

Prestatieafspraken Wonen Staphorst 2025

Aangepast eindconcept 19 november 2024

Gemeente Staphorst – VechtHorst – TOEK



Ondergetekenden:

1. Gemeente Staphorst, vertegenwoordigd door de wethouder Wonen en Ruimtelijke Ordening, de heer L. Mulder,
2. Woonstichting VechtHorst, vertegenwoordigd door de directeur-bestuurder, de heer R.E. Waarsing,
3. Huurdersvereniging TOEK, vertegenwoordigd door de voorzitter, de heer P.E. Brattinga.

(de ondergetekende 1 wordt hierna genoemd 'de gemeente', de ondergetekende 2 wordt hierna genoemd 'VechtHorst', de ondergetekende 3 wordt hierna genoemd 'TOEK', en de gemeente, VechtHorst en TOEK worden samen aangeduid als 'partijen'),

OVERWEGENDE:

- dat partijen op basis van de Woningwet jaarlijks prestatieafspraken met elkaar maken ter uitvoering van de Woonvisie 2020-2024 – ‘Samen met elkaar’;
- dat de gemeente najaar 2024 start met het opstellen van een volkshuisvestingsprogramma (vaststelling voorzien voorjaar 2025), dat de woonvisie vervangt;
- dat partijen in 2025 op basis van het nieuwe volkshuisvestingsprogramma meerjarige prestatieafspraken maken (die qua looptijd aansluiten bij de looptijd van het volkshuisvestingsprogramma);
- dat de Nationale Prestatieafspraken en de Woondeal West-Overijssel naast de woonvisie van de gemeente Staphorst en het ondernemingsplan van VechtHorst aan de basis staan van de prestatieafspraken 2024;
- dat de minister voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening in zijn brief van 16 juni 2023 de volgende volkshuisvestelijke prioriteiten heeft vastgesteld: Beschikbaarheid, Betaalbaarheid, Kwaliteit (inclusief duurzaamheid) en Leefbaarheid;
- dat deze volkshuisvestelijke prioriteiten zijn bedoeld om de doelen en afspraken uit de Nationale Prestatieafspraken direct door te laten werken in de lokale prestatieafspraken;
- dat de prestatieafspraken die in 2024 niet zijn gerealiseerd maar wel een wezenlijke bijdrage leveren aan één van de vier hoofdthema's, opnieuw in deze nieuwe prestatieafspraken zijn opgenomen;
- dat partijen zich committeren aan deze gemaakte afspraken, zich inspannen om de doelen te behalen, zich bewust zijn van de complexiteit van de problematiek in de omgeving van partijen (beschikbaarheid van materialen en (ambtelijk) personeel, hoogte bouw- en transportkosten, vennootschapsbelasting en het renteniveau (lastenstijging) en het stikstofbeleid);

Komen overeen:

- voor 2025 de volgende prestatieafspraken met elkaar te sluiten:

Procesafspraken

Nr.	PROCESAFSPRAKEN 2025	Initiatief	Betrokken partijen	Wanneer
1.	Partijen bespreken de uitvoering van de afspraken in de werkgroepen Prestatieafspraken en sturen daar waar gewenst/noodzakelijk bij.	VechtHorst en gemeente	TOEK	3 x per jaar: feb, juni, nov.
2.	VechtHorst en gemeente bespreken eens per kwartaal op bestuurlijk niveau (vanuit Wonen en Sociaal domein) de voortgang van de uitvoering van de prestatieafspraken.	VechtHorst	Gemeente	Per kwartaal
3.	Partijen bespreken in de voorjaarssessie de voortgang van de uitvoering van de prestatieafspraken aan de hand van de monitor Prestatieafspraken en inventariseren welke aandachtspunten er vanuit de drie partijen noodzakelijk zijn voor het uitbrengen van het bod.	VechtHorst	Gemeente en TOEK	April 2025
4.	VechtHorst brengt het bod op het volkshuisvestingsprogramma uit aan TOEK en gemeente.	VechtHorst	Gemeente en TOEK	Juni 2025
5.	Partijen bespreken in de najaarssessie de voortgang van de uitvoering van de prestatieafspraken aan de hand van de monitor Prestatieafspraken, sturen daar waar	VechtHorst	Gemeente en TOEK	September 2025

	gewenst/noodzakelijk bij en bereiden het proces naar de nieuwe meerjarige prestatieafspraken voor.			
6.	Partijen stellen gezamenlijk de meerjarige prestatieafspraken op. Deze worden gezamenlijk ondertekend.	VechtHorst	Gemeente en TOEK	Sept.-nov. 2025

Procesafspraken, raamafspraken en jaarafspraken

Behalve de hierboven opgenomen procesafspraken hebben partijen inhoudelijke afspraken gemaakt. Per hoofdthema zijn zowel raamafspraken gemaakt (zie de [blauw gemarkeerde teksten](#)) als jaarafspraken voor 2025 (zie de kaders aan het eind van elk hoofdthema).

