

Gemeente

**Hof van
Twente**



Huurdersbelang
Viverion 0547

PRESTATIEAFSPRAKEN 2024



PRESTATIEAFSPRAKEN 2024

Vastgesteld in samenwerking met:

Gemeente Hof van Twente

Corporaties:

Stichting Viverion

Stichting Wonen Delden

Huurdersorganisaties:

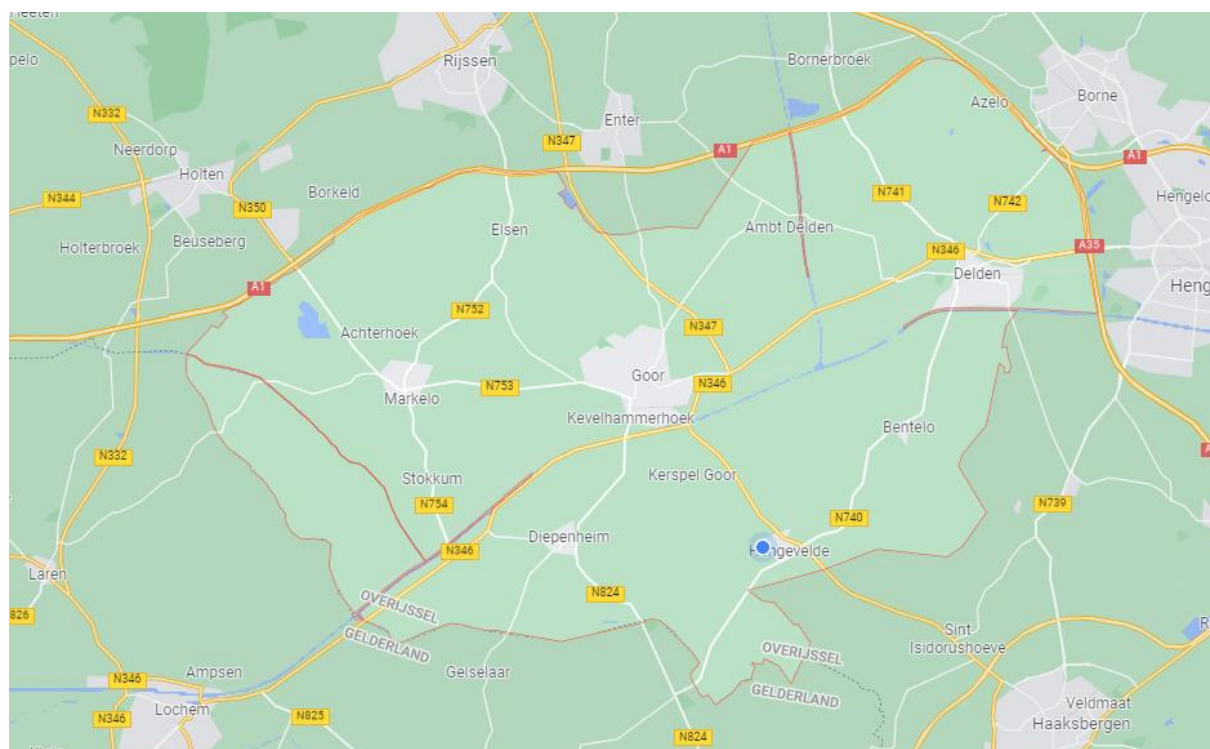
Stichting Huurdersbelang Viverion 0547

Stichting Huurdersbelang Delden

Getekend: 11 december 2023

INHOUDSOPGAVE

Inhoudsopgave	2
Inleiding	3
Kaders	4
Beschikbaarheid van sociale huurwoningen	6
Betaalbaarheid	10
Kwaliteit	12
Leefbaarheid	14
Ondertekening	18



INLEIDING

De gemeente Hof van Twente is een groene, landelijke gemeente met levendige kernen; grotere kernen zoals Delden en Goor, maar ook dorpse kernen zoals Bentelo, Diepenheim, Hengevelde en Markelo. Daarnaast hebben we een groot buitengebied met verschillende buurtschappen. In de gemeente Hof van Twente is het goed wonen, werken, recreëren en vertoeven.

De ambitie van de gemeente Hof van Twente is 'voor iedere inwoner een passende woning'. Dit betekent niet alleen dat we de huidige woningvoorraad optimaal moeten benutten, maar ook dat er gericht woningen bijgebouwd moeten worden. Dit vraagt om flexibiliteit en maatwerk, waarbij we de landelijke kwaliteit van de gemeente waarborgen.

Betaalbare, geschikte huisvesting voor iedereen bieden is in deze tijd een uitdagende opgave. Er is een toenemende krapte op de woningmarkt in de koopsector. Het aantal beschikbare koopwoningen neemt af en prijzen nemen toe. Er is een toenemende groep mensen die geen woning kan kopen, maar ook niet in aanmerking komt voor een sociale huurwoning.

In het sociale huursegment zien we onze eigen uitdagingen. We zien dat bij huurders de wens voor een ander soort woning toeneemt, dat huurders minder snel verhuizen en we meer huurders moeten huisvesten uit bijzondere doelgroepen.

Al jaren worden er gezamenlijk prestatieafspraken gemaakt door Gemeente Hof van Twente, Stichting Viverion, Stichting Wonen Delden, Stichting Huurdersbelang Viverion 0547 en Stichting Huurdersbelang Delden.

In 2021 hebben we ervoor gekozen per thema een gezamenlijke ambitie op te stellen voor de komende jaren en daarnaast concrete afspraken vast te leggen per jaar. Tijdens het driepartijenoverleg begin 2023 is vastgesteld dat de ambities nog actueel zijn en geen aanpassing nodig is. Doordat we aan willen sluiten bij de nieuw vastgestelde 'volkshuisvestelijke prioriteiten', is dit document iets anders opgebouwd dan andere jaren: de hoofdstukindeling is opgesteld op basis van de gestelde prioriteiten.

