

Meerjarige Prestatieafspraken Wonen 2026 t/m 2029



Ondergetekenden:

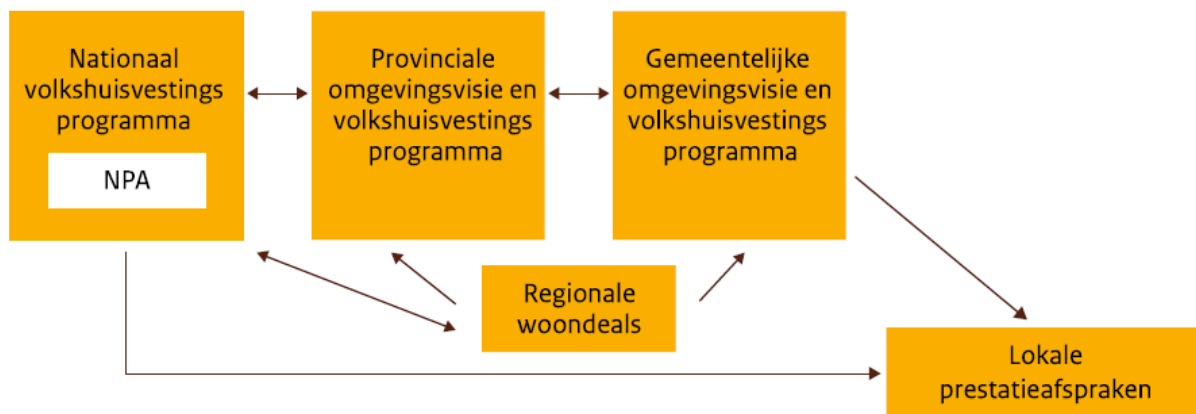
1. Gemeente Dalfsen, vertegenwoordigd door de wethouder Wonen, de heer A. Schuurman,
2. Woonstichting VechtHorst, vertegenwoordigd door de directeur-bestuurder, de heer G. Breeman,
3. Woningstichting Vechtdal Wonen, vertegenwoordigd door de directeur-bestuurder, mevrouw M. Govers
4. Huurdersvereniging TOEK, vertegenwoordigd door de voorzitter, de heer T. Emmink
5. Huurdersorganisatie Vechtdal (HOV), vertegenwoordigd door de voorzitter, de heer R.C.W. Moison.

Samen werken aan wonen

In de gemeente Dalfsen werken de volkshuisvestingspartners intensief samen aan een aantrekkelijk en toekomstbestendig woon- en leefklimaat. De gemeente, woningcorporaties en huurdersorganisaties bundelen hun krachten en zetten zich actief in op voldoende, betaalbare (huur)woningen in leefbare en vitale kernen met oog op passende huisvesting voor iedere inwoner. Hiervoor maken deze partijen meerjarenafspraken. Deze afspraken zijn cruciaal in de huidige omstandigheden, waarin de druk op de volkshuisvesting groot is. Tekorten aan woningen en oplopende wachttijden vragen om adequate oplossingen en heldere doelen.

Context en kaders

Vanuit de Woningwet geven meerjarenafspraken richting aan ambities en kaders binnen het lokale volkshuisvestingsprogramma. De bestuurlijke context is volop in beweging: Nationale Prestatieafspraken, Regionale Woondeals en de aanstaande Wet Versterking Regie Volkshuisvesting maken onderdeel uit van dit veranderende speelveld. Hieronder staat de positie van de lokale prestatieafspraken in relatie tot andere visies, programma's en deals.



De woningcorporaties werken binnen dit speelveld vanuit hun eigen plannen bij aan de lokale volkshuisvesting. In het koersplan van VechtHorst en het ondernemingsplan van Vechtdal Wonen staat de missie, visie en strategie voor de komende jaren. In combinatie met het volkshuisvestingsprogramma van de gemeente is dit het lokale kader voor de prestatieafspraken.

Totstandkoming

In deze meerjarenafspraken leggen de gemeente Dalfsen, corporaties en huurdersorganisaties hun doelen, ambities en kaders vast. Het tot stand komen van deze meerjarenafspraken is gebeurd in samenwerking met de gemeente Staphorst en hun volkshuisvestingspartners. Woonstichting VechtHorst verhuurt woningen in gemeente Dalfsen en Staphorst. In een gezamenlijk proces zijn de ambities en doelstellingen gedeeld, met als doel deze op elkaar af te stemmen en elkaar - waar mogelijk- te versterken in de uitvoering. De meerjarenafspraken zijn tot stand gekomen tussen 6 partijen: de gemeenten Dalfsen en Staphorst, de woningcorporaties Woonstichting VechtHorst en Vechtdal Wonen en de huurdersorganisaties TOEK en Vechtdal. Lokale zorg- en welzijnsorganisaties waren betrokken bij het opstellen de meerjarenafspraken op het gebied van Wonen, Welzijn & Zorg door hun praktijkervaringen te delen.

De gemeente Dalfsen, lokale woningcorporaties en huurdersorganisaties werken vervolgens samen aan hun eigen lokale doelen. De meerjarenafspraken vormen hierbij het kader en worden jaarlijks vertaald naar concrete jaarafspraken, vastgelegd in een jaarschijf. Het opstellen en evalueren van deze

jaarafspraken gebeurt ook gezamenlijk met gemeente Dalfsen en Staphorst tijdens de voor- en najaar sessie. Dit om als partijen van elkaar kunnen leren en inspireren.

Meerjarige Prestatieafspraken Wonen 2026 t/m 2029 ambities, doelen en kaders			
Jaarafpraak 2026 activiteiten	Jaarafpraak 2027 activiteiten	Jaarafpraak 2028 activiteiten	Jaarafpraak 2029 activiteiten

Vijf partijen werken vier jaar samen aan vijf thema's

De gemeente Dalfsen, Woonstichting Vechthorst, Vechtdal Wonen en huurdersorganisaties TOEK en HOV werken de komende vier jaar vanuit deze kaders samen aan de volkshuisvestelijke doelen. Alle partijen inspireren elkaar in hun (gedeelde) ambities en opgaves die bijdragen aan een toekomstbestendig woon- en leefklimaat. In deze meerjarige prestatieafspraken is het uitgangspunt om focus aan te brengen in de thema's waarin de samenwerking tussen alle partijen bijdraagt aan het behalen van de doelen, zoals een evenwichtige woningmarkt binnen de gemeente Dalfsen.

Gezamenlijke ambities voor 2029

De samenwerkende partijen –de gemeente, corporaties en huurdersorganisaties- bundelen hun krachten om fijn en gelukkig wonen te realiseren in Dalfsen. Alle partijen werken daarom aan een gezamenlijk hoofddoel vertaald als de volgende ambitie.

Onze gezamenlijke ambitie is gericht op de grote opgave van voldoende en passend woningaanbod voor alle doelgroepen in beide gemeenten, waarbij iedereen – van starters tot ouderen en aandachtsgroepen – de kans krijgt om prettig en betaalbaar te wonen. Daarnaast streven partijen naar het voorkomen van schuldenproblematiek en het versnellen van de verduurzaming. Tot slot wordt ingezet op het versterken van de leefbaarheid in buurten, met passende zorg, ondersteuning en begeleiding voor mensen die dat nodig hebben, zodat iedere inwoner zich thuis, betrokken en verbonden voelt met zijn eigen woonomgeving.