Samenwerking

De belangrijkste reden voor het maken van prestatieafspraken is dat samenwerking nodig is om volkshuisvestings- en maatschappelijke doelen te bereiken. Er is een onderlinge afhankelijkheid. Partijen zien de prestatieafspraken als een weergave van wederzijdse ambities, inspannings- en waar mogelijk resultaatverplichtingen. Partijen willen samenwerken om de inwoners van de gemeente Staphorst die zijn aangewezen op de sociale huursector op de beste manier van dienst te zijn. Uitgangspunten bij dit partnerschap zijn wederzijdse inspanningen, vertrouwen, openheid en transparantie. Daarbij kunnen partijen elkaar aanspreken als de uitvoering van de gemaakte afspraken niet naar tevredenheid van een van de partijen verloopt. Indien nodig maken partijen tussentijds met elkaar afspraken over de manier waarop de afspraken wél kunnen worden uitgevoerd.

Naast de samenwerking op gemeentelijk niveau wordt ook aangesloten bij regionale en landelijke netwerken. Voorbeelden daarvan zijn NoWoZo, Regio Zwolle, de provincie en VNG/Aedes. In de werkgroepen Prestatieafspraken¹ wordt de voortgang van de uitvoering van de prestatieafspraken besproken en waar gewenst of nodig bijgestuurd. De resultaten van die monitoring worden besproken in de managementoverleggen en de kwartaalgesprekken met de bestuurders van de gemeente en corporatie.

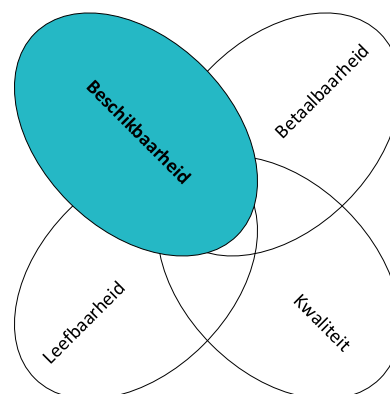
Wijziging van omstandigheden

Deze prestatieafspraken zijn opgesteld met inachtneming van de huidige omstandigheden en de huidige wet- en regelgeving. Externe omstandigheden (zoals wetswijzigingen) kunnen ertoe leiden dat een van de partijen de gemaakte afspraken niet kan nakomen. Partijen spreken met elkaar af dat als dit aan de orde is, de desbetreffende partij de overige partijen hiervan vooraf in kennis stelt. Partijen treden in dat geval opnieuw in overleg over de afspraken die nodig zijn om de gezamenlijke ambities te realiseren.

¹ De werkgroep Beschikbaarheid & Leefbaarheid en de werkgroep Betaalbaarheid & Kwaliteit/duurzaamheid.

1. Beschikbaarheid

De beschikbaarheid van sociale huurwoningen – door het bouwen van nieuwe sociale huurwoningen, vervangende nieuwbouw en het beter benutten van de bestaande voorraad.



De beschikbaarheid van passende huisvesting staat onder druk. Het aantal huishoudens dat is aangewezen op een sociale huurwoning (waaronder aandachtsgroepen en urgenten) neemt de komende jaren verder toe. Het toevoegen van woningen is het voornaamste middel om het woningtekort aan te pakken. Om de beoogde nieuwbouwaantallen te halen is samenwerking essentieel.

Met deze prestatieafspraken wordt de nieuwbouwopgave uit de regionale woondeal West-Overijssel lokaal vertaald in concrete aantallen en locaties en de voorwaarden die daarbij nodig zijn.

Om woningen te kunnen bouwen zijn er onder andere nieuwe locaties nodig. De zoektocht naar extra woningbouwlocaties is opgenomen in het 'Actieprogramma Wonen' van de gemeente Staphorst. Daarnaast heeft de gemeenteraad in 2024 een stedenbouwkundige doorvertaling van de woonbehoefte vastgesteld. VechtHorst wordt in een vroeg stadium actief betrokken bij de planvormingsprocessen voor de uitwerking van individuele locaties.

Doelstelling: Voldoende woningen voor alle doelgroepen die zijn aangewezen op een sociale huurwoning.

1.1 Sociale huurwoningen

Tot 2030 wil VechtHorst 242 sociale huurwoningen toevoegen. Het projectenoverzicht (bijlage 1) geeft een overzicht van de status van de nieuwbouwplannen.

Voor het verhogen van het aantal sociale huurwoningen in de gemeente, conform de uitkomsten van het uitgevoerde woningmarktonderzoek en in het kader van het streven naar de fair share zoals genoemd in de regionale woondeal, is het van belang gemiddeld 30% sociale huur op te nemen in de nieuwbouwplannen waar de ruimtelijke procedure nog niet is gestart. Om de woningen (versneld) te kunnen bouwen, zijn vanuit de gemeente dus (voldoende) locaties nodig, (snellere) procedures, voldoende menskracht en een actieve bijdrage in de participatie met omwonenden. VechtHorst vraagt de gemeente daarnaast om bij ontwikkelende partijen de corporatie te benoemen als preferente partij voor het bouwen van sociale huurwoningen.

