

## Informatie voor de raad

<b>Onderwerp</b>	-	Samenwerkingsovereenkomst gemeente Dalfsen 2022 - 2025
<b>Portefeuillehouder</b>	-	A. Schuurman (wethouder)
<b>Eenheid</b>	-	Ruimtelijke Ontwikkeling
<b>Contactpersoon</b>	-	Rik Bolhuis / Bertus Berkhoff
<b>Contactgegevens</b>	-	<a href="mailto:r.bolhuis@dalfsen.nl">r.bolhuis@dalfsen.nl</a> / <a href="mailto:b.berkhoff@dalfsen.nl">b.berkhoff@dalfsen.nl</a>
<b>Openbaarheid</b>	-	Openbaar

**Behandeld in collegevergadering van**  
**Behandeling in raadsvergadering van**

30 november 2021  
20 december 2021

---

### **Kernboodschap:**

Het college van B&W stelt u voor kennis te nemen van:  
het besluit tot het aangaan van de Samenwerkingsovereenkomst Wonen gemeente Dalfsen 2022 – 2025 met de woningcorporaties VechtHorst en Vechtdal Wonen en de huurdersverenigingen TOEK (Twee onder één kap) en Verenigd Huurbelang (VHB).

### **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 dienen te maken. In dit bod melden zij hun voorgenomen werkzaamheden voor het komende jaar en de 4 jaren daarna. In juni dit jaar hebben Woonstichting VechtHorst en Woningstichting Vechtdal Wonen ieder een bod uitgebracht. De corporaties en de gemeente hebben vervolgens samen met de huurdersverenigingen TOEK en VHB de lopende afspraken geëvalueerd en geactualiseerd. Dit heeft geresulteerd in bijgevoegde Samenwerkingsovereenkomst Wonen gemeente Dalfsen 2022 – 2025.

Met de Samenwerkingsovereenkomst 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, leefbaarheid. Dit draagt bij aan een goed leefklimaat in onze gemeente.

### **Communicatie:**

De pers zal over de ondertekening van de woonafspraken worden geïnformeerd.

### **Bijlagen:**

1. Samenwerkingsovereenkomst Wonen Dalfsen 2022 - 2025.

---

Burgemeester en wethouders van de gemeente Dalfsen,

de burgemeester  
drs. E. van Lente

de gemeentesecretaris/algemeen directeur  
Ing. S.A.D.C. van Geffen

# **Samenwerkingsovereenkomst Wonen Dalfsen 2022 t/m 2024**

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



Wim Vos Advies  
concept, 26 november 2021  
de heer ing. W. Vos

## Préambule

### Partijen

De ondertekenden,

1. De gemeente Dalfsen, vertegenwoordigd door de wethouder Volkshuisvesting, de heer A. Schuurman, hierna te noemen *de gemeente*;
2. Woonstichting VechtHorst, vertegenwoordigd door haar directeur-bestuurder, de heer R.E. Waarsing, hierna te noemen *VechtHorst*;
3. Woningstichting Vechtdal Wonen, vertegenwoordigd door haar directeur-bestuurder, de heer M. Rink, hierna te noemen *Vechtdal Wonen*;
4. Huurdersvereniging TOEK 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 gemeenteraad van Dalfsen heeft in 2019 de *Woonvisie gemeente Dalfsen 2019-2024* vastgesteld. VechtHorst en Vechtdal Wonen hebben op 30 juni 2021 een redelijk bod uitgebracht op deze woonvisie. Op basis daarvan willen de gemeente, de corporaties en de huurdersorganisaties de vorig jaar met elkaar gemaakte prestatieafspraken – vastgelegd in de *Samenwerkingsovereenkomst Wonen Dalfsen 2021 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;
- het bod van VechtHorst van 30 juni 2021;
- het *Ondernemingsplan 'Hier ben je thuis'* en *Portefeuillestrategie* van Vechtdal Wonen;
- het bod van Vechtdal Wonen van 30 juni 2021.

### Evaluatie vorige prestatieafspraken

Uit de monitoring van de gemaakte prestatieafspraken blijkt dat een aantal afspraken in 2021 is/wordt uitgevoerd, maar ook dat een aantal afspraken bijvoorbeeld vanwege de coronacrisis nog niet is opgepakt. Voor zover die afspraken nog actueel zijn, worden ze in 2022 uitgevoerd en zijn ze daarom opnieuw in dit document opgenomen. De coronacrisis zal vermoedelijk ook in 2022 nog gevolgen hebben voor het uitvoeren van activiteiten.

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 (33 woningen<sup>1</sup>) en 2021 (0 woningen<sup>2</sup>) zijn/worden door VechtHorst in totaal 33 woningen gerealiseerd. Dit betekent dat de corporaties in de resterende periode (2022 t/m 2024) nog 147 sociale huurwoningen moeten bouwen. Daarvoor zijn er op dit moment voldoende bouwplannen, maar voor de realisatie hebben de corporaties wel de medewerking van de gemeente nodig.

