

# Prestatieafspraken Wonen Hardenberg 2023

Gemeente Hardenberg – Vechtdal Wonen – Huurdersorganisatie Vechtdal



**Ondergetekenden:**

1. Gemeente Hardenberg, vertegenwoordigd door de wethouder volkshuisvesting en ruimtelijke ordening, de heer M. Breukelman,
2. Woningstichting Vechtdal Wonen, vertegenwoordigd door de directeur-bestuurder, de heer M. Rink,
3. Huurdersorganisatie Vechtdal (HOV), vertegenwoordigd door de voorzitter, de heer R.C.W. Moison.

*(de ondergetekende 1 wordt hierna genoemd 'de gemeente', de ondergetekende 2 wordt hierna genoemd 'de corporatie', de ondergetekende 3 wordt hierna genoemd 'de huurdersorganisatie', en de gemeente, de corporatie en de huurdersorganisatie worden samen aangeduid als 'de partijen'),*

**OVERWEGENDE:**

- dat, op basis van de Woningwet, partijen jaarlijks prestatieafspraken met elkaar maken ter uitvoering van de 'Samenwerkingsovereenkomst Prestatieafspraken Wonen Hardenberg';
- dat de Nationale Prestatieafspraken en Regionale Woondeal naast het bestaande Programma Wonen van de gemeente Hardenberg en het ondernemingsplan van Vechtdal Wonen aan de basis staan van de prestatieafspraken 2023;
- dat, gezien de door de minister ingezette benodigde versnelling van de woningbouw naast de woon- en energiecrisis, er meer focus aangebracht wordt in de prestatieafspraken voor 2023, het aantal prestatieafspraken afneemt en de gemaakte prestatieafspraken voor 2023 zich richten op drie hoofdthema's: beschikbaarheid, betaalbaarheid en leefbaarheid;
- dat vanwege de fors gestegen energiekosten de afspraken over verduurzaming van de woningvoorraad zijn ondergebracht onder het hoofdthema betaalbaarheid;
- per niet-gerealiseerde prestatieafpraak is de wenselijkheid van uitvoering in 2023 afgewogen. Dit betekent dat er gekeken wordt of de niet-gerealiseerde prestatieafpraak een wezenlijke bijdrage levert aan één van de drie hoofdthema's;
- dat partijen zich committeren aan deze gemaakte niet-vrijblijvende afspraken, zich inspannen om de afspraken te behalen, zich bewust zijnde van de complexiteit van de problematiek in de omgeving van partijen (beschikbaarheid van materialen en personeel, hoogte bouw- en transportkosten, vennootschapsbelasting- en het renteniveau (lastenstijging), het stikstofbeleid);

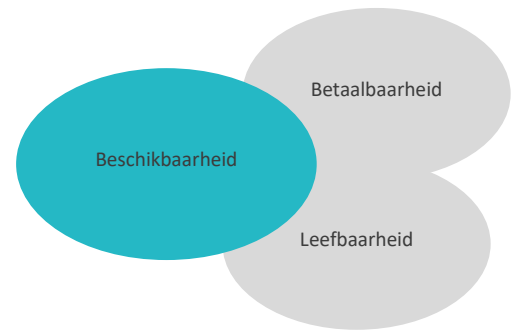
**Komen overeen:**

- voor 2023 de volgende prestatieafspraken met elkaar te sluiten:

# Procesafspraken

Nr.	PROCESAFSPRAKEN 2022-2023	Initiatief	Betrokken partijen	Wanneer
1.	Opstellen prestatieafspraken 2023	Corporatie	Gemeente en huurdersorganisatie	Tot begin december 2022
2.	Definitief maken van prestatieafspraken.	Corporatie	Gemeente en huurdersorganisatie	Begin december 2022
3.	Tekenen prestatieafspraken.	Gemeente	Gemeente en huurdersorganisatie	Voor 15 december 2022
4.	Publiceren prestatieafspraken op website Vechtdal Wonen.	Corporatie	-	Voor 15 december 2022
5.	Partijen overleggen eens per kwartaal over de voortgang van de uitvoering van de prestatieafspraken. Partijen zetten een monitoringssysteem op.	Corporatie	Gemeente en huurdersorganisatie	Per kwartaal
6.	Voortgang delen aan de hand van de resultaten, evaluatie van de prestatieafspraken 2023. Bepalen actuele thema's en onderwerpen voor de prestatieafspraken 2024, mede in relatie tot de eind 2022/ begin 2023 te sluiten regionale woondeal. En het inventariseren van noodzakelijke gegevens voor het uitbrengen van het bod.	Corporatie	Gemeente en huurdersorganisatie	April 2023
7.	Uitbrengen bod met concept-prestatieafspraken.	Corporatie	Gemeente en huurdersorganisatie	Voor 1 juli 2023
8.	Partijen voeren een risico evaluatie uit met name gericht op de nieuwbouwpogave en stellen een risicobeheersingssystematiek op.	Corporatie en Gemeente		Voor 1 juli 2023