Vanwege de grote opgave in de sociale huur (die onder andere blijkt uit recent woningmarktonderzoek) richt VechtHorst zich de komende jaren op nieuwbouw van sociale huurwoningen en vooralsnog niet op middeldure huurwoningen. De gemeente pakt dit segment samen met de markt op.

Gezien de grote nieuwbouwopgave zet VechtHorst beperkt in op verkoop van bestaande woningen als middel om meer nieuwbouw te kunnen realiseren, doorstroming mogelijk te maken en waar mogelijk de leefbaarheid in buurten te beïnvloeden.

Raamafspraken:

- Partijen spannen zich in om de afspraken uit de Woondeal West-Overijssel m.b.t. de te bouwen sociale huurwoningen in de periode tot en met 2030 te realiseren. Deze inspanning wordt concreet doorvertaald in het nog op te stellen gemeentelijk volkshuisvestingsprogramma.
- De gemeente zorgt, in het kader van de Woondeal West-Overijssel, voor het opnemen van gemiddeld 30% sociale huur in nieuwe woningbouwplannen, met als doel het aandeel sociale huur van de totale woningvoorraad te verhogen.

- De gemeente betreft VechtHorst tijdig bij de plaatsbepaling, beeldkwaliteit en inrichting van omgevingsplannen om in de realisatie zo goed mogelijk aansluiting te kunnen vinden bij de (markt-)behoefte in aantallen en woningtypologieën.
- Partijen zoeken, samen met bouwers en ontwikkelaars, blijvend naar mogelijkheden om de nieuwbouwplannen te intensiveren. De gemeente draagt hierbij zorg voor voldoende (ambtelijke) capaciteit en snelheid in de procedures voor tijdig bouwrijp zijn van locaties. Het parallel lopen van de ruimtelijke processen, de infra en nuts zijn hierbij van doorslaggevend belang. Daar waar dit daadwerkelijk voor versnelling kan zorgen, worden waar mogelijk de Flexpool versnellen woningbouw, beschikbare Taskforces en WBI-subsidies ingezet.
- De gemeente zorgt bij verkoop van gemeentegrond voor een sociale grondprijs bij de realisatie van de nieuwbouw van sociale huurwoningen. De gemeente is beperkt in het bezit van grond op uitleglocaties. Indien er grond beschikbaar is die voor wonen is bestemd, zal een sociale grondprijs worden gehanteerd.

1.2 Beschikbaarheid woonwagendplaatsen

VechtHorst verhuurt en beheert woonwagendplaatsen binnen de gemeente Staphorst. De gemeente heeft een Woonwagen- en standplaatsenbeleid. Hierin is het afstammingsbeginsel opgenomen, waarbij het in familieverband wonen in een woonwagen op een woonwagenlocatie het uitgangspunt is. Wanneer dat nodig is vanuit het aantal standplaatszoekenden, zal VechtHorst samen met de gemeente op zoek gaan naar mogelijkheden voor de realisatie van extra woonwagendplaatsen.

1.3 Bevorderen doorstroming

Naast de realisatie van woningen willen partijen de beschikbaarheid vergroten door doorstroming te bevorderen. Doorstroming is cruciaal voor het goed functioneren van de woningmarkt. Een ruimere voorraad aan woningen en een goede doorstroming zorgen ervoor dat huurders in een voor hen passende woning kunnen wonen. Dit wordt in 2025 in het volkshuisvestingsprogramma verder uitgewerkt, waarna hiermee rekening wordt gehouden bij de nieuwbouwprojecten in de koopsector.

1.4 Innovatie

De grote woningbehoefte vraagt om out of the box denken en creatieve oplossingen. Partijen vinden het belangrijk binnen de gemaakte afspraken en het geldende beleid ruimte te houden om te pionieren en innoveren. Bijvoorbeeld in de vorm van tijdelijke oplossingen en minder conventionele manieren van huisvesten, zoals fabrieksmatige woningen.

1.5 Verdeling bestaande voorraad

Naast het toevoegen van woningen speelt ook de verdeling van de bestaande voorraad een belangrijke rol in de beschikbaarheid van passende huisvesting. Vooral de toenemende huisvesting van aandachtsgroepen, zoals statushouders en de inwoners die uitstromen uit een beschermd wonen-instelling of maatschappelijke opvang, leggen een grote druk op de beschikbaarheid en verdeling van woningen en de leefbaarheid in buurten. Partijen streven ernaar dat de vraag en het aanbod van woningen goed op elkaar aansluiten en de wachttijden per woningtype en doelgroep acceptabel zijn. VechtHorst blijft de wachttijden monitoren.