Volkshuisvestingsprogramma Dalfsen 2025-2029

De thema's hebben een relatie met het volkshuisvestingsprogramma van de gemeente Dalfsen. Hieronder staat een overzicht van de doelen uit het VHP en de thema's binnen de meerjarenafspraken.

Volkshuisvestingsprogramma 2025 t/m 2029	Beschikbaar- heid	Betaalbaar- heid	Duurzaam- heid	Wonen, Welzijn & Zorg	Leefbaar- heid
1. Meer woningen bouwen					
2. De juiste woningen bouwen					
3. Bestaande woningen en vastgoed beter benutten					
4. Ouder worden in de gemeente Dalfsen					
5. Aandachtsgroepen					
6. Een fijne woonomgeving					

Uitwerking in vijf thema's

De meerjarenafspraken omvatten de volgende thema's: Beschikbaarheid, Betaalbaarheid, Duurzaamheid, Wonen, Welzijn & Zorg en Leefbaarheid. Elk thema heeft een overkoepelende doelstelling, dit is de leidraad in de gemaakte afspraken. Elk thema werkt met sub-thema's waar specifieke afspraken onder vallen. Deze specifieke afspraken zijn lokaal ingestoken en vormen voor de partijen het kader voor de komende jaren.

Elk sub-thema wordt kort ingeleid met het (lokale) belang van de afspraken op dit sub-thema waaruit concrete acties volgen. Alle afspraken samen worden zo concreet mogelijk in een schema geplaatst. De kolom actiehouders laat duidelijk zien wie aanjager van de actie is. De concrete SMART-uitwerking¹

¹ SMART: Specifiek, Meetbaar, Acceptabel, Realistisch & Tijdgebonden.

is te vinden in de jaarschijf die voortvloeit uit deze meerjarige prestatieafspraken. In de jaarschijf wordt er duidelijk omschreven welke afspraken dat jaar worden uitgewerkt, wie de aanjager is van de actie en wanneer realisatie gepland staat. Dit zodat de voortgang en het behalen van de afspraken inzichtelijk wordt.

Continu proces

De partijen beschouwen het aangaan van de meerjaren afspraken als een continu proces. Dit betekent dat we jaarlijks evalueren en aanscherpen aan de hand van de jaarschijf en dat we de zichtperiode telkens met een jaar opschuiven.

Verandering is de enige constante

Deze prestatieafspraken zijn opgesteld met inachtneming van de huidige omstandigheden en de huidige wet- en regelgeving. De corporaties zetten zich in om naar vermogen te presteren op het gebied van de volkshuisvestelijke en maatschappelijke opgaven. Daarbij bewaren zij een evenwichtige balans tussen maatschappelijke ambities en financiële continuïteit. Externe omstandigheden (zoals o.a. wetwijzigingen, stijgende rente en bouw- en exploitatiekosten, huurbevriezing, de beschikbaarheid van locaties netcongestie en stikstof) kunnen ertoe leiden dat een van de partijen de gemaakte afspraken niet kan nakomen.

Deze prestatieafspraken maken de partijen met de kennis van nu, maar de partijen kijken ook gezamenlijk voorzichtig vooruit. In de komende periode voorzien we ontwikkelingen die van invloed kunnen zijn op deze prestatieafspraken, zoals het ravijnjaar 2028 voor gemeenten en de financiële druk op het duurzaam prestatiemodel van woningcorporaties. Ook de landelijk en lokale verkiezingen kunnen van invloed zijn op deze prestatieafspraken.

Vanwege (on)voorzienne veranderingen spreken partijen af dat:

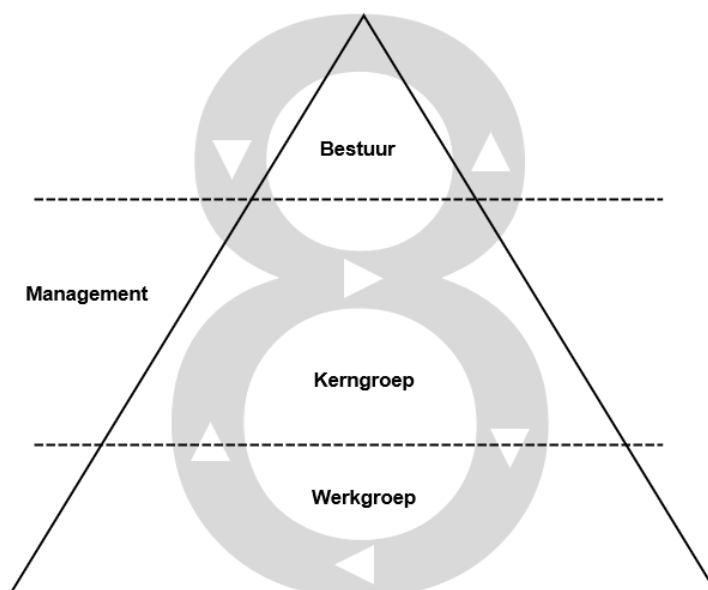
- Elke partij de anderen proactief informeert over een verandering; en
- Met elkaar in overleg te treden om eventueel aanvullende afspraken te maken en/of bijstellen of;
- Beheersmaatregelen te nemen om afspraken te kunnen behalen.

Procesafspraken

Heldere procesafspraken zijn essentieel om een goede samenwerking tussen alle betrokken partijen te waarborgen. Ze vormen de basis voor de samenwerkingsstructuur van de werkgroep en zorgen voor duidelijkheid over de werkwijze. Binnen deze samenwerking is het van belang om doelen en rollen/taken vast te leggen, zodat helder is wat en wanneer men van elkaar mag verwachten. Goede interne borging, transparante communicatie en structurele monitoring zorgen ervoor dat de voortgang wordt bewaakt en de samenwerking wordt verankerd.

Drietrapsraket

Binnen deze samenwerking werken de beide gemeenten volgens de zogenoemde *drietrapsraket*: een stapsgewijze werkwijze waarbij onderwerpen eerst in de werkgroep worden afgestemd, vervolgens op managementniveau worden aangekaart en op bestuurlijk niveau worden besproken.



Op uitvoerend niveau stemmen leden van de werkgroep de samenwerking met elkaar af en geven uitvoering aan de concrete jaarafspraken. Alle partijen borgen intern en gezamenlijk de voortgang en nemen verantwoordelijkheid in hun rol. Gemeenten en woningcorporaties doen dit op zowel management- als bestuurlijk niveau.

Op managementniveau ligt de focus op de bewaking van de voortgang en de haalbaarheid van gemaakte afspraken. Hun rol richt zich op de gemaakte afspraken in relatie tot de planning & control cyclus, bijvoorbeeld het borgen van voldoende capaciteit. Tot slot wordt de voortgang van de prestatieafspraken op hoofdlijnen periodiek als agendapunt besproken op bestuurlijk niveau. Deze gestructureerde aanpak biedt houvast en maakt het mogelijk om knelpunten tijdig te signaleren en op te lossen.

