

# **Samenwerkingsovereenkomst Wonen Dalfsen 2017 t/m 2020**

*Prestatieafspraken tussen de gemeente Dalfsen,  
VechtHorst, de Veste, TOEK en VHB*



Wim Vos Advies  
14 december 2016  
de heer ing. W. Vos

## **Préambule**

### **Partijen**

De ondertekenden,

1. De gemeente Dalfsen, vertegenwoordigd door de wethouder Volkshuisvesting, de heer N.L. Agricola, hierna te noemen *de gemeente*;
2. Woonstichting VechtHorst, vertegenwoordigd door haar directeur-bestuurder, de heer R.E. Waarsing, hierna te noemen *VechtHorst*;
3. Woningstichting de Veste, vertegenwoordigd door haar directeur-bestuurder, mevrouw J. Gerardts, hierna te noemen *de Veste*;
4. Huurdersvereniging Twee onder één kap (TOEK) en Verenigd Huur Belang Ommen e.o. (VHB), vertegenwoordigd door de voorzitter van TOEK, de heer P.E. Brattinga, hierna te noemen *de huurdersorganisaties*.

VechtHorst en de Veste worden samen aangeduid als *de corporaties*.

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

### **Overwegingen**

De gemeenteraad heeft op 30 mei 2016 de *Woonvisie gemeente Dalfsen 2016 t/m 2020* vastgesteld. VechtHorst en de Veste hebben op resp. 10 en 28 juni 2016 een bod uitgebracht op die woonvisie. Op basis daarvan willen de gemeente, de corporaties en de huurdersorganisaties met elkaar prestatieafspraken maken. 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. 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 2016 t/m 2020*;
- het *Strategisch voorraadbeleid* van VechtHorst;
- het bod van VechtHorst van 10 juni 2016;
- het *Portefeuilleplan* van de Veste;
- het bod van de Veste van 28 juni 2016.

### **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 2017 tot en met 31 december 2020, met jaarlijkse evaluatie en actualisatie.

### **Wijziging van omstandigheden**

Deze samenwerkingsovereenkomst is opgesteld met inachtneming van de huidige omstandigheden. Externe omstandigheden kunnen ertoe leiden dat een van de partijen de gemaakte afspraken niet kan nakomen. Partijen spreken met elkaar af dat als dit aan de orde is, de desbetreffende partij de overige partijen hiervan vooraf in kennis stelt. Partijen treden in dat geval opnieuw in overleg over de afspraken die nodig zijn om de gezamenlijke ambities te realiseren.

### **Ondertekening**

Partijen verklaren te zijn overeengekomen wat in deze overeenkomst is verwoord. Deze overeenkomst, *Samenwerkingsovereenkomst Wonen Dalfsen 2017 t/m 2020*, is in viervoud opgemaakt en getekend op 14 december 2016 in Dalfsen.

N.L. Agricola  
wethouder Volkshuisvesting  
gemeente Dalfsen

R.E. Waarsing  
directeur-bestuurder  
VechtHorst

J. Gerardts  
directeur-bestuurder  
de Veste

P.E. Brattinga  
voorzitter TOEK,  
mede namens VHB

# INHOUD

<b>1. TAKEN EN VERANTWOORDELIJKHEDEN PARTIJEN</b>	<b>4</b>
1.1 Gezamenlijke ambities	4
1.2 Veranderd speelveld door nieuwe Woningwet	4
1.3 Taken gemeente	5
1.4 Taken woningcorporatie	5
1.5 Taken huurdersorganisatie	5
1.6 Verantwoordelijkheid gemeente, VechtHorst, de Veste, TOEK en VHB	5
1.7 Geschillen	6
1.8 Leeswijzer	6
<b>2. GEZAMENLIJKE AMBITIE VAN PARTIJEN</b>	<b>7</b>
<b>3. BETAALBAARHEID</b>	<b>8</b>
3.1 Beperking huurprijzen	8
3.2 Energetische maatregelen	8
3.3 Beschikbaarheid vergroten	10
<b>4. BESTAANDE WONINGVOORRAAD</b>	<b>11</b>
4.1 Leegstaande gebouwen	11
4.2 Identiteit huurcomplexen	11
<b>5. NIEUWBOUW</b>	<b>12</b>
5.1 Sociale sector	12
5.2 Vrije sector	13
<b>6. WONEN EN ZORG</b>	<b>14</b>
6.1 Geschikte huurwoningen	14
6.2 Wmo-voorzieningen	14
<b>7. DOELGROEPEN</b>	<b>15</b>
7.1 Starters	15
7.2 Vergunninghouders	15
<b>8. MONITORING EN EVALUATIE</b>	<b>17</b>
8.1 Monitoring	17
8.2 Evaluatie	17