### **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 2022 tot en met 31 december 2024, met jaarlijkse evaluatie en actualisatie.

### **Wijziging van omstandigheden**

Deze samenwerkingsovereenkomst is opgesteld met inachtneming van de huidige omstandigheden en de huidige wet- en regelgeving. Externe omstandigheden (zoals wetswijzigingen) 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.

---

<sup>1</sup> 12 woningen op Nieuwe Landen (Lemelerveld) en 21 woningen op Pniël (Dalfsen).

<sup>2</sup> De oplevering van de in aanbouw zijnde woningen vindt plaats in 2022.

**Ondertekening**

Partijen verklaren te zijn overeengekomen wat in deze overeenkomst is verwoord. Deze overeenkomst, *Samenwerkingsovereenkomst Wonen Dalfsen 2022 t/m 2024*, is in viervoud opgemaakt en getekend op 7 december 2021 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

<b>1. TAKEN EN VERANTWOORDELIJKHEDEN PARTIJEN</b>	<b>5</b>
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
<b>2. GEZAMENLIJKE AMBITIE VAN PARTIJEN</b>	<b>8</b>
<b>3. WONEN, ZORG EN WELZIJN</b>	<b>10</b>
3.1 Geschikte huurwoningen	10
3.2 Wmo-voorzieningen	11
3.3 Preventie en vroegtijdige signalering	12
<b>4. BETAALBAARHEID</b>	<b>13</b>
4.1 Beperking huurprijzen	13
4.2 Energetische maatregelen	13
4.3 Beschikbaarheid vergroten	14
<b>5. BESTAANDE WONINGVOORRAAD</b>	<b>17</b>
5.1 Leegstaande gebouwen	17
5.2 Identiteit huurcomplexen	17
5.3 Leefbaarheid	18
5.4 Asbestsanering	20
<b>6. NIEUWBOUW</b>	<b>21</b>
<b>7. OVERIGE DOELGROEPEN</b>	<b>23</b>
7.1 Starters	23
7.2 Statushouders	23
7.3 Woonwagenbewoners	24
<b>8. MONITORING EN EVALUATIE</b>	<b>25</b>
<b>BIJLAGE: PRESTATIEAFSPRAKEN 2022</b>	<b>26</b>

## 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. 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;<sup>3</sup>
- wat ze verwacht van woningcorporaties en andere partijen op de woningmarkt.

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

### 1.3 Taken woningcorporatie

De taak van een woningcorporatie staat in de Woningwet. De activiteiten van een corporatie hebben een groot maatschappelijk belang. Samengevat zijn deze activiteiten<sup>4</sup>:

- 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

---

<sup>3</sup> 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.

<sup>4</sup> 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 € 134,79 (prijspeil 2021) per woning uitgeven. Verder geldt dat de corporatie uitsluitend de uitgaven mag doen in wijken waar zij bezit heeft. Ook moet het plan<sup>5</sup> 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 wijziging van de Woningwet in 2015 is de positie van de huurdersorganisatie versterkt. Ze heeft meer rechten, extra mogelijkheden en meer verantwoordelijkheden.

#### **1.5 Verantwoordelijkheid gemeente, VechtHorst, Vechtdal Wonen, TOEK en 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 Dalflen, 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.

---

<sup>5</sup> 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.

De algemene afspraken tussen partijen – zoals procesafspraken – zijn in een kader 'Reguliere afspraken' opgenomen. De specifieke afspraken voor 2022 – zoals resultaatafspraken – zijn in een kader 'Prestatieafspraken 2022' opgenomen. Hierbij is ook vermeld welke partij als trekker optreedt. Hierbij zijn de volgende afkortingen gebruikt:

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

## 2. Gezamenlijke ambitie van partijen

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

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 € 40.024 (prijspeil 2021).<sup>6</sup>

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 bepaalt dat woningcorporaties hen zoveel mogelijk met voorrang een sociale huurwoning moeten aanbieden. Partijen willen deze doelgroepen – zoals starters, statushouders en woonwagenbewoners – ondersteunen

---

<sup>6</sup> Vechtdal Wonen wijst in Lemelerveld vanwege het beperkte alternatief in de middenhuur alle vrijkomende huurwoningen toe aan huishoudens met een inkomen t/m € 51.198 (prijspeil 2021). Per 1 januari 2022 wordt de vrije toewijzingsruimte vergroot van 7,5% naar 15%. Vechtdal Wonen wil deze vrije toewijzingsruimte in overleg met de gemeente en de huurdersorganisatie kunnen inzetten voor de zorg en voor urgenten. Op 1 januari 2022 wordt ook de inkomensgrens aangepast. Voor eenpersoonshuishoudens wordt de huidige grens geïndexeerd naar € 40.765. Voor meerpersoonshuishoudens gaat een hogere grens gelden: € 45.014 (prijspeil 2022).