De prestatieafspraken voor 2024 worden 3 maal per jaar gemonitord. Deze monitor wordt begin 2025 afgesloten met een evaluatie.

KADERS

Woningwet 2015 toegelaten instellingen

Met de Woningwet 2015 zijn belangrijke hervormingen doorgevoerd die erop gericht zijn dat woningcorporaties hun rol kunnen voortzetten en zich hierbij richten op hun kerntaak: het huisvesten van de doelgroep. Corporaties krijgen een sterkere legitimatie vanuit huurders en gemeenten, een sterkere lokale verankering en er komt meer ruimte voor marktpartijen op de huurmarkt. Ook worden de risico's in de sociale huursector beperkt door verscherping van intern en extern toezicht.

In de Woningwet 2015 is opgenomen dat de corporatie met haar werkzaamheden naar redelijkheid bijdraagt aan de uitvoering van het volkshuisvestingsbeleid dat geldt in de gemeenten waar zij feitelijk werkzaam is. Uitgangspunt is dat de gemeente beschikt over een actueel vastgesteld volkshuisvestingsbeleid.

Verder is in de wet opgenomen dat huurdersorganisaties betrokken worden bij het overleg om te komen tot prestatieafspraken tussen de corporaties en de gemeente. Dit overleg is dus een driepartijenoverleg.

Regionale Woonagenda Twente 2021-2025

In 2021 ondertekenden de provincie en de Overijsselse gemeenten de regionale Woonagenda's Twente en West Overijssel. Door verschillen in woningmarkt is er gekozen voor twee woonagenda's. In de Woonagenda's staan de gezamenlijke inzet en afspraken voor de korte termijn en de ambities voor de langere termijn:

- Versnelling van bouwen en bouwproces
- Inspelen en voorsorteren op veranderende woningvraag
- Verstedelijking en stedelijke vernieuwing
- Sterke dorpen en platteland in het regionale netwerk
- Verduurzaming/kwaliteitsimpuls van de bestaande woningvoorraad
- Toegankelijkheid en doorstroming
- Toevoegen van 60.000 extra woningen tot 2030

De woonagenda's zijn het kader en het kompas voor de Overijsselse woningmarkt.

Nationale Prestatieafspraken Volkshuisvesting en regionale woondeal

Sinds maart 2022 heeft de minister van Volkshuisvesting Ruimtelijke Ordening de Nationale Woon- en Bouwagenda gepubliceerd. Op basis van deze agenda sloten Aedes, de Woonbond, VNG en het ministerie van BZK de Nationale Prestatieafspraken als tegenprestatie voor het afschaffen van de verhuurdersheffing. Deze afspraken hebben als doel het bevorderen van de beschikbaarheid, betaalbaarheid en de kwaliteit van het woningaanbod in Nederland tot 2030. De afspraken zijn vertaald naar regionale woondeals. De woondeal Twente, die eind 2022 is overeengekomen tussen de provincie Overijssel en de gemeenten in Twente, sluit op hoofdlijnen goed aan bij de ambities zoals die in de Regionale Woonagenda Twente 2021-2025 zijn vastgesteld.

Woonvisie gemeente Hof van Twente

De woonvisie Hof van Twente 2021-2025, een leefbare en vitale gemeente met toekomst bestendige kernen, verwoordt de visie van de gemeente Hof van Twente op haar woonbeleid. De

hoofddoelstelling is het zorgen voor kwalitatief goede woningen op de juiste plek, voor de juiste doelgroepen. Deze doelstelling wil de gemeente Hof van Twente bereiken door de komende jaren in te zetten op:

- Versnellen van woningbouwproductie
- Realiseren van betaalbare woningen
- Doorstroming op de woningmarkt, door de juiste woning op de juiste plek
- De bestaande woningvoorraad toekomstbestendig maken
- Waarborgen van vitaliteit en leefbaarheid in de kernen en het buitengebied
- Bouwen aan een inclusieve samenleving.

Nieuwe volkshuisvestelijke prioriteiten

Op 5 juni 2023 heeft de minister van Volkshuisvesting een brief gestuurd met de volkshuisvestelijke prioriteiten. Deze zijn kader stellend voor de prestatieafspraken. De prioriteiten zijn als volgt vastgesteld:

- Beschikbaarheid van sociale huurwoningen (nieuwbouw, vervangende nieuwbouw en beter benutten bestaande voorraad);
- Betaalbaarheid (lagere huren voor lage inkomens en bevorderen doorstroming);
- Kwaliteit (aardgasvrij maken en toekomstklaar isoleren, geen woningen meer met E, F of G label, duurzame alternatieven en verduurzaming zonder huurverhoging);
- Leefbaarheid (herstructurering, zorgen voor kwalitatief goede woningen, woonvormen voor mensen met een (toekomstige) zorgbehoefte en samenwerking).

De nieuwe volkshuisvestelijke prioriteiten gebruiken we als kapstok voor deze prestatieafspraken, waarbij we oog houden voor de in 2021 vastgestelde ambities, waarvan we begin 2023 hebben vastgesteld dat die nog steeds gelden. De indeling is echter aangepast naar de nieuwe prioriteiten, waardoor je wat verschuivingen zult zien.

BESCHIKBAARHEID VAN SOCIALE HUURWONINGEN

In de volkshuisvestelijke prioriteiten van het Ministerie van BZK (juni 2023) staat:

Nieuwbouw

Door het afsluiten van regionale woondeals is duidelijk geworden wat de opgave in individuele regio's en gemeenten is en wordt de woningbouwopgave zo veel als mogelijk vertaald naar concrete locaties en naar afspraken over de uitvoering. Op deze manier wordt per individuele gemeente duidelijk hoeveel sociale huurwoningen en middenhuurwoningen corporaties tot en met 2030 moeten gaan bouwen. Deze woondeals zijn leidend voor de lokale prestatieafspraken.

