

Prestatieovereenkomst Wonen Dalfsen 2010-2013

Overeenkomst tussen de gemeente Dalfsen, VechtHorst en de Veste

Prestatieovereenkomst Wonen Dalfsen 2010-2013

Overeenkomst tussen de gemeente Dalfsen, VechtHorst en de Veste



Juni 2010

COLOFON

Samenstelling

Wim Vos

Vormgeving binnenwerk

Secretariaat SGB0

Druk

BMC

SGB0

Onderzoek > Advies > Implementatie

Postbus 10242

2501 HE Den Haag

SGB0 098015

Niets uit deze publicatie mag worden verveelvoudigd, opgeslagen in een geautomatiseerd gegevensbestand en/of openbaar gemaakt door middel van druk, fotokopie of op welke andere wijze dan ook, zonder de voorafgaande schriftelijke toestemming van SGB0.

Aan de totstandkoming van deze publicatie is de grootst mogelijke zorg besteed. SGB0 kan echter niet aansprakelijk worden gesteld voor eventuele onjuistheden, noch kunnen aan de inhoud rechten worden ontleend.

INHOUDSOPGAVE

1	Inleiding	3
1.1	Aanleiding	3
1.2	Relatie tussen partijen	3
1.3	Samenwerking met partijen	4
1.4	Evaluatie van de prestatieafspraken 2008	4
1.5	Verzoek van de Veste om toelating in te trekken	4
1.6	Geschillen	5
1.7	Leeswijzer	5
2	Gezamenlijke ambitie van partijen	6
3	Nieuwbouw	8
3.1	Woningproductie	8
3.2	Grondprijzen en kavelgrootte	10
3.3	Bouwplicht	11
3.4	Rollator- en rolstoelgeschikte woningen	11
3.5	Verkoop van bestaande huurwoningen	12
3.6	Keuzevrijheid van bewoners	12
4	Doelgroepen	14
4.1	Jongeren	14
4.2	(Koop)starters	15
4.3	Senioren zonder beperking	15
4.4	Senioren met een beperking	16
4.5	Mensen met een fysieke beperking	16
4.6	Mensen met een verstandelijke beperking	17
4.7	Woonwagenbewoners	17
4.8	Statushouders	17
4.9	Daklozen	18
4.10	Huishoudens met een laag inkomen	19
5	Leefbaarheid	20
6	Duurzaamheid	21

7	Monitoring en evaluatie	22
7.1	Monitoring	22
7.2	Evaluatie	22
Bijlage 1	Bouwprojecten van VechtHorst en de Veste	23

De ondergetekenden,

1. Woonstichting VechtHorst, vertegenwoordigd door haar directeur-bestuurder, de heer W.H. Muijlwijk;
2. Woningstichting de Veste, vertegenwoordigd door haar directeur-bestuurder, de heer J.W.A. Sinke, de ondergetekenden 1 en 2 worden hierna gezamenlijk genoemd ‘de corporaties’.

en

3. De gemeente Dalfsen, vertegenwoordigd door de wethouder ruimtelijke ordening, wonen en volkshuisvesting, de heer E. Goldsteen, hierna te noemen ‘de gemeente’.

De corporaties en de gemeente worden samen aangeduid als ‘partijen’.

Overwegende als volgt:

Partijen hebben op 12 mei 2004 globale prestatieafspraken met elkaar gemaakt voor de periode 2004 tot en met 2007. Vervolgens zijn op 23 mei 2008 wat verder uitgewerkte afspraken gemaakt voor het jaar 2008. In dat document is opgenomen dat partijen de intentie hebben om vervolgens samen een nieuwe overeenkomst voor vier jaar af te sluiten.

Een intensieve samenwerking is nodig omdat partijen over eigen verantwoordelijkheden en complementaire middelen beschikken. Uitgaande van gelijkwaardigheid en de eigen taken en verantwoordelijkheden van de partijen zal worden samengewerkt aan de uitvoering van:

- het ‘Geactualiseerd woonplan gemeente Dalfsen 2007-2011’;
- het ‘Ondernemingsplan 2013’ van VechtHorst;
- het beleidsplan 2007-2011 ‘Altijd in de buurt’ van de Veste.

Partijen spreken af om deze prestatieovereenkomst met elkaar op te stellen en te ondertekenen. Jaarlijks zal worden bezien of er een actualisatie van de overeenkomst nodig is. Deze prestatieafspraken zijn een weergave van de wederzijdse inspanningsverplichtingen en het daarvoor benodigde onderlinge vertrouwen tussen partijen. Zij vormen de wederzijdse intenties, ambities en resultaten voor de periode van 2010 tot en met 2013.

Partijen verklaren – na goedkeuring door het college van burgemeester en wethouders en (voor zover nodig) de intern toezichthoudende organen van de afzonderlijke corporaties – te zijn overeengekomen hetgeen hierna in hoofdstuk 1 tot en met 7 is verwoord.

Deze overeenkomst kan worden aangehaald als ‘Prestatieovereenkomst Wonen Dalfsen 2010-2013’. Aldus in drievoud opgemaakt en getekend op 16 augustus 2010, te Dalfsen.

Gemeente Dalfsen,

E. Goldsteen

Wethouder ruimtelijke ordening, wonen en volkshuisvesting

Woonstichting VechtHorst,

W.H. Muijlwijk

Directeur-bestuurder

Woningstichting de Veste,

J.W.A. Sinke

Directeur-bestuurder

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Op 23 mei 2008 hebben de wettelijke vertegenwoordigers van de gemeente Dalfsen en de beide lokaal werkzame woningcorporaties – VechtHorst en de Veste – de ‘Prestatieafspraken 2008’ ondertekend. Die afspraken kunnen worden beschouwd als een uitwerking van het eerder door de gemeenteraad vastgestelde ‘Geactualiseerd woonplan gemeente Dalfsen 2007-2011’. In de prestatieafspraken zijn afspraken voor de korte termijn gemaakt die geen verder uitstel dulden.

Met deze nieuwe prestatieafspraken, die gelden voor de periode 2010 tot en met 2013, geven partijen aan dat zij voor een langere periode concrete afspraken met elkaar willen maken. Dit brengt tot uitdrukking dat partijen op een zakelijke manier met elkaar willen omgaan en weten wat zij van elkaar kunnen en mogen verwachten. Daarom staan in deze nieuwe prestatieovereenkomst niet uitsluitend de te leveren prestaties, maar wordt ook ingegaan op de relatie die partijen met elkaar hebben.

