

# Prestatieafspraken Wonen Hardenberg 2025

**Ondergetekenden:**

1. Gemeente Hardenberg, vertegenwoordigd door de wethouder volkshuisvesting en ruimtelijke ordening, mevrouw D. Dorrestijn,
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 2025;
- dat, de corporatie voor de woonruimteverderdeling is aangesloten bij het regionale woonruimteverdelingsplatform 'De Woningzoeker';
- dat het woningbehoefteonderzoek in 2024 is opgeleverd en de uitkomsten hiervan meegenomen worden in de Prestatieafspraken 2025;
- 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 zijn van de complexiteit van de problematiek in de omgeving van partijen. Dit gaat over;
  - o beschikbaarheid van materialen en personeel;
  - o hoogte bouw-, grond en transportkosten;
  - o vennootschapsbelasting- en het renteniveau (lastenstijging);
  - o het stikstofbeleid en
  - o draagvlak.

**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 Huurdersorganisatie	Tot december 2024
2.	Definitief maken van prestatieafspraken.	Corporatie	Gemeente Huurdersorganisatie	Begin december 2024
3.	Tekenen prestatieafspraken.	Gemeente	Gemeente Huurdersorganisatie	Voor 15 december 2024
4.	Publiceren prestatieafspraken op website Vechtdal Wonen.	Corporatie	-	Voor 15 december 2024
5.	Partijen stellen in 2025 meerjarige samenwerkingsafspraken op die de basis vormen voor de daaropvolgende jaarlijkse prestatieafspraken vanuit een prioritair thema.	Corporatie	Gemeente Huurdersorganisatie	In 2025
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 mogelijk met toepassing van een stoplichtmethode.	Gemeente	Corporatie 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 2024, voortgang delen aan de hand	Corporatie	Gemeente Huurdersorganisatie	Voor 1 april 2025

	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.			
<b>9.</b>	Uitbrengen bod met concept-prestatieafspraken.	Corporatie	Gemeente Huurdersorganisatie	Voor 1 juli 2025
<b>10.</b>	De corporatie blijft inzetten op het betrekken van huurders bij beleidsvorming door nieuwe c.q. andere huurdersparticipatievormen	Corporatie	Huurdersorganisatie	In 2025
<b>11.</b>	Partijen voeren een evaluatie uit met name gericht op de nieuwbouwopgave en stellen een beheersingssystematiek op. Concrete knelpunten die bestuurlijke besluitvorming vragen, worden vanuit dit initiatief opgeschaald naar het bestuurlijk overleg.	Gemeente Corporatie		Minimaal tweemaal per jaar

# 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 slagingskansen 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 groei van 975 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 2030. Een deel van deze 975 sociale huurwoningen, 50 stuks, wordt onder andere ingezet voor de huisvesting van spoedzoekers. Spoedzoekers definiëren partijen als woningzoekenden die door uitzonderlijke situaties per direct op zoek zijn naar onderdak.

In 2022-2024 zijn er 166 sociale huurwoningen gerealiseerd. Het gezamenlijke uitgangspunt is dat de omvang van de sociale huurwoningvoorraad met gemiddeld 30% meegroeit. De groei met 975 (dit is inclusief flexwoningen en middenhuur) tot en met 2030 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 uitvoering van de regionale woonzorgvisie. Hierdoor zullen ook meer gemengde wijken gerealiseerd worden, wat goed is voor de leefbaarheid. Daartoe delen partijen vroegtijdig toekomstige en/of kansrijke ontwikkellocaties binnen de gemeente. Hiermee kijken partijen, samen met bouwers en ontwikkelaars, blijvend naar mogelijkheden om nieuwbouwplannen te realiseren, te intensiveren en te versnellen (vanuit zowel volkshuisvestelijk als bedrijfsmatig perspectief). Momenteel zien we voldoende locaties met mogelijkheden. Voor de kernen Hardenberg, Dedemsvaart en Balkbrug is dit in beeld

gebracht en zijn de projecten gepland. Mogelijke kansen voor de overige, kleinere kernen pakken we dit in 2025 verder op.

Daar waar de gezamenlijk inzet daadwerkelijk voor versnelling kan zorgen, worden de Flexpool versnellen woningbouw, beschikbare Taskforces en (WBI) subsidies ingezet. We kijken hoe we deze loketten optimaal kunnen benutten. Overheden willen blijven aanhaken bij onze opgave, zowel ophalen als lobby om zichtbaar te maken waar we allemaal actief mee zijn.

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 voor de gemeente Hardenberg. 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.

