

Informatie voor de raad

Onderwerp	-	Prestatieafspraken Wonen Dalfsen 2025
Portefeuillehouder	-	A. Schuurman (wethouder)
Domein	-	Ruimte
Contactpersoon	-	Gerwin van Lohuizen
Contactgegevens	-	g.vanlohuizen@dalfsem.nl
Openbaarheid	-	Openbaar

Behandeld in collegevergadering van
Behandeling in raadsvergadering van

5 november 2024
2 december 2024

Kernboodschap:

Het college van B&W stelt u voor kennis te nemen van: het besluit tot het aangaan van de Prestatieafspraken Wonen Dalfsen 2025 met de woningcorporaties Vechthorst en Vechtdal Wonen en de huurdersverenigingen TOEK (Twee onder één kap) en Huurdersorganisatie Vechtdal (HOV).

Toelichting:

In de Woningwet 2015 is bepaald dat woningcorporaties jaarlijks voor 1 juli een bod moeten uitbrengen op het geldende volkshuisvestingsbeleid in de gemeente waar zij werkzaam zijn, op basis waarvan partijen woonafspraken met elkaar maken. In dit bod melden zij hun voorgenomen werkzaamheden voor het komende jaar en de jaren daarna.

Ook dit jaar hebben Woonstichting Vechthorst en Woningstichting Vechtdal Wonen ieder tijdig een bod uitgebracht. De corporaties en de gemeente hebben vervolgens samen met de huurdersverenigingen TOEK en HOV de lopende afspraken geëvalueerd en geactualiseerd. Dit heeft geresulteerd in bijgevoegde Prestatieafspraken Wonen Dalfsen 2025.

Met de Prestatieafspraken Wonen Dalfsen 2025 wordt invulling gegeven 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 beperkt toevoegen van betaalbare koopwoningen voor de financieel minder draagkrachtigen. Daarnaast worden aan deze huisvestingstaken maatschappelijke taken toegevoegd, bijvoorbeeld op het terrein van duurzaamheid, zorg en leefbaarheid. Dit draagt bij aan een goed leefklimaat in onze gemeente.

Communicatie:

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

Bijlagen:

1. Prestatieafspraken Wonen Dalfsen 2025.

Burgemeester en wethouders van de gemeente Dalfsen,

de burgemeester
Rikus Jager

de gemeentesecretaris
Henry van der Woude

Prestatieafspraken Wonen Dalfsen 2025

Eindconcept 30 oktober 2024

Gemeente Dalfsen – VechtHorst – Vechtdal Wonen – TOEK – HOV



Ondergetekenden:

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

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

VechtHorst heeft in de gemeente Dalfsen 1.930 woningen. Deze woningen staan in de kernen Ankum, Dalfsen, Hoonhorst, Lemelerveld, Nieuwleusen en Oudleusen. Vechtdal Wonen heeft 188 woningen. Deze staan allemaal in Lemelerveld.

OVERWEGENDE:

- dat partijen op basis van de Woningwet jaarlijks prestatieafspraken met elkaar maken ter uitvoering van de Woonvisie gemeente Dalfsen 2019-2024;
- dat de gemeente in 2025 een vastgesteld volkshuisvestingsprogramma heeft, dat de woonvisie vervangt;
- dat partijen in 2025 op basis van het nieuwe volkshuisvestingsprogramma meerjarige prestatieafspraken maken (die qua looptijd aansluiten bij de looptijd van het volkshuisvestingsprogramma);
- dat de Nationale Prestatieafspraken en de Woondeal West-Overijssel naast de woonvisie van de gemeente Dalfsen en de ondernemingsplannen van VechtHorst en Vechtdal Wonen aan de basis staan van de prestatieafspraken 2025;
- dat de minister voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening in zijn brief van 16 juni 2023 de volgende volkshuisvestelijke prioriteiten heeft vastgesteld: Beschikbaarheid, Betaalbaarheid, Kwaliteit (inclusief duurzaamheid) en Leefbaarheid;
- dat deze volkshuisvestelijke prioriteiten zijn bedoeld om de doelen en afspraken uit de Nationale Prestatieafspraken direct door te laten werken in de lokale prestatieafspraken;
- dat de prestatieafspraken die in 2024 niet zijn gerealiseerd maar wel een wezenlijke bijdrage leveren aan één van de vier hoofdthema's, opnieuw in deze nieuwe prestatieafspraken zijn opgenomen;
- dat partijen zich committeren aan deze gemaakte niet-vrijblijvende afspraken, zich inspannen om de afspraken te behalen, zich bewust zijn van de complexiteit van de problematiek in de omgeving van partijen (beschikbaarheid van materialen en personeel, hoogte bouw- en transportkosten, vennootschapsbelasting en het renteniveau (lastenstijging) en het stikstofbeleid);

Komen overeen:

- voor 2025 de volgende prestatieafspraken met elkaar te sluiten:

Procesafspraken

Nr.	PROCESAFSPRAKEN 2025	Initiatief	Betrokken partijen	Wanneer
1.	Partijen bespreken de uitvoering van de afspraken in de werkgroepen Prestatieafspraken en sturen daar waar gewenst/noodzakelijk bij.	Corporaties en gemeente	Huurdersorganisaties	3 x per jaar: feb, juni, nov.
2.	De corporaties en gemeente bespreken eens per kwartaal op bestuurlijk niveau (vanuit Wonen en Sociaal domein) de voortgang van de uitvoering van de prestatieafspraken.	Corporaties	Gemeente	Per kwartaal
3.	Partijen bespreken in de voorjaars sessie de voortgang van de uitvoering van de prestatieafspraken aan de hand van de monitor Prestatieafspraken en inventariseren welke aandachtspunten er vanuit de vijf partijen noodzakelijk zijn voor het uitbrengen van het bod.	Corporaties	Gemeente en Huurdersorganisaties	April 2025

4.	De corporaties brengen het bod op het volkshuisvestingsprogramma uit aan de huurdersorganisaties en gemeente.	Corporaties	Gemeente en Huurdersorganisaties	Juni 2025
5.	Partijen bespreken in de najaarssessie de voortgang van de uitvoering van de prestatieafspraken aan de hand van de monitor Prestatieafspraken, sturen daar waar gewenst/noodzakelijk bij en bereiden het proces naar de nieuwe meerjarige prestatieafspraken voor.	Corporaties	Gemeente en Huurdersorganisaties	September 2025
6.	Partijen stellen gezamenlijk de meerjarige prestatieafspraken op. Deze worden gezamenlijk ondertekend.	Corporaties	Gemeente Huurdersorganisaties	Sept.-nov. 2025

Procesafspraken, raamafspraken en jaarafspraken

Behalve de hiervoor opgenomen procesafspraken hebben partijen inhoudelijke afspraken met elkaar gemaakt. Per hoofdthema zijn zowel raamafspraken gemaakt (zie de [blauw gemarkeerde teksten](#)) als jaarafspraken voor 2025 (zie de kaders aan het eind van elk hoofdthema).

Samenwerking

De belangrijkste reden voor het maken van prestatieafspraken is dat samenwerking nodig is om volkshuisvestings- en maatschappelijke doelen te bereiken. Er is een onderlinge afhankelijkheid. Partijen zien de prestatieafspraken als een weergave van wederzijdse ambities, inspannings- en waar mogelijk resultaatverplichtingen. Partijen willen samenwerken om de inwoners van de gemeente Dalfsen die zijn aangewezen op de sociale huursector op de beste manier van dienst te zijn. Uitgangspunten bij dit partnerschap zijn wederzijdse inspanningen, vertrouwen, openheid en transparantie. Daarbij kunnen partijen elkaar aanspreken als de uitvoering van de gemaakte afspraken niet naar tevredenheid van een van de partijen verloopt. Indien nodig maken partijen tussentijds met elkaar afspraken over de manier waarop de afspraken wél kunnen worden uitgevoerd.

Naast de samenwerking op gemeentelijk niveau wordt ook aangesloten bij regionale en landelijke netwerken. Voorbeelden daarvan zijn NoWoZo, Regio Zwolle, de provincie en VNG/Aedes. In de werkgroepen Prestatieafspraken¹ wordt de voortgang van de uitvoering van de prestatieafspraken besproken en waar gewenst of nodig bijgestuurd. De resultaten van die monitoring worden besproken in de managementoverleggen en de kwartaalgesprekken met de bestuurders van de gemeente en corporaties.

Wijziging van omstandigheden

Deze prestatieafspraken zijn 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.

¹ De werkgroep Beschikbaarheid & Leefbaarheid en de werkgroep Betaalbaarheid & Kwaliteit/duurzaamheid.

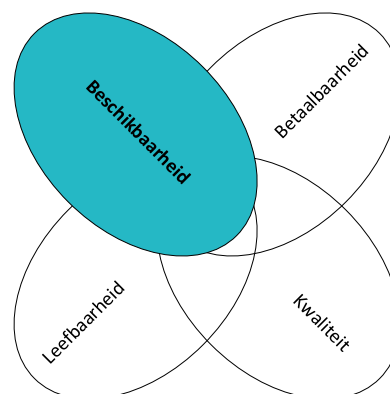
1. Beschikbaarheid

De beschikbaarheid van sociale huurwoningen – door het bouwen van nieuwe sociale huurwoningen, vervangende nieuwbouw en het beter benutten van de bestaande voorraad.

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

Met deze prestatieafspraken wordt de nieuwbouwpoging uit de regionale woondeal West-Overijssel lokaal vertaald in concrete aantallen en locaties en de voorwaarden die daarbij nodig zijn.

De gemeente en corporaties hebben een gezamenlijke verantwoordelijkheid om over voldoende gronden tegen sociale grondprijs te beschikken. De gemeente door het voeren van een actief grondbeleid en de corporaties door waar mogelijk (ontwikkel-)afspraken te maken met de marktpartijen.



