - Corporaties realiseren 250.000 sociale huurwoningen.
 - Corporaties realiseren 50.000 middenhuurwoningen.

- Verduurzaming:
 - Corporaties maken 450.000 bestaande woningen aardgasvrij.
 - Corporaties isoleren 675.000 bestaande woningen toekomstklaar.
 - Corporaties hebben uiterlijk in 2028 geen woningen meer met een E-, F- of G-label, met uitzondering van (onder andere) de voor sloop aangemerkte woningen.
- Betaalbaarheid:
 - De huurontwikkeling wordt niet meer gekoppeld aan de inflatie maar aan de CAO-loonontwikkeling.
 - In juli 2023 krijgen huurders met een inkomen tot 120% van het sociaal minimum die wonen in een corporatiewoning van meer dan € 550 (prijspeil 2020) een eenmalige huurverlaging tot dat bedrag.
- Leefbaarheid:
 - Corporaties trekken gezamenlijk jaarlijks € 75 miljoen extra uit voor uitgaven om de leefbaarheid te verbeteren.
 - Gemeenten moeten toewerken naar een woningvoorraad met minimaal 30% sociale huurwoningen.
 - Corporaties investeren jaarlijks € 40 miljoen in het levensloopbestendig maken van bestaande woningen zodat mensen langer zelfstandig thuis kunnen blijven wonen.
- Regionale Woondeals
De *Regionale Woondeals* zijn onder andere een uitwerking van de *Nationale Prestatieafspraken* en worden uiterlijk in december 2022 vastgesteld.
Beide documenten zijn leidend voor de lokale prestatieafspraken.

Kaderdocumenten

Deze samenwerkingsovereenkomst kan worden beschouwd als een uitwerking van:

- de *Woonvisie gemeente Dalfts en 2019-2024*;
- het *Ondernemingsplan 2021-2025* van VechtHorst;
- het bod van VechtHorst van 30 juni 2022;
- het *Ondernemingsplan 'Hier ben je thuis'* en *Portefeuillestrategie* van Vechtdal Wonen;
- het bod van Vechtdal Wonen van 30 juni 2022;
- de *Nationale Woon- en Bouwagenda* van maart 2022, inclusief de zes programma's¹;
- de *Nationale Prestatieafspraken* van juni 2022;
- het WOZO programma *Wonen, Ondersteuning en Zorg voor Ouderen* van juli 2022;
- de *Woondeal West-Overijssel* (op dit moment is nog geen concept beschikbaar).

Evaluatie vorige prestatieafspraken

Uit de monitoring van de gemaakte prestatieafspraken blijkt dat een aantal afspraken in 2022 is/wordt uitgevoerd, maar ook dat een aantal afspraken bijvoorbeeld vanwege de coronacrisis en de personele wisselingen nog niet is opgepakt. Voor zover die afspraken nog actueel zijn, worden ze in 2023 uitgevoerd en zijn ze daarom opnieuw in dit document opgenomen.

¹ De zes programma's zijn: *Woningbouw, Betaalbaar wonen, Een thuis voor iedereen, Wonen en zorg voor ouderen, Versnelling verduurzaming gebouwde omgeving* en *Leefbaarheid en veiligheid*.

Een belangrijk onderdeel van de afspraken is de realisatie van sociale huurwoningen. Afgesproken is om in de periode 2020 t/m 2024 180 sociale huurwoningen aan de woningvoorraad toe te voegen. Dat zijn gemiddeld 36 woningen per jaar. In 2020 (33 woningen²), 2021 (0 woningen) en 2022 (64 woningen³) zijn/worden door VechtHorst in totaal 97 woningen gerealiseerd. Dit betekent dat de corporaties in de resterende periode (2023 en 2024) nog 83 sociale huurwoningen moeten bouwen. Daarvoor heeft de gemeente op dit moment in alle kernen voldoende bouwplannen en gemeentelijke uitbreidingslocaties⁴, maar voor de realisatie hebben de corporaties wel de medewerking van de gemeente nodig. Randvoorwaarden zijn onder meer het tijdig bouwrijp zijn van de locaties, dat de bouw van huurwoningen mogelijk is ook bij een eventuele stagnering van de koopmarkt (als gevolg van de stijgende prijzen/rentes etc.) op deze locaties en voldoende (personele) capaciteit bij de gemeente.

Werken aan meer focus in de afspraken

In 2022 hebben partijen afgesproken om in 2023 meer focus in de prestatieafspraken aan te brengen. Bijvoorbeeld door meerjarige afspraken te maken met een concrete doelstelling per thema en jaarafspraken voor het eerstvolgende jaar waarin per thema de maatregelen staan die nodig zijn om de geformuleerde doelstellingen te realiseren. De meerjarige afspraken blijven tijdens hun looptijd ongewijzigd, tenzij zich belangrijke nieuwe ontwikkelingen voordoen. De jaarafspraken worden uitgevoerd, geborgd in een aantal werkgroepen en jaarlijks gemonitord en geactualiseerd. In de bestuurlijke overleggen vindt een terugkoppeling plaats over de voortgang. Zie ook hoofdstuk 8. Vooruitlopend op het opstellen van dat nieuwe type van de prestatieafspraken in 2023 is het aantal prestatieafspraken in deze samenwerkingsovereenkomst al teruggebracht van 29 jaarafspraken naar 19 afspraken.

Samenwerking

Partijen zien de afspraken in deze overeenkomst als een weergave van wederzijdse ambities, inspannings- en waar mogelijk resultaatverplichtingen. Partijen willen samenwerken om de inwoners van Dalfsen die zijn aangewezen op de sociale huursector op de beste manier van dienst te zijn.

Uitgangspunten bij dit partnerschap zijn wederzijdse inspanningen, vertrouwen, openheid en transparantie. Daarbij kunnen partijen elkaar aanspreken als de uitvoering van de gemaakte afspraken niet naar tevredenheid van een van de partijen verloopt. Indien nodig maken partijen tussentijds met elkaar afspraken over de manier waarop de afspraken wél kunnen worden uitgevoerd.

² 12 woningen op Nieuwe Landen (Lemelerveld) en 21 woningen op Pniël (Dalfsen).

³ 22 appartementen op de locaties Chinees Burgemeester Backxlaan (Nieuwleusen) en 42 woningen op De Wieken (Nieuwleusen).

⁴ Oosterdalfsen Noord, bouwrijp 2023, circa 330 woningen 30% sociale huur, = circa 99 woningen (rijen, appartementen, tiny houses).

Waterinkweg Lemelerveld 210 woningen, 30% sociale huur = circa 63 rijwoningen.

Hoonhorst, de Koele 2, 80 woningen, 30% sociale huur = circa 24 rijwoningen.

Oudleusen Muldersweg 2, 6 rijwoningen sociale huur.

Nieuwleusen, Westerbouwlanden Noord fase 2 (is al bouwrijp), 19 sociale rijenwoningen, in fase 3 een vergelijkbaar aantal.

Partijen verklaren deze afspraken na te komen, elkaar aan de afspraken te houden en jaarlijks gezamenlijk verantwoording af te leggen over de nakoming van deze afspraken. Zij vormen de wederzijdse intenties, ambities en resultaten over de periode van 1 januari 2023 tot en met 31 december 2024, met jaarlijkse evaluatie en actualisatie.

Wijziging van omstandigheden

Deze samenwerkingsovereenkomst is opgesteld met inachtneming van de huidige omstandigheden en de huidige wet- en regelgeving. Externe omstandigheden (zoals wetswijzigingen, forse stijging van bouwkosten, de renteontwikkeling, materiaalleveranties en bezwarenprocedures) kunnen ertoe leiden dat een van de partijen de gemaakte afspraken niet kan nakomen. Partijen spreken met elkaar af dat als dit aan de orde is, de desbetreffende partij de overige partijen hiervan vooraf in kennis stelt. Partijen treden in dat geval opnieuw in overleg over de afspraken die nodig zijn om de gezamenlijke ambities te realiseren.

Ondertekening

Partijen verklaren te zijn overeengekomen wat in deze overeenkomst is verwoord. Deze overeenkomst, *Samenwerkingsovereenkomst Wonen Dalfsen 2023 t/m 2024*, is in vijfvoud opgemaakt en getekend op 5 december 2022 in Dalfsen.

A. Schuurman
wethouder Volkshuisvesting
gemeente Dalfsen

R.E. Waarsing
directeur-bestuurder
VechtHorst

M. Rink
directeur-bestuurder
Vechtdal Wonen

P.E. Brattinga
voorzitter TOEK

R.C.W. Moison
voorzitter HOV

INHOUD

1. TAKEN EN VERANTWOORDELIJKHEDEN PARTIJEN	6
1.1 Gezamenlijke ambities	6
1.2 Taken gemeente	6
1.3 Taken woningcorporatie	6
1.4 Taken huurdersorganisatie	7
1.5 Verantwoordelijkheid gemeente, VechtHorst, Vechtdal Wonen, TOEK en HOV	7
1.6 Geschillen	8
1.7 Leeswijzer	8
2. GEZAMENLIJKE AMBITIE VAN PARTIJEN	9
3. WONEN, ZORG EN WELZIJN	11
3.1 Geschikte huurwoningen	11
3.2 Wmo-voorzieningen	12
3.3 Zachte landing in de wijk	13
4. BETAALBAARHEID	14
4.1 Beperking huurprijzen	14
4.2 Energetische maatregelen	15
4.3 Beschikbaarheid vergroten	16
4.4 Preventie en vroegtijdige signalering	17
5. BESTAANDE WONINGVOORRAAD	19
5.1 Leegstaande gebouwen	19
5.2 Identiteit huurcomplexen	19
5.3 Leefbaarheid	20
5.4 Asbestsanering	22
6. NIEUWBOUW	23
6.1 Reguliere sociale huurwoningen	23
6.2 Flexibel bouwen	25
7. OVERIGE DOELGROEPEN	26
7.1 Starters	26
7.2 Statushouders	26
7.3 Woonwagenbewoners	28
8. MONITORING EN EVALUATIE	29
BIJLAGE: PRESTATIEAFSPRAKEN 2023	30

1. Taken en verantwoordelijkheden partijen

1.1 Gezamenlijke ambities

Gemeente Dalfsen, VechtHorst, Vechtdal Wonen, TOEK en HOV zijn voor huurders in Dalfsen de belangrijkste partijen. Zij willen samenwerken met als gezamenlijke doel: betaalbaar, duurzaam en prettig wonen in Dalfsen. Binnen de eigen verantwoordelijkheid en mogelijkheden geeft elke partij hier zelf richting aan.

