

Informatie voor de raad

Onderwerp	-	Prestatieafspraken Wonen Dalfsen 2024
Portefeuillehouder	-	A. Schuurman (wethouder)
Domein	-	Ruimte
Contactpersoon	-	Gerwin van Lohuizen
Contactgegevens	-	g.vanlohuizen@dalfsen.nl
Openbaarheid	-	Openbaar

Behandeld in collegevergadering van
Behandeling in raadsvergadering van

21 november 2023
18 december 2023

Kernboodschap:

Het college van B&W stelt u voor kennis te nemen van: het besluit tot het aangaan van de Prestatieafspraken Wonen Dalfsen 2024 met de woningcorporaties VechtHorst en Vechtdal Wonen en de huurdersverenigingen TOEK (Twee onder één kap) en Huurdersorganisatie Vechtdal (HOV).

Toelichting:

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, op basis waarvan partijen woonafspraken met elkaar maken. In dit bod melden zij hun voorgenomen werkzaamheden voor het komende jaar en de jaren daarna.

Ook dit jaar hebben Woonstichting VechtHorst en Woningstichting Vechtdal Wonen ieder tijdig een bod uitgebracht. De corporaties en de gemeente hebben vervolgens samen met de huurdersverenigingen TOEK en HOV de lopende afspraken geëvalueerd en geactualiseerd. Dit heeft geresulteerd in bijgevoegde Prestatieafspraken Wonen Dalfsen 2024.

Met de Prestatieafspraken Wonen Dalfsen 2024 wordt beoogd invulling te geven aan de huisvestingsopgave in de gemeente Dalfsen voor met name de inwoners met een laag inkomen. Kort samengevat gaat het om bouwen, verhuren en beheren van sociale huurwoningen en het toevoegen van betaalbare koopwoningen voor de financieel minder draagkrachtigen. Daarnaast worden aan deze huisvestingstaken maatschappelijke taken toegevoegd, bijvoorbeeld op het terrein van duurzaamheid, zorg en leefbaarheid. Dit draagt bij aan een goed leefklimaat in onze gemeente.

Communicatie:

De pers zal over de ondertekening van de woonafspraken worden geïnformeerd. Daarnaast publicatie via het RIS.

Bijlagen:

1. Prestatieafspraken Wonen Dalfsen 2024.

Burgemeester en wethouders van de gemeente Dalfsen,

de burgemeester
drs. E. van Lente

de gemeentesecretaris
H.J. van der Woude

Prestatieafspraken Wonen Dalfsen 2024

Eindconcept 9 november 2023

Gemeente Dalfsen – VechtHorst – Vechtdal Wonen – TOEK – HOV



Ondergetekenden:

1. Gemeente Dalfsen, vertegenwoordigd door de wethouder Wonen, de heer A. Schuurman,
2. Woonstichting VechtHorst, vertegenwoordigd door de directeur-bestuurder, de heer R.E. Waarsing,
3. Woningstichting Vechtdal Wonen, vertegenwoordigd door de directeur-bestuurder, de heer M. Rink,
4. Huurdersvereniging TOEK, vertegenwoordigd door de voorzitter, de heer P.E. Brattinga,
5. Huurdersorganisatie Vechtdal (HOV), vertegenwoordigd door de voorzitter, de heer R.C.W. Moison.

(de ondergetekende 1 wordt hierna genoemd 'de gemeente', de ondergetekenden 2 en 3 worden hierna genoemd 'de corporaties', de ondergetekenden 4 en 5 worden hierna genoemd 'de huurdersorganisaties', en de gemeente, de corporaties en de huurdersorganisaties worden samen aangeduid als 'partijen'),

OVERWEGENDE:

- dat partijen op basis van de Woningwet jaarlijks prestatieafspraken met elkaar maken ter uitvoering van Woonvisie gemeente Dalfsen 2019-2024;
- dat de Nationale Prestatieafspraken en de Woondeal West-Overijssel naast de woonvisie van de gemeente Dalfsen en het ondernemingsplan van VechtHorst en Vechtdal Wonen aan de basis staan van de prestatieafspraken 2024;
- dat de minister voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening in zijn brief van 16 juni 2023 de volgende volkshuisvestelijke prioriteiten heeft vastgesteld: Beschikbaarheid, Betaalbaarheid, Kwaliteit (inclusief duurzaamheid) en Leefbaarheid;
- dat deze volkshuisvestelijke prioriteiten zijn bedoeld om de doelen en afspraken uit de Nationale Prestatieafspraken direct door te laten werken in de lokale prestatieafspraken;
- dat partijen eind 2022 met elkaar hebben afgesproken om meer focus in de prestatieafspraken voor 2024 aan te brengen;
- dat de prestatieafspraken die in 2023 niet zijn gerealiseerd maar wel een wezenlijke bijdrage leveren aan één van de vier hoofdthema's, opnieuw in deze nieuwe prestatieafspraken zijn opgenomen;
- dat partijen zich committeren aan deze gemaakte niet-vrijblijvende afspraken, zich inspinnen om de afspraken te behalen, zich bewust zijnde van de complexiteit van de problematiek in de omgeving van partijen (beschikbaarheid van materialen en personeel, hoogte bouw- en transportkosten, vennootschapsbelasting- en het renteniveau (lastenstijging) en het stikstofbeleid);

Komen overeen:

- voor 2024 de volgende prestatieafspraken met elkaar te sluiten:

Procesafspraken

Nr.	PROCESAFSPRAKEN 2024	Initiatief	Betrokken partijen	Wanneer
1.	Partijen bespreken de uitvoering van de afspraken in de werkgroepen Prestatieafspraken en sturen daar waar gewenst/noodzakelijk bij.	Corporaties en gemeente	Huurdersorganisaties	3 x per jaar: feb, juni, dec.
2.	De corporaties en gemeente bespreken eens per kwartaal op bestuurlijk niveau (vanuit Wonen en Sociaal domein) de voortgang van de uitvoering van de prestatieafspraken.	Corporaties	Gemeente	Per kwartaal
3.	Partijen bespreken in de voorjaars sessie de voortgang van de uitvoering van de prestatieafspraken aan de hand van de monitor Prestatieafspraken en inventariseren welke aandachtspunten er vanuit de vijf partijen noodzakelijk zijn voor het uitbrengen van het bod.	Corporaties	Gemeente en Huurdersorganisaties	April 2024
4.	De corporaties brengen het bod op de woonvisie uit aan de huurdersorganisaties en gemeente.	Corporaties	Gemeente en Huurdersorganisaties	Juli 2024
5.	Partijen bespreken in de najaars sessie de voortgang van de uitvoering van de prestatieafspraken aan de hand van de monitor Prestatieafspraken, sturen daar waar	Corporaties	Gemeente en Huurdersorganisaties	September 2024

	gewenst/noodzakelijk bij en bereiden het proces naar de nieuwe prestatieafspraken voor.			
6.	Partijen stellen gezamenlijk de prestatieafspraken op voor het nieuwe jaar. Deze worden gezamenlijk ondertekend.	Corporaties	Gemeente Huurdersorganisaties	December 2024

Procesafspraken, raamafspraken en jaarafspraken

Behalve de hiervoor opgenomen procesafspraken, hebben partijen inhoudelijke afspraken met elkaar gemaakt. Per hoofdthema zijn zowel raamafspraken gemaakt (zie de [blauw gemarkeerde teksten](#)) en jaarafspraken (zie de kaders aan het eind van elk hoofdthema).

Samenwerking

De belangrijkste reden voor het maken van prestatieafspraken is dat samenwerking nodig is om volkshuisvestings- en maatschappelijke doelen te bereiken. Er is een onderlinge afhankelijkheid. Partijen zien de prestatieafspraken als een weergave van wederzijdse ambities, inspannings- en waar mogelijk resultaatverplichtingen. Partijen willen samenwerken om de inwoners van Dalfsen die zijn aangewezen op de sociale huursector op de beste manier van dienst te zijn.

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

Andere partijen waarmee wordt samengewerkt

De volkshuisvestelijke opgave wordt steeds groter en complexer. Daarom is steeds meer samenwerking nodig met andere partijen, zoals zorg- en welzijnsinstellingen. In het wetsvoorstel versterking regie volkshuisvesting (de wet treedt naar verwachting in 2026 in werking) is opgenomen dat gemeenten de relevante (zorg)aanbieders moet uitnodigen om deel te nemen aan het gesprek tussen gemeenten, corporaties en huurdersorganisaties over het maken van prestatieafspraken. Naast een samenwerking op gemeentelijk niveau wordt ook aangesloten bij regionale en landelijke netwerken. Voorbeelden daarvan zijn NoWoZo, Regio Zwolle, de provincie en VNG/Aedes.

Hoe vinden we elkaar en spreken we elkaar aan?

In 2023 zijn partijen gestart met een overlegstructuur om de voortgang van de gemaakte afspraken te borgen en nieuwe thema's met elkaar te bespreken. In de werkgroepen Prestatieafspraken wordt de voortgang van de uitvoering van de prestatieafspraken besproken en waar gewenst of nodig bijgestuurd. De resultaten van die monitoring wordt besproken in de managementoverleggen en de kwartaalgesprekken met de bestuurders. Van die overleggen wordt een verslag gemaakt met een actielijst.

Huurdersparticipatie

De huurdersorganisatie behartigt de belangen van de huurders. Ze is de lokale overlegpartner van de gemeente en de woningcorporatie. De huurdersorganisatie is een volwaardige partij bij het maken van afspraken met de gemeente en corporatie en bij het bespreken van de uitvoering van de gemaakte afspraken. Op die manier heeft zij invloed op beslissingen die huurders raken. Denk bijvoorbeeld aan voldoende betaalbare huurwoningen.

Naast de huidige formele participatiestructuur zoeken de corporaties in 2024 met de huurdersorganisaties naar nieuwe vormen van huurdersparticipatie om een brede doelgroep meer input te laten geven en mee te laten praten over plannen en werkzaamheden. Voor de

huurdersorganisaties blijft het belangrijk gericht haar achterban te bevragen en informeren hierover d.m.v. nieuwsbrieven, enquêtes, bewonersavonden etc.

Wijziging van omstandigheden

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

1. Beschikbaarheid

De beschikbaarheid van passende huisvesting staat onder druk. Het aantal huishoudens neemt de komende jaren verder toe, ook het aantal huishoudens dat is aangewezen op een sociale huurwoning (waaronder aandachtsgroepen en urgenten). Het toevoegen van woningen is het voornaamste middel om het woningtekort aan te pakken.

