

# Prestatieafspraken Wonen Ommen 2025

### **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 2025;
- 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 gelijkwaardig blijft aan de hoge opgave in 2023 met circa 40 statushouders per jaar;
- dat, partijen erkennen een gezamenlijke verantwoordelijkheid te hebben om in de huisvesting van statushouders te voorzien, de corporatie in Ommen primair voorziet in deze huisvesting en partijen hierover nadere afspraken maken;
- per niet-gerealiseerde prestatieafpraak is de wenselijkheid van uitvoering in 2025 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 2025 de volgende prestatieafspraken met elkaar te sluiten:

## Procesafspraken

Nr.	PROCESAFSPRAKEN 2024-2025	Initiatief	Betrokken partijen	Wanneer
1.	Opstellen Prestatieafspraken 2025	Corporatie	Gemeente en huurdersorganisatie	Tot begin december 2024
2.	Definitief maken van prestatieafspraken.	Corporatie	Gemeente en huurdersorganisatie	Begin december 2024
3.	Tekenen prestatieafspraken.	Gemeente	Gemeente en huurdersorganisatie	Voor 15 december 2024
4.	Publiceren prestatieafspraken op website Vechtdal Wonen.	Corporatie	-	Voor 15 december 2024
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 2024, voortgang delen aan de hand van de resultaten van 2025, bepalen actuele thema's en onderwerpen voor de prestatieafspraken 2026 en het inventariseren van noodzakelijke gegevens voor het uitbrengen van het bod.	Corporatie	Gemeente en huurdersorganisatie	Voor 1 april 2025
7.	Uitbrengen bod met concept-prestatieafspraken.	Corporatie	Gemeente en huurdersorganisatie	Voor 1 juli 2025
8.	Partijen voeren een risico evaluatie uit met name gericht op de nieuwbouwopgave en stellen een risicobeheersingssystematiek op.	Corporatie en Gemeente		Voor 1 juli 2025

# 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%<sup>1</sup> bedraagt. Door de bestaande sociale woningvoorraad in stand te houden en nieuwbouw toe te voegen vergroten we het aanbod.

## Preferente partner

De gemeente ziet de corporatie als haar preferente partner bij bouw van sociale huur. Sociale huurwoningen definiëren partijen als huurwoningen:

- 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.

## Nieuwbouw

Om de woningnood tegen te gaan, het woningtekort in te lopen en te kunnen voorzien in de grote vraag willen partijen zich inspannen om de afspraken uit de regionale woondeal met betrekking tot nieuw te bouwen sociale huurwoningen en middenhuur woningen in de periode tot en met 2030 te realiseren.

De corporatie wil 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 Addendum Woonvisie Ommen van november 2023 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.

---

<sup>1</sup> Landelijk register 28%

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. Partijen zoeken, samen met bouwers en ontwikkelaars, blijvend naar mogelijkheden om de nieuwbouwplannen te intensiveren en te versnellen.

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 de periode 2022-2024 zijn door de corporatie 33 sociale huurwoningen gerealiseerd. Voor ongeveer 55 van de doelstelling van de 485 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 totale woningbouwopgave en de planning zal continu gemonitord worden. Als 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 de periode 2022/2024 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 tot 2030 nog een toevoeging van ongeveer 100 middenhuur woningen gepland (dit aantal is gemeentebreed en niet alleen voor de corporatie). De corporatie heeft met succes eerder woningen in de middenhuur in Ommen gerealiseerd in combinatie met de bouw van sociale huurwoningen. Belemmering voor het realiseren van woningen in de middenhuur is de bestaande regelgeving en financiering ervan. Middenhuur woningen hebben een feitelijke huur boven de liberaliseringsgrens en horen daarbij niet tot de kerntaak (dienst van openbaar belang – DAEB) van een corporatie.

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 2024-2025 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. Gemeente en corporatie hebben nadere afspraken gemaakt over beschikbaarheid van grond, subsidie en realisering.