Samenwerken betekent dat gemeente Dalfsen, VechtHorst, Vechtdal Wonen, TOEK en HOV:

- naar elkaar transparant en open zijn;
- binnen de kaders van de eigen organisatie naar het gemeenschappelijke doel werken;
- elkaars positie respecteren;
- relevante informatie in een vroeg stadium met elkaar delen;
- samen onderzoeken uitvoeren;
- bij knelpunten in de uitvoering of samenwerking elkaar aanspreken;
- elkaar aanspreken op de voortgang van de gemaakte afspraken.

1.2 Taken gemeente

De gemeente heeft een publiekrechtelijke verantwoordelijkheid voor het wonen, die is afgeleid van de Grondwet en de Woningwet. Binnen het wonen is steeds meer afstemming nodig, ook met andere beleidsterreinen, zoals ruimtelijke ordening, milieu, veiligheid en welzijn en zorg. Er is integraal beleid nodig. Duidelijk moet zijn:

- wat de woonopgave is;
- welk beleid de gemeente wil;
- welke inspanningen de gemeente zelf verricht;⁵
- wat ze verwacht van woningcorporaties en andere partijen op de woningmarkt.

Gemeenten moeten dus zorgen voor lokaal woonbeleid. Dalfsen heeft dat gedaan met de *Woonvisie gemeente Dalfsen 2019-2024*. Ter uitvoering daarvan zijn prestatieafspraken nodig met beide corporaties en de huurdersorganisaties.

1.3 Taken woningcorporatie

De taak van een woningcorporatie staat in de Woningwet. De activiteiten van een corporatie hebben een groot maatschappelijk belang. Samengevat zijn deze activiteiten:

- Bouw, verhuur en beheer van sociale huurwoningen
Dit is de belangrijkste taak van woningcorporaties: het huisvesten van mensen met een lager inkomen.
- Beheer van maatschappelijk vastgoed
Maatschappelijk vastgoed is bijvoorbeeld een buurthuis, wijkbibliotheek of opvanghuis. Het maatschappelijk vastgoed moet liggen in gebieden waar de corporatie woningen bezit.

⁵ Zoals het faciliteren van de prestaties van de corporaties. Denk aan het tijdig vaststellen van bestemmingsplannen en het leveren van bouwgrond tegen een gereduceerde grondprijs.

- Investeren in leefbaarheid
Hierbij gaat het om activiteiten om de leefbaarheid⁶ in een wijk te verbeteren.

De vervulling van de maatschappelijke taken van een woningcorporatie kan in principe zonder financiële steun. De totale vermogenspositie van de sector van woningcorporaties is daarvoor toereikend, maar elke corporatie is zelf verantwoordelijk voor een goed financieel beleid.

Omdat wonen primair een lokale aangelegenheid is, geeft een corporatie elk jaar door middel van het bod aan wat zij kan en wil bijdragen aan de uitvoering van het gemeentelijk woonbeleid. Dit wordt jaarlijks geconcretiseerd met het maken van prestatieafspraken met de gemeente en de huurdersorganisaties.

1.4 Taken huurdersorganisatie

De huurdersorganisatie behartigt de belangen van de huurders. Ze is de lokale overlegpartner van de gemeente en de woningcorporatie. De huurdersorganisatie is een volwaardige partij bij het maken van afspraken met de gemeente en corporatie en bij het bespreken van de uitvoering van de gemaakte afspraken. Op die manier heeft zij invloed op beslissingen die huurders raken. Denk bijvoorbeeld aan voldoende betaalbare huurwoningen. Met de wijziging van de Woningwet in 2015 is de positie van de huurdersorganisatie versterkt. Ze heeft meer rechten, extra mogelijkheden en meer verantwoordelijkheden.

1.5 Verantwoordelijkheid gemeente, VechtHorst, Vechtdal Wonen, TOEK en HOV

De woningmarkt is in eerste instantie de verantwoordelijkheid van de woningvragers en -aanbieders. Partijen zijn samen verantwoordelijk voor mensen die zelf niet kunnen zorgen voor een passende woning. Gemeente, VechtHorst, Vechtdal Wonen, TOEK en HOV werken samen aan een samenhangend en op elkaar afgestemd woonbeleid in Dalfsen, gebaseerd op de eigen taken en verantwoordelijkheden.

Partijen erkennen dat de gemeente een primaire verantwoordelijkheid heeft voor:

- het wonen in de gemeente;
- het beheer van openbare ruimte;
- maatschappelijk welzijn;⁷
- de openbare orde en de veiligheid.

Zij erkennen ook dat de eerste verantwoordelijkheid van VechtHorst en Vechtdal Wonen zich richt op:

- kwaliteit, beheer en gebruik van hun bezit en de directe woonomgeving (in hun eigendom) ervan;
- de zorg voor adequate huisvesting van de primaire doelgroepen.

⁶ Tot 1 januari 2022 gold een maximum investeringsbedrag dat corporaties mochten besteden aan leefbaarheid. Met de aangepaste Woningwet is het maximum investeringsbedrag vervallen, zodat de corporaties meer kunnen doen op dit thema.

⁷ Zoals Wmo, vroegsignalering (in samenwerking met partners), begeleiding en zachte landing van kwetsbare doelgroepen in de buurt/wijk.

TOEK en HOV behartigen de belangen van huurders en woningzoekenden. Volgens de Wet op het overleg huurders verhuurder (de zogenoemde 'Overlegwet') hebben zij advies- en instemmingsrecht over het beleid van VechtHorst resp. Vechtdal Wonen.

1.6 Geschillen

Partijen gaan ervan uit dat zij de prestaties kunnen leveren die in deze overeenkomst zijn opgenomen. En als een partij een prestatie niet kan leveren, mag worden verlangd dat zij kan uitleggen wat de reden hiervan is. Het adagium is dus: 'kom na, of leg uit'.

Mochten er tussen partijen geschillen ontstaan over de uitleg of de uitvoering van deze overeenkomst, of mocht een partij van mening zijn dat een andere partij de afgesproken prestaties niet kan leveren, dan wordt een dergelijk geschil in een overleg tussen de vijf partijen besproken. Als dit niet tot overeenstemming leidt, leggen partijen het geschil via de *Adviescommissie geschillenbeslechting prestatieafspraken Woningwet* voor aan de minister voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening.

1.7 Leeswijzer

Na dit algemene hoofdstuk volgt in hoofdstuk 2 de gezamenlijke ambitie van partijen. Deze wordt in de hoofdstukken 3 t/m 7 omgezet in concrete afspraken. Het afsluitende hoofdstuk 8 gaat in op de monitoring en evaluatie.

De algemene afspraken tussen partijen – zoals procesafspraken – zijn in een kader 'Reguliere afspraken' opgenomen. De specifieke afspraken voor 2023 – zoals resultaatafspraken – zijn in een kader 'Prestatieafspraken 2023' opgenomen. Hierbij is ook vermeld welke partij als trekker optreedt. Hierbij zijn de volgende afkortingen gebruikt:

- Gem. = gemeente
- VH = VechtHorst
- VdW = Vechtdal Wonen
- Corp. = VechtHorst en Vechtdal Wonen

2. Gezamenlijke ambitie van partijen

Partijen zien zich voor de vraag gesteld hoe de toekomst in te gaan. Waar 'staan' partijen voor en wat zijn de belangrijkste opgaven waar zij gezamenlijk hun schouders onder willen zetten?

Thema's

De belangrijkste thema's zijn:

1. Wonen, Zorg en Welzijn

De inwoners van de gemeente worden gemiddeld ouder. De meeste ouderen willen zelfstandig thuis wonen of moeten dat vanwege nieuwe wetgeving. Daarvoor is meer nodig dan voldoende geschikte woningen. Denk aan ondersteuning bij het huishouden, sociale contacten, dagbesteding en zorg aan huis. Bij beschermd wonen zien we een verschuiving van verblijf in een instelling naar ambulante zorg en wonen in de wijk.

2. Betaalbaarheid

Als gevolg van de uitstroom van cliënten uit begeleid wonen, het scheiden van wonen en zorg, de grote groep statushouders en de groei van éénpersoonshuishoudens is de afgelopen jaren de behoefte aan betaalbare huurwoningen toegenomen. Bij betaalbaarheid gaat het erom dat er voldoende sociale huurwoningen aanwezig zijn voor huishoudens met een inkomen van maximaal € 40.765 voor éénpersoonshuishoudens en maximaal € 45.014 voor meerpersoonshuishoudens (prijspeil 2022).⁸

De betaalbaarheid kan ook worden vergroot door de gezamenlijke inzet op het gebied van schuldenaangepak (preventie/vroegsignalering) en energiearmoede onder regie van de gemeente en door het treffen van energetische maatregelen. Wat dat betreft is Duurzaamheid in Dalfsen geen specifiek thema, maar een algemeen thema dat doorwerkt in alle afzonderlijke thema's.