Vervangende nieuwbouw

De komende jaren zullen woningen gesloopt worden die niet meer aan de kwalitatieve standaarden voldoen en die een slecht energielabel hebben. De vervangende nieuwbouw die dit tot gevolg heeft, bestaat waar mogelijk uit een combinatie van sociale huurwoningen en middenhuur. Voor het borgen van goede betrokkenheid van bewoners hierbij dienen corporaties en gemeenten gebruik te maken van een Sociaal Statuut.

Beter benutten bestaande voorraad

Het is aan de gemeente, corporatie en huurdersorganisatie om hier in de lokale prestatieafspraken invulling aan te geven en de doelen ten aanzien van sloop en verkoop vast te leggen. In de jaren tot en met 2030 kan het verstandig zijn dat woningcorporaties overgaan tot sloop-nieuwbouw en de verkoop van woningen.

Onze ambitie: Beschikbaarheid

In de Gemeente Hof van Twente streven we naar een gevarieerd woningbezit in gemengde wijken, zodat er voor alle doelgroepen een kans op de woningmarkt is. Iedereen in de Hof van Twente moet in een geschikte woning kunnen wonen. De corporaties zorgen voor huisvesting van de inwoners die qua inkomen aangewezen zijn op een sociale huurwoning. Bij transformatie en nieuwbouw af te stemmen op de lokale vraag. Ook bedienen we de (jonge) koopstarter door verkoop van betaalbare woningen en indien nodig maken we gebruik van de vrije toewijzingsruimte voor de middeninkomens.

Conform de Nationale Prestatieafspraken werken de corporaties met uitbreiding van hun vastgoedportefeuille aan de 'versnelde bouwopgave'. Ook de Regionale Woondeal voor Twente bevat afspraken voor het toevoegen van woningen, met name verschillende betaalbare woonvormen. Daarbij is aandacht voor het eerlijk verdelen, 'fair share', van met name sociale huurvormen binnen de regio. Voor een goede uitvoering wordt een woningmarktonderzoek uitgevoerd naar de lokale en bovenlokale behoefte.

Daarnaast zetten we, op basis van bekende demografische ontwikkelingen, in op transformatie: minder grote eengezinswoningen en meer kleinere, toegankelijke en betaalbare woningen voor kleinere huishoudens.

Voor de komende jaren leggen wij onze focus op:

- Het afstemmen van nieuwbouw op de lokale en bovenlokale behoefte
- De transformatie van bestaand corporatiebezit
- Een goede afstemming tussen de gemeente en de corporaties

PRESTATIEAFSPRAKEN BESCHIKBAARHEID

1a	Op basis van het in 2023 opgeleverde Woningmarktonderzoek herijken corporaties hun portefeuilleplan en herijkt de gemeente haar woonvisie en kwalitatief programma. Gemeente en corporaties zien het als een gezamenlijke opgave om de ambities te realiseren. De gemeente heeft de regierol als het gaat om het verwerven van grondposities en civieltechnische randvoorwaarden (bouw en woonrijp maken) en juridische procedures. Corporaties staan aan de lat voor de realisatie.
1b	Gemeente hanteert voor elk nieuwbouwplan de verhouding 30/40/30 als uitgangspunt: 30% sociale huur, 40% betaalbare koop en middenhuur, 30% duurdere koop en huur.
1c	Gemeente voert een faciliterend grondbeleid. Het uitgangspunt is hierbij dat de gemeente, uitgezonderd de ontwikkeling van eigen gronden, een faciliterende rol inneemt. Wanneer regie door de gemeente zeer gewenst is, kan de gemeente een actieve rol innemen en gebruik maken van een budget voor strategische verwerving.
1d	Op basis van de Woondeal Twente worden gemeente breed tot en met 2030 tenminste 167 sociale huurwoningen toegevoegd. Hiervoor zijn concrete locaties in beeld. Voor een deel van de locaties moet nog een bestemmings- of omgevingsplanprocedure worden doorlopen.
1e	De gemeente hanteert in 2024 de volgende grondprijzen: sociale huur, grondgebonden € 21.216,- per kavel van maximaal 150 m2, sociale huur, gestapeld € 17.680,- per appartement, Grondprijzen zijn excl. BTW.
1f	De woonvisie van gemeente Hof van Twente bevat maatregelen om het realiseren van nieuwe woningen te versnellen. Dit sluit aan op de nationale prestatieafspraken. Ook maken we gebruik van maatregelen en middelen geboden vanuit het Rijk en de provincie, zoals gebruik maken van de flexpoolgelden. Voor het realiseren van de bouwopgave hebben we elkaar nodig. Graag kijken we met alle betrokken partijen hoe we de wegen die we moeten bewandelen zo snel mogelijk kunnen doorlopen. Denk hierbij aan het versimpelen of samenvoegen van procedures (bijv. de coördinatieregeling) of het eerder betrekken van netbeheerders of andere partijen.
1g	Om tijdig bij te kunnen sturen, vindt op structurele basis afstemming plaats tussen gemeente en corporaties.
1h	Stichting Wonen Delden start, afhankelijk van lopende procedures, in 2024 aan de Noordwal met de bouw van 15 kleinere appartementen voor startende 1-2 persoons huishoudens.
1i	Stichting Wonen Delden ontwikkelt 44 sociale huur appartementen op locatie De Reigerstraat. Gemeente levert de grond bouwrijp op direct na de bouwvak 2024.
1j	Viverion koopt bij voorkeur 32 sociale huurappartementen aan het Burgemeester Beaufortplein in Markelo aan in 2024. Voor de bouw van 26 woningen is inmiddels een vergunning afgegeven. Nadat de gemeente het bestemmingsplan en het woonwagenebeleid heeft vastgesteld zal Viverion in 2024 vijf sociale huurwoonwagens plaatsen op het Op Stoom terrein in Goor. Verder realiseren we in 2025 (fase I) en in 2026 (fase II) sociale huurwoningen op het Op Stoom terrein in Goor. In Hengevelde zijn circa 6 woningen in 2026 voorzien.
1k	Gemeente Hof van Twente betreft de corporaties in de planvorming rond flexwoningen. De corporaties bieden aan het beheer te voeren.

