

# Prestatieafspraken Wonen Hardenberg 2024

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 2024;
- 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 2024, het aantal prestatieafspraken afneemt en de gemaakte prestatieafspraken voor 2024 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;
- dat, de corporatie is overgaan van een Vechtdalbreed woonruimteverdeelsysteem 'Thuisreffer' naar een regionaal woonruimteverdelingsplatform 'De Woningzoeker';
- dat de integrale woonzorgvisie met onderliggend woningbehoefteonderzoek in 2024 wordt opgeleverd en de uitkomsten hiervan meegenomen worden in de prestatieafspraken 2025;
- 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);

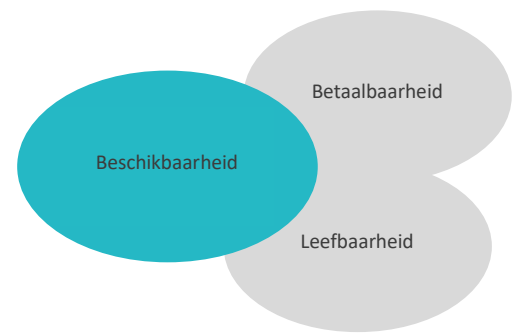
**Komen overeen:**

- voor 2024 de volgende prestatieafspraken met elkaar te sluiten:

# Procesafspraken

Nr.	PROCESAFSPRAKEN 2023-2024	Initiatief	Betrokken partijen	Wanneer
1.	Opstellen prestatieafspraken 2024	Corporatie	Gemeente Huurdersorganisatie	Tot begin december 2023
2.	Definitief maken van prestatieafspraken.	Corporatie	Gemeente Huurdersorganisatie	Begin december 2023
3.	Tekenen prestatieafspraken.	Gemeente	Gemeente Huurdersorganisatie	Voor 15 december 2023
4.	Publiceren prestatieafspraken op website Vechtdal Wonen.	Corporatie	-	Voor 15 december 2023
5.	Partijen stellen in 2024 meerjarige samenwerkingsafspraken op die de basis vormen voor de daaropvolgende jaarlijkse prestatieafspraken vanuit een prioritair thema.	Corporatie	Gemeente Huurdersorganisatie	In 2024
6.	Partijen overleggen eens per kwartaal over de voortgang van de uitvoering van de prestatieafspraken. Partijen zetten een monitoringssysteem op en maken meerjarig inzichtelijk wat de impact en het resultaat is van de ingezette maatregelen en (meerjarige) prestatieafspraken en in hoeverre we al dan niet moeten bijsturen om de doelen te bereiken.	Corporatie	Gemeente Huurdersorganisatie	Per kwartaal
7.	Corporatie deelt halfjaarlijks een rapportage over de woonruimteverdeling met inzicht in slaagkans en wachttijden	Corporatie	Gemeente Huurdersorganisatie	Per halfjaar
8.	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 Huurdersorganisatie	Voor 1 april 2024
9.	Uitbrengen bod met concept-prestatieafspraken.	Corporatie	Gemeente Huurdersorganisatie	Voor 1 juli 2024
10.	De corporatie blijft inzetten op het betrekken van huurders bij beleidsvorming door nieuwe c.q. andere huurdersparticipatievormen	Corporatie	Huurdersorganisatie	

# Beschikbaarheid



De druk op de woningmarkt is de afgelopen jaren hard toegenomen, de sociale huur is daar geen uitzondering op. De behoefte aan sociale huurwoningen is groot en loopt op. Het is voor steeds meer mensen moeilijk om een passende, betaalbare woning te vinden. Aandachtsgroepen en regulier woningzoekenden verdringen en beconcurreren elkaar op de woningmarkt. De slaagkansen nemen af, terwijl de gemiddelde wachttijden toenemen. Het toevoegen van woningen is het voornaamste middel om het woningtekort aan te pakken. Nieuwbouw levert over het algemeen meerdere verhuisbewegingen op, waardoor de slaagkansen voor woningzoekenden toenemen. 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.

## Opgave sociale huurwoningen

In 2022 heeft het Rijk de regie gepakt om te zorgen dat de wooncrisis doorbroken wordt en er vol ingezet wordt op de realisatie van sociale en betaalbare woningen. Zo zijn er in 2022 met woningcorporaties nationale prestatieafspraken gemaakt om tot en met 2030 250.000 nieuwe sociale huurwoningen te bouwen. Deze zijn regionaal doorvertaald en verankerd in de regionale woondeals tussen Rijk, Provincie en Gemeenten, van minimaal 7.900 sociale huurwoningen en een nog nader te bepalen aantal middenhuur woningen. Concreet voor West-Overijssel gaan de woningcorporaties ruim 8.900 sociale huurwoningen bouwen in de periode tot en met 2030. Deze woondeal is leidend voor deze prestatieafspraken.