3. Bestaande woningvoorraad

Door het voorkómen van leegstand, ook in het buitengebied, en het versterken van de identiteit van sommige complexen huurwoningen wordt de leefbaarheid van kernen en het platteland versterkt. Naast deze *fysieke* leefbaarheid is het ook belangrijk om de *sociale* leefbaarheid van wijken/buurtten waar nodig te verbeteren. Door de toename van kwetsbare doelgroepen is een zachte landing en passende en adequate begeleiding vanuit gemeente, welzijnsorganisatie en corporaties (ieder vanuit zijn eigen rol en verantwoordelijkheid) onmisbaar. De gemeente neemt hierin de regie; de corporaties signaleren en zijn verbinder en aanjager.

4. Nieuwbouw

Als de bestaande woningvoorraad onvoldoende kan worden aangepast aan de actuele en toekomstige woningbehoefte is nieuwbouw nodig. De invulling van woningbouwlocaties moet een verbetering opleveren van de kwaliteit van de woon- en

⁸ Vechtdal Wonen wijst in Lemelerveld vanwege het beperkte alternatief in de middenhuur alle vrijkomende huurwoningen toe aan huishoudens met een inkomen t/m € 52.146 (prijspeil 2022). Per 1 januari 2022 is de vrije toewijzingsruimte vergroot van 7,5% naar 15%. Vechtdal Wonen wil ook in 2023 deze vrije toewijzingsruimte in overleg met de gemeente en de huurdersorganisatie inzetten om te kunnen blijven voorzien in de behoefte in de kleine kernen, ten behoeve van zorg en urgenten en om waar nodig maatwerk te kunnen blijven leveren.

leefomgeving. Groene locaties in bestaand bebouwd gebied blijven zoveel mogelijk behouden. Het is belangrijk dat de nieuwbouw (qua aantallen, huur/koop, prijzen en woningtypen) aansluit bij de behoefte.

5. Overige doelgroepen

Er zijn aandachtsgroepen die minder kansen hebben op de woningmarkt. Partijen hebben een gezamenlijke verantwoordelijkheid voor deze aandachtsgroepen. Het gaat om dak- en thuisloze mensen, statushouders, sociaal en medisch urgenten, uitstromers uit een instelling, arbeidsmigranten, studenten en woonwagengewoners.

Analoog aan de woonvisie wordt bij dit thema ook aandacht besteed aan de starters (zie paragraaf 7.1). Aan de toenemende groep één- en tweepersoonshuishoudens (zoals senioren) wordt aandacht besteed in paragraaf 3.1 en hoofdstuk 6.

Volkshuisvestelijke prioriteiten

Elke paar jaar stelt de minister van BZK de volkshuisvestelijke prioriteiten vast. Corporaties zijn verplicht om die prioriteiten in hun bod op het gemeentelijke woonbeleid te betrekken. In de brief van 30 november 2020 zijn de volgende volkshuisvestelijke prioriteiten voor de periode van 2021 tot 2025 vastgesteld:

- a. Bijdragen aan de bouwopgave;
- b. Zorgen voor betaalbaarheid;
- c. Investeren in een duurzame sociale huurwoningvoorraad;
- d. Realiseren van wonen met zorg;
- e. Huisvesting van spoedzoekers;
- f. Investeren in leefbaarheid.

Deze volkshuisvestelijke prioriteiten sluiten aan bij de ambitie van partijen. Daarom komen deze prioriteiten van de minister van BZK terug in de vijf thema's waarover partijen in dit document prestatieafspraken met elkaar hebben gemaakt.

Thema in deze overeenkomst (zie vorige pagina)	Sluit aan bij volkshuisvestelijke prioriteit
1. Wonen, Zorg en Welzijn	d
2. Betaalbaarheid	b en c
3. Bestaande woningvoorraad	f
4. Nieuwbouw	a
5. Overige doelgroepen	e

Het Rijk zal deze volkshuisvestelijke prioriteiten aanpassen zodat de *Nationale Prestatieafspraken* daarin centraal komen te staan.

3. Wonen, Zorg en Welzijn

Opgave

De inwoners van de gemeente worden gemiddeld ouder en wonen langer thuis. Door toenemende mobiliteitsbeperkingen is er behoefte aan geschikte woningen (in de bestaande voorraad en via nieuwbouw). In de woonvisie is de ambitie opgenomen dat het aantal geschikte woningen toeneemt met 50 per jaar.

Een geschikte woning alleen is niet voldoende. We zien ook een toename van eenzaamheid. Bij beschermd wonen is de laatste jaren landelijk een verschuiving te zien in denkwijze van verblijf in een instelling (beschermd wonen) naar ambulante zorg en wonen in de wijk (beschermd thuis). Dat is alleen mogelijk met goede ondersteuning en organisatie-overstijgende samenwerking. Een voorbeeld hiervan is het in maart 2021 gesloten convenant *Housing First Vechtdal*.⁹ Dit alles vraagt om een heldere woonzorgvisie die gemeenten op 1 januari 2024 moeten hebben, waarin op basis van de lokale woonzorgopgave, de gezamenlijke ambities worden vertaald naar concrete prestatieafspraken met betrekking tot wonen, zorg en welzijn.

3.1 Geschikte huurwoningen

Mensen met mobiliteitsbeperkingen, begeleidings- en zorgvragen hebben behoefte aan een woning die geschikt voor hen is of eenvoudig geschikt te maken is.¹⁰ Daarnaast is er vraag naar woningen voor mensen die zelfstandig gaan wonen vanuit een begeleid of beschermd wonen situatie of verblijf in een maatschappelijke opvang. Voor deze groepen moeten er voldoende woningen zijn en voldoende en adequate begeleiding door de juiste uitvoeringspartij, met mogelijk specifieke zorgvoorwaarden in de huurovereenkomst.

Doelstelling

Het toevoegen van voldoende zorggeschikte en betaalbare huurwoningen is een gezamenlijke opgave. Partijen willen dat het aantal zorggeschikte huurwoningen¹¹ met minimaal 25 per jaar (de helft van de hierboven genoemde gemeentelijke ambitie van 50 woningen) toeneemt, dat zorgbehoevenden daadwerkelijk verhuizen naar een geschikte woning en dat mensen die uitstromen uit begeleid wonen en/of de maatschappelijke opvang waar mogelijk via het reguliere woonruimteverdeelsysteem worden gehuisvest.

Op dit moment hanteren VechtHorst en Vechtdal Wonen niet exact dezelfde regels bij het verstrekken van medische en sociale urgentie. In 2022 onderzoeken de corporaties de mogelijkheden van aansluiting bij een regionaal woonruimteverdeelsysteem. Als in 2023

⁹ *Housing First Vechtdal* is er voor mensen die langdurig in de opvang verblijven, buiten slapen of worden geconfronteerd met een regelmatig terugkerende vorm van dakloosheid en die onvoldoende aansluiting vinden bij wat in opvangvoorzieningen wordt aangeboden. Het convenant geldt drie jaar (2021 tot 2024).

¹⁰ Gemeente en woningcorporaties willen maatwerk leveren aan mensen met een zorgbehoefte. Vanwege de grote variëteit aan zorgbehoeften zijn woningen meestal niet geschikt voor alle zorgbehoeften. Daarom moeten ze vaak worden aangepast aan de specifieke behoefte.

¹¹ Een zorggeschikte huurwoning is een gelijkvloerse, rollatorgeschikte en/of rolstoelgeschikte woning of een woning die eenvoudig zorggeschikt te maken is. Bijvoorbeeld met voldoende ruimte voor een traplift.

inderdaad wordt aangesloten bij een regionaal woonruimteverdeelsysteem, wordt (waar nodig) het urgentiebeleid aangepast.

Reguliere afspraken

- R1. VechtHorst vergroot het aantal zorggeschikte woningen met haar nieuwbouwplannen. Deze zijn onder andere bedoeld voor één- en tweepersoonshuishoudens, zoals senioren.
- R2. Waar nodig vergroot de gemeente de toegankelijkheid van het openbaar gebied bij deze zorggeschikte woningen.
- R3. Per nieuwbouwproject beoordelen de gemeente en de woningcorporaties of er mogelijkheden zijn voor wonen met zorg.
- R4. Vechtdal Wonen vergroot in de periode t/m 2025 de toegankelijkheid van vijf reguliere sociale huurwoningen in Lemelerveld. Daarnaast wil de corporatie in samenwerking met de gemeente – in relatie tot de openbare ruimte – de toegankelijkheid van haar seniorenwoningen vergroten door middel van kleine (eventueel ook infrastructurele) investeringen. Dit kan alleen als de gemeente bereid is waar nodig te schuiven in de begroting.
- R5. De corporaties stellen woningen beschikbaar voor mensen die uitstromen uit beschermde woonvormen of maatschappelijke opvang. Voor VechtHorst zijn dit maximaal vier woningen per jaar, waarvan twee per jaar zijn vastgelegd in het convenant *Housing First Vechtdal* (2021 tot 2024). Voor Vechtdal Wonen is dit één woning per jaar.

Prestatieafspraken 2023

- | | |
|--|------|
| P1. In 2023 start VechtHorst de voorbereiding van de bouw van 31 zorggeschikte sociale huurwoningen (nultredenwoningen). ¹² | VH |
| P2. In 2023 stelt de gemeente een woonzorgvisie op over de huisvesting van aandachtsgroepen en betreft de corporaties daarbij. | Gem. |

3.2 Wmo-voorzieningen

De bestaande afspraak wordt gecontinueerd om bouwplannen van de corporaties voor zorggeschikte woningen te bespreken met de gemeente. Zo kunnen op het gebied van de zorgvraag in relatie met de doelgroep algemene voorzieningen worden afgestemd en gerealiseerd. Voor nieuwbouw- en renovatieprojecten heeft de gemeente een *Programma van Eisen voor zorggeschikte woningen* opgesteld.

