
PRESTATIEAFSPRAKEN

GEMEENTE

STAPHORST

Prestatieafspraken 2022-2024 (raamafspraken) en **jaarafspraak 2022**, 6 december 2021



Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1 Inleiding	1
1.1 Voorwoord	1
1.2 Proces prestatieafspraken 2022-2024	1
1.3 Proces komende jaren	1
1.4 Thema's en context	2
1.5 Monitoring prestatieafspraken 2021	3
Hoofdstuk 2 Passend wonen en huisvesten	4
2.1 Inleiding	4
2.2 Afspraken	4
Hoofdstuk 3 Wonen met zorg en bijzondere doelgroepen	8
3.1 Inleiding	8
3.2 Zorggeschikte woningen	8
3.3 Bijzondere doelgroepen	9
3.4 Afspraken	9
Hoofdstuk 4 Duurzaamheid	12
4.1 Inleiding	12
4.2 Afspraken	12
Hoofdstuk 5 Nawoord	14
5.1 Bijstelling en bijzondere omstandigheden	14
5.2 Geschillen	14
5.3 Overlegstructuur en monitoring	14
5.4 Rol TOEK	14
5.5 Inzicht in financiële (on)mogelijkheden	15
Bijlage 1 Monitor afspraken 2022	16
Bijlage 2 Tekenblad prestatieafspraken	17
Bijlage 3 Begrippenlijst	18

Hoofdstuk 1

INLEIDING

1.1 Voorwoord

Voor u liggen de prestatieafspraken in de gemeente Staphorst voor de periode 2022-2024 en de nieuwe jaarafspraken voor 2022. Dit zijn afspraken die gemaakt zijn door de volgende drie partijen:

- Gemeente Staphorst;
- Huurdersvereniging TOEK;
- Woonstichting VechtHorst.

In 2015 is de herziene Woningwet in werking getreden. Een belangrijk onderdeel van deze herziening is dat maatschappelijke investeringen door corporaties hun verankering krijgen in het volkshuisvestingsbeleid dat de gemeente vaststelt. De exacte bijdrage van de corporatie aan het volkshuisvestingsbeleid komt in samenwerking tussen corporatie, huurdersorganisatie en gemeente tot stand.

1.2 Proces prestatieafspraken 2022-2024

Het is de zesde keer dat de gemeente Staphorst, huurdersvereniging TOEK en Woonstichting VechtHorst prestatieafspraken met elkaar maken. Net als de vorige keren zijn in de nu voorliggende prestatieafspraken deze drie partijen op basis van gelijkwaardigheid betrokken.

In mei 2020 heeft de gemeente Staphorst, in samenwerking met VechtHorst en een breed scala aan belanghebbenden, de Woonvisie 2020-2024 – ‘Samen met elkaar’ opgesteld. Een woonwensenonderzoek van de gemeente Staphorst in 2019 en de regionale woonafspraken vormen tevens belangrijke input voor de woonvisie en de prestatieafspraken. Jaarlijks worden in december op basis van de voor het volgende jaar relevante thema's en vraagstukken concrete afspraken voor het volgende jaar gemaakt.

In de gemeente Staphorst heeft VechtHorst op basis van haar inzichten en bedrijfsvoering een voorstel (het bod) van haar bijdrage aan de woonvisie gemaakt. Vervolgens heeft de gemeente Staphorst VechtHorst en TOEK uitgenodigd om prestatieafspraken te maken. De prestatieafspraken zoals vastgelegd in dit document zijn gemaakt voor een periode van drie jaar (1 januari 2022 tot en met 31 december 2024). De prestatieafspraken bestaan uit 'raamafspraken' (voor de gehele looptijd van 3 jaar) en 'jaarafspraken' (voor komend jaar: 2022). De jaarafspraken zijn een concretisering van de raamafspraken en zullen jaarlijks worden geactualiseerd/bijgesteld. Een groot deel van deze raam- en jaarafspraken geldt voor alle partijen; sommige afspraken zijn specifiek gemaakt tussen twee partijen binnen de driehoek gemeente, woningcorporatie en huurdersorganisatie.

1.3 Proces komende jaren

VechtHorst stelt ieder jaar een jaarverslag op. Onderdeel van het jaarverslag is het volkshuisvestingsverslag. In het volkshuisvestingsverslag wordt verantwoording afgelegd over de mate waarin de woningcorporatie heeft bijgedragen aan het lokale volkshuisvestingsbeleid en wordt inzichtelijk gemaakt of en in welke mate de prestatieafspraken zijn nagekomen. Het volkshuisvestelijk verslag en de eventuele zienswijze van de gemeente vormen de basis voor een overleg tussen de gemeente, TOEK en VechtHorst, waarbij de realisatie van het volkshuisvestingsbeleid wordt besproken: het gesprek vóór 1 mei van een gegeven jaar.

De wetgever schrijft een cyclus voor het maken van prestatieafspraken voor. Deze cyclus herhaalt zich ieder kalenderjaar. De cyclus voor het maken van jaarafspraken in 2022 is als volgt:

- Vóór 1 mei 2022 bespreken de gemeente Staphorst, VechtHorst en TOEK de uitvoering en voortgang van de prestatieafspraken.
- Vóór 1 juli 2022 brengt VechtHorst, in afstemming met TOEK, een redelijk bod uit voor de invulling van de volkshuisvestelijke agenda in 2023.
- Vóór 15 december 2022 maken de gemeente Staphorst, VechtHorst en TOEK de jaarafspraken 2022. VechtHorst stuurt de prestatieafspraken naar de minister met een bestuursverklaring van het college van burgemeester en wethouders.