Kruisbestuiving

Om de kruisbestuiving (van elkaar leren en elkaar inspireren) tussen alle partijen van de twee gemeenten te borgen is dit ook in de jaaragenda opgenomen. Dit wordt gekoppeld aan het gemeentelijk voor- en najaarsoverleg. Hieronder staat een overzichtstabel van de overleggen inclusief een jaaragenda met de samenwerkingsstructuur beschreven. We maken in de ambtelijke overleggen onderscheid tussen de werkgroep en het kernteam. In het kernteam zit een kleiner comité van beleidsadviseurs van zowel de gemeente als van de betrokken corporaties.

Jaarkalender

Hieronder staat een overzicht van de verschillende soorten overleggen en een standaard jaarkalender (cyclus) voor de komende jaren:

Overleg	Naam	Partijen
Ambtelijk Overleg (AO)	Kernteam	Adviseurs gemeente en VechtHorst.
Ambtelijk Overleg Plus (AO+)	Werkgroep	Kernteam met inhoudelijke deskundigen van gemeente en/of corporaties en huurdersorganisaties TOEK en HOV.
Management Overleg (MO)	Managers	Kernteam met teamleiders en/of managers
Bestuurlijk Overleg (BO)	Bestuurders	Kernteam met bestuurders
Huurders Overleg (HO)	Huurders	Wethouder met TOEK

Maand	Overleg	Partijen	Doel
Feb.	AO+	Werkgroep	> Evalueren vorig jaar > Aanjagen afspraken lopend jaar > Eventueel escaleren naar MO
	Voorjaarsessie	Kernteam gemeente Dalfsen en Staphorst, TOEK en HOV	> Evalueren vorig jaar > Inspireren, leren van elkaar
Mei	AO+	Werkgroep	> Aanjagen afspraken lopend jaar > Eventueel escaleren naar MO
Jun.	MO	Kernteam met teamleiders	> Informeren uitkomst evaluatie > Informeren status lopend jaar > Eventueel bijsturen
Jul.	BO	Kernteam met bestuurders	> Informeren uitkomst evaluatie > Informeren status lopend jaar > Eventueel bijsturen
Sep.	AO+	Werkgroep	> Vooruitblik aankomend jaar > Aanjagen afspraken lopend jaar > Eventueel escaleren naar MO
	Najaarsessie	Kernteam gemeente Dalfsen én Staphorst, TOEK en HOV, zorg- en welzijnspartijen en Habion.	> Vooruitblik aankomend jaar > Inspireren, leren van elkaar
Okt.	HO	Wethouder en TOEK	> Bespreken huurdersbelangen
Nov.	AO+	Werkgroep	> Aanjagen afspraken lopend jaar > Eventueel escaleren naar MO > Voorbereiden aankomend jaar
Dec.	MO	Kernteam met teamleiders	> Informeren status lopend jaar > Bespreken aankomend jaar > Eventueel bijsturen
	BO	Kernteam met bestuurders	> Informeren status lopend jaar > Besluit aankomend jaar

Procesafspraken

De procesafspraken voor de komende jaren zijn:

Nr.	Procesafspraken 2026-2029	Actiehouder	Betrokken partijen	Tijdsindicatie
1.	Werkgroep			
1.1	De gemeente Dalfsen, corporaties en huurdersorganisaties bespreken in het werkoverleg de voortgang van de jaarafspraken en jagen deze aan.	VechtHorst	Gemeente, Vechtdal Wonen en huurdersorganisaties	4 keer per jaar
1.2	De gemeente Dalfsen en gemeente Staphorst nodigen hun volkshuisvestingspartners uit om in een voorjaarsoverleg de jaarschijf van afgelopen jaar te bespreken aan de hand van het meerjaren kader.	VechtHorst	Gemeente Dalfsen, Vechtdal Wonen, huurdersorganisaties en gemeente Staphorst.	1 keer per jaar in voorjaar: februari
1.3	De gemeente Dalfsen en gemeente Staphorst nodigen hun volkshuisvestingspartners uit om in een najaarsoverleg de jaarschijf van komend jaar te bespreken aan de hand van het meerjaren kader.	VechtHorst	Gemeente Dalfsen, Vechtdal Wonen, huurdersorganisaties en gemeente Staphorst. Zorg- en welzijnsorganisaties en Habion	1 keer per jaar in het najaar: september
2	Kernteam			
2.1	Leden van het kernteam evalueren met teamleiders de voortgang en haalbaarheid van de prestatieafspraken in een managementoverleg.	Gemeente Dalfsen	VechtHorst	2 keer per jaar
2.2	Leden van het kernteam informeren bestuurders over de voortgang van de prestatieafspraken. Dit doen ze als agendapunt, in het bestuurlijke overleg.	Gemeente Dalfsen	VechtHorst	2 keer per jaar
3	Overig			
3.1	Gemeente Dalfsen verkent het optimaal gebruik van nationale, provinciale en regionale subsidieregelingen.	Gemeente Dalfsen	Corporaties	Continu
3.2	De concrete bijdrage aan de uitvoering van de meerjaren prestatieafspraken wordt vastgelegd in de jaarafspraken. Deze vervangen hiermee het jaarlijkse bod op het volkshuisvestingsprogramma. Hierbij evalueren partijen jaarlijks de voortgang en sturen waar nodig bij. Het is een continu proces waarbij we de zichtperiode telkens met een jaar opschuiven en ook aandacht hebben voor de periode na de looptijd van de huidige afspraken.	Gemeente Dalfsen en corporaties	Huurdersorganisaties	1 keer per jaar in het najaar: september

1. Beschikbaarheid

De gemeente Dalfsen en de woningcorporaties hebben de gezamenlijke opgave om te zorgen voor voldoende en diverse woningen, die aansluiten bij de huidige en toekomstige behoeften van inwoners. Het woningaanbod moet aansluiten bij de demografische ontwikkelingen.

Het uitgangspunt is dat iedere inwoner de kans moet krijgen om binnen een redelijk termijn een geschikte woning te vinden. De meerjarenafspraken richten zich op het vergroten van de gezamenlijke sociale huurvoorraad. Inzetten op gezamenlijke realisatiekracht, heldere uitgangspunten, en vroegtijdig samen optrekken draagt hieraan bij. Daarbij is het van belang om niet alleen nieuwe woningen toe te voegen maar ook aandacht te hebben voor bestaande buurten met sturing op doorstroming, leefbaarheid en diversiteit in het aanbod voor verschillende doelgroepen. Hierin versterkt en versnelt de samenwerking tussen de gemeente en corporaties het uiteindelijke doel van een beschikbaar en passend woningaanbod.

DOELSTELLING: In Dalfsen is er voldoende beschikbaar en passend woningaanbod voor alle doelgroepen.