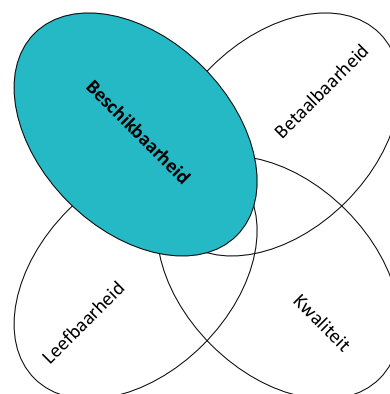
Partijen zetten zich vol in voor de versnelling van de bouw van sociale huurwoningen in de gemeente Dalfsen.

Om de beoogde nieuwbouwaantallen te halen is

samenwerking tussen de gemeente, de corporaties, de huurdersorganisaties en beleggers en ontwikkelaars in de regio essentieel, hetgeen ook in december 2022 is vastgelegd

in de Woondeal West-Overijssel. Met deze prestatieafspraken geven partijen uitvoering aan deze deal en wordt de nieuwbouwpoging lokaal vertaald in concrete aantallen en locaties en de voorwaarden die daarbij nodig zijn (zoals een goede samenwerking).

De gemeente en corporaties hebben een gezamenlijke verantwoordelijkheid om over voldoende gronden tegen sociale grondprijs te beschikken. De gemeente door het voeren van een actief grondbeleid op een selectie van de (sleutel-)projecten en de corporaties door (ontwikkel-)afspraken te maken met de marktpartijen. Daarnaast draagt de gemeente zorg voor het doorlopen van de benodigde bestemmingsplanprocedures. Alles met als doel om de in de Woondeal West-Overijssel afgesproken aantallen te kunnen realiseren.



Doelstelling: Voldoende woningen voor alle doelgroepen die zijn aangewezen op een sociale huurwoning.

1.1 Sociale huurwoningen

De komende jaren willen de corporaties ongeveer 350 sociale huurwoningen aan de voorraad toevoegen. Het projectenoverzicht (bijlage 1) geeft een overzicht van de status van de nieuwbouwplannen.

Om de woningen (versneld) te kunnen bouwen, zijn vanuit de gemeente (voldoende) locaties nodig, (snellere) procedures, voldoende menskracht en een actieve bijdrage in de participatie met omwonenden.

Vanwege de grote opgave in de sociale huur die ondermeer blijkt uit recent woningmarktonderzoek, richten de corporaties zich de komende jaren op nieuwbouw van sociale huurwoningen en voornamelijk niet op middeldure huurwoningen.

Gezien de grote nieuwbouwpoging zal VechtHorst vanaf 2024 beperkt verkoop van bestaande woningen als middel inzetten om meer nieuwbouw te kunnen realiseren, doorstroming mogelijk te maken en waar mogelijk de leefbaarheid in buurten te beïnvloeden.

Raamafspraken:

- Partijen spannen zich in om de afspraken uit de Woondeal West-Overijssel m.b.t. de te bouwen sociale huurwoningen in de periode tot en met 2030 te realiseren.
- De gemeente wil, in het kader van de Woondeal West-Overijssel, in samenhang met andere gemeenten, zorgen voor het opnemen van gemiddeld 30% sociale huur in nieuwe woningbouwplannen, met als doel het aandeel sociale huur van de totale woningvoorraad te verhogen.
- Partijen zoeken, samen met bouwers en ontwikkelaars, blijvend naar mogelijkheden om de nieuwbouwplannen te intensiveren en te versnellen. Daar waar dit daadwerkelijk voor versnelling

kan zorgen, worden waar mogelijk de Flexpool versnellen woningbouw, beschikbare Taskforces en WBI-subsidies ingezet.

- De gemeente hanteert een sociale grondprijs bij de realisatie van de nieuwbouw van sociale huurwoningen op gemeentegrond.

1.2 Bevorderen doorstroming

Naast de realisatie van woningen willen partijen de beschikbaarheid vergroten door doorstroming te bevorderen. Doorstroming is cruciaal voor het goed functioneren van de woningmarkt. Er wordt door de corporaties in samenwerking met de gemeente ingezet op het bevorderen van doorstroming uit en naar de sociale huur, zodat de 'juiste' huurders terecht kunnen in de 'juiste' woningen.

1.3 Innovatie

De wooncrisis – in het bijzonder de benodigde woningbouwversnelling – en de energiecrisis vragen om out-of-the-box denken en creatieve oplossingen. Partijen vinden het belangrijk binnen de gemaakte afspraken en het geldende beleid ruimte te houden om te pionieren en innoveren. Bijvoorbeeld in de vorm van tijdelijke oplossingen en minder conventionele manieren van huisvesten, zoals fabrieksmatige- of flexwoningen.

De gemeente wil in de kernen Dalfsen, Nieuwleusen en Lemelerveld versneld 100 (al dan niet flexibele) woningen realiseren. Deze zijn bedoeld voor reguliere woningzoekenden, starters, spoedzoekers, vluchtelingen uit Oekraïne en statushouders.

1.4 Verdeling bestaande voorraad

Naast het toevoegen van woningen speelt ook de verdeling van de bestaande voorraad een belangrijke rol in de beschikbaarheid van passende huisvesting. Vooral de toenemende huisvesting van aandachtsgroepen, zoals statushouders en de uitstroom van beschermd wonen naar beschermd thuis, leggen een grote druk op de beschikbaarheid en verdeling van woningen en de leefbaarheid in buurten. Het is belangrijk vanuit de woonzorgvisie inzicht te krijgen in de totale omvang van de vraag.

Partijen streven ernaar dat de vraag en het aanbod van woningen goed op elkaar aansluiten en de wachttijden per woningtype en doelgroep acceptabel zijn.

