

Informatie voor de raad

Onderwerp	-	Samenwerkingsovereenkomst Wonen gemeente Dalfsen 2021 - 2025
Portefeuillehouder	-	A. Schuurman (wethouder)
Eenheid	-	Ruimtelijke Ontwikkeling
Contactpersoon	-	5.1.2e & 5.1.2e
Contactgegevens	-	5.1.2e @dalfsen.nl & 5.1.2e @dalfsen.nl
Openbaarheid	-	Openbaar

Behandeld in collegevergadering van
Behandeling in raadsvergadering van

1 december 2020
14 december 2020

Kernboodschap:

Het college van B&W stelt u voor kennis te nemen van:
de Samenwerkingsovereenkomst Wonen gemeente Dalfsen 2021-2025.

Toelichting:

Aanleiding

In de Woningwet 2015 is bepaald dat woningcorporaties jaarlijks voor 1 juli een bod moeten uitbrengen op het geldende volkshuisvestingsbeleid in de gemeente waar zij werkzaam zijn. In dit bod melden zij hun voorgenomen werkzaamheden in de komende 5 jaren. In juni dit jaar hebben de Woonstichtingen VechtHorst en Vechtdal Wonen een bod uitgebracht. De corporaties en de gemeente hebben vervolgens samen met de huurdersverenigingen Twee Onder Eén Kap (TOEK) en Verenigd Huurbelang (VHB) de lopende afspraken geëvalueerd, geactualiseerd en uitgebreid. Dit heeft geresulteerd in bijgevoegde Samenwerkingsovereenkomst Wonen gemeente Dalfsen 2021-2025.

Beoogd effect

In de eerste plaats wordt met de Samenwerkingsovereenkomst beoogd invulling te geven aan de huisvestingsopgave voor de gemeente Dalfsen voor inwoners met een laag inkomen. Kort samengevat gaat het om bouwen, verhuren en beheren van sociale huurwoningen. In de tweede plaats worden aan de huisvestingstaken maatschappelijke taken toegevoegd, bijvoorbeeld op het terrein duurzaamheid, zorg en leefbaarheid. Dit draagt bij aan een goed leefklimaat in onze gemeente.

Argumenten

1. Samenwerkingsovereenkomst gebaseerd op Woonvisie

Vorig jaar is de Woonvisie gemeente Dalfsen 2019-2024 door u vastgesteld. In deze Woonvisie zijn per beleidsdoel maatregelen benoemd. In de Samenwerkingsovereenkomst zijn partijen per doel acties overeengekomen ter uitvoering van deze maatregelen.

2. Integrale aanpak en verbeteren woonklimaat

De prestatieafspraken met de woningstichtingen gaat veel verder dan het aantal en soort te bouwen woningen (locatie, prijsklasse, e.d.). Er wordt ook aandacht geschonken aan doelgroepen (jeugd, starter, senioren), leefbaarheid, aanpak woonoverlast, wonen en zorg, duurzaamheid, huisvesten statushouders en schuldenproblematiek. Daarmee zijn de woningstichtingen belangrijke maatschappelijke partners in onze gemeente.

Risico's

1. Toenemende druk op woningstichtingen

In principe mogen woningcorporaties alleen woningen toekennen aan huishoudens met een inkomen beneden € 39.000,-. Daarnaast hebben ze de taak om doelgroepen te huisvesten, bijvoorbeeld mensen met een psychische beperking (in het kader van Beschermd Wonen), statushouders of mensen met een bepaalde urgentie. Hierdoor ontstaat het risico dat de sociale problematiek zich gaat concentreren. In de Samenwerkingsovereenkomst is er aandacht voor dit risico en zijn maatregelen opgenomen ter verbetering van de woon- en leefomgeving. Daarnaast is er algehele druk op de woningstichtingen vanwege de krapte op de woningmarkt. Om de druk te verlichten zijn afspraken gemaakt over nieuwbouw en doorstroming, en voor het zoeken naar geschikte bouwlocaties.

2. Afspraken en monitoring

De Samenwerkingsovereenkomst wordt elk jaar uitgebreid. Deze keer 54 afspraken. Dit aantal duidt op de toenemende maatschappelijke taken van de woningstichtingen en de ambities die bij deze instanties worden neergelegd. We moeten alert zijn dat niet alle aandacht uitgaat naar het opschrijven van de afspraken, maar ook bezien of het allemaal haalbaar is. Daarom zijn er momenten van monitoring ingepland.

Communicatie:

Op 7 december a.s. vindt ondertekening van de Samenwerkingsovereenkomst door partijen plaats. De pers zal daarna middels een gezamenlijk opgesteld bericht hierover worden geïnformeerd.

Bijlagen:

- Samenwerkingsovereenkomst Wonen gemeente Dalfsen 2021 – 2025.