## **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 woonruimteverdeelpplatform (De Woningzoeker) waarbij tweederde via de

wensmodule (op volgorde van inschrijfduur) en één-derde 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 2025	Initiatief	Betrokken partijen
9.	Partijen spannen zich in om 50 flexwoningen en 8 sociale huurwoningen op te leveren in 2025*.	Gemeente en Corporatie	
10.	De gemeente betreft op basis van de 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.  We maken inzichtelijk hoeveel andere grondeigenaren zich melden en verbinden met Vechtdal Wonen. In 2025 verbinden we deze inzichten vanuit afspraken Woondeal en maken we inzichtelijk hoeveel meldingen leiden tot concrete projecten.	Gemeente	Corporatie en Marktpartijen

11.	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.	Gemeente Corporatie	
12.	Partijen blijven in 2025 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
13.	Doorstroom is een woningmarkt breed vraagstuk, ook vanuit koopwoningen. Vanuit gemeente wordt breed gekeken hoe deze doorstroom verloopt. De corporatie draagt onder andere bij vanuit een nieuw huurbeleid en als betrokken gesprekspartner.	Gemeente	Corporatie en Huurlersorganisatie
14.	Partijen maken afspraken over het huisvesten van aandachtsgroepen. Deze afspraken worden meegenomen in het programma van onder andere de gemeente (denk aan bijvoorbeeld Housing First, Statushouders en Beschermd Thuis). Partijen pakken uitdagingen samen op. (Zie projectenoverzicht ten opzichte van de uitdaging die er ligt)	Gemeente en Corporatie	
15.	De corporatie zet zich in om de aan de gemeente opgelegde taakstelling voor de huisvesting van statushouders te behalen. Door de ontwikkelingen rondom de taakstelling intensiveren we het gezamenlijke overleg om tot concrete werkafspraken te komen voor voldoende mogelijkheden en doorstroom en daarmee realisatie van de taakstelling.	Corporatie	Gemeente
16.	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



# 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 overweegt, conform de Nationale Prestatieafspraken, in 2025 voor de inkomensgroepen tot € 61.116,- (prijspeil 2024)<sup>2</sup> 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 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 Huurdersorganisatie Vechtdal is het juist in het belang van de huurders dat zij via de huurdersorganisatie worden betrokken bij de totstandkoming van huuraanpassingen.

Bij mutatie worden de huurprijzen aangepast conform de prijs-kwaliteitsverhouding. In basis hanteert de corporatie een streefhuur van gemiddeld 70% van de maximaal toegestane huur. Daarnaast wordt de betaalbaarheid bij mutatie ook gekoppeld aan de bewoners via een zogenaamd doelgericht- en gedifferentieerd huurbeleid. 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 (€ 454,47, prijspeil 2024). Voor senioren met een inkomen tot en met de inkomensgrenzen<sup>3</sup> die verhuizen van een eengezinswoning naar een voor senioren gelabelde woning van de corporatie geldt seniorenkorting (het meenemen van de kale huurprijs).

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

<sup>3</sup> 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 € 47.669,- (eenpersoonshuishouden, prijspeil 2024) of € 52.671,- (meerpersoonshuishouden, prijspeil 2024). 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 € 61.116,- (alle huishoudens, prijspeil 2024) geldt, ten behoeve van zorg, om waar nodig maatwerk te kunnen blijven leveren én doorstroom van groot naar beter te stimuleren.

De omgeving verandert continu 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 2024-2025. 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 enkel 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 helpt om eenvoudig alle lokale regelingen en landelijke toeslagen te vinden én aan te vragen. Zo wordt bewustwording onder inwoners gecreëerd over mogelijke regelingen en helpt het 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**

Een groot aantal huishoudens kon de afgelopen jaren al moeizaam hun energierekening betalen. Volgens cijfers van TNO is in 2023 bij 3,5% van de huishoudens in Ommen<sup>4</sup> sprake van energiearmoede (Laag inkomen met óf hoge energierekening óf een woning met een lage energetische kwaliteit). Een 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

---

<sup>4</sup> [www.energiearmoede.tno.nl](http://www.energiearmoede.tno.nl)

bezit van de corporatie heeft gemiddeld een gunstig energielabel. Daarmee is het bezit 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. Daartoe werken Vechtdal Wonen en gemeente Ommen samen bij de inzet van energiecoaches die gratis advies geven. Ook zet gemeente Ommen haar Klussendienst in om kleine maatregelen in woningen te kunnen uitvoeren.