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).

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

- a. Bijdragen aan de bouwopgave – *door versnellen nieuwbouw sociale huurwoningen;*
- b. Zorgen voor betaalbaarheid – *door inzet van lokaal maatwerk;*
- c. Investeren in een duurzame sociale huurwoningvoorraad – *door aandacht voor kwaliteitsaspecten en inzet op isolatie en de energietransitie;*
- d. Realiseren van wonen met zorg – *door passende woonvormen en samenwerking;*
- e. Huisvesting van spoedzoekers – *door tijdelijke oplossingen en minder conventionele wijzen van huisvesting;*
- f. Investeren in leefbaarheid – *door differentiatie van wijken, ontmoeting tussen bewoners en sociaal beheer.*

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

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

### 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. In maart 2021 is het convenant *Housing First Vechtdal* afgesloten.<sup>7</sup>

#### **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.<sup>8</sup> 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**

Het toevoegen van voldoende zorggeschikte en betaalbare huurwoningen is een gezamenlijke opgave. Partijen willen dat het aantal zorggeschikte huurwoningen<sup>9</sup> 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.

#### **Reguliere afspraken**

R1. VechtHorst vergroot het aantal zorggeschikte woningen met haar nieuwbouwplannen. Deze zijn onder andere bedoeld voor één- en tweepersoons huishoudens, zoals senioren.
--

<sup>7</sup> *Housing First Vechtdal* is voor er voor mensen die langdurig in de opvang verblijven, buiten slapen of worden geconfronteerd met een regelmatig terugkerende vorm van dakloosheid en die onvoldoende aansluiting vinden bij wat in opvangvoorzieningen wordt aangeboden. Het convenant geldt voor tenminste drie jaar. In die periode stelt VechtHorst jaarlijks twee woningen in de gemeente Dalfsen beschikbaar en Vechtdal Wonen stelt jaarlijks vier woningen in de gemeenten Hardenberg en Ommen beschikbaar.

<sup>8</sup> 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.

<sup>9</sup> 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.

- |   |
|---|
| R2. Waar nodig vergroot de gemeente de toegankelijkheid van het openbaar gebied bij deze zorggeschikte woningen.      |
| R3. Per nieuwbouwproject beoordelen de gemeente en de woningcorporaties of er mogelijkheden zijn voor wonen met zorg. |

### **Prestatieafspraken 2022**

P1. In 2022 start VechtHorst met de bouw van minimaal 44 zorggeschikte sociale huurwoningen. <sup>10</sup>	VH
P2. 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.	VdW
P3. De corporaties stellen in de projectperiode van <i>Housing First</i> 3 woningen per jaar beschikbaar (VechtHorst 2 en Vechtdal Wonen 1).	Corp.
P4. Vechtdal Wonen stelt in 2022 een woning beschikbaar voor <i>Kansrijk wonen</i> en maakt met de gemeente en/of een zorginstelling afspraken om jongeren te begeleiden naar meer zelfstandigheid.	VdW
P5. In 2022 ronden de corporaties het onderzoek af naar de mogelijkheden om hun urgentiebeleid meer op elkaar af te stemmen en zo mogelijk tot één gezamenlijk urgentiebeleid te komen.	Corp.
P6. In 2022 start de proeftuin Lemelerveld en deze duurt twee jaar.	VdW

### **3.2 Wmo-voorzieningen**

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

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.

#### **Reguliere afspraken**

- |  |
|--|
| R4. Bij bouwplannen voor zorggeschikte woningen overlegt de corporatie vooraf met de gemeente over de voorzieningen in het kader van de Wmo, op basis van het <i>Programma van Eisen voor zorggeschikte woningen</i> . |
|--|

<sup>10</sup> 22 woningen Burg. Backxlaan (locatie voormalig Chinees restaurant) en 22 zorggeschikt Burg. Backxlaan (Oosterbouwlanden).

R5. 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. VechtHorst werkt onder andere samen met de Kern, Humanitas en Saam welzijn en verwijst mensen daarnaar toe.

Om het langer zelfstandig thuis wonen in de meest brede zin mogelijk te maken is in 2019 de *Steungroep wonen-welzijn-zorg* opgericht waaruit organisatie-overstijgende projecten worden opgepakt. In 2021 is deze steungroep overgenomen door diverse initiatieven, zoals de proeftuin Lemelerveld en Samen Vooruit in de kern Dalfsen. Ook hebben de samenwerkingspartners de stuurgroep *Samen Vooruit* opgericht, die zich ook bezig houdt met de thema's Wonen, Welzijn en Zorg.

