

Prestatieafspraken

Wonen Ommen 2024

Gemeente Ommen – Vechtdal Wonen – Huurdersorganisatie Vechtdal



Ondergetekenden:

1. Gemeente Ommen, vertegenwoordigd door de wethouder volkshuisvesting, mevrouw A. van den Nieuwboer,
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:

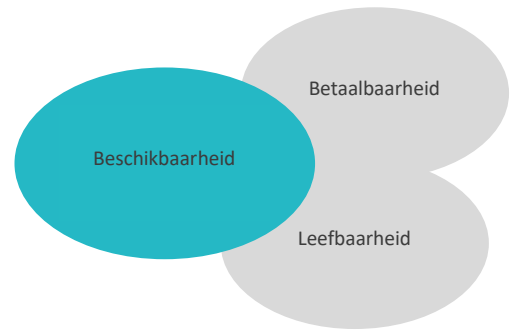
- dat de Nationale Prestatieafspraken en de Woondeal West-Overijssel naast het bestaande Programma Wonen van de gemeente Ommen, het ondernemingsplan van Vechtdal Wonen en de woonvisie van de gemeente Ommen aan de basis staan van de prestatieafspraken 2024;
- dat, op basis van de Woningwet, partijen jaarlijks prestatieafspraken met elkaar maken ter uitvoering van voornoemde;
- dat, de situatie op de woningmarkt nijpend is, het woningtekort groot is en oploopt en daarmee prioriteit wordt gegeven aan het versnellen van de woningbouwrealisatie;
- dat, de woningmarkt daarnaast vraagt om een verbetering van doorstroom (waaronder senioren en kwetsbare groepen) en de toegang voor starters en jongeren;
- dat, als gevolg van de hoge inflatie en energielasten de betaalbaarheid onder druk staat en verduurzaming een belangrijk middel is om de woonlasten te verlagen;
- dat, de woningmarkt continu in beweging is en partijen daarmee van belang achten dat er periodieke monitoring en onderzoek van de behoefte plaatsvindt;
- dat de vanuit het ministerie opgelegde opgave voor de huisvesting en integratie van statushouders vanaf 2024 de komende jaren gelijkwaardig blijft aan de hoge opgave in 2023;
- dat, partijen erkennen een gezamenlijke verantwoordelijkheid te hebben om in de huisvesting van statushouders te voorzien, de corporatie primair voorziet in deze huisvesting en partijen hierover nadere afspraken maken;
- per niet-gerealiseerde prestatieafpraak is de wenselijkheid van uitvoering in 2024 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 2024 de volgende prestatieafspraken met elkaar te sluiten:

Procesafspraken

Nr.	PROCESAFSPRAKEN 2023-2024	Initiatief	Betrokken partijen	Wanneer
1.	Opstellen prestatieafspraken 2024	Corporatie	Gemeente en huurdersorganisatie	Tot begin december 2023
2.	Definitief maken van prestatieafspraken.	Corporatie	Gemeente en huurdersorganisatie	Begin december 2023
3.	Tekenen prestatieafspraken.	Gemeente	Gemeente en huurdersorganisatie	Voor 15 december 2023
4.	Publiceren prestatieafspraken op website Vechtdal Wonen.	Corporatie	-	Voor 15 december 2023
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.	Evaluatie van de prestatieafspraken 2023, voortgang delen aan de hand van de resultaten van 2024, bepalen actuele thema's en onderwerpen voor de prestatieafspraken 2025 en het inventariseren van noodzakelijke gegevens voor het uitbrengen van het bod.	Corporatie	Gemeente en huurdersorganisatie	Voor 1 april 2024
7.	Uitbrengen bod met concept-prestatieafspraken.	Corporatie	Gemeente en huurdersorganisatie	Voor 1 juli 2024
8.	Partijen voeren een risico evaluatie uit met name gericht op de nieuwbouwoopgave en stellen een risicobeheersingssysteem op.	Corporatie en Gemeente		Voor 1 juli 2024



Beschikbaarheid

De beschikbaarheid van passende huisvesting staat onder druk. De vraag naar huurwoningen (sociaal en middenhuur) is de afgelopen jaren toegenomen. In Ommen is een serieus woningtekort en deze woningnood wordt de komende jaren niet kleiner. De slaagkans om daadwerkelijk een huurwoning te bemachtigen is opnieuw afgenomen.

De huidige woningnood vraagt om versnelling en het minimaal toevoegen van gemiddeld 30% sociale huur bij nieuwe plannen, conform de regionale woondeal West-Overijssel en de in voorbereiding zijnde Wet Regie op de Volkshuisvesting. Het aandeel sociale huur in de gemeente Ommen is nu slechts 18%, terwijl dit in de rest van Overijssel gemiddeld 27%¹ bedraagt. Door de bestaande sociale woningvoorraad in stand te houden en nieuwbouw toe te voegen vergroten we het aanbod.