Het is belangrijk om gezamenlijk afspraken te maken over de prestaties die op lokaal niveau moeten worden geleverd en om die vast te leggen in een prestatieovereenkomst, omdat gemeente en woningcorporaties van elkaar afhankelijk zijn voor het realiseren van de lokale woonopgave. Samen sturen op ambities, elkaar contracteren op prestaties en beoordelen op resultaten dragen daaraan bij. Dit vereist een goede onderlinge samenwerking en het maken van resultaatgerichte en meetbare afspraken.

1.2 Relatie tussen partijen

De gemeente en de beide corporaties zijn elkaars natuurlijke partner voor woningontwikkeling en -beheer in de gemeente Dalfsen. Gegeven de bijzondere positie ten opzichte van andere ontwikkelende partijen en hun bereidheid om binnen de gemeente Dalfsen te investeren, wil de gemeente op basis van vertrouwen met beide corporaties zaken doen. Langjarig commitment met de gemeente leidt tot een prominente rol van de beide corporaties bij de dienstverlening op het brede terrein van het wonen, herstructurering en het ontwikkelen van nieuwe gebieden. Kortom: tot prestaties die de samenleving van hen mag verwachten. Samenwerking leidt tot een hoger maatschappelijk rendement omdat de revenuen van de corporaties bij de ontwikkeling van vastgoed weer worden geïnvesteerd binnen de gemeentegrens.

Deze nieuwe prestatieovereenkomst vervangt de ‘Prestatieafspraken 2008’, maar laat de separaat daarvan gemaakte afspraken tussen partijen ongemoeid. Dit betekent bijvoorbeeld dat de gemeente de afspraken respecteert die zij eerder met de Veste heeft gemaakt rond de grondoverdracht in Lemelerveld en Nieuwleusen.

1.3 Samenwerking met partijen

Partijen zullen niet alleen samenwerken met elkaar, maar ook met andere partijen. Voor de gemeente is het Plaatselijk Belang een belangrijk aanspreekpunt als het gaat om de leefomgeving van de kern. VechtHorst heeft de ambitie om met gemeenten en maatschappelijke partners en bewoners plannen te maken per buurt, wijk en kern. Lokale partners – zoals de plaatselijke belangenorganisaties, Welzijn Ouderen en lokale zorgpartijen – zullen meer en meer worden opgezocht. De Veste beschouwt intensief contact met de omgeving als een voorwaarde om nieuwe producten te ontwikkelen en draagvlak bij de bevolking, gemeente en andere partners te creëren.

1.4 Evaluatie van de prestatieafspraken 2008

De ‘Prestatieafspraken 2008’ bevatten zowel uitgangspunten voor een goede en evenwichtige volkshuisvesting in de gemeente als concreter geformuleerde prestaties. Voor zover de prestaties meetbaar zijn, zijn ze vrijwel allemaal gerealiseerd of worden ze dat op korte termijn. Bij het evalueren van de gemaakte afspraken hebben partijen de wens uitgesproken om:

- ook deze nieuwe prestatieovereenkomst met de drie partijen gezamenlijk op te stellen;
- de nieuwe overeenkomst een langere looptijd te geven;
- de nieuwe afspraken meer SMART te formuleren, waardoor partijen elkaar gemakkelijker kunnen aanspreken op de geleverde prestaties en het al dan niet behalen van de afgesproken prestaties.

1.5 Verzoek van de Veste om toelating in te trekken

De woningcorporaties in Nederland zijn zogenoemde ‘toegelaten instellingen’. Ze zijn bij hun oprichting toegelaten conform de Woningwet, om in aanmerking te kunnen komen voor subsidies en belastingvrijstellingen. Inmiddels zijn die voordelen van de toelating verleden tijd. Sterker, per saldo begint de toelating te knellen omdat woningcorporaties met wettelijke eisen worden geconfronteerd die niet gelden voor andere marktpartijen. Een voorbeeld daarvan is de voor corporaties ongelijke invoering van de integrale vennootschapsbelasting.

Om deze reden heeft de Veste aan de minister van Wonen, Wijken en Integratie gevraagd om haar toelating in te trekken. Niet om haar doelstelling te wijzigen en niet om af te zijn van het toezicht door de minister op de corporatie. Maar om een gelijk speelveld – level playingfield – te bereiken ten opzichte van de marktpartijen.

De gemeente maakt de prestatieovereenkomst niet met twee toegelaten instellingen, maar met twee woningcorporaties die willen investeren in Dalfsen. Omdat de Veste heeft uitgesproken dat haar sociale ambitie niet wijzigt als de toelating vervalt, heeft de uitkomst van deze juridische procedure geen gevolgen voor deze prestatieovereenkomst.

Mocht dat wél zo zijn, dan kunnen partijen een beroep doen op de ‘geschillenregeling’, zie paragraaf 1.6.

1.6 Geschillen

Partijen gaan ervan uit dat zij de prestaties kunnen leveren die in deze overeenkomst zijn overeengekomen. 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 drie partijen besproken. Als dit niet tot overeenstemming leidt, wordt de overeenkomst als ontbonden beschouwd.

1.7 Leeswijzer

Na dit algemene hoofdstuk volgen in hoofdstuk 2 de belangrijkste opgaven voor de woningmarkt in Dalfsen. De conclusies daarvan worden in de hoofdstukken 3, 4, 5 en 6 omgezet in opgaven en concrete afspraken. Het afsluitende hoofdstuk 7 gaat in op de monitoring en evaluatie.

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?

De belangrijkste thema's zijn:

1. Prettige en gemengde woonwijken

Partijen streven naar prettige en gemengde woonwijken. Dit betekent dat:

- er niet alleen een goede woning nodig is, maar ook een prettige woonomgeving: een omgeving met voorzieningen, waar men zich ontspant en contacten onderhoudt. Kortom: een omgeving waar men zich thuis voelt. VechtHorst gaat daarom werken vanuit de focus op wijken.
- in de wijk kan worden gekozen tussen huur- en koopwoningen en tussen prijs en kwaliteit;
- de inzet voor alle doelgroepen zoveel mogelijk wordt verdeeld over de kernen.

Middelen om dit via het woonbeleid te bereiken, zijn het nieuwbouwprogramma en herstructureringsprojecten.

2. Evenwichtige bevolkingssamenstelling

De bevolking van Dalfsen wordt gemiddeld steeds ouder. Dit proces van ontgroening (er worden minder kinderen geboren) en vergrijzing (mensen worden steeds ouder) wordt nog versterkt doordat jongeren van 15 tot 25 jaar zijn vertrokken uit de gemeente. Het gaat hierbij voor het grootste deel om alleenstaanden. Ook gaan landelijke prognoses uit van een krimp van de bevolking na 2020. Daarom krijgen de starters op de koopwoningmarkt en de jongeren die het ouderlijk huis willen verlaten, extra aandacht van partijen.