## 1. Taken en verantwoordelijkheden partijen

### 1.1 Gezamenlijke ambities

Gemeente Dalfsen, VechtHorst, de Veste, TOEK en VHB zijn in Dalfsen voor huurders 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, de Veste, 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 Veranderd speelveld door nieuwe Woningwet

De invoering van de Woningwet op 1 juli 2015 markeert de maatschappelijke consensus over volkshuisvesting. De wet creëert duidelijkheid op de woningmarkt. Woningcorporaties keren terug naar hun kerntaak: sociale huurwoningen beheren, verhuren en bouwen voor mensen met een laag inkomen of aan mensen die om andere redenen moeilijk passende huisvesting kunnen vinden. De wet kadert de rol in bij een aantal onderwerpen:

- Maatschappelijk vastgoed  
Woningcorporaties mogen uitsluitend onder voorwaarden maatschappelijk vastgoed bouwen en beheren.
- Leefbaarheid  
Woningcorporaties mogen uitsluitend uitgaven doen die betrekking hebben op hun eigen huurders.
- Duurzaamheid  
Woningcorporaties mogen voorzieningen aanbrengen die bijdragen aan duurzaam energiegebruik. Zoals zonnepanelen en grondwarmtepompen. De voorzieningen moeten ten goede komen aan hun eigen huurders.
- Diensten aan bewoners  
Woningcorporaties mogen uitsluitend nog diensten leveren aan hun eigen bewoners. De toegestane diensten moeten rechtstreeks verband houden met de bewoning.
- Markttoets  
Een woningcorporatie mag uitsluitend een activiteit uitvoeren die niet tot haar kerntaak behoort (zogenoemde: 'niet-DAEB-taak') als marktpartijen geen interesse hebben getoond. Hiertoe voert de gemeente een markttoets uit. Als daaruit blijkt dat geen marktpartij de verlangde taak wil uitvoeren, gaat de gemeente met de woningcorporatie(s) in overleg.

### 1.3 Taken gemeente

De gemeente heeft een publiekrechtelijke verantwoordelijkheid voor het wonen, die is afgeleid van de Grondwet en de Woningwet 2015. Binnen het wonen is steeds meer

afstemming nodig, ook met andere beleidsterreinen, zoals ruimtelijke ordening, milieu, veiligheid en welzijn en zorg. Er is integraal beleid nodig. Duidelijk moet zijn:

- wat de woonopgave is;
- welk beleid de gemeente wil;
- welke inspanningen de gemeente zelf verricht;<sup>1</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 2016 t/m 2020*. Ter uitvoering daarvan zijn prestatieafspraken nodig met beide corporaties en de huurdersorganisaties.

#### **1.4 Taken woningcorporatie**

De taak van een woningcorporatie staat in de Woningwet 2015. De activiteiten van een corporatie hebben een groot maatschappelijk belang. Denk bijvoorbeeld aan zorgen voor:

- voldoende betaalbare huurwoningen;
- een eerlijke en doelmatige woonruimteverdeling;
- voldoende overleg met huurders.

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 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 huurders.

#### **1.5 Taken huurdersorganisatie**

De huurdersorganisatie behartigt de belangen van de huurders. Ze is de lokale overlegpartner van de gemeente en de woningcorporatie. De huurdersorganisatie is een volwaardige partij bij het maken van afspraken met de gemeente en corporatie. Op die manier heeft zij invloed op beslissingen die huurders raken. Denk bijvoorbeeld aan voldoende betaalbare huurwoningen. Met de Woningwet 2015 is de positie van de huurdersorganisatie versterkt. Ze heeft meer rechten, extra mogelijkheden en meer verantwoordelijkheden.

#### **1.6 Verantwoordelijkheid gemeente, VechtHorst, de Veste, 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, de Veste, TOEK en VHB werken samen aan een samenhangend en op elkaar afgestemd woonbeleid in Dalfsen, gebaseerd op de eigen taken en verantwoordelijkheden.

Partijen erkennen dat de gemeente een primaire verantwoordelijkheid heeft voor:

---

<sup>1</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.

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

Zij erkennen ook dat de eerste verantwoordelijkheid van VechtHorst en de Veste 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.

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. de Veste.