Burgemeester en wethouders van de gemeente Dalfsen,

de burgemeester

de waarnemend-gemeentesecretaris/directeur

5.1.2e

Samenwerkingsovereenkomst Wonen Dalfsen ***2021 t/m 2024***

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



Wim Vos Advies
7 december 2020
5.1.2e

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 Twee onder één kap (TOEK) en Verenigd Huurbelang Ommen e.o. (VHB), vertegenwoordigd door de voorzitter van TOEK, de heer P.E. Brattinga, hierna te noemen *de huurdersorganisaties*.

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

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

Overwegingen

De gemeente Dalfsen heeft in 2019 haar woonvisie geactualiseerd. Deze *Woonvisie gemeente Dalfsen 2019-2024* is in november 2019 vastgesteld door de gemeenteraad.

Meer dan in de vorige woonvisie besteedt deze woonvisie aandacht aan de thema's Welzijn en Zorg, ook omdat de gemeente op deze thema's (prestatie)afspraken wil maken met de corporaties.

VechtHorst en Vechtdal Wonen hebben op resp. 30 juni en 25 juni 2020 een redelijk bod uitgebracht op de uitvoering van het gemeentelijke woonbeleid. Op basis daarvan willen de gemeente, de corporaties en de huurdersorganisaties de vorig jaar met elkaar gemaakte prestatieafspraken – vastgelegd in de *Samenwerkingsovereenkomst Wonen Dalfsen 2020 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 VHB vertegenwoordigd. Dit betekent dat TOEK de overeenkomst tekent mede namens VHB.

Kaderdocumenten

Deze samenwerkingsovereenkomst kan worden beschouwd als een uitwerking van:

- de *Woonvisie gemeente Dalfsen 2019-2024*;
- het *Ondernemingsplan 2021-2025* van VechtHorst (concept);
- het bod van VechtHorst van 30 juni 2020;
- het *Ondernemingsplan 'Hier ben je thuis'* en *Portefeuillestrategie* van Vechtdal Wonen;
- het bod van Vechtdal Wonen van 25 juni 2020.

Evaluatie vorige prestatieafspraken

Uit de monitoring van de gemaakte prestatieafspraken blijkt dat een aantal afspraken in 2020 is/wordt uitgevoerd, maar ook dat een aantal afspraken – vooral op het thema Leefbaarheid – vanwege corona nog niet is opgepakt. Voor zover die afspraken nog actueel zijn, worden ze in 2021 uitgevoerd en zijn ze daarom opnieuw in dit document opgenomen.

Een belangrijke afspraak 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 zijn/worden door VechtHorst 33¹ woningen gerealiseerd.

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.

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 2021 tot en met 31 december 2024, met jaarlijkse evaluatie en actualisatie.

Wijziging van omstandigheden

Deze samenwerkingsovereenkomst is opgesteld met inachtneming van de huidige omstandigheden. Externe omstandigheden 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.

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

Ondertekening

Partijen verklaren te zijn overeengekomen wat in deze overeenkomst is verwoord. Deze overeenkomst, *Samenwerkingsovereenkomst Wonen Dalfsen 2021 t/m 2024*, is in viervoud opgemaakt en getekend op 7 december 2020 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,
mede namens VHB

INHOUD

1. TAKEN EN VERANTWOORDELIJKHEDEN PARTIJEN	5
1.1 Gezamenlijke ambities	5
1.2 Taken gemeente	5
1.3 Taken woningcorporatie	5
1.4 Taken huurdersorganisatie	6
1.5 Verantwoordelijkheid gemeente, VechtHorst, Vechtdal Wonen, TOEK en VHB	6
1.6 Geschillen	7
1.7 Leeswijzer	7
2. GEZAMENLIJKE AMBITIE VAN PARTIJEN	8
3. WONEN, ZORG EN WELZIJN	9
3.1 Geschikte huurwoningen	9
3.2 Wmo-voorzieningen	10
3.3 Preventie en vroegtijdige signalering	10
4. BETAALBAARHEID	12
4.1 Beperking huurprijzen	12
4.2 Tijdelijke huurverlaging en -bevriezing	12
4.3 Energetische maatregelen	13
4.4 Beschikbaarheid vergroten	14
5. BESTAANDE WONINGVOORRAAD	16
5.1 Leegstaande gebouwen	16
5.2 Identiteit huurcomplexen	16
5.3 Leefbaarheid	17
5.4 Asbestsanering	19
6. NIEUWBOUW	20
7. OVERIGE DOELGROEPEN	22
7.1 Starters	22
7.2 Statushouders	22
7.3 Woonwagenbewoners	23
8. MONITORING EN EVALUATIE	24

1. Taken en verantwoordelijkheden partijen

1.1 Gezamenlijke ambities

Gemeente Dalfsen, VechtHorst, Vechtdal Wonen, TOEK en VHB 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 VHB:

- 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 2015. 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;²
- 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 2015. De activiteiten van een corporatie hebben een groot maatschappelijk belang. Samengevat zijn deze activiteiten³:

- 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.
- Investeren in leefbaarheid

² 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.

³ Bron: <https://www.rijksoverheid.nl/onderwerpen/woningcorporaties/activiteiten-woningcorporaties>.