Raamafspraken:

- Corporaties monitoren de wachttijden en slaagkansen van de verschillende doelgroepen binnen het regionale woonruimteverdeelsysteem en delen twee keer per jaar de rapportage over de woonruimteverdeling.
- Huisvesting beschermd thuis
Partijen zetten zich maximaal in om de beweging van beschermd wonen naar beschermd thuis te ondersteunen, door vrijgekomen woningen aan te bieden. Afstemming met inwoner/zorgaanbieder en gemeente vormt de basis voor een passende toewijzing.
- Huisvesting statushouders
Partijen zetten zich maximaal in om de taakstelling voor de huisvesting van statushouders te halen. Daarvoor bieden de 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 er voor zorgen dat de wachttijd voor andere woningzoekenden met de huidige hoge taakstelling niet verder oploopt. Mocht de hoge taakstelling daarmee niet haalbaar zijn, treden partijen 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.
- Huisvesting dak- en thuislozen

Voor de huisvesting van dak- en thuislozen is in 2021 het convenant Housing First Vechtdal gesloten voor de periode 2021 tot 2024. Voor de uitvoering van dat convenant levert VechtHorst, indien nodig, twee woningen per jaar en Vechtdal Wonen kan hierbij – indien gewenst en mogelijk – ondersteunen.

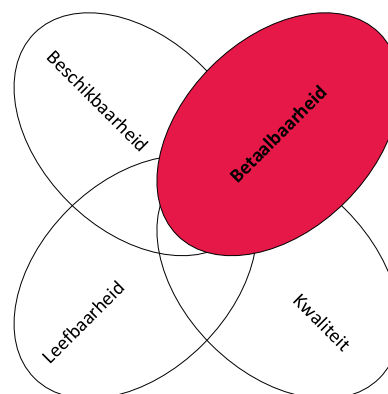
- Huisvesting woonwagenbewoners
Gemeente en corporaties willen voldoen aan het mensenrechtelijk kader voor woonwagenbewoners. Als eerste stap heeft de gemeente de behoefte aan standplaatsen in beeld gebracht. VechtHorst stelt in 2024 het toewijzingsbeleid voor woonwagenstandplaatsen vast.

Jaarafspraken thema Beschikbaarheid

Nr.	PRESTATIEAFSPRAKEN THEMA BESCHIKBAARHEID 2024	Initiatief	Betrokken partijen
7.	De corporaties verwachten 114 sociale huurwoningen op te leveren in 2024 (VechtHorst: 99 en Vechtdal Wonen: 15).	Corporaties	Gemeente
8.	Partijen spannen zich in voor de versnelde oplevering van 100 extra (al dan niet flex)woningen in 2024-2025.	Gemeente	Corporaties
9.	Gemeente en Vechtdal Wonen zoeken in 2024 een geschikte locatie voor 32 woningen.	Gemeente en Vechtdal Wonen	
10.	Gemeente en corporaties werken aan de inzet van een doorstroomcoach. De gemeente betreft hierbij de provincie. In 2024 maken partijen hiervoor gezamenlijk een plan van aanpak. De huurdersorganisaties informeren huurders hierover.	Gemeente	Corporaties en huurdersorganisaties
11.	In 2024 stelt de gemeente een woonzorgvisie op. Ter voorbereiding daarvan wordt een woonzorganalyse uitgevoerd die inzicht geeft in de woon- en zorgbehoefte van en het benodigde aanbod aan wooneenheden voor alle aandachtsgroepen.	Gemeente	Corporaties en huurdersorganisaties
12.	Vanuit de opgestelde woonzorgvisie maken partijen in 2024 verdere afspraken over het aantal beschikbare woningen en de bijbehorende ondersteuning die nodig en te realiseren is voor de huisvesting van inwoners die een beschermd thuis omgeving nodig hebben.	Gemeente	Corporaties

2. Betaalbaarheid

Naast de beschikbaarheid van passende huisvesting staat ook de betaalbaarheid van het wonen in zijn geheel enorm onder druk. Steeds meer huishoudens voelen de hoge inflatie in hun portemonnee. Daarbij komt dat hoe lager het inkomen is, hoe sterker de financiële last van de inflatie wordt gevoeld. Inflatie raakt iedereen, maar de kwetsbaren in de samenleving vaak nog net wat harder. De betaalbaarheid kan onder andere worden vergroot door een gematigd huurbeleid, het verduurzamen van de woningvoorraad en gedragsverandering van de bewoners.



Doelstelling: Een betaalbare woning voor de huishoudens met een laag inkomen en beperken van energiearmoede.

2.1 Gematigd huurbeleid

De corporaties sturen met het huurbeleid actief op de betaalbaarheid. De corporaties verhogen, conform de Nationale Prestatieafspraken, in 2024 voor huishoudens met een inkomen van maximaal € 44.035 voor éénpersoonshuishoudens en maximaal € 48.625 voor meerpersoonshuishoudens (prijspeil 2023) de huur op individueel niveau met maximaal de CAO-loonontwikkeling. De huursom stijgt met maximaal CAO-loonontwikkeling minus 0,5 procentpunt.