Nieuwbouw

Om de woningnood tegen te gaan, het woningtekort in te lopen en te kunnen voorzien in de grote vraag wil de corporatie in de periode 2022-2030 in totaal 485 woningen realiseren, waaronder ook flexwoningen en middenhuur. In lijn met de afspraken uit de regionale woondeal West-Overijssel is de gemeente voornemens 1250 woningen toe te voegen in de kern Ommen tot 2030. Hiervan zal 80% plaatsvinden op gronden die al in eigendom zijn van de gemeente. Het recent aangenomen Addendum Woonvisie Ommen is hiertoe de basis. Het hierin opgenomen programma voor de gemeentelijke locaties gaat uit van 469 koopwoningen en 396 huurwoningen. Het uitgangspunt is om 36% sociale nieuwbouw, zijnde 311 woningen, te realiseren op de gemeentelijke gronden. In aanvulling op het woonaddendum geldt voor de 50 tijdelijke flexwoningen dat na afloop van de vergunningstermijn een alternatieve en permanente locatie voor 50 woningen terug moet komen.

Dit zal een belangrijke basis zijn om versneld woningbouw te kunnen realiseren door de corporatie. Daarnaast zullen concrete en kansrijke woningbouwplannen van particuliere grondeigenaren en ontwikkelaars een toevoeging van sociale woningbouw moeten opleveren. Vanuit de corporatie is er de wens om nieuwbouw van sociale woningbouw in kernen te realiseren. Per kern zal de nieuwbouwvraag worden afgestemd. Om het uiteindelijke doel van in totaal 485 nieuwe woningen tot 2030 door de corporatie te kunnen behalen zijn voldoende en betaalbare woningbouwlocaties nodig. Hierbij is het van belang dat er voldoende nieuwbouwmogelijkheden zijn in Ommen. Ook zijn voor het behalen van de opgave snellere en voorspelbare procedures (zoals bestemmingsplan en vergunningen), voldoende capaciteit, tijdige aanleg van nutsaansluitingen en een snellere bouw essentieel.

¹ Landelijk register 28%

Het projectenoverzicht in 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.

Sociale huurwoningen

In 2022/2023 zijn door de corporatie 18 sociale huurwoningen gerealiseerd. Voor ongeveer 100 van de circa 400 sociale huurwoningen is de corporatie nog zoekend naar een definitieve locatie. De eerste opgave is om binnen de particuliere initiatieven en vrijkomende binnenstedelijke locaties te komen tot herinvulling met sociale woningbouw. De gemeente en corporatie zullen elkaar blijven informeren over mogelijke kansen op dit gebied. Daarnaast zal in de nieuwe woongebieden gezocht worden naar optimalisering en aanvulling met sociale huurwoningen.

De gemeente hanteert bij alle particuliere woningbouwinitiatieven een inspanningsverplichting voor de realisatie van 30% sociale huur. Partijen delen de ambitie dat nieuwe sociale huur ook volwaardig en langjarig beschikbaar moet zijn voor de doelgroep. De corporatie is dan ook de preferente partij voor de sociale huur. Om definitiekwesties rondom voorheen 'nep sociale huur' genoemde woningen te voorkomen wordt een nieuwe wettelijke definitie van sociale huur vastgesteld. Vooruitlopend daarop hebben partijen in de prestatieafspraken een definitie opgenomen, die leidend is bij gemeentelijke sturing op de nieuwbouw van sociale huur. Bij nieuwe woningbouwinitiatieven door ontwikkelende partijen zal de gemeente de ontwikkelaar in contact brengen met de corporatie ten einde te komen tot afspraken over de 30% sociale huur. Veelal liggen de kosten en opbrengsten ver uit elkaar wat het komen tot een ontwikkelovereenkomst bemoeilijkt. De gemeente en corporatie gaan onderzoeken op welke wijze hiervoor een systeem en werkwijze opgezet kan worden.

De totale woningbouwopgave en de planning zal continue gemonitord worden. Indien na verloop van tijd blijkt dat de genoemde aantallen nieuwbouw sociale huurwoningen niet gehaald worden door de corporatie zal een heroverweging van het gemeentelijk instrumentarium óf het heroverwegen van een actief grondbeleid door de gemeente gevraagd worden.