# Beschikbaarheid



De beschikbaarheid van passende huisvesting staat onder druk. Het aantal huishoudens neemt de komende jaren nog altijd toe. Het toevoegen van woningen is het voornaamste middel om het woningtekort aan te pakken. Daarnaast is een evenwichtige verdeling van de voorraad nodig en is het van belang dat de woningen die toegevoegd worden zorgen voor een duurzame kwalitatieve verbetering van de voorraad.

Partijen zetten zich vol in voor de versnelde realisatie van sociale huurwoningen, middenhuur woningen en flexwoningen in de gemeente Hardenberg tot 2030. Om de beoogde nieuwbouwaantallen te halen is samenwerking tussen de gemeente, de corporatie, de huurdersorganisatie en beleggers en ontwikkelaars in de regio essentieel, hetgeen ook wordt vastgelegd in de nog te sluiten regionale woondeal. Met deze afspraken sorteren we alvast voor op deze deal en hebben we de nieuwbouwpogave lokaal vertaald in concrete aantallen en locaties. Om woningen te kunnen bouwen zijn locaties nodig en is het noodzakelijk de bestemmingsplanprocedures te verkorten waar mogelijk.

Naast de realisatie van woningen willen partijen de beschikbaarheid vergroten door doorstroming te bevorderen. Doorstroming is cruciaal voor het goed functioneren van de woningmarkt. Een ruimere voorraad aan woningen en een goede doorstroming zorgen voor het verkrijgen van zelfstandigheid bij jongeren en het behouden van zelfstandigheid bij ouderen.

## **Sociale huurwoningen**

Voor de periode 2022-2030 wil de corporatie 950 sociale huurwoningen aan de voorraad toevoegen. Voor circa 250 van de 950 woningen moet nog onderzocht worden hoe en waar deze in de nieuwbouwplannen kunnen landen. Een deel van deze 950 sociale huurwoningen, 50 stuks, wordt ingezet voor de huisvesting van spoedzoekers.

Het projectenoverzicht (bijlage 1) geeft een overzicht van de status van de nieuwbouwplannen. Dit overzicht geeft daarnaast een indicatie van het verwachte moment van oplevering en laat zien voor hoeveel woningen er nog geen locatie gekoppeld is.

Voor het verhogen van het aantal sociale huurwoningen in de gemeente en in het kader van het streven naar de fair share zoals genoemd in de regionale woondeal is het van belang gemiddeld 30% sociale huur in de nieuwbouwplannen waar de ruimtelijke procedure nog niet is gestart, op te nemen. Partijen delen de ambitie dat nieuwe sociale huur ook volwaardig en langjarig beschikbaar moet zijn voor de doelgroep. Om definitiekwesties rondom voorheen 'nep sociale huur' genoemde woningen te voorkomen wordt een nieuwe wettelijke definitie van sociale huur vastgesteld. De nieuwe definitie wordt leidend bij gemeentelijke sturing op de nieuwbouw van sociale huur.

## **Middenhuur woningen**

Voor woningzoekenden die door hun inkomen net niet meer behoren tot de primaire doelgroep van de corporatie maar ook weinig tot geen kansen hebben op de huidige particuliere huurmarkt of koopmarkt houdt de corporatie de 33 bestaande Niet-Daeb woningen aan. Deze woningen brengt de corporatie bij mutatie niet naar de Daeb-tak maar komen beschikbaar voor de hogere inkomens.

Tot en met 2030 wil de corporatie 85 middenhuur woningen toevoegen. De huidige regelgeving rondom de Niet-Daeb en daarmee samenhangende manier van financiering maakt dit het maximale aantal. Wanneer de financiële belemmeringen voor niet-Daeb zijn weggenomen, kan dit aantal hoger worden. De middenhuur woningen worden ingezet voor de doorstroom uit sociale huurwoningen. Huurders die een sociale huurwoning achterlaten krijgen voorrang op de middenhuur woningen.