Bij mutatie worden de huurprijzen aangepast conform de prijs-kwaliteitsverhouding. Naast het reguliere huurbeleid zetten de corporaties in op maatwerk.¹

Om goed te kunnen blijven investeren in nieuwbouw en verduurzaming en om huren voor huishoudens met een lager inkomen betaalbaar te houden, heeft VechtHorst de mogelijkheid net als in 2023 een inkomensafhankelijke huurverhoging toe te passen bij huurders met een hoog (midden)inkomen in een sociale huurwoning.²

2.2 Vroegsignalering

De corporaties zetten in op vroegsignalering en een op de huurder gericht proces van huurincasso. Het doel is te voorkomen dat betalingsachterstanden oplopen en zich ontwikkelen tot een problematische schuldsituatie. Ter uitvoering van het convenant Vroegsignalering hebben gemeente en corporaties in 2023 werkafspraken met elkaar gemaakt om huisuitzettingen om financiële redenen zoveel mogelijk te voorkomen.

2.3 Energiearmoede

Het thema 'energiearmoede' heeft zijn grondslag in de energiecrisis van eind 2022. Bewoners kwamen in de problemen met hun financiën als gevolg van extreme stijging van de energietarieven. Om de energiecrisis het hoofd te bieden is binnen de gemeente Dalfsen een taskforce opgericht, met als doel bewoners en maatschappelijke instellingen te helpen. Een eerste actie van de taskforce om deze bewoners te vinden was de Regeling energietoeslag. Uit deze regeling is gebleken dat 58% van

¹ Vechtdal Wonen wil in overleg met de gemeente en HOV de vrije toewijzingsruimte van 7,5% verruimen naar 15%. Dit om te kunnen blijven voorzien in de behoefte in Lemelerveld waar onvoldoende mogelijkheden in de middenhuur zijn en de hogere inkomensgrens van € 56.422 (alle huishoudens, prijspeil 2023) geldt, ten behoeve van zorg, om waar nodig maatwerk te kunnen blijven leveren én doorstromen van groot naar beter te stimuleren.

² Indien VechtHorst gebruik wil maken van de wettelijke mogelijkheden om de huurprijzen van huishoudens met een hoog(midden)inkomen inkomensafhankelijk te verhogen, legt zij haar voorgenomen besluit voor aan TOEK ter advisering. De extra inkomsten die VechtHorst verkrijgt door de inkomensafhankelijke huurverhoging worden geïnvesteerd in nieuwbouw en verduurzaming.

de bewoners met energietoeslag wonen in sociale huurwoningen (30% heeft een koopwoning en 12% een particuliere huurwoning). Vanuit deze vaststelling heeft de gemeente begin 2023 het initiatief genomen om een energiecoach te werven samen met de gemeente Staphorst. Gemeente Dalfsen heeft twee energieadviseurs die zich vooral richten op het isoleren van koopwoningen. Daarnaast zijn de Dorpen van Morgen bezig met het opleiden van vrijwillige energiecoaches, waarbij ook hier dekking is voor alle kernen. De gemeente verwacht eind 2023 een energiecoach in dienst te hebben, waarna de gemeente samen met de corporaties bewoners gaat helpen met energie besparen.

Een wens van de gemeente is om in 2024 samen met de woningcorporaties een klussendienst aan te kunnen bieden, om bewoners ook te helpen met de toepassing van energiebesparende maatregelen. Voor de verduurzaming van de bestaande woningvoorraad wordt ook verwezen naar het hoofdstuk Kwaliteit.

Raamafspraken:

- Partijen zetten zich gezamenlijk in om schuldenproblematiek te voorkomen en op te lossen. Hieronder valt het informeren van huurders over regelingen vanuit de gemeente, overheid en corporaties, de vroegsignalering en bestrijding van energiearmoede.

Jaarafspraken thema Betaalbaarheid

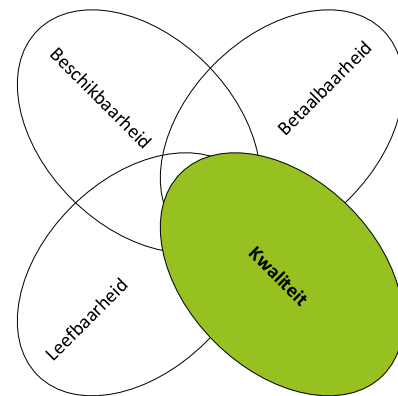
Nr.	PRESTATIEAFSPRAKEN THEMA BETAALBAARHEID 2024	Initiatief	Betrokken partijen
13.	De gemeente en de corporaties evalueren in 2024 het covenant Vroegsignalering en de samenwerking periodiek en maken waar nodig aanvullende werkafspraken met als doel de bewoner zo snel mogelijk de juiste hulp te kunnen bieden.	Gemeente en corporaties	
14.	De gemeente zet zich in 2023-2024 actief in om (een) energiecoach(es) te werven, die beschikbaar zijn voor alle bewoners/huurders in de gemeente.	Gemeente	Corporaties
15.	De gemeente en corporaties zetten zich actief in om in 2024 (een) klusteam(s) op te richten, ter voorkoming van energiearmoede en bij het helpen verbeteren van het onderhoud van tuinen, die beschikbaar zijn voor alle huurders in de gemeente.	Gemeente	Corporaties

3. Kwaliteit (inclusief duurzaamheid)

Nederland werkt aan een energiesysteem waarbij nauwelijks nog CO₂ vrij komt. In 2050 moet de energievoorziening bijna helemaal duurzaam en CO₂-neutraal zijn.