1.4 Thema's en context

Het voorliggende document bestaat uit raamafspraken voor de komende drie jaar en specifieke afspraken voor het komende jaar. De drie partijen hebben prestatieafspraken gemaakt over de volgende thema's, die aansluiten op de woonvisie:

- Passend wonen en huisvesten
- Wonen met zorg en bijzondere doelgroepen
- Duurzaamheid

Elke paar jaar stelt de minister van BZK de volkshuisvestelijke prioriteiten vast. Corporaties zijn verplicht om die prioriteiten in hun bod op het gemeentelijke woonbeleid te betrekken. In de brief van 30 november 2020 zijn de volgende volkshuisvestelijke prioriteiten voor de periode van 2021 tot 2025 vastgesteld:

- Bijdragen aan de bouwopgave – *door versnellen nieuwbouw sociale huurwoningen;*
- Zorgen voor betaalbaarheid – *door inzet van lokaal maatwerk;*
- Investeren in een duurzame sociale huurwoningvoorraad – *door aandacht voor kwaliteitsaspecten en inzet op isolatie en de energietransitie;*
- Realiseren van wonen met zorg – *door passende woonvormen en samenwerking;*
- Huisvesting van spoedzoekers – *door tijdelijke oplossingen en minder conventionele wijzen van huisvesting;*
- Investeren in leefbaarheid – *door differentiatie van wijken, ontmoeting tussen bewoners en sociaal beheer.*

In de drie thema's waarover de drie partijen prestatieafspraken hebben gemaakt, komen deze volkshuisvestelijke prioriteiten terug.

We maken deze afspraken in een context van onder andere een dynamische regionale woningmarkt, een vergrijzende populatie en een regionale groei doelstelling van de gemeente.

Doordat de woningmarkt en de wet- en regelgeving zo dynamisch zijn, spreken de drie partijen met elkaar af dat ze de voortgang goed monitoren en de afspraken bijstellen waar nodig. De afspraken zijn daarom 'niet in beton gegoten', maar partijen streven wel naar het bereiken van resultaten op volkshuisvestelijk gebied. Het is noodzakelijk dat in 2022, concreter dan voorheen, afspraken over de wederzijdse inspanningsverplichtingen (waaronder capaciteit, locaties en snelheid in afhandeling van procedures en politiek commitment) nodig zijn voor het borgen van de ontwikkeling en afspraken.

1.5 Monitoring prestatieafspraken 2021

Tijdens het najaarssessie op 23 augustus 2021 hebben partijen de voortgang besproken van de prestatieafspraken die voor 2021 zijn gemaakt. Veel afspraken zijn in gang gezet. Zo hebben partijen in 2021 bijvoorbeeld verder gewerkt aan de realisatie van nieuwbouwplannen voor sociale huurwoningen, heeft VechtHorst groot onderhoud met energetische verbeteringen uitgevoerd en een leefbaarheidsvisie opgesteld, hebben partijen een convenant op basis van de nieuwe Wet schuldhulpverlening getekend en stelt de gemeente in 2021 – onder andere in samenwerking met VechtHorst en TOEK – de Transitievisie Warmte vast.

Wat bijvoorbeeld nog niet is gebeurd, is het organiseren van bewonersavonden over leefbaarheid (vanwege corona), het zorggeschikt maken van woningen (omdat er geen nieuwbouwprojecten zijn opgeleverd) en het uitvoeren van een onderzoek naar de behoefte aan woonwagendplaatsen (omdat de gemeente dit onderzoek integraal wil uitvoeren). Omdat deze afspraken nog steeds actueel zijn, zijn ze in deze nieuwe prestatieafspraken opnieuw opgenomen.

Hoofdstuk 2

PASSEND WONEN EN HUISVESTEN

2.1 Inleiding

Staphorst is een gemeente die wordt gekenmerkt door de drie landelijk gelegen dorpen Staphorst, IJhorst en Rouveen, met hoge sociaal-ruimtelijke kwaliteit en het fraaie buitengebied. Staphorst is aantrekkelijk gelegen binnen het verzorgingsgebied Zwolle-Meppel. Het aantal huishoudens zal met circa 610 toenemen richting 2030; er ligt daarbinnen een groeiopgave van 110 sociale huurwoningen in de gemeente Staphorst tot 2030. Er is voornamelijk behoefte aan betaalbare, kleinere grondgebonden woningen en appartementen.

Om tot een passende woonkwaliteit in de dorpen en in het buitengebied te komen, maken we de volgende prestatieafspraken over een passende woningvoorraad, de kwaliteit van de bestaande voorraad en de kwaliteit van de woonomgeving.

2.2 Afspraken

Doel	Raamafpraak	Afspraak 2022	Uitvoerder / initiatiefnemer
Een passende woningvoorraad borgen en bevorderen	VechtHorst en de gemeente stemmen hun werkzaamheden en planning met elkaar af, bijvoorbeeld ten aanzien van de aanleg van riolering en de fasering van nieuwbouwprojecten. Met als doel efficiëntie en overlast voor bewoners minimaliseren.	1) VechtHorst betreft de gemeente en TOEK bij planvorming voor complexen in de kern Staphorst.	VechtHorst en gemeente
	De gemeente actualiseert jaarlijks de plancapaciteit en realisatie van plannen. Per woningbouwplan maken de gemeente en VechtHorst afspraken over elkaars rol, de randvoorwaarden en de samenwerking (kaders vooraf). Daarnaast monitort de gemeente de voortgang van plannen en worden waar nodig plannen aangejaagd. VechtHorst overlegt over de voortgang van haar plannen en geeft jaarlijks inzicht in verhuringen, etc. Met als doel inzicht te bieden in de hardheid van plannen en de programmering, het signaleren van kansen.	2) In het regulier bestuurlijk overleg tussen de gemeente en VechtHorst wordt de voortgang van de woningbouwplannen besproken en worden afspraken gemaakt over het oplossen van knelpunten. VechtHorst informeert TOEK over de uitkomsten van dat overleg. 3) Het aantal bestuurlijke overleggen op woningbouwprojecten wordt vergroot, in aanwezigheid van de direct betrokken medewerkers (monitoren).	Gemeente en VechtHorst

