PRESTATIEAFSPRAKEN GEMEENTE STAPHORST

Prestatieafspraken 2021-2024 (raamafspraken) en **jaarafspraak 2021**, 18 november 2020

gemeente Staphorst

Vecht Horst woonstichting

Huurdersvereniging TOEK
Gemeenten Dalfsen en Staphorst

Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1 Inleiding 1
1.1 Voorwoord 1
1.2 Proces prestatieafspraken 2021-2024 1
1.3 Proces komende jaren 2
1.4 Thema's en context 2

Hoofdstuk 2 Passend wonen en huisvesten 3
2.1 Inleiding 3
2.2 Afspraken 3

Hoofdstuk 3 Wonen met zorg en bijzondere doelgroepen 6
3.1 Inleiding 6
3.2 Zorggeschikte woningen 6
3.3 Bijzondere doelgroepen 7
3.4 Afspraken 8

Hoofdstuk 4 Duurzaamheid 11
4.1 Inleiding 11
4.2 Afspraken 12

Hoofdstuk 5 Nawoord 13
5.1 Bijstelling en bijzondere omstandigheden 13
5.2 Geschillen 13
5.3 Overlegstructuur en monitoring 13
5.4 Rol TOEK 13
5.5 Inzicht in financiele (on)mogelijkheden 14

Bijlage 1 Monitor afspraken 2021 15

Bijlage 2 Tekenblad prestatieafspraken 16

Bijlage 3 Begrippenlijst 17

Hoofdstuk 1

INLEIDING

1.1 Voorwoord

Voor u liggen de prestatieafspraken in de gemeente Staphorst voor de periode 2021-2024 en de nieuwe jaarafspraken voor 2021. 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, huurdersbelangenorganisatie en gemeente tot stand.

1.2 Proces prestatieafspraken 2021-2024

Het is de vijfde keer dat de gemeente Staphorst, huurdersvereniging TOEK en woonstichting VechtHorst prestatieafspraken maken. Net als vorig jaar 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 vier jaar (1 januari 2021 tot en met 31 december 2024). De prestatieafspraken bestaan uit 'raamafspraken' (voor de gehele looptijd van 4 jaar) en 'jaarafspraken' (voor komend jaar: 2021). 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 besproken wordt: het gesprek voor 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 2021 is als volgt:

- Voor 1 mei 2021 bespreken de gemeente Staphorst, VechtHorst en TOEK de uitvoering en voortgang van de prestatieafspraken.
- Voor 1 juli 2021 brengt VechtHorst, in afstemming met TOEK, een redelijk bod uit voor de invulling van de volkshuisvestelijke agenda in 2021.
- Voor 15 december 2021 maken de gemeente Staphorst, VechtHorst en TOEK de jaarafspraken 2021. VechtHorst stuurt de prestatieafspraken naar de minister met een bestuursverklaring van het college van burgemeester en wethouders.
- Voor 1 mei 2022 evalueren de gemeente Staphorst, VechtHorst en TOEK de uitvoering en voortgang van de prestatieafspraken.

1.4 Thema's en context

Het voorliggende document bestaat uit raamafspraken voor de komende vier 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

We maken deze afspraken in een context van onder andere een dynamische regionale woningmarkt, een vergrijzende populatie en een regionale groeidoelstelling van de gemeente. Doordat de woningmarkt en de wet- en regelgeving zo dynamisch is en we nu voor het eerst in de driehoek (huurdersbelangenorganisatie, woningcorporatie, gemeente) afspraken maken, spreken we met elkaar af dat we de voortgang goed monitoren en we de afspraken bijstellen waar nodig. De afspraken zijn daarom 'niet in beton gegoten', maar we streven wel naar het bereiken van resultaten op volkshuisvestelijk gebied.

Hoofdstuk 2

PASSEND WONEN EN HUISVESTEN

2.1 Inleiding

Staphorst is een gemeente die gekenmerkt wordt 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 richting 2030. 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	Raamafspraak	Afspraak 2021	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 betrekt de gemeente en TOEK bij planvorming voor complexen in de kern Staphorst.	VechtHorst en gemeente
	De gemeente actualiseert jaarlijkse de plancapaciteit en realisatie plannen. 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) Partijen informeren elkaar over de voortgang van plannen.	Gemeente en VechtHorst
	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.	3) De gemeente verkent of deze inventarisatie gekoppeld kan worden aan het herijken van de Omgevingsvisie.	Gemeente
	VechtHorst voegt in de periode 2021-2024 50 sociale huurwoningen toe, zich hiermee committerend aan de volkshuisvestelijke opgave richting 2030..	4) Om de gezamenlijke bouwopgave voor 2021 t/m 2024 te realiseren is een plancapaciteit van minimaal 50 woningen nodig. In 2021 komen de gemeente en VechtHorst met een voorstel qua locaties om deze capaciteit in te vullen.	VechtHorst en gemeente