3. Leefbaarheid

De gemeente bestaat uit meerdere kernen met elk een eigen karakter. Partijen zien de leefbaarheid in de individuele kernen als een gezamenlijke verantwoordelijkheid. Naast initiatieven van de gemeente of van de corporaties worden hiertoe gezamenlijk initiatieven ontwikkeld.

4. Duurzaamheid

De gemeente wil actief duurzaamheidsbeleid voeren. Een belangrijk onderdeel hierbij is de reductie van de CO₂-uitstoot. Het gemeentebestuur heeft als ambitie 'Dalfsen CO₂-neutraal in 2025'.

Deze vier thema's leiden tot de volgende onderwerpen met subonderwerpen. Per onderwerp is tussen haakjes aangegeven op welk thema het betrekking heeft. Deze onderwerpen worden in de hoofdstukken 3 tot en met 6 verder uitgewerkt. Elk hoofdstuk begint met het formuleren van de ambitie van de partijen.

Tabel 1 Onderwerpen van deze prestatieafspraken

Onderwerp	Subonderwerp
Nieuwbouw (1)	Woningproductie
	Grondprijzen en kavelgrootte
	Bouwplicht
	Rollator- en rolstoelgeschikte woningen
	Verkoop van bestaande huurwoningen
	Keuzevrijheid van bewoners
Doelgroepen (2)	Jongeren
	(Koop)starters
	Senioren (met en zonder beperking)
	Mensen met een fysieke beperking
	Mensen met een verstandelijke beperking
	Woonwagenbewoners
	Statushouders
	Daklozen
	Huishoudens met een laag inkomen
Leefbaarheid (3)	Leefbaarheid
Duurzaamheid (4)	Duurzaamheid

3 Nieuwbouw

Ambitie van partijen

Doordat de gemiddelde grootte van een huishouden steeds kleiner wordt en niet alle woningen meer voldoen aan de huidige eisen die (vooral de oudere) bewoners stellen, zijn er nieuwe woningen nodig. Voor partijen zijn de woonwensen van de bewoners het uitgangspunt. Zij willen die wensen zoveel mogelijk faciliteren.

3.1 Woningproductie

In bijlage 1 zijn de nieuwbouw- en herstructureringsprojecten genoemd van VechtHorst en de Veste voor de jaren 2010 tot en met 2013.

Gemiddelde productie per jaar

Het geactualiseerde woonplan hanteert bij de gemiddelde woningproductie in de periode 2007-2011 de volgende verdeling over de kernen:

- Dalfsen: 28%;
- Nieuwleusen: 45%;
- Lemelerveld: 23%;
- Hoonhorst: 2%;
- Oudleusen: 2%.

Differentiatie van de nieuwbouw

Bij de differentiatie van de woningen in uitbreidingsplannen hanteert de gemeente de volgende verdeling:

- 30% huur (betaalbaar¹);
- 20% sociale koop²;
- 50% markt.

VechtHorst voelt zich verantwoordelijk om het grootste deel van de betaalbare huurwoningen te realiseren. Maar vanwege de onrendabele investering die dit vergt, acht zij zichzelf hiertoe uitsluitend in staat als zij voldoende bestaande huurwoningen verkoopt. VechtHorst streeft ernaar om per verkochte woning voldoende opbrengsten te genereren om daarmee twee nieuwe huurwoningen te kunnen terugbouwen.

¹ Dit zijn per 1 juli 2009 woningen met een huurprijs van € 647,53. Deze huurprijsgrens wordt elk jaar op 1 juli herzien.

² Hiervoor gelden de koopsomgrenzen die door de provincie zijn opgelegd: voor tussenwoningen maximaal € 154.000 en voor hoekwoningen maximaal € 176.000.

Bouw van huurwoningen

Op dit moment geldt bij de nieuwbouw van huurwoningen een geografische verdeling: de Veste bouwt de nieuwe huurwoningen in Lemelerveld en VechtHorst in de overige kernen.

Partijen spreken af dat deze geografische verdeling tijdens de periode van deze prestatieovereenkomst wordt gehanteerd bij de nieuwbouw van huurwoningen. De gemeente vraagt eerst aan de in betreffend gebied opererende corporatie of zij het project wil realiseren. Wil of kan deze corporatie het project niet realiseren, dan richt de gemeente zich met haar vraag tot de andere corporatie. Wil of kan ook deze het project niet realiseren, dan richt de gemeente zich tot een andere woningcorporatie.

Vervanging van woningen – sloop/nieuwbouw – gebeurt door de corporatie die eigenaar is van de te slopen woningen.

Partijen hebben oog voor de betaalbaarheid. Op basis van een onderzoek van SGB0 in 2002 hebben zij eerder afgesproken om de sociale voorraad huurwoningen – het aantal huurwoningen waarvoor huurtoeslag beschikbaar is³ – vast te stellen op 1.000 woningen (in Dalfsen 438, in Nieuwleusen 343, in Lemelerveld 173, in Hoonhorst 24 en in Oudleusen 22). Vanwege de wens van het gemeentebestuur – zoals vastgesteld in het ‘Geactualiseerd Woonplan gemeente Dalfsen 2007-2011’ – en de corporaties om het aantal huurwoningen in de gemeente te laten toenemen, streven partijen ernaar om de sociale voorraad van 1.000 huurwoningen te laten groeien met 30% van alle nieuw te bouwen woningen in de gemeente.

Bouw van sociale koopwoningen

De afgelopen jaren bouwde de Veste alle sociale koopwoningen in de gemeente. Het gemeentebestuur vindt het belangrijk dat huishoudens met een laag inkomen een sociale koopwoning kunnen kopen tegen een prijs die zo laag mogelijk is en wil daarom de regie houden over deze categorie, zodat (meer) marktwerking mogelijk wordt. Anderzijds beseft zij dat de corporaties financiën nodig hebben om onrendabele investeringen te kunnen doen (zoals de bouw van betaalbare huurwoningen). Daarom komen partijen met elkaar overeen dat de gemeente aan de corporatie voor iedere sociale huurwoning die zij bouwt op een uitbreidingslocatie, een bedrag van € 5.000 betaalt. Hierbij geldt geen maximum. Uitbetaling van deze gemeentelijke bijdrage vindt plaats na afloop van het kalenderjaar waarin de woning (bij het CBS) is gereed gemeld. Deze afspraak geldt niet voor De Nieuwe Landen te Lemelerveld, waar op basis van eerder gemaakte afspraken bij grondoverdracht het recht op realisatie van sociale koopwoningen is verkregen.