Doel	Raamafpraak	Afspraak 2022	Uitvoerder / initiatiefnemer																																																					
	<p>De gemeente maakt inzichtelijk op welke locaties, naast uitleggebieden, bij inbreiding (verdichting) nieuwbouw van appartementen mogelijk is en stemt dat af met marktpartijen en VechtHorst.</p> <p>VechtHorst voegt in de periode 2021-2024 50 sociale huurwoningen toe, zich hiermee committerend aan de volkshuisvestelijke opgave richting 2030.</p> <p>De gemeente ondersteunt VechtHorst om tot centraal gelegen ontwikkellocaties te komen (dichtbij centrumvoorzieningen), waarmee het bezit passender bij de wensen van de vergrijzende doelgroep gemaakt kan worden. De gemeente faciliteert VechtHorst door bij (grotere) initiatieven de mogelijkheid voor sociale woningbouw te stimuleren.</p>	<p>4) De gemeente verkent of deze inventarisatie kan worden gekoppeld aan het herijken van de Omgevingsvisie.</p> <p>5) Om de gezamenlijke bouwopgave voor 2021 t/m 2024 te realiseren is een plancapaciteit van minimaal 50 woningen nodig. In 2022 wordt verder gewerkt aan de volgende locaties:</p> <table border="1" data-bbox="1160 427 1886 1149"> <thead> <tr> <th rowspan="2">Dorp</th> <th rowspan="2">Locatie</th> <th colspan="4">Oplevering (netto aantal sociale huurwoningen)</th> </tr> <tr> <th>2022</th> <th>2023</th> <th>2024</th> <th>2025</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td rowspan="5">Staphorst</td> <td>Ebbinge Wubbenlaan** (appartementen, sloop-nieuwbouw)</td> <td></td> <td>7</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Generaal Eisenhouwerlaan (flexwonen)</td> <td>10</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>S03 project *** (herstructurering)</td> <td></td> <td></td> <td>25</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Locatie Waanders (sloop-nieuwbouw, ontwikkeling derde, aankoop)</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td>15</td> </tr> <tr> <td>Dienstencentrum (sloop-nieuwbouw)</td> <td></td> <td></td> <td>36</td> <td></td> </tr> <tr> <td rowspan="2">Rouveen</td> <td>Levensboom locatie (sloop-nieuwbouw, ontwikkeling derde)</td> <td></td> <td>(20*) 8</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Plan zuid (nieuwbouw)</td> <td></td> <td>10</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td colspan="2">Totaal</td> <td>10</td> <td>25</td> <td>61</td> <td>15</td> </tr> </tbody> </table> <p>* : zorgeenheden **: Als de Raad van State in zijn uitspraak VechtHorst in het gelijk stelt, wordt het plan snel daarna (zo mogelijk in 2022) gerealiseerd. ***: Als gevolg van dit project moet VechtHorst in 2022 en 2023 veel huishoudens met een herstructureringsurgentie huisvesten. De komende twee jaar komt daardoor de toewijzing van woningen voor bijzondere doelgroepen – naast de woningen voor statushouders – verder onder druk te staan. Dat kan betekenen dat partijen samen tot een prioritering moeten besluiten.</p>	Dorp	Locatie	Oplevering (netto aantal sociale huurwoningen)				2022	2023	2024	2025	Staphorst	Ebbinge Wubbenlaan** (appartementen, sloop-nieuwbouw)		7			Generaal Eisenhouwerlaan (flexwonen)	10				S03 project *** (herstructurering)			25		Locatie Waanders (sloop-nieuwbouw, ontwikkeling derde, aankoop)				15	Dienstencentrum (sloop-nieuwbouw)			36		Rouveen	Levensboom locatie (sloop-nieuwbouw, ontwikkeling derde)		(20*) 8			Plan zuid (nieuwbouw)		10			Totaal		10	25	61	15	<p>Gemeente</p> <p>VechtHorst en gemeente</p>
Dorp	Locatie	Oplevering (netto aantal sociale huurwoningen)																																																						
		2022	2023	2024	2025																																																			
Staphorst	Ebbinge Wubbenlaan** (appartementen, sloop-nieuwbouw)		7																																																					
	Generaal Eisenhouwerlaan (flexwonen)	10																																																						
	S03 project *** (herstructurering)			25																																																				
	Locatie Waanders (sloop-nieuwbouw, ontwikkeling derde, aankoop)				15																																																			
	Dienstencentrum (sloop-nieuwbouw)			36																																																				
Rouveen	Levensboom locatie (sloop-nieuwbouw, ontwikkeling derde)		(20*) 8																																																					
	Plan zuid (nieuwbouw)		10																																																					
Totaal		10	25	61	15																																																			