De gemeente gaat soepel om en werkt in principe mee aan verzoeken voor een mantelzorgunit in de achtertuin van een zorgbehoevende en voor het ombouwen van bijgebouwen in het buitengebied tot woningen voor mantelzorgers. De corporaties beschouwen een mantelzorgunit als een zelf-aangebrachte voorziening.

Om het langer zelfstandig thuis wonen in de meest brede zin mogelijk te maken is in 2019 de Steungroep wonen-welzijn-zorg opgericht waaruit organisatie-overstijgende projecten worden opgepakt. In 2021 is deze steungroep opgeheven en hun werk is overgenomen door diverse initiatieven, zoals Samen Vooruit in de gemeente Dalfsen. Op 12 oktober 2022

¹² 25 woningen op Gruthuske en 6 woningen op de Bibliotheeklocatie in Nieuwleusen (start bouw vermoedelijk in 2024).

ondertekenden elf maatschappelijke organisaties in de gemeente een samenwerkingsovereenkomst. Onder de naam Samen Vooruit zetten zij zich in voor dienstverlening op maat op het gebied van wonen, welzijn, zorg en publieke diensten. Dat doen ze door kennis over elkaars werkwijze te delen en daarvan te leren. Door samen op te trekken, willen de partijen de omslag maken van probleemoplossend naar preventief samenwerken, om zo het verschil te maken. De bewoners zijn verbonden en medeverantwoordelijk voor hun buurt.

Doelstelling

Partijen willen zoveel mogelijk tegemoet komen aan de vraag van zorgbehoevenden, mits de maatschappelijke kosten zo efficiënt mogelijk worden benut.

Reguliere afspraak

R6. Bij bouwplannen voor zorggeschikte woningen overlegt de corporatie vooraf met de gemeente over de voorzieningen in het kader van de Wmo, op basis van het <i>Programma van Eisen voor zorggeschikte woningen</i> .
--

3.3 Zachte landing in de wijk

De gemeente en corporaties vinden het belangrijk dat in een zo vroeg mogelijk stadium informatie wordt gedeeld. Het gaat hierbij niet alleen om armoede en betalingsproblematiek (zie paragraaf 4.4), maar ook om de zelfredzaamheid van bewoners, vervuiling en overlast. Belangrijk is een goed en snel contact met Samen Doen in Dalfsen. Ook de Sociale KernTeams kunnen hierbij een belangrijke rol spelen. VechtHorst werkt onder andere samen met de Kern, Humanitas en Saam welzijn en verwijst mensen daarnaar toe.

Doelstelling

Partijen willen de draagkracht en de draaglast in buurten verbeteren en zich gezamenlijk inzetten voor een zachte landing in de buurt.

Reguliere afspraak

R7. Partijen zetten zich gezamenlijk in voor een zachte landing in de buurt.
--

4. Betaalbaarheid

Opgave

De komende jaren neemt het aantal huishoudens in Dalfsen met een laag inkomen naar verwachting toe. Vooral voor hen is het belangrijk dat er voldoende betaalbare huurwoningen zijn en dat de woonlasten (huurprijzen, energielasten en gemeentelijke belastingen en heffingen¹³) worden beperkt.

Vanaf 2022 staat de betaalbaarheid extra onder druk vanwege de plotseling hoge inflatie en de sterk gestegen energieprijzen als gevolg van de oorlog in Oekraïne. In de *Nationale Prestatieafspraken* (zie de preambule) is een aantal afspraken gemaakt om de betaalbaarheid te verbeteren.

4.1 Beperking huurprijzen

De wettelijke eis ten aanzien van passend toewijzen zorgt ervoor dat een huishouden met een laag inkomen bij verhuizing een woning toegewezen krijgt die qua huurprijs passend is. De corporaties benutten verder de wettelijke mogelijkheden om de huurprijs voor huishoudens met een laag inkomen zo laag mogelijk te houden.

Doelstelling

De huurprijzen voor huishoudens met een lager inkomen¹⁴ moeten zo laag mogelijk blijven. Vanaf 2017 geldt de huursombenadering. Vanaf 1 januari 2017 is de gemiddelde huursom voor zelfstandige woningen van corporaties in een kalenderjaar gekoppeld aan de inflatie van het voorgaande kalenderjaar (van 1 januari tot 1 januari). Vanwege de naar verwachting uitzonderlijk hoge inflatie in 2022 is in de *Nationale Prestatieafspraken* afgesproken om als referentiepunt niet de inflatie te kiezen, maar de CAO-loonontwikkeling. In 2023, 2024 en 2025 mag de stijging van de huursom maximaal de CAO-loonontwikkeling van het voorgaande jaar minus 0,5% zijn.

Reguliere afspraak

R8. Conform de afspraken die op landelijk niveau worden gemaakt, verhogen de woningcorporaties de huurprijs de komende jaren voor woningen waarin een huishouden met een lager inkomen woont met niet meer dan de CAO-loonontwikkeling minus 0,5%. Bij mutatie worden de huurprijzen aangepast conform de prijs-kwaliteitsverhouding.

Prestatieafpraak 2023

P3. De woningcorporaties herijken in 2023 hun huurbeleid. Onderdeel daarvan Corp. zijn instrumenten om de doorstroming te bevorderen.

¹³ Huishoudens die de gemeentelijke belastingen en heffingen niet kunnen betalen, kunnen de gemeente vragen om kwijtschelding. De gemeente bepaalt dan of men kwijtschelding krijgt van de belastingen en heffingen of een deel daarvan.

¹⁴ Maximaal € 40.765 voor éénpersoonshuishoudens en maximaal € 45.014 voor meerpersoonshuishoudens (prijsspeil 2022).

4.2 Energetische maatregelen

Energetische maatregelen zijn niet alleen belangrijk om het verbruik van fossiele brandstoffen te verminderen en het wooncomfort te vergroten, maar ook om de woonlasten te beperken. De gemeente zet zich hierbij voor de eigenaar-bewoners en de particuliere huurders en de corporaties richten zich op hun eigen huurders (rechtstreeks en via de huurdersorganisaties). De gemeente heeft een energiecoach waarvan ook inwoners gebruik kunnen maken en start in oktober 2022 in het kader van *de Subsidieregeling Verduurzaming en Onderhoud Huurwoningen* (SVOH) een gerichte isolatiecampagne voor de particuliere huurders en de eigenaren van hun panden.

Het isoleren (zoals dak- en spouwmuurisolatie) is een belangrijk onderdeel van de trias energetica. Gezien de ontwikkeling van de gasprijzen is het isoleren van woningen nog belangrijker geworden.

Doelstelling

De doelstelling van de corporaties was: gemiddeld label B in 2021. Die doelstelling is gehaald. De corporaties hebben hard gewerkt om te bereiken dat hun woningbezit in 2021 gemiddeld energie-index 1,21 tot 1,40 heeft (label B). Eind 2024 zijn er geen woningen meer met een label E, F of G.

VechtHorst stuurt erop dat in 2025 al haar woningen minimaal energielabel B hebben. Dit betekent dat ook de komende jaren fors wordt geïnvesteerd in verduurzaming van bestaande woningen, zonder dat hier een huurverhoging tegenover staat. Daardoor leveren de corporaties met de investeringen in duurzaamheid ook een bijdrage aan de betaalbaarheid.

Het aantal woningen waaraan energetische maatregelen worden genomen, fluctueert per jaar omdat wordt aangehaakt bij het reguliere periodieke onderhoud aan de woningen. In 2021 en 2022 heeft VechtHorst een pilotproject uitgevoerd om 16 woningen (Engberserf en Meesterserf) verder te verduurzamen dan (het voormalige) energielabel B. De woningen worden de komende jaren gemonitord. Vechtdal Wonen zet naast de energetische verbeteringen in op het plaatsen van zonnepanelen.

De gemeenteraad heeft in november 2021 de *Transitievisie warmte* vastgesteld. Hierin worden concrete alternatieven benoemd voor de wijken die vóór 2030 aardgasvrij worden. In de *Transitievisie warmte* worden vertrekpunten voor de uitvoering gedefinieerd. Deze worden vanaf 2022 verder uitgewerkt, waarbij ook de corporaties worden betrokken vanwege de verduurzaming van de sociale huursector. Inmiddels heeft de gemeente met VechtHorst intensief contact gehad over spoor 1 (het verkennen van een warmtenet voor de buurten Polhaar en Dalfsen Centrum). Met Vechtdal Wonen is het overleg in september 2022 gestart, om de aanpak van spoor 2 (het zo goed mogelijk faciliteren van bewoners die op voor hen natuurlijke momenten hun woning willen verduurzamen) te bespreken. De gemeente start naar verwachting voorjaar 2023 met het opstellen van uitvoeringsplannen en betreft de corporaties daarbij.

Prestatieafspraken 2023

- | | |
|---|-------|
| P4. De corporaties treffen de komende jaren energetische maatregelen aan hun bestaande woningen. In 2023 gaat het bij VechtHorst om ongeveer 64 woningen en Vechtdal Wonen voorziet nog 30 woningen van zonnepanelen. | Corp. |
| P5. In 2023 start de gemeente met uitvoeringsplannen. Hierbij worden ook de corporaties betrokken vanwege de verduurzaming van de sociale huursector. | Gem. |

4.3 Beschikbaarheid vergroten

Het is niet alleen belangrijk dat er voldoende woningen zijn voor de huishoudens met een laag inkomen. Het is ook van belang dat die woningen voor hen beschikbaar komen. In 2022 zijn de corporaties gestart met gesprekken om te komen tot een gezamenlijk woonruimteverdeelsysteem.

Doelstelling

De ambitie van partijen is dat er voldoende betaalbare huurwoningen beschikbaar zijn voor huishoudens met een laag inkomen. In Dalfsen werd in 2020 10,5% van de sociale huurwoningen bewoond door huishoudens met een te hoog inkomen (de 'goedkope scheefheid'; bron waatstaatjegemeente.nl).

