

**Samenwerkingsovereenkomst Wonen
Dalfsen 2018 t/m 2021**

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



Wim Vos Advies
4 december 2017
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 de Veste, vertegenwoordigd door haar directeur-bestuurder, mevrouw J. Godderij, 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. 13 juni 2017 (met addendum van 10 oktober 2017) en 28 juni 2017 een bod uitgebracht op die 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 2018 t/m 2021* – 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.

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 *Ondernemingsplan 2016-2020; de weg naar 2020* van VechtHorst;
- het bod van VechtHorst van 13 juni 2017 (met addendum van 10 oktober 2017);
- het *Portefeuilleplan* van de Veste;
- het bod van de Veste van 28 juni 2017.

Evaluatie vorige prestatieafspraken

Uit de evaluatie van de vorig jaar gemaakte prestatieafspraken blijkt dat op enkele na alle voor 2017 vermelde acties zijn opgepakt c.q. uitgevoerd.

Een belangrijke afspraak die nog niet tot uitvoering is gekomen, betreft de realisatie van sociale huurwoningen. Inmiddels zijn daartoe wel concrete stappen gezet. Zo zijn in Oosterdalfsen de eerste 27 en in Westerbouwlanden Noord (1^e fase de laatste) 16 huurwoningen in aanbouw. Ook het plan voor de bouw van 10 huurwoningen in Lemelerveld neemt concretere vormen aan en zal in 2018 ten uitvoer worden gebracht.

Over de afspraak om 170 sociale huurwoningen aan de woningvoorraad tot 2020 toe te voegen, hebben VechtHorst en de gemeente met elkaar overleg gevoerd over de daarvoor beschikbare bouwlocaties.

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 2018 tot en met 31 december 2021, 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 2018 t/m 2021*, is in viervoud opgemaakt en getekend op 4 december 2017 in Dalfsen.

A. Schuurman
wethouder Volkshuisvesting
gemeente Dalfsen

R.E. Waarsing
directeur-bestuurder
VechtHorst

J. Godderij
directeur-bestuurder
de Veste

P.E. Brattinga
voorzitter TOEK,
mede namens VHB

INHOUD

1. TAKEN EN VERANTWOORDELIJKHEDEN PARTIJEN	6
1.1 Gezamenlijke ambities	6
1.2 Taken gemeente	6
1.3 Taken woningcorporatie	6
1.4 Taken huurdersorganisatie	7
1.5 Verantwoordelijkheid gemeente, VechtHorst, de Veste, TOEK en VHB	7
1.6 Geschillen	7
1.7 Leeswijzer	8
2. GEZAMENLIJKE AMBITIE VAN PARTIJEN	9
3. BETAALBAARHEID	10
3.1 Beperking huurprijzen	10
3.2 Energetische maatregelen	10
3.3 Beschikbaarheid vergroten	11
4. BESTAANDE WONINGVOORRAAD	13
4.1 Leegstaande gebouwen	13
4.2 Identiteit huurcomplexen	13
4.3 Leefbaarheid	14
4.4 Asbestsanering	14
5. NIEUWBOUW	15
5.1 Sociale sector	15
5.2 Vrije sector	16
6. WONEN EN ZORG	17
6.1 Geschikte huurwoningen	17
6.2 Wmo-voorzieningen	17
6.3 Preventie en vroegtijdige signalering	18
7. DOELGROEPEN	19
7.1 Starters	19
7.2 Vergunninghouders	19
8. MONITORING EN EVALUATIE	21
8.1 Monitoring	21

8.2 Evaluatie

21

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 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;¹
- 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.

1.3 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.

¹ 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.

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.

1.4 Taken huurdersorganisatie

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

1.5 Verantwoordelijkheid gemeente, VechtHorst, 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:

- 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.

1.6 Geschillen

Partijen gaan ervan uit dat zij de prestaties kunnen leveren die in deze overeenkomst zijn overeengekomen. En als een partij een prestatie niet kan leveren, mag worden verlangd dat zij kan uitleggen wat de reden hiervan is. Het adagium is dus: 'kom na, of leg uit'. Mochten er tussen partijen geschillen ontstaan over de uitleg of de uitvoering van deze overeenkomst, of mocht een partij van mening zijn dat een andere partij de afgesproken prestaties niet kan leveren, dan wordt een dergelijk geschil in een overleg tussen de vijf partijen besproken. Als dit niet tot overeenstemming leidt, wordt de overeenkomst als ontbonden beschouwd.