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

1.1 Sociale huurwoningen

Tot 2030 willen de corporaties 297 sociale huurwoningen aan de voorraad toevoegen. Het projectenoverzicht (bijlage 1) geeft een overzicht van de status van de nieuwbouwplannen.

De corporaties constateren dat de realisatie van de nieuwbouw onder druk staat, onder andere door een gebrek aan voldoende betaalbare bouwgronden.

Om de woningen (versneld) te kunnen bouwen, zijn vanuit de gemeente (voldoende) locaties nodig en is het noodzakelijk dat de gemeente bij ontwikkelende partijen de corporaties benoemt als preferente partij voor het bouwen van sociale huurwoningen.

Andere belangrijke voorwaarden zijn een zeer vroegtijdige afstemming van de condities van een omgevingsplan, snellere procedures, voldoende menskracht en een actieve bijdrage in de participatie met omwonenden. Om het bouwen te versnellen, heeft Vechtdal Wonen samen met de Twentse corporaties een bouwstroom, waarvoor ook VechtHorst is aangemeld.

Vanwege de grote opgave in de sociale huur die onder andere blijkt uit recent woningmarktonderzoek, richten de corporaties zich de komende jaren op nieuwbouw van sociale huurwoningen en vooralsnog niet op middeldure huurwoningen. De gemeente pakt dit segment samen met de markt op.

Gezien de grote nieuwbouwpoging zet VechtHorst beperkt in op verkoop van bestaande woningen als middel om meer nieuwbouw te kunnen realiseren, doorstroming mogelijk te maken en waar mogelijk de leefbaarheid in buurten te beïnvloeden. Vechtdal Wonen verkoopt in de gemeente Dalfsen geen woningen.

Raamafspraken:

- Partijen spannen zich in om de afspraken uit de Woondeal West-Overijssel m.b.t. de te bouwen sociale huurwoningen in de periode tot en met 2030 te realiseren.

- De gemeente zorgt, in het kader van de Woondeal West-Overijssel, voor het opnemen van gemiddeld 30% sociale huur in nieuwe woningbouwplannen, met als doel het aandeel sociale huur van de totale woningvoorraad te verhogen.
- De gemeente betreft de corporaties tijdig bij de plaatsbepaling, beeldkwaliteit en inrichting van omgevingsplannen om in de realisatie zo goed mogelijk aansluiting te kunnen vinden bij de (markt-)behoefte in aantallen en woningtypologieën.
- Partijen zoeken, samen met bouwers en ontwikkelaars, blijvend naar mogelijkheden om de nieuwbouwplannen te intensiveren. De gemeente draagt hierbij zorg voor voldoende (ambtelijke) capaciteit en snelheid in de procedures voor tijdig bouwrijp zijn van locaties. Het parallel lopen van de ruimtelijke processen, de infra en nuts zijn hierbij van doorslaggevend belang. De beschikbare diensten en mogelijkheden worden ingezet om het proces waar mogelijk te versnellen.
- De gemeente hanteert bij verkoop van gemeentegrond een sociale grondprijs bij de realisatie van de nieuwbouw van sociale huurwoningen, conform de 'Nota van Uitgangspunten 2024 inclusief grondprijzen', of een actualisatie van deze nota.

1.2 Bevorderen doorstroming

Naast de realisatie van woningen willen partijen de beschikbaarheid vergroten door doorstroming te bevorderen. Doorstroming is cruciaal voor het goed functioneren van de woningmarkt. Er wordt door de corporaties in samenwerking met de gemeente ingezet op het bevorderen van doorstroming, zodat huurders in een voor hen passende woning kunnen wonen.

1.3 Innovatie

De grote woningbehoefte vraagt om out-of-the-box denken en creatieve oplossingen. Partijen vinden het belangrijk binnen de gemaakte afspraken en het geldende beleid ruimte te houden om te pionieren en innoveren. Bijvoorbeeld in de vorm van tijdelijke oplossingen en minder conventionele manieren van huisvesten zoals flexwoningen op plekken waar geen langjarige woningbouw gepland staat of het organiseren van een bouwstroom met een eenmalige bouwkundige toets voor deze doorstroomwoningen die doorwerkt voor alle volgende te realiseren woningen.

1.4 Verdeling bestaande voorraad

Naast het toevoegen van woningen speelt ook de verdeling van de bestaande voorraad een belangrijke rol in de beschikbaarheid van passende huisvesting. Vooral de toenemende huisvesting van aandachtsgroepen, zoals statushouders en de inwoners die uitstromen uit een beschermd wonen-instelling of maatschappelijke opvang, leggen een grote druk op de beschikbaarheid en verdeling van woningen en de leefbaarheid in buurten. Het is belangrijk vanuit het volkshuisvestingsprogramma inzicht te krijgen in de totale omvang van de vraag en de uitsplitsing daarvan naar woningtypen/woonvormen.

Partijen streven ernaar dat de vraag en het aanbod van woningen goed op elkaar aansluiten en de wachttijden per woningtype en doelgroep acceptabel zijn. Dit geldt zowel voor reguliere groepen (zoals ouderen en jongeren) als voor de aandachtsgroepen.