### **Flexwoningen**

Traditioneel bouwen kost veel tijd terwijl de woningbehoefte acuut is. Om sneller woningen te kunnen toevoegen aan de sociale huur voorraad wordt ingezet op het realiseren van flexwoningen. Partijen willen 50 flexwoningen aan de voorraad toevoegen. De woningen zijn bedoeld voor spoedzoekers. Voor hen is het namelijk vrijwel onmogelijk om een woonplek te vinden. Zij hebben als woningzoekenden weinig tot geen inschrijftijd opgebouwd, maar wel dringend een woning nodig. Met tijdelijke woningen (flexwoningen) bieden we een oplossing aan hen. Er zijn tal van persoonlijke omstandigheden waardoor iemand dringend betaalbare (tijdelijke) woonruimte nodig heeft. De tijdelijkheid van deze woningen is verbonden aan de woning zelf of de locatie en niet aan de bewoning in die zin dat er geen tijdelijke huurovereenkomst gesloten wordt met de bewoner.

### **Locaties**

Om de woningbouwopgave te kunnen versnellen en de afgesproken aantallen tot en met 2030 te realiseren is het essentieel dat er uiterlijk in het eerste kwartaal van 2023 locaties aangewezen worden voor de realisatie van de resterende 200 sociale huurwoningen. Voor het laten landen van de 85 middenhuur woningen in de programmering gaan partijen op zoek naar locaties.

### **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. Partijen streven ernaar dat de vraag en het aanbod van woningen goed op elkaar aansluiten en de wachttijden per woningtype en doelgroep acceptabel zijn. De focus wordt gelegd op doorstroming van ouderen naar een passende woning waar men langer thuis kan wonen, de huisvesting van jongeren en het huisvesten van de verschillende aandachtsgroepen zoals genoemd in het programma Een thuis voor Iedereen. Daarbij verliezen partijen de overige woningzoekenden niet uit het oog en blijft de corporatie de wachttijden monitoren. Partijen vinden het belangrijk de woningbehoefte van alle verschillende doelgroepen in beeld te brengen om inzicht te krijgen in de opgave voor de komende jaren en als onderlegger voor de op te stellen Woonzorgvisie in 2023.

Voor de huisvesting van dak- en thuislozen is in 2021 het convenant Housing First gesloten. Vechtdal Wonen levert, indien nodig, 2 woningen per jaar in de gemeente Hardenberg voor de huisvesting onder het convenant Housing First.

Van alle vrijgekomen huurwoningen in de gemeente Hardenberg biedt de corporatie minimaal 10% van de woningen aan voor de huisvesting van statushouders. Daar waar mogelijk versnellen partijen de realisatie van de taakstelling zodat de plekken, die deze statushouders bezet houden, in de AZC's beschikbaar komen voor nieuwe asielzoekers. Hiermee zorgen we dat niemand op straat komt te staan.

Voor het vergroten van de slaagkansen en om de brede regio te kunnen bedienen heeft de corporatie de intentie in 2023 aan te sluiten bij het regionale woonruimteverdeelsysteem DeWoningzoeker.

## Innovatie

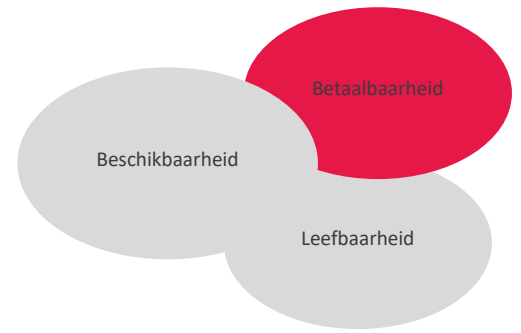
De wooncrisis, in het bijzonder de benodigde woningbouwversnelling, en de energiecrisis vragen om out-of-the-box denken en creatieve oplossingen. Partijen vinden het belangrijk binnen de gemaakte afspraken en geldend beleid ruimte te houden om te pionieren en innoveren.