Het thema *Beschikbaarheid* omvat de volgende sub-thema's:

1. Realiseren van nieuwbouw

De gemeente heeft de ambitie uitgesproken om uiterlijk in 2030 900 nieuwe woningen te realiseren, waarvan 30% sociale huur. Vanwege de grote opgave in de sociale huursector investeren corporaties, met in achtneming van een goede balans tussen maatschappelijk ondernemen en financiële continuïteit, primair in realisatie van sociale huurwoningen. Daarmee wordt gewerkt aan het behalen van het doel uit de Woondeal en volgens het Wetsvoorstel Versterking Regie op de Volkshuisvesting en zal daarom 30% van de woningbouwopgave bestaan uit sociale huur. Om dit te realiseren, trekt de gemeente samen op met de corporaties in de woningbouwprogrammering. Zodra er een kansrijke locatie bekend is waarop sociale huurontwikkeling kan plaatsvinden betreft de gemeente vroegtijdig de corporaties om gezamenlijk naar de opgave en mogelijkheden van de locatie te kijken zodat, vanuit de aanwezige kennis en expertise, efficiënt ontwikkeld kan worden. Denk aan een afstemming van woningtypes, aantallen en verhoudingen tussen woningtypes. Dit om een voor ieder een goede mix te maken tussen sociale huur en koopwoningen (kwantitatief en kwalitatief) waarbij de nieuwe woningen ook passen binnen de portefeuillestrategie van de corporaties. De gemeente ziet hierbij het belang van spoedige ontwikkeling van woonrijp voor de inwoner om hun woongenot te vergroten.

2. Besluitvorming en participatie

Om de gemeentelijke ambitie waar te maken neemt de gemeente Dalfsen het uitgangspunt dat 30% van de woningbouwopgave bestaat uit sociale huur. Bij de ontwikkeling van nieuwe woongebieden speelt besluitvorming een centrale rol. Besluiten over aantallen, typen en kwaliteit van woningen worden door de gemeente Dalfsen genomen. De corporaties worden daar zo vroeg mogelijk bij betrokken als sociale huurwoningen onderdeel zijn van het plan. De gemeente staat hierbij open voor ideeën en initiatieven vanuit de corporaties. Een goede samenwerking en bijbehorende afstemming tussen alle volkshuisvestingspartners is daarbij van groot belang.

Participatie vormt hierbij een belangrijk uitgangspunt: door belanghebbenden zoals omwonenden vroegtijdig te betrekken in het proces, ontstaat draagvlak omdat we wensen en aandachtspunten waar mogelijk en tijdig meenemen. Gemeente Dalfsen en de betrokken corporaties kijken gezamenlijk vooraf naar de best passende participatievorm, zowel bij nieuwbouw- als herstructureringsprojecten. Per locatie wordt er vroegtijdig afgestemd wie de trekker is van de participatie en hoe partijen elkaar hierin kunnen ondersteunen. Over het algemeen vermindert participatie bezwaar- en beroepsprocedures en

versnelt het de woningbouw. Dit zorgt voor breder gedragen besluitvorming en voor plannen die beter aansluiten bij de behoeften van de woningzoekenden en omwonenden.

3. Beter benutten

Naast nieuwbouw is er aandacht voor het bestaande bezit. De omvang en samenstelling van de woningvoorraad is bepalend voor de toekomstbestendigheid hiervan. Corporaties en de gemeente zetten zich gezamenlijk in om een voorraad te realiseren die niet alleen aansluit op de huidige, maar ook op de toekomstige vraag. Daarbij houden we rekening met de juiste verdeling van woningtypen en (huur)prijsklassen, zodat de voorraad bijdraagt aan een evenwichtige en duurzame woningmarkt. Ook het beter benutten van de bestaande voorraad, door bijvoorbeeld ombouwen naar kleinschalige woningen draagt bij aan een passende woningvoorraad.

4. Woonruimteverdeling en doorstroming

Alle partijen zetten zich gezamenlijk in om te zorgen dat verschillende doelgroepen en diverse aandachtsgroepen passende woonruimte kunnen vinden. Naast het toevoegen van nieuwbouw draagt het bevorderen van doorstroming hieraan bij. Hiermee brengen we een verhuisketen op gang waarmee meer mensen een passende woning kunnen vinden. Doorstroming begint bij het passend huisvesten van personen door het aanbieden van de juiste woning, aan het juiste huishouden op het juiste moment voor de juiste prijs.

Nr.	Meerjaren afspraken thema <i>Beschikbaarheid 2026-2029</i>	Actiehouder	Betrokken partijen
1.	Realiseren van nieuwbouw		
1.1	In de gemeente Dalfsen is het doel om 900 woningen tot 2030 te realiseren, waarvan 30% sociale huur.	Corporaties	Gemeente
1.2	De corporaties investeren primair in sociale huur, om tot de gewenste 30% toevoeging te komen.	Corporaties	Gemeente Dalfsen
1.3	Corporaties dragen naar vermogen bij met inachtneming van een goede balans tussen maatschappelijk ondernemen en financiële continuïteit. Corporaties zijn bereid om hun eigen ambitie uit het koersplan naar boven bij te stellen om bij te dragen aan de opgave van de gemeente.	Corporaties	Gemeente Dalfsen
1.4	In de woningbouwprogrammering worden corporaties vroegtijdig betrokken in gesprekken over het verkaveling- en stedenbouwkundig plan en in de (kwantitatieve en kwalitatieve) woningbouwprogrammering en beeldkwaliteitsplan. De gezamenlijke inzet leidt tot een passend woningbouwprogramma.	Gemeente Dalfsen	Corporaties
1.5	In de woningbouwprogrammering maakt de gemeente een realistische planning qua gebiedsontwikkeling en stuurt het op parallelle processen/ nutsvoorzieningen in de planrealisatie. De gemeente ziet hierbij het belang van woonrijp maken voor het woongenot van de inwoner.	Gemeente Dalfsen	Corporaties
2	Besluitvorming en participatie		
2.1	Besluiten over aantallen, typen en kwaliteit van woningen worden door de gemeente Dalfsen genomen. De corporaties worden daarbij betrokken als sociale huurwoningen onderdeel zijn van het plan. Dit doen beide vanuit hun eigen rol en verantwoordelijkheid maar met gedeeld belang.	Gemeente Dalfsen	Corporaties Huursdorsorganisaties

2.2	Gemeente Dalfsen en corporaties kijken gezamenlijk naar de gepaste participatievorm, zowel bij nieuwbouw- en herstructureringsprojecten. Per locatie wordt er vroegtijdig afgestemd wie de trekker is van de participatie en hoe partijen elkaar hierin kunnen ondersteunen.	Gemeente Dalfsen en corporaties	Huurdersorganisaties
3	Beter benutten		
3.1	Corporaties maken gebruik van de mogelijkheid tot verkoop van sociale huurwoningen met het doel meer nieuwbouw te realiseren en doorstroming te bevorderen. Hierbij wordt verkocht conform wet- en regelgeving en gelden voorrangregels voor huurders en inwoners uit de gemeente	Corporaties	Gemeente Dalfsen
3.2	De gemeente en corporaties zetten zich actief in voor het beter benutten van de bestaande voorraad	Corporaties	Gemeente Dalfsen
4	Woonruimteverdeling en doorstroming		
4.1	De gemeente en corporaties spreken af dat corporaties een vrije toewijzingsruimte (met betrekking tot huishoudens met een inkomen boven de sociale doelgroepgrens) van maximaal 15% kan hanteren.	Corporaties	Gemeente Dalfsen
4.2	Corporaties monitoren de wachttijden en slaagkansen van de verschillende doelgroepen binnen het regionale woonruimteverdeelsysteem en delen ieder jaar de cijfers van De Woningzoeker met de gemeente en huurdersorganisaties.	Corporaties	Gemeente Dalfsen en huurdersorganisaties
4.3	De gemeente en corporaties stemmen de behoefte van woonwagendplaatsen jaarlijks af. Corporaties wijzen woonwagendplaatsen toe op basis van het afstammingsbeginsel.	Gemeente Dalfsen en VechtHorst	
4.4	Alle partijen zetten zich actief in om de doorstroom te bevorderen: dit doen de partijen door in ze zetten op verbetering van informatievoorziening, d.m.v. voorlichting en persoonlijk contact. Hiervoor gebruiken gemeenten ook bekende sociale structuren. Ze werken dit uit in een plan van aanpak.	Gemeente Dalfsen	Corporaties en huurdersorganisatie
4.5	Alle partijen willen woningzoekenden een stem geven. Huurdersorganisatie TOEK nemen hierin een leidende rol.	Huurdersorganisatie TOEK	Corporaties, HOV en gemeente Dalfsen