Partijen vinden het belangrijk de woningbehoefte van alle verschillende doelgroepen in beeld te brengen om inzicht te krijgen in de opgave voor de komende jaren en als onderlegger voor het onderdeel 'Wonen en Zorg' van het op te stellen lokale volkshuisvestingsprogramma.

Raamafspraken:

- VechtHorst monitort de wachttijden en slaagkansen van de verschillende doelgroepen binnen het regionale woonruimteverdeelsysteem en deelt ieder jaar de rapportage over de woonruimteverdeling.

- Huisvesting aandachtsgroepen

- Wonen en Zorg

De gemeente brengt in kaart wat de omvang van deze groep is. VechtHorst draagt vervolgens waar mogelijk bij aan de huisvesting van inwoners die een beschermd thuis omgeving nodig hebben. Hiervoor maakt de gemeente inzichtelijk wat de werkelijke vraag (uitgedrukt in aantallen en woningtypen/woonvormen) is en heeft zij een coördinerende rol bij mogelijke huisvesting en passende begeleiding.

- Statushouders

Gemeente en VechtHorst zetten zich in om de taakstelling voor de huisvesting van statushouders te halen. Daarvoor biedt VechtHorst voldoende woningen aan rekening houdend met de verhouding tussen draagkracht en draaglast in buurten. De gemeente stuurt op versnelde nieuwbouw om er voor zorgen dat de wachttijd voor andere woningzoekenden met de huidige hoge taakstelling niet verder oploopt. Met de hoge taakstelling blijven partijen in gesprek over aanvullende huisvestingsoplossingen.

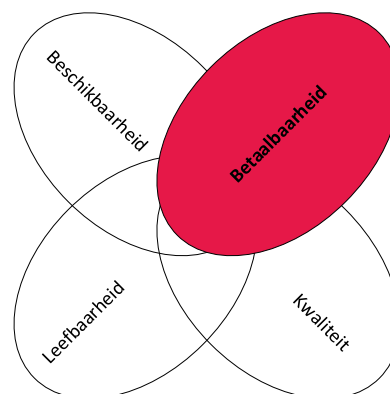
Jaarafspraken thema Beschikbaarheid

Nr.	PRESTATIEAFSPRAKEN THEMA BESCHIKBAARHEID 2025	Initiatief	Betrokken partijen
7.	VechtHorst verwacht 83 sociale huurwoningen op te leveren in 2025 (61 in Staphorst S03, 17 in Rouveen Zuid fase 2 en 5 in Staphorst de Slagen). Zie bijlage 1.	VechtHorst	Gemeente
8.	In 2025 stellen partijen een plan van aanpak op om de doorstroming te bevorderen. Zij maken hierbij gebruik van het 'Ondersteuningsteam Wonen en Zorg' van de provincie.	Gemeente	VechtHorst TOEK
9.	De gemeente start najaar 2024 met het opstellen van een volkshuisvestingprogramma, bestaand uit vier thema's: 'Woningbouwprogrammering', 'Wonen en Zorg', 'Duurzaamheid' en 'Leefbaarheid'. Ze betreft VechtHorst en TOEK hierbij. Voorjaar 2025 is het volkshuisvestingsprogramma gereed zodat VechtHorst daarop een bod kan doen.	Gemeente	VechtHorst TOEK Andere partijen (zorgpartijen, private partijen, ontwikkelaars)
10.	Vanuit het opgestelde volkshuisvestingsprogramma en de regionale afspraken over fair share maken partijen in 2025 verdere afspraken over het aantal beschikbare woningen en de bijbehorende ondersteuning die nodig en te realiseren is voor de huisvesting van inwoners die uitstromen uit een beschermd wonen-instelling of maatschappelijke opvang. Fair share afspraken voor huisvesting van aandachtsgroepen komen op zijn vroegst begin 2025.	Gemeente	VechtHorst

2. Betaalbaarheid

Zorgen voor betaalbaarheid – door te zorgen voor betaalbare huren voor de doelgroep van corporaties om betaalachterstanden te voorkomen.

Naast de beschikbaarheid van passende huisvesting staat ook de betaalbaarheid van het wonen in zijn geheel onder druk. De betaalbaarheid kan onder andere worden vergroot door een gematigd huurbeleid, het verduurzamen van de woningvoorraad en het helpen bij gedragsverandering van de bewoners.



Doelstelling: Een betaalbare woning en een gezamenlijke inzet in het voorkomen van betaalachterstanden.