1l	Stichting Wonen Delden sloopt in 2025 3 verouderde eengezinswoningen en bouwt daarvoor 3 levensloopbestendige, grondgebonden, sociale huurwoningen terug.
1m	Stichting Viverion sloopt in 2024 aan het Hagen in Diepenheim 6 woningen en vervangt deze door kleine toegankelijke en betaalbare woningen. Bij alle sloop-nieuwbouwplannen onderzoekt Viverion de mogelijkheden om meer woningen terug te bouwen.
1n	Stichting Viverion en Stichting Wonen Delden verkopen hun woningen uit de 'verkoopvijver' met voorrang aan huurders, ter bevordering van de doorstroming. Bij geen belangstelling onder huurders, geeft Stichting Viverion jonge koopstarters tot 35 jaar voorrang bij de aankoop van een sociale huurwoning.
1o	Stichting Wonen Delden heeft 21 woningen gelabeld voor verkoop, veelal gespikkeld bezit, waarbij we uitgaan van gemiddeld 2 woningen per jaar. Door gewijzigd verkoopbeleid en kleine wijzigingen in de verkoopportefeuille is de verwachting dat het aantal te verkopen woningen in 2024 wat hoger uit kan vallen, omdat zittende huurders dan ook weer actief worden benaderd.
1p	De gemeente Hof van Twente ondersteunt jonge koopstarters met een starterslening en onderzoekt andere mogelijkheden voor het ondersteunen van koopstarters.
1q	Stichting Wonen Delden heeft voor 4 sociale huurwoningen die gelabeld waren voor verkoop de strategie gewijzigd naar 'middenhuur'.
1r	Stichting Viverion stuurt op een gemiddelde zoekduur van maximaal 12 maanden voor actief woningzoekenden. Als de gemiddelde zoekduur over een periode van 2 jaar hoger is dan 12 maanden of lager dan 6 maanden, dan vraagt dit om verder analyse, overleg en eventueel ingrijpen. Vanwege de overgang naar het nieuwe woonvindstelsel WoningHuren.nl is de actieve zoekduur meetbaar vanaf medio 2024.
1s	Stichting Wonen Delden en Stichting Viverion zullen, indien nodig en gewenst, de vrije toewijzingsruimte tot maximaal 15% inzetten voor het kunnen leveren van maatwerk aan middeninkomens.
1t	De corporaties en gemeente informeren jaarlijks via de marktmonitor de betrokken partijen uit het driepartijen overleg.
1u	Stichting Viverion past voor de kernen Hengevelde, Markelo, Diepenheim, Bentelo en Ambt Delden het kleine kernenbeleid toe. Dat betekent dat 50% van de vrijkomende woningen met voorrang wordt aangeboden aan inwoners uit de betreffende kern.
1v	We monitoren de ontwikkelingen door het gebruik van het woonvindstelsel woninghuren.nl . O.a. het aantal reacties wordt nauwgezet gevolgd. In het eerste bestuurlijk overleg van 2024 delen we inzichten hiervan.

Onze ambitie: Huisvesten van bijzondere doelgroepen

In de regio zijn diverse afspraken over huisvesting van bijzondere doelgroepen vanuit een opvangsituatie. Deze groep heeft juist vaak behoefte aan een stabiele woonomgeving, eventueel met ondersteuning. We zetten in op een geschikte woning met waar nodig ondersteuning voor een zachte landing in de wijk en een goede doorstart van hun leven.

Een aandachtspunt voor de komende jaren is de verwachte toenemende vraag van bijzondere doelgroepen zoals statushouders en mensen vanuit opvangsituaties. We willen voorkomen dat door deze toename de kansen voor reguliere woningzoekenden kleiner worden.

De toenemende druk maakt dat de individuele verantwoordelijkheden van de verschillende partijen meer naar voren komen. In samenwerking met alle partners op het gebied van Wonen, Zorg en Welzijn houden we oog voor de balans en zoeken we naar oplossingen.

Voor de komende jaren leggen wij onze focus op:

- De huisvesting van bijzondere doelgroepen uit een opvangsituatie
- Het leveren van maatwerk/urgentie voor individuele schrijnende situaties
- Een stabiele woonomgeving met geschikte ondersteuning

PRESTATIEAFSPRAKEN HUISVESTEN VAN BIJZONDERE DOELGROEPEN

2a	<p>Om voldoende aanbod te behouden voor de reguliere woningzoekende, streven we naar maximaal 15% nieuwe verhuringen via directe bemiddeling aan bijzondere doelgroepen. Door de druk op de woningmarkt en de lage mutatiegraad komt dit streven onder druk te staan.</p> <p>Wanneer de balans tussen regulier woningzoekenden en woningzoekenden die tot een bijzondere doelgroep horen verstoord dreigt te raken, gaan gemeente en corporaties met elkaar in gesprek.</p>
2b	<p>Het opstellen van een woonzorgvisie voor de regio Twente, die naar verwachting in het tweede kwartaal van 2024 wordt afgerond. De visie gaat onder andere in op het vinden van passende huisvesting voor specifieke doelgroepen en een evenwichtige verdeling van die doelgroepen over de regio. Via WoON Twente zijn de corporaties aangehaakt.</p>
2c	<p>De Twentse gemeenten en corporaties hebben afgesproken een gezamenlijke urgentieregeling op te stellen.</p>
2d	<p>Regionaal zijn afspraken gemaakt over de spreiding en huisvesting van woningzoekenden die uitstromen uit Beschermd Wonen (CIMOT) of de Maatschappelijke Opvang (Transferpunt). Deze afspraken worden meegenomen in de ontwikkeling van de lokale en regionale woonzorgvisie.</p>
2e	<p>Gemeente Hof van Twente is verantwoordelijk voor het huisvesten van statushouders. Stichting Viverion en Stichting Wonen Delden leveren een bijdrage aan de door het Rijk opgelegde taakstelling. Dit gebeurt via directe bemiddeling. Daarvan wordt 3/4 deel gerealiseerd door Stichting Viverion en 1/4 deel door Stichting Wonen Delden. Begeleiding van statushouders voor een zachte landing in de wijk wordt steeds belangrijker. Gemeente en corporaties zijn samen met Stichting Vluchtelingenwerk en Salut Welzijn daarom in 2023 het project 'Zachte Landing' opgestart. Partijen zetten in 2024 deze samenwerking voort.</p>
2f	<p>In 2022 is gemeente Hof van Twente gestart met het verkennen van mogelijkheden voor andere vormen van huisvesting voor bijzondere doelgroepen, waaronder statushouders. Gezamenlijk blijven we werken aan creatieve oplossingen voor de huisvesting van bijzondere doelgroepen, zoals bijvoorbeeld de beschikbaarstelling van leegstaande panden (concreet voorbeeld: De Rozenstraat in Goor, waarin gezamenlijk opgetrokken wordt, of zoals de tijdelijk beschikbaar gestelde woningen met label 'verkoop' in Delden.</p>