Beide corporaties willen in 2025 onderzoeken hoe ze hun bestaand bezit beter kunnen benutten. Dit kan bijvoorbeeld door woningdeling in de vorm van kamerbewoning of geclusterde woonvormen voor alleenstaanden (ouderen) die gezamenlijk willen wonen.

Raamafspraken:

- Corporaties monitoren de wachttijden en slaagkansen van de verschillende doelgroepen binnen het regionale woonruimteverdeelsysteem en delen ieder jaar de rapportage over de woonruimteverdeling.
- Huisvesting aandachtsgroepen

- **Wonen en zorg**
De gemeente brengt in kaart wat de omvang van deze groep is. Partijen zetten zich vervolgens in om de beweging van beschermd wonen naar beschermd thuis te ondersteunen, door vrijgekomen woningen hiervoor aan te bieden. Afstemming met inwoner, zorgaanbieder en gemeente vormt de basis voor een passende toewijzing en de juiste begeleiding.
- **Statushouders**
Partijen zetten zich maximaal in om de taakstelling voor de huisvesting van statushouders te halen. Daarvoor bieden de corporaties voldoende door mutaties (inclusief nieuwbouw) vrijgekomen woningen aan rekening houdend met de verhouding tussen draagkracht en draaglast in buurten. De gemeente stuurt op versnelde nieuwbouw om er voor te zorgen dat de wachttijd voor andere woningzoekenden met de huidige hoge taakstelling niet verder oploopt. Mocht de hoge taakstelling daarmee niet haalbaar zijn, treden partijen met elkaar in overleg om aanvullende huisvestingsoplossingen te zoeken (zoals woningdelen). Hiervoor spreken zij kaders af onder welke voorwaarden dit haalbaar is en of andere partijen mogelijk een rol kunnen spelen.
- **Woonwagengewoners**
Gemeente en corporaties willen voldoen aan het mensenrechtelijk kader voor woonwagengewoners. Op basis van het op te stellen woonwagengebeleid door de gemeente richt VechtHorst haar toewijzingsbeleid in.

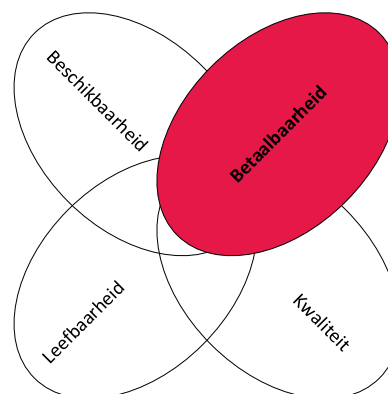
Jaarafspraken thema Beschikbaarheid

Nr.	PRESTATIEAFSPRAKEN THEMA BESCHIKBAARHEID 2025	Initiatief	Betrokken partijen
7.	De corporaties verwachten 33 sociale huurwoningen op te leveren in 2025 (VechtHorst: 6 op de locatie Bibliotheek in Nieuwleusen en 12 op de ontwikkellocatie in Daltsen en Vechtdal Wonen: 15 in het plan Waterinkweg in Lemelerveld). Zie bijlage 1.	Corporaties	Gemeente
8.	Gemeente en corporaties willen de doorstroming bevorderen zodat de juiste mensen in een passende woning kunnen wonen. De gemeente zal hiervoor in 2025 met VechtHorst een pilot starten op basis van de ervaringen in Staphorst. Samenwerking met SAAM-welzijn zal hier een onderdeel van zijn. De provincie Overijssel gaat in 2025 een ondersteuningsteam wonen en zorg oprichten die gemeenten en corporaties zal ondersteunen op dit thema. Zodra dit team in de lucht is, gaan partijen de mogelijkheden die het biedt onderzoeken.	Gemeente	Corporaties en huurdersorganisaties
9.	Vanuit het opgestelde volkshuisvestingsprogramma maken partijen in 2025 verdere afspraken over het aantal beschikbare woningen en de bijbehorende ondersteuning die nodig en te realiseren is voor de huisvesting van inwoners die ondersteuning bij het zelfstandig wonen nodig hebben. Dit kan gaan over ouderen en ook over aandachtsgroepen.	Gemeente	Corporaties

2. Betaalbaarheid

Zorgen voor betaalbaarheid – door te zorgen voor betaalbare huren voor de doelgroep van corporaties om betaalachterstanden te voorkomen.

Naast de beschikbaarheid van passende huisvesting staat ook de betaalbaarheid van het wonen in zijn geheel onder druk. De betaalbaarheid kan onder andere worden vergroot door een gematigd huurbeleid, het verduurzamen van de woningvoorraad en het helpen bij gedragsverandering van de bewoners.



Doelstelling: Een betaalbare woning en gezamenlijke inzet in het voorkomen van betaalachterstanden.