### **Gemeente en corporatie hebben een gezamenlijke verantwoordelijkheid en zorg voor voldoende aanbod van sociale huurwoningen.**

Partijen werken toe naar een;

- realisatie van de sociale huurwoningvoorraad met netto 950;
- daarnaast 50 flexwoningen;
- en 85 middenhuur.

Waardoor we streven naar een totaal van 1085 woningen.

Het aantal 1085 min de sloop van 110 woningen, geeft een totaal netto groei van 975 nieuwe woningen. Dit is voor de periode van 2022 tot en met 2030.

### **Preferente partner**

De gemeente ziet de corporatie als preferente partner bij de 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.

## Middenhuur voor bevorderen doorstroom

In 2022-2024 heeft Vechtdal Wonen het complex 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. Toekomstige nieuwbouwprojecten geven al invulling aan de definitieve locaties voor de 85 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. De corporatie houdt de mutatiegraad in de gaten, met de gedachte dat een afnemende mutatiegraad ook een effect heeft op de beschikbaarheid. Maar ook het splitsen van woningen, het optoppen of woningdelen door bijvoorbeeld kamerbewoning, Kamers met Aandacht, 'hospitaverhuur' of het onderzoeken voor de inzet van VAB's.

Door de bestaande voorraad beter te benutten, creëren we extra woonruimte, bevorderen we de leefbaarheid, verlagen we de woonlasten, en dragen we bij aan het tegengaan van eenzaamheid en het creëren van veerkrachtige gemeenschappen zoals ook beschreven in de Kamerbrief van de Minister van VRO van 18 oktober jl.

## Locaties

Om de woningbouwopgave te 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. Bij het beter benutten van de bestaande voorraad werken partijen, vooruitlopend op de toekomstige woningbouwontwikkelingen, de ontwikkeling van 50 flexwoningen uit. Dit zijn woningen voor onder andere starters, spoedzoekers, statushouders en/of Oekraïense ontheemden.

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 corporatie 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 ruimtelijke procedures. Alles met als doel om de in de Regionale Woondeal afgesproken aantallen te kunnen realiseren.

De gemeente is voornemens de sociale grondprijs ten opzichte van 2024 bij te stellen. Gemeente en corporatie hebben in 2024 inzichtelijk gemaakt wat de impact van deze verhoging voor beiden is en wat het

effect is op de afspraken uit de Regionale Woondeal. De mogelijkheden voor het vereveningsfonds zijn onderzocht en nu niet aan de orde. De nieuwbouwaantallen voor sociale huur zijn al (grotendeels) in harde plannen weggezet. Ook in diverse (grotere) zachte plannen wordt rekening gehouden met nieuwbouw van sociale huurwoningen. Mocht er weer ruimte voor zijn, dan gaan Gemeente en corporatie hier samen over in gesprek.

## Verkoop en sloop

De corporatie is terughoudend met verkoop en heeft een summier verkooplijst. De corporatie onderzoekt verder de mogelijkheden of, en in welke mate, via verkoop kan worden bijgedragen aan de woningbehoefte. Rekening houdend met verschillen in grote en kleinere kernen en het aanbod in de sociale huur. 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 daar waar we slopen, we zorgen dat er meer woningen worden teruggebouwd, 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

## Innovatie

De wooncrisis, in het bijzonder de benodigde woningbouwversnelling, en de energiecrisis vragen om outside-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.

## Uitkomsten Woningbehoefteonderzoek

Op basis van de uitkomsten van het uitgevoerde woningbehoefteonderzoek van Companen, de opgestelde portefeuillestrategie van de corporatie en het op te stellen volkshuisvestingsprogramma, delen partijen vroegtijdig de toekomstige en/ of kansrijke ontwikkellocaties voor de kleinere kernen. En maken partijen inzichtelijk in welke kernen en op welke locaties zowel vanuit volkshuisvestelijk als bedrijfsmatig perspectief het beste kan worden geïnvesteerd.