## Afspraken thema Beschikbaarheid

Nr.	PRESTATIEAFSPRAKEN THEMA BESCHIKBAARHEID 2023	Initiatief	Betrokken partijen
9.	Partijen spannen zich in om de afspraken uit de regionale woondeal m.b.t. 950 te bouwen sociale huurwoningen en 85 te bouwen middenhuur woningen in de periode tot en met 2030 te realiseren.	Gemeente en Corporatie	Huurdersorganisatie
10.	Partijen spannen zich in voor de oplevering van 50 flexwoningen in 2023 voor spoedzoekers	Gemeente en Corporatie	
11.	De corporatie verwacht 49 sociale huurwoningen op te leveren in 2023.	Corporatie	Gemeente
12.	De gemeente wil, in het kader van de regionale woondeal in samenhang met andere gemeenten zorgen voor het opnemen van gemiddeld 30% <sup>1</sup> sociale huur in nieuwe woningbouwplannen, met als doel het aandeel sociale huur van de totale woningvoorraad te verhogen.	Gemeente	Corporatie
13.	Partijen gaan in het eerste kwartaal van 2023 actief op zoek naar locaties voor de realisatie van de 250 sociale huurwoningen waar nog geen locatie voor beschikbaar is. Hierbij is het aan Vechtdal Wonen om aan te geven in welke kernen zij een aanvullende behoefte ziet en aan de gemeente om zorg te dragen voor doorvertaling van deze inzet in nieuwbouwplannen.	Gemeente en Corporatie	
14.	Partijen gaan in 2023 actief op zoek naar locaties om de 85 middenhuur woningen te laten landen in de programmering.	Gemeente en Corporatie	Marktpartijen
15.	Partijen zoeken, samen met bouwers en ontwikkelaars, blijvend naar mogelijkheden om de nieuwbouwplannen te intensiveren en te versnellen. Daar waar dit daadwerkelijk voor versnelling kan zorgen, worden de Flexpool versnellen woningbouw, beschikbare Taskforces en WBI subsidies ingezet.	Gemeente	Corporatie en Marktpartijen
16	De gemeente en corporatie hebben een gezamenlijke verantwoordelijkheid om over voldoende gronden tegen sociale grondprijs te beschikken. De gemeente door het voeren van een	Gemeente en Corporatie	Marktpartijen

<sup>1</sup> In de ontwikkelkernen Hardenberg en Dedemsvaart spannen partijen zich in om een groter aandeel dan 30% in de nieuwbouw te realiseren.

	actief grondbeleid op een selectie van de (sleutel-)projecten en de corporaties door (ontwikkel-)afspraken te maken met de marktpartijen. Daarnaast draagt de gemeente zorg voor het doorlopen van de benodigde bestemmingsprocedures. Alles met als doel om de in de regionale woondeal afgesproken aantallen te kunnen realiseren.		
17.	De corporatie is veelal afhankelijk van de gemeente en marktpartijen voor het verkrijgen van positie op ontwikkellocaties. Om de corporatie zo goed mogelijk te positioneren bij nieuwe ontwikkellocaties en sociale huur beter te borgen in de programmering van nieuwe ontwikkellocaties worden de uitkomsten van het reeds in gang gezette onderzoek naar de instrumenten ter bevordering van toetreding van doelgroepen op de woningmarkt 'vertaald' in een beleidsmatige inzet.	Gemeente	Corporatie en Marktpartijen
18.	Het monitoren van de wachttijden en slaagkansen van de verschillende doelgroepen binnen het regionale woonruimteverdeelsysteem en jaarlijks delen van een rapportage over de woonruimteverdeling.	Corporatie	
19.	Partijen zetten zich maximaal in om de taakstelling voor de huisvesting van statushouders te halen. Daarvoor biedt de corporatie biedt minimaal 10% van de door mutaties vrijgekomen woningen aan de gemeente aan voor de huisvesting van statushouders.	Corporatie	Gemeente
20.	De corporatie monitort de mutatiegraad – met dien gedachte dat een afnemende mutatiegraad een negatief effect heeft op de beschikbaarheid – en rapporteert hierover tijdens het kwartaal overleg	Corporatie	Gemeente
21.	De gemeente en de corporatie verkennen de verdere verdichtingsmogelijkheden van het stationsgebied en omgeving in Hardenberg	Gemeente	Corporatie



# Betaalbaarheid

Naast de beschikbaarheid van passende huisvesting staat ook de betaalbaarheid van het wonen in zijn geheel enorm onder druk. Steeds meer huishoudens voelen de hoge inflatie in hun portemonnee. Daarbij komt dat hoe lager het inkomen is, hoe sterker de financiële last van de inflatie gevoeld wordt. Inflatie raakt iedereen, maar de kwetsbaren in de samenleving vaak nog net wat harder. Naast inflatie zetten de huidige energieprijzen de betaalbaarheid nog verder op scherp. Klimaatdoelstellingen en betaalbaarheid vergroten de urgentie om de woningvoorraad versneld te verduurzamen.

## Vroegsignalering

De corporatie zet in op vroegsignalering en curatief huurincasso. Het doel is te voorkomen dat betalingsachterstanden oplopen en zich ontwikkelen tot een problematische schuldsituatie. In het kader van vroegsignalering van schuldenproblematiek wordt de samenwerking met alle betrokken partijen uit het project 'Voor Elkaar' voortgezet.