Doel	Raamafspraak	Afspraak 2021	Uitvoerder / initiatiefnemer
	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.	5) In 2021 onderzoekt VechtHorst samen met de gemeente in elk geval het ontwikkelen van de volgende locaties/projecten: project Ebbinge Wubbenlaan, project S03 (Staphorst-Noord), Levensboomlocatie en Dienstencentrum.	VechtHorst en gemeente
		6) De gemeente faciliteert VechtHorst door bij (grotere) initiatieven de mogelijkheid voor sociale woningbouw te stimuleren.	Gemeente
	VechtHorst is bereid tot de 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.	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 90 woningen in 2021.	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).	
Kwaliteit van de leefomgeving borgen en bevorderen.	VechtHorst investeert in de leefbaarheid en de kwaliteit van de woonomgeving van haar woningen, door middel van bijdrage aan de volgende projecten: Benny Wennemarsfonds, Humanitas thuisadministratie, complexgebonden projecten en toegekende personeelslasten. Daarnaast draagt VechtHorst bij aan de huisvestingskosten van De Herberg daklozenopvang en Kadera. Doel: leefbaarheid in Staphorst, IJhorst en Rouveen waarborgen.	10) VechtHorst en TOEK promoten actief het leefbaarheidsfonds vooraf en tijdens de huurdersavond(en), onder meer aan de hand van met concrete voorbeelden van projecten.	VechtHorst
		11) VechtHorst deelt haar leefbaarheidsvisie met de gemeente en TOEK.	VechtHorst
		12) VechtHorst en de gemeente dragen in 2021 bij aan: - Humanitas thuisadministratie. - Huisvesting Kadera - De Herberg	VechtHorst
	Het versterken van de samenwerking in de vorm van buurtbemiddeling, gericht op het voorkomen van escalaties van burenproblemen tussen buren/buurtgenoten.	13) Uitvoering samenwerkingsovereenkomst buurtbemiddeling	VechtHorst, gemeente Staphorst (en gemeente Dalfsen)

Doel	Raamafspraak	Afspraak 2021	Uitvoerder / initiatiefnemer
	VechtHorst betrekt TOEK en haar huurders bij de voorbereiding van beleid, activiteiten en bouwplannen.	14) VechtHorst organiseert bewonersavonden. 15) VechtHorst betrekt bewoners en Toek bij Beleid en activiteiten bv. Huurbeleid, projecten, leefbaarheid, meerjarenbegroting. In de nieuwe samenwerkingsovereenkomst zijn deze onderwerpen opgenomen in i.s.m. Toek.	VechtHorst
	In 2020 is VechtHorst gestart met het ontwikkelen van een visie op Leefbaarheid. In 2021 zal dit een vervolg krijgen.	16) VechtHorst is gestart met het ontwikkelen van de leefbaarheidsvisie i.s.m. met de gemeente en TOEK. De leefbaarheidsregiseur geeft hier in 2021 een vervolg aan. 17) VechtHorst onderzoekt hoe zij beter zichtbaar kan zijn in de wijk (contact met huurders, wijkbewoners en mogelijke klanten). 18) Het opzetten van een (gezamenlijke) wijkschouw in samenspraak met de gemeente, TOEK, en de wijk- en dorpsraden.	VechtHorst

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 is behoefte 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 verzorgingstehuizen 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 hierboven genoemde 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 te 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 woonwagenbewoners 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 wordt het Landelijke Beleidskader Gemeentelijk Woonwagenbeleid (MBZK) 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	Raamafspraak	Afspraak 2021	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, VechtHorst wil hier graag aan bijdragen en wellicht een rol spelen in de realisatie van tijdelijke woonvormen, mits dit past binnen onze wettelijke en financiële kaders.	19) In de eerste helft van 2021 komt VechtHorst met een voorstel over tijdelijke woonvormen.	Gemeente en 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.	20) De gemeente evalueert de inzet van de starterslening in 2021. 21) VechtHorst houdt in haar nieuwbouwprojecten rekening met de doelgroep starters (2-/3-kamerwoningen).	Gemeente VechtHorst
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 (€619,01, prijspeil 2020). VechtHorst wijst minimaal 90% van de beschikbare woningen toe aan huurders met een inkomen tot € 39.055,- (prijspeil 2020) 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
	De gemeente zorgt voor een sociale grondprijs bij nieuwbouw van sociale huur op gemeentegrond.	24) De gemeente is beperkt in het bezit van grond op uitleglocaties. Indien er grond beschikbaar is dan zal een sociale grondprijs worden gehanteerd. Dit betreft grond die voor wonen is bestemd. 25) 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.	Gemeente