Daarom willen partijen de beschikbaarheid vergroten door de doorstroming te bevorderen. Want doorstroming is cruciaal voor een goed functionerende woningmarkt. Om de doorstroming te verbeteren is het belangrijk dat partijen inzetten op meerdere maatregelen. Enerzijds hebben deze betrekking op de bewustwording en het verleiden van huurders naar een andere, meer passende woning. Denk daarbij aan de inzet van een doorstroomcoach (al dan niet in combinatie met een seniorenkorting). Anderzijds is het belangrijk dat ook het middensegment een impuls krijgt. Juist ook om de bewoners die als gevolg van hun inkomen (te hoog voor sociale huur, te laag voor dure middenhuur/koop) tussen wal en schip zijn geraakt, perspectief te bieden en daarmee een kans op een passende en betaalbare woning.

Corporaties hebben vanaf 2022 de wettelijke mogelijkheid om huishoudens met een hoger inkomen een inkomensafhankelijke huurverhoging te geven. Corporaties kunnen huurders met een hoger inkomen in een sociale huurwoning een grotere huurverhoging geven, van maximaal € 50 (huurders met een hoog middeninkomen¹⁵) of € 100 (huurders met een hoog inkomen¹⁶). Daarmee kunnen corporaties aan huishoudens met een hoger (midden)inkomen sneller een huur vragen die beter past bij de kwaliteit van de woning.

VechtHorst en Vechtdal Wonen zijn niet van plan om in 2023 sociale huurwoningen te verkopen, omdat er veel vraag is naar sociale huurwoningen.

¹⁵ Dat zijn éénpersoonshuishoudens met een inkomen van € 47.948 tot € 56.527 en meerpersoonshuishoudens met een inkomen van € 55.486 tot € 75.369.

¹⁶ Dat zijn éénpersoonshuishoudens met een inkomen hoger dan € 56.527 en meerpersoonshuishoudens met een inkomen hoger dan € 75.369.

Vechtdal Wonen hanteert een seniorenkorting. Dit houdt in dat als een oudere huurder (55-plus) verhuist van een eengezinswoning naar een voor senioren gelabelde woning, de kale huurprijs van de nieuwe woning niet hoger is dan die van de oude woning.

Reguliere afspraken

- R9. Indien VechtHorst gebruik wil maken van de wettelijke mogelijkheden om de huurprijzen van huishoudens met een hoger¹⁷ inkomen extra te verhogen, legt zij haar voorgenomen besluit voor aan TOEK ter advisering.
- R10. De extra inkomsten die de corporaties verkrijgen door de inkomensafhankelijke huurverhoging worden geïnvesteerd in het verduurzamen van de woningvoorraad.¹⁸
- R11. De corporaties stimuleren de doorstroming bij het verhuren van woningen door het inzetten van verschillende instrumenten, bijvoorbeeld door de inzet van een doorstroomcoach, door voorrang te geven aan bestaande en/of oudere huurders of een seniorenkorting.

Prestatieafspraken 2023

- P6. De corporaties verkopen in 2023 in principe geen bestaande sociale huurwoningen vanwege de grote vraag daarnaar. Corp.
- P7. Om blijvend te kunnen sturen op de veranderende woningvraag/-behoefte, monitoren de corporaties in 2023 de zoektijd en slaagkansen van de verschillende doelgroepen. Corp.

4.4 Preventie en vroegtijdige signalering

De gemeente en corporaties vinden het belangrijk dat in een zo vroeg mogelijk stadium informatie wordt gedeeld. Het gaat hierbij niet alleen om zelfredzaamheid van bewoners, vervuiling en overlast (zie paragraaf 3.3), maar ook om het voorkomen van armoede en betalingsproblematiek. Belangrijk is een goed en snel contact met Samen Doen in Dalfsen en de wegen voor schuldhulpverlening. Ook de Sociale KernTeams kunnen hierbij een belangrijke rol spelen. De corporaties werken onder andere samen met Humanitas en Saam welzijn en verwijst mensen daarnaar toe.

Vanwege de sterk gestegen energieprijzen kunnen steeds meer huishoudens de energierekening niet meer betalen. Om de stijging van de energierekening te temperen heeft het kabinet financiële middelen beschikbaar gesteld waarmee gemeenten in 2022 en 2023 een energietoeslag van € 1.300 uitkeren aan mensen met een laag inkomen. Daarnaast hebben het kabinet en de energiebedrijven een prijsplafond afgesproken per 1 januari 2023 voor de energierekening van huishoudens.

Op lokaal niveau is goed overleg noodzakelijk tussen de gemeente en de corporaties om ervoor te zorgen dat de ondersteunende maatregelen (zoals energietoeslag en bijzondere bijstand) terecht komen bij de mensen die daar recht op hebben.

¹⁷ Vanaf € 40.765 voor éénpersoonshuishoudens en vanaf € 45.014 voor meerpersoonshuishoudens (prijsspeil 2022).

¹⁸ Deze extra huurverhogingen tellen niet mee bij de berekening van de huursomstijging, indien in prestatieafspraken tussen gemeente, woningcorporaties en huurdersorganisaties is afgesproken dat deze inkomsten zullen worden gebruikt voor investeringen tot maximaal het bedrag van de in prestatieafspraken opgenomen investeringen.

Doelstelling

Partijen willen samen optrekken en duidelijke afspraken met elkaar maken over wie wat doet bij vroegsignalering. Daartoe is in 2021 landelijk het convenant *Vroegsignalisering* getekend. Op basis daarvan delen de corporaties in een zo vroeg mogelijk stadium informatie over huurachterstanden met de gemeente, ten behoeve van een preventieve aanpak. Ter uitvoering van het convenant willen partijen in 2023 onder regie van de gemeente werkafspraken maken, om juist nu meer/gerichter samen aandacht te besteden aan mensen met een betaalachterstand en de preventie.

Ook willen partijen door meer samen te werken, de communicatie richting de huurders te verbeteren en hen wijzen op de mogelijkheden van ondersteuning zodat men het geld ontvangt waarop men recht heeft.

Reguliere afspraak

R12. Partijen zetten zich gezamenlijk in om schuldenproblematiek te voorkomen en op te lossen. Hieronder valt het informeren van huurders over mogelijkheden van de gemeente en corporaties in algemene zin, de vroegsignalering en bestrijding van energiearmoede.

Prestatieafspraken 2023

- | | |
|--|------------|
| P8. Voor 2023 verstrekken gemeente en VechtHorst aan Humanitas een gezamenlijke subsidie voor thuisadministratie. Jaarlijks evalueren de gemeente en VechtHorst deze subsidie en leggen daarbij afspraken vast voor het jaar erna. | Gem.
VH |
| P9. Ter uitvoering van het convenant <i>Vroegsignalering</i> maken partijen in 2023 werkafspraken. | Gem. |

5. Bestaande woningvoorraad

Opgave

De leefbaarheid in Dalfsen is prima. Die kan worden versterkt door het honoreren van initiatieven van bewoners. Op bepaalde plekken staat de leefbaarheid echter onder druk. Verschraving ligt op de loer als leegkomende gebouwen in de kernen en op het platteland geen nieuwe bestemming krijgen en complexen huurwoningen een gebrek aan identiteit hebben. In de *Nationale Prestatieafspraken* (zie de preambule) is een aantal afspraken gemaakt over leefbaarheid.

5.1 Leegstaande gebouwen

Niet alleen vanuit leefbaarheid, maar ook vanuit duurzaamheid is het belangrijk dat leegkomende gebouwen een nieuwe bestemming krijgen.

Doelstelling

Partijen willen leegstand van gebouwen in de kernen en op het platteland waar mogelijk voorkomen.

Reguliere afspraken

R13. Jaarlijks overlegt de gemeente met de corporaties of er leegstaande gebouwen zijn of komen die geschikt lijken te zijn om te worden omgebouwd tot woonruimten.

R14. Als er gebouwen zijn waarvan partijen gezamenlijk van mening zijn dat ze geschikt zijn voor woonruimte waaraan behoefte bestaat, komt één van de corporaties op verzoek van de gemeente met een voorstel daartoe of een onderbouwing waarom ombouwen tot woonruimte niet mogelijk is.

5.2 Identiteit huurcomplexen

Op dit moment zijn er geen complexen huurwoningen die lastig te verhuren zijn; er is sprake van druk op de woningmarkt. Een sterkere identiteit van sommige complexen is echter nodig om de woningen te kunnen blijven verhuren, maar versterkt ook de identiteit van een hele buurt. Hiervoor is een gezamenlijke inzet van partijen nodig.

Doelstelling

Als door onderhoud of het aanbrengen van energetische maatregelen de buitenkant van de woningen wordt aangepakt, besteden de corporaties aandacht aan de beeldkwaliteit, mits de kosten acceptabel zijn waardoor een lage huurprijs is gegarandeerd.

Reguliere afspraken

R15. VechtHorst stelt jaarlijks een budget ter beschikking om de identiteit van complexen en daarmee de buurt te versterken. In 2023 gaat het om € 20.000.

R16. De corporaties overleggen jaarlijks met hun huurdersorganisatie en hun huurders in welke complexen een vergroting van de identiteit nodig en welke maatregelen daarvoor nodig zijn.

R17. Als nabij die complexen maatregelen in de openbare ruimte nodig zijn, zet de gemeente zich in om de toegankelijkheid te verbeteren.

R18. Minimaal één keer per jaar stemmen gemeente en corporaties hun planning van werkzaamheden met elkaar af (zoals over de aanleg van riolering en de fasering van bouwprojecten), met als doel efficiëntie en overlast voor bewoners te minimaliseren.