### **1.7 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.

### **1.8 Leeswijzer**

Na dit algemene hoofdstuk volgt in hoofdstuk 2 de gezamenlijke ambitie van partijen. Deze wordt in de hoofdstukken 3 t/m 7 omgezet in concrete afspraken. Het afsluitende hoofdstuk 8 gaat in op de monitoring en evaluatie.

## 2. Gezamenlijke ambitie van partijen

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

De belangrijkste thema's zijn:

### 1. Betaalbaarheid

Als gevolg van de economische crisis, het scheiden van wonen en zorg en de groeiende groep vergunninghouders is de afgelopen jaren de behoefte aan betaalbare huurwoningen toegenomen. Partijen vinden betaalbaarheid op dit moment het belangrijkste thema. Bij betaalbaarheid gaat het erom dat er voldoende sociale huurwoningen aanwezig zijn voor huishoudens met een laag inkomen (tot € 35.739; prijspeil 2016).

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.

### 2. 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.

### 3. 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. Dit betekent dat een goed inzicht in die behoefte nodig is.

### 4. Wonen en Zorg

Als gevolg van de voortgaande vergrijzing zijn er meer woningen nodig die geschikt zijn voor ouderen en andere zorgbehoevenden.

### 5. Doelgroepen

Er zijn groepen bewoners die niet op eigen kracht goede woonruimte kunnen vinden. Dit zijn de groepen waarvan de Woningwet 2015 bepaalt dat woningcorporaties hen zoveel mogelijk met voorrang een sociale huurwoning moeten aanbieden. Partijen willen deze doelgroepen – zoals starters, vergunninghouders, mensen met een licht verstandelijke beperking en GGZ-cliënten – ondersteunen bij het vinden van adequate huisvesting. Aan de toenemende groep één- en tweepersoons huishoudens (zoals senioren) wordt aandacht besteed bij de nieuwbouw (zie paragraaf 5.1 en 6.1).



### 3. Betaalbaarheid

#### **Opgave**

De komende 10 jaar neemt het aantal huishoudens in Dalfsen met een laag inkomen toe. Vooral voor hen is het belangrijk dat er voldoende betaalbare huurwoningen zijn en dat de woonlasten beperkt worden.

#### **3.1 Beperking huurprijzen**

De wettelijke eis ten aanzien van passend toewijzen zorgt ervoor dat een huishouden met een laag inkomen bij verhuizing vanaf 1 januari 2016 een woning toegewezen krijgt die qua huurprijs passend is. De corporaties benutten verder de wettelijke mogelijkheden om de huurprijs voor huishoudens met een laag inkomen zo laag mogelijk te houden.

De Veste zet extra gegeneerde inkomsten als gevolg van een inkomensafhankelijke huurverhoging in ter financiering van de in deze overeenkomst afgesproken investeringen op het gebied van leefbaarheid, duurzaamheid en nieuwbouw.<sup>2</sup>

#### **Doelstelling**

De huurprijzen voor huishoudens met een laag en midden inkomen (tot € 39.874; prijspeil 2016) moeten zo laag mogelijk blijven.

#### **Prestatieafspraken**

- |  |
|--|
| <ol style="list-style-type: none"> <li>1. VechtHorst verhoogt de komende jaren de huurprijs voor woningen waarin een huishouden woont met een laag of midden inkomen met niet meer dan het inflatiepercentage.</li> <li>2. De Veste hanteert de huursombenadering, waarbij het voornemen is de jaarlijkse huurverhoging voor huishoudens met een laag of midden inkomen met maximaal de inflatie plus 1% te verhogen.</li> </ol> |
|--|

#### **3.2 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). In tabel 1 staat de huidige verdeling van de huurwoningen van de corporaties naar energielabels.

---

<sup>2</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% 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.

**Tabel 1:** Huidige verdeling van de huurwoningen van VechtHorst en de Veste naar energielabels (peildatum 1 januari 2016)

Corporatie	Energielabel							Totaal
	A+ en A	B	C	D	E	F	G	
VechtHorst	330	381	654	168	96	16	2	1.647
De Veste	55	0	19	46	9	6	24	159
Totaal	385	381	673	214	105	22	26	1.806

**Doelstelling**

De corporaties zetten erop in dat hun woningbezit in 2020 *gemiddeld* energie-index 1,21 tot 1,40 heeft (label B) en geen woningen meer met een label E, F of G. De inzet is erop gericht dat in 2025 alle woningen *minimaal* label B hebben. Dit betekent dat de komende jaren fors wordt geïnvesteerd in verduurzaming van bestaande woningen zonder dat hier een huurverhoging tegenover staat.<sup>3</sup> Het aantal woningen waaraan energetische maatregelen worden genomen, fluctueert per jaar omdat er wordt aangehaakt bij het reguliere periodieke onderhoud aan de woningen. Een verdere versnelling is niet mogelijk vanwege de benodigde medewerking van huurders. Met de voorgenomen ingrepen ontwikkelt de gemiddelde energie-index van de woningen van VechtHorst en de Veste zich zoals in de volgende tabel is aangegeven.