Hierbij gaat het om activiteiten om de leefbaarheid in een wijk te verbeteren. Deze activiteiten worden samen met de gemeente vastgesteld. Corporaties mogen hieraan niet meer dan € 131,37 (prijspeil 2020) per woning uitgeven. Verder geldt dat de corporatie uitsluitend de uitgaven mag doen in wijken waar zij bezit heeft. Ook moet het plan⁴ een verantwoordelijkheid zijn van een andere organisatie dan de woningcorporatie.

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. Op die manier heeft zij invloed op beslissingen die huurders raken. Denk bijvoorbeeld aan voldoende betaalbare huurwoningen. Met de Woningwet 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 VHB

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 VHB 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:

- beheer van openbare ruimte;
- maatschappelijk welzijn (zoals Wmo);
- openbare orde en 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.

⁴ Hiermee wordt een initiatief bedoeld waarop de leefbaarheidsuitgave betrekking heeft.

TOEK en VHB 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 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 vijf partijen besproken. Als dit niet tot overeenstemming leidt, wordt de overeenkomst als ontbonden beschouwd.

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.

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. 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 en de grote groep statushouders 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 t/m € 39.055 (prijspeil 2020).⁵ Het kabinet wil de inkomensgrens voor meerpersoonshuishoudens verhogen naar € 42.000 en de grens voor eenpersoonshuishoudens verlagen naar € 35.000.

De betaalbaarheid kan ook worden vergroot 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.

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 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 groepen bewoners die niet op eigen kracht goede woonruimte kunnen vinden. Dit zijn de groepen waarvan de Woningwet 2015 bepaalt dat woningcorporaties hen zoveel mogelijk met voorrang een sociale huurwoning moeten aanbieden. Partijen willen deze doelgroepen – zoals starters, statushouders en woonwagenbewoners – ondersteunen bij het vinden van adequate huisvesting. Aan de toenemende groep één- en tweepersoons huishoudens (zoals senioren) wordt aandacht besteed bij de nieuwbouw (zie paragraaf 3.1 en hoofdstuk 6).

⁵ Vechtdal Wonen wijst in Lemelerveld alle vrijkomende huurwoningen toe aan huishoudens met een inkomen t/m € 49.055 (prijspeil 2020).

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.

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.⁶ 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 begeleiding, met specifieke zorgvoorwaarden in de huurovereenkomst.

Doelstelling

Partijen willen dat het aantal zorggeschikte huurwoningen⁷ 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.

Prestatieafspraken

1. VechtHorst vergroot het aantal zorggeschikte woningen met haar nieuwbouwplannen. Deze zijn onder andere bedoeld voor één- en tweepersoons huishoudens, zoals senioren. In 2021 start de corporatie met de bouw van minimaal 31 zorggeschikte sociale huurwoningen.
2. 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.
3. Waar nodig vergroot de gemeente de toegankelijkheid van het openbaar gebied bij deze zorggeschikte woningen.

⁶ 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.

⁷ 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.

4. De gemeente en corporaties vervolgen in 2021 het periodiek overleg met zorgpartijen en wijkconsulenten over het verloop van afspraken met elkaar waardoor mensen die uitstromen uit begeleid wonen/beschermd wonen en/of de maatschappelijke opvang via het reguliere woonruimteverdeelsysteem kunnen worden gehuisvest. In dit kader – maar ook ter voorkoming van instroom – wordt het convenant *Housing First* afgesloten tussen de corporaties, Limor, Leger des Heils, RIBW en de gemeenten Hardenberg, Ommen en Dalfsen. Aandachtspunt hierbij is dat woningzoekenden zich wel zo veel mogelijk blijven inschrijven in het reguliere aanbiedingsproces.
5. In 2021 onderzoeken de corporaties de mogelijkheden om hun urgentiebeleid meer op elkaar af te stemmen en zo mogelijk tot één gezamenlijk urgentiebeleid te komen.
6. In 2021 worden procesafspraken vastgelegd tussen gemeente en corporaties over huurachterstanden, woningbemiddeling en aangepaste woningen en worden cases sneller met elkaar gedeeld om vroegtijdig met elkaar te komen tot een oplossing.
7. In 2021 brengen de gemeente en de corporaties de wijze in kaart waarop vraag en aanbod op het terrein van wonen, welzijn en zorg beter en organisatie-overstijgend op elkaar kunnen worden afgestemd. Hieronder valt ook de behoefte aan woningen van mensen met een (licht) verstandelijke beperking en GGZ-cliënten. In vervolg hierop kunnen proces- en uitvoeringsafspraken worden gemaakt.

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.

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.

Doelstelling

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

Prestatieafspraken

8. Bij bouwplannen voor zorggeschikte woningen overlegt de corporatie vooraf met de gemeente over de benodigde voorzieningen in het kader van de Wmo.
9. De gemeente 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.

3.3 Preventie en vroegtijdige signalering

De gemeente en corporaties vinden het belangrijk dat in een zo vroeg mogelijk stadium informatie wordt gedeeld. Gedacht kan worden aan armoede, betalingsproblematiek, vervuiling, overlast. 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.