5.3 Leefbaarheid

De gemeente en corporaties zorgen voor een goede leefbaarheid in de woonkernen. Vanaf 1 januari 2022 zijn de investeringsmogelijkheden van corporaties in de leefbaarheid vergroot (zie voetnoot 6). In hun bod voor de prestatieafspraken moeten corporaties hun inzet op leefbaarheid opnemen.

Doelstelling

De leefbaarheid in Dalfsen is in het algemeen prima.¹⁹ Partijen zetten zich in om de leefbaarheid op peil te houden en zo mogelijk te verbeteren.

VechtHorst vindt een goede en veilige woonomgeving belangrijk. Zij zet stevig in op persoonlijk contact en het versterken van de leefbaarheid. Dat doet zij vanuit haar leefbaarheidsvisie die in 2021 is opgesteld. Verhuurconsulenten en wijkbeheerders zijn hierbij de ogen en oren in de wijk. Zij hebben nauw contact met de huurders en signaleren vroegtijdig zaken die aandacht nodig hebben. Bij overlast wordt buurtbemiddeling ingezet en heeft de woonconsulent een sterke rol in het signaleren en het bevorderen van de leefbaarheid in buurten en wijken. Overlastsituaties, individuele casuïstiek, vraagstukken en problemen worden hiermee zo adequaat mogelijk met samenwerkingspartners opgepakt. De regisseur leefbaarheid heeft hierbij een interne en externe verbindende rol op het gebied van (vooral sociale) leefbaarheid, zoals vitale wijken en doelgroepen.

In 2022 is gestart met een pilot (Irenestraat en Baarsmastraat in Dalfsen) om integraal buurt- en wijkgericht te werken. Hiermee willen partijen de leefbaarheid en daarmee de sociale cohesie versterken. Partijen willen dit voortzetten en jaarlijks minimaal twee projecten wijk/buurtgericht werken uitvoeren, in samenwerking met samenwerkingspartners en bewoners. Dit gebeurt uiteindelijk onder regie van de gemeente, maar alle partijen kunnen een initiatief aandragen. Voor 2023 staat er al een project gepland in Nieuwleusen.

Vechtdal Wonen heeft een leefbaarheidsvisie en leefbaarheidsbeleid opgesteld.

VechtHorst heeft al vele jaren een leefbaarheidsfonds voor klanten die iets willen bijdragen aan de leefbaarheid in hun buurt. Vechtdal Wonen stimuleert leefbaarheidsinitiatieven actief via haar wijkbeheerder en wijkconsulenten. Inwoners die willen bijdragen aan leefbaarheid kunnen terecht bij de regeling *Initiatieven uit de samenleving* van de gemeente.

Via een aantal reguliere activiteiten van de corporaties en de huurdersorganisaties worden de fondsen onder de aandacht van bewoners gebracht om te stimuleren dat zij een aanvraag indienen. Omdat huurders weinig aanspraak maken op de fondsen moet er breder worden gekeken naar de opgave of inzet van middelen.

¹⁹ In de landelijke Leefbaarometer (www.leefbaarometer.nl) scoort Dalfsen 'Zeer goed'.

Als gevolg van langer thuis wonen, de uitstroom uit instellingen en de gevolgen van de Wet verplichte ggz zijn er steeds meer huurders die zorg nodig hebben en neemt ook de zorgzwaarte toe. Veel van deze bewoners zijn aangewezen op een sociale huurwoning en dat kan leiden tot een concentratie van kwetsbare huurders in bepaalde straten, zeker in straten met woningen waar sprake is van veel mutaties. Daar moet aandacht zijn voor draagkracht en draaglast in de buurt, straat of het complex. Dit is een gezamenlijke verantwoordelijkheid van de gemeente en de corporaties. De gemeente draagt zorg voor een zachte landing in de buurt en het bevorderen van de leefbaarheid.

De gemeente en VechtHorst hebben eind 2019 afgesproken dat er buurtbemiddeling wordt ingezet als sprake is van woonoverlast. Ook Vechtdal Wonen heeft zich hierbij aangesloten. Buurtbemiddeling is eind 2020 gestart en in 2021 is het convenant buurtbemiddeling gesloten. Het convenant eindigt op 1 januari 2024 en wordt in 2023 geëvalueerd.

De gemeenteraad heeft in februari 2022 de *Omgevingsvisie Dalfsen 1.0* vastgesteld. Doordat de corporaties hierbij zijn betrokken, is gewerkt aan een gedeelde visie op het thema leefbaarheid en kunnen de corporaties aangeven welke investeringen zij hierin willen doen.

De gemeente heeft kaders opgesteld voor natuurinclusieve nieuwbouw. Dit thema is inmiddels ook opgenomen in het *Overijssels Stimuleringskader voor kwalitatieve programmering woningbouw 2021*. De nieuwbouw van de corporaties voldoet hieraan.

Reguliere afspraken

- | |
|---|
| <p>R19. Tijdens de bestuurlijke overleggen bespreken partijen de mogelijkheden van nieuwe wooninitiatieven.</p> <p>R20. Partijen voeren jaarlijks minimaal twee projecten buurtgericht werken uit vanuit de integrale wijkaanpak, onder regie van de gemeente.</p> <p>R21. De corporaties investeren in sociale en fysieke leefbaarheid.</p> <ul style="list-style-type: none">• VechtHorst zet in op persoonlijk contact en maatwerk door betrokken medewerkers in wijken en buurten. Vroegtijdig signaleren van problemen en het voorkomen en/of oplossen van overlast en de inzet op het gebied van verbinden en aanjagen van de regisseur leefbaarheid in samenwerking met andere betrokken partijen. Buurtbemiddeling, Humanitas en het leefbaarheidsfonds voor huurders worden hierbij ingezet.• Vechtdal Wonen zet in op de thema's Woonmaatschappelijk, Infrastructuur en Schoon, heel en veilig, zoals buurtbemiddeling. Daarbij zet zij in op het vergroten van de toegankelijkheid van seniorencomplexen. <p>R22. Als er sprake is van overlast of andere bewonersvraagstukken pakken de corporaties die signalen op en bespreken deze in het overleg van het Sociaal KernTeam met de gemeente en andere organisaties. Als de gemeente signalen ontvangt die nog niet bij de corporatie bekend zijn, deelt zij die met de corporatie.</p> |
|---|

Prestatieafspraken 2023

- | | |
|---|------|
| P10. Partijen evalueren in 2023 het convenant buurtbemiddeling. | Gem. |
| P11. Partijen evalueren in 2023 de samenwerking met de Sociale Kernteams. | Gem. |

5.4 Asbestsanering

Veel Nederlandse woningen bevatten asbest. De regering werkte aan een verbod op asbest dat bloot staat aan de buitenlucht, zoals asbestdaken, waardoor asbestdaken in 2024 of 2028 zijn verboden. Eigenaren zijn zelf verantwoordelijk voor het verwijderen van het asbest.

Alhoewel het wetsvoorstel in de Eerste Kamer is gesneuveld en de corporaties inmiddels vrijwel al het asbest reeds hebben verwijderd, houden de gemeente en de corporaties vast aan hun ambitie om asbest dat bloot staat aan de buitenlucht per 31 december 2024 geheel verwijderd te hebben.

De gemeente heeft in 2018 voor haar inwoners voorlichtingsbijeenkomsten georganiseerd. Ze blijft inwoners (individueel via het loket) adviseren over asbestverwijdering.

De corporaties verwijderen het asbest dat aan de buitenlucht grenst op een structurele manier: bij elke mutatie en bij planmatig onderhoud wordt het aanwezige asbest verwijderd.²⁰

Doelstelling

De gemeente en corporaties willen dat de woningen, bergingen e.d. in Dalfsen vanaf 31 december 2024 geen asbest meer bevatten dat bloot staat aan de buitenlucht.

Reguliere afspraken

R23. De corporaties dragen er zorg voor dat er vanaf 31 december 2024 in en om hun woningen geen asbest op eigen bezit meer aanwezig is dat bloot staat aan de buitenlucht.

R24. Corporaties continueren hun activiteiten om hun huurders te informeren over asbest, waarmee ze stimuleren dat huurders die zelf aangebrachte voorzieningen hebben met asbest, dit zelf verwijderen.

²⁰ Bij zelf aangebrachte voorzieningen (ZAV) met asbest – bijvoorbeeld een schuur – verwijdert VechtHorst het asbest uitsluitend bij mutatie en niet bij planmatig onderhoud of op aanvraag.

6. Nieuwbouw

Opgave

De komende jaren neemt het aantal huishoudens naar verwachting verder toe. In eerste instantie is de inzet het aanpassen van de bestaande woningvoorraad om meer woonruimten te creëren (zie hoofdstuk 5). Omdat die mogelijkheden onvoldoende zijn, is (vraaggerichte) nieuwbouw nodig. De woningdruk neemt toe door de instroom van huishoudens uit de regio en dat grote woningtekort noopt tot snelle actie. In de *Nationale Prestatieafspraken* (zie de preambule) is onder andere afgesproken om de bouw van het aantal sociale huurwoningen te vergroten.

6.1 Reguliere sociale huurwoningen

In de woonvisie van de gemeente is voor de periode 2020 t/m 2024 een indicatief bouwprogramma opgenomen van 600 woningen, waarvan 180 sociale huurwoningen. Deze sociale huurwoningen worden voor het overgrote deel door VechtHorst gerealiseerd, omdat Vechtdal Wonen voor de jaren 2021-2024 slechts één nieuwbouwplan heeft; vanwege de behoefte aan intramurale zorg wil ze in 2023 in Lemelerveld 15 woningen toevoegen, waarvan 13 met zorg.