## Afspraken thema Beschikbaarheid

Nr.	PRESTATIEAFSPRAKEN THEMA BESCHIKBAARHEID 2025	Initiatief	Betrokken partijen
12.	De corporatie verwacht 150 sociale huurwoningen, waarvan 50 modulair (flex), en 4 middenhuurwoningen, op te leveren in 2025.	Corporatie	Gemeente
13.	Partijen komen in 2025 tot besluitvorming voor definitieve locaties voor de realisatie sociale huurwoningen in de kleinere kernen.	Gemeente Corporatie	Marktpartijen
14.	<p>Gemeente is voornemens de grondprijs aan te passen, waarbij Vechtdal Wonen voor de sociale grondgebonden huurwoningen een vaste prijs van € 116,50 per m2 betaald. Dit komt neer op een grondprijs van € 17.500 excl. btw (prijspeil 2025) op basis van een kavel van 150 m2.</p> <p>Afhankelijk van gewenste doelgroep en het woonconcept wordt de afmeting van de kavels bepaald. Vechtdal Wonen wordt vroegtijdig betrokken bij de invulling van nieuwe locaties (stedenbouwkundig ontwerp en verkavelingsplan).</p> <p>Voor woningbouw van niet grondgebonden sociale huurwoningen is de basisafpraak dat de grondprijs 80% van de grondgebonden sociale huurwoningen ofwel € 14.000 excl. btw (= 80% van € 17.500 excl. btw, prijspeil 2025). We passen hier maatwerk toe. Dit hangt samen met onder meer de bouwhoogte en/of afwijkend woonproduct (bijvoorbeeld studio's en bebo's) en de parkeeroplossing. Dit kan leiden tot bijstelling van de grondwaarde. Deze grondprijzen worden over de jaren 2026 en 2027 verhoogd met 2,5 %. In 2027 gaan we dit evalueren en maken we afspraken over de toepassing van indexering en de impact hiervan.</p>	Gemeente	Corporatie Marktpartijen
15.	Vechtdal Wonen wil de voordelen vanuit inzet Bouwstroom benutten bij het realiseren van de woningbouwopgave. Om dit voorstel uit te nutten worden door Vechtdal Wonen projecten aangedragen die in één omgevingsplantoets besproken kunnen worden door de betrokken partijen. Het gaat hierbij om projecten t/m 2030, gezien de effectieve looptijd van de bouwstroom.	Corporatie	Gemeente, Kwaliteitsborger

	Voor deze projecten wordt Vechtdal Wonen tevens betrokken bij het Beeldkwaliteitsplan waar nodig.		
17.	Partijen zetten zich maximaal in om de taakstelling voor de huisvesting van statushouders te halen. Daarvoor biedt de corporatie minimaal 10% tot maximaal 15% van de door mutaties vrijgekomen woningen aan de gemeente aan voor de huisvesting van statushouders en zetten gezamenlijk in op de uitvoering van het Plan van Aanpak. Om verdringing te verminderen onderzoeken partijen daarbij ook de inzet van alternatieve instrumenten, zoals de spoedmodule met vangnet, kernbinding, nieuwe woonvormen (flexwoningen, transformatie, woningdelen, optoppen) en vrijkomend zorgvastgoed.	Corporatie en Gemeente	
18.	Partijen ronden in 2025 een onderzoek af om meer modulaire woningen in te zetten als flexibele schil om in te spelen op de groeiende woningbehoefte. Uit het onderzoek blijkt: Welke locaties geschikt zijn; Welke subsidiemogelijkheden beschikbaar zijn; Hoeveel modulaire woningen haalbaar zijn Op welke wijze dit financieel haalbaar voor de corporatie en de gemeente gerealiseerd kan worden.	Gemeente Corporatie	
19.	De corporatie en gemeente zoeken voor de huisvesting van statushouders naar alternatieve huisvestingsopties. Een onderzoek naar geschiktheid wordt in 2025 verder opgepakt. In 2025 wil de corporatie in samenwerking met de gemeente voor minimaal 2 woningen kamerbewoning mogelijk maken.	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. Steeds meer mensen komen financieel in de knel. Het belang van gezamenlijke Vroegsignalering en een laagdrempelige en toegankelijke aanpak van schulden blijft daarmee hard nodig.**

## Huurbeleid

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

Daarnaast implementeert Vechtdal Wonen in 2025 het nieuwe huurbeleid. Bij het opstellen van het beleid zijn onder andere gemeenten en huurdersorganisatie betrokken geweest.

De corporatie overweegt, conform de Nationale Prestatieafspraken, in 2025 voor de inkomensgroepen tot € 61.116,- (prijsspeil 2024)<sup>1</sup> de huur op individueel niveau te verhogen 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. De corporatie is voornemens een streefhuur van gemiddeld 70% van de maximaal toegestane huur te hanteren. 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 huurbeleid 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 de

<sup>1</sup> Deze bedragen worden op 1 januari 2025 geïndexeerd. De nieuwe bedragen zijn op dit moment nog niet bekend.

inkomensgrenzen<sup>2</sup> die verhuizen van een eengezinswoning naar een voor senioren gelabelde woning van de corporatie geldt seniorenkorting (het meenemen van de kale huurprijs).

#### *15% vrije toewijzingsruimte*

Sociale huurwoningen moeten in basis voor 92,5% worden toegewezen aan huishoudens met een inkomen tot € 47.699,- (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 kernen (met uitzondering van de kernen Hardenberg en Dedemsvaart) 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.