Voor de gemeente Hardenberg zetten partijen in op de realisatie van 950 sociale huurwoningen door Vechtdal Wonen in de periode 2022 tot en met 2030. Dit is ongeveer een derde van de totale woningbouwopgave (autonome groei inclusief ambitie) over de periode tot en met 2031. Een deel van deze 950 sociale huurwoningen, 50 stuks, wordt o.a. ingezet voor de huisvesting van spoedzoekers. Spoedzoekers definiëren partijen als woningzoekenden die door uitzonderlijke situaties per direct op zoek zijn naar onderdak.

In 2022/2023 zijn er 106 sociale huurwoningen gerealiseerd. Het gezamenlijke uitgangspunt is dat de omvang van de sociale huurwoningvoorraad met gemiddeld 30% meegroeit. De uitbreiding met 950 is dan ook gemiddeld 30% van het totale nieuwbouwprogramma in de gemeente Hardenberg. Dus 30% van de totale woningbouwopgave als onderdeel van nieuwe woningbouwplannen verspreidt over de gemeente Hardenberg. Hiermee wordt invulling gegeven aan de '30%-40%-30%' richtlijn uit de regionale woondeal en het fair share principe vooruitlopend op de regionale woonzorgvisie. Ook zullen hierdoor meer gemengde wijken gerealiseerd worden, wat goed is voor de leefbaarheid.

Partijen delen de ambitie dat nieuwe sociale huur ook volwaardig en langjarig beschikbaar moet zijn voor de doelgroep. Vechtdal Wonen 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.

### **Middenhuur voor bevorderen doorstroom**

In 2023 heeft Vechtdal Wonen de Vechtvoorde met 32 appartementen en 12 eengezinswoningen aangekocht. Tot en met 2030 wil de corporatie 85 middenhuur woningen toevoegen, waarvan er door aankoop van de Vechtvoorde 44 woningen zijn gerealiseerd. Tot en met 2030 worden er nog 41 middenhuur woningen door de corporatie toegevoegd. 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.

### **Beter benutten bestaande voorraad**

Doordat bouwen van nieuwe woningen gemiddeld lang duurt, kijken partijen ook hoe de bestaande voorraad beter benut kan worden. Bij het beter benutten van de bestaande voorraad kijken partijen onder andere naar de mogelijkheden om 50 flexwoningen voor o.a. starters, spoedzoekers, statushouders en/of Oekraïense ontheemden te realiseren, bijvoorbeeld vooruitlopend op de toekomstige woningbouwontwikkelingen. Maar ook het splitsen van woningen, het optoppen of woningdelen door bijvoorbeeld kamerbewoning.

### **Locaties**

Om de woningbouwopgave te kunnen versnellen en de afgesproken aantallen tot en met 2030 te realiseren zijn voldoende en kansrijke woningbouwlocaties nodig. De corporatie ontwikkelt daarom ook op haar eigen grond en met particulieren. Voor circa 40% van de totale opgave is ze afhankelijk van gemeentelijke locaties. Daarvan is ruim de helft (22%) nog zacht of onzeker. Daarom is het essentieel dat er uiterlijk in 2024 duidelijkheid komt over de voorlopige of onzekere gemeentelijke locaties voor de realisatie van de 200 sociale huurwoningen. Voor het laten landen van de resterende middenhuur woningen in de programmering gaan partijen op zoek naar definitieve locaties.

### **Verkoop en sloop**

De corporatie is terughoudend met verkoop en heeft een summiere verkooplijst, bestaande uit een kleine 25 woningen. Deze woningen worden pas verkocht bij mutatie. In lijn met de Nationale Prestatieafspraken verbetert de corporatie deze woningen in de periode tot en met 2028 naar een label D. Voor sloop geldt dat we daar waar we slopen zorgen we dat we meer woningen terugbouwen, zodat ook sloop en vervangende nieuwbouw leidt tot een toename van de woningvoorraad. In het projectenoverzicht is de nu geplande sloop voor de komende jaren opgenomen.

### **Projectenoverzicht**

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 een voorlopige/wenslocatie gekoppeld is.