### **Woonlastenverlaging via verduurzaming**

Door investeringen in duurzaamheid levert de corporatie een bijdrage aan de betaalbaarheid van de woonlasten voor haar bewoners. Isolatiemaatregelen 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 lijn met de afspraken uit het Klimaatakkoord is door gemeente Ommen 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 stemt deze af met de corporatie. In navolging van de TVW leggen alle gemeenten uiterlijk eind 2026 in een warmteprogramma vast welke wijken, buurten en dorpskernen voor 2035 van het aardgas afgaan en hoe. Gemeente Ommen stemt het warmteprogramma af met de corporatie.

In het Klimaatakkoord is afgesproken dat tot en met 2030 1,5 miljoen bestaande woningen via de wijkgerichte aanpak verduurzaamd worden. Corporaties zijn verantwoordelijk voor hun deel hiervan. De wijkgerichte aanpak vindt plaats onder regie van gemeenten, en steunt in belangrijke mate op de Transitievisie Warmte die elke gemeente sinds 2021 heeft. De Transitievisie Warmte, of het warmteprogramma, beschrijft welke alternatieve warmtebronnen ingezet worden in welke wijken, en in welk tempo wijken van het aardgas af gaan. Gemeenten zijn hierbij in eerste instantie aan zet zijn voor het draagvlak voor aardgasvrije wijken bij alle inwoners.

Corporaties delen met gemeenten actief hun kennis over het bereiken van draagvlak

Op dit moment loopt er een onderzoek om in de wijk Dante Zuid een warmtenet te realiseren. Daar waar dit haalbaar is wil de corporatie actief hierin participeren door haar bezit hier ook op aan te sluiten wanneer dit warmtenet wordt gerealiseerd.

## Afspraken thema Betaalbaarheid

Nr.	PRESTATIEAFSPRAKEN THEMA BETAALBAARHEID 2025	Initiatief	Betrokken partijen
17.	De corporatie implementeert het nieuwe huurbeleid.	Corporatie	Huurdersorganisatie en Gemeente
18.	De gemeente voert een woonbehoefteonderzoek uit waarbij als uitkomst woonbehoefte voor jongeren in beeld is gebracht. Voorlopig labelt de corporatie in 2025 circa 25 bestaande woningen en/of woonmogelijkheden voor jongeren onder de 28 jaar, om de toegang voor hen te verbeteren. Dit zijn woningen tussen de kwaliteitsgrens en eerste aftoppingsgrens eventueel met huurgewinning.	Corporatie	Gemeente
19.	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
20.	De corporatie en gemeente zetten gezamenlijk in op het implementeren van de Voorzieningenwijzer in 2025 met als doel de bewustwording te vergroten en de (woon-)lasten waar mogelijk terug te dringen.	Corporatie en Gemeente	Huurdersorganisatie
21.	Partijen zetten in op het laagdrempeliger en toegankelijker maken van voorzieningen en de mogelijkheden van hulp bij het aanvragen hiervan. Daarnaast blijven we actief inzetten op Vroegsignalering door het voortzetten van de werkwijze zoals deze tussen gemeenten en corporatie zijn afgesproken. Jaarlijks wordt de inzet op Vroegsignalering met de partijen geëvalueerd. Verder werken partijen samen binnen het netwerk van de Ontwikkelgroep Armoede.	Gemeente	Corporatie en Huurdersorganisatie
22.	Als gemene deler werken partijen samen vanuit het uitgangspunt dat er in principe geen ontruiming op sec een financiële grondslag plaatsvinden.	Corporatie en Gemeente	Huurdersorganisatie
23.	Alle gemeenten leggen uiterlijk eind 2026 in een warmteprogramma vast welke wijken, buurten en dorpskernen	Gemeente	Corporatie

	voor 2035 van het aardgas afgaan en hoe, als opvolger van de Transitievisie Warmte en Wijkuitvoeringsplannen. Gemeente Ommen betreft de corporatie bij het opstellen van het warmteprogramma.		
<b>24.</b>	Gemeente Ommen is in eerste instantie aan zet zijn voor het draagvlak voor aardgasvrije wijken bij alle inwoners. Corporatie deelt met gemeenten actief haar kennis ten behoeve van het bereiken van draagvlak.	Gemeente	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 waar mensen uit verschillende sociale klassen, achtergrond en leeftijd wonen en elkaar ontmoeten is het uitgangspunt. Hierdoor ontstaat er voldoende draag- en veerkracht om prettig met elkaar te wonen.**

Om bij te dragen aan deze visie wordt ingezet op vier leefbaarheidsthema's.