### **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 enkel financiële grondslag plaatsvinden.

Om te zorgen voor een verregaande en vroegtijdige aanpak van schuldenproblematiek wil de gemeente samen met de corporatie 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 armoedebelid.

### **Bestrijding energiearmoede**

Een groot aantal huishoudens kon de afgelopen jaren moeizaam hun energierekening betalen. Volgens cijfers van TNO is in 2023 bij 3,9% van de huishoudens in Hardenberg<sup>3</sup> sprake van energiearmoede (Laag inkomen met óf hoge energierekening óf een woning met een lage energetische kwaliteit). Een groot deel van deze huishoudens zal woonachtig zijn in een sociale huurwoning, 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. Van het totale aantal sociale zelfstandige huurwoningen in gemeente Hardenberg betreft 59,8% label A of beter (A t/m A+++), 26,3% label B, 7,9% label C of D en 6,0% een E, F of G-label. Van de ongeveer 300 EFG-labels worden

---

<sup>2</sup> Eenpersoonshuishouden € 47.699,- en meerpersoonshuishouden € 52.671,- in de kernen Hardenberg en Dedemsvaart én € 61.116,- in de kleine/overige kernen (prijspeil 2024)

<sup>3</sup>[www.energiearmoede.tno.nl](http://www.energiearmoede.tno.nl)

zo'n 260 woningen projectmatig aangepakt (sloop/nieuwbouw of verduurzaming). Het overige aantal vergt een individuele aanpak op woningniveau. 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 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 ondersteuning zoals bijvoorbeeld het Energie Klusteam Hardenberg. De inzet van de energiecoaches vallen onder het Energieloket van de gemeente Hardenberg.

### **Woonlastenverlaging via verduurzaming**

Door investeringen in duurzaamheid levert de corporatie een bijdrage aan de betaalbaarheid van de woonlasten voor haar bewoners. De 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 (na)geïsoleerd en voorzien van zonnepanelen. De corporatie 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 de plaatsing van zonnepanelen pakt de corporatie energiearmoede aan.

De corporatie verbetert in de periode tot en met 2028 al een groot deel van haar woningen met een E-, F-, G-label naar een label D of beter. In de afspraken tussen de minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties (BZK) en Aedes over de verlaging van de verhuurderheffing per 1 januari 2022, is afgesproken dat de corporatiesector uiterlijk in 2028 alle E, F en G-labels uit de sector heeft laten verdwijnen (op dit moment ca. 250.000), met uitzondering van gemeentelijke, provinciale en Rijksmonumenten en voor sloop aangemerkte woningen en onder voorbehoud van instemming van 70% van de huurders en instemming van de eventuele VvE. Monumenten of complexen die in de toekomst gesloopt worden vormen een uitzondering op deze afspraak. Tevens rekening houdend met 70% huurders en VvE instemming.

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. De gemeente heeft in haar TVW gekozen voor een woningtype-benadering.

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.

Corporaties staan voor de opgave om uiterlijk in 2030 450.000 bestaande woningen aardgasvrij te maken. Zij doen dit als onderdeel van de wijkgerichte aanpak, waarbij gemeenten 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.

Vechtdal Wonen is van plan de komende jaren warmtepompen te plaatsen bij bestaand bezit. Voor het plaatsen van warmtepompen is Vechtdal Wonen van plan een maandelijkse bijdrage te vragen van de huurder, gezien de hoge bijbehorende investeringen. Uitgangspunt hierbij is dat de woonlasten van de huurder verbeteren. Deze bijdrage zorgt daarmee voor een kostenverlaging bij Vechtdal Wonen, zodat er bij meer huurders warmtepompen aangeboden kunnen worden ten behoeve van woonlastenreductie.

De gemeente Hardenberg stelt een energieprogramma op dat begin 2025 ter vaststelling aan de Raad wordt voorgelegd. In uiterlijk 2026 wordt de Transitievisie Warmte vervangen door het Warmteprogramma. In het warmteprogramma wordt gekeken naar een meer wijkgerichte aanpak. De gemeente stemt beide programma's inhoudelijk af met de corporatie.