Doel	Raamafpraak	Afspraak 2022	Uitvoerder / initiatiefnemer
		6) Bij een woningbouwproject van minimaal 30 woningen legt de gemeente het percentage sociale huur vast (wanneer de gemeente invloed heeft) en vraagt aan de initiatiefnemer om VechtHorst de sociale huurwoningen te laten realiseren.	Gemeente
	VechtHorst is bereid tot verkoop van sociale huurwoningen uit haar bezit mits hier de toevoeging van geschikter bezit tegenover staat en dit past binnen de volkshuisvestelijke opgave richting 2030. Maar op dit moment is de behoefte aan sociale huurwoningen erg groot en de plancapaciteit te klein.	7) VechtHorst gaat in principe niet over tot de verkoop van sociale huurwoningen uit haar bezit tenzij hier de toevoeging van geschikter bezit tegenover staat en dit past binnen de volkshuisvestelijke opgave richting 2030.	VechtHorst
Kwaliteit bestaande woningvoorraad borgen/verbeteren	VechtHorst investeert in onderhoud van de bestaande woningvoorraad, volgens de planning van de onderhoudsbegroting. Dit betreft het planmatig onderhoud, en gaat niet over de afzonderlijke verduurzamingsmaatregelen (zie hiervoor H4).	8) Regulier onderhoud bij 125 woningen in 2022.	VechtHorst
		9) VechtHorst investeert in het onderhoud van de bestaande voorraad. Huurders krijgen middels 'onderhoud naar Wens' meer eigen keuze in werkzaamheden en tijdstip bij binnenrenovaties (bijvoorbeeld de badkamer of keuken).	VechtHorst
Kwaliteit van de leefomgeving borgen en bevorderen	<p>Bij leefbaarheid heeft de gemeente de regiefunctie (zoals het aanwijzen van wijken en het bijeen brengen van partijen). VechtHorst is bereid te investeren binnen de wettelijke kaders die de Woningwet daarvoor stelt.</p> <p>VechtHorst investeert in de leefbaarheid en de kwaliteit van de woonomgeving van haar woningen, door middel van bijdrage aan de volgende projecten:</p> <ul style="list-style-type: none"> ● Benny Wennemarsfonds; ● Humanitas thuisadministratie; ● complexgebonden projecten; ● toegekende personeelslasten. <p>Daarnaast draagt VechtHorst bij aan de huisvestingskosten van De Herberg daklozenopvang en Kadera.</p> <p>Doel: leefbaarheid in Staphorst, IJhorst en Rouveen waarborgen.</p>	10) VechtHorst en TOEK promoten actief het leefbaarheidsfonds vooraf en tijdens de huurdersavond(en), onder meer aan de hand van concrete voorbeelden van projecten. Samenwerking met de gemeente is noodzakelijk voor een gezamenlijke aanpak leefbaarheid.	VechtHorst
		11) Om ervaring op te doen met wijk- of buurtgericht werken, starten partijen in 2022 twee pilots om de leefbaarheid in een gebied te versterken.	Gemeente en VechtHorst
		12) De gemeente deelt het integrale beleidsplan sociaal domein, waarin onder andere aandacht is voor leefbaarheid, met VechtHorst en TOEK. Partijen zoeken in de uitvoering van de visie en plannen de verbinding met elkaar door activiteiten op elkaar af te stemmen.	Gemeente
		13) VechtHorst en de gemeente dragen in 2022 bij aan: <ul style="list-style-type: none"> ● Humanitas thuisadministratie; ● Huisvesting Kadera; ● De Herberg. 	VechtHorst en gemeente
		14) Uitvoering samenwerkingsovereenkomst buurtbemiddeling	VechtHorst, gemeente Staphorst (en gemeente Dalfsen)
	VechtHorst betreft TOEK en haar huurders bij de voorbereiding van beleid, activiteiten en bouwplannen. Dit is vastgelegd in de 'Samenwerkingsovereenkomst Woonstichting VechtHorst en Huurdersvereniging TOEK 2021'.	15) VechtHorst organiseert bewonersavonden. 16) VechtHorst betreft bewoners en TOEK bij beleid en activiteiten bv. huurbeleid, projecten, leefbaarheid, meerjarenbegroting.	VechtHorst

Doel	Raamafpraak	Afspraak 2022	Uitvoerder / initiatiefnemer
	<p>In 2020 is VechtHorst gestart met het ontwikkelen van een visie op Leefbaarheid, die eind 2021 wordt vastgesteld. Vanaf 2022 wordt deze visie samen met de ketenpartners op uitvoeringsniveau vormgegeven.</p>	<p>17) VechtHorst is gestart met het ontwikkelen van de leefbaarheidsvisie i.s.m. de gemeente en TOEK. De leefbaarheidsregisseur geeft hier in 2022 uitvoering aan, gezamenlijk met de gemeente en TOEK.</p> <p>18) VechtHorst onderzoekt hoe zij beter zichtbaar kan zijn in de wijk (contact met huurders, wijkbewoners en mogelijke klanten).</p> <p>19) Het opzetten van een (gezamenlijke) wijkschouw in samenspraak met de gemeente, TOEK, en de wijk- en dorpsraden.</p>	<p>VechtHorst</p>

Hoofdstuk 3

WONEN MET ZORG EN BIJZONDERE DOELGROEPEN

3.1 Inleiding

Het zorglandschap in Nederland en dus ook in Staphorst verandert. In de Woonvisie 2020-2024 staat omschreven dat er behoefte is aan passende huisvesting voor bewoners met een zorgvraag in de gemeente Staphorst.

In de Woonvisie 2020-2024 staat dat het goed wonen moet zijn voor iedereen in Staphorst. Ook als je ouder wordt of als je bijvoorbeeld te maken hebt met een beperking. In het Nederlandse zorglandschap is de trend dat steeds meer doelgroepen langer thuis blijven wonen, waar het vroeger de bedoeling was dat mensen naar verzorgingshuizen of instellingen gingen. 'Langer thuis' is een belangrijk uitgangspunt voor verschillende doelgroepen, zoals ouderen, verstandelijk gehandicapten, GGZ-cliënten en dak- en thuislozen. Een mooi uitgangspunt, maar het vraagt wel wat extra's van de buurt, van VechtHorst en de gemeente. Dat geldt ook voor starters en statushouders die we in de gemeente Staphorst een woonplek willen aanbieden. In dit hoofdstuk geven we een overzicht van de afspraken die partijen met elkaar maken over de woonvraag van bijzondere doelgroepen.

3.2 Zorggeschikte woningen

Geschikte huurwoningen

Mensen met mobiliteitsbeperkingen, begeleidings- en zorgvragen hebben behoefte aan een woning die geschikt voor hen is of eenvoudig geschikt te maken is. Daarnaast is er vraag naar woningen voor mensen die zelfstandig gaan wonen vanuit een begeleid of beschermd wonen situatie of verblijf in een maatschappelijke opvang. Voor deze groepen moeten er voldoende woningen zijn en begeleiding, met specifieke zorgvoorwaarden in de huurovereenkomst.