BETAALBAARHEID

In de volkshuisvestelijke prioriteiten van het Ministerie van BZK (juni 2023) staat:

In de National prestatieafspraken zijn maatregelen genomen om de betaalbaarheid van huren te waarborgen voor lagere inkomens, naast de generieke maatregelen waartoe ook is besloten in de Nationale prestatieafspraken.

Lagere huren voor lage inkomens

In de Nationale prestatieafspraken is vastgelegd dat in 2024 huurders van corporaties in gereguleerde woningen met én een inkomen op of onder 120% sociaal minimum én een huur hoger dan 550 euro (prijspeil 2020) een wettelijk verplichte eenmalige huurverlaging krijgen tot het bedrag van 550 euro.

Bevorderen doorstroming

Partijen zetten zich in om doorstroming te bevorderen. Zo zetten corporaties meer doorstroom- en seniorenmakelaars in om (oudere) huurders te begeleiden naar beter bij hen passende woningen, zoals koopwoningen, zorgwoningen en geclusterde woonvormen. Huurgewenning kan een mogelijkheid zijn om huishoudens financieel de stap naar een andere, meer passende, woning te kunnen laten zetten.

Onze ambitie: betaalbaarheid

Het is belangrijk dat er voldoende betaalbare huurwoningen beschikbaar zijn in de Hof van Twente. Dat bewaken we onder andere door doorstroom te bevorderen en woonfraude tegen te gaan.

Als het gaat om de individuele huurder zetten we ons natuurlijk in om huurachterstanden zo veel mogelijk te voorkomen. Bij betalingsproblemen werken we samen met de huurder en het lokale netwerk aan geschikte oplossingen.

Betaalbaarheid van de woonlasten betreft echter niet alleen de huurprijs, maar ook bijvoorbeeld de energielasten en gemeentelijke belastingen.

Voor de komende jaren leggen wij onze focus op:

- Het bevorderen van doorstroming
- Het voorkomen en oplossen van betalingsproblemen
- Het betaalbaar houden van woonlasten

PRESTATIEAFSPRAKEN BETAALBAARHEID

3a	In 2023 kregen huurders in gereguleerde woningen met een inkomen op of onder 120% van het sociaal minimum en een huur hoger dan € 575,03 (prijspeil 2023) een eenmalige huurverlaging tot € 575,03 (prijspeil 2023), conform de Nationale Prestatieafspraken. Deze regeling geldt nog tot eind 2024, op initiatief van de huurder.
3b	De maximale huurstijging 2023-2025 is CAO-loonontwikkeling minus 0,5%, conform de Nationale Prestatieafspraken en afhankelijk van landelijke kaders.
3c	Stichting Viverion hanteert een huurbeleid met een gemiddeld streefhuurpercentage van 68%, met daarin een verdeling over de huurprijsklassen en een gedifferentieerde portefeuille.

	<p>De gewenste verdeling over de huurprijsklassen in 2030 is:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Minimaal 15% onder de kwaliteitskortingsgrens (2023: € 452,20) - Minimaal 60% tussen kwaliteitskortingsgrens en de eerste aftoppingsgrens (2023: € 452,20 - € 647,19) - Minimaal 15% tussen de eerste en de tweede aftoppingsgrens (2023: € 647,19 - € 693,60) - Maximaal 10% tussen de tweede aftoppingsgrens en de liberalisatiegrens (2023: € 693,60 - € 808,06)
3d	Stichting Wonen Delden hanteert een streefhuurpercentage van 65% voor eengezinswoningen en 80% voor meergezinswoningen (appartementen). In de tweede helft van 2023 is Wonen Delden aan de slag met de herziening van het huurbeleid. Dit kan leiden tot andere streefhuurpercentages.
3e	Stichting Wonen Delden hanteert een tweehuren-beleid, waarbij de huurprijs waar nodig wordt afgetopt tot de aftoppingsgrens die past bij het inkomen en de huishoudsamenstelling van de nieuwe huurder. Hierdoor zijn woningen voor een brede (inkomens)groep toegankelijk.
3f	Stichting Viverion, Stichting Wonen Delden en gemeente Hof van Twente zetten in op doorstroming van zittende huurders uit eengezinswoningen naar 0-treden woningen. De appartementen aan het Beaufortplein in Markelo worden door Viverion ingezet voor een pilot ter bevordering van doorstroming.
3g	Gemeente informeert inwoners over regelingen voor lage inkomens via haar website en lokale media.
3h	De gemeente helpt vanuit het programma De Omslag van Salut mensen bij hun administratie en geldzaken.