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. Vitaal Vechtdal bestaat uit samenwerkende partijen die wonen/zorg-thema's oppakken, zoals langer zelfstandig thuis wonen. De gemeente en VechtHorst participeren nog niet in Vitaal Vechtdal. Zodra de gemeente is aangesloten, kan de verbinding worden gelegd om de kennis van alle betrokken partijen te benutten en efficiënte afspraken met elkaar te maken.

Doelstelling

Partijen willen samen optrekken en duidelijke afspraken met elkaar maken over wie wat doet bij vroegsignalering.

Prestatieafspraken

- | |
|---|
| <ol style="list-style-type: none">10. De woningcorporaties nemen actief deel aan de Steungroep wonen-welzijn-zorg en initiëren en/of dragen bij aan activiteiten en projecten vanuit hun expertise.11. Partijen maken in 2021 de afspraak met elkaar om bij armoede, betalingsproblemen, vervuiling en overlast zo snel mogelijk informatie met elkaar te delen en onderzoeken welke partij mogelijkheden heeft of handvatten heeft voor de situatie.12. Voor 2021 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. |
|---|

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 heffingen⁸) worden beperkt.

4.1 Beperking huurprijzen

De wettelijke eis ten aanzien van passend toewijzen zorgt ervoor dat een huishouden met een laag inkomen bij verhuizing vanaf 1 januari 2016 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 inkomen t/m € 43.574 (prijspeil 2020) moeten zo laag mogelijk blijven. Vanaf 2017 geldt de nieuwe huursombenadering. Vanaf 1 januari 2017 mag de gemiddelde huursom voor zelfstandige woningen van corporaties in een kalenderjaar (van 1 januari tot 1 januari) slechts met een beperkt percentage stijgen: inflatie + 1,0%. Het gaat dan om de jaarlijkse huurverhoging en de huurverhoging bij verhuizingen (huurharmonisatie). De toegestane *maximale* percentages zijn:

- Inflatie + 2,5% voor huishoudens met een inkomen t/m € 43.574;
- Inflatie + 4,0% voor huishoudens met een inkomen boven € 43.574.

Prestatieafspraken

- | |
|---|
| 13. De woningcorporaties verhogen de komende jaren de huurprijs voor woningen waarin een huishouden met een lager inkomen woont met niet meer dan het inflatiepercentage. Hierbij hanteert VechtHorst een inkomensgrens t/m € 43.574 (prijspeil 2020) en Vechtdal Wonen t/m € 49.055 (prijspeil 2020). Bij mutatie worden de huurprijzen aangepast conform de prijs-kwaliteitsverhouding. |
|---|

4.2 Tijdelijke huurverlaging en -bevrozing

De maatregelen die het kabinet in 2020 heeft genomen om de verspreiding van het coronavirus te beteugelen, leiden tot een terugval van de economie. De inkomens staan onder druk omdat veel bedrijven, ondanks financiële steunmaatregelen van het kabinet, werknemers zullen ontslaan.

Doelstelling

De corporaties willen de wettelijke mogelijkheden gebruiken om de betaalbaarheid van hun huurders te vergroten.

Vechtdal Wonen biedt huurders die in relatie tot hun inkomen een hoge huurprijs betalen de mogelijkheid aan om tot 1 juli 2021 geen huurverhoging toe te passen ('huurbevrozing').

⁸ 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.

Op dit moment werkt het Kabinet aan een spoedwet die het mogelijk maakt om tijdelijk huurverlaging te gaan toepassen voor mensen die betalingsproblemen hebben door de coronacrisis. Zodra dit wettelijk is toegestaan, willen de corporaties deze tijdelijke huurverlaging toepassen voor mensen die als gevolg van een verandering in de gezins- en inkomenssituatie (tijdelijk) een laag inkomen hebben.

Prestatieafpraak

14. Zodra dit wettelijk is toegestaan, willen de corporaties tijdelijke huurverlaging toepassen voor mensen die bijvoorbeeld als gevolg van de coronacrisis (tijdelijk) een laag inkomen hebben.

4.3 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 richt zich hierbij op de eigenaar-bewoners; de corporaties op de huurders (rechtstreeks en via de huurdersorganisaties). De gemeente heeft een energiecoach waarvan ook corporaties gebruik kunnen maken. In tabel 1 staat de verdeling van de huurwoningen van de corporaties naar energielabels en energie-index.⁹

Tabel 1: Verdeling van de huurwoningen van VechtHorst en Vechtdal Wonen naar energielabels en energie-index (peildatum 1 juli 2020)¹⁰

Corporatie	Energietabel en energie-index							Totaal
	A - A++ (≤ 1,20)	B (1,21-1,40)	C (1,41-1,80)	D (1,81-2,10)	E (2,11-2,40)	F (2,41-2,70)	G (≥ 2,71)	
VechtHorst	899	367	393	65	51	12	4	1.791
Vechtdal Wonen	97	65	14	2	0	0	0	178
Totaal	996	432	407	67	51	12	4	1.969

Doelstelling

De corporaties zetten erop in dat hun woningbezit in 2021 *gemiddeld* energie-index 1,21 tot 1,40 heeft (label B) en geen woningen meer met een label E, F of G (tenzij het gaat om een woning met een slooplabe). De inzet is erop gericht dat in 2025 alle woningen *minimaal* label B hebben.