2. Betaalbaarheid

Betaalbaarheid van wonen is, naast beschikbaarheid, een van de grootste thema's en uitdagingen in de gemeente. De gemeente Dalfsen, woningcorporaties en huurdersorganisaties hebben een gezamenlijke verantwoordelijkheid om maatregelen te nemen die huurders ondersteunen en de betaalbaarheid te verbeteren. Dit vraagt om maatwerk en uitbreiding van samenwerking op het gebied van preventie en vroegsignalering. Het gaat naast een passend huurbeleid ook om het bieden van inzicht, begeleiding en ondersteuning via regelingen en toeslagen. Daarnaast levert verdere verduurzaming een bijdrage, want woonlasten bestaan uit meer dan alleen de huur.

DOELSTELLING: Het beheersbaar houden van woonlasten en schuldenproblematiek zoveel mogelijk voorkomen: het stabiliseren van financiële bestaanszekerheid

Het thema *Betaalbaarheid* omvat de volgende sub-thema's:

1. Betaalbare woonlasten

Betaalbare woonlasten zijn essentieel om huishoudens voldoende financiële ruimte te geven. Bij het inkomen passende woonlasten en de verduurzaming van woningen dragen bij aan het voorkomen van financiële problemen. Een energiecoach geeft advies en voorlichting over verduurzaming en energieverbruik, met als doel het verlagen van energiekosten en daarmee het verminderen van de totale woonlasten. Daarnaast volgen de gemeente Dalfsen en de corporaties de prijsontwikkelingen en betaalbaarheid in de lokale woningmarkt van alle segmenten.

2. Vroegsignalering

Door betalingsproblemen in een vroeg stadium te signaleren en gezamenlijk aan te pakken worden oplopende schulden voorkomen. Het is daarom belangrijk om het proces van de vroegsignalering structureel te monitoren en de doelen te evalueren. Hierdoor kan de gemeente samen met de corporaties tijdig bijsturen en gericht maatregelen nemen.

3. Voorlichting versterken

De gemeente, corporaties en huurdersorganisaties zetten zich in om inwoners voor te lichten over ondersteunde gemeentelijke en landelijke regelingen. Dit zorgt ervoor dat inwoners preventief zijn geïnformeerd over mogelijke ondersteuning en minder snel in financiële problemen raken. De gemeente Dalfsen zet zich hierbij in om bestaande instrumenten verder uit te breiden. De gekozen communicatievorm sluit aan bij de te bereiken doelgroep.

Nr.	Meerjaren afspraken thema <i>Betaalbaarheid</i> 2026-2029	Actiehouder	Betrokken partijen
1.	Betaalbare woonlasten		
1.1	De gemeente Dalfsen en de corporaties volgen de prijsontwikkelingen en betaalbaarheid in de lokale woningmarkt van alle segmenten	Gemeente Dalfsen	Corporaties
1.2	Corporaties hanteren een gematigd huurbeleid. De jaarlijkse huurverhoging wordt ieder jaar zorgvuldig besproken in het overleg tussen de corporatie en haar huurdersorganisatie. De huurdersorganisatie wordt gevraagd een advies te geven op de voorgestelde huurverhoging. Corporaties bekijken jaarlijks of zij gebruik wil maken van de wettelijke mogelijkheden om de huurprijzen van huishoudens met een hoog(midden)inkomen inkomensafhankelijk te verhogen. Als zij daar gebruik van wil maken, leggen zij hun voorgenomen besluit voor aan hun eigen huurdersorganisatie ter	Corporaties	Huurdersorganisaties

	advisering. De extra inkomsten die corporaties verkrijgen door de inkomensafhankelijke huurverhoging worden geïnvesteerd in verduurzaming en nieuwbouw.		
1.3	Alle partijen werken aan het voorlichten van inwoners over de warmtetransitie, verduurzaming en hun energieverbruik, dit om woonlasten te verlagen. Een energiecoach geeft voorlichting, en wijst inwoners op kleine maatregelen en acties.	Gemeente Dalfsen	Corporaties en huurdersorganisaties
2	Vroegsignalering		
2.1	De gemeente breidt vroegsignalering en de samenwerking hiervan met de corporaties verder uit. Hiervoor werken de gemeente Dalfsen en de corporaties aan een gezamenlijk plan van aanpak. Tijdens het werkoverleg evalueren de gemeente en de corporaties hun voortgang.	Gemeente Dalfsen	Corporaties
2.2	In 2029 wordt minimaal 60% van de hulpvragen vroegsignalering afgehandeld door middel van persoonlijke dienstverlening.	Gemeente Dalfsen	Corporaties
3	Voorlichting versterken		
3.1	De gemeente, huurdersorganisaties en corporaties zetten zich in om inwoners, ook preventief, voor te lichten over ondersteunende gemeentelijke en landelijke regelingen (minimaregelingen/ toeslagen etc.) Hiervoor werken de partijen aan een gezamenlijk plan van aanpak.	Gemeente Dalfsen	Huurdersorganisaties en corporaties

3. Duurzaamheid

Ondanks dat corporaties bijna geen EFG-label woningen meer bezitten blijft het verduurzamen van woningen een grote opgave. Gemeente, woningcorporaties en huurdersorganisaties in de regio werken samen om woningen energiezuiniger te maken, de warmtevraag te beperken en toe te werken naar duurzame warmtebronnen. Een stapsgewijze verduurzaming betekent reductie van de CO₂-uitstoot (klimaatakkoord 2050), beperken van de warmtevraag en het verlagen van energielasten. De partijen bevorderen energiebewustzijn van huurders en het verbeteren de woonkwaliteit.

DOELSTELLING: Het verder verduurzamen van de woningvoorraad met het oog op aardgasvrij verwarmde woningen in 2050

Het thema *Verduurzaming* omvat de volgende de sub-thema's:

1. Warmtetransitie

Alle partijen zetten zich gezamenlijk in voor het verduurzamen van de woningvoorraad. Een belangrijke voorwaarde hierin is de warmtetransitie, waarbij er wordt gewerkt naar een aardgasvrije woningvoorraad. Corporaties zetten zich daarbij in voor de verduurzaming van hun huurwoningen. Daarnaast is het voor een soepele en integrale verduurzaming van belang om de samenwerking tussen de gemeente Dalfsen en corporaties te versterken. Bij nieuwbouwprojecten wordt er gezamenlijk gekeken naar het vroegtijdig in kaart brengen van ecologische- en milieuaspecten. Dit zorgt ervoor dat de planvorming efficiënter verloopt, terwijl duurzaamheid en milieu zorgvuldig worden geborgd. Daarbij informeren alle partijen inwoners over duurzaam energiegebruik.