## Afspraken thema Betaalbaarheid

Nr.	PRESTATIEAFSPRAKEN THEMA BETAALBAARHEID 2025	Initiatief	Betrokken partijen
20.	De corporatie labelt in 2025 circa 10 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
21.	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.	Gemeente Corporatie	Huurdersorganisatie
22.	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 € 577,91 (prijspeil 2024) tot en met 2025 in de gemeente Hardenberg niet afneemt.	Corporatie	Gemeente Huurdersorganisatie
23.	<p>Ten behoeve van het realiseren van haar aandeel van de Nationale prestatieafspraken wil de corporatie in 2025 in het Vechtdal circa 189 woningen (bij)isoleren en bij maximaal 91 woningen een warmtepomp aanbieden. Op vier woningen na betreffen dit allemaal woningen in de gemeente Hardenberg. Daarnaast worden bij ruim 900 woningen PV-panelen aangeboden, waarvan 763 woningen in gemeente Hardenberg zijn gelegen.</p> <p>De gemeente wil inwoners, huurders en particulieren, stimuleren om te verduurzamen. Conform Nationale Prestatieafspraken is de gemeente hierbij in de lead als het gaat om het creëren van draagvlak voor alle inwoners. Corporatie deelt haar kennis en ervaring hierin. Zij heeft hier aandacht voor proces en gezamenlijke communicatie. Daar waar de corporatie aan de slag gaat wordt gezamenlijk opgetrokken op het gebied van proces en communicatie.</p>	Corporatie Gemeente	Huurdersorganisatie
24.	Om de warmtetransitie te versnellen werken Gemeente en Vechtdal Wonen samen aan het verduurzamen van woningen in wijken (gespikkeld bezit) waar zowel de gemeente als de corporatie een verantwoordelijkheid en rol hebben en waar sprake is van vergelijkbare woningtypes. De gemeente zorgt hierin voor participatie, gezamenlijke communicatie en bewustwording.	Gemeente en Corporatie	Huurdersorganisatie

	Binnen de wijkgerichte aanpak wordt ook de mogelijkheid van een collectieve kleinschalige warmtevoorziening verkend.		
<b>25.</b>	De gemeente deelt best practices en neemt daarin mee in hoeverre de corporatie voor haar bezit kan aansluiten bij collectieve initiatieven van andere (markt-)partijen en bedrijven.	Gemeente en corporatie	
<b>26.</b>	Gemeente en corporatie trekken gezamenlijk op om inwoners en huurders te informeren over mogelijke maatregelen die zij kunnen nemen om het nadelige effect te beperken van het afschaffen van de salderingsregeling per 2027: direct verbruik van eigen opwek verhogen en bewoners informeren over keuze energieleverancier en/of -contract. Gemeente doet dit voor alle inwoners in het kader van communicatie en draagvlak energietransitie en Vechtdal Wonen voor haar huurders. Hierbij houden we, qua houding en timing, rekening met de landelijke ontwikkelingen op het gebied van de voorgenomen afschaffing van de salderingsregeling en mogelijk verbod op terugleverkosten.	Gemeente en corporatie	-



# Leefbaarheid

**De corporatie staat voor een vertrouwd thuis in een plezierige en (sociaal) duurzame woon- en leefomgeving. Voor het thuisgevoel is een leefbare wijk van groot belang. Een vitale gemengde wijk 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 vanuit samenredzaamheid.**

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

- Groenprojecten waaronder de achterpadenactie en het project 'Huurders op Groen' in samenwerking met De Koppel.
- De aanpak van overlast via buurtbemiddeling en de inzet van de geluidskoffer.
- Bewonersparticipatie stimuleren 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.
- Tenslotte wordt ingezet op een zachte landing in de wijk.

Het langer, en weer thuis wonen van zowel ouderen en uitstroom uit instellingen, met daarmee de toename van aandachtsgroepen in de wijken kan een uitwerking hebben op de leefbaarheid. 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. De corporaties hebben zich voor West-Overijssel gecommitteerd aan het bassiscenario Rijk waarin zij 50% van de zorggeschikte en geclusterde woningen willen realiseren. Dit betekent voor de gemeente Hardenberg dat er 45 zorggeschikte woningen, 128 geclusterde woningen door de corporatie worden gerealiseerd in de sociale huur tot en met 2030.

Bij de doorvertaling naar het volkshuisvestingsprogramma wordt de corporatie, samen met relevante zorgpartijen, betrokken.

## Aandachtsgroepen

Er zijn kwetsbare groepen mensen die nog minder kansen hebben op het zelf vinden van een passende woning. Partijen hebben een gezamenlijke verantwoordelijkheid mede als uitwerking van de verwachte Wet Versterking Regie Volkshuisvesting (WVRV) om deze kwetsbare groepen, de zogenoemde aandachtsgroepen<sup>4</sup>, passend te huisvesten. Partijen zorgen gezamenlijk voor voldoende betaalbare woningen voor alle aandachtsgroepen, met

---

<sup>4</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.