1.7 Leeswijzer

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

2. Gezamenlijke ambitie van partijen

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

De belangrijkste thema's zijn:

1. Betaalbaarheid

Als gevolg van de economische crisis, de uitstroom van cliënten uit begeleid wonen, het scheiden van wonen en zorg en de grote 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 inkomen t/m € 36.165 (prijsspeil 2017).²

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).

² De Veste wijst in Lemelerveld alle vrijkomende huurwoningen toe aan huishoudens met een inkomen t/m € 46.262 (prijsspeil 2017).

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.

Doelstelling

De huurprijzen voor huishoudens met een inkomen t/m € 40.349 (prijspeil 2017) moeten zo laag mogelijk blijven. Vanaf 2017 geldt de nieuwe huursombenadering. Vanaf 1 januari 2017 mag de gemiddelde huursom voor zelfstandige woningen van corporaties in een kalenderjaar (van 1 januari tot 1 januari) slechts met een beperkt percentage stijgen: inflatie + 1,0%. Het gaat dan om de jaarlijkse huurverhoging en de huurverhoging bij huurdersmutatie (huurharmonisatie). De toegestane *maximale* percentages zijn:

- 2,8% (inflatie + 2,5%) voor huishoudens met een inkomen t/m € 40.349;
- 4,3% (inflatie + 4,0%) voor huishoudens met een inkomen boven € 40.349.

Prestatieafspraken

1. De woningcorporaties verhogen de komende jaren de huurprijs voor woningen waarin een huishouden woont met een laag inkomen (t/m € 36.165; prijspeil 2017) met niet meer dan het inflatiepercentage. Bij mutatie worden de huurprijzen aangepast conform de prijs-kwaliteitsverhouding.

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 verdeling van de huurwoningen van de corporaties naar energielabels en energie-index.

Tabel 1: Verdeling van de huurwoningen van VechtHorst en de Veste naar energielabels en energie-index (peildatum 1 januari 2017)

Corporatie	Energietabel en energie-index							Totaal
	A+ en A (0,61-1,2)	B (1,21-1,4)	C (1,41-1,8)	D (1,81-2,1)	E (2,11-2,4)	F (2,41-2,7)	G (≥ 2,71)	
VechtHorst	449	280	684	142	94	21	8	1.678
De Veste	82	7	29	37	8	2	12	177
Totaal	531	287	713	179	102	23	20	1.855

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.³ Het aantal woningen waaraan energetische maatregelen worden genomen, fluctueert per jaar omdat er wordt aangehaakt bij het reguliere periodieke onderhoud aan de woningen. 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 bestaande⁴ huurwoningen van VechtHorst en de Veste na realisatie van geplande energetische maatregelen

Corporatie	Energie-index				
	2017	2018	2019	2020	2021
VechtHorst	1,37	1,32	1,28	1,20	1,16
De Veste	1,49	1,25	1,12	1,12	1,12
Energietabel	B	B	B	A	A

Prestatieafspraken

2. De gemeente continueert de Overijsselse Aanpak 2.1.
3. De corporaties treffen de komende jaren energetische maatregelen aan hun bestaande woningen. In 2018 gaat het bij VechtHorst om 185 woningen en bij de Veste om 40 woningen.
4. De Veste zet energiecoaches in om ook door bewustwording en gedragsverandering van de huurder een energiebesparing te bereiken.

3.3 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.

³ Met deze ambitie voldoen de corporaties ruimschoots 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 energietabel B.

⁴ 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

5. Als er bovenop de woningen die de corporaties liberaliseren behoefte is aan meer vrije sector huurwoningen die de markt niet realiseert, overlegt de gemeente samen met Hardenberg en Ommen met investeerders om vrije sector huurwoningen (huurprijs boven € 710; prijspeil 2017) te bouwen.
6. De woningcorporaties gebruiken de wettelijke mogelijkheden om de huurprijzen van huishoudens met een inkomen boven € 40.349 (prijspeil 2017) extra te verhogen.⁵
7. De extra inkomsten die de corporaties verkrijgen door de inkomensafhankelijke huurverhoging worden geïnvesteerd in het verduurzamen van de woningvoorraad.⁶
8. De corporaties verkopen tot 2020 in principe geen bestaande sociale huurwoningen vanwege de grote vraag daarnaar.
9. De Veste overweegt om haar vrije sector huurwoningen in de zorgsector na mutatie om te zetten naar sociale huurwoningen. Hiermee wordt vooral de keuzevrijheid voor de doelgroep vergroot.