Prestatieafspraken

- | |
|---|
| <ol style="list-style-type: none">1. De corporaties realiseren de nieuwbouw- en herstructureringsplannen die zijn vermeld in bijlage 1. |
|---|

³ Dit zijn per 1 juli 2009 woningen met een huurprijs tot € 647,53. Deze huurprijsgrens wordt elk jaar op 1 juli herzien.

2. Voor de bouw van huurwoningen geldt de huidige geografische verdeling tussen beide corporaties.
3. Partijen streven ernaar om de sociale voorraad van 1.000 huurwoningen waarvoor huurtoeslag beschikbaar is, te laten groeien met 30% van alle nieuw te bouwen woningen in de gemeente.
4. De gemeente betaalt na afloop van ieder kalenderjaar aan de corporatie een bedrag van € 5.000 voor iedere in dat kalenderjaar gereed gemelde sociale huurwoning.

3.2 Grondprijzen en kavelgrootte

De gemeente verkoopt bouwgrond voor sociale huurwoningen aan de corporaties voor een prijs die lager is dan de marktwaarde. Hieruit blijkt dat de gemeente wil meewerken aan het realiseren van betaalbare huurwoningen. Voor sociale koopwoningen heeft Deloitte het gemeentebestuur geadviseerd om de marktwaarde te hanteren omdat het verlenen van een korting niet is toegestaan op basis van Europese aanbestedingsregels.

De volgende grondprijzen gelden voor het jaar 2010:

Tabel 2 Grondprijzen 2010 woningbouwterreinen

Locatie en woningtype	Grondprijs per m ² (excl. BTW)
<i>Muldersveld – Oudleusen</i>	
Vrijstaand	€ 259,60
Twee-onder-een-kap	€ 178,90
<i>De Koele – Hoonhorst</i>	
Vrijstaand	€ 259,60
Twee-onder-een-kap	€ 178,90
<i>Westerbouwlanden – Nieuwleusen</i>	
Vrijstaand aan water	€ 300,80
Twee-onder-een-kap	€ 178,90
Twee-onder-een-kap aan water	€ 198,90
<i>Nieuwe Landen – Lemelerveld</i>	
Vrijstaand	€ 259,60
Vrijstaand aan water	€ 300,80
Twee-onder-een-kap	€ 178,90
<i>Gerner Marke</i>	
Vrijstaand bungalow	€ 336,50
Vrijstaand eengezinswoning	€ 259,60
Twee-onder-een-kap	€ 178,90
<i>Alle plannen</i>	
Sociale huurwoning	€ 124,70
Sociale koopwoning	€ 178,90

De kavelgrootte van de betaalbare huurwoningen bedraagt gemiddeld 200 m². De gemeente stelt aan het einde van elk jaar de kavelprijzen vast voor het volgende jaar.

5. Voor 2010 gelden de volgende grondprijzen: € 124,70 voor sociale huur, € 178,90 voor sociale koop, € 178,90 voor een twee-onder-een-kap en – in principe – € 259,60 voor een vrijstaande woning.
6. De kavelgrootte van de betaalbare huurwoningen bedraagt gemiddeld 200 m².
7. De gemeente stelt aan het einde van elk jaar de kavelprijzen vast voor het volgende jaar.

3.3 Bouwplicht

Partijen vinden het belangrijk dat vooral ten tijde van de huidige economische stagnatie de woningbouwproductie op tempo blijft. Daarom wordt afgesproken dat bouwgrond, die de gemeente aan corporaties heeft aangeboden waarvoor geen publiekrechtelijke beperkingen gelden, binnen negen maanden in productie wordt genomen. Niet in productie genomen bouwgrond vervalt na afloop van deze termijn aan de gemeente, zonder enig recht op vergoeding voor geleden schade c.q. gemaakte kosten, tenzij er sprake is van een onvoorziene omstandigheid waardoor productie niet mogelijk is. In dergelijke gevallen kan de gemeente op een met reden omkleed verzoek van de corporatie besluiten om de termijn met maximaal negen maanden te verlengen.

8. Corporaties zeggen toe om de van de gemeente gekochte bouwgrond binnen negen maanden in productie te nemen.

3.4 Rollator- en rolstoelgeschikte woningen

Vanwege de voortgaande vergrijzing van de bevolking is het belangrijk dat zo veel mogelijk nieuwe woningen worden gebouwd die voldoen aan de eisen van de ouder wordende bewoners, zodat zij niet behoeven te verhuizen zodra ze lichamelijke beperkingen krijgen. Daarom spreken partijen af om woningen die zijn bedoeld voor:

- 24-uurs fysieke zorg, rolstoelgeschikt te bouwen;
- senioren, rollatorgeschikt te bouwen.

Bij de planvorming van deze nieuwbouwprojecten vindt in een vroegtijdig stadium overleg plaats met gebruikers (en Wmo-consulenten) van de gemeente. Daar waar het gewenst is om bestaande seniorenwoningen rollatorgeschikt te maken, treedt de corporatie en de gemeente hierover in overleg.

Bij nieuwbouw en vernieuwbouw van andere woningen zullen partijen op basis van specifieke situaties onderdelen van het WoonKeur⁴ toepassen. Per project zal worden

⁴ In het keurmerk WoonKeur zijn eisen opgenomen voor nieuw te bouwen woningen. Een woning met WoonKeur kent een hoog niveau van gebruikskwaliteit, inbraak- en sociale veiligheid, valveiligheid, toegankelijkheid en flexibiliteit. In WoonKeur zijn het voormalige seniorenlabel, het politiekeurmerk, bouwen volgens het handboek voor Toegankelijkheid en de VAC-Kwaliteitswijzer ondergebracht. Het WoonKeurmerk bestaat uit een basispakket en drie facultatieve pluspakketten: gebruikskwaliteit, veiligheid en toekomstwaarde.

bepaald tot welke eisen dit leidt voor de toegankelijkheid van de woningen en de woonomgeving.

Prestatieafspraken

9. Nieuwe woningen die zijn bedoeld voor 24-uurs fysieke zorg worden rolstoelgeschikt gebouwd.
10. Nieuwe woningen die zijn bedoeld voor senioren worden rollatorgeschikt gebouwd.
11. Bij nieuwbouw en vernieuwbouw passen partijen op basis van specifieke situaties onderdelen toe van het WoonKeur.