Middenhuur woningen

In 2022/2023 zijn door de corporatie 12 middenhuur woningen gerealiseerd. Middenhuur woningen zijn belangrijk voor een gedifferentieerd aanbod, meer veerkracht in de wijken en het vergroten van doorstroom uit de sociale huur. De middenhuur woningen worden, om ook daadwerkelijk de doorstroom uit de sociale huur te vergroten, met voorrang toegewezen aan huurders van de corporatie dan wel sociale huurders in de regio. Binnen het woonprogramma Ommen is de komende jaren nog een toevoeging van 25 middenhuur woningen gepland.

De corporatie – en corporatiesector in zijn geheel – lobbyt richting het ministerie van BZK om de beperkende financieringsmogelijkheden binnen de niet-DAEB weg te nemen. Wanneer de (financiële) belemmeringen zijn weggenomen, kan het aantal toe te voegen middenhuur woningen op termijn hoger zijn.

Flexwoningen

Partijen spannen zich in om in 2024 50 flexwoningen op te leveren voor de huisvesting van spoedzoekers, starters en statushouders. Deze tijdelijke woningen (flexwoningen) bieden voor een periode van circa 10 jaar een oplossing aan deze groep woningzoekenden. 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.

Verdeling bestaande voorraad

Het verdelen van de bestaande voorraad speelt naast het toevoegen van woningen een belangrijke rol in de beschikbaarheid van passende huisvesting. Partijen streven ernaar dat de vraag en het aanbod van woningen goed op elkaar aansluiten. De corporatie monitort de wachttijden en slaagkansen van de verschillende doelgroepen binnen het regionale woonruimteverdeelsysteem en deelt deze data halfjaarlijks met de andere partijen.

Het is van belang de woonbehoefte van zowel de reguliere woningzoekenden als de verschillende te huisvesten doelgroepen (aandachtsgroepen) in beeld te krijgen. De gemeente en corporatie laten gezamenlijk een woningbehoefteonderzoek uitvoeren om zo inzicht te krijgen in de opgave voor de komende jaren. Dit onderzoek dient tevens als onderlegger voor de op te stellen Woonzorgvisie.

Voor de verdeling van vrijkomende woningen geldt dat een deel van het woningaanbod wordt bemiddeld naar bijzondere doelgroepen, zoals dak- en thuislozen en statushouders. Voor de overige woningen geldt dat deze geadverteerd worden op het regionale woonruimteverdeelpatform waarbij tweederde via de wensmodule (op volgorde van inschrijfduur) en éénderde via de spoedmodule (door middel van loting onder regionale woningzoekenden) verdeeld wordt. De spoedmodule maakt het mogelijk ook bij een geringe inschrijfduur kans te maken op een huurwoning én is essentieel wanneer het de woningzoekende zelf niet lukt om een woning te bemachtigen én er sprake is van een urgente situatie.

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 corporatie in samenwerking met de gemeente ingezet op het bevorderen van doorstroming uit en naar de sociale huur. Mogelijke maatregelen voor het versterken van doorstroming zijn een verhuis/wooncoach, buddy, klusteam, 'Van groot naar beter', het geven van voorrang aan doorstromers bij nieuwbouw, woonlastengewenning of een verhuispremie.

De wenselijkheid en uitvoerbaarheid van deze maatregelen werken partijen in een gezamenlijke aanpak verder uit mede in relatie tot het nieuw op te stellen huurbeleid door de corporatie.

Innovatie

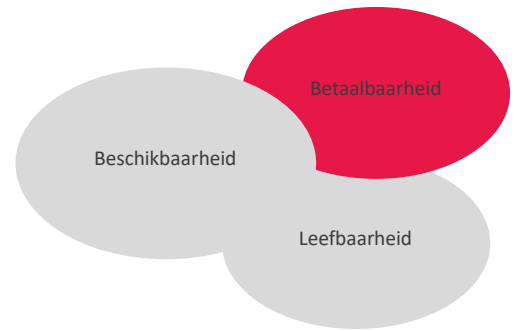
Het bundelen van onze krachten als corporatie en gemeente is nodig om de grote opgave het hoofd te kunnen bieden, de belemmerende factoren aan te kunnen pakken en optimaal gebruik te kunnen maken van bestaande en mogelijk toekomstige stimulering/subsidieregelingen.