## 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 2024	Initiatief	Betrokken partijen
11.	Gemeente en corporatie hebben een gezamenlijke verantwoordelijkheid en zorg voor voldoende aanbod van sociale huurwoningen. Partijen werken toe naar: <ul style="list-style-type: none"><li>- Groei van de sociale huurwoningvoorraad met netto 950 woningen in de periode 2022 tot en met 2030</li><li>- Groei van de middenhuurwoningen met 85 woningen in de periode 2022 tot en met 2030.</li></ul>	Gemeente Corporatie	Huurdersorganisatie
12.	De corporatie is bereid te investeren in de realisatie van 50 flexwoningen. Partijen spannen zich gezamenlijk in voor de oplevering van 50 flexwoningen in 2025.	Gemeente Corporatie	
13.	De corporatie verwacht 97 sociale huurwoningen op te leveren in 2024.	Corporatie	Gemeente
14.	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. Deze inzet geldt voor het totaal op gemeentelijk niveau.	Gemeente	Corporatie
15.	Partijen delen vroegtijdig toekomstige en/of kansrijke ontwikkellocaties binnen de gemeente. Hiermee maken partijen inzichtelijk op welke (nieuwe) locaties de corporatie, zowel vanuit volkshuisvestelijk als vanuit bedrijfsmatig perspectief het beste kan investeren. Partijen pakken dit eerst op voor de kernen Hardenberg, Dedemsvaart en Balkbrug. De overige kernen worden op basis van de uitkomsten van het nog uit te voeren woningbehoefteonderzoek van Companen, de op te stellen integrale woonzorgvisie en de portefeuillestrategie van de corporatie opgepakt.	Gemeente Corporatie Huurdersorganisatie	

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

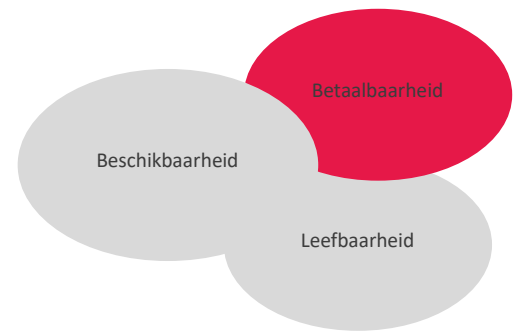
16.	Partijen komen in 2024 tot besluitvorming voor definitieve locaties voor de realisatie van de circa 200 sociale huurwoningen waar nog een voorlopige/wenslocatie voor beschikbaar is. Hierbij is het aan de corporatie om aan te geven in welke kernen zij een aanvullende behoefte ziet en aan de gemeente om zorg te dragen voor doorvertaling van deze inzet in nieuwbouwplannen in de kleinere kernen.	Gemeente Corporatie	Marktpartijen
17.	Partijen gaan in 2024 actief op zoek naar definitieve locaties om de 41 middenhuur woningen te laten landen in de programmering.	Gemeente Corporatie	Marktpartijen
18.	De gemeente ziet de corporatie als preferente partner bij de bouw van sociale huur. Sociale huurwoningen definiëren partijen als huurwoningen: <ul style="list-style-type: none"> <li>- met een aanvangshuur tot de liberalisatiegrens;</li> <li>- 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;</li> <li>- en die een kwaliteit hebben die in de corporatiesector gebruikelijk is.</li> </ul>	Gemeente Corporatie Huurdersorganisatie	Marktpartijen
19.	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 Marktpartijen
20.	De gemeente en corporatie hebben een gezamenlijke verantwoordelijkheid om over voldoende gronden tegen een sociale grondprijs te beschikken. De gemeente door het voeren van een actief grondbeleid op een selectie van de (sleutel-)projecten en de corporaties door (ontwikkel-)afspraken te maken met de marktpartijen/ grondeigenaren en de mogelijkheden op eigen grond optimaal te benutten. 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.	Gemeente Corporatie	Marktpartijen