Dit betekent dat ook de komende jaren fors wordt geïnvesteerd in verduurzaming van bestaande woningen zonder dat hier een huurverhoging tegenover staat.¹¹ Daardoor leveren de corporaties met de investeringen in duurzaamheid ook een bijdrage aan de

⁹ Na het aanbrengen van energetische verbeteringen duurt het enige tijd – tot een jaar – voordat het definitieve energielabel bekend is. Daarom kan pas na enige tijd worden vastgesteld of de in deze paragraaf genoemde verdeling van energielabels en de doelstelling zijn gehaald.

¹⁰ Door een wijziging in de EI-methodiek in 2018 heeft een aantal woningen een slechter label gekregen dan voorheen. Dit kan een vertekend beeld geven.

¹¹ Met deze ambitie voldoen de corporaties aan de landelijke afspraken die zijn gemaakt in het *Convenant Energiebesparing Huursector* van juni 2012 waarin is afgesproken dat alle corporatiewoningen in 2021 gemiddeld een energie-index van 1,25 hebben. Dat staat gelijk aan energielabel B.

betaalbaarheid. Het aantal woningen waaraan energetische maatregelen worden genomen, fluctueert per jaar omdat er wordt aangehaakt bij het reguliere periodieke onderhoud aan de woningen. In 2021 start VechtHorst een pilotproject om woningen verder te verduurzamen dan energielabel B. Vechtdal Wonen zet naast de energetische verbeteringen in op het plaatsen van zonnepanelen.

In 2017 is het programma *Nieuwe Energie Overijssel* (NEO) gestart. Hierin werkt de provincie met zeven kernpartners, waaronder gemeenten en corporaties, aan één ambitie: een energieneutraal Overijssel in 2050. Onderdeel van dit programma is Nieuwe Energie in de gebouwde omgeving. Het programma gaat uit van een wijkgerichte- en/of gebiedsgerichte benadering, heeft onder andere betrekking op sociale huurwoningen en biedt financieringsmogelijkheden en voordelen door schaalvergroting. Voor de sociale huursector heeft de provincie een participatief proces gestart waarin woningcorporaties, gemeente en provincie de huidige staat van het corporatiebezit in beeld brengen, gerealiseerde duurzaamheidsprojecten beschrijven en concrete duurzaamheidsafspraken voor 2023 formuleren. De nieuwe duurzaamheidsafspraken zijn de opvolger van het energieconvenant dat in 2012 tussen de provincie en de woningcorporaties is afgesloten.

Prestatieafspraken

15. De corporaties treffen de komende jaren energetische maatregelen aan hun bestaande woningen. In 2021 gaat het bij VechtHorst om ongeveer 205 woningen en bij Vechtdal Wonen om 5 woningen.
16. In 2021 start VechtHorst een pilotproject om woningen verder te verduurzamen dan energielabel B.
17. De gemeente zal in 2021 de eigenaren / bewoners van huurwoningen, die niet tot de woningvoorraad van beide corporaties behoren, in beeld brengen en in samenwerking met TOEK de mogelijkheden onderzoeken hoe hen tot verduurzaming van de huurwoning te bewegen.
18. De gemeente continueert het in 2019 gestarte overleg met de provincie over de initiatieven die er vanuit *Nieuwe Energie Overijssel* (NEO) zijn voor de bestaande woningvoorraad. De corporaties zijn vertegenwoordigd in NEO. Daarnaast nemen de corporaties deel aan het (duurzaam) NoWoZo netwerk.
19. De gemeente stelt in 2021 een *Transitievisie warmte* vast en benoemt concrete alternatieven voor de wijken die vóór 2030 aardgasvrij worden. Ze betreft de woningcorporaties hierbij vanwege de verduurzaming van de sociale huursector.

4.4 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.

Doelstelling

De ambitie van partijen is dat er voldoende betaalbare huurwoningen beschikbaar zijn voor huishoudens met een laag inkomen. Uit het in 2018 gehouden woningbehoefteonderzoek blijkt dat 8% van de sociale huurwoningen wordt bewoond door huishoudens met een te hoog inkomen (de zogenoemd 'goedkope scheefheid'). Daarom willen partijen de beschikbaarheid vergroten door de doorstroming te bevorderen.

De corporaties zijn voorlopig niet van plan om de komende jaren sociale huurwoningen te verkopen, omdat er veel vraag is naar sociale huurwoningen.