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 2024	Initiatief	Betrokken partijen
9.	Partijen spannen zich in om de afspraken uit de regionale woondeal m.b.t. nieuw te bouwen sociale huurwoningen en middenhuur woningen in de periode tot en met 2030 te realiseren.	Gemeente	Corporatie en Huurdersorganisatie
10.	Partijen spannen zich in voor de oplevering van 50 flexwoningen en 15 sociale huurwoningen in 2024.	Gemeente en Corporatie	
11.	De gemeente ziet de corporatie als haar preferente partner bij bouw van sociale huur. Sociale huurwoningen definiëren partijen als huurwoningen: <ul style="list-style-type: none">– met een aanvangshuur tot de liberalisatiegrens;– die minimaal 25 jaar worden aangeboden met een sociale huurprijs, worden toegewezen aan de doelgroep voor sociale huurwoningen conform de Woningwet en ook aan aandachtsgroepen als uitstromers, urgenten en statushouders;– en die een kwaliteit hebben die in de corporatiesector gebruikelijk is. De gemeente borgt deze definitie in haar volkshuisvestingsprogramma en huisvestingsverordening.	Gemeente	Corporatie
12.	De gemeente betreft op basis van deze preferente positie de corporatie in het overleg met grondeigenaren. De gemeente, corporatie en grondeigenaren werken in gezamenlijk overleg per locatie uit hoe woningbouw in sociale huur of middenhuur op de betreffende locatie te realiseren.	Gemeente	Corporatie en Marktpartijen
13.	De gemeente voert een actief uitgiftebeleid, met als doel het programma sociale woningbouw te realiseren. De gemeente heeft de sociale grondprijs voor grondgebonden sociale huurwoningen ten opzichte van 2023 verhoogd naar € 17.500,-. Voor appartementen hanteert de gemeente het uitgangspunt dat voorafgaand aan de uitgifte van deze kavels een kaveltaxatie zal plaatsvinden. Partijen maken in 2024 inzichtelijk wat de impact van deze verhoging voor beiden is en wat het effect is op de afspraken uit de regionale woondeal.	Gemeente Corporatie	

14.	Partijen onderzoeken in 2024 op welke wijze woningbouwinitiatieven door ontwikkelende partijen, bij het niet overeen kunnen komen van een ontwikkelovereenkomst tussen de ontwikkelende partij en corporatie door een te hoge onrendabele top, alsnog bij kunnen dragen aan het bereiken van het gewenste nieuwbouwpercentage van 30% voor sociale huurwoningen door bijvoorbeeld de inzet van een woningbouw-/compensatiefonds.	Gemeente Corporatie	
15.	Partijen gaan in 2024 actief op zoek naar definitieve locaties voor de realisatie van de sociale- en middenhuur woningen waar nog geen definitieve locatie voor beschikbaar is.	Gemeente en Corporatie	Corporatie, gemeente en Marktpartijen
16.	Partijen zoeken, samen met bouwers en ontwikkelaars, blijvend naar mogelijkheden om de nieuwbouwplannen te intensiveren en te versnellen.	Gemeente	Corporatie en Marktpartijen
17.	Partijen stellen gezamenlijk een aanpak doorstroming op waarin een samenhangend pakket van mogelijke doorstrooinstrumenten wordt opgenomen mede in relatie tot het nieuw op te stellen huurbeleid door de corporatie.	Corporatie	Gemeente en Huurdersorganisatie
18.	Partijen brengen de verschillende te huisvesten doelgroepen (aandachtsgroepen) in beeld om zo inzicht te krijgen in de opgave voor de komende jaren.	Gemeente en Corporatie	
19.	De corporatie zet zich in om de aan de gemeente opgelegde taakstelling voor de huisvesting van statushouders te behalen.	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 voorjaars- en najaarsoverleg.	Corporatie	Gemeente
21.	De gemeente en corporatie verstrekken gezamenlijk opdracht voor het uitvoeren van een woningbehoefteonderzoek.	Gemeente Corporatie	



Betaalbaarheid

De betaalbaarheid van het wonen in zijn geheel is de afgelopen jaren veranderd. Steeds meer huishoudens, ook huishoudens met een modaal inkomen, voelen de hoge inflatie in hun portemonnee. Daarbij geldt veelal wel 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 energieprijzen de betaalbaarheid nog verder op scherp. Steeds meer mensen komen financieel in de knel. Het belang van gezamenlijke vroegsignalering en een laagdrempelige en toegankelijke aanpak van schulden wordt daarmee dusdanig groter.

Huurbeleid

De corporatie stuurt met het huurbeleid actief op de betaalbaarheid en zet maatwerk (huurbevrozing, huurgewenning, tijdelijke huurverlaging) in waar nodig.

De corporatie verhoogt, conform de Nationale Prestatieafspraken, in 2024 voor de inkomensgroepen tot € 56.422,- (prijspeil 2023)² de huur op individueel niveau met maximaal de CAO-loonontwikkeling. De huursom stijgt met maximaal de CAO-loonontwikkeling minus 0,5 procentpunt. De corporatie laat geen reguliere huurwoningen boven de liberalisatiegrens uitstijgen. De maximale huurstijging voor 2024 wordt verwacht uit te komen op 5,8% wat betekent dat op individueel niveau de huur met 5,8% en de huursom met 5,3% mag stijgen.