Partijen willen dat het aantal zorggeschikte huurwoningen met minimaal 25 per jaar (de helft van de gemeentelijke ambitie van 50 woningen) toeneemt, dat zorgbehoevenden daadwerkelijk verhuizen naar een geschikte woning en dat mensen die uitstromen uit begeleid wonen en/of de maatschappelijke opvang waar mogelijk via het reguliere woonruimteverdeelsysteem worden gehuisvest.

Huisvesting van kwetsbare doelgroepen met een specifieke woonbehoefte

De gemeente faciliteert kleinschalige (particuliere) woonzorginitiatieven door flexibele bestemmingsplannen te hanteren en het bieden van informatie aan initiatiefnemers. Indien een initiatief zich aandient, is VechtHorst bereid mee te denken over realisatie voor specifieke doelgroepen.

Met VechtHorst en zorgorganisaties maakt de gemeente afspraken om te komen tot een passend aanbod van betaalbare huisvesting voor mensen met een (licht) verstandelijke beperking of psychiatrische problematiek. De gemeente zorgt voor effectieve inzet van Wmo-middelen voor noodzakelijke aanpassingen van woningen zodat bewoners langer thuis kunnen blijven wonen.

3.3 Bijzondere doelgroepen

Er zijn groepen bewoners die geen of moeilijk woonruimte kunnen vinden. Dit zijn groepen waarvan de Woningwet bepaalt dat de woningcorporaties hen zoveel mogelijk met voorrang een woning aanbieden. Partijen willen deze doelgroepen zoals starters, statushouders en woonwagengemeenschappen ondersteunen bij het vinden van passende huisvesting.

Vanuit de woonwagengemeenschap is aangegeven dat er behoefte bestaat aan nieuwe standplaatsen voor woonwagens. De gemeente onderzoekt samen met VechtHorst of en hoe de voorraad standplaatsen kan worden uitgebreid. Hierbij worden het landelijk 'Beleidskader gemeentelijk woonwagen- en standplaatsenbeleid' van het ministerie van BZK (2018) en de 'Wegwijzer gemeentelijk woonwagen- en standplaatsenbeleid' van de VNG (2021) als leidraad gehanteerd. De gemeente is verantwoordelijk voor het lokale woonbeleid en de ruimtelijke ordeningskant van het standplaatsenbeleid. Het daadwerkelijk realiseren en exploiteren van (sociale) woonruimten (in welke vorm dan ook) is een taak van VechtHorst.

3.4 Afspraken

Doel	Raamafpraak	Afspraak 2022	Uitvoerder / initiatiefnemer
Voldoende betaalbare woningen voor starters en spoedzoekers	De gemeente onderzoekt met marktpartijen en VechtHorst de mogelijkheid om tijdelijke huisvesting (voor een periode van 10 jaar) toe te voegen voor starters en spoedzoekers. VechtHorst ziet tijdelijke woonvormen als een kans om spoedzoekers te ondersteunen en wil hier graag aan bijdragen en wellicht een rol spelen in de realisatie van tijdelijke woonvormen, mits dit past binnen haar wettelijke en financiële kaders.	20) VechtHorst zet zich maximaal in om in 2022 de locatie aan de Generaal Eisenhouwerlaan in gebruik te nemen. De gemeente zal haar wettelijke bevoegdheid gebruiken om wonen in 2022 op die plek mogelijk te maken.	VechtHorst
	(Koop)starters: De gemeente zet de starterslening voort, zodat starters gemakkelijker een woning kunnen kopen. Hierdoor kan de doorstroming op de woningmarkt worden bevorderd. Deze maatregel past in een breder perspectief op de woningmarkt. VechtHorst houdt in haar nieuwbouwprojecten rekening met de doelgroep starters (2- en 3-kamerwoningen).	21) De gemeente continueert de starterslening in 2022.	Gemeente
Betaalbaarheid waarborgen, huisvesten lage inkomens	VechtHorst voert een streefhuurbeleid waarin 72% een streefhuurprijs heeft van 70% maximaal toegestaan en 28% een streefhuur heeft van 65% maximaal toegestaan. De gemiddelde maximaal toegestane huur blijft in de periode 2021-2040 gelijk door gematigd huurbeleid en nieuwbouw onder de eerste aftoppingsgrens (€ 633,25, prijspeil 2021). VechtHorst wijst minimaal 90% van de beschikbare woningen toe aan huurders met een inkomen tot € 40.024,- (prijspeil 2021) en wijst passend toe.	22) VechtHorst verhoogt de huren van lagere inkomens maximaal met inflatie. Wanneer VechtHorst de huren van hogere inkomens inkomensafhankelijk wil toepassen, zal dit in overleg met TOEK plaatsvinden. 23) De extra inkomsten die VechtHorst verkrijgt door de inkomensafhankelijke huurverhoging investeert VechtHorst in de woningvoorraad.	VechtHorst