2. Klimaatadaptatie

Klimaatadaptatie vormt een essentieel onderdeel van het creëren van een toekomstbestendige woonomgeving. Alle partijen zoeken gezamenlijk naar mogelijkheden om de woonomgeving verder te vergroenen. Alle partijen zetten zich in om huurders te stimuleren hun tuinen groener te maken, zodat regenwater beter wordt opgevangen en verkoeling wordt bevorderd. Hiermee werken we aan het beperken van hittestress en het verminderen van wateroverlast, terwijl tegelijkertijd de kwaliteit van de woonomgeving wordt versterkt.

3. Circulariteit

Circulair bouwen draagt bij aan een duurzamere woningvoorraad. Circulaire principes worden volgens de R-ladder toegepast. Dit omvat onder meer het toepassen van hernieuwbare en hergebruikte materialen en grondstoffen. Gemeente Dalfsen en corporaties laten zich inspireren door flexibele bouw, circulaire materialen en modulaire bouwoplossingen om voor te bereiden op stijgende (bouw)kosten en een complexere beschikbaarheid van materialen en grondstoffen.

Nr.	Meerjaren afspraken thema <i>Duurzaamheid</i> 2026-2029	Actiehouder	Betrokken partijen
1.	Warmtetransitie		
1.1	De gemeente Dalfsen en corporaties hebben als doel 2050 aardgasvrij. Corporaties bouwen of verbouwen hun woningvoorraad (met kaders zoals BENG en aardgasvrij).	Corporaties	Gemeente Dalfsen
1.2	Gemeente Dalfsen stemt in haar gemeentelijk warmteprogramma 2026-2035 de wijze van samenwerking met de corporaties nader af. Partijen proberen de opgaven gezamenlijk op te pakken waar dit mogelijk is. De	Gemeente Dalfsen	Corporaties

gemeente maakt een concrete planning voor de Warmteplannen en betreft de corporaties hierbij.			
1.3	Alle partijen werken aan het voorlichten van inwoners over de warmtetransitie, verduurzaming en hun energieverbruik, dit om woonlasten te verlagen. Een energiecoach geeft voorlichting, en wijst inwoners op kleine maatregelen en acties.	Alle partijen	
2	Klimaatadaptatie		
2.1	In het kader van wateroverlast en hittestress inventariseren gemeente Dalfsen en corporaties komende jaren waar samenwerking elkaar kan versterken in het vergroenen van de woonomgeving	Gemeente Dalfsen	Corporaties en huurdersorganisaties
3	Circulariteit		
3.1	De gemeente Dalfsen verkent samen met corporaties de mogelijkheden van circulair bouwen. Dit richt zich zowel op materiaalgebruik als op processen in planvorming en uitvoering. De gemeente heeft hierbij ook oog voor natuurinclusiviteit.	Gemeente Dalfsen	Huurdersorganisaties en corporaties

4. Wonen, Welzijn en Zorg

De gemeente en corporaties dragen een verantwoordelijkheid in het creëren van een passende woon- en leefomgeving voor inwoners, waaronder ouderen en aandachtsgroepen. Voor de huisvesting van ouderen is het van belang een zorgvuldige balans te vinden tussen voldoende aanbod van geschikte woningen en het daadwerkelijk gebruik hiervan door ouderen zelf. Het realiseren of aanpassen van woningen alleen is daarbij niet voldoende; ouderen hebben ondersteuning nodig om de stap naar een meer passende woning daadwerkelijk te zetten. Daarbij moet er rekening worden gehouden met de nabijheid van voorzieningen, een toegankelijke woonomgeving en ruimte voor ontmoeting. Het stimuleren van doorstroming – van “groot naar beter” – vraagt om persoonlijke begeleiding bij de door de inwoner te ondernemen acties, duidelijke voorlichting en maatwerkoplossingen die aansluiten bij zowel de woonwensen als op eventuele zorgbehoefte. Op die manier ontstaat er ruimte in het vrijkomende woningaanbod, terwijl ouderen tegelijk comfortabel en toekomstbestendig kunnen blijven wonen.

In de gemeente Dalfsen zijn er diverse aandachtsgroepen die vooral een beroep doen op sociale huurwoningen en daarnaast zorg- en ondersteuning nodig hebben en waarbij gelet moet worden op de juiste draagkracht in buurten in verband met leefbare buurten. De huisvesting van deze aandachtsgroepen vraagt om maatwerk waarbij samenwerking dan dus ook cruciaal is. Het vinden van een passende woning en woonplek is een uitdaging omdat het groepen inwoners betreft die onderling verschillen, maar een gedeelde behoefte hebben aan betaalbare en vaak kleine woningen.

Evenwichtige verdeling van wettelijke en veertien regionale urgente aandachtsgroepen
Vooruitlopend op de wet Versterking Regie wordt regionaal gewerkt aan uniforme afspraken rondom urgentieverordening en Evenwichtige Verdeling in regio West-Overijssel. We maken daarbij onderscheid in aandachtsgroepen waarvan een deel ook wettelijke urgentie kan aanvragen (na vaststelling EV-afspraken en urgentieverordening).

De tien wettelijk verplichte urgente groepen woningzoekenden zijn: Mantelzorggevers- en ontvangers, Chronische medische problematiek, Uitstromers uit GGZ, Uitstromers uit opvang slachtoffers van huiselijk geweld of mensenhandel, Uitstromers uit opvang voor daklozen, Uitstromers uit beschermd wonen, Uitstromers uit Jeugdzorg (18-23 jarigen), Uitstromers uit gevangenis of jeugdinrichting, Deelnemers uitstapprogramma Prostituees (DUUP) en Gezinnen met minderjarige kinderen zonder vaste woon- en verblijfplaats. De vier regionale urgente aandachtsgroepen zijn: Vergunninghouders, Geweld en bedreiging, Onbewoonbaar en Sloop of ingrijpende vernieuwing.

Gemeente Dalfsen, lokale corporaties en zorg- en welzijnsorganisaties gaan tot vaststelling zoveel mogelijk in die lijn aan de slag met de huisvesting van deze doelgroepen. Hierbij blijft het uitgangspunt voor de gemeente Dalfsen dat alle woningzoekenden een passende woning kunnen vinden binnen een redelijk termijn.

DOELSTELLING: Passende woning en woonomgeving voor aandachtsgroepen en wettelijke urgentiegroepen, waaronder statushouders met de juiste ondersteuning, zorg en begeleiding.