	De gemeente is voornemens de sociale grondprijs ten opzichte van 2023 te verhogen. 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.		
21.	De corporatie zet actief in op de ontwikkeling op eigen locaties en die van marktpartijen. De corporatie is daarnaast afhankelijk van de gemeente voor het verkrijgen van positie op ontwikkellocaties. Op grond van de preferente positie betreft de gemeente de corporatie in het overleg met grondeigenaren. <b>De gemeente, corporatie en grondeigenaren werken in gezamenlijk overleg per locatie uit hoe woningbouw in de sociale huur of middenhuur op de betreffende locatie te realiseren.</b>	Gemeente	Corporatie Marktpartijen
22.	De gemeente onderzoekt de mogelijkheden van een vereveningsfonds en het laten bijdragen hieraan wanneer gemotiveerd geen 30% sociale huur in de ontwikkeling is opgenomen. Deze bijdragen kunnen vervolgens weer ingezet voor ontwikkelingen die wel 30% of meer sociale huur realiseren.	Gemeente	Corporatie Marktpartijen
23.	Om versnelling te realiseren en betaalbaarheid te borgen onderzoekt de corporatie samen met de Twentse corporaties de mogelijkheden van het organiseren van een bouwstroom. Partijen onderzoeken en bevorderen daarbij ook de mogelijkheden en bereidheid om voor deze woningen een eenmalige en met een omgevingsvergunning vergelijkbare toetsing te doen die doorwerkt voor alle volgende via de bouwstroom te realiseren woningen. De wijzigingen als gevolg van de invoering van de Wet Kwaliteitsborging worden hierbij meegenomen.	Corporatie	Gemeente, Kwaliteitsborger
24.	Gemeente en corporatie lopen minimaal tweemaal per jaar de projectenportefeuille door, gericht op het inventariseren en waar mogelijk oplossen van eventuele belemmeringen in lopende en toekomstige ontwikkelingen, zowel volkshuisvestelijk als bedrijfsmatig. Concrete knelpunten die bestuurlijke besluitvorming vragen, worden vanuit dit overleg besproken in het bestuurlijk overleg.	Corporatie Gemeente	



25.	De corporatie is terughoudend met verkoop. Slechts 25 woningen hebben een verkooplabel. Onttrekking van sociale woningen aan de woningvoorraad door verkoop of sloop wordt, gecompenseerd door nieuwbouw of aankoop. Bij verkoop wordt in gezamenlijkheid met de gemeente gekeken hoe de koper ondersteund kan worden bij het – eventueel – verduurzamen van de woning en wordt ingezet op het bevorderen van doorstroom vanuit sociale huur. In 2024 onderzoeken partijen in hoeverre verkoop in de toekomst verder kan bijdragen aan doorstroom.	Corporatie	Gemeente Huurdersorganisatie
26.	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
27.	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
28.	De gemeente en de corporatie verkennen de verdere verdichtingsmogelijkheden van het stationsgebied en omgeving in Hardenberg	Gemeente	Corporatie
29.	Partijen voeren een evaluatie uit met name gericht op de nieuwbouwopgave en stellen een beheersingssystematiek op	Corporatie Gemeente	
30.	De gemeente en corporatie verstrekken gezamenlijk opdracht voor het uitvoeren van een woningbehoefteonderzoek om inzicht te krijgen in de opgave voor de komende jaren. Dit onderzoek dient tevens als onderlegger voor de op te stellen Woonzorgvisie.	Corporatie Gemeente	Huurdersorganisatie

# 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)<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 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, prijsspeil 2023). Voor senioren met een inkomen tot 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 kernen Hardenberg en Dedemsvaart én € 56.422,- in de kleine/overige kernen (prijsspeil 2023)

Sociale huurwoningen moeten in basis voor 92,5% worden toegewezen aan huishoudens met een inkomen tot € 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 kernen (met uitzondering van de kernen Hardenberg en Dedemsvaart) 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 doorstroom 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 partijen 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 Hardenberg 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. De diverse maatregelen legt de gemeente vast in haar beleid financiële bestaanszekerheid.

### **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 6,5% van de huishoudens in Hardenberg<sup>4</sup> 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

---

<sup>4</sup> [TNO Energiearmoede kaart Nederland](#)

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 de corporatie – 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 deze nodig hebben. Partijen zetten samen in op meer voorlichting en bewustwording en werken samen om te komen tot passende oplossingen zoals bijvoorbeeld het onlangs gestarte Energie Klusteam Hardenberg.