2.1 Gematigd huurbeleid

VechtHorst voert een gematigd huurbeleid en stuurt met het huurbeleid actief op de betaalbaarheid. Bij mutatie worden de huurprijzen aangepast conform de prijs-kwaliteitsverhouding. De corporatie overweegt, conform de Nationale Prestatieafspraken, in 2025 de huur van sociale huurwoningen op individueel niveau met maximaal de CAO-loonontwikkeling te verhogen. De huursom stijgt met maximaal de CAO-loonontwikkeling minus 0,5 procentpunt. 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 TOEK is het juist in het belang van de huurders dat zij via de huurdersorganisatie wordt betrokken bij de totstandkoming van huuraanpassingen.

Om goed te kunnen blijven investeren in nieuwbouw en verduurzaming en om huren voor huishoudens met een lager inkomen betaalbaar te houden, heeft VechtHorst haar huurbeleid in 2024 herijkt en heeft zij de mogelijkheid een inkomensafhankelijke huurverhoging toe te passen bij huurders met een hoog (midden)inkomen in een sociale huurwoning.² Naast het reguliere huurbeleid zet VechtHorst in op maatwerk waar dat nodig is.

2.2 Vroegsignalering

VechtHorst werkt met de gemeente en samenwerkingspartners vanuit het convenant Vroegsignalering samen op het gebied van vroegsignalering en heeft een op de huurder gericht proces van huurincasso. Het doel is te voorkomen dat betalingsachterstanden oplopen en zich ontwikkelen tot een problematische schuldsituatie.

2.3 Energiearmoede

Een nauwe samenwerking tussen de gemeente, VechtHorst, TOEK en maatschappelijke partners in de bestrijding van energiearmoede is essentieel om de huurders van VechtHorst – en in bredere zin de inwoners van de gemeente – te ondersteunen. Daarbij is het belangrijk dat partijen er in gezamenlijkheid voor zorgen dat de ondersteunende maatregelen terecht komen bij de mensen die daar recht op hebben. Partijen zetten zich daarom samen in op meer en begrijpelijke voorlichting en

² Indien VechtHorst gebruik wil maken van de wettelijke mogelijkheden om de huurprijzen van huishoudens met een hoog(midden)inkomen inkomensafhankelijk te verhogen, legt zij haar voorgenomen besluit voor aan TOEK ter advisering. De extra inkomsten die VechtHorst verkrijgt door de inkomensafhankelijke huurverhoging worden geïnvesteerd in nieuwbouw en verduurzaming.

bewustwording en werken samen om te komen tot passende oplossingen. Hierbij wordt een energiecoach ingeschakeld.

Voor de verduurzaming van de bestaande woningvoorraad wordt ook verwezen naar het hoofdstuk Kwaliteit.

Raamafspraken:

- Partijen zetten zich gezamenlijk in om schuldenproblematiek te voorkomen en op te lossen. Hieronder valt het informeren van huurders over regelingen vanuit de gemeente, overheid en VechtHorst, de vroegsignalering en bestrijding van energiearmoede.
- De energiecoach zet zich in voor alle inwoners van de gemeente Staphorst. Gemeente, VechtHorst en TOEK stemmen de inzet van de energiecoach met elkaar af.
- De gemeente en VechtHorst evalueren jaarlijks het convenant Vroegsignalering en de samenwerking en maken waar nodig aanvullende werkafspraken met als doel de bewoner zo snel mogelijk de juiste hulp te kunnen bieden.

Jaarafspraken thema Betaalbaarheid

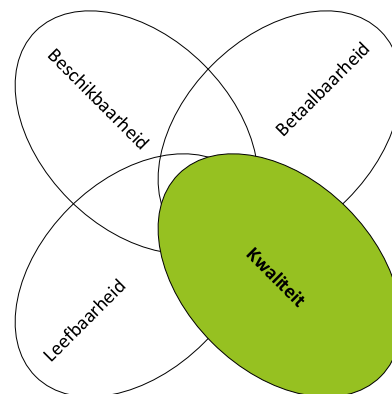
Nr.	PRESTATIEAFSPRAKEN THEMA BETAALBAARHEID 2025	Initiatief	Betrokken partijen
11.	De gemeente onderzoekt in 2025 of zij kan aansluiten bij de oprichting van een klusteam met de gemeente Dalfsen en VechtHorst, ter voorkoming van energiearmoede en bij het helpen verbeteren van het onderhoud van tuinen, die beschikbaar zijn voor alle huurders in de gemeente.	Gemeente	VechtHorst
12.	In het laatste kwartaal van 2024 wordt gewerkt aan een vernieuwing en waar mogelijk implementatie van de aanpak energiearmoede. De doelgroep wordt actief betrokken bij de keuze van de extra in te zetten middelen. Daarnaast wordt ook in gezamenlijkheid gekeken naar de methode van het leggen van contact met deze groep. VechtHorst en TOEK kunnen hier in 2025 bij worden betrokken. Verder betreft de gemeente VechtHorst en TOEK bij de uitkomst van het Rekenkameronderzoek 'Armoede'. Als er uit het onderzoek actiepunten voortkomen, wordt dit in 2025 met VechtHorst en TOEK opgepakt.	Gemeente	VechtHorst TOEK

3. Kwaliteit (inclusief duurzaamheid)

Investeren in kwaliteit – door het aardgasvrij maken van woningen, door toekomstklaar isoleren, door te zorgen dat woningen met een energielabel E, F of G uiterlijk in 2028 uit de sociale huurvoorraad zijn verdwenen en door te kijken naar duurzamere alternatieven.