Doel	Raamafspraak	Afspraak 2021	Uitvoerder / initiatiefnemer
Schuldenproblematiek voorkomen en oplossen	VechtHorst en de gemeente zorgen dat huishoudens met betaalbaarheidsproblemen tijdig worden geholpen.	26) VechtHorst en de gemeente voeren dit (dagelijks) uit en monitoren dit. Partijen doen onderzoeken naar de implementatie van de nieuwe wet schuldhulpverlening (preventief werken). 27) Afsluiten convenant tussen Vechthorst en gemeente op basis van nieuwe wet schuldhulpverlening 28) Op basis van convenant geeft Vechthorst bij betalingsachterstanden een signaal aan gemeente, zodat passende ondersteuning aan de bewoner aangeboden kan worden. 29) Vechthorst en gemeente zetten Humanitas thuisadministratie in. 30) VechtHorst en de gemeente verkennen het inzetten van de voorzieningenwijzer. Hierbij kan aangehaakt worden bij de ervaring die VechtHorst met gemeente Dalfsen heeft opgedaan.	Gemeente en VechtHorst
Voldoen aan taakstelling huisvesting vergunninghouders	VechtHorst wil zich naar redelijkheid en vermogen inzetten om bij te kunnen dragen aan de taakstelling van de gemeente.	31) Toewijzing van maximaal 10% van de vrijkomende woningen waarbij de gemeente en VechtHorst zich inspannen voor het behalen van de gemeentelijke taakstelling. Mocht door toename van de taakstelling de huisvesting niet binnen deze 10% kunnen worden gerealiseerd, dan treden partijen met elkaar in overleg om gezamenlijk op een andere wijze tot huisvesting en reductie van de taakstelling te komen. 32) 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.	33) Gemeente zorgt met aanbieders dat zoveel mogelijk mensen die uitstromen uit voorzieningen middels het reguliere woonruimteverdeelsysteem gehuisvest worden. 34) Vechthorst wijst 2 à 3 woningen toe aan kwetsbare inwoners die uitstromen uit beschermd wonen of maatschappelijke opvang, aansluitend op het afsprakenkader 'Een passende plek' met centrumgemeenteregio Zwolle. 35) Partijen onderzoeken of er in 2021 gestart kan worden met het initiatief Kansrijk Wonen. 36) Gemeente en Vechthorst maken het mogelijk dat er in specifieke gevallen gehuurd kan worden op naam van een zorgaanbieder.	VechtHorst, gemeente

Doel	Raamafspraak	Afspraak 2021	Uitvoerder / initiatiefnemer
Zachte landing voor bijzonere doelgroepen in de wijk	Partijen zorgen samen dat bijzondere doelgroepen een zachte landing krijgen in de wijk door passende ondersteuning te bieden	37) Gemeente gaat samen met Vechthorst en Vluchtelingenwerk huidige werkwijze rond huisvesten statushouders evalueren. 38) Vechthorst gaat bij de intake breder uitvragen om problemen vroeger te kunnen signaleren. Bij aanleiding om ondersteuning in te zetten, wordt contact gelegd met Team Samenleving. 39) Vechthorst en gemeente gaan onderzoeken welke aanvullende acties mogelijk zijn om een zachtere landing mogelijk te maken.	VechtHorst, gemeente
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 zijn in 2024 rolstoelvriendelijk.	40) Vechthorst spant zich in om minimaal 25 extra woningen zorggeschikt te maken. 41) Partijen onderzoeken hoe ze in de komende jaren de doorstroom kunnen bevorderden. 42) De gemeente zorgt voor effectieve inzet van Wmo-middelen voor noodzakelijke aanpassingen van woningen.	VechtHorst, gemeente
Passende huisvesting woonwagenbewoners	De gemeente gaat samen met de 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.	43) VechtHorst deelt de toewijzingscriteria voor woningzoekenden standplaatsen met de gemeente. 44) Gemeente voert in de eerste helft van 2021 een uitgebreider behoefteonderzoek uit. 45) Gemeente en VechtHorst verkennen gezamenlijk hoe deze opgave eruit ziet en welke acties hieraan gekoppeld moeten worden.	VechtHorst, gemeente
Voldoende beschikbaarheid van sociale huurwoningen	VechtHorst borgt voldoende beschikbaarheid van sociale huurwoningen. Tevens zorgt VechtHorst voor evenwichtige spreiding van de betaalbare voorraad en gelijkblijvende slaagkansen van de verschillende subdoelgroepen.	46) VechtHorst monitort de beschikbaarheid van de sociale huurwoningen. 47) VechtHorst deelt en bespreekt haar monitor 2021 met TOEK en de gemeente tijdens de voorjaarsessie.	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 opwerk 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 hun 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). 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.

In 2017 is het programma *Nieuwe Energie Overijssel* (NEO) gestart. Hierin werkt de provincie met zeven kernpartners, waaronder gemeenten en corporaties, aan één ambitie: een energieneutraal Overijssel in 2050. Onderdeel van dit programma is Nieuwe Energie in de gebouwde omgeving. Het programma gaat uit van een wijkgerichte- en/of gebiedsgerichte benadering, heeft onder andere betrekking op sociale huurwoningen en biedt financieringsmogelijkheden en voordelen door schaalvergroting. Voor de sociale huursector heeft de provincie een participatief proces gestart waarin woningcorporaties, gemeente en provincie de huidige staat van het corporatiebezit in beeld brengen, gerealiseerde duurzaamheidsprojecten beschrijven en concrete duurzaamheidsafspraken voor 2023 formuleren. De nieuwe duurzaamheidsafspraken zijn de opvolger van het energieconvenant dat in 2012 tussen de provincie en de woningcorporaties is afgesloten. Met deze ambitie voldoen de corporaties 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.