### 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.

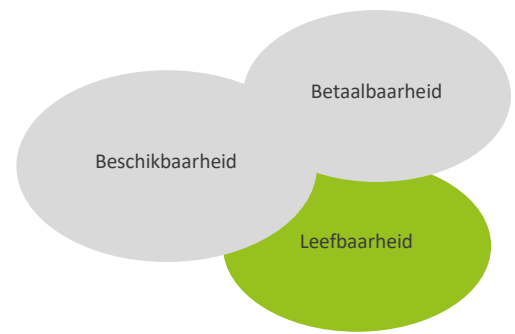
In 2030 heeft het woningbezit van de corporatie gemiddeld minimaal label A, geen E-, F- of G-labels, is 20% aardgasvrij en 30% toekomstklaar gerenoveerd. De volgende stap is CO2-neutraal in 2050. Hierbij ligt de focus op realisme en maatregelen vanuit het 'no regret' principe. In lijn met de afspraken uit het Klimaatakkoord is door gemeente Hardenberg in samenwerking met Vechtdal Wonen en andere partners 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.

## Afspraken thema Betaalbaarheid

Nr.	PRESTATIEAFSPRAKEN THEMA BETAALBAARHEID 2024	Initiatief	Betrokken partijen
31.	De corporatie stelt in co-creatie met huurdersorganisatie, huurders, gemeente en maatschappelijke partners een nieuw huurbeleid op.	Corporatie	Huurdersorganisatie Gemeente
32.	De corporatie labelt in 2024-2025 circa 25 bestaande woningen voor jongeren onder de 28 jaar, om de toegang voor hen te verbeteren. Dit zijn woningen tussen de kwaliteitskortingsgrens en eerste aftoppingsgrens eventueel met huurgewenning.	Corporatie	Gemeente
33.	De corporatie zet de vrije toewijzingsruimte (15%) mede in voor het bevorderen van de doorstroom van groot naar beter.	Corporatie	Huurdersorganisatie Gemeente
34.	Partijen werken samen vanuit het uitgangspunt dat er in principe geen ontruiming op sec een financiële grondslag plaatsvinden	Corporatie Gemeente	

35.	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 Gemeente	Huurdersorganisatie
36.	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 Huurdersorganisatie
37.	Partijen spreken – in aanvulling op de afspraak uit de Nationale Prestatieafspraken die betrekking heeft op de totale corporatievoorraad – af dat het totaal aantal woningen met een huurprijs tot € 575,03 (prijsspeil 2023) tot en met 2025 in de gemeente Hardenberg niet afneemt.	Corporatie	Gemeente Huurdersorganisatie
38.	De corporatie verbetert in de periode tot en met 2028 de woningen met een EFG-label naar een label D of beter, Monumenten of complexen die in de toekomst mogelijk gesloopt worden vormen een uitzondering op deze afspraak.	Corporatie	
39.	De corporatie wil in 2024 circa 320 woningen verduurzamen en op ruim 900 woningen PV-panelen plaatsen.	Corporatie	Gemeente Huurdersorganisatie
40.	De corporatie wil in lijn met de nationale afspraken in 2024 op basis van pilots in Hardenberg en Dedemsvaart kennis en ervaring ontwikkelen in het kader van het gasloos maken van het bezit.	Corporatie	Gemeente Huurdersorganisatie
41.	Om te komen tot een effectieve aanpak in een wijk of gebied (gespikkeld bezit) waar zowel de gemeente als de corporatie een verantwoordelijkheid en rol hebben in het verduurzamen van woningen en waar sprake is van vergelijkbare woningtypes zal in 2024 gezamenlijk een pilot worden uitgewerkt.	Gemeente en Corporatie	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 een 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.

In de Nationale Prestatieafspraken is afgesproken dat de corporatie zich inspant voor de bouw van 50% van de opgave voor geclusterde woningen en zorggeschikte woningen in de sociale huur. Voor de resterende 50% dienen andere (zorg)partijen zich in te spannen. De opgenomen definitie voor sociale huur staat deze realisatie niet in de weg.

## Aandachtsgroepen

Er zijn kwetsbare groepen mensen 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 voor alle aandachtsgroepen, met een evenwichtige verdeling over de buurten en wijken binnen de gemeente en met de juiste zorg, ondersteuning en begeleiding.

<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.

Partijen richten zich in een periodiek doorstroomoverleg op het vraagstuk wonen en zorg in de gemeente. De woonzorgvisie wordt vanaf 2024 verruimd met alle aandachtsgroepen. De gemeente betreft de corporatie vroegtijdig bij het opstellen van de woonzorgvisie.

#### *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 thuislozen.<sup>6</sup> 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 en Oekraïense vluchtelingen*

De taakstelling voor de huisvesting van statushouders blijft onverminderd hoog. Een daling van het aantal te huisvesten statushouders wordt voor de komende jaren niet voorzien. 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 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 opvang en een vraag naar zelfstandige woonruimte voor een aantal jaren. Een woonvraag die extra druk geeft op de sociale huurwoningmarkt.