Het thema *Wonen & Zorg* omvat de volgende sub-thema's:

1. Passend woningaanbod

Een veilige, comfortabele en toekomstbestendige woonomgeving kan bijdragen aan het verkleinen of zo lang mogelijk stabiel houden van zorg- en ondersteuningsbehoefte. Daarom zijn passende woningen (nul-treden, geclusterd en zorggeschikt) voor ouderen essentieel. Een doordachte

woningprogrammering speelt hierbij een cruciale rol: welke typen woningen zijn nodig en in welke aantallen met oog op toegankelijkheid van voorzieningen. De gemeente en corporaties en zorg- en welzijnsorganisaties spreken daarbij een voorkeur uit voor gemengde woonconcepten en buurten met vragers en dragers.

2. Huisvesting aandachtsgroepen

We houden er in deze prestatieafspraken rekening mee dat de vaststelling van de Evenwichtige Verdeelaafspraken in regio West-Overijssel plaatsvindt op 5 december 2025, onder voorbehoud van vaststelling van de Wvrv door de Staten-Generaal en vanaf de inwerkingtreding van de Wvrv. In deze afspraken wordt de druk van huisvesting van wettelijk urgente aandachtsgroepen beter over de regio verdeeld. Deze regionale tafel heeft als doel om de wettelijk urgenten eerlijk over de gemeenten in de regio West-Overijssel te verdelen.

Gemeente Dalfsen zet zich aanvullend in voor een lokale matchingtafel: deze tafel zorgt voor de ‘match’ in de lokale gemeenschap en in de buurt. Gemeente Dalfsen en de corporaties stemmen gezamenlijk de huisvesting van alle aandachtsgroepen af. Hierbij hebben zij ook oog voor de benodigde begeleiding en ondersteuning na plaatsing. Het doel is dat deze nieuwe inwoners een goede start kunnen maken in de buurt en met hun burens. Samen zorgen we voor een zachte landing.

3. Doorstroom bevorderen ouderen

De gemeente Dalfsen, huurdersorganisaties en corporaties zien het belang om ouderen na te laten denken over hun toekomstbeeld van wonen (met zorg). Ze zetten zich hierbij actief in op een bewustwordingscampagne over hun verschuivende woon- en mogelijk zorg behoefte. Door vroegtijdige voorlichting en ondersteuning worden ouderen gestimuleerd om te verhuizen naar een bij hen passende woning wat leidt tot een balans in de huidige woningvoorraad. Corporaties stimuleren doorstroming van ouderen door passende instrumenten in te zetten.

Nr.	Meerjaren afspraken thema <i>Wonen, Welzijn en Zorg 2026-2029</i>	Actiehouder	Betrokken partijen
1.	Passend woningaanbod		
1.1.1	In aansluiting op de aantallen in het Volkshuisvestingsprogramma worden er tot 2030 115 nul-tredenwoningen gerealiseerd in de gemeente Dalfsen. We volgen of deze aantallen passen bij de werkelijke behoefte t.o.v. het huidige aanbod en wijken waar nodig af.	Corporaties	Gemeente Dalfsen
1.1.2	Tot 2030 worden er 20 geclusterde woningen gebouwd in Dalfsen, waarvan maximaal 50% door corporaties. Hierbij wordt er ook gekeken naar de werkelijke behoefte en mogelijkheden in de bestaande voorraad en bij andere partijen.	Corporaties	Gemeente Dalfsen
1.1.3	Tot 2030 worden er 20 zorggeschikte woningen gebouwd in Dalfsen, waarvan maximaal 50% door corporaties. Hierbij wordt er ook gekeken naar de werkelijke behoefte en mogelijkheden in de bestaande voorraad en bij andere partijen.	Corporaties	Gemeente Dalfsen
1.2	In de woningbouwprogrammering worden corporaties vroegtijdig betrokken in gesprekken. Per locatie wordt er samengewerkt om het juiste woningtype te bepalen. Bij ouderenhuisvesting worden ook zorg- en welzijnsorganisaties uitgenodigd om hun praktijkervaring te delen.	Gemeente Dalfsen	Corporaties & zorg- en welzijnsorganisaties
1.3	In de planontwikkeling voor ouderenhuisvesting kijkt de gemeente samen met de corporaties expliciet naar de inrichting van de woonomgeving zoals de toegankelijkheid en nabijheid van voorzieningen en daarbij uitnodigend om te bewegen en ontmoeten.	Gemeente Dalfsen	Corporaties

2	Huisvesting aandachtsgroepen		
2.1	We houden er in deze prestatieafspraken rekening mee dat de vaststelling van de Evenwichtige Verdeelafspraken in regio West-Overijssel plaatsvindt op 5 december 2025, onder voorbehoud van vaststelling van de Wvrv door de Staten-Generaal en vanaf de inwerkingtreding van de Wvrv. Voor het aandeel van het aantal mutaties in de sociale huur in een gemeente dat wordt toegewezen aan de nationaal wettelijk urgenten sluit de gemeente aan bij het wettelijk minimum, op dit moment 15% van het totaal aantal mutaties in de Ministeriële regeling.	Gemeente Dalfsen	
2.2	Gemeente Dalfsen en corporaties vormen een zogenaamde lokale matchingtafel. Hierin stemmen de gemeente en corporaties de huisvesting van <u>alle</u> aandachtsgroepen op elkaar af en monitoren ze dit. Hierbij hoort ook het bespreken van de begeleiding en ondersteuning die volgt op de plaatsing zodat de persoon een zachte landing maakt in de buurt.	Gemeente Dalfsen	Corporaties (& zorg- en welzijnsorganisaties)
2.3	Corporaties en de gemeente zetten zich maximaal in om de taakstelling voor de huisvesting van statushouders te halen. Daarvoor bieden corporaties voldoende door mutaties (inclusief nieuwbouw) vrijgekomen woningen aan rekening houdend met de verhouding tussen draagkracht en draaglast in buurten. De gemeente stuurt op versnelde nieuwbouw om ervoor te zorgen dat de wachttijd voor andere woningzoekenden met de huidige hoge taakstelling niet verder oploopt. Mocht de hoge taakstelling daarmee niet haalbaar zijn, treden de corporaties en de gemeente met elkaar in overleg om aanvullende huisvestingsoplossingen te zoeken. Hiervoor spreken zij kaders af onder welke voorwaarden dit haalbaar is en of andere partijen mogelijk een rol kunnen spelen.	Gemeente Dalfsen	Corporaties
3	Doorstroom bevorderen ouderen		
3.1	Alle partijen zetten zich in om ouderen (AOW+) tijdig te informeren over hun toekomstbeeld van wonen (met zorg) en gaan hierbij het gesprek aan. Door vroegtijdige voorlichting en ondersteuning worden ouderen gestimuleerd om te verhuizen naar een bij hen passende woning. Partijen informeren ouderen door aan te sluiten bij bestaande kanalen, zoals 75+ gesprekken.	Gemeente Dalfsen	Corporaties en huurdersorganisaties
3.2	Corporaties blijven inzetten op stimuleren van doorstroming van ouderen door gebruik van effectieve instrumenten.	Corporaties	Gemeente Dalfsen en huurdersorganisaties

5. Leefbaarheid

Leefbaarheid draait om een omgeving waarin bewoners zich veilig, verbonden en ondersteund voelen. Door gerichte acties te verbinden aan specifieke kenmerken en sociale structuren kan leefbaarheid vergroot worden.