4.2 Afspraken

Doel	Raamafspraak	Afspraak 2021	Uitvoerder / Initiatiefnemer
Verduurzaming woningvoorraad	VechtHorst voert de komende jaren energetische maatregelen aan hun bestaande woningen om de woningvoorraad te verduurzamen. Dit draagt ook bij aan het omlaag brengen van de woonlasten van de huurders.	48) In 2021 gaat VechtHorst verder met duurzaamheids-investeringen in de bestaande woningvoorraad. Deze investeringen berekent VechtHorst niet door in de huurprijs. 49) In 2021worden 66 woningen opgewaardeerd naar minimaal label B zonder huurververhoging.	VechtHorst
	Jaarlijks evalueert VechtHorst de voortgang van het verduurzamen van sociale huurwoningen. Het uitgangspunt is betaalbare woningen met minimaal Label B in 2025	50) VechtHorst continueert de aanpak en verwacht uiterlijk eind 2025 dat alle woningen minimaal label B hebben.	VechtHorst
	Nieuwbouwwoningen die in 2021 worden opgeleverd, voldoen aan de minimale duurzaamheidseisen van het bouwbesluit.	51) VechtHorst bouwt conform deze eisen.	VechtHorst
	Gemeente en VechtHorst informeren elkaar over verduurzamingsprojecten. Doel: benutten van gezamenlijke kansen, betrekken particuliere eigenaren.	52) Elkaar informeren over verduurzamingsprojecten, waaronder de Transitievisie Warmte en planning voor de verduurzaming van woningvoorraad VechtHorst.	VechtHorst, gemeente
	De gemeente stelt een Transitievisie Warmte op voor de verschillende woongebieden in de gemeente. In de komende periode zal de visie worden vertaald in concrete plannen om te komen tot aardgasloze woongebieden. Bewoners, VechtHorst, dorpsraden, ondernemers en maatschappelijke organisaties worden daarbij betrokken.	53) De gemeente stelt in 2021 een Transitievisie Warmte op en zal hierbij onder meer VechtHorst en Toek betrekken.	Gemeente
	De gemeente verkent of van de Regeling Reductie Energieverbruik (RRE) gebruik kan worden gemaakt. Voor 2021 is de regeling gericht op zowel koop- als huurwoningen.	54) Gemeente verkent samen met VechtHorst of, en zo ja welke, acties in het kader van de nieuwe RRE kunnen worden georganiseerd.	Gemeente
Bewustmaking	De gemeente en VechtHorst informeren bewoners over verduurzamingsmaatregelen middels het Energieloket.	55) Gemeente en VechtHorst informeren bewoners over het Energieloket.	Gemeente en VechtHorst
	De gemeente is blijvend bezig haar bewoners te informeren over landelijk en provinciaal beleid inzake verduurzaming en de mogelijke (subsidie)maatregelen.	56) De gemeente betrekt VechtHorst hierbij, mits dit bijdraagt aanhaakt bij de huurders.	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 mening van een van de partijen sprake is van overmacht, waardoor partijen elkaar in redelijkheid en billijkheid niet aan deze werkafspraken kunnen houden. Partijen moeten instemmen met deze voorstellen, voordat deze in plaats treden van de afspraken uit deze overeenkomst.

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 ieder 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.

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.

Alle partijen zien graag dat VechtHorst op basis van een gezonde financiële huishouding een reële bijdrage levert aan de volkshuisvestelijke opgave in Staphorst. VechtHorst toont zich hierover transparant en informeert TOEK en de gemeente periodiek over haar financiële (on)mogelijkheden.

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 prestatieovereenkomst, en

- betrokkenheid bij de evaluatie van de realisatie van de afspraken.

5.5 Inzicht in financiele (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 2021

Monitor Prestatieafspraken 2021 Gemeente Staphorst – Toek -VechtHorst

Doel	Raamafspraak	Afspraak 2021	Status	Toelichting
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 betrekt de gemeente en TOEK bij planvorming voor complexen in de kern Staphorst.	Actief	VechtHorst en gemeente
	De gemeente actualiseert jaarlijkse de plancapaciteit en realisatie plannen. 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. Partijen informeren elkaar over de voortgang van plannen.	Actief	Gemeente en VechtHorst
	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.	3. De gemeente verkent of deze inventarisatie gekoppeld kan worden aan het herijken van de Omgevingsvisie.	Actief	Gemeente
	VechtHorst voegt in de periode 2021-2024 50 sociale huurwoningen toe, zich hiermee committerend aan de volkshuisvestelijke opgave richting 2030.	4. Voor 1 juli 2021 komen VechtHorst en de gemeente overeen op welke locaties woningen kunnen worden toegevoegd en welke rollen en verantwoordelijkheden beide partijen hierin hebben. De volgende projecten zijn voor 2021 in beeld: start project Ebbinge Wubbenlaan (7 won), start project SO3 (60 won).	Actief	VechtHorst
	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.	5. In 2021 onderzoekt VechtHorst samen met de gemeente in elk geval het ontwikkelen van de volgende locaties/projecten: project Ebbinge Wubbenlaan, project S03 (Staphorst-Noord), Levensboomlocatie en Dienstencentrum.	Actief	Gemeente en VechtHorst
		6. De gemeente faciliteert VechtHorst door bij (grotere) initiatieven de mogelijkheid voor sociale woningbouw te stimuleren.	Actief	Gemeente
	VechtHorst is bereid tot de 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.	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.	Actief	VechtHorst