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

#### *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. Dit doen de partijen in het doorstroomoverleg. In 2025 zullen de betrokken partijen hun inzet verder intensiveren om concrete afspraken te maken over de benodigde ondersteuning en het aantal woningen voor inwoners die een Beschermd Thuis omgeving nodig hebben, zoals beschreven in de regionale woonzorgvisie West Overijssel. Dit gebeurt vanuit de pilot Beschermd Thuis.

#### *Housing First*

In 2021 is het convenant Housing First gesloten voor de huisvesting, ondersteuning en begeleiding van dak- en thuislozen. In 2024 is het huidige convenant afgelopen. Gemeente en corporatie zetten zich met de andere betrokken partijen in voor een vervolg en kijken daarnaast of het doorstroomoverleg een bredere rol kan krijgen. We kijken gezamenlijk naar meerdere doel- aandachtsgroepen in relatie tot benodigde zorg en/of begeleiding.

#### *Maatschappelijke Opvang*

De jaarlijkse bijdrage aan de regionale opvangvoorzieningen van Kadera en De Herberg blijven in 2025 doorlopen.

#### *Wmo-aangepaste woningen*

Woningen met een WMO-aanpassing willen we laten bewonen door mensen die deze aanpassingen nodig hebben. Hiervoor stelt de gemeente Hardenberg met de corporatie een convenant op. Het doel van partijen is om de zelfredzaamheid en participatie van personen met een beperking of met chronische problemen, zoveel mogelijk in de eigen woonomgeving, te bevorderen. In het convenant worden afspraken gemaakt over de beschikbaarheid en over de toewijzing van de aangepaste woningen bij mutatie.

Hierbij wordt ook onderzocht of een WMO-woning, die langdurig leegstaat vanwege een gebrek aan passende kandidaten, kan worden gebruikt voor kortdurende crisissituaties. Dit omdat partijen het niet wenselijk vinden dat een woning langdurig wordt onttrokken aan de markt bij de huidige woningmarktsituatie.

### *Inwoners met verminderde zelfredzaamheid*

We streven met elkaar naar leefbare wijken waar het voor onze inwoners goed en veilig wonen is. De situatie kan zich voor doen dat een huidige inwoner van een sociale huurwoning zodanig overlast veroorzaakt naar de omgeving, dat een andere woning betere huisvesting biedt voor de betreffende persoon(en) en zijn omgeving. Dit kunnen woningen in een geclusterde vorm zijn waar een vorm van woontraining door een zorgpartij wordt aangeboden. De huurder huurt onder voorwaarden van de zorgorganisatie met als doel om uiteindelijk weer een zelfstandige woning te kunnen betrekken al dan niet met ambulante begeleiding. De situatie kan zich ook voordoen dat de woonsituatie niet meer hanteerbaar is voor huurder, woonomgeving en verhuurder, en een woonvorm nodig is waar zij prikkelarm met passende begeleiding kunnen wonen. Van belang dat bij de behoefte die wordt verwoord in het volkshuisvestingsprogramma een passende woonvorm voor elke inwoner beschikbaar is, passend bij de levensvorm van deze inwoners. Samen met de partners van het doorstroomoverleg kan er vervolgens keken worden hoe hier invulling aangegeven wordt.

### *Samenwerking tussen gemeente, corporaties en zorgpartijen voor wonen en zorg*

De gemeente en corporatie werken nauw samen met zorgpartijen in een periodiek doorstroomoverleg om oplossingen te vinden voor het vraagstuk wonen en zorg in de gemeente. Dit overleg richt zich op het coördineren van de huisvesting voor kwetsbare groepen. In het volkshuisvestingsprogramma wordt helder uiteengezet hoe de huisvesting voor de aandachtsgroepen wordt georganiseerd. De gemeente betreft de corporatie en betreffende zorgpartijen in een vroeg stadium bij het opstellen van dit programma, zodat gezamenlijke doelen en prioriteiten goed op elkaar worden afgestemd.

### *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 verwacht. 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. Denk hierbij aan mogelijkheden als woningdelen en Hospi Housing.

Door de voortdurende oorlog in Oekraïne kunnen Oekraïense vluchtelingen voorlopig nog niet terug naar hun vaderland. We moeten rekening houden met opvang en een vraag naar zelfstandige woonruimte voor een aantal jaren. Een woonvraag die extra druk geeft op de sociale huurwoningmarkt.

### *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.

### *Regionale samenwerking verkenning urgentieverordening*

Met de inwerkingtreding van de verwachte Wet Versterking Regie Volkshuisvesting worden gemeenten verplicht om een huisvestingsverordening op te stellen voor urgent woningzoekenden. Deze zogenaamde urgentieregeling bepaalt de voorrang voor specifieke aandachtsgroepen die recht hebben op een (sociale huur-) woning. Gezien de gezamenlijke regionale woonzorgopgave en het bestaande systeem voor de verdeling van sociale huurwoningen, is een regionale afstemming van groot belang om dit proces efficiënt en effectief te laten verlopen.