## Energiearmoede

Vanwege de sterk gestegen energieprijzen kunnen steeds meer huishoudens de energierekening niet meer betalen. Volgens cijfers van TNO betreft dit 6% van de huishoudens in Hardenberg<sup>2</sup>. Een groot deel van deze huishoudens zal woonachtig zijn in een corporatiewoning aangezien het in het geval van energiearmoede gaat om een laag inkomen in combinatie met hoge energielasten dan wel een woning van energetisch onvoldoende kwaliteit. Het bezit van de corporatie heeft gemiddeld een B-label. Energetisch van voldoende kwaliteit, echter lopen door de huidige gas- en stroomprijzen ook voor woningen met een B-label de energielasten op.

Een nauwe samenwerking tussen de gemeente, de corporatie en maatschappelijke partners is essentieel om de huurders van Vechtdal Wonen – en in bredere zin de inwoners van de gemeente – te ondersteunen. Daarbij is het belangrijk dat partijen er in gezamenlijkheid voor zorgen dat de ondersteunende maatregelen terecht komen bij de mensen die daar recht op hebben. Partijen zetten samen in op meer voorlichting en bewustwording en werken samen om te komen tot passende oplossingen.

## Verduurzaming

Door vol in te zetten op verduurzaming verlaagt de corporatie de energielasten voor haar bewoners. De corporatie heeft gemiddeld een label B voor het gehele bezit. Het grootste deel van het bezit van de corporatie is verduurzaamd. De corporatie is gestart met het plaatsen van zonnepanelen en streeft ernaar alle woningen te voorzien van zonnepanelen in 2025. De corporatie heeft, voor haar reguliere woningen, in 2026 gemiddeld een label A. De volgende stap is CO<sub>2</sub>-neutraal in 2050. Hierbij ligt de focus op realisme en maatregelen vanuit het 'no regret' principe. De investeringen in duurzaamheid leveren een bijdrage aan de betaalbaarheid van de woonlasten van de bewoners. De investeringen moeten de woonlasten laten dalen óf minimaal gelijk laten blijven.

---

<sup>2</sup> [TNO Energiearmoede kaart Nederland](#)



In lijn met de afspraken uit het Klimaatakkoord is door gemeente Hardenberg eind 2021 een Transitievisie warmte (TVW) vastgesteld. Hierin is aangegeven op welke manier we op termijn aardgas, voor het verwarmen van woningen, tapwater en koken, gaan vervangen door een duurzaam alternatief. De gemeente heeft de regie in de uitvoering van de TVW en zal hierover in 2023 nadere afspraken maken met de corporatie.

De corporatie heeft in het bijzonder oog voor de bewoners van de woningen met een lager energielabel en mogelijke herstructurering, renovatie of sloop in de toekomst.

### **Huurbeleid**

De corporatie stuurt met het huurbeleid actief op de betaalbaarheid. De corporatie verhoogd, conform de Nationale Prestatieafspraken, in 2023 voor de inkomensgroepen tot € 52.146 (prijspeil 2022)<sup>3</sup> de huur met maximaal de CAO-loonontwikkeling minus 0,5 procentpunt. De corporatie laat geen reguliere huurwoningen boven de liberalisatiegrens uitstijgen.

Bij mutatie worden de huurprijzen aangepast conform de prijs-kwaliteitsverhouding. In basis hanteert de corporatie een streefhuur van gemiddeld 65% van de maximaal toegestane huur. Daarnaast wordt de betaalbaarheid bij mutatie ook gekoppeld aan de bewoners via een zogenaamd driehurenbeleid. Dit betekent dat de corporatie de huur bijstelt aan de hand van de gezins- en inkomenssituatie van de bewoners, in lijn met de huurprijsgrenzen vanuit het passend toewijzen. Door middel van het driehurenbeleid zet de corporatie in op differentiatie en inclusiviteit in de wijken. De corporatie zet in op meer bewustwording van de huur- en energielasten behorend bij een woning door in 2023 een woonlastenmodule toe te voegen aan het woonruimteverdeelsysteem.

Naast het reguliere huurbeleid zet de corporatie in op maatwerk door middel van huurbevrozing, huurgewenning en (tijdelijke) huurverlaging. In het kader van (energie)armoede kan het verlagen van de huur een verlichting geven. Dit is echter niet altijd een oplossing. Waar dit wel de oplossing is, is er ruimte binnen het huurbeleid om maatwerk te leveren.

Om de betaalbaarheid voor jongeren te vergroten, labelt de corporatie woningen specifiek voor jongeren met een huurprijs onder de kwaliteitskortingsgrens (€ 452,20, prijspeil 2023). Voor senioren die verhuizen van een eengezinswoning naar een voor senioren gelabelde woning van de corporatie geldt seniorenkorting (het meenemen van de kale huurprijs).