- Groenprojecten waaronder de achterpadenactie.
- De aanpak van overlast via buurtbemiddeling en de inzet van de geluidskoffer. Bewonersparticipatie stimuleren we met 'Vechtdal Wonen op Pad' en de campagne 'Verrijk je Wijk', waarbij huurders worden ondersteund om hun woonomgeving, veiliger, socialer, mooier of schoner te maken.
- Daarnaast organiseren we een participatieproject in een specifieke buurt om te peilen hoe het wonen wordt ervaren en wat er speelt in de buurt.
- Tenslotte wordt ingezet op een 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 nul-treden-woningen 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. 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 aandachtsgroepen<sup>5</sup>, passend te huisvesten. Partijen zorgen gezamenlijk voor voldoende betaalbare woningen

<sup>5</sup> 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.

voor alle aandachtsgroepen. Met een evenwichtige verdeling over de buurten en wijken binnen de gemeente en met de juiste zorg, ondersteuning en begeleiding.

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 (HF) afgesloten voor de huisvesting, ondersteuning en begeleiding voor dak- en thuislozen. In 2024 is het huidige convenant afgelopen. Betrokken partijen, inclusief gemeente en corporatie, concluderen dat de aanpak HF werkt om cliënten een langdurige en stabiele woonplek te kunnen geven, om zo onder begeleiding te werken aan herstel. Het structureel inbedden in het zorgaanbod is nog niet gerealiseerd. In december 2024 staat de evaluatie van het convenant HF ingepland. Samen met de ontwikkelingen van het Nationaal Actieplan Dakloosheid, de beweging van Beschermd Wonen naar Beschermd Thuis en de regionale ontwikkelingen voor HF (jongeren) vinden we als partijen het wenselijk om hier verdere afspraken met elkaar over te maken voor de lokale borging van HF. Dit doen we vanuit de evaluatie en mogelijk verdere gesprek om lering te halen uit ervaringen opgedaan vanaf 2021. In het voorjaar van 2025 maken we concrete afspraken.

#### *Maatschappelijke Opvang*

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

### *Statushouders, AMV'ers 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 met 40 statushouders per jaar. De corporatie blijft zich inzetten voor het huisvesten van statushouders. De gemeente faciliteert vanaf eind 2022 de huisvesting van 48 alleenstaande minderjarige vreemdelingen (AMV'ers) in een noodopvang. Deze jongeren zijn inmiddels statushouders en zijn voor het grootste gedeelte inmiddels meerderjarig. In overleg met Nidos (de voogdijinstelling voor de alleenstaande minderjarige vreemdelingen) is besloten tijdelijk voor een periode van maximaal 3 jaar een deel van jongeren verlengde opvang te bieden in twee groepsaccommodaties in Ommen. De gemeente heeft aangegeven dat 21 jongeren na het verkrijgen van een status, zich permanent in de gemeente kunnen huisvesten. De corporatie, gemeente en Nidos onderzoeken de mogelijkheden voor het permanent (her)huisvesten van deze doelgroep. Voor 2 jonge statushouders is in 2024 woonruimte gevonden waar door middel van woningdeling huisvesting wordt geboden. Het is een uitzondering dat woningen van Vechtdal Wonen geschikt te maken zijn voor woningdeling. Het woningbezit van de corporatie bestaat hoofdzakelijk uit gezinswoningen. Deze zijn minder eenvoudig te delen. Daar waar woningen vrijkomen en geschikt te maken zijn voor kamerverhuur en/of woningdeling zet de corporatie zich in deze aan te bieden aan deze doelgroep. Bijkomend aspect bij de integratie van deze 21 jongeren in Ommen is dat er veelal sprake is van nareizigers. Familieleden die in land van herkomst, of soms al in AZC centra, wachten op gezinshereniging. De uitdaging is dan om vrijkomende geschikte huurwoningen te koppelen aan deze groep. Gemeente en corporatie zullen in nauw overleg zich inspannen tot (her-)huisvesting van deze groep jonge statushouders en hun nareizigers.

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. Er moet rekening 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.

Gemeente en corporatie hebben het voornemen om in 2025 actief buurtbemiddeling te gaan inzetten.