⁵ 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.

⁶ 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.

4. Bestaande woningvoorraad

Opgave

De leefbaarheid in Dalfsen is prima. Die kan worden versterkt door het honoreren van initiatieven van bewoners. 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

10. 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.
11. 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, besteden de corporaties aandacht aan de beeldkwaliteit, mits de kosten acceptabel zijn waardoor een lage huurprijs is gegarandeerd. VechtHorst heeft in 2017 bij één complex (HAT-woningen aan de Langkamp) extra geïnvesteerd in de uitstraling.⁷ De gemeente pakt daarbij het aangrenzende gebied aan.

In 2018 verbetert VechtHorst ook in andere complexen de uitstraling, in elk geval bij het complex HAT-woningen aan de Kievitsbloem.

⁷ Andere kleurstelling, extra schilderwerkzaamheden, toevoeging van luifels en opknappen van voortuinen.

Prestatieafspraken

12. VechtHorst bepaalt in het najaar van 2017 bij welke complexen zij in 2018 de uitstraling wil verbeteren.
13. De corporaties overleggen in 2018 met hun huurdersorganisatie en hun huurders in welke complexen een vergroting van de identiteit nodig is en welke maatregelen daarvoor nodig zijn.
14. Als nabij die complexen maatregelen in de openbare ruimte nodig zijn, overleggen partijen met elkaar over het realiseren daarvan.

4.3 Leefbaarheid

De gemeente en corporaties zorgen voor een goede leefbaarheid in de woonkernen. De corporaties zetten hiertoe jaarlijks de maximaal toegestane uitgave in (€ 126,25 per woning).

Doelstelling

De leefbaarheid in Dalfsen is prima. Deze kan worden vergroot op basis van wensen van bewoners in buurten en wijken. VechtHorst heeft al vele jaren het *Bennie Wennemars fonds*. De Veste heeft in 2017 het leefbaarheidsfonds *Buurtgeluk* opgezet en concretiseert in 2018 haar investeringen in leefbaarheid, mede op basis van de ervaringen vanuit het fonds *Buurtgeluk*. 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.

Prestatieafpraak

15. De corporaties concretiseren in 2018 hun investeringen in leefbaarheid op basis van initiatieven van bewoners.

4.4 Asbestsanering

Veel Nederlandse woningen bevatten asbest. De regering werkt aan een verbod op asbest dat bloot staat aan de buitenlucht, zoals asbestdaken. Als dit verbod van kracht wordt, zijn asbestdaken per 2024 verboden. Eigenaren zijn zelf verantwoordelijk voor het verwijderen van het asbest. De gemeente gaat voor haar inwoners voorlichtingsbijeenkomsten organiseren. De corporaties verwijderen bij elke mutatie en bij planmatig onderhoud het aanwezige asbest.

Doelstelling

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

Prestatieafpraak

16. De corporaties dragen er zorg voor dat er in 2024 in en om hun woningen geen asbest meer aanwezig is dat bloot staat aan de buitenlucht.

5. 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 4). Omdat die mogelijkheden onvoldoende zijn, is (vraaggerichte) nieuwbouw nodig.

In de woonvisie is voor de periode 2016 t/m 2020 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. Van de 180 beoogde sociale huurwoningen wil VechtHorst er 170 bouwen en de Veste 10.

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

17. VechtHorst voegt t/m 2020 netto 170 sociale huurwoningen toe:

- in 2018:
 - 21 woningen in Pniël;
 - 27 woningen in Oosterdalfsen;
 - 16 woningen in Westerbouwlanden Noord 1^e fase;
 - 6 woningen kantoor VechtHorst.
- in 2019:
 - 45 woningen in Oosterdalfsen;
 - 25 woningen in Westerbouwlanden Noord 2^e fase;
 - 4 woningen Weerdhuisweg in Lemelerveld.
- in 2020:
 - 15 woningen op inbreidingslocatie Dalfsen;
 - 10 woningen op locatie Agnietencollege Nieuwleusen;

6 woningen in Oosterbouwlanden.

Dit zijn vooral kleine betaalbare woningen voor één- en tweepersoons huishoudens en geschikte woningen voor ouderen.