KWALITEIT

In de volkshuisvestelijke prioriteiten van het Ministerie van BZK (juni 2023) staat:

Corporaties hebben – net als andere partijen in de volkshuisvesting – een opgave in het verduurzamen van de woningvoorraad. Verduurzaming en kwaliteit gaan hand in hand. De energiecrisis maakt deze opgave extra urgent, omdat dit – naast dat het zorgt voor meer wooncomfort – ook minder hoge energielasten voor de huurder betekent. Het realiseren van de technische en complexe opgaven op het gebied van isolatie, het aanpassen van de woningvoorraad aan de energietransitie, het op peil brengen (en houden) van het binnenmilieu en (brand)veiligheid en wooncomfort, zal de komende tijd veel aandacht en inspanning vergen van betrokken partijen

Aardgasvrij maken en toekomstklaar isoleren

Corporaties gaan tot en met 2030 450.000 bestaande woningen aardgasvrij maken. Zij doen dit als onderdeel van de wijkgerichte aanpak, die onder de regie van gemeenten plaatsvindt.

Geen woningen meer met een E, F of G label

Woningen met een energielabel E, F of G dienen uiterlijk in 2028 uit de sociale huurvoorraad te zijn verdwenen.

Duurzame alternatieven

Corporaties hebben zich gecommitteerd om in alle woningen met een label D of beter waar de cv-ketel moet worden vervangen, deze in principe te vervangen voor een duurzamer alternatief.

Verduurzaming zonder huurverhoging

Om te zorgen dat huurders optimaal profiteren van de verduurzaming van hun woning – wat zeker in de energiecrisis belangrijk is – passen corporaties isolatiemaatregelen toe zonder hiervoor huurverhogingen voor de zittende huurder door te voeren. Hierdoor heeft de huurder direct financieel voordeel van de verduurzaming van haar of zijn woning.

Onze ambitie: Kwaliteit

Zowel de gemeente als de corporaties streven naar een aantrekkelijke en duurzame, toekomstbestendige woningvoorraad. Gemeente Hof van Twente heeft de doelstelling om in 2035 een energie neutrale gemeente te zijn. Stichting Viverion heeft het doel om in 2050 een CO₂-neutraal woningbezit te hebben. Stichting Wonen Delden streeft ernaar om haar woningbezit in 2040 CO₂ -neutraal te hebben.

Deze ambities zijn voor alle partijen een belangrijk thema en kunnen alleen sámen gerealiseerd worden: met inzet van gemeente en corporaties, maar zeker ook van huurders(organisaties), bijvoorbeeld ter bevordering van gedragsverandering.

Naast deze bestaande ambities ligt er vanuit de nationale prestatieafspraken de opdracht aan de corporaties om hun woningen met labels E, F en G voor 2028 versneld te verduurzamen.

Voor de komende jaren leggen wij onze focus op:

- **Versnelde verduurzaming van het corporatiebezit**
- **Uitwerking van plannen om in 2050 (op corporatieniveau) CO₂-neutraal te zijn**
- **Een gezamenlijke uitwerking Transitie Visie Warmte op wijk/complexniveau**

PRESTATIEAFSPRAKEN KWALITEIT

4a	De gemeente heeft in 2022 de TransitieVisie Warmte vastgesteld. Op basis hiervan worden tussen 2024 en 2030 uitvoeringsplannen opgesteld. De corporaties worden hierbij betrokken.	
4b	De gemeente start in 2024 een gemeentelijk ecologisch onderzoek zodat de provincie een tijdelijke gebiedsgerichte ontheffing (pre-SMP-ontheffing) van de Wet natuurbescherming kan geven (geldig voor 2 jaar). Aansluitend zal een soortenmanagementplan (SMP) voor volledige ontheffing worden opgesteld.	
4c	De onderhouds- en verduurzamingsprojecten die Stichting Viverion heeft gepland omvatten in Goor 2 woningen aan de Rozenstraat/Leliestraat (E naar A) en 20 woningen aan de Thomas Ainsworthstraat/Van Kollaan (DEFG naar A). Vijf woningen aan de Molenstraat/Pr. Beatrixstraat en Roosdomsweg (DF naar BC) en 1 woning aan de Stokkumerweg (D naar B), beide in Markelo.	
4d	Met als leidraad de Nationale Prestatieafspraken – waarin is afgesproken dat in 2028 E, F en G labels uitgefaseerd zijn, werkt Wonen Delden hard aan het verduurzamen van het bezit van Wonen Delden. Woningen met D, E, F en G labels (anno 2023 nog 27 woningen) worden versneld verduurzaamd en ook het enkel glas (in verblijfsruimten) wordt versneld vervangen. Wonen Delden streeft ernaar in 2027 geen woningen meer te verhuren met D, E, F of G label of enkel glas (in verblijfsruimten).	
4e	Aantal woningen met een EFG label van Viverion (2024-2028)	
	Hof van Twente	Aantal woningen met EFG label dat verduurzaamd wordt
	2024	22
	2025	23
	2026	5
	2027	-
	2028	2
	Aantal resterende woningen EFG label°	
	2024	68
	2025	45
	2026	40
	2027	40
	2028	38
	°geen rekening is gehouden met woningen die in 2023 worden gerenoveerd, woningen die als strategie sloop-/nieuwbouw hebben en woningen die nog niet zijn afgemeld.	
4f	Stichting Viverion en Stichting Wonen Delden plaatsen een duurzaam alternatief (zoals bijv. hybride warmtepompen) bij vervanging van CV ketels bij woningen met minimaal label D.	
4g	In het kader van het project Zonnig Delden gaat Stichting Wonen Delden in 2024 verder met het aanbieden van zonnepanelen aan nog eens 100 huurders. Bij 100% deelname heeft Wonen Delden eind 2024 66% van haar bezit voorzien van zonnepanelen.	
4h	Zoals afgesproken in de Nationale Prestatie Afspraken voeren corporaties geen huurverhoging door bij isolerende maatregelen.	
4i	Corporaties, huurdersorganisaties en gemeente Hof van Twente zetten energiecoaches in om bewoners bewust van hun gedrag te maken.	
4j	Viverion levert een bijdrage aan klimaatadaptatie door bij mutatie van eengezinswoningen de tuinen te vergroenen (maximaal 50% van het oppervlak van de tuinen blijft bestraat)	

LEEFBAARHEID

In de volkshuisvestelijke prioriteiten van het Ministerie van BZK (juni 2023) staat:

Over het algemeen gaat het goed met de leefbaarheid in wijken in Nederland. In een aantal wijken in stedelijk gebied staan de leefbaarheid en veiligheid echter onder druk. Er speelt multi-problematiek zoals werkloosheid, armoede, onderwijsachterstanden, woonproblematiek en een slechte gezondheid. In deze wijken is het aandeel corporatiewoningen over het algemeen groot. Door het thema leefbaarheid als volkshuisvestelijke prioriteit te benoemen, worden corporaties – ook vanuit hun bijzondere volkshuisvestelijke taak – gestimuleerd om, samen met hun huurders en in het belang van hun huurders, te investeren in leefbaarheid.