Doel	Raamafpraak	Afspraak 2022	Uitvoerder / initiatiefnemer
	De gemeente zorgt voor een sociale grondprijs bij nieuwbouw van sociale huur op gemeentegrond. De gemeente is beperkt in het bezit van grond op uitleglocaties. Indien er grond beschikbaar is, zal een sociale grondprijs worden gehanteerd. Dit betreft grond die voor wonen is bestemd.	24) VechtHorst en de gemeente zoeken samen in financieel opzicht de ruimte om woningbouwlocaties, die om welke reden dan ook kostenverhogend zijn, toch financieel haalbaar te maken.	VechtHorst en gemeente
Schuldenproblematiek voorkomen en oplossen	VechtHorst en de gemeente zorgen dat huishoudens met betaalbaarheidsproblemen tijdig worden geholpen.	25) VechtHorst en de gemeente zetten Humanitas thuisadministratie in.	Gemeente en VechtHorst
Voldoen aan taakstelling huisvesting statushouders	VechtHorst wil zich naar redelijkheid en vermogen inzetten om bij te kunnen dragen aan de taakstelling van de gemeente.	26) Maximaal 10% van de vrijkomende woningen wordt toegewezen aan statushouders. Mocht gedurende het jaar blijken dat onvoldoende woningen beschikbaar komen voor het toewijzen aan statushouders (en andere bijzondere doelgroepen), gaan partijen op strategisch niveau met elkaar in gesprek. Vanuit een gezamenlijke verantwoordelijkheid wordt afgewogen of er alternatieven voor huisvesting mogelijk zijn of dat het noodzakelijk is om het maximum van 10% te overschrijden. 27) Zodra de taakstelling voor het volgende halfjaar bekend is, overlegt de gemeente met VechtHorst of die taakstelling via de reguliere woningtoewijzing kan worden gerealiseerd, of dat daarvoor aanvullende huisvestingsoplossingen nodig zijn. 28) VechtHorst is bereid om in redelijkheid en naar vermogen mee te werken aan alternatieve vormen van huisvesting als dit noodzakelijk is.	VechtHorst en gemeente
Woonruimte bieden aan kwetsbare inwoners, zoals bijvoorbeeld inwoners met ggz- of lvb-problematiek	VechtHorst wil zich naar redelijkheid en vermogen inzetten om betaalbare woonruimte te bieden aan kwetsbare inwoners.	29) De gemeente zorgt met aanbieders dat mensen die uitstromen uit voorzieningen zoveel mogelijk middels het reguliere woonruimteverdeelsysteem worden gehuisvest. 30) VechtHorst wijst in 2022 2 à 3 woningen toe aan kwetsbare inwoners die uitstromen uit beschermd wonen of maatschappelijke opvang, aansluitend op het afsprakenkader 'Een passende plek' met centrumgemeente Zwolle. 31) VechtHorst onderzoekt in 2022 bij vrijkomende 3- of 4-kamerwoningen, of één woning geschikt is voor het project Kansrijk Wonen. Gemeente wordt op de hoogte gesteld van de afweging. 32) Gemeente en VechtHorst maken het mogelijk dat er in specifieke gevallen kan worden gehuurd op naam van een zorgaanbieder.	VechtHorst, gemeente
Zachte landing voor bijzondere doelgroepen in de wijk	Partijen zorgen samen dat bijzondere doelgroepen een zachte landing krijgen in de wijk door passende ondersteuning te bieden.	33) De gemeente gaat samen met VechtHorst en Vluchtelingenwerk de huidige werkwijze rond huisvesten statushouders evalueren. 34) VechtHorst gaat bij de intake breder uitvragen om problemen vroeger te kunnen signaleren. Bij een aanleiding om ondersteuning in te zetten, wordt contact gelegd met Team Samenleving.	VechtHorst, gemeente

Doel	Raamafpraak	Afspraak 2022	Uitvoerder / initiatiefnemer
		35) VechtHorst en gemeente gaan onderzoeken welke aanvullende acties mogelijk zijn om een zachtere landing mogelijk te maken; de gesprekken hierover vinden met de gemeente plaats. Om succesvol te zijn, zijn er ook andere partijen nodig.	
Voldoende zorggeschikte woningen	Partijen spreken af dat het aantal zorggeschikte huurwoningen in 2030 minimaal de helft van de voorraad is. Minimaal de helft van de zorggeschikte woningen is in 2024 rolstoelvriendelijk. De gemeente zorgt voor effectieve inzet van Wmo-middelen voor noodzakelijke aanpassingen van woningen.	36) VechtHorst spant zich in om in 2022 minimaal 25 extra woningen zorggeschikt te maken. 37) Partijen onderzoeken hoe ze in de komende jaren de doorstroming kunnen bevorderden.	VechtHorst, gemeente
Passende huisvesting woonwagenbewoners	De gemeente gaat samen met VechtHorst inventariseren welke aanpassingen van het woonwagenbeleid en toewijzingsbeleid omtrent woonwagens noodzakelijk zijn. Partijen spannen zich in om eventuele nieuwe standplaatsen voor woonwagens mogelijk te maken, aansluitend bij de behoefte.	38) In het najaar van 2021 gaat de gemeente met de huidige woonwagenbewoners in overleg om de huidige knelpunten op te lossen en de woonbehoefte te inventariseren. 39) De gemeente en VechtHorst bespreken in 2022 de uitkomsten van de vorige afspraak en welke acties hieraan moeten worden gekoppeld.	VechtHorst, gemeente
Voldoende beschikbaarheid van sociale huurwoningen	VechtHorst borgt voldoende beschikbaarheid van sociale huurwoningen. Tevens zorgt VechtHorst voor een evenwichtige spreiding van de betaalbare voorraad en gelijkblijvende slaagkansen van de verschillende subdoelgroepen.	40) VechtHorst monitort de beschikbaarheid van de sociale huurwoningen. 41) VechtHorst deelt en bespreekt haar monitor 2021 met TOEK en de gemeente tijdens de voorjaars sessie.	VechtHorst

Hoofdstuk 4

DUURZAAMHEID

4.1 Inleiding

De gemeente Staphorst wil in 2050 energieneutraal zijn. De gemeente wil dat dit, waar mogelijk, vooral vanuit de samenleving zelf wordt opgepakt. De gemeente neemt primair een faciliterende rol in. Op het vlak van de warmtetransitie en de grootschalige opwek van hernieuwbare energie, heeft de gemeente echter een regisserende rol.

VechtHorst streeft voor haar woningvoorraad naar minimaal label B in 2025. De door VechtHorst voorgenomen investering in duurzaamheid maakt onderdeel uit van de onderhoudsbegroting én de investeringen in nieuwbouw. Voor deze verbeteringen wordt geen extra huurverhoging toegepast.