Nederland werkt aan een energiesysteem waarbij nauwelijks nog CO₂ vrij komt. In 2050 moet de energievoorziening bijna helemaal duurzaam en CO₂-neutraal zijn.

Ter uitwerking van deze ambitie zijn in de Nationale Prestatieafspraken de volgende afspraken gemaakt over het aardgasvrij maken van woningen, het uitwerken van de gemeentelijke transitievisies Warmte, het isoleren of verduurzamen van bestaande woningen en het uitfasen van woningen met een E-, F- en G-label.



Doelstelling: Streven naar toekomstbestendige woningen in een gezonde omgeving.

3.1 Energietransitie

In 2022 heeft de gemeenteraad de Transitievisie Warmte vastgesteld. Om deze verder te concretiseren start de gemeente met een actualisatie van haar programma Energie & Klimaat en bereidt zich voor op de ontwikkeling richting een Warmteprogramma zoals dat is beoogd onder de aanstaande Wet gemeentelijke instrumenten warmtetransitie – Wgiw – (in 2024 door de Tweede Kamer aangenomen. Vermoedelijk medio 2025 van kracht). Waar dat mogelijk en gewenst is werkt de gemeente hierbij samen met VechtHorst.

3.2 Verduurzaming bestaande woningen

Met het verduurzamen van woningen wordt een belangrijke bijdrage geleverd om de klimaatdoelen te bereiken. Een duurzame woning vergroot daarnaast het wooncomfort, is minder gevoelig voor extreme weersomstandigheden (zoals kou en hittestress) en zorgt voor een lagere energierekening. VechtHorst kiest vanuit haar duurzaamheidsbeleid voor een stapsgewijze aanpak. Het toekomstbestendig maken van woningen wordt gedaan op natuurlijke momenten met bewezen, gebruiksvriendelijke en betaalbare technieken. Door isolatie en het plaatsen van zonnepanelen heeft het totale bezit van VechtHorst al *gemiddeld* energielabel B. De energiedoelstelling is dat in 2025 alle woningen *minimaal* energielabel B hebben. Nu het merendeel van de woningen energielabel A heeft door diverse energetische maatregelen wordt de volgende stap in verduurzaming genomen. In 2025 stelt VechtHorst een nieuwe visie op duurzaamheid op en wordt onderzocht welke installaties passend zijn voor het woningbezit en gebruiksvriendelijk zijn voor de bewoners.

3.3 Duurzame woonomgeving

De gemeente heeft de ambitie om klimaatbestendig en waterrobuust te zijn in 2050. Ze neemt daarom maatregelen om inwoners en ondernemers zo min mogelijk negatieve gevolgen van klimaatverandering te laten ervaren. Daarbij gaan een gezonde en fijne leefomgeving hand in hand met klimaatadaptatie. De gemeente heeft hierbij een faciliterende en stimulerende rol. Ze stimuleert gezamenlijke pilots om meer inzicht te krijgen in de mogelijkheden om de gemeente klimaatbestendig in te richten.

Verduurzaming richt zich ook op het creëren en behouden van een groene en gezonde leefomgeving, waar het prettig wonen is. Duurzaamheid hangt dan ook nauw samen met betaalbaarheid en leefbaarheid.

Voor het creëren van een duurzame en gezonde leefomgeving is groen in de buitenruimte essentieel. 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 willen VechtHorst en de gemeente hun bewoners waar mogelijk helpen om te komen tot een onderhoudsvriendelijke klimaatbestendige groene tuin. De gemeente werkt aan een beleidsplan voor het vergroenen van de openbare ruimte.

Raamafspraken:

- De gemeente en VechtHorst faciliteren initiatieven van bewoners voor een duurzamere woonomgeving.
- Gemeente en VechtHorst stellen per project een actieplan op voor vergroening van tuinen en de openbare ruimte met een focus op voorlichting en bewustwording.

3.4 Toegankelijkheid

Het is belangrijk dat het aantal toegankelijke woningen in de gemeente toeneemt. Daarom zetten VechtHorst en de gemeente waar dat mogelijk is in op de bouw van nultredenwoningen en geclusterd wonen. Het is daarbij belangrijk dat niet alleen de woningen goed toegankelijk zijn, maar ook de woonomgeving.