Voor de huurdersorganisatie van groot belang dat huurders meegenomen worden in de te maken afwegingen rondom het thema Huuraanpassing. De corporatie en huurdersorganisatie zullen hier in 2024 huurders bij betrekken.

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.

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 met een inkomen tot en met de inkomensgrenzen³ die verhuizen van een eengezinswoning naar een voor senioren gelabelde woning van de corporatie geldt seniorenkorting (het meenemen van de kale huurprijs).

² Deze bedragen worden op 1 januari 2024 geïndexeerd. De nieuwe bedragen zijn op dit moment nog niet bekend.

³ Eenpersoonshuishouden € 44.035,- en meerpersoonshuishouden € 48.625,- in de kern Ommen én € 56.422,- in de buitendorpen (prijspeil 2023)

Sociale huurwoningen moeten in basis voor 92,5% worden toegewezen aan huishoudens met een inkomen tot en met € 44.035,- (eenpersoonshuishouden, prijspeil 2023) of € 48.625,- (meerpersoonshuishouden, prijspeil 2023). Er is een vrije toewijzingsruimte van 7,5%. Partijen spreken af deze vrije toewijzingsruimte van 7,5% te verruimen naar 15%. Dit om te kunnen blijven voorzien in de behoefte in de kleine kernen waar onvoldoende mogelijkheden in de middenhuur zijn en de hogere inkomensgrens van € 56.422,- (alle huishoudens, prijspeil 2023) geldt, ten behoeve van zorg, om waar nodig maatwerk te kunnen blijven leveren én doorstromen van groot naar beter te stimuleren.

De omgeving verandert continue en hoewel het huurbeleid volop mogelijkheden biedt voor het leveren van maatwerk wil de corporatie, in het licht van alle ontwikkelingen, het huurbeleid opnieuw vormgeven in 2024. Dit wil de corporatie in co-creatie oppakken met gemeente, huurdersorganisatie, zorgpartijen en andere maatschappelijke partners.

Vroegsignalering en preventie

De corporatie zet in op vroegsignalering en curatief huurincasso. Het doel is te voorkomen dat betalingsachterstanden oplopen en zich ontwikkelen tot een problematische schuldsituatie. Partijen onderstrepen het belang van samenwerking, het elkaar weten vinden én het maken van duidelijke werkafspraken met als doel het terugdringen van schulden. Als gemene deler werken we samen vanuit het uitgangspunt dat er in principe geen ontruiming op sec een financiële grondslag plaatsvinden.

Om te zorgen voor een verregaande en vroegtijdige aanpak van schuldenproblematiek wil de corporatie samen met de gemeente de voorzieningenwijzer implementeren. De voorzieningenwijzer kan een bijdrage leveren aan het bewust maken van mogelijke regelingen en helpt de inwoner de (woon)lasten betaalbaar te houden. Het helpt 'de maatschappij' te vereenvoudigen voor de inwoners van de gemeente Ommen die dat nodig hebben.

Partijen willen naast implementatie van de voorzieningenwijzer inzetten op voorlichting en bewustwording om (energie)armoede terug te dringen en hulp bij schulden laagdrempeliger en toegankelijker te maken. Hierbij is het belangrijk gebruik te maken van de expertise van onze maatschappelijke partners.

Bestrijding energiearmoede

Hoe de energierekening er vanaf 1 januari 2024 uit gaat zien is nog niet goed in te schatten. Factoren die in ieder geval impact zullen hebben zijn het verdwijnen van het energieplafond vanaf 1 januari 2024 en de verhoging van de netbeheerkosten en energiebelasting. De ontwikkelingen in de wereld om ons heen en de temperatuur in de komende winter zullen een nog niet te bepalen effect hebben op de uiteindelijke energieprijzen wat deze op dit moment slecht te voorspellen en erg onzeker maakt.

Een groot aantal huishoudens kon de afgelopen jaren al moeizaam hun energierekening betalen. Volgens cijfers van TNO is in 2022 al bij 6,3% van de huishoudens in Ommen⁴ sprake van energiearmoede. 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 ook voor woningen met een B-label de energielasten op. De betaalbaarheid én de klimaatdoelstellingen vergroten de urgentie om de woningvoorraad versneld te verduurzamen.

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.

Woonlastenverlaging via verduurzaming

Door investeringen in duurzaamheid levert de corporatie een bijdrage aan de betaalbaarheid van de woonlasten voor haar bewoners. De duurzaamheidsmaatregelen die de corporatie doorvoert worden uitgevoerd zonder huurverhoging, tenzij de energieverlaging dusdanig is dat de betaalbaarheid daarmee niet in het geding komt.