VechtHorst zet erop in dat haar woningbezit in 2021 gemiddeld label B heeft en er geen woningen meer zijn met een label E, F of G (tenzij het gaat om een woning met een slooplabel).¹ De inzet is erop gericht dat in 2025 alle woningen minimaal label B hebben. Dit betekent dat ook de komende jaren fors wordt geïnvesteerd in verduurzaming van bestaande woningen zonder dat hier een huurverhoging tegenover staat. Daardoor levert VechtHorst met de investeringen in duurzaamheid ook een bijdrage aan de betaalbaarheid. Het aantal woningen waaraan energetische maatregelen worden genomen, fluctueert per jaar omdat er wordt aangehaakt bij het reguliere periodieke onderhoud aan de woningen.

4.2 Afspraken

Doel	Raamafpraak	Afspraak 2022	Uitvoerder / Initiatiefnemer
Verduurzaming woningvoorraad	VechtHorst voert de komende jaren energetische maatregelen aan haar bestaande woningen om de woningvoorraad te verduurzamen. Dit draagt ook bij aan het omlaag brengen van de woonlasten van de huurders.	42) In 2022 gaat VechtHorst verder met duurzaamheids-investeringen in de bestaande woningvoorraad. 43) In 2022 worden 116 woningen opgewaardeerd naar minimaal label B volgens 'Nader Voorschrift'. VechtHorst berekent deze investeringen niet door in de huurprijs.	VechtHorst
	Jaarlijks evalueert VechtHorst de voortgang van het verduurzamen van sociale huurwoningen. Het uitgangspunt is betaalbare woningen met minimaal label B in 2025.	44) VechtHorst continueert de aanpak en verwacht uiterlijk eind 2025 dat alle woningen minimaal label B hebben.	VechtHorst

¹ Met deze ambitie voldoet VechtHorst aan de landelijke afspraken die zijn gemaakt in het 'Convenant Energiebesparing Huursector' van juni 2012 waarin is afgesproken dat alle corporatiewoningen in 2021 gemiddeld energielabel B hebben.

Doel	Raamafpraak	Afspraak 2022	Uitvoerder / Initiatiefnemer
	De gemeente en VechtHorst informeren elkaar over verduurzamingsprojecten. Doel: benutten van gezamenlijke kansen, betrekken particuliere eigenaren.	45) Elkaar informeren over verduurzamingsprojecten, waaronder de Transitievisie Warmte en planning voor de verduurzaming van woningvoorraad VechtHorst.	VechtHorst, gemeente
	De gemeente stelt in 2021 een Transitievisie Warmte op. Voor de verschillende woongebieden in de gemeente is een voorkeursvariant opgesteld wat een alternatief kan zijn voor verwarming via aardgas. In de komende periode zal worden ingezet op communicatie richting bewoners en hiervoor zijn 3 voorbeeld wijken aangewezen. Bewoners, VechtHorst, dorpsraden, ondernemers en maatschappelijke organisaties zijn op diverse wijzen betrokken.	46) De gemeente gaat actief communiceren over alternatieven voor aardgasverwarming en om geen spijtmaatregelen toe te passen (isoleren, hybride-warmtepompen, elektrische warmtepompen).	Gemeente
Bewustmaking	De gemeente en VechtHorst informeren bewoners over verduurzamingsmaatregelen middels het Energieloket. De gemeente is blijvend bezig haar bewoners te informeren over landelijk en provinciaal beleid inzake verduurzaming en de mogelijke (subsidie)maatregelen.	47) De gemeente betreft VechtHorst bij het informeren van bewoners over duurzaamheid, zover dit is gericht op huurders van VechtHorst.	Gemeente

Hoofdstuk 5

NAWOORD

5.1 Bijstelling en bijzondere omstandigheden

Uitgangspunt bij deze afspraken is redelijkheid en billijkheid jegens elkaar, ook bij gewijzigde omstandigheden. Als een van de betrokken partijen meent dat deze afspraken gevolgen hebben die onredelijk of onbillijk zijn, is deze partij gerechtigd voorstellen te doen aan de andere partijen om deze onredelijkheid/onbillijkheid te voorkomen. Dit geldt ook als er naar de mening van een van de partijen sprake is van overmacht, waardoor partijen elkaar in redelijkheid en billijkheid niet aan deze prestatieafspraken kunnen houden. Partijen moeten instemmen met deze voorstellen, voordat deze in de plaats treden van de afspraken uit dit document.

5.2 Geschillen

Partijen zullen zich inspannen om via onderling overleg tot oplossingen te komen wanneer geschillen ontstaan over de uitleg van de prestatieafspraken. Mochten er geschillen zijn die in gezamenlijk overleg niet overbrugbaar zijn, dan zal een traject van mediation worden gestart. Indien de partijen er samen (met behulp van mediation) niet uit komen, heeft iedere partij de mogelijkheid om het geschil dat hieraan ten grondslag ligt voor te leggen aan de minister.

5.3 Overlegstructuur en monitoring

Gemeente Staphorst, TOEK en VechtHorst voeren ten minste twee keer per jaar een (bestuurlijk) overleg:

- Voorjaarssessie tijdvak april-mei: evaluatie afspraken afgelopen jaar, bespreking voortgang prestatieafspraken aan de hand van volkshuisvestelijk verslag, opmaat tot nieuwe cyclus.
- Najaarssessie tijdvak september-november: bespreken voortgang prestatieafspraken lopend jaar en bestuurlijk vaststellen jaarafspraken.

Voor deze twee sessies worden vanaf 2022 niet alleen de 'vaste' medewerkers van partijen uitgenodigd, maar ook de andere medewerkers die meewerken aan het uitvoeren van de prestatieafspraken.