---

<sup>6</sup> Het convenant Housing First wordt in 2023 geëvalueerd en op basis van de evaluatie naar verwachting in 2024 verlengd.

### *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 20 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
42.	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
43.	De gemeente stelt in 2024 een woonzorgvisie op over de huisvesting van aandachtsgroepen en betreft de corporatie daarbij.	Gemeente	Corporatie Zorgpartijen
44.	De corporaties en gemeentes in West-Overijssel doen een verkenning naar de mogelijkheden om te komen tot regionale afspraken over een urgentieverordening. De bevoegdheid voor het vaststellen van de urgentieverordening ligt bij de raad.	Corporaties/ Gemeenten West- Overijssel	Provincie Overijssel
45.	De corporatie en gemeente zoeken voor de huisvesting van statushouders naar alternatieve huisvestingsopties. In 2024 wil de corporatie in samenwerking met de gemeente voor minimaal 2 woningen kamerbewoning mogelijk maken.	Gemeente Corporatie	
46.	In de periode 2024-2026 wil de corporatie 20 reguliere woningen geschikt maken voor senioren en huurders met een fysieke beperking.	Corporatie	Gemeente Huurdersorganisatie
47.	De huurdersorganisatie zet zich in samenwerking met de corporatie en gemeente in voor vergroening van tuinen door voorlichting, bewustwording en acties.	Huurdersorga nisatie	Corporatie Gemeente
48.	De gemeente en corporatie zetten zich in voor een vervolg van Housing First na aflopen van het huidige convenant in 2024.	Gemeente en Corporatie	Andere gemeenten, corporaties en zorgpartijen

# 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 Hardenberg 2024'.

Aldus in drievoud opgemaakt en getekend op 11 december 2023 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	Locatie	Aantal won.	(verwachte) opleverjaar	status
Reeds opgeleverde woningen	-	57	2022	Opgeleverd
Reeds opgeleverde woningen	-	66	2023	Opgeleverd
Sociale huurwoningen		27	2023	In uitvoer
Middenhuur woning	Hardenberg	1	2024	In uitvoer
Sociale huurwoningen	Hardenberg	68	2024	In uitvoer
Sociale huurwoningen	Bruchterveld	5	2025	In uitvoer
Sociale huurwoningen	Hardenberg	36	2025	In uitvoer
Sociale huurwoningen	Hardenberg	35	2026	In uitvoer
Sociale huurwoningen	Hardenberg	14	2024	In voorbereiding
Middenhuur woningen	Dedemsvaart	3	2025	In voorbereiding
Sociale huurwoningen	Dedemsvaart	41	2025	In voorbereiding
Sociale huurwoningen	Dedemsvaart	26	2025	Ontwerpfase/ definitiefase
Sociale huurwoningen	Slagharen	16	2025	Ontwerpfase/ definitiefase
Sociale huurwoningen	Bergentheim	28	2026	Ontwerpfase/ definitiefase
Sociale huurwoningen	Bergentheim	9	2024	Initiatiefase / haalbaarheidsfase
Sociale huurwoningen	Lutten	6	2024	Initiatiefase / haalbaarheidsfase
Flexwoningen	Hardenberg	50	2024-2025	Initiatiefase / haalbaarheidsfase
Sociale huurwoningen	Gramsbergen	6	2025	Initiatiefase / haalbaarheidsfase
Sociale huurwoningen	Hardenberg	30	2025	Initiatiefase / haalbaarheidsfase
Sociale huurwoningen	Bergentheim	6	2026	Initiatiefase / haalbaarheidsfase
Sociale huurwoningen	Hardenberg	56	2026	Initiatiefase / haalbaarheidsfase
Middenhuur woningen	Hardenberg	20	2026-2029	Initiatiefase / haalbaarheidsfase
Sociale huurwoningen	Hardenberg	217	2027-2030	Initiatiefase / haalbaarheidsfase
Wens sociale huurwoningen *	Dedemsvaart	85	2026-2030	Wens
Wens sociale huurwoningen *	Balkbrug	40	2027-2030	Wens
Wens sociale huurwoningen *	Slagharen	15	2026-2030	Wens
Wens sociale huurwoningen *	Hardenberg	182	2026-2030	Wens
Wens middenhuur woningen *	Dedemsvaart	20	2028-2030	Wens
Wens middenhuur woningen *	Slagharen	5	2028-2030	Wens