Herstructurering

Het verbeteren van de leefbaarheid kan bijvoorbeeld worden gedaan door wijken met veel corporatiebezit te herstructureren waarmee de kwaliteit van woningen wordt verbeterd en er meer gemengde wijken met middenhuur en sociale koopwoningen vanuit de niet-DAEB tak van corporaties ontstaan. Onder regie van de gemeente kunnen bovendien afspraken met corporaties en andere betrokken partijen worden gemaakt over herstructurering van de particuliere voorraad in synergie met het corporatiebezit.

Zorgen voor kwalitatief goede woningen

In de Nationale prestatieafspraken is vastgelegd dat er vanaf 2026 geen woningen meer zijn met een slechte staat van onderhoud (categorie 5 of 6). In de lokale prestatieafspraken wordt door corporaties, gemeenten en huurdersorganisaties een vertaalslag naar een concrete lokale aanpak gemaakt.

Woonvormen voor mensen met een (toekomstige) zorgbehoefte

De komende jaren zal het aantal ouderen door de vergrijzing flink toenemen. Om aan de toenemende behoefte van woningen die aansluiten bij de wensen van ouderen te kunnen voldoen, is samenwerking nodig tussen alle partijen en moet er voldoende aanbod van geschikte woningen voor ouderen zijn. Corporaties worden in hun bod geacht in te gaan op het passend wonen voor ouderen, om te investeren in voldoende woonvormen voor mensen met een (toekomstige) zorgbehoefte.

Samenwerking

Het realiseren van leefbare wijken vraagt om intensieve samenwerking tussen gemeenten, huurders en partijen in het sociale en fysieke domein. Corporaties vervullen in dit samenspel vaak een belangrijke rol en worden aangemoedigd hier in hun bod op de woonvisie van de gemeente expliciet aandacht voor te hebben.

Onze ambitie: Samenwerking

We verstaan onder een leefbare buurt of wijk een buurt of wijk waar het veilig en prettig wonen is, waar de bewoners zich thuis voelen en waar zowel de fysieke omgeving als de omgang met de burens prettig is. Er is aandacht voor elkaar en er is bereidheid om met elkaar te investeren in de leefbaarheid.

In de Hof van Twente staat een goed netwerk met partijen die samen werken aan de leefbaarheid in buurten en waar signalen gedeeld en opgepakt worden. Gemeente en corporaties zetten zich samen

met de andere partijen in om dat netwerk nog verder te verbeteren en benutten. Samen staan we immers sterker.

Iedere wijk heeft een andere behoefte, het is dus belangrijk om in contact te komen of blijven met bewoners. Bewoners zelf zijn immers de belangrijkste schakel. We zetten ons daarom in voor brede bewonersparticipatie, stimuleren bewonersinitiatieven en spreken de bewoners indien nodig aan op hun eigen verantwoordelijkheid.

Overlast proberen we zoveel mogelijk te voorkomen of te verminderen. Belangrijk aandachtspunt voor de komende jaren is dat we voor nieuwe bewoners een 'zachte landing in de wijk' willen creëren en dat bestaande bewoners de wijk als thuis (blijven) ervaren.

Voor de komende jaren leggen wij onze focus op:

- **Het actief inzetten op het ontwikkelen en ondersteunen van bewonersinitiatieven**
- **Het verder versterken van het netwerk van samenwerkingspartners**
- **De wijk een thuis voor nieuwe en bestaande bewoners laten zijn**

PRESTATIEAFSPRAKEN SAMENWERKING

5a	Stichting Viverion en Stichting Wonen Delden werken nauw samen met zorg- en welzijnsorganisaties, op casusniveau, maar ook in netwerken als Vroegsignalering en WijkServiceTeams. Corporaties willen graag toewerken naar een convenant tussen samenwerkingspartijen zodat gemakkelijker relevante informatie uitgewisseld kan worden.
5b	Gemeente Hof van Twente is eindverantwoordelijk voor de leefbaarheid en veiligheid in de wijken. Corporaties hebben een signalerende rol. De gemeente, corporaties en huurdersorganisaties streven samen naar veerkrachtige wijken. Wanneer de leefbaarheid en/of veerkracht in een bepaalde wijk in het geding komen, gaan de gemeente en de betreffende corporatie met elkaar in gesprek over te nemen maatregelen.
5c	Gemeente organiseert buurtschouwen, op verzoek of naar aanleiding van een thema, en betreft hierbij corporaties, huurdersorganisaties, inwoners en overige netwerkpartners.
5d	In samenwerking met de bewoners van het Tuindorp is in 2023 een plan van aanpak gemaakt om de leefbaarheid te bevorderen. Stichting Viverion, gemeente Hof van Twente, Salut en de politie voeren in 2024 e.v. samen met de bewoners het plan verder uit. De gemeente heeft hierin de regie.
5e	De corporaties stimuleren initiatieven van huurders en/of andere partijen ter bevordering van leefbaarheid, sociale cohesie en participatie middels de projecten FijneBuurtBudget (Stichting Wonen Delden) en Buurtimpuls (Stichting Viverion). Hierin wordt nauwe samenwerking gezocht met gemeente, zorg- en welzijnspartijen.
5f	Stichting Huurdersbelang Delden participeert actief bij het benaderen van huurders voor de inzet van het FijneBuurtBudget voor initiatieven van huurders ter bevordering van de leefbaarheid.
5g	Corporaties, gemeente en huurdersorganisaties participeren in het project Beste Buur, in samenwerking met Salut.
5h	Corporaties en gemeente participeren in het project 'één tegen eenzaamheid' onder regie van Salut.
5i	Stichting Viverion en Stichting Wonen Delden en dragen (financieel) bij aan het project Buurtbemiddeling gemeente Hof van Twente.