2.1 Gematigd huurbeleid

De corporaties voeren een gematigd huurbeleid en sturen met het huurbeleid actief op de betaalbaarheid. Bij mutatie worden de huurprijzen aangepast conform de prijs-kwaliteitsverhouding. Bij Vechtdal Wonen wordt daarnaast bij de vaststelling van de huurprijs gekeken naar de inkomenssituatie van de nieuwe huurder, het tweehurenbeleid. Naast het reguliere huurbeleid zetten de corporaties in op maatwerk.²

Beide corporaties overwegen, conform de Nationale Prestatieafspraken, in 2025 de huur van sociale huurwoningen op individueel niveau met maximaal de CAO-loonontwikkeling te verhogen. De huursom stijgt met maximaal de CAO-loonontwikkeling minus 0,5 procentpunt. De maximale huurstijging voor 2025 wordt verwacht uit te komen op 6,5% wat betekent dat op individueel niveau de huur met 6,5% en de huursom met 6% mag stijgen. Besluitvorming moet nog plaatsvinden. Zoals bij wet is vastgelegd wordt de huurdersorganisatie betrokken in de afweging rondom het thema huuraanpassing. Voor de huurdersorganisaties TOEK en HOV is het juist in het belang van de huurders dat zij via de huurdersorganisatie worden betrokken bij de totstandkoming van huuraanpassingen.

Om goed te kunnen blijven investeren in nieuwbouw en verduurzaming en om huren voor huishoudens met een lager inkomen betaalbaar te houden, heeft VechtHorst haar huurbeleid in 2024 herijkt en heeft zij de mogelijkheid een inkomensafhankelijke huurverhoging toe te passen bij huurders met een hoog (midden)inkomen in een sociale huurwoning.³ Vechtdal Wonen gaat in 2025 haar vernieuwde huurbeleid implementeren. Hiermee zet de corporatie onder andere in op betaalbare huren, doorstroming en maatwerk.

2.2 Vroegsignalering

De corporaties werken met de gemeente en samenwerkingspartners vanuit het convenant Vroegsignalering samen op het gebied van vroegsignalering en hebben een op de huurder gericht

² Vechtdal Wonen wil in overleg met de gemeente en HOV de vrije toewijzingsruimte van 7,5% verruimen naar 15%. Dit om te kunnen blijven voorzien in de behoefte in Lemelerveld waar onvoldoende mogelijkheden in de middenhuur zijn en de hogere inkomensgrens van € 61.116 (alle huishoudens, prijspeil 2024) geldt, ten behoeve van zorg, om waar nodig maatwerk te kunnen blijven leveren én doorstromen van groot naar beter te stimuleren.

³ Indien VechtHorst gebruik wil maken van de wettelijke mogelijkheden om de huurprijzen van huishoudens met een hoog(midden)inkomen inkomensafhankelijk te verhogen, legt zij haar voorgenomen besluit voor aan TOEK ter advisering. De extra inkomsten die VechtHorst verkrijgt door de inkomensafhankelijke huurverhoging worden geïnvesteerd in nieuwbouw en verduurzaming.

proces van huurincasso. Het doel is te voorkomen dat betalingsachterstanden (vaak bij meerdere organisaties) oplopen en zich ontwikkelen tot een problematische schuldsituatie. Door nauw overleg en een integrale samenwerking waar ieder zijn eigen rol en verantwoordelijkheid neemt, willen de partijen gedwongen huisuitzettingen waar mogelijk voorkomen. Dit is ondermeer vastgelegd in een aanvullend convenant met samenwerkende partijen.

2.3 Energiearmoede

Binnen de gemeente Dalfsen is een taskforce opgericht, met als doel bewoners en maatschappelijke instellingen te helpen met de bestrijding van energiearmoede.

De gemeenten Dalfsen en Staphorst hebben in 2023 samen een energiecoach aangesteld, naast de bestaande energieadviseur. De energieadviseur is voor woningeigenaren en richt zich op verduurzamen van het gebouw. De energiecoach is voor alle inwoners en richt zich op eenvoudig uitvoerbare energiebesparing (tochtstrips, inregelen thermostaat, e.d.).

De gemeentelijke energiecoach richt zich vooral op de ondersteuning bij de regeling Hulp bij Energiebesparen, waarbij inwoners in armoede een deel van de energiebesparende maatregelen vergoed krijgen van de gemeente.

De Dorpen van Morgen hebben vrijwillige energiecoaches, waarbij ook hier dekking is voor alle kernen. De gemeente werkt samen met de Dorpen van Morgen in de promotie en inzet van de gemeentelijke en vrijwillige energiecoaches.

Een wens van de gemeente is om samen met de corporaties een klusdienst aan te kunnen bieden, om bewoners ook te helpen met de toepassing van energiebesparende maatregelen.

Voor de verduurzaming van de bestaande woningvoorraad wordt ook verwezen naar het hoofdstuk Kwaliteit.