In de kleine kernen, waar onvoldoende mogelijkheden in de middenhuur zijn, geldt een hogere inkomensgrens dan in de kernen Hardenberg en Dedemsvaart. In de kernen Dedemsvaart en Hardenberg geldt een inkomensgrens van € 40.765,- (prijspeil 2022)<sup>3</sup> voor eenpersoonshuishoudens en € 45.014,- (prijspeil 2022)<sup>3</sup> voor meerpersoonshuishoudens. In de kleine kernen houdt de corporatie vast aan een hogere inkomensgrens van € 52.146,- (prijspeil 2022)<sup>3</sup>. Partijen spreken af de vrije toewijzingsruimte van 7,5% te verruimen naar 15%. Dit om te kunnen blijven voorzien in de behoefte in de kleine kernen, ten behoeve van zorg en om waar nodig maatwerk te kunnen blijven leveren.

---

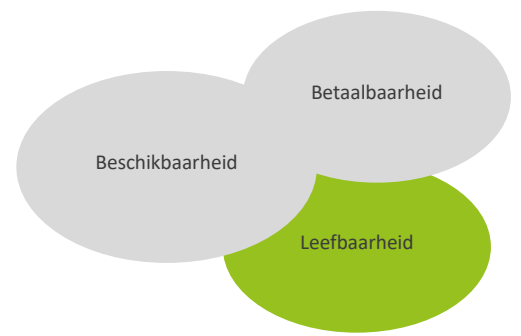
<sup>3</sup> Deze bedragen worden op 1 januari 2023 geïndexeerd. De nieuwe bedragen zijn op dit moment nog niet bekend.

## Afspraken thema Betaalbaarheid

Nr.	PRESTATIEAFSPRAKEN THEMA BETAALBAARHEID 2023	Initiatief	Betrokken partijen
22.	Partijen zetten zich gezamenlijk in om schuldenproblematiek te voorkomen en op te lossen. Hieronder valt het informeren van huurders over mogelijkheden van de gemeente en corporaties in algemene zin, de vroegsignalering en bestrijding van energiearmoede.	Gemeente en corporatie	
23.	De gemeente en de corporatie evalueren het convenant Vroegsignalering en de samenwerking periodiek en maken waar nodig aanvullende werkafspraken met als doel de bewoner zo snel mogelijk de juiste hulp te kunnen bieden.	Gemeente en corporatie	
24.	Partijen maken verdere afspraken over de inzet van het budgetloket. Daarnaast wordt gedurende het jaar afgestemd waar gemeente en corporatie aanvullend kunnen zijn op de Rijksmaatregelen (in lijn met het Noodfonds Hardenberg).	Gemeente en Corporatie	
25.	De corporatie wil in 2023 155 woningen verduurzamen en op 282 woningen zonnepanelen plaatsen om de uitstoot van CO2 en het energieverbruik te reduceren. De realisatie van de ambitie is afhankelijk van de vrijwillige deelname van de huurders en de fysieke mogelijkheden van de woningen.	Corporatie	
26.	De corporatie onderzoekt de mogelijkheden voor het terugdringen van de energielasten bij woningen met een lager energielabel en mogelijke herstructurering, renovatie of sloop in de nabije toekomst.	Corporatie	
27.	De corporatie labelt in 2023-2025 circa 25 bestaande woningen voor jongeren onder de 23 jaar, om de toegang voor hen te verbeteren. Dit zijn woningen tot de kwaliteitskortingsgrens (€ 452,20, prijspeil 2023).	Corporatie	Gemeente
28.	De corporatie evalueert en herijkt in 2023 haar huurbeleid. Een belangrijk onderdeel hiervan zijn (aanvullende) instrumenten om doorstroming te bevorderen.	Corporatie	Gemeente en huurdersorganisatie
29.	De middenhuurwoningen door corporaties zijn van groot belang om doorstroming naar een middenhuurwoning mogelijk te maken. Deze wijst zij dan ook met voorrang toe. Partijen spannen zich daarnaast in om dergelijke doorstroomafspraken te maken met beleggers en ontwikkelaars.	Corporatie en gemeente	Huurdersorganisatie, Beleggers, Ontwikkelaars
30.	De corporatie voegt een woonlastenmodule toe aan het woonruimteverdeelsysteem om een woningzoekende inzicht te geven in de huur- (minus huurtoeslag) en energielasten behorend bij een woning	Corporatie	

31.	Continuëren van de deelname aan het project Energiecoach gericht op energiebesparing via verandering van gedrag. Energiecoaches worden actief wijkgericht ingezet voor woningen waar circa 6 maanden geleden is verduurzaamd.	Gemeente	Corporatie, De Stuw, Huurdersorganisatie
32.	Partijen maken nadere afspraken over de bijdrage van de corporatie aan de uitvoering van de warmtetransitie visie.	Gemeente en Corporatie	

# Leefbaarheid



De corporatie staat 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 zowel jongeren als 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.