Doel	Raamafspraak	Afspraak 2021	Status	Toelichting
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 90 woningen in 2021. Planmatig onderhoud, excl verduurzaming 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).	Actief	VechtHorst
Kwaliteit van de leefomgeving borgen en bevorderen.	VechtHorst investeert in de leefbaarheid en de kwaliteit van de woonomgeving van haar woningen, door middel van bijdrage aan de volgende projecten: Benny Wennemarsfonds, Humanitas thuisadministratie, complex gebonden projecten en toegekende personeelslasten. Daarnaast draagt VechtHorst bij aan de huisvestingskosten van De Herberg daklozenopvang en Kadera. Doel: leefbaarheid in Staphorst, IJhorst en Rouveen waarborgen.	10. VechtHorst en TOEK promoten actief het leefbaarheidsfonds vooraf en tijdens de huurdersavond(en), onder meer aan de hand van met concrete voorbeelden van projecten 11. VechtHorst deelt haar leefbaarheidsvisie met de gemeente en TOEK 12. VechtHorst en de gemeente dragen in 2021 bij aan: - Humanitas thuisadministratie - Huisvesting Kadera - De Herberg	Actief Actief Actief	VechtHorst
	Het versterken van de samenwerking in de vorm van buurtbemiddeling, gericht op het voorkomen van escalaties van burenproblemen tussen buren/buurtgenoten.	13. Uitvoering samenwerkingsovereenkomst buurtbemiddeling	Actief	VechtHorst, gemeente Staphorst en Dalfsen
	VechtHorst betrekt TOEK en haar huurders bij de voorbereiding van beleid, activiteiten en bouwplannen.	14. VechtHorst organiseert bewonersavonden. 15. VechtHorst betrekt bewoners en Toek bij Beleid en activiteiten bv. Huurbeleid, projecten, leefbaarheid, meerjarenbegroting. In de nieuwe samenwerkingsovereenkomst zijn deze onderwerpen opgenomen in i.s.m. Toek.	Actief	VechtHorst
	In 2020 is VechtHorst gestart met het ontwikkelen van een visie op Leefbaarheid. In 2021 zal dit een vervolg krijgen.	16. VechtHorst is gestart met het ontwikkelen van de leefbaarheidsvisie i.s.m. met de gemeente en TOEK. De leefbaarheidsregisseur geeft hier in 2021 een vervolg aan. 17. VechtHorst onderzoekt hoe zij beter zichtbaar kan zijn in de wijk (contact met huurders, wijkbewoners en mogelijke klanten). 18. Het opzetten van een (gezamenlijke) wijkschouw in samenspraak met de gemeente, TOEK, en de wijk- en dorpsraden.	Actief	VechtHorst

Doel	Raamafspraak	Afspraak 2021	Status	Toelichting
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, VechtHorst wil hier graag aan bijdragen en wellicht een rol spelen in de realisatie van tijdelijke woonvormen, mits dit past binnen onze wettelijke en financiële kaders.	19. In de eerste helft van 2021 komt VechtHorst met een voorstel over tijdelijke woonvormen.	Actief	VechtHorst, Toek en gemeente
	(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.	20. De gemeente evalueert de inzet van de starterslening in 2021. 21. VechtHorst houdt in haar nieuwbouwprojecten rekening met de doelgroep starters (2-/3-kamerwoningen).	Actief	Gemeente en VechtHorst
	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 (€619,01, prijspeil 2020). VechtHorst wijst minimaal 90% van de beschikbare woningen toe aan huurders met een inkomen tot € 39.055,- (prijspeil 2020) 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.	Actief	VechtHorst
	De gemeente zorgt voor een sociale grondprijs bij nieuwbouw van sociale huur op gemeentegrond.	24. De gemeente is beperkt in het bezit van grond op uitleglocaties. Indien er grond beschikbaar is dan zal een sociale grondprijs worden gehanteerd. Dit betreft grond die voor wonen is bestemd. 25. 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.	Actief	Gemeente
Schuldenproblematiek voorkomen en oplossen	VechtHorst en de gemeente zorgen dat huishoudens met betaalbaarheidsproblemen tijdig worden geholpen.	26. VechtHorst en de gemeente voeren dit (dagelijks) uit en monitoren dit. Partijen doen onderzoeken naar de implementatie van de nieuwe wet schuldhulpverlening (preventief werken). 27. Afsluiten convenant tussen Vechthorst en gemeente op basis van nieuwe wet schuldhulpverlening 28. Op basis van convenant geeft Vechthorst bij betalingsachterstanden een signaal aan gemeente, zodat passende ondersteuning aan de bewoner aangeboden kan worden. 29. VechtHorst en gemeente zetten Humanitas thuisadministratie in. 30. VechtHorst en de gemeente verkennen het inzetten van de voorzieningenwijzer. Hierbij kan aangehaakt worden bij de ervaring die VechtHorst met gemeente Dalfsen heeft opgedaan.	Actief	VechtHorst