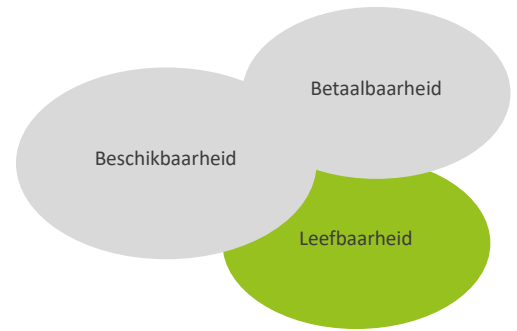
Het grootste deel van het bezit van de corporatie is reeds verduurzaamd. De corporatie is gestart met het plaatsen van zonnepanelen en streeft ernaar alle woningen te voorzien van zonnepanelen in 2025. De realisatie van deze ambitie is afhankelijk van de vrijwillige deelname van de huurders en fysieke mogelijkheden van de woningen. Door het versneld uitrollen van de plaatsing van zonnepanelen pakt de corporatie energiearmoede aan.

In 2030 heeft het totale woningbezit van de corporatie gemiddeld minimaal label A, geen E-,F- of G-labels, is 20% aardgasvrij en 30% toekomstklaar geïsoleerd. De volgende stap is CO2-neutraal in 2050. Hierbij ligt de focus op realisme en maatregelen vanuit het 'no regret' principe. In lijn met de afspraken uit het Klimaatakkoord is door de gemeente een Transitievisie Warmte (TVW) vastgesteld. Hierin is aangegeven op welke manier op termijn aardgas, voor het verwarmen van woningen, tapwater en koken, zal worden vervangen door een duurzaam alternatief. De gemeente heeft de regie in de uitvoering van de TVW en zal ten behoeve van de wijkuitvoeringsplannen nadere afspraken maken met de corporatie.

⁴ [TNO Energiearmoede kaart Nederland](#)

Afspraken thema Betaalbaarheid

Nr.	PRESTATIEAFSPRAKEN THEMA BETAALBAARHEID 2024	Initiatief	Betrokken partijen
22.	De corporatie stelt in co-creatie met huurdersorganisatie, huurders, gemeente en maatschappelijke partners een nieuw huurbeleid op.	Corporatie	Huurdersorganisatie en Gemeente
23.	De corporatie labelt in 2024-2025 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
24.	De corporatie zet de vrije toewijzingsruimte (15%) mede in voor het bevorderen van de doorstroom van senioren van een eengezinswoning naar een voor senioren gelabelde woning.	Corporatie	Huurdersorganisatie en Gemeente
25.	De corporatie en gemeente zetten gezamenlijk in op het implementeren van de Voorzieningswijzer met als doel de bewustwording te vergroten en de (woon)lasten waar mogelijk terug te dringen.	Corporatie en Gemeente	Huurdersorganisatie
26.	Partijen zetten in op voorlichting en bewustwording om (energie)armoede terug te dringen en hulp bij schulden laagdrempeliger en toegankelijker te maken. Om (oplopende) betalingsproblematiek te voorkomen zetten partijen in op Vroegsignalering.	Gemeente	Corporatie en Huurdersorganisatie
27.	Als gemene deler werken partijen samen vanuit het uitgangspunt dat er in principe geen ontruiming op sec een financiële grondslag plaatsvinden.	Corporatie Gemeente	Huurdersorganisatie



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 waar mensen uit verschillende sociale klassen, achtergrond, leeftijd etcetera wonen en elkaar ontmoeten is het uitgangspunt. Hierdoor ontstaat er voldoende draag- en veerkracht om prettig met elkaar te wonen.

De corporatie ondersteunt huurders om hun woonomgeving veiliger, socialer, mooier of schoner te maken via de campagne 'Verrijk je Wijk'. Daarnaast worden vier leefbaarheidsthema's nader uitgewerkt. In 2023 is hiermee deels gestart. Het betreft de thema's Tuinen en Achterpaden, Veiligheid zoals mobiele camerabeveiliging, aanpak overlast via Buurtbemiddeling en de geluidskoffer en Zachte landing in de wijk.

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 kan de leefbaarheid onder druk komen te staan.

Ouderen

Vanuit het Rijk ligt er een opgave om als corporaties tot en met 2030 20.000 zorggeschikte en 40.000 geclusterde woningen te realiseren. Voor West-Overijssel betekent dit dat er 1.170 zorggeschikte woningen, 1.800 geclusterde woningen en 3.600 nultredenwoningen moeten worden gerealiseerd. Uit de regionale analyse en update van de monitor Gezond Wonen komt een andere verdeling. Er ligt vanuit de vraagontwikkeling een grotere behoefte bij het geclusterd wonen. De aantallen op gemeenteniveau volgen vanuit de regionale woonzorgvisie en deze is in het voorjaar van 2024 gereed. Bij de doorvertaling naar de lokale woonzorgvisie wordt de corporatie, samen met relevante zorgpartijen, betrokken.