#### **Doelstelling**

Partijen willen samen optrekken en duidelijke afspraken met elkaar maken over wie wat doet bij vroegsignalering. Daartoe is in 2021 landelijk het convenant *Vroegsignalisering* getekend. Op basis daarvan beschikt de gemeente nu over informatie voor een preventieve aanpak over huurachterstanden.

#### **Prestatieafspraken 2022**

P7. Voor 2022 verstrekken gemeente en VechtHorst aan Humanitas een gezamenlijke subsidie voor thuisadministratie. Jaarlijks evalueren de gemeente en VechtHorst deze subsidie en leggen daarbij afspraken vast voor het jaar erna.	Gem. VH
P8. In 2022 geeft de gemeente aan op welke manier zij de regie kan nemen nu de Steungroep wonen-welzijn-zorg er niet meer is.	Gem.
P9. Gemeente en corporaties stimuleren in 2022 de bewustwording van bewoners met financiële problemen (vroegsignalering).	Gem. Corp.

## 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 heffingen<sup>11</sup>) worden beperkt.

De maatregelen die het kabinet in 2020 en 2021 heeft genomen om de verspreiding van het coronavirus te beteugelen kunnen leiden tot ontslagen, wat leidt tot een terugval van het inkomen.

### 4.1 Beperking huurprijzen

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

### Doelstelling

De huurprijzen voor huishoudens met een inkomen t/m € 44.655 (prijspeil 2021) moeten zo laag mogelijk blijven. Vanaf 2017 geldt de 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). In de periode van 1 juli 2021 tot 30 juni 2022 zijn er geen huurverhogingen toegestaan. Voor een aantal huurders die in relatie tot hun inkomen een hoge huurprijs betalen, is de huurprijs verlaagd.

### Prestatieafspraken 2022

P10. 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 € 40.024 (prijspeil 2021) en Vechtdal Wonen t/m € 51.198 (prijspeil 2021). Bij mutatie worden de huurprijzen aangepast conform de prijs-kwaliteitsverhouding.	Corp.
P11. De woningcorporaties zullen in 2022 hun huurbeleid actualiseren.	Corp.

### 4.2 Energetische maatregelen

Energetische maatregelen zijn niet alleen belangrijk om het verbruik van fossiele brandstoffen te verminderen en het wooncomfort te vergroten, maar ook om de woonlasten te beperken. De gemeente richt zich hierbij op de eigenaar-bewoners; de corporaties op de huurders (rechtstreeks en via de huurdersorganisaties). De gemeente heeft een energicoach waarvan ook corporaties gebruik kunnen maken.

<sup>11</sup> 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.

### **Doelstelling**

De corporaties hebben hard gewerkt om te bereiken 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. Deze woningen worden energetisch verbeterd, tenzij het gaat om een woning met een slooplabel.<sup>12</sup>

De corporaties werken structureel aan het verbeteren van de gemiddelde energie-index naar label B.<sup>13</sup>

Dit betekent dat ook de komende jaren fors wordt geïnvesteerd in verduurzaming van bestaande woningen zonder dat hier een huurverhoging tegenover staat. Daardoor leveren de corporaties met de investeringen in duurzaamheid ook een bijdrage aan de betaalbaarheid. Het aantal woningen waaraan energetische maatregelen worden genomen, fluctueert per jaar omdat er wordt aangehaakt bij het reguliere periodieke onderhoud aan de woningen. In 2021 start VechtHorst een pilotproject om woningen verder te verduurzamen dan (het voormalige) energielabel B. Vechtdal Wonen zet naast de energetische verbeteringen in op het plaatsen van zonnepanelen.

De gemeente legt eind 2021 de *Transitievisie warmte* voor aan de raad en benoemt daarin concrete alternatieven voor de wijken die vóór 2030 aardgasvrij worden. In de *Transitievisie Warmte* worden vertrekpunten voor de uitvoering gedefinieerd. Deze zullen gedurende 2022 verder worden uitgewerkt. Hierbij worden ook de corporaties betrokken vanwege de verduurzaming van de sociale huursector.

### **Prestatieafspraken 2022**

P12. De corporaties treffen de komende jaren energetische maatregelen aan hun bestaande woningen. In 2022 gaat het bij VechtHorst om ongeveer 144 woningen en bij Vechtdal Wonen om 5 woningen.	Corp.
P13. In 2022 worden uitvoeringsplannen verder uitgewerkt. Hierbij worden ook de corporaties betrokken vanwege de verduurzaming van de sociale huursector.	Gem.

#### **4.3 Beschikbaarheid vergroten**

Het is niet alleen belangrijk dat er voldoende woningen zijn voor de huishoudens met een laag inkomen. Het is ook van belang dat die woningen voor hen beschikbaar komen.

---

<sup>12</sup> 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.