## Aandachtsgroepen

Er zijn kwetsbare groepen die nog minder kansen hebben op het zelf vinden van een passende woning. Partijen hebben een gezamenlijke verantwoordelijkheid om deze zogenoemde aandachtsgroepen passend te huisvesten. Onder aandachtsgroepen verstaan we dak- en thuisloze mensen, statushouders, sociaal en medisch urgenten, uitstromers uit een instelling, arbeidsmigranten, studenten en woonwagenbewoners. Partijen zorgen gezamenlijk voor voldoende betaalbare woningen voor alle aandachtsgroepen, met een evenwichtige verdeling over de buurten en wijken binnen de gemeente en met de juiste zorg, ondersteuning en begeleiding. De woonzorgvisie wordt vanaf 2024 verruimd met alle aandachtsgroepen. De gemeente betreft de corporatie vroegtijdig bij het opstellen van de woonzorgvisie.

In 2021 is het convenant Housing First gesloten voor de huisvesting, ondersteuning en begeleiding van dak- en thuisloze mensen. Dit convenant loopt in 2023 door. De jaarlijkse bijdrage aan de regionale opvangvoorzieningen van Kadera en De Herberg blijven in 2023 doorlopen.

De taakstelling blijft onverminderd hoog en voor 2023 wordt opnieuw een stijging verwacht van het aantal te huisvesten statushouders. De corporatie blijft zich inzetten voor het huisvesten van statushouders. Om ruimte te bieden voor de huisvesting van andere aandachtsgroepen, reguliere woningzoekenden en de gezonde mix in de wijken te behouden is het noodzakelijk om bij een bepaald percentage te huisvesten statushouders met elkaar te zoeken naar alternatieve huisvestingsopties. De corporatie hanteert daarvoor een 'signaleringsgrens' van 15% van de door mutatie vrijgekomen woningen. En neemt voor het bereiken van deze grens het initiatief tot overleg hierover. Op buurtniveau of wijkniveau kan het zijn dat de grens eerder bereikt wordt, ook dan is overleg en mogelijk ook het zoeken naar alternatieven nodig.

Via het urgentiebeleid biedt de corporatie een thuis aan mensen die acuut of urgent een woning nodig hebben. Ook als ze met een korte inschrijfduur eigenlijk niet in aanmerking komen voor een woning. De corporatie en gemeente willen aanvullend daarop tijdelijke huisvestingsoplossingen bieden voor mensen die niet aan de criteria van het urgentiebeleid voldoen, maar wel met spoed een woning nodig hebben. Het bestaande urgentiebeleid wijzigt bij aansluiting bij het regionale woonruimteverdeelsysteem DeWoningzoeker, waarbij ook dan geldt dat de corporatie mensen een thuis biedt die acuut of urgent een woning nodig hebben.

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

### **Buurtbemiddeling**

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

### **Toegankelijkheid**

Het toegankelijk maken van de woningen van de corporatie voor een brede doelgroep ziet zowel toe op het fysiek toegankelijk maken van woningen voor ouderen of huurders met een fysieke beperking als het onder andere financieel toegankelijk maken van de woningen voor jongeren.

De corporatie zet in op het vergroten van de toegankelijkheid van woningen door de komende jaren een aantal bestaande woningen levensloop aanpasbaar te maken. Daarnaast zet de corporatie de komende jaren in op het labelen van kleinere woningen voor jongeren.

### **Klimaatadaptatie/Vergroening**

Voor het creëren van een gezonde en een duurzame leefomgeving is groen in de buitenruimte essentieel. Ook binnen de eigen woonomgeving is het vergroenen steeds belangrijker. Vergroenen van de tuin vermindert hittestress en wateroverlast en heeft een positief effect op de gezondheid van de bewoner. Bewustwording van de voordelen van het vergroenen van de tuin is belangrijk. Vervolgens wil de corporatie haar bewoners waar mogelijk helpen om te komen tot een onderhoudsvriendelijke groene tuin.