De woningcorporaties in West-Overijssel adviseren daarom om de urgentieregelingen regionaal te harmoniseren. Dit zorgt ervoor dat de wettelijke vereisten worden nageleefd, zonder dat onnodige bureaucratie ontstaat, en met behoud van de keuzevrijheid voor woningzoekenden. Corporaties streven naar uniformiteit en transparantie in het toewijzingsproces, waarbij flexibiliteit behouden blijft voor specifieke lokale behoeften. Daarnaast benadrukt Vechtdal Wonen het belang van een efficiënte samenwerking tussen gemeenten, corporaties en zorgorganisaties om de verdeling van woonruimte optimaal te organiseren. Corporaties zijn bereid om bestaande systemen, zoals De Woningzoeker, waar nodig aan te passen om de werking verder te verbeteren.

Als vervolgstap gaan de corporaties in West-Overijssel voor de aandachtsgroepen, waarvoor verplichte urgentie en voorrang gelden, per groep een factsheet opstellen. Deze factsheets zullen inzicht bieden in de definitie van de doelgroep, de huidige werkwijze, de omvang van de groep per gemeente, en een voorstel voor woningtoewijzing na invoering van de wet. Het doel hiervan is om duidelijkheid te verschaffen aan betrokken partijen over de toewijzing van woningen aan deze groepen.

Dit gebeurt in relatie tot de regionale afstemming en overeenstemming over de huisvestingsopgave met betrekking tot de aandachtsgroepen (fair share) en de huisvestingsverordening met urgentieregeling, die voor vaststelling worden voorgelegd aan de gemeenteraden.

### **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 levensloopbestendig te maken.

## 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 huurders waar mogelijk helpen om te komen tot een onderhoudsvriendelijke groene tuin.

Naast de inzet voor vergroening van tuinen, voorlichting, bewustwording en acties, zal de inzet van energiecoaches en groencoaches verder worden doorgezet. De coaches worden ingezet om bij MFC's te onderzoeken hoe zij kunnen ondersteunen in duurzaamheid.

## 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
27.	Naar aanleiding van het uitgevoerde woningbehoefteonderzoek wordt invulling gegeven aan het opstellen van het volkshuisvestingsprogramma. Gemeente neemt de corporatie actief mee in dit proces, onder andere vanuit de invulling voor de woonzorgopgave en de huisvesting van aandachtsgroepen.	Gemeente Corporatie	Huurdersorganisatie Zorgpartijen
28.	Als vervolgstap gaan de corporaties in West-Overijssel voor de aandachtsgroepen, waarvoor verplichte urgentie en voorrang gelden, per groep een factsheet opstellen. Deze factsheets zullen inzicht bieden in de definitie van de doelgroep, de huidige werkwijze, de omvang van de groep per gemeente, en een voorstel voor woningtoewijzing na invoering van de wet. Dit is in	Corporaties/ Gemeenten West- Overijssel	Provincie Overijssel

	relatie tot de lokale besluitvorming over benodigd beleid en de urgentiebepaling. Het doel hiervan is om duidelijkheid te verschaffen aan betrokken partijen over de huidige wijze en mogelijkheden tot aanpassing van toewijzing van woningen aan deze groepen.		
29.	In de periode 2024-2026 wil de corporatie 20 reguliere woningen geschikt maken voor senioren en huurders met een fysieke beperking.	Corporatie	Gemeente Huurdersorganisatie
30.	De gemeente en corporatie zetten zich in voor een vervolg van Housing First in samenhang met de regionale en lokale afspraken over wonen en zorg in relatie tot de aandachtsgroepen.	Gemeente en Corporatie	Andere gemeenten, corporaties en zorgpartijen
31.	Samenwerking tussen gemeente, Samen Doen, zorgpartijen en corporatie in het doorstroomoverleg verdiepen vanuit actuele ontwikkelingen voor o.a. het passend faciliteren van uitstroom uit instellingen.	Gemeente en corporatie	Zorgpartijen en Samen Doen
32.	Partijen stellen een Wmo convenant op en onderzoeken de gezamenlijke al dan wel of niet tijdelijke inzet van een crisiswoning, wanneer er nog geen kandidaat bekend is.	Gemeente en corporatie	
33.	Onderzoek in 2025 naar de mogelijkheden, alternatieven en realisatie van zogenaamde 'leerwoningen'. Hierbij worden bewoners begeleid om weer regie op het leven te krijgen, als stap naar zelfstandigheid en zelfredzaamheid of alternatieve vormen van huisvesting wanneer dit niet haalbaar is.	Gemeente en corporatie	zorgpartijen
34.	De gemeente en corporatie geven samen met zorgpartijen vorm aan de pilot Beschermd Thuis voor de aankomende twee jaar (start najaar 2024). In 2025 wordt de pilot verder uitgewerkt. Daarnaast wordt met een zorgpartij, de gemeente en corporatie in 2025 een pilot opgezet met een community met zorgvragers en medehuurlers.	Gemeente en corporatie	Zorgpartijen