<sup>13</sup> Per 1 januari 2021 geldt een nieuwe methodiek voor de bepaling van de energiestaat van woningen (en andere gebouwen). Deze methodiek gaat uit van hoeveel energie een woning nodig heeft (EP1), hoeveel van deze energie afkomstig is van fossiele bronnen (EP2) en wat het aandeel duurzaam opgewekte energie is. Met deze nieuwe methodiek is de energie-index vervallen en zijn er nieuwe energiestaat-indicatoren geïntroduceerd voor de CO<sub>2</sub>-uitstoot.



### **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 bleek dat 8% van de sociale huurwoningen werd bewoond door huishoudens met een te hoog inkomen (de zogenoemd 'goedkope scheefheid').

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

Corporaties hadden voorheen de keuze om huishoudens met een hoger inkomen een inkomensafhankelijke huurverhoging te geven. Deze maatregel is in 2021 bevroren en dus niet toegestaan. Voor 2022 wordt in de Wet Huur- en inkomensgrenzen een nieuwe methodiek voorgesteld.

De corporaties zijn niet van plan om in 2022 sociale huurwoningen te verkopen, omdat er veel vraag is naar sociale huurwoningen.

### **Reguliere afspraken**

- |  |
|--|
| <p>R6. VechtHorst gebruikt de wettelijke mogelijkheden om de huurprijzen van huishoudens met een inkomen boven € 44.655 (prijspeil 2021) extra te verhogen.<sup>14</sup></p> <p>R7. De extra inkomsten die de corporaties verkrijgen door de inkomensafhankelijke huurverhoging worden geïnvesteerd in het verduurzamen van de woningvoorraad.<sup>15</sup></p> <p>R8. 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.</p> |
|--|

### **Prestatieafspraken 2022**

- |   |             |
|---|-------------|
| <p>P14. De gemeente onderzoekt in 2022 samen met de corporaties de inzet van een wooncoach die de doorstroming bevordert.</p> | <p>Gem.</p> |
|---|-------------|

<sup>14</sup> 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.

<sup>15</sup> 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.

P15. Omdat Vechtdal Wonen weinig middeldure huurwoningen bezit, gaat de corporatie samen met de gemeente en de huurdersorganisaties afspraken maken met beleggers en ontwikkelaars, waarbij 25% van de nieuwbouw in het middensegment met voorrang wordt toegewezen aan starters en doorstromers vanuit de sociale huur.	VdW
P16. De corporaties verkopen in 2022 in principe geen bestaande sociale huurwoningen vanwege de grote vraag daarnaar.	Corp.
P17. Vechtdal Wonen start in 2022 samen met de Zorggroep Raalte met het slopen van vier reguliere huurwoningen, zodat in 2023 13 intramurale zorgwoningen en twee reguliere woningen kunnen worden gebouwd.	VdW
P18. Om blijvend te kunnen sturen op de veranderende woningvraag/-behoefte, monitoren de corporaties in 2022 de zoektijd en slaagkansen van de verschillende doelgroepen.	Corp.

## 5. Bestaande woningvoorraad

### **Opgave**

De leefbaarheid in Dalfsen is prima. Die kan worden versterkt door het honoreren van initiatieven van bewoners. Op bepaalde plekken staat de leefbaarheid echter onder druk. Verschraving ligt op de loer als leegkomende gebouwen in de kernen en op het platteland geen nieuwe bestemming krijgen en complexen huurwoningen een gebrek aan identiteit hebben.

### **5.1 Leegstaande gebouwen**

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

### **Doelstelling**

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

### **Reguliere afspraken**

- R9. 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.
- R10. Als er gebouwen zijn waarvan partijen gezamenlijk van mening zijn dat ze geschikt zijn voor woonruimte waaraan behoefte bestaat, komt één van de corporaties op verzoek van de gemeente met een voorstel daartoe of een onderbouwing waarom ombouwen tot woonruimte niet mogelijk is.

### **5.2 Identiteit huurcomplexen**

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

### **Doelstelling**

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

### **Prestatieafspraken 2022**

- |  |               |
|--|---------------|
| P19. VechtHorst stelt voor 2022 een budget van € 20.000 ter beschikking om de identiteit van complexen en daarmee de buurt te versterken.  | VH            |
| P20. De corporaties overleggen in 2022 met hun huurdersorganisatie en hun huurders in welke complexen een vergroting van de identiteit nodig en welke maatregelen daarvoor nodig zijn. | Corp.         |
| P21. Als nabij die complexen maatregelen in de openbare ruimte nodig zijn, zet de gemeente zich in om de toegankelijkheid te verbeteren.   | Gem.          |
| P22. Minimaal één keer per jaar stemmen gemeente en corporaties hun planning van werkzaamheden met elkaar af (zoals over de aanleg van riolering en de                                 | Gem.<br>Corp. |

fasering van bouwprojecten), met als doel efficiëntie en overlast voor bewoners te minimaliseren.