**Tabel 2:** Ontwikkeling gemiddelde energie-index van bestaande<sup>4</sup> huurwoningen van VechtHorst en de Veste na realisatie van geplande energetische maatregelen

Corporatie	Energie-index				
	2016	2017	2018	2019	2020
VechtHorst	1,42	1,40	1,38	1,36	1,34
De Veste	1,80	1,61	1,42	1,24	1,24
Energielabel	C	C	C	B	B

**Prestatieafspraken**

3. De gemeente continueert de Overijsselse Aanpak 2.1 en wil in 2017 voor de koopsector een financiële stimuleringsregeling inzetten.
4. De corporaties treffen de komende jaren energetische maatregelen aan hun bestaande woningen. In 2017 gaat het bij VechtHorst om 159 woningen en bij de Veste om 17 woningen.
5. De Veste streeft ernaar om tot 2020 10% energiebesparing te bereiken door bewustwording en gedragsverandering van de huurder via een energiecoach.

**3.3 Beschikbaarheid vergroten**

Het is niet alleen belangrijk dat er voldoende woningen zijn voor de huishoudens met een laag inkomen (tot € 35.739; prijspeil 2016). Het is ook van belang dat die woningen voor hen beschikbaar komen.

<sup>3</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>4</sup> Nieuwbouw is hierin dus niet meegerekend.

### **Doelstelling**

Het is de ambitie van partijen dat er voldoende betaalbare huurwoningen beschikbaar zijn voor huishoudens met een laag inkomen. Op dit moment wordt een aanzienlijk deel van de voorraad sociale huurwoningen bewoond door huishoudens met een te hoog inkomen (de zogenoemd 'goedkope scheefheid'). Daarom willen partijen de beschikbaarheid vergroten door die goedkope scheefheid te verminderen.

### **Prestatieafspraken**

6. Als er bovenop de woningen die de corporaties liberaliseren behoefte is aan meer vrije sector huurwoningen, overlegt de gemeente samen met Hardenberg en Ommen met investeerders om vrije sector huurwoningen (huurprijs € 712 tot € 900; prijspeil 2016) te bouwen.
7. De woningcorporaties gebruiken de wettelijke mogelijkheden om de huurprijzen van huishoudens met een hoog inkomen (boven € 44.360; prijspeil 2016) extra te verhogen.<sup>5</sup>
8. De corporaties verkopen tot 2020 in principe geen bestaande sociale huurwoningen vanwege de grote vraag daarnaar.

---

<sup>5</sup> Sinds de invoering van de inkomensafhankelijke huurverhoging in 2013 hebben TOEK en VHB zich hiertegen op principiële gronden verzet. Hierin is sindsdien geen verandering gekomen. 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.

## 4. Bestaande woningvoorraad

### **Opgave**

De leefbaarheid in Dalfsen is prima. Maar verschraling ligt op de loer als leegkomende gebouwen in de kernen en op het platteland geen nieuwe bestemming krijgen en complexen huurwoningen een gebrek aan identiteit hebben.

#### **4.1 Leegstaande gebouwen**

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

### **Doelstelling**

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

### **Prestatieafspraken**

9. 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.
10. Als er gebouwen zijn waarvan partijen gezamenlijk van mening zijn dat ze geschikt zijn voor woonruimte waaraan behoefte bestaat, komt één van de corporaties met een voorstel daartoe of een onderbouwing waarom ombouwen tot woonruimte niet mogelijk is.

#### **4.2 Identiteit huurcomplexen**

Op dit moment zijn er geen complexen huurwoningen die lastig te verhuren zijn; er is sprake van druk op de woningmarkt. Maar als de druk minder wordt, bestaat het risico dat de corporaties de huurwoningen die weinig identiteit hebben lastig kunnen verhuren. Een sterkere identiteit is niet alleen nodig om de woningen te kunnen blijven verhuren, maar versterkt ook de identiteit van een buurt.