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 kwetsbare groepen, de zogenoemde aandachtsgroepen⁵, passend te huisvesten. 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.

⁵ Onder aandachtsgroepen verstaan we – naast ouderen - uitstromers uit een instelling (o.a. beschermd wonen, GGZ, Jeugdzorg, detentie en forensische zorg), stoppende sekswerkers, mantelzorgverleners- en ontvangers, mensen met een lichamelijke, verstandelijke of zintuiglijke beperking of psychische kwetsbaarheid, medisch urgenten en ernstig chronisch zieken, (dreigend) dak- en thuislozen, arbeidsmigranten, studenten, woonwagenbewoners en statushouders.

Op basis van de nationale prestatieafspraken en de regionale woondeal wordt door de gemeente in 2024 een woonzorgvisie opgesteld. Dit in nauwe samenwerking met de corporatie. In de woonzorgvisie wordt de complexe opgave geschetst waar de gemeente voor staat en wordt de routekaart uitgestippeld die de gemeente samen met haar partners op het gebied van wonen, welzijn en zorg voor zich ziet. Naast de woonzorgvisie werkt de gemeente aan een Woonzorgwijzer waarbij in beeld wordt gebracht waar inwoners met een bepaalde aandoening wonen en welke beperkingen zij mogelijk ervaren.

Beschermd Thuis

Binnen beschermd wonen is 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). Om deze beweging te faciliteren is het voorhanden hebben van meer kleinschalige woonvormen en de ombouw van grotere residentiële instellingen naar kleinschalige woonvormen gewenst. Bij deze woonvormen is het leveren van ambulante zorg belangrijk. Voor het laten slagen van de decentralisatie van Beschermd Wonen en daarmee het wonen in de wijk is veelal goede ondersteuning en een organisatie-overstijgende samenwerking nodig. Partijen maken in 2024 verdere afspraken over de ondersteuning en het aantal woningen dat nodig is voor de huisvesting van inwoners die een Beschermd Thuis omgeving nodig hebben vanuit de opgestelde woonzorgvisie.

Housing First

In 2021 is het convenant Housing First gesloten voor de huisvesting, ondersteuning en begeleiding van dak- en thuisloze mensen.⁶ In 2024 loopt het huidige convenant af. Gemeente en corporatie zetten zich met de andere betrokken partijen in voor een vervolg.

Maatschappelijke Opvang

De jaarlijkse bijdrage aan de regionale opvangvoorzieningen van Kadera en De Herberg blijven in 2024 doorlopen.

Statushouders, AMV's en Oekraïense vluchtelingen

De taakstelling voor de huisvesting van statushouders blijft onverminderd hoog. De verdubbelde opgave tot huisvesting vanuit het ministerie voor dit jaar zal naar verwachting de komende jaren worden doorgezet. De corporatie blijft zich inzetten voor het huisvesten van statushouders. De gemeente faciliteert vanaf eind 2022 de huisvesting van 48 alleenstaande minderjarige vreemdelingen (amv's) in een noodopvang. De gemeente is voornemens om ongeveer de helft van deze bewoners, na het verkrijgen van een status, in de gemeente te huisvesten. De corporatie, gemeente en Nidos (als voogdijinstelling voor de alleenstaande minderjarige vreemdelingen) onderzoeken de mogelijkheden voor het (her)huisvesten van deze doelgroep.

⁶ Het convenant Housing First wordt in 2023 geëvalueerd en op basis van de evaluatie naar verwachting verlengd.

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 met elkaar te zoeken naar alternatieve huisvestingsopties. De corporatie hanteert op dit moment een 'signaleringsgrens' bij toewijzing aan statushouders van 15% van de door mutatie vrijgekomen woningen in een wijk. Door de blijvend hoge taakstelling is op wijkniveau deze grens snel bereikt wat het in gezamenlijkheid uitkijken naar andere huisvestingsopties noodzakelijk maakt.

Door de voortdurende oorlog in Oekraïne kunnen Oekraïense vluchtelingen voorlopig nog niet terug naar hun vaderland. Rekening dient te worden gehouden met een opvang en woonruimtevrage naar zelfstandige woningen van enkele jaren. Een woonvraag die extra druk oplevert op de sociale huurwoningmarkt.