Prestatieafspraken

20. VechtHorst gebruikt de wettelijke mogelijkheden om de huurprijzen van huishoudens met een inkomen boven € 43.574 (prijspeil 2020) extra te verhogen.¹²
21. De extra inkomsten die de corporaties verkrijgen door de inkomensafhankelijke huurverhoging worden geïnvesteerd in het verduurzamen van de woningvoorraad.¹³
22. De corporaties verkopen in 2021 in principe geen bestaande sociale huurwoningen vanwege de grote vraag daarnaar.
23. De corporaties stimuleren de doorstroming bij het verhuren van woningen door het inzetten van verschillende instrumenten, bijvoorbeeld door voorrang te geven aan bestaande en/of oudere huurders of een seniorenkorting.
24. Vechtdal Wonen treft in 2021 samen met de zorgpartij voorbereidingen om in 2022 intramurale eenheden te slopen, zodat in 2023 12 intramurale zorgwoningen en twee reguliere woningen kunnen worden gebouwd.

¹² Sinds de invoering van de inkomensafhankelijke huurverhoging in 2013 verzetten TOEK en VHB zich hiertegen op principiële gronden. De handtekening van de voorzitter van TOEK, gezet mede namens VHB, geldt daarom voor alle in dit document opgenomen bepalingen, met uitzondering van deze bepaling omtrent de mogelijkheid een extra hoge huurverhoging toe te passen op basis van het inkomen van de huurder.

¹³ Voor huurders met een inkomen boven de toewijzingsgrens blijft het, op basis van door de Belastingdienst aangeleverde inkomensgegevens, mogelijk een huurverhoging van inflatie plus 4,0% toe te passen. 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.

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. Verschraling 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.

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.

Prestatieafspraken

- | |
|--|
| <ol style="list-style-type: none">25. 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.26. 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. Maar als de druk minder wordt, bestaat het risico dat de corporaties de huurwoningen die weinig identiteit hebben lastig kunnen verhuren. Een sterkere identiteit is niet alleen nodig om de woningen te kunnen blijven verhuren, maar versterkt ook de identiteit van een buurt.

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.

Prestatieafspraken

- | |
|---|
| <ol style="list-style-type: none">27. VechtHorst stelt voor 2021 een budget van € 20.000 ter beschikking om de identiteit van complexen en daarmee de buurt te versterken.28. De corporaties overleggen in het voorjaar van 2021 met hun huurdersorganisatie en hun huurders in welke complexen een vergroting van de identiteit nodig en welke maatregelen daarvoor nodig zijn.29. Als nabij die complexen maatregelen in de openbare ruimte nodig zijn, overleggen de corporatie en de gemeente met elkaar over het realiseren daarvan en de verdeling van de kosten. |
|---|

5.3 Leefbaarheid

De gemeente en corporaties zorgen voor een goede leefbaarheid in de woonkernen. De corporaties mogen binnen wettelijke kaders een bedrag besteden aan leefbaarheid. Per corporatie wordt er een bedrag begroot dat is afgestemd op de behoefte, met een maximum van € 131,37 (prijspeil 2020) per woning. De bijdragen en inzet aan de leefbaarheid in de directe nabijheid van woningen van de corporaties zijn uitsluitend toegestaan als deze zijn opgenomen in de prestatieafspraken.¹⁴

Doelstelling

De leefbaarheid in Dalfsen is in het algemeen prima¹⁵. Partijen zetten zich in om de leefbaarheid op peil te houden en zo mogelijk te verbeteren.

VechtHorst ziet dat op bepaalde plekken (hotspots) de leefbaarheid rondom haar huurwoningen onder druk staat. De corporatie wil hier de leefbaarheid versterken, onder andere door het aanstellen van een regisseur leefbaarheid in 2020. Deze regisseur heeft een interne en externe verbindende rol op het gebied van (vooral sociale) leefbaarheid, zoals vitale wijken en doelgroepen.

VechtHorst heeft al vele jaren het Bennie Wennemarsfonds en verstrekt een bijdrage aan Humanitas thuisadministratie en buurtbemiddeling. Daarnaast draagt ze bij aan de huisvestingskosten van De Herberg daklozenopvang en Kadera. Het initiatief van SAAM welzijn voor een beweegtuin bij De Olmen in Nieuwleusen kan gebruik maken van een leefbaarheidsfonds.

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. In haar nieuwe ondernemingsplan kondigt VechtHorst aan dat zij een leefbaarheidsvisie gaat opstellen. Ook Vechtdal Wonen is gestart met het opstellen van leefbaarheidsbeleid.

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 zorgwaarde toe. Veel van deze bewoners zijn aangewezen op een sociale huurwoningen en dan kan leiden tot een concentratie van kwetsbare huurders in bepaalde straten, zeker in straten met woningen waar sprake is van veel mutaties. Partijen doen een haalbaarheidsonderzoek naar mogelijkheden van nieuwe wooninitiatieven.