### **Doelstelling**

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

### **Prestatieafspraken**

11. De corporaties overleggen in 2017 met hun huurdersorganisatie en hun huurders in welke complexen een vergroting van de identiteit nodig is en welke maatregelen daarvoor nodig zijn.
12. Als nabij die complexen maatregelen in de openbare ruimte nodig zijn, overleggen partijen met elkaar over het realiseren daarvan.

## 5. Nieuwbouw

### **Opgave**

De komende 10 jaar neemt het aantal huishoudens naar verwachting toe met 1.056. In eerste instantie is de inzet het aanpassen van de bestaande woningvoorraad om meer woonruimten te creëren (zie hoofdstuk 4). Omdat die mogelijkheden onvoldoende zijn, is (vraaggerichte) nieuwbouw nodig.

In de woonvisie is voor de periode 2016-2021 een indicatief bouwprogramma opgenomen van 600 woningen, waarvan 300 in de sociale sector (180 sociale huur en 120 sociale koop) en 300 in de vrije sector.

### **5.1 Sociale sector**

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

De sociale *huurwoningen* worden gebouwd door VechtHorst en de Veste.

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. Het gehouden woningbehoefteonderzoek geeft op zich inzicht in de woningvraag, maar partijen hebben behoefte aan een scherper inzicht in het benodigde aantal sociale huurwoningen.

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

### **Prestatieafspraken**

13. VechtHorst realiseert tot 2020 180 sociale huurwoningen:
  - in 2017 21 woningen in Westerbouwlanden Noord, 20 woningen in Oosterdalfsen en zes appartementen in haar eigen kantoor;
  - in 2018 20 woningen in Oosterdalfsen en 18 woningen in Pniël;
  - in 2019 45 woningen op nader te bepalen locaties;
  - in 2020 50 woningen op nader te bepalen locaties.
 Dit zijn vooral kleine betaalbare woningen voor één- en tweepersoons huishoudens en geschikte woningen voor ouderen.
14. De Veste realiseert in Lemelerveld 10 woningen voor huurders die een sociale huurwoning achterlaten. De vrijkomende huurwoningen zijn onder andere bestemd voor vergunninghouders (zie paragraaf 7.2).
15. De woningcorporaties doen in 2017 nader onderzoek naar de behoefte aan sociale huurwoningen. Daartoe gebruiken zij de informatie uit het woonruimteverdeelsysteem (zoals inschrijftijd, aantal gegadigden, weigeringen en herkomst van de huurder).

16. De gemeente onderzoekt per bouwplan of er een marktpartij is die de gewenste nieuwe sociale koopwoningen wil bouwen.

## **5.2 Vrije sector**

In principe beperken de afspraken in deze overeenkomst zich tot de sociale sector. Dat is immers de sector waarop de taken van de corporaties zijn gericht. De bouw van vrije sector huurwoningen is echter nodig om huurders die nu met een te hoog inkomen in een sociale huurwoning wonen, te verleiden te verhuizen naar een woning die beter past bij hun inkomen.

### ***Doelstelling***

Indien nodig vraagt de gemeente aan marktpartijen de vrije sector huurwoningen te bouwen zoals aangegeven in haar woonvisie. Zie paragraaf 3.3.

## 6. Wonen en Zorg

### **Opgave**

De groep mensen met mobiliteitsbeperkingen neemt de komende 10 jaar naar verwachting toe met ongeveer 700 personen.

### **6.1 Geschikte huurwoningen**

Mensen met mobiliteitsbeperkingen, meestal ouderen, hebben behoefte aan een woning die geschikt voor hen is. Daarnaast gaan mensen zelfstandig wonen die nu nog begeleid wonen. Voor deze groepen moeten er voldoende woningen zijn.

### **Doelstelling**

Partijen willen dat het aantal geschikte huurwoningen met minimaal 50 per jaar toeneemt, dat zorgbehoevenden daadwerkelijk verhuizen naar een geschikte woning en dat mensen die uitstromen uit begeleid wonen waar mogelijk via het reguliere woonruimteverdeelsysteem worden gehuisvest.

### **Prestatieafspraken**

17. VechtHorst vergroot het aantal geschikte woningen met haar nieuwbouwplannen (in 2017 21 woningen en in 2018 25 woningen. Deze zijn onder andere bedoeld voor één- en tweepersoons huishoudens, zoals senioren.
18. De Veste doet in 2017 onderzoek naar de eisen waaraan een woning moet voldoen om deze geschikt te laten zijn voor iedere levensfase.
19. De Veste onderzoekt in 2017 welke mogelijkheden er zijn om doorstroming naar een geschikte woning te bevorderen.
20. Partijen maken in 2017 samen met zorgpartijen en wijkconsulenten procesafspraken met elkaar waardoor mensen die uitstromen uit begeleid wonen via het reguliere woonruimteverdeelsysteem kunnen worden gehuisvest. Belangrijk hierbij is bijvoorbeeld dat zij zich zo snel mogelijk inschrijven als woningzoekende.