Jaarafspraken thema Kwaliteit

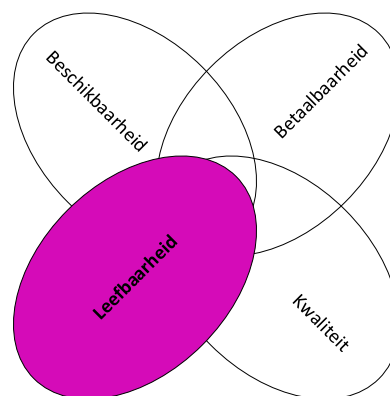
Nr.	PRESTATIEAFSPRAKEN THEMA KWALITEIT 2025	Initiatief	Betrokken partijen
13.	VechtHorst gaat in 2025 de installaties van 61 woningen verduurzamen om de uitstoot van CO ₂ en het energieverbruik te reduceren.	VechtHorst	
14.	De gemeente werkt in 2025 aan de actualisatie van het programma Energie & Klimaat en de voorbereiding op de ontwikkeling richting een Warmteprogramma. Hierbij wordt ook VechtHorst betrokken vanwege de verduurzaming van de sociale huursector.	Gemeente	VechtHorst
15.	VechtHorst en de gemeente zetten in op vergroening van tuinen en de openbare ruimte door voorlichting, bewustwording en acties. In 2025 bespreken partijen, onder regie van de gemeente, welke concrete acties op buurt- en wijkniveau worden uitgevoerd.	Gemeente	VechtHorst TOEK

4. Leefbaarheid

Investeren in leefbaarheid – door te zorgen voor kwalitatief goede woningen, aandacht voor woonvormen voor mensen met een (toekomstige) zorgbehoefte en betere samenwerking in het sociale domein.

Leefbaarheid vraagt om een doelmatige gebiedsgerichte aanpak, met domeinoverstijgende samenwerking op wonen, zorg en welzijn, onder regie van de gemeente. VechtHorst staat voor een vertrouwd thuis in een plezierige en (sociaal) duurzame woon- en leefomgeving. Voor het thuisgevoel is een leefbare wijk van groot belang. Een vitale gemengde wijk waarin verschillende mensen wonen en elkaar ontmoeten is het uitgangspunt.

Het langer thuis wonen van ouderen en de toename van aandachtsgroepen kan een uitwerking hebben op de leefbaarheid in de wijk. Door ongelijke verdeling van de verschillende groepen komt in sommige buurten en wijken de leefbaarheid onder druk te staan. Dit vraagt duidelijke afspraken over rollen en verantwoordelijkheden van de samenwerkingspartners.



Doelstelling: Balans in de buurt brengen en behouden. Fijn wonen en leven in een aangename buurt door de juiste inzet en begeleiding.

4.1 Aandachtsgroepen

Partijen hebben een gezamenlijke verantwoordelijkheid om de zogenoemde aandachtsgroepen passend te huisvesten en ieder vanuit zijn eigen rol en verantwoordelijkheid te zorgen voor adequate zorg, ondersteuning en begeleiding (zoals aandacht voor woonvaardigheden, omgang met de burens en het onderhoud van de tuin). Onder aandachtsgroepen verstaan we onder andere dak- en thuisloze mensen, statushouders, sociaal en medisch urgenten, uitstromers uit een instelling en woonwagenbewoners.

Gezien het geringe aantal sociale huurwoningen is het huisvesten van deze aandachtsgroepen een grote opgave. Veel aandachtsgroepen landen als er al woningen vrijkomen vaak bij elkaar in al kwetsbare buurten. Partijen zien daarmee toenemende overlast, zorgmijders en ingewikkelde casuïstiek. Hiervoor is een integrale aanpak onder regie van de gemeente nodig om ervoor te zorgen dat ieder tijdig de juiste zorg en ondersteuning krijgt om zo de leefbaarheid te bevorderen en gedwongen huisuitzettingen waar mogelijk te voorkomen.

De gemeente heeft binnen haar 'Actieprogramma Wonen' aandacht voor de huisvesting van statushouders (actielijn 3) en verkent hierbij verschillende creatieve mogelijkheden qua huisvesting en toezicht, zorg en begeleiding. Binnen het nieuwe gemeentelijk volkshuisvestingsprogramma komen alle aandachtsgroepen aan bod binnen het thema 'Wonen en Zorg'. De gemeente betreft VechtHorst vroegtijdig bij het opstellen van dit volkshuisvestingsprogramma.

Raamafspraken:

- Er wordt onder regie van de gemeente ingezet op de zachte landing van aandachtsgroepen: voldoende begeleiding en aandacht door de juiste partij voor onder andere woonvaardigheden voor aandachtsgroepen en monitoring van de uitkomsten.

4.2 Buurtbemiddeling

Een goede en veilige woonomgeving is belangrijk. Het inzetten op buurtbemiddeling draagt bij aan de leefbaarheid van de wijk en voorkomt dat geschillen tussen buurtbewoners uit de hand lopen.