Doel	Raamafspraak	Afspraak 2021	Status	Toelichting
Voldoen aan taakstelling huisvesting vergunninghouders	VechtHorst wil zich naar redelijkheid en vermogen inzetten om bij te kunnen dragen aan de taakstelling van de gemeente.	31. Toewijzing van maximaal 10% van de vrijkomende woningen waarbij de gemeente en VechtHorst zich inspannen voor het behalen van de gemeentelijke taakstelling. Mocht door toename van de taakstelling de huisvesting niet binnen deze 10% kunnen worden gerealiseerd, dan treden partijen met elkaar in overleg om gezamenlijk op een andere wijze tot huisvesting en reductie van de taakstelling te komen. 32. VechtHorst is bereid om in redelijkheid en naar vermogen mee te werken aan alternatieve vormen van huisvesting als dit noodzakelijk is. Ter info: Voor 2021 wordt een verdubbeling verwacht t.o.v. 2020	Actief	Gemeente en VechtHorst
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.	33. Gemeente zorgt met aanbieders dat zoveel mogelijk mensen die uitstromen uit voorzieningen middels het reguliere woonruimteverdeelsysteem gehuisvest worden. 34. VechtHorst wijst 2 à 3 woningen toe aan kwetsbare inwoners die uitstromen uit beschermd wonen of maatschappelijke opvang, aansluitend op het afsprakenkader 'Een passende plek' met centrumgemeenteregio Zwolle 35. Partijen onderzoeken of er in 2021 gestart kan worden met het initiatief Kansrijk Wonen. 36. Gemeente en VechtHorst maken het mogelijk dat er in specifieke gevallen gehuurd kan worden op naam van een zorgaanbieder.	Actief	Gemeente en VechtHorst
Zachte landing voor bijzonere doelgroepen in de wijk	Partijen zorgen samen dat bijzondere doelgroepen een zachte landing krijgen in de wijk door passende ondersteuning te bieden	37. Gemeente gaat samen met VechtHorst en Vluchtelingenwerk huidige werkwijze rond huisvesten statushouders evalueren. 38. VechtHorst gaat bij de intake breder uitvragen om problemen vroeger te kunnen signaleren. Bij aanleiding om ondersteuning in te zetten, wordt contact gelegd met Team Samenleving. 39. VechtHorst en gemeente gaan onderzoeken welke aanvullende acties mogelijk zijn om een zachtere landing mogelijk te maken.	Actief	Gemeente en VechtHorst
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 zijn in 2024 rolstoelvriendelijk.	40. VechtHorst spant zich in om minimaal 25 extra woningen zorggeschikt te maken. 41. Partijen onderzoeken hoe ze in de komende jaren de doorstroom kunnen bevorderden. 42. De gemeente zorgt voor effectieve inzet van Wmo-middelen voor noodzakelijke aanpassingen van woningen	Actief	Gemeente en VechtHorst
Passende huisvesting woonwagen bewoners	De gemeente gaat samen met de 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.	43. VechtHorst deelt de toewijzingscriteria voor woningzoekenden standplaatsen met de gemeente. 44. Gemeente voert in de eerste helft van 2021 een uitgebreider behoefteonderzoek uit. 45. Gemeente en VechtHorst verkennen gezamenlijk hoe deze opgave eruit ziet en welke acties hieraan gekoppeld moeten worden.	Actief	Gemeente en VechtHorst