Onderzocht wordt of buurtbemiddeling in Ommen, in een nieuw op te zetten organisatie, duurzaam kan worden ondergebracht. Dit in samenwerking met een welzijnsorganisatie. In eerste aanleg wordt rekening gehouden met het behandelen van 2 à 3 casussen per jaar.

### **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 lunchwandeling.

## Afspraken thema Leefbaarheid

Nr.	PRESTATIEAFSPRAKEN THEMA LEEFBAARHEID 2025	Initiatief	Betrokken partijen
25.	De gemeente stelt in 2024 – 2025 een woonzorgvisie op over de huisvesting van aandachtsgroepen en betreft de corporaties daarbij qua inhoud en proces. Onderdelen hiervan zijn o.a. een Routekaart en Woonzorgwijzer.	Gemeente	Corporatie
26.	De corporatie en gemeente richten zich in de huisvesting van statushouders voornamelijk op de jonge statushouders en hun nareizigers. Hierbij zullen alternatieve huisvestingsopties (zoals bijvoorbeeld flexwonen, nieuwbouw, kamerbewoning/woningdeling aan bod komen.	Gemeente en Corporatie	
27.	In de periode 2024-2026 wil de corporatie 20 reguliere woningen geschikt maken voor senioren en huurders met een fysieke beperking.	Corporatie	Gemeente, huurdersorganisatie
28.	De huurdersorganisatie blijft zich in samenwerking met de corporatie en gemeente inzetten voor vergroening van tuinen door voorlichting, bewustwording en acties.	Huurdersorganisatie	Corporatie Gemeente
29.	De corporatie blijft inzetten op het betrekken van huurders bij beleidsvorming door nieuwe c.q. andere huurdersparticipatievormen.	Corporatie	Huurdersorganisatie
30	Partijen kijken gezamenlijk welke impact aanpassingen hebben in de gemeente. Denk hierbij aan bijvoorbeeld woningen geschikt maken van reguliere woningen voor senioren. Naast geschikt maken van de woning is het belangrijk dat de omgeving voldoet aan verwachtingen/voorzieningen.	Gemeente Corporatie	Huurdersorganisatie
31.	Om het fundament wonen na beëindiging van het convenant te borgen spreken corporatie en gemeente af dat gemeente ernaar streeft om de begeleiding, vanuit	Gemeente	Corporatie Betrokken zorgpartners (Limor,

	het convenant Housing First, van aangesloten partijen voort te zetten. In het voorjaar 2025 maken partijen hier concrete afspraken over. Corporatie zal 2 woningen op jaarbasis voor deze doelgroep beschikbaar stellen.		Leger des Heils, RIBW)
--	--	--	---------------------------

# Ondertekening Prestatieafspraken 2025

Partijen verklaren - na goedkeuring door het college van burgemeester en wethouders - te zijn overeengekomen hetgeen in deze prestatieafspraken 2025 is verwoord.

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

Aldus in drievoud opgemaakt en getekend op 6 december 2024 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 sociale huurwoningen 2022/2024	33			Opgeleverd
Reeds opgeleverde middenhuur woningen 2022/2024	12			Opgeleverd
Flexwoningen	50	2024	2025	17 in opdracht
Sociale huurwoningen in Ommen	8	2024	2025	Opdrachtfase
Sociale huurwoningen in Ommen	16+25+ 11+14	2025	2026	Ontwerpfase/ definitiefase
Middenhuur woningen in Ommen	5	2025	2026	Ontwerpfase/ definitiefase
Sociale huurwoningen in Ommen	15+8	2025	2026	Initiatieffase / haalbaarheidsfase
Sociale huurwoningen in Beerzerveld	10	2025	2026	Initiatieffase / haalbaarheidsfase
Sociale huurwoningen in Lemele *	8	2025	2026	Initiatieffase / haalbaarheidsfase
Wens sociale huurwoningen in Ommen *	25+17	2026	2027	wens
Wens middenhuur woningen in Ommen*	6+9	2026	2027	wens
Wens sociale huurwoningen in Lemele *	7	2026	2027	wens
Wens sociale huurwoningen in Ommen *	206	2027-2030	2027-2030	wens
<b>Totale realisatie sociale en middenhuur woningen 2022-2030</b>	<b>485</b>			

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