Ter uitwerking van deze ambitie zijn in de Nationale Prestatieafspraken de volgende afspraken gemaakt:

- Corporaties maken uiterlijk in 2030 450.000 bestaande woningen aardgasvrij.
- Gemeenten starten met de uitwerking van hun transitievisies Warmte en werken deze in 2024 zoveel mogelijk uit in uitvoeringsplannen.
- Corporaties isoleren tot 2030 675.000 bestaande woningen toekomstklaar.
- Corporaties laten uiterlijk in 2028 alle E-, F- en G-labels uit de sector verdwijnen, met uitzondering van gemeentelijke, provinciale en Rijksmonumenten en voor sloop aangemerkte woningen.
- Corporaties hebben vanaf 2026 geen woningen meer met een slechte staat van onderhoud (categorie 5 of 6). De focus van deze investeringen ligt op woningverbetering, vocht en schimmel, loden leidingen, asbest en brandveiligheid.



Doelstelling: Streven naar toekomstbestendige woningen in een gezonde omgeving.

3.1 Energietransitie

De Transitievisie Warmte van de gemeente Dalfsen is vastgesteld in 2021. Op basis van de beschikbare duurzame warmtebronnen in de gemeente is de individuele elektrische warmtepomp voor de gehele gemeente als alternatief opgenomen voor aardgas. Met twee buurten (Dalfsen Centrum en Polhaar) is de gemeente in gesprek, omdat een warmtenet mogelijk een alternatief kan zijn. De corporaties worden betrokken bij deze gesprekken. Eind 2023 wordt gestart in de buurten Westerbouwlanden, Ruitenveen en Pleijendal (start werkzaamheden Enexis in 2025).

Voortschrijdend inzicht en nieuwe technieken laten zien dat wellicht op meer plekken een alternatief kan worden geboden voor individuele warmtepompen.

Daarnaast is de gemeente vanaf 2024 verantwoordelijk voor het opstellen van de planning van wijkaanpakken. De gemeente bereidt een warmteprogramma voor, waarin ze de uitgangspunten van 'hoe we komen tot aardgasvrij' gaat vastleggen, met daarin ook de uitgangspunten voor wijkaanpakken en initiatieven. Een voorbeeld van een initiatief is de verduurzaming van woningen door de corporaties. Dit natuurlijke moment biedt de gelegenheid om koopwoningen met vergelijkbare bouw(jaren) mee te nemen, al dan niet als gespikkeld bezit.

3.2 Onderhoud bestaande woningen

Het vastgoed van de corporaties heeft een hoge onderhoudskwaliteit en beide corporaties blijven de woningen op een kwalitatief goed niveau onderhouden om toekomstbestendig woningbezit te houden. Jaarlijks wordt de conditie van het bezit beoordeeld en het planmatig onderhoud hierop afgestemd.

3.3 Verduurzaming bestaande woningen

Met het verduurzamen van woningen wordt een belangrijke bijdrage geleverd om de klimaatdoelen te bereiken. Een duurzame woning vergroot daarnaast het wooncomfort, is minder gevoelig voor extreme weersomstandigheden (zoals kou en hittestress) en zorgt voor een lagere energierekening.

De gemeente wil de geplande verduurzaming van de woningen door de corporaties gebruiken om eigenaar-bewoners (soms gespikkeld bezit, soms omwonenden met vergelijkbare woningen) mee te nemen in extra maatregelen.

Door vol in te zetten op verduurzaming verlagen de corporaties de energielasten voor hun bewoners. Ze voldoen nu al bijna aan de afspraak in de Nationale Prestatieafspraken om uiterlijk in 2028 alle woningen met een E-, F- of G-label uit te faseren, met uitzondering van monumenten en voor sloop en/of verkoop aangemerkte woningen.

De corporaties kiezen vanuit hun duurzaamheidsbeleid voor een stapsgewijze aanpak. Het toekomstbestendig maken van woningen wordt gedaan op natuurlijke momenten met bewezen gebruiksvriendelijke en betaalbare technieken. Het financiële voordeel dat het verduurzamen kan opleveren komt de huurder ten goede. Door isolatie en het plaatsen van zonnepanelen heeft het totale bezit van de corporaties *gemiddeld* energielabel B. De energiedoelstelling is dat in 2025 alle woningen *minimaal* energielabel B hebben. Nu het merendeel van de woningen energielabel A heeft door diverse energetische maatregelen wordt de volgende stap in verduurzaming onderzocht.

Raamafspraken:

- De gemeente zet zich actief in om bewoners te informeren over isoleren. Daarnaast wil de gemeente initiatieven faciliteren en plannings maken voor wijkaanpakken.

3.4 Duurzame woonomgeving

Verduurzaming richt zich ook op het creëren en behouden van een groene en gezonde leefomgeving, waar het prettig wonen is. Duurzaamheid hangt dan ook nauw samen met betaalbaarheid en leefbaarheid.

Voor het creëren van een duurzame en gezonde leefomgeving is groen in de buitenruimte essentieel. Vergroenen van de tuin vermindert hittestress en wateroverlast en heeft een positief effect op de gezondheid van de bewoner. Bewustwording van de voordelen van het vergroenen van de tuin is belangrijk. Vervolgens willen de corporaties en gemeente hun bewoners waar mogelijk helpen om te komen tot een onderhoudsvriendelijke klimaatbestendige groene tuin.

In april 2023 heeft de gemeenteraad het beleid Biodiversiteit 'Voor Elkaar in het groene landschap' vastgesteld.

De gemeente gaat de komende jaren inzetten op circulariteit en gebruik maken van provinciale subsidies.