Doel	Raamafspraak	Afspraak 2021	Status	Toelichting
Voldoende beschikbaarheid van sociale huurwoningen	VechtHorst borgt voldoende beschikbaarheid van sociale huurwoningen. Tevens zorgt VechtHorst voor evenwichtige spreiding van de betaalbare voorraad en gelijkblijvende slaagkansen van de verschillende subdoelgroepen.	46. VechtHorst monitort de beschikbaarheid van de sociale huurwoningen. 47. VechtHorst deelt en bespreekt haar monitor 2021 met TOEK en de gemeente tijdens de voorjaarsessie.	Actief	VechtHorst
Verduurzaming woningvoorraad	VechtHorst voert de komende jaren energetische maatregelen aan hun bestaande woningen om de woningvoorraad te verduurzamen. Dit draagt ook bij aan het omlaag brengen van de woonlasten van de huurders.	48. In 2021 gaat VechtHorst verder met duurzaamheids-investeringen in de bestaande woningvoorraad. Deze investeringen berekent VechtHorst niet door in de huurprijs. 49. In 2021 worden 66 woningen opgewaardeerd naar minimaal label B zonder huurverhoging.	Actief	VechtHorst
	Jaarlijks evalueert VechtHorst de voortgang van het verduurzamen van sociale huurwoningen. Het uitgangspunt is betaalbare woningen met minimaal Label B in 2025	50. VechtHorst continueert de aanpak en verwacht uiterlijk eind 2025 dat alle woningen minimaal label B hebben.	Actief	VechtHorst
	Nieuwbouwwoningen die in 2021 worden opgeleverd, voldoen aan de minimale duurzaamheidseisen van het bouwbesluit.	51. VechtHorst bouwt conform deze eisen.	Actief	VechtHorst
	Gemeente en VechtHorst informeren elkaar over verduurzamingsprojecten. Doel: benutten van gezamenlijke kansen, betrekken particuliere eigenaren	52. Elkaar informeren over verduurzamingsprojecten, waaronder de Transitievisie Warmte en planning voor de verduurzaming van woningvoorraad VechtHorst.	Actief	VechtHorst en Gemeente
	De gemeente stelt een Transitievisie Warmte op voor de verschillende woongebieden in de gemeente. In de komende periode zal de visie worden vertaald in concrete plannen om te komen tot aardgasloze woongebieden. Bewoners, VechtHorst, dorpsraden, ondernemers en maatschappelijke organisaties worden daarbij betrokken.	53. De gemeente stelt in 2021 een Transitievisie Warmte op en zal hierbij onder meer VechtHorst en Toek betrekken.	Actief	Gemeente, Toek en VechtHorst
	De gemeente verkent of van de Regeling Reductie Energieverbruik (RRE) gebruik kan worden gemaakt. Voor 2021 is de regeling gericht op zowel koop- als huurwoningen.	54. Gemeente verkent samen met VechtHorst of, en zo ja welke, acties in het kader van de nieuwe RRE kunnen worden georganiseerd.	Actief	Gemeente
Bewustmaking	De gemeente en VechtHorst informeren bewoners over verduurzamingsmaatregelen middels het Energieloket.	55. Gemeente en VechtHorst informeren bewoners over het Energieloket.	Actief	Gemeente en VechtHorst
	De gemeente is blijvend bezig haar bewoners te informeren over landelijk en provinciaal beleid inzake verduurzaming en de mogelijke (subsidie)maatregelen.	56. De gemeente betrekt VechtHorst hierbij, mits dit bijdraagt aanhaakt bij de huurders.	Actief	Gemeente

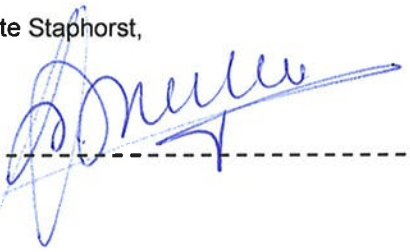
Bijlage 2

TEKENBLAD

PRESTATIEAFSPRAKEN

Raamafspraken 2021-2024 en jaarafspraken 2021 overeengekomen en getekend te Nieuwleusen op 3 december 2020.

Namens de gemeente Staphorst,



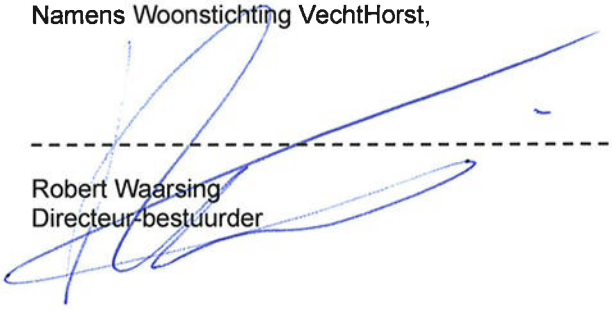
Lucas Mulder
Wethouder

Namens Huurdersvereniging 'TOEK'



Pieter Brattinga
Voorzitter

Namens Woonstichting VechtHorst,



Robert Waarsing
Directeur-bestuurder

Bijlage 3

BEGRIPPENLIJST

Alle genoemde bedragen zijn prijspeil 2020.

Aftoppingsgrenzen
De aftoppingsgrens voor een- en tweepersoonshuishoudens (eerste aftoppingsgrens) is € 619,01 en € 663,40 voor huishoudens die uit drie of meer personen bestaan (tweede aftoppingsgrens).

DAEB/niet-DAEB
Diensten van Algemeen Economisch Belang of niet-Diensten van Algemeen Economisch Belang zoals beschreven in de Woningwet. DAEB-woningen hebben een huurprijs gelijk aan of minder dan € 737,14, de huurprijs van niet-DAEB-woningen ligt boven deze liberalisatiegrens.

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.

Dure woningvoorraad
De dure woningvoorraad betreft alle huurwoningen met een subsidiabele contracthuur boven de liberalisatiegrens (€ 727,14). Deze woningen zijn geen onderdeel van de sociale voorraad.

Energielabel (Energie-Index)
Het (definitief) energielabel is per 1 januari 2015 verplicht bij de verkoop of verhuur en oplevering van woningen. Het label verschilt van het energielabel, dat al sinds 2008 verplicht is. Het energielabel laat de energieprestatie van een woning zien en welke energiebesparende maatregelen mogelijk zijn. De labelklasse loopt van A (weinig besparingsmogelijkheden) naar G (nog veel besparingsmogelijkheden). Per 1 januari 2015 moeten woningcorporaties de Energie-Index hanteren (verplichting in verband met het woningwaarderingstelsel (WWS)).