¹⁴ De minister van BZK kondigt in haar brief van 9 juni 2020 aan de Tweede Kamer aan dat zij het normbedrag voor leefbaarheidsuitgaven zal schrappen zodat de slagkracht van corporaties op leefbaarheid wordt vergroot. De voorwaarde dat leefbaarheidsactiviteiten uitsluitend mogen worden uitgevoerd als ze zijn vastgelegd in prestatieafspraken, zet zij om naar een bepaling dat corporaties in hun bod voor de prestatieafspraken hun inzet op leefbaarheid opnemen.

¹⁵ In de landelijke Leefbaarometer (www.leefbaarometer.nl) scoort Dalfsen 'Zeer goed'.

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. Naar verwachting wordt buurtbemiddeling eind 2020 gestart. 2021 en de jaren daarna staan in het teken van uitvoering, monitoring en evaluatie. Partijen stellen hiervoor middelen beschikbaar.

De gemeente stelt een Omgevingsvisie op en vraagt de corporaties deel te nemen aan het participatietraject en het kennislab. Op deze manier kan worden gewerkt aan een gedeelde visie op het thema leefbaarheid en kunnen de corporaties aangeven welke investeringen zij hierin willen doen.

Prestatieafspraken

30. De corporaties stellen, in overleg met de andere partijen, in 2021 een leefbaarheidsvisie op.
31. In 2021 starten de gemeente en corporaties met een wijkschouw over sociale onderwerpen en de openbare ruimte, om gezamenlijk vast te stellen welke maatregelen nodig zijn.
32. VechtHorst investeert in leefbaarheid door middel van haar Benny Wennemarsfonds en een bijdrage aan Humanitas thuisadministratie. Daarnaast draagt ze bij aan de huisvestingskosten van De Herberg daklozenopvang en Kadera.
33. Vechtdal Wonen investeert in sociale en fysieke leefbaarheid op de thema's Woonmaatschappelijk, Infrastructuur en Schoon, heel en veilig.¹⁶ Daarbij zet zij in op het vergroten van de toegankelijkheid van seniorencomplexen.
34. De gemeente en corporaties onderzoeken in 2021 gezamenlijk op welke manier het beste klimaatadaptief kan worden vergroend. Op basis hiervan worden hierover concrete afspraken gemaakt voor 2022.
35. 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.
36. Om een concentratie van kwetsbare huurders in wijken te voorkomen streven partijen naar gedifferentieerde nieuwbouwplannen (zoals menging van koop en huur) en maatwerk bij de woningtoewijzing.
37. Partijen starten eind 2020 met buurtbemiddeling bij woonoverlast. In 2021 wordt buurtbemiddeling uitgevoerd en gemonitord. Over drie jaar vindt de evaluatie plaats.

¹⁶ Specificatie Leefbaarheidsuitgaven 2021:

Woonmaatschappelijk	
- Inzet wijkhuismeester/wijkconsulent	€ 5.000
Infrastructuur	
- Toegankelijkheid (senioren-/zorg)complexen	€ 5.000
Schoon, heel en veilig	
- Buurtbemiddeling	€ 1.000
- Klimaatadaptief vergroenen (incl. tuinonderhoud)	€ 2.500
- (Sociale) veiligheid en vitaliteit complex en omgeving	<u>€ 1.500</u>
Totaal begrote uitgaven 2021	€ 15.000

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.¹⁷

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.

Prestatieafspraken

- | |
|--|
| <p>38. 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.</p> <p>39. 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.</p> |
|--|

¹⁷ 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.

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 14 woningen toevoegen, waarvan 12 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*

De gemeente ziet het als haar taak te faciliteren in deze opgave en heeft oog voor de afstemming tussen oplevering en het woonrijp maken van de bouwlocaties, om zo voor nieuwe bewoners een aantrekkelijke sociaal en fysiek veilige woonstart te garanderen.

Woningen in de sociale sector zijn nodig vanwege de druk op de woningmarkt.

De sociale *huur*woningen worden gebouwd door VechtHorst en Vechtdal Wonen.

De sociale *koop*woningen 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.

Partijen willen de inschrijftijd terugdringen, maar zijn van mening dat er altijd een bepaalde wachttijd moet zijn. Zou er geen druk meer zijn op de sociale huursector, dan ontstaat een instroom van woningzoekenden die in hun eigen gemeente niet snel genoeg een geschikte woning kunnen vinden.