### **Huurdersparticipatie**

Huurders weten als geen ander wat er leeft in hun wijk. Het actief betrekken van huurders bij het werk en de plannen zorgt ervoor dat de wensen en behoeften beter op elkaar aansluiten. De corporatie zet in op nieuwe vormen van huurdersparticipatie door bijvoorbeeld het organiseren van een lunch-wandeling.

## **Afspraken thema Leefbaarheid**

<b>Nr.</b>	<b>PRESTATIEAFSPRAKEN THEMA LEEFBAARHEID 2023</b>	<b>Initiatief</b>	<b>Betrokken partijen</b>
33.	De gemeente analyseert in 2023 de woon-, zorg- en ondersteuningsbehoefte van aandachtsgroepen in de eigen gemeente.	Gemeente	Corporatie
34.	De gemeente stelt in 2023 een woonzorgvisie op over de huisvesting van aandachtsgroepen en betreft de corporaties daarbij.	Gemeente	Corporatie
35.	De corporatie huisvest statushouders met voorrang. Indien door de hoogte van de taakstelling de ruimte voor huisvesting van andere aandachtsgroepen en reguliere woningzoekenden in het geding komt en de gezonde mix in de wijken niet houdbaar is, gaan gemeente en corporatie in overleg om te zoeken naar alternatieve huisvestingsopties (zoals flexwonen, nieuwbouw, kamerbewoning e.d.). Partijen starten dit gesprek bij verwachte toewijzing van meer dan 15% van de bij mutatie vrijgekomen woningen.	Gemeente en Corporatie	

36.	In de periode 2022-2026 wil de corporatie 20 reguliere woningen geschikt maken voor senioren en huurders met een fysieke beperking	Corporatie	Gemeente, huurdersorganisatie
37.	De corporatie zet in op vergroening van tuinen door voorlichting, bewustwording en acties	Huurdersorganisatie	Corporatie
38.	De corporatie blijft inzetten op het betrekken van huurders bij beleidsvorming door nieuwe c.q. andere huurdersparticipatievormen	Corporatie	Huurdersorganisatie

# Ondertekening prestatieafspraken 2023

Partijen verklaren - na goedkeuring door het college van burgemeester en wethouders - te zijn overeengekomen hetgeen in deze prestatieafspraken 2023 is verwoord.

Deze overeenkomst kan worden aangehaald als 'Prestatieafspraken Wonen Hardenberg 2023'.

Aldus in drievoud opgemaakt en getekend op 8 december 2022 te Hardenberg

## **Gemeente Hardenberg**

-----  
de heer M. Breukelman  
Wethouder

## **Woningstichting Vechtdal Wonen**

-----  
de heer M. Rink  
Directeur-bestuurder

## **Huurdersorganisatie Vechtdal**

-----  
de heer R.C.W. Moison  
Voorzitter

## Bijlage 1: Projectenoverzicht

Soort woningen	Aantal won.	Plaats	verwachte startjaar	verwachte opleverjaar
Middenhuur woning	1	De Krim	2022	2022
Sociale huurwoningen	25	Hardenberg	2022	2023
Sociale huurwoningen	5 + 6	Lutten	2023 en 2025	2023 en 2025
Sociale huurwoningen	8	Dedemsvaart	2023	2023
Sociale huurwoningen	9	Sibculo	2023	2023
Sociale huurwoningen	105 (14 +2 +14 +22 +53)	Hardenberg	2023	2023/2024
Sociale huurwoningen	5	Bruchterveld	2024	2024
Sociale huurwoningen	10	Balkbrug	2026	2026
Sociale huurwoningen	71 (45 + 26)	Dedemsvaart	2024	2025
Sociale huurwoningen	16	Slagharen	2023	2024
Sociale huurwoningen	6	Gramsbergen	2023	2024
Sociale huurwoningen	15 (9 + 6)	Bergentheim	2023	2024/2026
Sociale huurwoningen	12	Bergentheim	2024	2025
Sociale huurwoningen	215 (14+6+ 35 + 18 + 13 + 50 + 25 + 22 + 32)	Hardenberg	2025	2025/2026
Wens sociale huurwoningen	139 (75+64)	Hardenberg	2027	2027-2030
opgeleverde woningen	Totaal 57	Gemeente Hardenberg	2022	2022
Wens sociale huurwoningen	Totaal 245	Gemeente Hardenberg	2022-2030	2022-2030
Wens flex huurwoningen	Totaal 50	Gemeente Hardenberg	2023-2024	2023-2024
Wens middenhuur woningen	Totaal 85	Gemeente Hardenberg	2023-2030	2024-2030
<b>Totale realisatie huurwoningen 2022-2030</b>	<b>1085</b>			