### 5.3 Leefbaarheid

De gemeente en corporaties zorgen voor een goede leefbaarheid in de woonkernen. De corporaties mogen binnen wettelijke kaders een bedrag besteden aan leefbaarheid. Per corporatie wordt er een bedrag begroot dat is afgestemd op de behoefte. 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.<sup>16</sup>

#### **Doelstelling**

De leefbaarheid in Dalfsen is in het algemeen prima.<sup>17</sup> 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. Er is in 2021 een werkgroep gestart die zich bezighoudt met een buurtscan/wijkscan. Op basis van deze buurtscan is de intentie te werken aan een buurtplan. De regisseur leefbaarheid neemt deel aan deze pilot.

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 beweegtuintuin 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. De leefbaarheidsvisie die VechtHorst aankondigde in haar ondernemingsplan is in 2021 vastgesteld. 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

---

<sup>16</sup> 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.

<sup>17</sup> In de landelijke Leefbaarometer ([www.leefbaarometer.nl](http://www.leefbaarometer.nl)) scoort Dalfsen 'Zeer goed'.

zorgzwaarte toe. Veel van deze bewoners zijn aangewezen op een sociale huurwoning en dan kan leiden tot een concentratie van kwetsbare huurders in bepaalde straten, zeker in straten met woningen waar sprake is van veel mutaties.

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

De gemeente stelt in 2022 een Omgevingsvisie op en vraagt de corporaties deel te nemen aan het participatietraject en het kennislaboratorium. 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.

### **Reguliere afspraken**

- R11. Tijdens de bestuurlijke overleggen bespreken partijen de mogelijkheden van nieuwe wooninitiatieven.
- R12. VechtHorst investeert in leefbaarheid door middel van haar Benny Wennemarsfonds en een bijdrage aan Humanitas Thuisadministratie en buurtbemiddeling. Daarnaast draagt ze bij aan de huisvestingskosten van De Herberg daklozenopvang en Kadera.
- R13. Vechtdal Wonen investeert in sociale en fysieke leefbaarheid op de thema's Woonmaatschappelijk, Infrastructuur en Schoon, heel en veilig, zoals buurtbemiddeling.<sup>18</sup> Daarbij zet zij in op het vergroten van de toegankelijkheid van seniorencomplexen.
- R14. De gemeente heeft kaders opgesteld voor natuurinclusieve nieuwbouw. De nieuwbouw van de corporaties voldoet hieraan.
- R15. 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.

### **Prestatieafspraken 2022**

- P23. Vechtdal Wonen stelt, in overleg met de andere partijen, in 2022 een leefbaarheidsvisie vast. VechtHorst heeft deze visie in 2021 vastgesteld en voert deze in 2022 uit. Corp.
- P24. In 2022 starten de gemeente en corporaties met een wijkschouw over sociale onderwerpen en de openbare ruimte, om gezamenlijk vast te stellen welke maatregelen nodig zijn. Gem.

<sup>18</sup> Specificatie Leefbaarheidsuitgaven 2022:

Woonmaatschappelijk	
- Inzet wijkhuismeester/wijkconsulent	€ 5.000
Infrastructuur	
- Toegankelijkheid (senioren-/zorg)complexen	€ 5000
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 2022	€ 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.<sup>19</sup>

##### ***Doelstelling***

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

##### ***Reguliere afspraken***

R16. 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.

R17. 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.

---

<sup>19</sup> Bij zelf aangebrachte voorzieningen (ZAV) met asbest – bijvoorbeeld een schuur – verwijdert VechtHorst het asbest uitsluitend bij mutatie en niet bij planmatig onderhoud of op aanvraag.

## 6. Nieuwbouw

### Opgave

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

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

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

Segment	Aantal woningen
<b>Netto programma (indicatief)</b>	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. In alle kernen beschikt de gemeente op dit moment over voldoende gronden voor de realisatie van nieuwe, aanvullende bouwlocaties, maar de bestemming van deze gronden moet nog worden omgezet naar Wonen.

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

De sociale *huurwoningen* worden gebouwd door VechtHorst en Vechtdal Wonen.

De sociale *koopwoningen* beschouwen de corporaties niet als hun kerntaak. Zij zijn echter bereid die te bouwen, mits een markttoets uitwijst dat marktpartijen deze woningen niet willen bouwen.

### Doelstelling

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

Om de benodigde woningen te kunnen bouwen, hebben partijen elkaar nodig. De corporaties zetten zich tot het uiterste in voor betaalbare nieuwe woningen. Vanuit de

gemeente is commitment nodig, voldoende personele capaciteit en het tijdig doorlopen van de benodigde procedures (zoals voor grondaankoop, wijziging bestemmingsplan en afgeven omgevingsvergunning).