18. De Veste realiseert op de locatie Nieuwe Landen II in Lemelerveld 10 woningen voor starters en senioren. De vrijkomende huurwoningen zijn onder andere bestemd voor vergunninghouders (zie paragraaf 7.2).
19. De woningcorporaties doen in 2018 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).
20. Om in de periode 2016 t/m 2020 de beoogde 180 sociale huurwoningen te kunnen bouwen, zoekt de gemeente in 2018 binnen de bebouwde kommen van de kernen Dalfsen en Nieuwleusen aanvullende bouwlocaties.
21. Voor de periode 2021 t/m 2025 zoekt de gemeente een bouwlocatie die nodig is zodra de bouwlocatie Oosterdalfsen is gerealiseerd.
22. 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 een ondersteuningsbehoefte op het gebied van zorg, wonen en welzijn neemt de komende jaren naar verwachting toe. De gemeente ziet corporaties als een belangrijke partner in het sociaal domein. Iedereen moet een geschikte plek hebben om te wonen. Partijen vinden het ook belangrijk dat wordt samengewerkt op het gebied van preventie en 'vroeg-signalering', dat mensen zo lang mogelijk in hun eigen woning kunnen blijven wonen of dat de nieuw te bouwen woningen aansluiten bij de wensen van de bewoners.

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 of in een maatschappelijke opvang verblijven. 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 en/of de maatschappelijke opvang waar mogelijk via het reguliere woonruimteverdeelsysteem worden gehuisvest.

Prestatieafspraken

23. VechtHorst vergroot het aantal geschikte woningen met haar nieuwbouwplannen (in 2018 23 woningen en in 2019 25 woningen). Deze zijn onder andere bedoeld voor één- en tweepersoons huishoudens, zoals senioren.
24. Partijen maken in 2018 samen met zorgpartijen en wijkconsulenten procesafspraken met elkaar waardoor mensen die uitstromen uit begeleid wonen en/of de maatschappelijke opvang via het reguliere woonruimteverdeelsysteem kunnen worden gehuisvest. Belangrijk hierbij is het streven naar gelijke behandeling. Dus inschrijven als woningzoekenden om zo via het reguliere aanbiedingsproces te gaan wonen.

6.2 Wmo-voorzieningen

De bestaande afspraak wordt gecontinueerd om nieuwbouwplannen te bespreken met de gemeente. Zo kunnen op het gebied van de zorgvraag in relatie met de doelgroep algemene voorzieningen worden afgestemd en gerealiseerd.

De gemeente gaat soepel om en werkt in principe mee aan verzoeken voor een mantelzorgunit in de achtertuin van een zorgbehoevende en voor het ombouwen van bijgebouwen in het buitengebied tot woningen voor mantelzorgers.

Doelstelling

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

Prestatieafspraken

25. 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.
26. Bij bouwplannen voor zorggeschikte woningen overlegt de corporatie vooraf met de gemeente over de benodigde voorzieningen in het kader van de Wmo.

6.3 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 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.

Doelstelling

Partijen willen duidelijke afspraken met elkaar maken over wie wat doet bij vroeg-signalering.

Prestatieafpraak

27. Partijen maken in 2018 afspraken met elkaar om bij betalingsproblemen, vervuiling en overlast zo snel mogelijk informatie met elkaar te delen en onderzoeken welke partij mogelijkheden heeft of handvatten heeft voor de situatie.

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 prestatieafpraak 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. Op 30 januari 2017 heeft de gemeenteraad besloten om de starterslening voort te zetten.

Prestatieafpraak

28. De gemeente continueert in 2018 de starterslening.
--

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. VechtHorst wijst jaarlijks maximaal 10% van het aantal vrijkomende sociale huurwoningen toe aan vergunninghouders. De gemeente zal de vergunninghouders die het COA aan Dalfsen koppelt direct inschrijven als woningzoekende en namens hen op het reguliere aanbod reageren. Iedere woning die op deze wijze wordt verkregen, telt niet mee voor de 10%.

Prestatieafspraken

29. VechtHorst faciliteert de realisatie van de taakstelling huisvesting vergunninghouders via de reguliere woningtoewijzing (jaarlijks maximaal 10% van het aantal vrijkomende sociale huurwoningen).
30. 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.
31. 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.
32. Partijen zoeken naar mogelijkheden om versneld nieuwe sociale huurwoningen te bouwen.
33. 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

34. 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

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