Naast deze bestuurlijke overlegstructuur gerelateerd aan de prestatieafspraken zullen gedurende het jaar verschillende ambtelijke overleggen plaatsvinden om tot uitwerking en uitvoering van de jaarafspraken te komen.

5.4 Rol TOEK

TOEK heeft de volgende rechten bij de totstandkoming van de prestatieafspraken:

- gesprekspartner bij het ontwikkelen van de woonvisie;
- meepraten en adviseren over het bod;
- voorbereiden en ondertekenen van de prestatieafspraken;
- betrokkenheid bij de evaluatie van de realisatie van de afspraken.

5.5 Inzicht in financiële (on)mogelijkheden

De financiële middelen/bestedingsruimte van partijen kennen hun beperkingen. VechtHorst zal de gemeente en TOEK inzicht in haar financiële mogelijkheden bieden. Het financieel kader vormt immers het vertrekpunt voor de wijze waarop en de mate waarin VechtHorst bij kan dragen aan de invulling van de gemeentelijke Woonvisie 2020-2024.

Bijlage 1

MONITOR AFSPRAKEN 2022

Separaat is de 'Monitor Prestatieafspraken 2022 Gemeente Staphorst – TOEK – VechtHorst' opgesteld. Dat Excel-document is bedoeld om in 2022 de voortgang van de gemaakte jaarafspraken 2022 te monitoren.

Bijlage 2

TEKENBLAD

PRESTATIEAFSPRAKEN

Raamafspraken 2022-2024 en jaarafspraken 2022 overeengekomen en getekend te Nieuwleusen op 6 december 2021.

Namens de gemeente Staphorst,



Lucas Mulder
Wethouder

Namens Huurdersvereniging 'TOEK'



Pieter Brattinga
Voorzitter

Namens Woonstichting VechtHorst,



Robert Waarsing
Directeur-bestuurder

Bijlage 3

BEGRIPPENLIJST

In deze bijlage worden begrippen toegelicht die in dit document zijn gebruikt.

Alle genoemde bedragen zijn prijspeil 2021.

Aftoppingsgrenzen

De aftoppingsgrens voor een- en tweepersoonshuishoudens (eerste aftoppingsgrens) is € 633,25 en € 678,66 voor huishoudens die uit drie of meer personen bestaan (tweede aftoppingsgrens).

Doorstroming/doorstromer

Een doorstromer is een woningzoekende die zelfstandige woonruimte vrij achterlaat of iemand die (wanneer dit aantoonbaar is) na een echtscheiding of na het verbreken van een andere samenlevingsvorm op zoek is naar zelfstandige woonruimte.

Energielabel (Energie-Index)

Vanaf 1 januari 2021 is er een nieuw energielabel voor gebouwen. De energielabelletter blijft bestaan, maar de methode hoe dit wordt bepaald verandert. De woningen van VechtHorst zijn gelabeld conform de methode die gold tot 2021. Deze methode heet 'Nader Voorschrift'. Deze labels blijven nog 10 jaar geldig. VechtHorst heeft er voor gekozen om de woningen conform het 'Nader Voorschrift' te blijven verduurzamen naar minimaal label B. Dit vanwege een sectorale afspraak om minimaal label B te halen in 2025 voor het hele 'door te exploiteren' bezit. De labels gemeten in de nieuwe systematiek (vanaf 2021) geven andere uitkomsten (lager en hoger) dan bij de methode van 'Nader Voorschrift'. Door de verduurzamingsaanpak (maatregelen) gelijk te houden weet de huurder waar hij/zij aan toe is en weet VechtHorst dat alle woningen in de basis dezelfde verduurzamingsmaatregelen hebben gekregen.

Huurtoeslag en huurprijsgrenzen doelgroep

De inkomensgrenzen geven aan wat het maximale inkomen van een huishouden mag bedragen om nog in aanmerking te komen voor huurtoeslag. Voor het inkomensbegrip wordt aangesloten bij de fiscale begrippen. Uitgangspunt is het verzamelinkomen in het berekeningsjaar op basis van de Wet inkomstenbelasting 2001 (Wet IB 2001), of wanneer bij betrokkene geen inkomstenbelasting wordt geheven, het belastbare loon volgens de Wet op de loonbelasting 1964. Maximuminkomensgrenzen 2021:

- Eenpersoons tot 65 jaar € 23.725,-;
- Meerpersoons tot 65 jaar € 32.200,-;
- Eenpersoons vanaf 65 jaar € 23.650,-;
- Meerpersoons vanaf 65 jaar € 32.075,-.

Nader Voorschrift

Zie bij 'Energielabel (Energie-index)'.

Passend toewijzen

Woningcorporaties moeten op jaarbasis aan ten minste 95% van de huishoudens met recht op huurtoeslag een woning toewijzen met een huur onder de aftoppingsgrenzen.

Statushouder

Een asielzoeker/vluchteling met een verblijfsvergunning. Deze groep wordt ook wel 'vergunninghouder' genoemd.

Streefhuurbeleid

De woningcorporatie heeft een aantal knoppen om aan te draaien, als zij invloed wil uitoefenen op de huurprijsstelling: de jaarlijkse huuraanpassingen per 1 juli, huurharmonisatie bij mutatie, het vaststellen van aanvangshuren bij nieuwbouw en het vaststellen van huurverhogingen bij renovatie. Dit leggen de corporaties vast in het huurbeleid. De meeste corporaties hanteren een streefhuur als grondslag voor huurprijswijzigingen. Deze streefhuur wordt veelal uitgedrukt als percentage van de 'maximaal toegestane' huurprijs op basis van het woningwaarderingsstelsel.

Zorggeschikte woning

Een rollator- en/of rolstoeltoegankelijke en doorgankelijke woning of wooncomplex. Alle ruimten binnen de woning zijn bereikbaar voor iemand in een rollator en/of een rolstoel. Deze woningen zijn geschikt voor 75-plussers.