### **6.2 Wmo-voorzieningen**

De hulp aan een zorgbehoevende kan worden verbeterd door soepel om te gaan met verzoeken voor een mantelzorgunit.

### **Doelstelling**

Partijen willen zoveel mogelijk tegemoet komen aan de vraag van zorgbehoevenden, mits het Wmo-budget zo efficiënt mogelijk wordt benut.

### **Prestatieafspraken**

21. 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.
22. Bij bouwplannen voor zorggeschikte woningen overlegt de corporatie vooraf met de gemeente over de benodigde voorzieningen in het kader van de Wmo.

## 7. Doelgroepen

### **Opgave**

In de woonvisie worden drie specifieke doelgroepen genoemd: starters, vergunninghouders en mensen met een licht verstandelijke beperking en GGZ-cliënten. Over de laatste groep is in paragraaf 6.1 een prestatieafspraken geformuleerd. Daarom wordt in dit hoofdstuk aandacht besteed aan de twee overige groepen (starters en vergunninghouders).

### **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 (zie paragraaf 5.1); 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.

### **Prestatieafspraken**

23. De huidige starterslening eindigt eind 2016. De gemeente beraadt zich over voortzetting onder een nieuwe regeling.

### **7.2 Vergunninghouders**

Vergunninghouders 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 vergunninghouders te huisvesten. Door de huidige oorlogen vragen veel vluchtelingen asiel aan in Nederland. Als gevolg daarvan is vanaf 2013 de halfjaarlijkse taakstelling sterk toegenomen. Vergunninghouders zijn vanwege hun inkomen aangewezen op de sociale huursector.

### **Doelstelling**

Partijen willen de halfjaarlijkse taakstelling huisvesting vergunninghouders 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.

### **Prestatieafspraken**

24. Vanwege de grote taakstelling huisvesting vergunninghouders realiseert de Veste in Lemelerveld 10 sociale huurwoningen (zie paragraaf 5.1). Mocht de behoefte aan sociale huurwoningen in die kern op enig moment weer afnemen, dan verkoopt de Veste in Lemelerveld 10 bestaande huurwoningen.

25. VechtHorst realiseert de taakstelling huisvesting vergunninghouders via de reguliere woningtoewijzing, waarbij alleenstaanden kamergewijs worden gehuisvest.



26. Indien de halfjaarlijkse taakstelling dermate hoog is dat de vorige afspraak ertoe zou leiden dat de wachttijd voor de overige woningzoekenden onaanvaardbaar toeneemt, zijn de corporaties bereid om samen met de gemeente aanvullende huisvestingsoplossingen te realiseren, zoals tijdelijke woonunits op braakliggende locaties.
27. Partijen zoeken naar mogelijkheden om versneld nieuwe sociale huurwoningen te bouwen.
28. Elk half jaar overleggen partijen met elkaar over de manier waarop de taakstelling voor het eerstvolgende halfjaar kan worden gerealiseerd.

## 8. Monitoring en evaluatie

### 8.1 Monitoring

Minimaal eenmaal per jaar bespreken partijen tijdens een bestuurlijk overleg de voortgang 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.

#### ***Prestatieafpraak***

29. Minimaal eenmaal per jaar bespreken partijen de voortgang van de uitvoering van deze overeenkomst tijdens het bestuurlijk overleg tussen partijen.
--

### 8.2 Evaluatie

Deze overeenkomst wordt jaarlijks geëvalueerd. Partijen kijken dan niet alleen achterom, maar ook vooruit: er worden concrete prestatieafspraken gemaakt voor het eerstvolgende jaar en nieuwe, 'zachte' afspraken voor de daarop volgende drie jaren.

Dit jaarlijkse ritme is vastgelegd in de Woningwet 2015 en maakt duidelijk dat het ondertekenen van deze samenwerkingsovereenkomst geen eenmalige activiteit is, maar een stap in een cyclus.

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

#### ***Prestatieafpraak***

30. Partijen evalueren deze overeenkomst jaarlijks en actualiseren daarbij de gemaakte afspraken.
---