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.

### **Reguliere afspraken**

- R18. 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.
- R19. De gemeente onderzoekt per bouwplan of er een marktpartij is die de gewenste nieuwe sociale koopwoningen wil bouwen.
- R20. De corporaties bouwen nieuwe woningen conform de actuele eisen van het Bouwbesluit (bijvoorbeeld draaicirkels). En ze bouwen woningen voor de in de woonvisie benoemde doelgroepen, zoals senioren. Bij dit type woningen houden de corporaties rekening met levensloopbestendig of levenslooptaanpasbaar gebruik. Het doel is hiermee een gangbare woning aan te bieden voor een brede doelgroep en het beroep op de Wmo waar mogelijk te voorkomen.

### **Prestatieafspraken 2022**

- P25. VechtHorst heeft de ambitie om in 2022 minimaal 64 sociale huurwoningen toe te voegen, hetgeen een overloop van 2021 is. Dit zijn vooral kleine betaalbare woningen voor één- en tweepersoons huishoudens en geschikte woningen voor ouderen. VH
- P26. VechtHorst zet zich in om in de daaropvolgende periode (2023 en 2024) circa 146 sociale huurwoningen toe te voegen. Omdat in 2020 33 woningen zijn opgeleverd, wordt hiermee aan de doelstelling voldaan om in de periode 2020 t/m 2024 180 sociale huurwoningen toe te voegen (33 + 64 + circa 146 = circa 243). VH
- P27. Vechtdal Wonen wil in 2023 in Lemelerveld 15 woningen bouwen, waarvan 13 met zorg. VdW



## 7. Overige doelgroepen

### **Opgave**

In de woonvisie worden drie specifieke doelgroepen genoemd: starters, statushouders en woonwagendbewoners. 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 2022**

<p>P28. In 2022 onderzoeken de corporaties de gemiddelde wachttijd van de <span style="float: right;">Corp.</span> verschillende groepen woningzoekenden, zoals starters en ouderen. Zie ook de afspraak over de zoektijd en slaagkansen in paragraaf 4.3 (afpraak P18).</p>
--

### **7.2 Statushouders**

Statushouders<sup>20</sup> 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%.

---

<sup>20</sup> 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.

#### **Reguliere afspraken**

- R21. De gemeente realiseert de halfjaarlijkse wettelijke taakstelling huisvesting statushouders. De corporaties dragen daaraan bij door vrijkomende huurwoningen beschikbaar te stellen.
- R22. VechtHorst stelt jaarlijks maximaal 10% van het aantal vrijkomende woningen beschikbaar voor statushouders.
- R23. 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.
- R24. 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 en ter uitwerking daarvan heeft de VNG in 2021 de *Wegwijzer gemeentelijk woonwagen- en standplaatsenbeleid* uitgebracht. Beide documenten zijn bedoeld om het lokale woonwagenbeleid te herijken om daarmee recht te doen aan het mensenrechtelijk kader voor het wonen in een woonwagen. Dat kader wordt onder andere gevormd door uitspraken van het Europees Hof voor de Rechten van de Mens, waarin is geoordeeld dat 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 2021 het initiatief om in 2022 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.

#### **Prestatieafspraken 2022**

- P29. De gemeente neemt in 2021 het initiatief om in 2022 samen met de corporaties de behoefte aan standplaatsen in beeld te brengen. Gem.

## **8. Monitoring en evaluatie**

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

De cyclus ziet er als volgt uit:

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

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

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

### ***Reguliere afspraken***

R25. Twee maal per jaar bespreken partijen de uitvoering van deze overeenkomst.
---

## Bijlage: Prestatieafspraken 2022

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

### Wonen, Zorg en Welzijn

P1.	In 2022 start VechtHorst met de bouw van minimaal 44 zorggeschikte sociale huurwoningen.	VH
P2.	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.	VdW
P3.	De corporaties stellen in de projectperiode van <i>Housing First</i> 3 woningen per jaar beschikbaar (VechtHorst 2 en Vechtdal Wonen 1).	Corp.
P4.	Vechtdal Wonen stelt in 2022 een woning beschikbaar voor <i>Kansrijk wonen</i> en maakt met de gemeente en/of een zorginstelling afspraken om jongeren te begeleiden naar meer zelfstandigheid.	VdW
P5.	In 2022 ronden de corporaties het onderzoek af naar de mogelijkheden om hun urgentiebeleid meer op elkaar af te stemmen en zo mogelijk tot één gezamenlijk urgentiebeleid te komen.	Corp.
P6.	In 2022 start de proeftuin Lemelerveld en deze duurt twee jaar.	VdW
P7.	Voor 2022 verstrekken gemeente en VechtHorst aan Humanitas een gezamenlijke subsidie voor thuisadministratie. Jaarlijks evalueren de gemeente en VechtHorst deze subsidie en leggen daarbij afspraken vast voor het jaar erna.	Gem.
P8.	In 2022 geeft de gemeente aan op welke manier zij de regie kan nemen nu de Steungroep wonen-welzijn-zorg er niet meer is.	Gem.
P9.	Gemeente en corporaties stimuleren in 2022 de bewustwording van bewoners met financiële problemen (vroegsignalering).	Gem. Corp.