Raamafspraken:

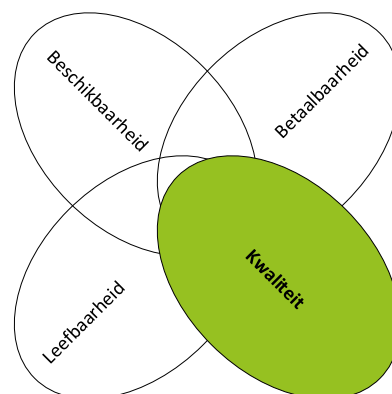
- Partijen zetten zich gezamenlijk in om schuldenproblematiek te voorkomen en op te lossen. Hieronder valt het informeren van huurders over regelingen vanuit de gemeente, overheid en corporaties, de vroegsignalering en bestrijding van energiearmoede.
- De energiecoach zet zich in voor alle inwoners van de gemeente Dalfsen.
- De gemeente en de corporaties evalueren jaarlijks het convenant Vroegsignalering en de samenwerking en maken waar nodig aanvullende werkafspraken met als doel de bewoner zo snel mogelijk de juiste hulp te kunnen bieden.

Jaarafspraken thema Betaalbaarheid

Nr.	PRESTATIEAFSPRAKEN THEMA BETAALBAARHEID 2025	Initiatief	Betrokken partijen
10.	De gemeente en corporaties zetten zich actief in om in 2025 (een) klusteam(s) op te richten, ter voorkoming van energiearmoede en bij het helpen verbeteren van het onderhoud van tuinen, die beschikbaar zijn voor alle huurders in de gemeente.	Gemeente	Corporaties

3. Kwaliteit (inclusief duurzaamheid)

Investeren in kwaliteit – door het aardgasvrij maken van woningen, door toekomstklaar isoleren, door te zorgen dat woningen met een energielabel E, F of G uiterlijk in 2028 uit de sociale huurvoorraad zijn verdwenen en door te kijken naar duurzamere alternatieven.



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

Ter uitwerking van deze ambitie zijn in de Nationale Prestatieafspraken afspraken gemaakt over het aardgasvrij maken van woningen, het uitwerken van de gemeentelijke transitievisies Warmte, het isoleren of verduurzamen van bestaande woningen en het uifaseren van woningen met een E-, F- en G-label⁴.

Doelstelling: Streven naar toekomstbestendige woningen in een gezonde omgeving.

3.1 Energietransitie

De gemeente bereidt een vernieuwd warmteprogramma voor, waarin ze de uitgangspunten van ‘hoe we komen tot aardgasvrij’ gaat vastleggen, met daarin ook de uitgangspunten voor wijkaanpakken en initiatieven. Daarbij worden de corporaties betrokken. In het warmteprogramma zijn de uitgangspunten, middelen en rollen van de diverse betrokken partijen zoals de corporaties weergegeven. In buurten met een percentage hoog bezit is de keuze van de corporatie cruciaal om een buurt aardgasvrij te maken. Veel inwoners kijken in de keuzes die zij kunnen maken dan naar de corporatie én gemeente voor richting.

3.2 Verduurzaming bestaande woningen

Met het verduurzamen van woningen wordt een belangrijke bijdrage geleverd om de klimaatdoelen te bereiken. Een duurzame woning vergroot daarnaast het wooncomfort, is minder gevoelig voor extreme weersomstandigheden (zoals kou en hittestress) en zorgt voor een lagere energierekening. De gemeente wil de geplande verduurzaming van de woningen door de corporaties gebruiken om eigenaar-bewoners (soms gespikkeld bezit, soms omwonenden met vergelijkbare woningen) mee te nemen in extra maatregelen.

De corporaties kiezen vanuit hun duurzaamheidsbeleid voor een stapsgewijze aanpak. Het toekomstbestendig maken van woningen wordt gedaan op natuurlijke momenten met bewezen gebruiksvriendelijke en betaalbare technieken. Door vol in te zetten op verduurzaming willen de corporaties de energielasten voor hun bewoners waar mogelijk verlagen. Ze voldoen nu al bijna aan de afspraak in de Nationale Prestatieafspraken om uiterlijk in 2028 alle woningen met een E-, F- of G-label uit te faseren, met uitzondering van monumenten en voor sloop aangemerkte woningen. Door isolatie en het plaatsen van zonnepanelen heeft het totale bezit van de corporaties *gemiddeld* energielabel B. De energiedoelstelling van VechtHorst is dat in 2025 alle woningen *minimaal* energielabel B hebben. Nu het merendeel van de woningen energielabel A heeft door diverse energetische maatregelen wordt de volgende stap in verduurzaming onderzocht. In 2025 stelt VechtHorst haar nieuwe visie op duurzaamheid op.

Vechtdal Wonen zorgt ervoor dat al haar eengezinswoningen die hiervoor geschikt zijn, in 2026 zijn voorzien van zonnepanelen.

⁴ Onder voorbehoud van instemming van 70% van de huurders en instemming van de eventuele VvE.

Raamafspraken:

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

3.3 Duurzame woonomgeving

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

Voor het creëren van een duurzame en gezonde leefomgeving is groen in de buitenruimte essentieel. Vergroenen van de tuin en openbare ruimte vermindert hittestress en wateroverlast en heeft een positief effect op de gezondheid van de bewoner. Bewustwording van de voordelen van het vergroenen van de tuin is belangrijk. Vervolgens willen de corporaties en gemeente hun bewoners waar mogelijk helpen om te komen tot een onderhoudsvriendelijke klimaatbestendige groene tuin. De gemeente gaat de komende jaren inzetten op circulariteit en gebruik maken van provinciale subsidies. De gemeente heeft in 2024 een adviseur circulariteit in dienst genomen.