Urgenten en spoedzoekers

Voor woningzoekenden die nog maar kort ingeschreven staan en weinig inschrijfduur hebben opgebouwd biedt de corporatie, door aansluiting bij de Woningzoeker, woningen in de spoedmodule aan. Reageert de woningzoekende volop op de woningen die aangeboden worden in de spoedmodule en is er sprake van een urgente situatie dan zijn er regelingen die mogelijkheden bieden voor het versneld in aanmerking komen voor woonruimte.

Vanuit de wet regie op de volkshuisvesting moeten gemeenten, na inwerkingtreding van deze wet, beschikken over een huisvestingsverordening voor in elk geval urgent-woningzoekenden: de 'urgentieverordening'. In de urgentieverordening regelt de gemeente urgenties voor een aantal aandachtsgroepen. Zij komen met (absolute) voorrang in aanmerking voor vrijkomende sociale huurwoningen. Vanuit de regionale opgave vanuit het wonen en zorg en het gezamenlijke woonruimteverdeelsysteem van de sociale huurwoningen is een regionale afstemming belangrijk.

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

Nr.	PRESTATIEAFSPRAKEN THEMA LEEFBAARHEID 2024	Initiatief	Betrokken partijen
28.	Partijen analyseren in 2024 de woon-, zorg- en ondersteuningsbehoefte van aandachtsgroepen in de eigen gemeente mede aan de hand van het uit te voeren woningbehoefteonderzoek.	Gemeente Corporatie	Huurdersorganisatie Zorgpartijen
29.	De gemeente stelt in 2024 een woonzorgvisie op over de huisvesting van aandachtsgroepen en betreft de corporaties daarbij. Onderdelen hiervan zijn o.a. een Routekaart en Woonzorgwijzer.	Gemeente	Corporatie
30.	De corporatie en gemeente zoeken voor de huisvesting van statushouders, en specifiek voor de te huisvesten AMV's, naar alternatieve huisvestingsopties (zoals flexwonen, nieuwbouw, kamerbewoning, KWG en KWE's e.d.)	Gemeente en Corporatie	
31.	In de periode 2024-2026 wil de corporatie 20 reguliere woningen geschikt maken voor senioren en huurders met een fysieke beperking.	Corporatie	Gemeente, huurdersorganisatie
32.	De huurdersorganisatie zet zich in samenwerking met de corporatie en gemeente in voor vergroening van tuinen door voorlichting, bewustwording en acties.	Huurdersorga nissatie	Corporatie Gemeente
33.	De corporatie blijft inzetten op het betrekken van huurders bij beleidsvorming door nieuwe c.q. andere huurdersparticipatievormen.	Corporatie	Huurdersorganisatie

Ondertekening prestatieafspraken 2024

Partijen verklaren - na goedkeuring door het college van burgemeester en wethouders - te zijn overeengekomen hetgeen in deze prestatieafspraken 2024 is verwoord.

Deze overeenkomst kan worden aangehaald als 'Prestatieafspraken Wonen Ommen 2024'.

Aldus in drievoud opgemaakt en getekend op 6 december 2023 te Ommen

Gemeente Ommen

Mevrouw A. van den Nieuwboer
Wethouder

Woningstichting Vechtdal Wonen

De heer M. Rink
Directeur-bestuurder

Huurdersorganisatie Vechtdal

De heer R.C.W. Moison
Voorzitter

Bijlage 1: Projectenoverzicht

Locatie	Aantal won.	verwachte startjaar	(verwachte) opleverjaar	status
Reeds opgeleverde woningen 2022/2023	30		2022-2023	Opgeleverd
Flexwoningen	50	2024	2024-2025	In voorbereiding
Sociale huurwoningen in Ommen	15	2024	2024	In voorbereiding
Sociale huurwoningen in Ommen	18+25	2024	2025	Ontwerpfase/ definitiefase
Middenhuur woningen in Ommen	5	2024	2025	Ontwerpfase/ definitiefase
Sociale huurwoningen in Beerzerveld	12	2024	2025	Initiatiefase / haalbaarheidsfase
Sociale huurwoningen in Ommen	8	2024	2025	Initiatiefase / haalbaarheidsfase
Sociale huurwoningen in Ommen	11	2025	2026	Initiatiefase / haalbaarheidsfase
Wens sociale huurwoningen in Ommen *	25+16+8	2025	2026	wens
Wens middenhuur woningen in Ommen*	6	2025	2026	wens
Wens sociale huurwoningen in Lemele *	15	2025-2026	2026-2027	wens
Wens sociale huurwoningen in Ommen *	227	2027-2030	2027-2023	wens
Wens middenhuur woningen in Ommen*	14	2025-2030	2025-2030	wens
Totale realisatie sociale en middenhuur woningen 2022-2030	485			

* Locatie is in verkenningsfase. Contractering nog niet afgerond. Na aankoop wordt locatie openbaar.