Tabel 3: Nieuwbouwprogramma 2020 t/m 2024 (netto: nieuwbouw minus sloop)

Segment	Aantal woningen
Netto programma (indicatief)	600
Onderverdeeld naar prijsklasse:	
• Sociale sector (50%)	300
○ Waarvan sociale huur (30%)	180
○ Waarvan sociale koop (20%)	120
• Vrije sector (50%)	300

Bron: *Woonvisie gemeente Dalfsen 2019-2024*

In de Woondeal voor de regio West-Overijssel die op dit moment wordt opgesteld, is voor de periode 2022 t/m 2030 opgenomen dat in Dalfsen 1.500 woningen worden gebouwd, in zowel 'harde' als 'zachte' bouwplannen. Dat zijn gemiddeld 167 woningen per jaar en dat gemiddelde aantal per jaar is hoger dan wat nu in de woonvisie is opgenomen.

In alle kernen beschikt de gemeente op dit moment over voldoende gronden voor de realisatie van nieuwe, aanvullende bouwlocaties, maar de bestemming van deze gronden moet nog worden omgezet naar Wonen. Op deze uitbreidingslocaties zal de gemeente zorgen voor 30% sociale huur.

Woningen in de sociale sector zijn nodig vanwege de druk op de woningmarkt. De sociale *huurwoningen* worden gebouwd door VechtHorst en Vechtdal Wonen. De sociale *koopwoningen* beschouwen de corporaties niet als hun kerntaak. Zij zijn echter bereid die te bouwen, mits een markttoets uitwijst dat marktpartijen deze woningen niet willen bouwen.

Doelstelling

De corporaties willen de sociale huurwoningen bouwen zoals aangegeven in de woonvisie van de gemeente. Vanwege de voortgaande vergrijzing is het belangrijk dat voldoende rekening wordt gehouden met de woonbehoefte van ouderen.

Om de benodigde woningen te kunnen bouwen, hebben partijen elkaar nodig. De corporaties zetten zich tot het uiterste in voor betaalbare nieuwe woningen. Vanuit de gemeente is commitment nodig, voldoende personele capaciteit en het tijdig doorlopen van de benodigde procedures (zoals voor grondaankoop, wijziging bestemmingsplan en afgeven omgevingsvergunning).

Reguliere afspraken

- R25. Conform de *Nationale Prestatieafspraken* zorgt de gemeente ervoor dat in een nieuwbouwplan 30% sociale huur wordt opgenomen.
- R26. Bij nieuwbouw treden de gemeente en corporaties met elkaar in overleg over (al dan niet tijdelijke) maatregelen die nodig zijn om de woonomgeving begaanbaar te maken voordat het terrein bouwrijp wordt gemaakt.
- R27. De gemeente onderzoekt per bouwplan of er een marktpartij is die de gewenste nieuwe sociale koopwoningen wil bouwen.
- R28. De corporaties bouwen nieuwe woningen conform de actuele eisen van het Bouwbesluit (bijvoorbeeld draaicirkels). En ze bouwen woningen voor de in de woonvisie benoemde doelgroepen, zoals senioren. Bij dit type woningen houden de corporaties rekening met levensloopbestendig of levenslooptaanpasbaar gebruik. Het doel is hiermee een gangbare woning aan te bieden voor een brede doelgroep en het beroep op de Wmo waar mogelijk te voorkomen.

Prestatieafspraken 2023

- P12. VechtHorst heeft de ambitie om in 2023 te starten met de bouw van 47 eengezinswoningen. Voorwaarde hiervoor is dat de locatie tijdig bouwrijp is en dat de bouw van huurwoningen, ook bij een eventuele stagnering van de koopmarkt, mogelijk is. VH
- P13. VechtHorst zet zich in om in het daaropvolgende jaar (2024) circa 31 zorggeschikte sociale huurwoningen toe te voegen (Gruthuuske en Bibliotheeklocatie). Omdat de afspraak is om in de periode 2020 t/m 2024 180 sociale huurwoningen te bouwen en er in de periode 2020 t/m 2022 97 sociale huurwoningen zijn/worden opgeleverd²¹, resteert voor de jaren 2023 en 2024 een opgave van 83 sociale huurwoningen. Met de geplande nieuwbouw en de plannen voor flexwoningen wordt voldaan aan de doelstelling voor de periode 2020 t/m 2024. VH
- P14. Vechtdal Wonen wil in 2023 in Lemelerveld 15 woningen bouwen, waarvan 13 met zorg (intramurale eenheden). De oplevering vindt waarschijnlijk in 2024 plaats. VdW

²¹ In 2020 33 woningen, in 2021 0 woningen en in 2022 64 woningen) in totaal 97 woningen zijn opgeleverd.

6.2 Flexibel bouwen

VechtHorst en de gemeente onderzoeken welke mogelijkheden er zijn om versneld woningen toe te voegen. Deze woningen kunnen afhankelijk van de financiële haalbaarheid, ligging en het sociaal beheer worden ingezet voor diverse doelgroepen. De gemeente heeft een externe projectleider aangesteld om de woningbouwrealisatie te versnellen.

Doelstelling

Partijen zoeken vanwege de grote woningbehoefte naar manieren om snel woningen te realiseren. Hierbij is het zaak naar het gehele proces te kijken inclusief procedures, participatie, infra en nuts. Waarbij ook de kwaliteit, woonkwaliteit, leefbaarheid en exploitatie berekening een rol spelen in de mogelijkheden.

De gemeente zoekt in 2023 twee locaties voor flexibel bouwen voor enkele tientallen tijdelijke woningen.

Prestatieafspraken 2023

P15. De gemeente zoekt in 2023 twee locaties voor flexibel bouwen.
--

Gem.

7. Overige doelgroepen

Opgave

In de woonvisie worden drie specifieke doelgroepen genoemd: starters, statushouders en woonwagenbewoners. Deze groepen hebben een specifieke woonbehoefte. Het recent verschenen programma *Een thuis voor iedereen* van het ministerie van BZK heeft als doel te zorgen voor voldoende betaalbare woningen voor alle aandachtsgroepen, met een evenwichtige verdeling over gemeenten en met de juiste zorg, ondersteuning en begeleiding. In dit programma staan de volgende aandachtsgroepen:

- Mensen met sociale en/of medische urgentie;
- Dak- en thuislozen;
- Statushouders;
- Mensen die uitstromen uit een intramurale instelling;
- Arbeidsmigranten;
- Studenten;
- Woonwagenbewoners.

7.1 Starters

Voor de leefbaarheid van de kernen is het belangrijk dat starters een betaalbare woning kunnen vinden. Bij nieuwbouw zorgt de gemeente voor het toevoegen van woningen voor één- en tweepersoonshuishoudens.

Doelstelling

Partijen willen ervoor zorgen dat starters die dat wensen, in Dalfsen een betaalbare woning kunnen kopen of huren. Want anders dreigt de huidige generatie jongeren tussen wal en schip te vallen. De gemeente heeft in 2020 onderzocht of de starterslening ook (weer) beschikbaar moet komen voor nieuwbouwwoningen. In september 2020 heeft de gemeenteraad ingestemd met het voorstel tot uitbreiding van de beschikbaarstelling met nieuwbouw.

In 2022 heeft VechtHorst een nieuwbouwcomplex aan de Burgemeester Backxlaan in Nieuwleusen voor een deel specifiek aan jongeren toegewezen. Of dat vaker gaat gebeuren is afhankelijk van de uitkomsten naar het verschil in wachttijden van de verschillende groepen woningzoekenden.

Prestatieafspraken 2023

P16. In 2023 onderzoeken de corporaties de gemiddelde wachttijd van de Corp. verschillende groepen woningzoekenden, zoals starters en ouderen.

7.2 Statushouders

Statushouders²² zijn vluchtelingen die een verblijfsvergunning hebben ontvangen zodat zij in Nederland mogen wonen. Iedere gemeente krijgt elk half jaar van de rijksoverheid een taakstelling om een aantal statushouders te huisvesten. Door de huidige oorlogen vragen veel vluchtelingen asiel aan in Nederland. Statushouders zijn vanwege hun inkomen aangewezen op de sociale huursector.

²² Ook wel 'vergunninghouders' genoemd.

Gemeenten doen hierbij vooral een beroep op de sociale huurwoningen van de woningcorporaties, maar hebben ook de inspanningsverplichting om alternatieve woonruimte te realiseren.

Doelstelling

Partijen willen de halfjaarlijkse taakstelling huisvesting statushouders realiseren door hen met voorrang te blijven huisvesten. Partijen hebben echter ook oog voor het belang van de overige woningzoekenden en het draagvlak en de draaglast in de wijken.

Een leefbare buurt behouden, is voorwaarde voor de huisvesting van de steeds groter wordende groep kwetsbare bewoners. Veelal gebeurt de huisvesting, door het beperkte aantal huurwoningen en mutaties, in dezelfde buurten en complexen. Partijen zijn daarbij gezamenlijk, binnen ieders eigen rol en verantwoordelijkheid, aan zet voor een zachte landing in de wijk.

Mocht door toename van de taakstelling en/of een tekort aan geschikte sociale huurwoningen, de huisvesting niet kunnen worden gerealiseerd, treden partijen met elkaar in overleg om gezamenlijk op een andere (tijdelijke, alternatieve) wijze tot huisvesting te komen.

In 2023 wordt de taakstelling fors verhoogd. De taakstelling voor het eerste halfjaar is de huisvesting van 35 statushouders. Uit overzichten van de afgelopen jaren is gebleken dat VechtHorst en Vechtdal Wonen per halfjaar gemiddeld circa 25 tot 30 statushouders hebben gehuisvest. Hieruit blijkt dat partijen de taakstelling niet kunnen halen via de reguliere verdeling van de vrijkomende huurwoningen. De gemeente heeft een projectleider aangesteld om snel extra woningen aan de huurvoorraad toe te voegen (flexibele bouw). Deze woningen zijn bedoeld voor een mix van statushouders en andere (spoed)zoekers in de huursector. Zie paragraaf 6.2.