3.5 Verkoop van bestaande huurwoningen

Om de noodzakelijke onrendabele investeringen te kunnen doen, zijn de woningcorporaties genoodzaakt om bestaande huurwoningen te verkopen. Verkoop honoreert daarnaast de wens van starters om een betaalbare woning te kunnen kopen. Het is echter belangrijk dat er voldoende betaalbare huurwoningen beschikbaar blijven voor de huishoudens met een laag inkomen. Daarom spreken partijen af om de huidige sociale voorraad huurwoningen te laten groeien. Verwezen wordt naar afspraak 3 in paragraaf 3.1.

De verkoop van bestaande huurwoningen leidt niet tot een beperking van de differentiatie in de prijzen van de voorraad huurwoningen. VechtHorst wijst de te verkopen huurwoningen namelijk aan op basis van de strategische positie van complexen. Dit betekent dat niet uitsluitend de goedkope huurwoningen worden verkocht. En de huurprijzen van de woningen die de Veste verkoopt, blijken een goede afspiegeling te zijn van de totale voorraad huurwoningen van de corporatie.

3.6 Keuzevrijheid van bewoners

Partijen vinden het belangrijk dat een bewoner iets te kiezen heeft. Want dat leidt tot ‘goede wijken’: wijken met een keuze tussen huur en koop en tussen prijs en kwaliteit. Met de verkoop van bestaande huurwoningen kunnen de corporaties voor de mensen met een koopwens een grote rol spelen. Een ander geschikt middel om meer conform de wens van de consument te bouwen, is het geven van meer bevoegdheden aan de toekomstige eigenaar-bewoner. Partijen zien hierbij de volgende mogelijkheden:

- Individueel particulier opdrachtgeverschap: het bouwen op een vrije kavel.
- Collectief particulier opdrachtgeverschap: het gezamenlijk met anderen bouwen van een complex woningen.

- Pilots die de keuzevrijheid van bewoners vergroten: de gemeente biedt graag de ruimte voor dergelijke initiatieven. Een voorbeeld daarvan is de zogenoemde ‘kluswoning’⁵ van VechtHorst en Wonen op bestelling⁶ van de Veste.
- Een houding van de beide corporaties die ruimte geeft aan de keuzevrijheid voor hun (toekomstige) bewoners. Een voorbeeld hiervan is dat:
 - o VechtHorst niet langer woningen labelt die kunnen worden verkocht, maar juist de woningen labelt die niet mogen worden verkocht;
 - o de Veste in principe alle bewoners de keuze laat tussen huren en kopen.

Prestatieafpraak

12. Keuzevrijheid van bewoners is voor partijen een uitgangspunt.

⁵ Dit is een oude huurwoning die vrij komt als de bewoner vertrekt. VechtHorst kan dan de woning grondig opknappen en vervolgens verkopen, maar kan de woning ook in de huidige staat verkopen tegen een extra lage prijs.

⁶ Dit is een recent initiatief om woningzoekenden te laten kiezen wat ze willen en hun eigen woning samen te laten stellen. De woningzoekenden kunnen via het internet hun favoriete huis samenstellen door te kiezen uit drie formaten kavels, drie groottes van de huizen, of het een hoek- of tussenwoning moet worden en of men wil kopen of huren. Voor dit initiatief is een kavel nodig met een maximale diepte van 25 meter. Dit levert goedkope woningen op: ze worden geleverd tegen kostprijs.

4 Doelgroepen

Ambitie van partijen

Partijen voelen zich gezamenlijk verantwoordelijk voor het ondersteunen van de groepen bewoners die problemen ondervinden in het zelf vinden van adequate huisvesting. Deze ondersteuning draagt bij aan een gedifferentieerde bevolkingssamenstelling. Partijen onderscheiden in deze prestatieovereenkomst de volgende groepen:

1. Jongeren;
2. (Koop)starters;
3. Senioren zonder beperking;
4. Senioren met een beperking;
5. Mensen met een fysieke beperking;
6. Mensen met een verstandelijke beperking;
7. Woonwagenbewoners;
8. Statushouders;
9. Daklozen;
10. Huishoudens met een laag inkomen.

4.1 Jongeren

De gemeente heeft specifieke aandacht voor jongeren en streeft naar voldoende mogelijkheden voor deze groep. Dit omdat jongeren de volwassenen van de toekomst zijn en zij jongeren wil vasthouden voor een gezonde bevolkingssamenstelling. Veel jongeren willen zelfstandig gaan wonen, maar ondervinden daarbij financiële knelpunten. Partijen gaan daarom onderzoeken of het mogelijk is om kleine, goedkope appartementen te bouwen, bijvoorbeeld in bestaande te renoveren woningen. Het VAB-beleid van de gemeente (beleid voor hergebruik van vrijstaande agrarische bebouwing) biedt mogelijkheden om vrijkomende karakteristieke gebouwen te verbouwen tot wooneenheden.⁷ Er is binnen de gemeente een pilotproject uitgevoerd, waarbij kleinere wooneenheden in een VAB zijn gerealiseerd.

Sommige jongeren willen vanwege problemen die zij ondervinden (thuis of op school) verhuizen naar goedkope woonruimte. Van de partijen in het veld is het signaal ontvangen dat het vinden van woonruimte voor crisisopvang heel beperkt is. Ook het aanbod voor begeleid wonen is beperkt. Dit is echter niet een probleem dat Dalfsen als individuele gemeente kan oplossen. Het is een regionaal probleem en zal dus regionaal moeten worden opgelost. Daarom zal de gemeente in overleg met de centrumgemeente Zwolle, de regiogemeenten en de zorginstellingen regionale afspraken maken over woonruimte voor crisisopvang.

⁷ Als het gaat om hergebruik van bestaande karakteristieke bebouwing heeft de gemeente een voorkeur voor hergebruik in plaats van sloop.

13. Partijen zoeken in 2010 en 2011 naar mogelijkheden om kleine, goedkope appartementen te bouwen voor jongeren.
14. De gemeente evalueert in 2010 het VAB-beleid, op basis waarvan partijen eind 2011 concrete prestatieafspraken maken.
15. De gemeente maakt in overleg met Zwolle, de regiogemeenten en de zorginstellingen regionale afspraken over woonruimte voor crisisopvang van jongeren.