3.4 Toegankelijkheid

Het is belangrijk dat het aantal toegankelijke woningen in de gemeente toeneemt. Daarom zetten de corporaties en de gemeente waar dat mogelijk is in op de bouw van nulredenwoningen en geclusterd wonen. Het is daarbij belangrijk dat niet alleen de woningen goed toegankelijk zijn, maar ook de woonomgeving.

Jaarafspraken thema Kwaliteit

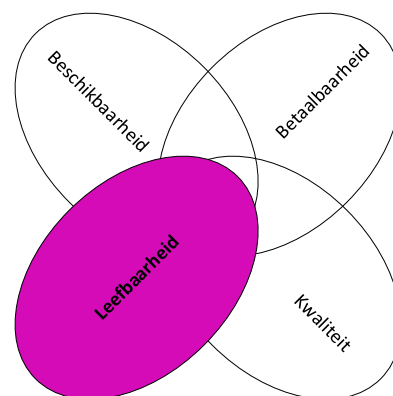
Nr.	PRESTATIEAFSPRAKEN THEMA KWALITEIT 2025	Initiatief	Betrokken partijen
11.	De gemeente faciliteert initiatieven voor aardgasvrij wonen en zorgt voor draagvlak voor het aardgasvrij wonen. In 2025 schrijft de gemeente een plan van aanpak, waarin onder andere de rol per buurt wordt vastgelegd. Zij betreft hier de corporaties bij.	Gemeente	Corporaties
12.	VechtHorst gaat in 2025 de installaties van 57 woningen verduurzamen om de uitstoot van CO ₂ en het energieverbruik te reduceren. Vechtdal Wonen isoleert in 2025 in de gemeente Dalfsen geen woningen vanwege de goede staat van haar bezit qua energielabels. Vechtdal Wonen wil in 2025 26 woningen voorzien van zonnepanelen. Om te komen tot een effectieve (wijk)aanpak (met verduurzaming gesnipperd bezit) informeren corporaties de gemeente.	Corporaties	Gemeente
13.	De gemeente en corporaties zetten in op vergroening van tuinen en de openbare ruimte door voorlichting, bewustwording en acties. In 2025 bespreken partijen, onder regie van de gemeente, welke concrete acties op buurt- en wijkniveau worden uitgevoerd.	Gemeente	Corporaties en huurdersorganisaties

4. Leefbaarheid

Investeren in leefbaarheid – door te zorgen voor kwalitatief goede woningen, aandacht voor woonvormen voor mensen met een (toekomstige) zorgbehoefte en betere samenwerking in het sociale domein.

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

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



Doelstelling: Balans in de buurt brengen en behouden. Fijn wonen en leven in een aangename buurt door de juiste inzet en begeleiding.

4.1 Aandachtsgroepen

Partijen hebben een gezamenlijke verantwoordelijkheid om de zogenoemde aandachtsgroepen passend te huisvesten en ieder vanuit zijn eigen rol en verantwoordelijkheid te zorgen voor adequate zorg, ondersteuning en begeleiding (zoals aandacht voor woonvaardigheden, omgang met de burens en het onderhoud van de tuin). Onder aandachtsgroepen verstaan we onder andere dak- en thuisloze mensen, statushouders, sociaal en medisch urgenten, uitstromers uit een instelling en woonwagenebewoners. In het volkshuisvestingsprogramma worden vanaf 2024 alle aandachtsgroepen opgenomen, waaronder ook jongeren.

Gezien het geringe aantal sociale huurwoningen is het huisvesten van deze aandachtsgroepen een grote opgave. Veel aandachtsgroepen landen als er al woningen vrijkomen vaak bij elkaar in al kwetsbaardere buurten. Partijen zien daarmee toenemende overlast, zorgmijders en ingewikkelde casuïstiek. Hiervoor is een integrale aanpak onder regie van de gemeente nodig om ervoor te zorgen dat ieder tijdig de juiste zorg en ondersteuning krijgt om zo de leefbaarheid te bevorderen en gedwongen huisuitzettingen waar mogelijk te voorkomen.

4.2 Buurtbemiddeling

Een goede en veilige woonomgeving is belangrijk. Het inzetten op buurtbemiddeling draagt bij aan de leefbaarheid van de wijk en voorkomt dat geschillen tussen buurtbewoners uit de hand lopen. De samenwerkingsovereenkomst buurtbemiddeling met de gemeente Dalfsen en Staphorst en de woningcorporaties is in 2024 geëvalueerd en wordt als project met een jaar verlengd tot 2026. In 2025 wordt besloten of buurtbemiddeling structureel wordt ingezet.