De samenwerkingsovereenkomst buurtbemiddeling met de gemeente Staphorst en Dalfsen en VechtHorst is in 2024 geëvalueerd en wordt als project met een jaar verlengd tot 2026. In 2025 wordt besloten of buurtbemiddeling structureel wordt ingezet.

4.3 Leefbare woonomgeving

Het realiseren van leefbare wijken vraagt om intensieve samenwerking tussen gemeente, huurders(organisatie), VechtHorst en partijen in het sociale en fysieke domein. Huurders weten als geen ander wat er leeft in hun wijk. Het actief betrekken van huurders bij het werk en de plannen in de buurt zorgt ervoor dat de wensen en plannen beter op elkaar aansluiten. Door buurtgericht werken onder regie van de gemeente verbeteren bewoners, TOEK, de gemeente, VechtHorst, zorg- en welzijnspartijen en de politie gezamenlijk de leefbaarheid in een buurt.

VechtHorst investeert in de leefbaarheid en de kwaliteit van de woonomgeving van haar woningen door middel van haar leefbaarheidsbudget, complexgebonden projecten waar naast de fysieke ingrepen ook aandacht wordt besteed aan het sociale aspect en de inzet van een woonconsulent en een sociaal wijkbeheerder.

Jaarafspraken thema Leefbaarheid

Nr.	PRESTATIEAFSPRAKEN THEMA LEEFBAARHEID 2025	Initiatief	Betrokken partijen
16.	Onder regie van de gemeente en in samenspraak met de bewoners, VechtHorst, TOEK en overige ketenpartners worden twee wijk-/buurtgerichte projecten geselecteerd om de leefbaarheid in een gebied te versterken. Voor 2025 worden nog projecten geselecteerd.	Gemeente	VechtHorst, TOEK, Zorg- en welzijnspartijen
17.	Wijk/buurtregie is nodig om de juiste partijen in te zetten om waar dat nodig is de leefbaarheid voor en achter de voordeur te bevorderen. In 2025 definiëren partijen wat wordt verstaan onder wijk/buurtregie en maken op basis daarvan een plan van aanpak, waarin onder andere staat wat partijen van elkaar verwachten.	Gemeente	VechtHorst, TOEK, Zorg- en welzijnspartijen
18.	Er wordt gestreefd om in 2024 onder regie van de gemeente een convenant af te sluiten voor een integrale aanpak van woonoverlast. In 2025 evalueren de gemeente, politie en VechtHorst dit convenant en de samenwerking, en maken waar nodig aanvullende werkafspraken met als doel de leefbaarheid binnen een kern of wijk te verbeteren of te herstellen.	Gemeente	VechtHorst, TOEK, Zorg- en welzijnspartijen

Ondertekening prestatieafspraken 2025

Partijen verklaren te zijn overeengekomen hetgeen in deze prestatieafspraken 2025 is verwoord.

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

Aldus in drievoud opgemaakt en getekend op 2 december 2024 te Staphorst.

Gemeente Staphorst

de heer L. Mulder
Wethouder

Woonstichting VechtHorst

de heer R.E. Waarsing
Directeur-bestuurder

Huurdersvereniging TOEK

de heer P.E. Brattinga
Voorzitter

Bijlage 1: Projectenoverzicht vanaf 2024

Kern	Project	Type woningen	Aantal woningen	(Verwachte) opleverjaar	Status
Staphorst	Kon. Julianastraat en Oranjestraat	19 eengezins- en 8 levensloopwoningen	27	2025	in uitvoering
Staphorst	Kon. Julianastraat en Prinses Beatrixstraat	34 appartementen	34	2025	in uitvoering
Staphorst	Roggeveld	5 eengezinswoningen	5	2025	in uitvoering
Staphorst	Berkenlaan	23 appartementen + maatschappelijk vastgoed	23	2026	in voorbereiding
Staphorst	Ontwikkellocatie	6 appartementen	6	2027	in ontwikkeling
Staphorst	Ontwikkellocatie	17 appartementen	17	2027	in ontwikkeling
Rouveen	Bokslootweg	10 eengezinswoningen	10	2024	in uitvoering
Rouveen	Rouveen fase 2A	17 eengezinswoningen	17	2025	in voorbereiding
Rouveen	Ontwikkellocatie	13 appartementen	13	2028	in ontwikkeling
Staphorst	Ontwikkellocatie	90 woningen (30 in 2028, 30 in 2029, 30 in 2030)	90	2028-2030	in ontwikkeling
Totaal			242		

Voor het tijdig kunnen opleveren van bovengenoemde woningen is het noodzakelijk dat:

- de gemeente voldoende kavels voor sociale huurwoningen beschikbaar heeft of zorgt dat VechtHorst die positie krijgt;
- participatie en bezwaren niet zorgen voor vertraging;
- de ruimtelijke procedures tijdig gereed zijn (en eventuele bezwaren zijn afgehandeld);
- de kavels tijdig bouwrijp zijn en nuts en infra gereed zijn.