3.5 Toegankelijkheid

Het passend huisvesten van ouderen en zorgdoelgroepen zal de komende jaren nog verder toenemen. Dit heeft gevolgen voor de vraag naar het aantal nultreden- en zorggeschikte woningen. De regionale woonzorgvisie biedt in 2024 inzicht in de opgave die er de komende jaren op ons af komt. De corporaties brengen in 2024 in kaart hoe het aanbod in bestaande woningen is. Vechtdal Wonen maakt in 2024 vijf reguliere woningen geschikt voor senioren en mindervaliden. Welke woningen concreet worden aangepakt zal binnenkort worden bepaald.

Jaarafspraken thema Kwaliteit

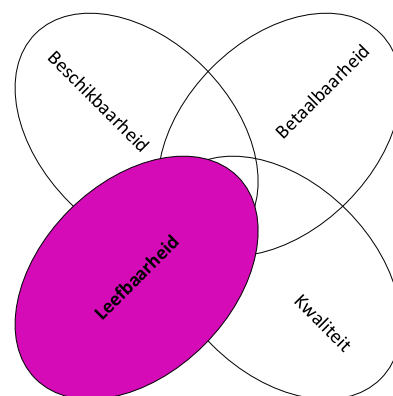
Nr.	PRESTATIEAFSPRAKEN THEMA KWALITEIT 2024	Initiatief	Betrokken partijen
16.	De gemeente zet zich in 2024 actief in om eigenaar/bewoners te informeren over isoleren.	Gemeente	Corporaties
17.	De gemeente faciliteert initiatieven voor aardgasvrij wonen en maakt in 2024 plannings voor wijkaanpakken. Hiervoor hebben zij inzicht in de isolatiegraad van zowel huur als koopwoningen, zodat gezamenlijk gericht onderzoek	Gemeente	Corporaties

	plaatsvindt naar de mogelijkheden in buurten en aardgasvrije technieken.		
18.	VechtHorst wil in 2024 57 woningen verduurzamen om de uitstoot van CO ₂ en het energieverbruik te reduceren. Vechtdal Wonen wil in 2024 22 woningen voorzien van zonnepanelen. Om te komen tot een effectieve (wijk)aanpak (met verduurzaming gesnipperd bezit) informeren corporaties de gemeente.	Corporaties	Gemeente
19.	De corporaties en de gemeente zetten in op vergroening van tuinen en daken en de openbare ruimte door voorlichting, bewustwording en acties. In 2024 bespreken partijen, onder regie van de gemeente, welke concrete acties op buurt- en wijkniveau worden uitgevoerd.	Gemeente Corporaties	Huurdersorganisaties

4. Leefbaarheid

Leefbaarheid vraagt om een doelmatige gebiedsgerichte aanpak, met domeinoverstijgende samenwerking op wonen, zorg en welzijn, onder regie van de gemeente. De corporaties staan voor een vertrouwd thuis in een plezierige en (sociaal) duurzame woon- en leefomgeving. Voor het thuisgevoel is een leefbare wijk van groot belang. Een vitale gemengde wijk waarin verschillende mensen wonen en elkaar ontmoeten is het uitgangspunt.

Het langer thuis wonen van ouderen en de toename van aandachtsgroepen kan een uitwerking hebben op de leefbaarheid in de wijk. Door ongelijke verdeling van de verschillende groepen komt in sommige buurten en wijken de leefbaarheid onder druk te staan.



Doelstelling: Balans in de buurt brengen en behouden. Fijn wonen en leven in een aangename buurt.

4.1 Aandachtsgroepen

Er zijn kwetsbare groepen die nog minder kansen hebben op het zelf vinden van een passende woning. Partijen hebben een gezamenlijke verantwoordelijkheid om deze zogenoemde aandachtsgroepen passend te huisvesten en ieder vanuit zijn eigen rol en verantwoordelijkheid te zorgen voor adequate zorg, ondersteuning en begeleiding (zoals aandacht voor woonvaardigheden, omgang met de burens en het onderhoud van de tuin). Onder aandachtsgroepen verstaan we onder andere dak- en thuisloze mensen, statushouders, sociaal en medisch urgenten, uitstromers uit een instelling en woonwagenbewoners. De woonzorgvisie wordt vanaf 2024 verruimd met alle aandachtsgroepen. De gemeente betreft de corporaties vroegtijdig bij het opstellen van de woonzorgvisie.

Gezien de geringe doorstroming in de sociale woningvoorraad, is het huisvesten van deze aandachtsgroepen een grote opgave. Veel aandachtsgroepen landen als er al woningen vrijkomen vaak bij elkaar in al kwetsbaardere buurten. Partijen zien daarmee toenemende overlast, zorgmijders en ingewikkelde casuïstiek. Hiervoor zijn goede afspraken nodig om ervoor te zorgen dat ieder de juiste zorg en ondersteuning krijgt.

In 2021 is het convenant Housing First Vechtdal ('Eerst een dak en dan de rest') gesloten voor de huisvesting, ondersteuning en begeleiding van dak- en thuisloze mensen. Dit convenant heeft een looptijd van drie jaar.

Binnen beschermd wonen is de laatste jaren landelijk een verschuiving te zien in de denkwijze van verblijf in een instelling (beschermd wonen) naar ambulante zorg en wonen in de wijk (beschermd thuis). Voor het laten slagen van het wonen in de wijk is veelal goede ondersteuning en een organisatie-overstijgende samenwerking nodig.

4.2 Buurtbemiddeling

Een goede en veilige woonomgeving is belangrijk. Bij overlast wordt ingezet op buurtbemiddeling. Het inzetten op buurtbemiddeling draagt bij aan de leefbaarheid van de wijk en voorkomt geschillen tussen buurtbewoners.