Energielasten
De energierekening van huishoudens bestaande uit zowel variabele kosten, die afhankelijk zijn van het energieverbruik, als uit vaste kosten, zoals netbeheer en vastrecht.

Huurlasten
Het betreft hier de rekenhuur ofwel subsidiabele huur. Deze bestaat uit de kale huurprijs waarbij de subsidiabele servicekosten zijn opgeteld. Dit zijn servicekosten die in de berekening van de huurtoeslag meegeteld mogen worden.

Huursombenadering

Dit onderdeel van de nieuwe wet- en regelgeving is gericht op het in evenwicht brengen van de huur en kwaliteit van de woningvoorraad. Dat is mogelijk door voor relatief goedkopere woningen een hogere huur door te rekenen, mits er over het totaal van de woningvoorraad niet meer dan een maximale huurstijging plaatsvindt.

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 2020:

- Eenpersoons tot 65 jaar € 23.225,-
- Meerpersoons tot 65 jaar € 31.550,-
- Eenpersoons vanaf 65 jaar € 23.175,-
- Meerpersoons vanaf 65 jaar € 31.475,-.

Levensloopgeschikte woning

Een woning waarbij de primaire functies zonder traplopen te bereiken zijn (woonkamer, slaapkamer, keuken, badkamer).

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. Voor een- en tweepersoonshuishoudens ligt die grens op € 619,01 voor meerpersoonshuishoudens (3+) gaat het om woningen tot maximaal € 663,40.

Primaire doelgroep en secundaire doelgroep

De primaire doelgroep betreft huishoudens (in het land of regio of gemeente) met een verzamelinkomen dat in aanmerking komt voor huurtoeslag (zie Huurtoeslag voor de bedragen). De secundaire doelgroep betreft huishoudens met een inkomen tussen de inkomensgrens voor de primaire doelgroep en € 35.739,- afhankelijk van de samenstelling van het huishouden. Zij kunnen wel in aanmerking komen voor een sociale huurwoning, maar niet voor huurtoeslag.

Scheefwoner (goedkoop en duur)

We onderscheiden ten eerste dure scheefwoners, huishoudens met een inkomen tot € 39.874,- die in een in verhouding tot de huur te dure woning wonen. In de praktijk komt dit doordat deze woningen zijn toegewezen voordat de passendheidstoets werd ingevoerd of het huishouden een inkomensval heeft gekend. Ten tweede onderscheiden we goedkope scheefwoners, huishoudens met een inkomen boven € 39.874,- die in een sociale huurwoning tot de liberalisatiegrens (€720,42) wonen zonder tot de wettelijke doelgroep van beleid van de woningcorporaties te behoren.

Sociale kernvoorraad
Het aantal woningen (zelfstandig en onzelfstandig) met een actuele subsidiabele huurprijs beneden de liberalisatiegrens (€ 720,42). Tot de sociale voorraad behoren ook woningen die vanwege de inkomensafhankelijke huurverhoging een huur kennen boven de liberalisatiegrens, mits deze woningen bij mutatie weer een sociale huur hebben.

Vergunninghouder
Een asielzoeker/vluchteling met een verblijfsvergunning.

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.

Financieel

ICR = rentedekkingsgraad
Kan de corporatie aan haar renteverplichtingen voldoen? Norm=1,4 en is gebaseerd op de 'dagelijkse' inkomsten en uitgaven. Dit wordt bekeken op een termijn van 10 jaar.

DSCR = schuld en rentedekkingsgraad
Kan de corporatie de rente én de aflossingen betalen, gezien haar dagelijkse inkomsten en uitgaven, de komende 10 jaar? Norm = 1.

Loan to Value (LTV) = lening ten opzichte van de waarde
In de particuliere huizenmarkt wordt dit begrip vertaald met: 'staan we onder water?'. Het geeft aan of de marktwaarde van de woning hoger ligt dan de lening die ervoor is aangegaan. De norm = 0,6 en dat wil zeggen dat de lening niet meer dan 60% van de marktwaarde mag bedragen. Stel woning is 100 waard en de lening bedraagt 50, dan is de LTV=0,5: 50% van de waarde is geleend geld.

Solvabiliteit = maat voor de risico's van de financier
Dit percentage geeft aan hoeveel eigen vermogen de corporatie heeft ten opzichte van het totale vermogen. Het totale vermogen is het eigen vermogen en het vreemd vermogen opgeteld. Een gezonde solvabiliteit betekent weinig risico voor de geldgever, dat hij zijn geld niet terug krijgt.

	Aw/WSW	VechtHorst
	(externe norm)	(interne norm)

Solvabiliteit	≥15%	≥20%
Interest Coverage Ratio (ICR)	≥1,4	≥1,5
Loan to value (LTV)	≤85%	≤80%
Dekkingsratio	≤70%	≤70%
Onderpandratio	≤70%	≤70%