De huurdersorganisaties begrijpen de noodzaak om statushouders te huisvesten, maar hebben zorg over de vraag of er voldoende woningen beschikbaar blijven voor de regulier woningzoekenden.²³

Reguliere afspraken

- R29. De gemeente realiseert de halfjaarlijkse wettelijke taakstelling huisvesting statushouders. De corporaties dragen daaraan bij door vrijkomende huurwoningen beschikbaar te stellen.
- R30. Indien de halfjaarlijkse taakstelling dermate hoog is dat de vorige afspraak ertoe zouden leiden dat de wachttijd voor de overige woningzoekenden onaanvaardbaar toeneemt, en/of de leefbaarheid in buurten onder druk komt te staan, treden partijen in overleg om aanvullende huisvestingsoplossingen te realiseren.
- R31. Gemeente en corporaties hebben oog voor de draagkracht en draaglast in de buurt. De gemeente faciliteert in het kader van de Wet inburgering adequate begeleiding van de nieuwkomers en bevordert hiermee de zachte landing in de buurt. Jaarlijks evalueren partijen hoe de huisvesting, begeleiding en onderlinge samenwerking gaat.

²³ Vanwege deze zorg geldt de handtekening van de voorzitters van TOEK en HOV voor alle in dit document opgenomen bepalingen, met uitzondering van afspraak R29.

R32. Elk halfjaar overleggen partijen met elkaar over de manier waarop de taakstelling voor het eerstvolgende halfjaar kan worden gerealiseerd.

Prestatieafspraken 2023

P17. Partijen spreken af in 2023 door versnelde nieuwbouw (zoals tijdelijk, flexbouw) woningen aan de huurvoorraad toe te voegen, voor diverse doelgroepen, waaronder statushouders. Gem.

7.3 Woonwagenbewoners

De gemeente en de corporaties hebben geen specifiek beleid voor het wonen in een woonwagen; woonwagenbewoners worden hetzelfde behandeld als bewoners van woningen. In de woonvisie van de gemeente is vastgelegd dat de bestaande woonwagenlocaties worden gehandhaafd, maar niet worden uitgebreid.

In juli 2018 heeft het ministerie van BZK het *Beleidskader gemeentelijk woonwagen- en standplaatsenbeleid* uitgebracht en ter uitwerking daarvan is in 2021 de *Wegwijzer gemeentelijk woonwagen- en standplaatsenbeleid* van de VNG verschenen. Beide documenten zijn bedoeld om het lokale woonwagenbeleid te herijken om daarmee recht te doen aan het mensenrechtelijk kader voor het wonen in een woonwagen. Dat kader wordt onder andere gevormd door uitspraken van het Europees Hof voor de Rechten van de Mens, waarin is geoordeeld dat woonwagenbewoners een eigen culturele identiteit hebben die bescherming van de overheid verdient.

Doelstelling

Partijen willen voldoen aan het mensenrechtelijk kader. Daartoe neemt de gemeente het initiatief om uiterlijk begin 2023 samen met VechtHorst de behoefte aan standplaatsen in beeld te brengen bij de huidige woonwagenbewoners, met behulp van de vragenlijst van de VNG. Op basis van de uitkomsten daarvan wordt in 2023 beoordeeld of – en zo ja, welke – aanpassingen van het beleid noodzakelijk zijn.

Prestatieafspraken 2023

P18. De gemeente neemt het initiatief om uiterlijk begin 2023 samen met VechtHorst de behoefte aan standplaatsen in beeld te brengen. Gem.

8. Monitoring en evaluatie

Twee maal per jaar – tijdens een voorjaars- en een najaarssessie – bespreken partijen de uitvoering van deze samenwerkingsovereenkomst. Tijdens dat overleg wordt besproken of de prestaties al dan niet zijn geleverd (en zo nee, waarom niet). Deze afspraak ontslaat partijen niet van de verplichting om tussentijds de andere partijen te melden als het nodig is de afgesproken prestaties bij te stellen.

De cyclus ziet er als volgt uit:

- Tijdens de voorjaarssessie evalueren partijen de prestaties van het voorafgaande jaar en bereiden ze het nieuwe bod voor het daaropvolgende jaar voor.
- Tijdens de najaarssessie monitoren partijen de prestaties van het lopende jaar en bereiden ze het opstellen van de prestatieafspraken voor het daaropvolgende jaar voor.

Dit jaarlijkse ritme voldoet aan het proces dat is vastgelegd in de Woningwet en maakt duidelijk dat het ondertekenen van deze samenwerkingsovereenkomst geen eenmalige activiteit is, maar een stap in een cyclus.

Wanneer dat actueel is, wordt niet alleen deze samenwerkingsovereenkomst geëvalueerd, maar – tegelijkertijd – ook de woonvisie, wanneer de looptijd van die woonvisie bijna ten einde is en de gemeente voorbereidingen treft voor het maken van een nieuwe woonvisie.

Reguliere afspraak

R33. Twee maal per jaar bespreken partijen de uitvoering van deze overeenkomst.

Prestatieafspraken 2023

P19. In 2023 zetten partijen een overlegstructuur op met werkgroepen om de voortgang van de gemaakte afspraken te borgen. De voortgang van de uitvoering van de prestatieafspraken uit deze werkgroepen wordt besproken in de kwartaalgesprekken met de bestuurders.	Gem.
--	------

Bijlage: Prestatieafspraken 2023

In deze bijlage zijn de prestatieafspraken herhaald die in dit document in een 'blauw kader' zijn geplaatst.

Wonen, Zorg en Welzijn

P1. In 2023 start VechtHorst de voorbereiding van de bouw van 31 zorggeschikte sociale huurwoningen (nultredenwoningen).	VH
P2. In 2023 stelt de gemeente een woonzorgvisie op over de huisvesting van aandachtsgroepen en betreft de corporaties daarbij.	Gem.

Betaalbaarheid

P3. De woningcorporaties herijken in 2023 hun huurbeleid. Onderdeel daarvan zijn instrumenten om de doorstroming te bevorderen.	Corp.
P4. De corporaties treffen de komende jaren energetische maatregelen aan hun bestaande woningen. In 2023 gaat het bij VechtHorst om ongeveer 64 woningen en Vechtdal Wonen voorziet nog 30 woningen van zonnepanelen.	Corp.
P5. In 2023 start de gemeente met uitvoeringsplannen. Hierbij worden ook de corporaties betrokken vanwege de verduurzaming van de sociale huursector.	Gem.
P6. De corporaties verkopen in 2023 in principe geen bestaande sociale huurwoningen vanwege de grote vraag daarnaar.	Corp.
P7. Om blijvend te kunnen sturen op de veranderende woningvraag/-behoefte, monitoren de corporaties in 2023 de zoektijd en slaagkansen van de verschillende doelgroepen.	Corp.
P8. Voor 2023 verstrekken gemeente en VechtHorst aan Humanitas een gezamenlijke subsidie voor thuisadministratie. Jaarlijks evalueren de gemeente en VechtHorst deze subsidie en leggen daarbij afspraken vast voor het jaar erna.	Gem. VH
P9. Ter uitvoering van het convenant <i>Vroegsignalering</i> maken partijen in 2023 werkafspraken.	Gem.

Bestaande voorraad

P10. Partijen evalueren in 2023 het convenant buurtbemiddeling.	Gem.
P11. Partijen evalueren in 2023 de samenwerking met de Sociale Kernteams	Gem.

Nieuwbouw

P12. VechtHorst heeft de ambitie om in 2023 te starten met de bouw van 47 eengezinswoningen. Voorwaarde hiervoor is VechtHorst heeft de ambitie om in 2023 te starten met de bouw van 47 eengezinswoningen. Voorwaarde hiervoor is dat de locatie tijdig bouwrijp is en dat de bouw van huurwoningen, ook bij een eventuele stagnering van de koopmarkt, mogelijk is.	VH
P13. VechtHorst zet zich in om in het daaropvolgende jaar (2024) circa 31 zorggeschikte sociale huurwoningen toe te voegen (Gruthuuske en Bibliotheeklocatie). Omdat de afspraak is om in de periode 2020 t/m 2024 180 sociale huurwoningen te bouwen en er in de periode 2020 t/m 2022 97	VH

sociale huurwoningen zijn/worden opgeleverd, resteert voor de jaren 2023 en 2024 een opgave van 83 sociale huurwoningen. Met de geplande nieuwbouw en de plannen voor flexwoningen wordt voldaan aan de doelstelling voor de periode 2020 t/m 2024.

P14. Vechtdal Wonen wil in 2023 in Lemelerveld 15 woningen bouwen, waarvan 13 met zorg (intramurale eenheden). De oplevering vindt waarschijnlijk in 2024 plaats. VdW

P15. De gemeente zoekt in 2023 twee locaties voor flexibel bouwen. Gem.

Overige doelgroepen

P16. In 2023 onderzoeken de corporaties de gemiddelde wachttijd van de verschillende groepen woningzoekenden, zoals starters en ouderen. Corp.

P17. Partijen spreken af in 2023 door versnelde nieuwbouw (zoals tijdelijk, flexbouw) woningen aan de huurvoorraad toe te voegen, voor diverse doelgroepen, waaronder statushouders. Gem.

P18. De gemeente neemt het initiatief om uiterlijk begin 2023 samen met VechtHorst de behoefte aan standplaatsen in beeld te brengen. Gem.

Monitoring en evaluatie

P19. In 2023 zetten partijen een overlegstructuur op met werkgroepen om de voortgang van de gemaakte afspraken te borgen. De voortgang van de uitvoering van de prestatieafspraken uit deze werkgroepen wordt besproken in de kwartaalgesprekken met de bestuurders. Gem.