Samenwerking tussen de gemeente, woningcorporaties, huurdersorganisaties, bewoners en zorg- en welzijnsorganisaties vormt de kern van dit proces. Deze samenwerking moet worden versterkt. Door gezamenlijk op te trekken zorgen we voor een evenwichtige samenstelling van bewoners, het voorkomen van sociale spanningen en het versterken van de sociale cohesie, waardoor de leefomgeving voor iedereen aantrekkelijk blijft. We hebben extra aandacht voor buurten waar dit nodig is.

DOELSTELLING: Het versterken van de leefbaarheid in de buurt, zodat iedereen zich er welkom voelt en zich kan verbinden met de omgeving

Het thema *Leefbaarheid* omvat de volgende sub-thema's:

1. Toegankelijkheid van de woonomgeving

De inrichting van de openbare ruimte speelt een belangrijke rol in het versterken van de leefbaarheid binnen buurten. Een aantrekkelijke, groene en toegankelijke buitenruimte en de aanwezigheid van voorzieningen nodigt bewoners uit om naar buiten te gaan, elkaar te ontmoeten en actief te blijven. Dit bevordert niet alleen de sociale samenhang in de buurt, maar draagt ook bij aan de fysieke en mentale gezondheid van bewoners. Zo vormt de openbare ruimte een belangrijke schakel in het creëren van een vitale en verbonden leefomgeving.

2. Buurtaanpak

Een domein overstijgende integrale buurtaanpak maakt het mogelijk om in te spelen op lokale kansen en aandachtspunten en gerichte verbeteringen en/of acties door te voeren die aansluiten bij de specifieke behoeften van de wijk. In deze buurtaanpak trekt de gemeente Dalfsen op met meerdere betrokken organisaties en instanties zoals corporaties, zorg- en welzijnsorganisaties en de wijkagent. Deze domein overstijgende werkwijze heeft als doel verbetering van de leefbaarheid op lokaal niveau: voorkomen van overlast, juiste zorg- en begeleiding en schone & veilige buurten.

Nr.	Meerjaren afspraken thema <i>Leefbaarheid</i> 2026-2029	Actiehouder	Betrokken partijen
1.	Toegankelijkheid van de woonomgeving		
1.1	Bij ontwikkeling van nieuwbouw zorgen gemeente Dalfsen en corporaties voor kwalitatief goede inrichting van de woonomgeving en hebben hierbij aandacht voor de aanwezigheid en nabijheid van voorzieningen. De openbare ruimte nodigt uit tot beweging en biedt voldoende ontmoetingsplekken, waarmee de sociale structuur wordt versterkt.	Gemeente Dalfsen	Corporaties
1.2	Tijdens grootschalig onderhoud of herstructureringsprojecten kijken gemeente Dalfsen en corporaties naar mogelijkheden om de inrichting van de woonomgeving te optimaliseren.	Corporaties	Gemeente Dalfsen
2	Buurtaanpak		

2.1	Gemeente Dalfsen start met een integrale buurtaanpak en maakt vervolgens samen met betrokken organisaties en instanties, bewoners en huurdersorganisaties per buurt een plan van aanpak met gerichte activiteiten die de leefbaarheid bevorderen.	Gemeente Dalfsen	Corporaties, zorg- en welzijnsorganisaties
-----	---	------------------	--

Woningbouwprojecten vanaf 2026

Kern	Project	Aantal woningen	Verwacht opleverjaar	Status per 1-11-2025
Nieuwleusen	6 appartementen	6	2026	in voorbereiding
Dalfsen	25 appartementen	25	2028	in ontwikkeling
Dalfsen	30 eengezinswoningen	30	2028	in ontwikkeling
Dalfsen	30 appartementen	30	2029	in ontwikkeling
Dalfsen	40 appartementen	40	2030	in ontwikkeling
Nieuwleusen	19 woningen Gele Lis	19	2027	in ontwikkeling
Dalfsen	12 woningen Driehoek	12	2028	in ontwikkeling
Hoonhorst	24 eengezinswoningen ¹	24	2027-2029	in voorbereiding
Dalfsen	31 woningen Vossierlanden	31	2027	in ontwikkeling
Lemelerveld	20 eengezinswoningen Waterinkweg	20	2027	in ontwikkeling
Lemelerveld	15 eengezinswoningen Waterinkweg	15	2028	in ontwikkeling
Lemelerveld	15 eengezinswoningen Waterinkweg	15	2029	in ontwikkeling
Lemelerveld	13 eengezinswoningen Waterinkweg	13	2030	in ontwikkeling
Totaal		280		

¹ 8 woningen in 2026, 8 woningen in 2027 en 8 woningen in 2029

Uit het bovenstaande projectenoverzicht blijkt dat er voldoende woningen in voorbereiding of ontwikkeling zijn om minimaal 30% sociale huur van de 900 woningen tot 2030 te realiseren. De daadwerkelijke realisatie is o.a. afhankelijk van de woningbouwvoorwaarden en niet-beïnvloedbare externe omstandigheden, zoals wetswijzigingen, stijgende rente, bouw- en exploitatiekosten, huurbefriezing, de beschikbaarheid van locaties, netcongestie en stikstof.

Woningbouwvoorwaarden

Voor het tijdig kunnen opleveren van bovengenoemde woningen is het noodzakelijk dat:

- De gemeente voldoende kavels voor sociale huurwoningen beschikbaar heeft of zorgt dat de corporaties die positie krijgen;
- Participatie en bezwaren niet zorgen voor vertraging;
- De ruimtelijke procedures tijdig gereed zijn (en eventuele bezwaren zijn afgehandeld);
- De kavels tijdig bouwrijp zijn en nuts en infra gereed zijn.

Overzicht van relevante convenanten

Hieronder staat een overzicht van relevante convenanten tussen (een deel van) de partijen. In deze convenanten staan afspraken die verbonden zijn met de prestatieafspraken.

- Samenwerkingsovereenkomst VechtHorst - TOEK 2020
- Samenwerkingsovereenkomst Vechtdal Wonen – HOV
- Samenwerkingsovereenkomst Buurtbemiddeling 2020
- Convenant Schuldhulpverlening 2021
- Convenant Vroegsignalering 2021
- Convenant Housing First Vechtdal 2021
- Convenant Samen Vooruit 2022
- Convenant Gezamenlijke aanpak bij huurachterstanden 2024
- Beoogd convenant Woonoverlast 2026

Ondertekening

Partijen verklaren te zijn overeengekomen hetgeen in deze Meerjarige Prestatieafspraken Wonen 2026 t/m 2029 is verwoord. Deze overeenkomst kan worden aangehaald als 'Meerjarige Prestatieafspraken Wonen 2026 t/m 2029'.

Aldus in vijfvoud opgemaakt en getekend op 8 december 2025 te Nieuwleusen.

Gemeente Dalfsen

de heer A. Schuurman

Wethouder Wonen

Woonstichting VechtHorst

de heer G. Breeman

Directeur-bestuurder

Huurdersvereniging TOEK

de heer T. Emmink

Voorzitter

Woningstichting Vechtdal Wonen

mevrouw M. Govers

Directeur-bestuurder

Huurdersorganisatie Vechtdal

de heer R.C.W. Moison

Voorzitter