5j	Stichting Viverion en Stichting Wonen Delden handhaven op tuinonderhoud en zoeken samen met de huurder naar geschikte oplossingen en/of ondersteuning.
5k	Stichting Viverion en Stichting Wonen Delden handhaven op overlast en zoeken waar nodig de samenwerking met partners in de gemeente om te komen tot geschikte oplossingen. Denk aan samenwerking met Buurtbemiddeling, wijkagent, gemeente Hof van Twente en zorgpartijen.
5l	Gemeente gaat aan de slag met integrale wijkaanpak. Daarin worden verschillende opgaven en thema's in een uitvoeringsplan gecombineerd, bijvoorbeeld werkzaamheden in de buitenruimte en aandachtspunten voor de leefbaarheid.
5m	Stichting Wonen Delden zet samen met Stichting Huurdersbelang Delden in op het vergroten van de betrokkenheid en participatie van huurders en woningzoekenden. Het streven is in elk appartementencomplex een bewonerscommissie/vertegenwoordiging te hebben.
5n	Stichting Huurdersbelang Viverion 0547 en Stichting Huurdersbelang Delden organiseren jaarlijks een themabijeenkomst voor de huurders. Dit kan onderdeel zijn van de jaarlijkse vergadering.
5o	Wijzigingen in wet- en regelgeving, bijvoorbeeld de Wet Versterking Regie op de Volkshuisvesting, worden door gemeente, corporaties en huurdersorganisaties op basis van samenwerking opgepakt.

Onze ambitie: Wonen met zorg

Een deel van de mensen die in een corporatiewoning woont of daar wil wonen, heeft een zorg- en/of ondersteuningsvraag. Denk bijvoorbeeld aan (kwetsbare) ouderen, mensen met een lichamelijke of verstandelijke beperking, mensen met psychische klachten en mensen uit de maatschappelijke- of vrouwenopvang.

Wonen en zorg kunnen niet los van elkaar gezien worden. We denken daarom niet in verschillende specifieke doelgroepen, maar zetten ons in om elke huurder te laten wonen in een woning en woonomgeving die past bij zijn of haar leefsituatie. Indien nodig gekoppeld aan adequate zorg en ondersteuning van lokale zorg- en welzijnspartijen.

We ondersteunen huurders bij het langer in de eigen woning kunnen blijven wonen of bij het zoeken naar een meer geschikte woning. Bij nieuwe huurders met een zorgbehoefte zetten we in op een zachte landing in de wijk en goede begeleiding van de huurder. Alles in nauwe samenwerking met het lokale netwerk op gebied van wonen, zorg en welzijn.

Voor de komende jaren leggen wij onze focus op:

- Iedere huurder op de juiste plek
- Mogelijkheden aanreiken om langer zelfstandig thuis te blijven wonen
- Het bieden van een zachte landing in de wijk aan nieuwe huurders
- Het onderhouden en waar nodig door-ontwikkelen van een breed netwerk op het gebied van wonen, zorg en welzijn

WONEN MET ZORG

- | | |
|----|---|
| 6a | De inclusieve samenleving vraagt om een samenwerking tussen gemeente Hof van Twente, zorgpartners, hulpverleners en woningeigenaren. De gemeente neemt de regierol zowel op casusniveau als op beleids- en procesniveau. |
| 6b | In 2023 is de lokale woon-, zorg- en welzijnsvisie vastgesteld. Dit beschrijft de ambities van de gemeente Hof van Twente op het gebied van wonen, zorg en welzijn: <ul style="list-style-type: none"> - Voldoende en passend woonaanbod |

- Inclusieve wijken en kernen
- Passende dienstverlening
- Focus op samenwerking

De visie is opgesteld samen met de partners, zoals de corporaties, zorgpartijen en belangenorganisaties. In 2024 werkt de gemeente een plan uit om invulling te geven aan de ambities en betreft daarin haar partners.

- | | |
|----|--|
| 6c | Stichting Viverion, Stichting Wonen Delden en gemeente Hof van Twente leveren maatwerk ten behoeve van de huisvesting van kwetsbare doelgroepen, al dan niet in combinatie met afspraken over hulpverlening/begeleiding door zorg- en welzijnspartijen. |
| 6d | Leefbaarheid in de wijken blijft een belangrijk aandachtspunt. Door de toenemende vraag vanuit bijzondere doelgroepen, neemt de druk op wijken toe. Vanuit de corporaties zetten we op dit thema in met de inzet van onze wijkbeheerders en consulenten, maar ook door heel actief de samenwerking te zoeken met andere partijen zoals, zorg en welzijn, politie en gemeente.
Doel blijft dat iedereen, dus ook de bestaande bewoners, de wijk als thuis (blijven) ervaren. |
| 6e | Gemeente Hof van Twente, Stichting Viverion en Stichting Wonen Delden ondersteunen hun huurders bij het langer zelfstandig blijven wonen in de eigen woning (d.m.v. kleine aanpassingen) of in een andere geschikte woning (doorstroming). |

ONDERTEKENING

Aldus getekend op 11 december 2023



Namens het College van Burgemeester en
Wethouders van de gemeente Hof van Twente
Mevrouw J. Rohaan, wethouder



Namens Stichting Viverion
Mevrouw T. Garritsen, directeur-bestuurder



Namens Stichting Wonen Delden
Mevrouw L. ter Stal, directeur-bestuurder



Namens Stichting Huurdersbelang Viverion 0547
De heer F. de Groot, voorzitter



Namens Stichting Huurdersbelang Delden
De heer W. Struik, voorzitter