Prestatieafspraken

40. VechtHorst heeft de ambitie om in 2021 minimaal 31 sociale huurwoningen toe te voegen. Dit zijn vooral kleine betaalbare woningen voor één- en tweepersoons huishoudens en geschikte woningen voor ouderen.
41. VechtHorst zet zich in om in de daaropvolgende periode (2022 t/m 2024) circa 160 sociale huurwoningen toe te voegen. Omdat in 2020 33 woningen zijn opgeleverd wordt hiermee ruimschoots aan de doelstelling voldaan om in de periode 2020 t/m 2024 180 sociale huurwoningen toe te voegen ($33 + 31 + \text{circa } 160 = \text{circa } 224$).
42. Vechtdal Wonen wil in 2023 in Lemelerveld 14 woningen bouwen, waarvan 12 zorg.
43. Bij nieuwbouw treden de gemeente en corporaties met elkaar in overleg over (al dan niet tijdelijke) maatregelen die nodig zijn om de woonomgeving bewoonbaar te maken voordat het terrein bouwrijp wordt gemaakt.
44. Om in de periode na 2024 voldoende sociale huurwoningen te kunnen bouwen, zoekt de gemeente in 2021, in samenwerking met de corporaties, binnen de bebouwde kommen van de kernen Dalfsen en Nieuwleusen aanvullende bouwlocaties.
45. De gemeente onderzoekt per bouwplan of er een marktpartij is die de gewenste nieuwe sociale koopwoningen wil bouwen.
46. 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 levensloopaanpasbaar 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.
47. De gemeente neemt het initiatief om in 2021 een strategische sessie te organiseren om samen met de corporaties en huurdersorganisaties te bespreken hoe in de nieuwbouwplannen rekening kan worden gehouden met de behoefte van ouderen.

7. Overige doelgroepen

Opgave

In de woonvisie worden drie specifieke doelgroepen genoemd: starters, statushouders en woonwagenbewoners. Deze groepen hebben een specifieke woonbehoefte.

7.1 Starters

Voor de leefbaarheid van de kernen is het belangrijk dat starters een betaalbare woning kunnen vinden. Bij de nieuwbouw maakt de gemeente een onderscheid tussen alleenstaanden en stellen. Voor de alleenstaanden worden kleinere woningen gebouwd omdat die nu nog onvoldoende aanwezig zijn; voor de stellen zijn vooral de bestaande woningen bedoeld.

Doelstelling

Partijen willen ervoor zorgen dat starters die dat willen, 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. Op 28 september 2020 heeft de gemeenteraad ingestemd met het voorstel tot uitbreiding van de beschikbaarstelling met nieuwbouw.

In 2020 heeft VechtHorst een nieuwbouwcomplex in Nieuwe Landen II 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

48. In 2021 onderzoeken de corporaties de gemiddelde wachttijd van de verschillende groepen woningzoekenden.
--

7.2 Statushouders

Statushouders¹⁸ 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.

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 in de wijken.

VechtHorst wijst jaarlijks maximaal 10% van het aantal vrijkomende sociale huurwoningen toe aan statushouders. De gemeente schrijft de statushouders die het COA aan Dalfsen koppelt direct in als woningzoekende en zal namens hen op het reguliere aanbod reageren zodra VechtHorst het hierboven genoemde percentage heeft bereikt. Iedere woning die op deze wijze wordt verkregen, telt dus niet mee voor de 10%.

¹⁸ Ook wel 'vergunninghouders' genoemd.

Mocht door toename van de taakstelling de huisvesting niet binnen de 10% van het aantal vrijkomende sociale huurwoningen kunnen worden gerealiseerd, dan treden partijen met elkaar in overleg om gezamenlijk op een andere (tijdelijke, alternatieve) wijze tot huisvesting en reductie van de taakstelling te komen.

Prestatieafspraken

49. De gemeente realiseert de halfjaarlijkse wettelijke taakstelling huisvesting statushouders. De corporaties dragen daaraan bij door vrijkomende huurwoningen beschikbaar te stellen.
50. VechtHorst stelt jaarlijks maximaal 10% van het aantal vrijkomende woningen beschikbaar voor statushouders.
51. Indien de halfjaarlijkse taakstelling dermate hoog is dat de vorige twee afspraken ertoe zouden leiden dat de wachttijd voor de overige woningzoekenden onaanvaardbaar toeneemt, zijn de corporaties bereid om samen met de gemeente aanvullende huisvestingsoplossingen te realiseren.
52. Elk halfjaar overleggen partijen met elkaar over de manier waarop de taakstelling voor het eerstvolgende halfjaar kan worden gerealiseerd.

7.3 Woonwagengewoners

De gemeente en de corporaties hebben geen specifiek beleid voor het wonen in een woonwagen; woonwagengewoners 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. Daarin staan 'bouwstenen' om het 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 woonwagengewoners een eigen culturele identiteit hebben die bescherming van de overheid verdient.

Doelstelling

Partijen willen voldoen aan het mensenrechtelijk kader. Daartoe neemt de gemeente in 2020 het initiatief om in 2021 samen met de corporaties de behoefte aan standplaatsen in beeld te brengen. Op basis van de uitkomsten daarvan wordt beoordeeld of – en zo ja, welke – aanpassingen van het beleid noodzakelijk zijn.

Prestatieafpraak

53. De gemeente neemt in 2020 het initiatief om in 2021 samen met de corporaties de behoefte aan standplaatsen in beeld te brengen.

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.

Dit jaarlijkse ritme voldoet aan het proces dat is vastgelegd in de Woningwet 2015 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.

Prestatieafpraak

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

Legenda toegepaste uitzonderingsgrondslagen

In dit document zijn gegevens definitief geanonimiseerd op grond van:

Wet	Artikel	Omschrijving	Pagina's
Wet open overheid	Art. 5.1 lid 2 sub e	De eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer	1, 2, 3