De samenwerkingsovereenkomst buurtbemiddeling is in 2023 geëvalueerd en wordt vanwege goede resultaten met een jaar verlengd. In 2024 wordt bekeken of buurtbemiddeling structureel wordt ingezet.

4.3 Leefbare woonomgeving

Het realiseren van leefbare wijken vraagt om intensieve samenwerking tussen gemeente, huurders(organisaties), corporaties en partijen in het sociale en fysieke domein. Huurders weten als geen ander wat er leeft in hun wijk. Het actief betrekken van huurders bij het werk en de plannen in de buurt zorgt ervoor dat de wensen en plannen beter op elkaar aansluiten. Door buurtgericht werken onder regie van de gemeente verbeteren bewoners, huurdersorganisaties, de gemeente, corporaties, zorg- en welzijnspartijen en de politie gezamenlijk de leefbaarheid in een buurt. Het is noodzakelijk dat de gemeente hiervoor voldoende menskracht beschikbaar heeft.

De corporaties investeren in de leefbaarheid en de kwaliteit van de woonomgeving van hun woningen door middel van een leefbaarheidsbudget en complexgebonden projecten waar naast de fysieke ingrepen ook aandacht wordt besteed aan het sociale aspect. Dit wordt ondersteund door de inzet van een woon/wijk consulent en buurtbeheer. Beide corporaties hebben in 2024 aandacht voor het op orde brengen van achterpaden en tuinen, samen met de bewoners en Saam Welzijn. Hiervoor en voor andere leefbaarheidsactiviteiten wordt een plan van aanpak opgesteld.

Jaarafspraken thema Leefbaarheid

Nr.	PRESTATIEAFSPRAKEN THEMA LEEFBAARHEID 2024	Initiatief	Betrokken partijen
20.	De gemeente stelt in 2024 een woonzorgvisie op over de huisvesting van aandachtsgroepen. Belangrijk onderdeel is de uitgebreide participatie met corporaties, inwoners, huurdersorganisaties, zorginstellingen en andere belanghebbenden.	Gemeente	Corporaties
21.	In 2024 nemen gemeente en corporaties een beslissing over het wel of niet continueren van het convenant Housing First Vechtdal, om dakloosheid zoveel mogelijk te voorkomen.	Gemeente	Corporaties
22.	In 2024 wordt onder regie van de gemeente een convenant afgesloten voor de integrale aanpak van woonoverlast.	Gemeente	Corporaties, huurdersorganisaties, Zorg- en welzijnspartijen
23.	De corporaties willen onder regie van de gemeente en in samenspraak met bewoners, huurdersorganisaties en overige samenwerkingspartners per jaar twee projecten wijk- en buurtgericht werken uitvoeren om de leefbaarheid in een gebied te versterken.	Gemeente	Corporaties, huurdersorganisaties, Zorg- en welzijnspartijen
24.	Er wordt onder regie van de gemeente ingezet op de zachte landing van aandachtsgroepen: voldoende begeleiding en aandacht door de juiste partij voor onder andere woonvaardigheden voor aandachtsgroepen.	VechtHorst Gemeente	VluchtelingenWerk, Humanitas, Saam

Ondertekening prestatieafspraken 2024

Partijen verklaren te zijn overeengekomen hetgeen in deze prestatieafspraken 2024 is verwoord.

Deze overeenkomst kan worden aangehaald als 'Prestatieafspraken Wonen Dalfsen 2024'.

Aldus in vijfvoud opgemaakt en getekend op 4 december 2023 te Dalfsen.

Gemeente Dalfsen

de heer A. Schuurman
Wethouder Wonen

Woonstichting VechtHorst

de heer R.E. Waarsing
Directeur-bestuurder

Huurdersvereniging TOEK

de heer P.E. Brattinga
Voorzitter

Woningstichting Vechtdal Wonen

de heer M. Rink
Directeur-bestuurder

Huurdersorganisatie Vechtdal

de heer R.C.W. Moison
Voorzitter

Bijlage 1: Projectenoverzicht vanaf 2023

Soort woningen	Aantal woningen ³	Kern	Verwacht startjaar	Verwacht opleverjaar
Sociale huurwoningen	47	Nieuwleusen (Westerbouwlanden)	2023	2023-2024
Sociale huurwoningen (nultreden)	31	Dalfsen (Gruthuske) en Nieuwleusen (Bibliotheeklocatie)	2024	2024
Appartementen	15	Lemelerveld (uitbreiding woonzorglocatie ZGR Brugstede)	2023	2024
Sociale huurwoningen	6	Oudleusen (Muldersweg II, totaal 24 waarvan 6 sociale huur)	2024	2024
Flexwoningen/versnelling	100	3 kernen beleid	2024	2024-2025
Sociale huurwoningen	63	Lemelerveld (Waterinkweg, totaal circa 210 tot 2035, waarvan 30% sociale huur)	2025	2025 e.v.
Sociale huurwoningen	25	Hoonhorst (De Koele II, totaal 83 tot 2035, waarvan 30% sociale huur)	2025	2025 e.v.
Sociale huurwoningen incl. nultreden	101	Dalfsen (Oosterdalfsen Noord, totaal circa 338 tot 2035) waarvan 30% sociale huur)	2025	2025 e.v.
Totale realisatie huurwoningen vanaf 2023	388			

³ Schattingen en onder voorbehoud van wijzigingen.