### Betaalbaarheid

P10.	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 € 40.024 (prijsspeil 2021) en Vechtdal Wonen t/m € 51.198 (prijsspeil 2021). Bij mutatie worden de huurprijzen aangepast conform de prijs-kwaliteitsverhouding.	Corp.
P11.	De woningcorporaties zullen in 2022 hun huurbeleid actualiseren.	Corp.
P12.	De corporaties treffen de komende jaren energetische maatregelen aan hun bestaande woningen. In 2022 gaat het bij VechtHorst om ongeveer 144 woningen en bij Vechtdal Wonen om 5 woningen.	Corp.
P13.	In 2022 worden uitvoeringsplannen verder uitgewerkt. Hierbij worden ook de corporaties betrokken vanwege de verduurzaming van de sociale huursector.	Gem.

P14. De gemeente onderzoekt in 2022 samen met de corporaties de inzet van een wooncoach die de doorstroming bevordert.	Gem.
P15. Omdat Vechtdal Wonen weinig middeldure huurwoningen bezit, gaat de corporatie samen met de gemeente en de huurdersorganisaties afspraken maken met beleggers en ontwikkelaars, waarbij 25% van de nieuwbouw in het middensegment met voorrang wordt toegewezen aan starters en doorstromers vanuit de sociale huur.	VdW
P16. De corporaties verkopen in 2022 in principe geen bestaande sociale huurwoningen vanwege de grote vraag daarnaar.	Corp.
P17. Vechtdal Wonen start in 2022 samen met de Zorggroep Raalte met het slopen van vier reguliere huurwoningen, zodat in 2023 13 intramurale zorgwoningen en twee reguliere woningen kunnen worden gebouwd.	VdW
P18. Om blijvend te kunnen sturen op de veranderende woningvraag/-behoefte, monitoren de corporaties in 2022 de zoektijd en slaagkansen van de verschillende doelgroepen.	Corp.

#### **Bestaande voorraad**

P19. VechtHorst stelt voor 2022 een budget van € 20.000 ter beschikking om de identiteit van complexen en daarmee de buurt te versterken.	VH
P20. De corporaties overleggen in 2022 met hun huurdersorganisatie en hun huurders in welke complexen een vergroting van de identiteit nodig en welke maatregelen daarvoor nodig zijn.	Corp.
P21. Als nabij die complexen maatregelen in de openbare ruimte nodig zijn, zet de gemeente zich in om de toegankelijkheid te verbeteren.	Gem.
P22. Minimaal één keer per jaar stemmen gemeente en corporaties hun planning van werkzaamheden met elkaar af (zoals over de aanleg van riolering en de fasering van bouwprojecten), met als doel efficiëntie en overlast voor bewoners te minimaliseren.	Gem. Corp.
P23. De corporaties stellen, in overleg met de andere partijen, in 2022 een leefbaarheidsvisie vast.	Corp.
P24. In 2022 starten de gemeente en corporaties met een wijkschouw over sociale onderwerpen en de openbare ruimte, om gezamenlijk vast te stellen welke maatregelen nodig zijn.	Gem.

#### **Nieuwbouw**

P25. VechtHorst heeft de ambitie om in 2022 minimaal 64 sociale huurwoningen toe te voegen, hetgeen een overloop van 2021 is. Dit zijn vooral kleine betaalbare woningen voor één- en tweepersoons huishoudens en geschikte woningen voor ouderen.	VH
P26. VechtHorst zet zich in om in de daaropvolgende periode (2023 en 2024) circa 146 sociale huurwoningen toe te voegen. Omdat in 2020 33 woningen zijn opgeleverd, wordt hiermee aan de doelstelling voldaan om in de periode 2020 t/m 2024 180 sociale huurwoningen toe te voegen (33 + 64 + circa 146 = circa 243).	VH
P27. Vechtdal Wonen wil in 2023 in Lemelerveld 15 woningen bouwen, waarvan 13 met zorg.	VdW

**Overige doelgroepen**

P28. In 2022 onderzoeken de corporaties de gemiddelde wachttijd van de verschillende groepen woningzoekenden, zoals starters en ouderen. Zie ook de afspraak over de zoektijd en slaagkansen in paragraaf 4.3 (afspraak P18).	Corp.
P29. De gemeente neemt in 2021 het initiatief om in 2022 samen met de corporaties de behoefte aan standplaatsen in beeld te brengen.	Gem.