# Ondertekening Prestatieafspraken 2025

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

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

Aldus in drievoud opgemaakt en getekend op 5 december 2025 te Hardenberg.

## **Gemeente Hardenberg**

-----  
Mevrouw D. Dorrestijn  
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
<b>Reeds opgeleverde sociale huurwoningen 2022-2024</b>	-	166	2022-2024	Opgeleverd
<b>Reeds opgeleverde middenhuur woningen 2022-2024</b>		44	2022-2024	Opgeleverd
<b>Sociale huurwoningen</b>	Hardenberg	41	2025	uitvoeringsfase
<b>Sociale huurwoningen</b>	Bergentheim	9	2025	uitvoeringsfase
<b>Sociale huurwoningen (flex)</b>	Hardenberg	50	2025	uitvoeringsfase
<b>Sociale huurwoningen</b>	Dedemsvaart	40	2025	uitvoeringsfase
<b>Middenhuur woningen</b>	Dedemsvaart	4	2025	uitvoeringsfase
<b>Sociale huurwoningen</b>	Gramsbergen	6	2025	voorbereiding/ opdrachtfase
<b>Sociale huurwoningen</b>	Bruchterveld	5	2026	voorbereiding/ opdrachtfase
<b>Sociale huurwoningen</b>	Hardenberg	114	2026	voorbereiding/ opdrachtfase
<b>Sociale huurwoningen + commerciële plint</b>	Slagharen	17	2026	voorbereiding/ opdrachtfase
<b>Sociale huurwoningen</b>	Dedemsvaart	24	2026	Ontwerpfase/ definitiefase
<b>Sociale huurwoningen</b>	Bergentheim	28	2026	Ontwerpfase/ definitiefase
<b>Sociale huurwoningen</b>	Hardenberg	160	2026-2028	Ontwerpfase
<b>Sociale huurwoningen</b>	Bergentheim	6	2026	Initiatieffase / haalbaarheidsfase
<b>Sociale huurwoningen</b>	Dedemsvaart	14	2027	Ontwerpfase
<b>Sociale huurwoningen</b>	Hardenberg	255	2027-2030	Initiatieffase / haalbaarheidsfase
<b>Sociale huurwoningen</b>	Hardenberg	25	2027-2030	Initiatieffase / haalbaarheidsfase
<b>Wens sociale huurwoningen *</b>	Dedemsvaart	30	2026	Wens
<b>Wens sociale huurwoningen *</b>	Slagharen	19	2026-2028	Wens
<b>Wens middenhuur woningen *</b>	Slagharen	10	2028-2030	Wens
<b>Wens sociale huurwoningen *</b>	Lutten	6	2026	Wens



<b>Wens sociale huurwoningen *</b>	Kloosterhaar	5	2026	Wens
<b>Wens sociale huurwoningen *</b>	Dedemsvaart	131	2027-2030	Wens
<b>Wens middenhuur woningen *</b>	Dedemsvaart	21	2028-2030	Wens
<b>Wens sociale huurwoningen *</b>	Balkbrug	40	2027-2030	Wens
<b>Wens sociale huurwoningen *</b>	Hardenberg	32	2027-2030	Wens
<b>Wens sociale huurwoningen *</b>	Sibculo	10	2027-2030	Wens
<b>Wens sociale huurwoningen *</b>	Mariënberg	6	2027-2030	Wens
<b>Wens sociale huurwoningen *</b>	De Krim	5	2029-2030	Wens
<b>Totaal</b>		<b>1323</b>	<b>2022-2030</b>	
<b>Totaal aantal te slopen woningen</b>	Gem. Hardenberg	248	2022-2030	
<b>Totaal Netto Toevoeging</b>		<b>1075</b>		

*\* In de woondeal is een groei aangegeven van 975, deze tabel laat ook wensen zien die we hopen te realiseren.*

*Vandaar dat een overcapaciteit is ingebouwd omdat 'wens' projecten mogelijk niet allemaal realiseerbaar zijn of binnen de gestelde tijd van 2030 niet haalbaar zijn.*