4.2 (Koop)starters

Op de bestaande koopwoningenmarkt worden verreweg de meeste woningen verkocht aan inwoners uit de gemeente. Maar de prijzen – vaak boven € 250.000 – zijn te hoog voor degenen die voor het eerst een woning kopen. Voor deze groep biedt de gemeente sinds 1 januari 2008 VROM-startersleningen aan. Andere mogelijkheden zijn:

- kaveluitgifte waarop de eigenaar zelf een woning kan (laten) bouwen. Van het totale aantal uit te geven kavels in de vrije sector is 50% bestemd voor starters;⁸
- betaalbaar bouwen (verwezen wordt naar paragraaf 3.1);
- verkopen van bestaande huurwoningen tegen een gereduceerde prijs. Zowel VechtHorst (Slimmer Kopen®) als de Veste geven korting op de getaxeerde waarde;
- verschillende vormen tussen huren en kopen (zoals Koopgarant en Koop Goedkoop).

16. Van het totale aantal uit te geven kavels in de vrije sector is 50% bestemd voor starters.

4.3 Senioren zonder beperking

Om senioren te ondersteunen bij het vinden van een geschikte woning voordat zij lichamelijke beperkingen gaan ondervinden, biedt de gemeente 15% van het totale aantal uit te geven kavels in de vrije sector aan senioren aan (bij de kaveluitgifte gedefinieerd als 55-plussers).¹⁰ Daarnaast streven partijen ernaar om zoveel mogelijk nieuwe woningen rollatorgeschikt te maken (zie paragraaf 3.4).

Regelmatig krijgen makelaars vragen over mogelijkheden voor wonen in VAB's met meerdere huishoudens. Het gemeentelijke VAB-beleid – zie paragraaf 4.1 – biedt daartoe mogelijkheden.

⁸ Dit percentage is gebaseerd op het 'Geactualiseerd Woonplan gemeente Dalfsen 2007-2011' en kan wijzigen bij het vaststellen van een nieuwe Woonnota 2011 e.v.

⁹ De lagere aankoop prijs maakt de woning bereikbaar voor de koper. Kopers krijgen 10, 20 of 25% korting op de aankoop prijs van een woning. Als zij hun woning weer willen verkopen, dan moeten zij deze eerst aanbieden aan VechtHorst. VechtHorst betaalt de destijds overeengekomen aankoop prijs terug aan de koper, waarbij de waardevermeerdering of -vermindering aan de hand van taxatie en kortingspercentage wordt vastgesteld. VechtHorst heeft geen terugkoop plicht.

¹⁰ Dit percentage is gebaseerd op het 'Geactualiseerd Woonplan gemeente Dalfsen 2007-2011' en kan wijzigen bij het vaststellen van een nieuwe Woonnota 2011 e.v.

- | |
|--|
| <p>17. Op uitbreidingslocaties is 15% van het aantal uit te geven kavels in de vrije sector bestemd voor senioren.</p> |
|--|

4.4 Senioren met een beperking

Ondanks dat mensen gemiddeld langer vitaal zijn, neemt door de voortgaande vergrijzing het aantal mensen met een beperking toe. Het doel van de gemeente is om deze mensen zo lang mogelijk zelfstandig te laten wonen in hun eigen omgeving. De gemeente wil hen hierbij vooral faciliteren, stimuleren en informeren en gaat daarbij uit van de kracht van de burgers en van de sociale samenhang in wijken en kernen. De gemeente wil echter nadrukkelijk kijken naar de eigen verantwoordelijkheid bij het wonen. Want mensen investeren tijdens hun hele leven in hun woning, dus kunnen dat ook doen bij het zien aankomen van gebreken als gevolg van het ouder worden, zonder van de gemeente te verlangen dat zij de vereiste aanpassingen betaalt.

Om hen goed te huisvesten, werken partijen aan het realiseren van drie woonzorglocaties:

- In het centrum van Dalfsen, rond het verzorgingshuis Rosengaerde door VechtHorst.
- In Lemelerveld, mogelijk aan de Meester Gorisstraat/Kampfstraat door de Veste.
- In Nieuwleusen, rond de Hulstkampen door 't Zand.

- | |
|---|
| <p>18. In Dalfsen, Nieuwleusen en Lemelerveld worden in samenwerking met de direct betrokken partijen op het gebied van wonen, welzijn en zorg, drie woonzorglocaties gerealiseerd.</p> |
|---|

4.5 Mensen met een fysieke beperking

Om snel en adequaat te handelen, kunnen mensen die in een bestaande huurwoning wonen een beroep doen op de zogenoemde “€ 1.000-regeling”. Deze regeling is persoonsgebonden en houdt in dat de corporatie bij de eerste aanvraag¹¹ van een huurder voor een Wmo-woonvoorziening maximaal € 1.000 (inclusief toezicht) voor haar rekening neemt.

Bij wooncomplexen die zijn of worden gebouwd treden de gemeente en de corporatie in overleg als sprake is van noodzakelijke aanpassingen. Uitgangspunt is goede communicatie in een zo vroeg mogelijk stadium van de bouw van een wooncomplex. Specifiek met betrekking tot de toegankelijkheid van een wooncomplex (met name elektrische deuropeners) zullen gemeente en corporatie elk 50% van de kosten voor hun rekening nemen als hierbij de noodzaak is aangetoond voor één of meer bewoners van het betreffende complex.

¹¹ Een eerste aanvraag is in dit verband een aanvraag waar de corporatie (o.a. financieel) bij betrokken is. Er kunnen namelijk al eerder in de betreffende woning voorzieningen zijn verstrekt waar de corporatie helemaal niet bij betrokken is geweest. Bijvoorbeeld de plaatsing van een traplift.

Prestatieafspraken

19. Kleine woningaanpassingen in het kader van de Wmo komen tot een bedrag van € 1.000 per woning voor rekening van de woningcorporaties, indien er sprake is van een eerste aanvraag.
20. De gemeente is bereid om bij wooncomplexen die moeten worden aangepast in verband met toegankelijkheid, 50% van deze kosten te betalen.

4.6 Mensen met een verstandelijke beperking

Binnen de gemeente is stichting Philadelphia actief op drie locaties (in Dalfsen en Nieuwleusen), waar mensen met een verstandelijke beperking zelfstandig wonen en door Philadelphia worden begeleid. Ook heeft VechtHorst in 2007 negen appartementen voor de RIBW in de voormalige Rabobank te Lemelerveld opgeleverd. Daarnaast is voor deze doelgroep op de locatie in Nieuwleusen vervangende nieuwbouw gerealiseerd en heeft Sprank een logeerhuis in Dalfsen.