4.3 Leefbare woonomgeving

Het realiseren van leefbare wijken vraagt om intensieve samenwerking tussen gemeente, huurders(organisaties), corporaties en partijen in het sociale en fysieke domein. Huurders weten als geen ander wat er leeft in hun wijk. Het actief betrekken van huurders bij het werk en de plannen in de buurt zorgt ervoor dat de wensen en plannen beter op elkaar aansluiten. Door buurtgericht

werken onder regie van de gemeente verbeteren bewoners, huurdersorganisaties, de gemeente, corporaties, zorg- en welzijnspartijen en de politie gezamenlijk de leefbaarheid in een buurt. Het is noodzakelijk dat de gemeente hiervoor voldoende menskracht beschikbaar heeft. In de proeftuin Lemelerveld werken gemeente, zorgorganisaties, welzijn en corporaties samen aan opgaves op het gebied van wonen, zorg en welzijn voor ouderen in Lemelerveld. Eind 2024 zal dit project worden geëvalueerd waarna de uitkomsten hiervan worden meegenomen in concrete afspraken voor 2025. De corporaties investeren in de leefbaarheid en de kwaliteit van de woonomgeving van hun woningen door middel van een leefbaarheidsbudget en complexgebonden projecten waar naast de fysieke ingrepen ook aandacht wordt besteed aan het sociale aspect. Dit wordt ondersteund door de inzet van een woon/wijk consulent en een sociaal wijkbeheerder.

Jaarafspraken thema Leefbaarheid

Nr.	PRESTATIEAFSPRAKEN THEMA LEEFBAARHEID 2025	Initiatief	Betrokken partijen
14.	In 2025 wordt onder regie van de gemeente een convenant afgesloten voor de integrale aanpak van woonoverlast.	Gemeente	Corporaties, huurdersorganisaties en welzijnspartijen
15.	Partijen brengen onder regie van de gemeente de diverse wijken in kaart, prioriteren de wijken op urgentie van aanpak, stellen gezamenlijk een plan van aanpak op en voeren gerichte acties uit. Hierbij worden door de gemeente en in samenspraak met corporaties, bewoners, huurdersorganisaties en overige samenwerkingspartners per jaar twee projecten wijk- en buurtgericht werken uitgevoerd om de leefbaarheid in een gebied te versterken. In 2025 werkt de gemeente dit verder uit.	Gemeente	Corporaties, huurdersorganisaties, Zorg- en welzijnspartijen
16.	Er wordt onder regie van de gemeente ingezet op de zachte landing van aandachtsgroepen: voldoende begeleiding en aandacht door de juiste partij voor onder andere woonvaardigheden voor aandachtsgroepen. De uitkomsten worden gemonitord en er wordt direct bijgestuurd als dat nodig is.	Gemeente	VechtHorst, VluchtelingenWerk, Humanitas, Saam

Ondertekening prestatieafspraken 2025

Partijen verklaren te zijn overeengekomen hetgeen in deze prestatieafspraken 2025 is verwoord.

Deze overeenkomst kan worden aangehaald als 'Prestatieafspraken Wonen Dalfsen 2025'.

Aldus in vijfvoud opgemaakt en getekend op 9 december 2024 te Dalfsen.

Gemeente Dalfsen

de heer A. Schuurman
Wethouder Wonen

Woonstichting VechtHorst

de heer R.E. Waarsing
Directeur-bestuurder

Huurdersvereniging TOEK

de heer P.E. Brattinga
Voorzitter

Woningstichting Vechtdal Wonen

de heer M. Rink
Directeur-bestuurder

Huurdersorganisatie Vechtdal

de heer R.C.W. Moison
Voorzitter

Bijlage 1: Projectenoverzicht vanaf 2024

Kern	Project	Aantal woningen	(Verwacht) opleverjaar	Status
Oudleusen	4 eengezins- en 2 levensloopwoningen	6	2024	in uitvoering
Nieuwleusen	6 appartementen	6	2025	in voorbereiding
Dalfsen	25 appartementen	25	2026	in ontwikkeling
Dalfsen	30 eengezinswoningen	30	2027	in ontwikkeling
Dalfsen	30 appartementen	30	2028	in ontwikkeling
Dalfsen	40 appartementen	40	2029	in ontwikkeling
Nieuwleusen	19 woningen	19	2026	in ontwikkeling
Dalfsen	12 woningen ontwikkellocatie	12	2025	in ontwikkeling
Lemelerveld	24 eengezinswoningen	24	2027	in ontwikkeling
Hoonhorst	24 eengezinswoningen (8 in 2026, 8 in 2027, 8 in 2028)	24	2026-2028	in ontwikkeling
Dalfsen	24 woningen ontwikkellocatie	24	2026	in ontwikkeling
Lemelerveld	15 eengezinswoningen	15	2025	in ontwikkeling
Lemelerveld	15 eengezinswoningen	15	2026	in ontwikkeling
Lemelerveld	10 eengezinswoningen	10	2028	in ontwikkeling
Lemelerveld	10 eengezinswoningen	10	2029	in ontwikkeling
Lemelerveld	7 eengezinswoningen	7	2030	in ontwikkeling
Totaal		297		

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

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