Omdat partijen niet precies weten wat de woonbehoefte is, zal er in 2011 een onderzoek worden gedaan naar de mensen met een verstandelijke beperking die nu (nog) in het ouderlijk huis wonen. Bekeken wordt of het – bij voldoende animo – mogelijk is hiervoor een kleinschalig woonproject te realiseren. Hierbij kan ook contact worden opgenomen met andere dan bovengenoemde partijen.

Prestatieafspraken

21. Partijen onderzoeken in 2011 de mogelijkheden van realisatie van een woonproject voor mensen met een verstandelijke beperking die nu (nog) in het ouderlijk huis wonen.
22. De gemeente verleent zoveel mogelijk medewerking aan woonprojecten voor mensen met een verstandelijke beperking.

4.7 Woonwagengewoners

In de gemeente Dalfsen bestaat steeds minder behoefte aan deze vorm van wonen. De bestaande woonwagendplaatsen worden in stand gehouden, maar er worden geen nieuwe locaties aangelegd.

Prestatieafpraak

23. De gemeente houdt de bestaande woonwagendplaatsen in stand.

4.8 Statushouders

Ter uitvoering van de jaarlijkse taakstelling die de gemeente ontvangt van het Rijk, proberen partijen, samen met Vluchtelingenwerk, voor statushouders voldoende geschikte woningen te vinden. De nadruk ligt hierbij steeds meer bij alleenstaanden en

steeds minder bij gezinnen. Er wordt gestreefd naar een evenwichtige spreiding over wijken van de gemeente in relatie tot beschikbare woningen.

Partijen beschouwen de huisvesting van statushouders als een gezamenlijke verantwoordelijkheid. De woningcorporaties zeggen toe dat zij de taakstellingen onderling verdelen op basis van het aantal woningen dat zij in de gemeente bezitten. Dit betekent dat VechtHorst 93% en de Veste 7% van de taakstelling voor haar rekening neemt.

De gemeente is bereid een financiële bijdrage te verlenen in verband met de kosten die zijn gemoeid met het geschikt maken van woningen voor de kamergewijze huisvesting (van alleenstaanden). Op dit moment is het lastig om aan te geven hoe hoog de bijdrage zal zijn of welk percentage van de kosten voor rekening van de gemeente komt. Daarom spreken partijen af om dit in het specifieke geval te bespreken en op basis van de ervaringen concrete afspraken te maken zodra deze prestatieovereenkomst wordt geactualiseerd.

Prestatieafspraken

- | |
|--|
| <p>24. De corporaties werken mee om de taakstelling voor huisvesting van statushouders te realiseren. Zij verdelen de taakstellingen onderling op basis van het aantal woningen dat zij in de gemeente bezitten (VechtHorst 93% en de Veste 7%).</p> <p>25. De gemeente is bereid een financiële bijdrage te verlenen in verband met de kosten die zijn gemoeid met het geschikt maken van woningen voor de kamergewijze huisvesting. De hoogte van de bijdrage wordt per geval besproken.</p> |
|--|

4.9 Daklozen

De gemeente Zwolle fungeert als centrumgemeente voor de opvang van daklozen. Daarmee wordt het probleem overigens niet op Zwolle afgewenteld. Partijen willen voorkomen dat mensen dakloos worden en op straat komen te staan en de corporaties spannen zich in om daklozen tegen de normale condities van huisvesting te voorzien.¹²

De gemeente en VechtHorst betalen elk 50% van de kosten voor een project van Humanitas, waarbij hulp wordt geboden bij de thuisadministratie om huisuitzetting te voorkomen.

Prestatieafpraak

- | |
|---|
| <p>26. Partijen voelen zich gezamenlijk verantwoordelijk om te voorkomen dat mensen dakloos worden.</p> |
|---|

¹² VechtHorst heeft meegewerkt aan De Herberg. Dit is een initiatief van de regionale woningcorporaties voor een nieuw opvanghuis voor dak- en thuislozen in Zwolle, dat in 2009 is geopend. De Veste gaat in Hardenberg een ruimte omvormen tot woonvorm voor dak- en thuislozen voor de stichting Limor.

4.10 Huishoudens met een laag inkomen

In paragraaf 3.5 is al aangegeven dat de betaalbare huurwoningen in eerste instantie zijn bedoeld voor de huishoudens met een laag inkomen.¹³ De corporaties garanderen dat voor hen voldoende betaalbare huurwoningen – de zogenoemde sociale voorraad huurwoningen – beschikbaar zijn. Daarnaast zijn de sociale koopwoningen in eerste instantie voor deze groep bedoeld, inclusief de daarbij gehanteerde instrumenten om korting te geven op de koopprijs.

¹³ Huishoudens met een gezamenlijk fiscaal jaarinkomen van minder dan € 39.250.

5 Leefbaarheid

Partijen beschouwen leefbaarheid als een gezamenlijke verantwoordelijkheid. Waar mogelijk ondersteunt de gemeente initiatieven om voorzieningen op peil te houden of nieuwe passende voorzieningen te ontwikkelen.

De gemeente wil burgers betrekken bij de leefbaarheid van hun kern, wijk of buurt. De burgers hebben immers een verantwoordelijkheid voor de eigen leefomgeving.

Een mogelijkheid van VechtHorst om de leefbaarheid te vergroten, is het Bennie Wennemarsfonds: een leefbaarheidsfonds dat is bedoeld om ideeën en initiatieven van (wijk)bewoners te realiseren. Verder levert de Veste al enkele jaren een bijdrage via het project 'Maatje', waarvan verenigingen reeds diverse keren gebruik hebben gemaakt.

Partijen willen samen projecten realiseren die de leefbaarheid en ruimtelijke kwaliteit versterken. Als het om inbreiding gaat, is de gemeenteraad bereid om financiële risico's te nemen.

Prestatieafspraken

- | |
|---|
| 27. In de periode tot en met 2013 wordt er per kern een gezamenlijk initiatief ontwikkeld in het kader van de leefbaarheid. |
|---|

6 Duurzaamheid

De gemeente Dalfsen wil het duurzame karakter versterken. Denk aan de duurzaamheidsaspecten van het nieuwe gemeentehuis, de plannen voor een windpark in Nieuwleusen en de proef met LED-verlichting. Omdat reductie van de CO₂-uitstoot een belangrijk onderdeel is van een actief duurzaamheidsbeleid, heeft het gemeentebestuur de ambitie om CO₂-neutraal te zijn in 2025.¹⁴ De gemeente denkt aan het oprichten van een energieservicepunt, zoals dat in 2009 ook in Hardenberg is geopend.¹⁵

Ook de woningcorporaties in Nederland hebben oog voor het belang van duurzaamheid. Zij willen een extra impuls geven aan energiebesparing omdat de energielasten een substantieel deel uitmaken van de vaste lasten van hun huurders. In januari 2007 heeft de corporatiesector in het ‘Antwoord aan de samenleving’ de ambitie uitgesproken om in de periode 2008-2018 ten minste 20% te besparen op het gasverbruik in de bestaande woningvoorraad. Deze ambitie is herhaald in het ‘Convenant Energiebesparing corporatiesector’ dat het Rijk, Aedes vereniging van woningcorporaties en de Vereniging Nederlandse Woonbond in oktober 2008 hebben gesloten.

De meeste duurzaamheidswinst is te behalen in de bestaande woningvoorraad. Per 1 januari 2009 is voor corporaties het energielabel verplicht. Inmiddels zijn alle bestaande woningen van de beide corporaties gelabeld en zij maken op basis daarvan beleid. VechtHorst en de Veste spannen zich ervoor in dat hun woningen in 2020 gemiddeld het label C hebben. In 2010 zullen zij in de meerjarenraming opnemen welke woningen hiervoor worden aangepakt. Met deze afspraak voldoen beide corporaties ruimschoots aan de landelijk gemaakte afspraak.

Bij het nemen van energiebesparende maatregelen wordt zoveel mogelijk rekening gehouden met de wensen van de individuele huurders.¹⁶ In dit kader is het initiatief van de Energie-meters van de Veste het vermelden waard.¹⁷

Prestatieafspraken

- | |
|---|
| <p>28. De gemeente richt in 2010 een energieservicepunt op.</p> <p>29. De corporaties geven in 2010 in hun meerjarenraming aan aan welke woningen energiebesparende maatregelen worden genomen om te bereiken dat hun woningvoorraad in 2020 gemiddeld het label C heeft.</p> |
|---|

¹⁴ Dit wil zeggen dat over een jaar gemeten binnen de gemeentegrenzen niet meer energie wordt gebruikt dan er duurzaam wordt opgewekt.

¹⁵ Via dat servicepunt is het voor eigenaar-bewoners van woningen mogelijk om een laagrentende lening te ontvangen voor energiemaatregelen.

¹⁶ Het lijkt erop dat de huurwetgeving wordt aangepast. Huurders mogen energiebesparende maatregelen van de verhuurder niet zomaar weigeren. Bij energiebesparende maatregelen die worden aangemerkt als woningverbetering mag een huurder niet weigeren indien 50% van de bewoners van het complex akkoord is.

¹⁷ Deze E-meters zijn bedoeld om huurwoningen energiezuiniger te maken. Hoe ouder de woning is, des te meer E-meters worden uitgekeerd aan de huurder. In overleg met de huurder worden daarvoor energiebesparende ingrepen afgesproken. De uitvoering is eind 2008 gestart (voor de woningen die in de periode 1920-1950 zijn gebouwd) en loopt door tot het eerste kwartaal van 2011 (voor de woningen die in de periode 1996-1998 zijn gebouwd).

7 Monitoring en evaluatie

7.1 Monitoring

Minimaal twee maal per jaar – in elk geval in het tweede en vierde kwartaal – hebben partijen bestuurlijk overleg met elkaar. Zij spreken af dat de voortgang van deze prestatieovereenkomst een vast agendapunt is van dat bestuurlijk overleg en dat er vooraf een jaaragenda wordt gemaakt, zodat bekend is wanneer welk onderwerp wordt behandeld. Tijdens die overleggen wordt besproken of de prestaties al dan niet geleverd zijn (en zo nee, waarom niet).

Om deze bespreking te vergemakkelijken, wordt de volgende aanpak afgesproken:

- De gemeente neemt de prestaties die zij op grond van deze overeenkomst zal leveren, op in reguliere rapportages.
- De corporaties rapporteren in elk overleg over deze prestatieovereenkomst over de prestaties die zij op grond van deze overeenkomst zal leveren.
- Minimaal twee maal per jaar wordt tijdens een bestuurlijk overleg de voortgang besproken. Deze afspraak ontslaat partijen niet van de verplichting om tussentijds de andere partij te melden als het nodig is om de afgesproken prestaties bij te stellen.

Prestatieafspraken

30. Minimaal twee maal per jaar wordt de voortgang van de uitvoering van deze prestatieovereenkomst besproken tijdens het bestuurlijk overleg tussen partijen.
31. Voor het bestuurlijk overleg maken partijen aan het einde van elk kalenderjaar een jaaragenda voor het komende jaar, zodat duidelijk is wanneer welk onderwerp wordt besproken.

7.2 Evaluatie

Deze prestatieafspraken zullen in de tweede helft van 2011 worden geëvalueerd. Partijen kijken dan niet alleen achterom, maar ook vooruit: er worden concrete prestatieafspraken gemaakt voor de jaren 2012 en 2013 en nieuwe, ‘zachte’ afspraken voor de jaren 2014 en 2015. Twee jaar later – in de tweede helft van 2013 – gebeurt hetzelfde: de voor 2012 en 2013 gemaakte afspraken worden geëvalueerd en er worden ‘harde’ afspraken gemaakt voor 2014 en 2015 en ‘zachte’ voor 2016 en 2017.

Dit tweejaarlijkse ritme maakt duidelijk dat het ondertekenen van de prestatieovereenkomst geen eenmalige activiteit is, maar een stap in een cyclus. En wanneer dat actueel is, wordt niet alleen de prestatieovereenkomst geëvalueerd, maar – tegelijkertijd – ook het woonplan, wanneer de looptijd van het woonplan bijna ten einde is en de gemeente voorbereidingen treft voor het maken van een nieuw woonplan.

Prestatieafpraak

32. Partijen evalueren deze prestatieovereenkomst in de tweede helft van 2011 en actualiseren daarbij de gemaakte afspraken.

Bijlage 1 Bouwprojecten van VechtHorst en de Veste

Plannen (sociale huur)	2010		2011		2012		2013	
	uitgifte	gereed	uitgifte	gereed	uitgifte	gereed	uitgifte	gereed
De Gerner Marke 2e fase	-	-	-	-				
De Nieuwe Landen	36			36				
De Nieuwe Landen 2e fase			18		9	18	9	9
Westerbouwlanden Noord	44		15	44	15	15	15	15
De Koele	4	-	-	4	-	-	-	-
Muldersveld	-	-	-	-	-	-	-	-
Totaal	84	0	33	84	24	33	24	24