



Huurdersbelang
Viverion 0547

PRESTATIEAFSPRAKEN 2025



PRESTATIEAFSPRAKEN 2025

Vastgesteld in samenwerking met:

Gemeente Hof van Twente

**Corporaties:
Viverion
Wonen Delden**

**Huurdersorganisaties:
Huurdersbelang Viverion 0547
Huurdersbelang Delden**

Getekend: 9 december 2024

INHOUDSOPGAVE

Inhoudsopgave	2
Inleiding	3
Kaders	4
Beschikbaarheid van sociale huurwoningen	6
Betaalbaarheid	11
Kwaliteit.....	13
Leefbaarheid.....	15
Ondertekening.....	19



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 heeft Hof van Twente 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 de huidige woningvoorraad optimaal moet worden benut, maar ook dat er gericht woningen bijgebouwd moeten worden. Dit vraagt om flexibiliteit en maatwerk, waarbij de landelijke kwaliteit van de gemeente wordt gewaarborgd.

In het sociale huursegment zijn er uitdagingen. Wat opvalt is dat bij huurders de wens voor een ander soort woning toeneemt, dat huurders minder snel verhuizen en er meer woningzoekenden uit bijzondere doelgroepen moeten worden gehuisvest.

Om te zorgen dat de woningcorporaties naar redelijkheid bijdragen aan het gemeentelijk woonbeleid, maar vooral om samen te werken aan de volkshuisvestelijke opgaven in Hof van Twente worden er al jaren gezamenlijk prestatieafspraken gemaakt door de gemeente Hof van Twente, Viverion, Stichting Wonen Delden, Stichting Huurdersbelang Viverion 0547 en Stichting Huurdersbelang Delden.

De prestatieafspraken voor 2025 worden 2 maal per jaar gemonitord. Deze monitor wordt begin 2026 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 20.000 extra woningen tot 2030 in Twente is de ambitie. Tot en met 2030 zijn 14.100 woningen opgenomen als concrete doelstelling.

Woondeal Twente

Vanuit de Regionale Woonagenda's zijn met het rijk concrete afspraken gemaakt over woningbouw. In de Woondeal wordt een regionale doorvertaling gemaakt van de afspraken tussen het Rijk en de provincie voor Twente. Het betreft een wederzijdse inspanning: waar alle partijen zich inspannen om voldoende betaalbare woningen voor mensen met uiteenlopende inkomens en behoeftes te bouwen, moeten het Rijk en de provincie ondersteuning bieden en knelpunten opheffen. De woningcorporaties en de Woonbond ondersteunen de gemaakte afspraken.

De Woondeal Twente, die eind 2022 is ondertekend, wordt in 2025 herijkt.

Nationale Prestatieafspraken

De minister van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening heeft in 2022 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 Nationale Prestatieafspraken worden in 2024 herijkt.

Woonvisie gemeente Hof van Twente

De Woonvisie Hof van Twente 2021-2025 verwoordt de visie van de gemeente Hof van Twente op haar woonbeleid. Er wordt gestreefd naar "een leefbare en vitale gemeente met toekomstbestendige kernen". 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.

Deze algemene doelstellingen zijn vertaald naar het 'Woningbouwprogramma 2024'. Het woningbouwprogramma geeft invulling aan de onderzochte woningbehoefte van minimaal 870 woningen tot 2040, waarvan het merendeel gerealiseerd moet worden voor 2030.

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 toekomst klaar isoleren, geen woningen meer met een E, F of G label uiterlijk in 2028, duurzame alternatieven en isoleren zonder huurverhoging);
- Leefbaarheid (herstructurering, zorgen voor kwalitatief goede woningen, woonvormen voor mensen met een (toekomstige) zorgbehoefte en samenwerking).

De nieuwe volkshuisvestelijke prioriteiten gebruiken de gemeente Hof van Twente en de corporaties als kapstok voor deze prestatieafspraken, waarbij er oog wordt gehouden voor de in 2021 vastgestelde ambities.

BESCHIKBAARHEID VAN SOCIALE HUURWONINGEN

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

Nieuwbouw

In de Nationale prestatieafspraken is overeengekomen dat woningcorporaties tot en met 2030 250.000 nieuwe sociale huurwoningen gaan bouwen.

In de Woondeal Twente zijn afspraken gemaakt over de woningbouwambities. In de Woondeal zijn sleutelprojecten opgenomen die een concrete bijdrage leveren aan de ambities en zorgen voor versnelling van de woningbouw door te starten met de bouw voor 2026.

Naast de sleutelprojecten zijn er ook andere woningbouwprojecten in de gemeente die een bijdrage leveren aan de woningbouwopgave beschreven in de Woonvisie en het Kwalitatief woningbouwprogramma 2024.

Vervangende nieuwbouw

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

Beter benutten bestaande voorraad

Het is aan de gemeente, corporaties en huurdersorganisaties 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 wordt de sloop-nieuwbouw opgave en de verkoop van woningen nader uitgewerkt in de portefeuillestrategie van corporaties.

Onze ambitie: Beschikbaarheid

In de Gemeente Hof van Twente streven de corporaties en de gemeente naar een gevarieerd woningbezit in gemengde wijken, zodat alle doelgroepen kans maken op de woningmarkt. De corporaties zorgen voor huisvesting van de inwoners die qua inkomen aangewezen zijn op een sociale huurwoning en stemmen bij transformatie en nieuwbouw af op de lokale vraag.

Door de verkoop van betaalbare woningen worden (jonge) koopstarters bediend. En indien nodig maken corporaties 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 wordt er ingezet, op basis van bekende demografische ontwikkelingen, op transformatie: minder grote eengezinswoningen en meer kleinere, toegankelijke en betaalbare woningen voor kleinere huishoudens.

Voor de komende jaren ligt de 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	De gemeente Hof van Twente, Wonen Delden en Viverion willen inzicht blijven houden in de omvang van de kwantitatieve en kwalitatieve behoefte aan sociale huurwoningen door het uitvoeren van een periodiek (3-jaarlijks) woningmarktonderzoek. In 2025 wordt er een nieuw onderzoek uitgevoerd.
1b	De gemeente en de corporaties monitoren de ontwikkelingen door het gebruik van het woonvindsysteem woninghuren.nl . O.a. het aantal reacties op advertenties wordt nauwgezet gevolgd. De cijfers van woninghuren.nl worden jaarlijks gedeeld middels een presentatie vanuit Enserve.
1c	De gemeente en de 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, civieltechnische randvoorwaarden (bouw- en woonrijp maken) en juridische procedures en het versnellen daarvan. De corporaties staan aan de lat voor de realisatie.
1d	De Woonvisie van de gemeente Hof van Twente bevat maatregelen om het realiseren van nieuwe woningen te versnellen. Dit sluit aan op de Nationale Prestatieafspraken. Ook wordt er gebruik gemaakt van maatregelen en middelen, geboden vanuit het Rijk en de provincie, zoals gebruik maken van de Bouwbrigade. Voor het realiseren van de bouwopgave hebben partijen elkaar nodig. Er wordt gekeken met alle betrokken partijen hoe het proces zo snel mogelijk kan worden doorlopen. Denk hierbij aan het versimpelen of samenvoegen van procedures (bijv. de coördinatieregeling) of het eerder betrekken van netbeheerders en/of andere partijen. De Bouwbrigade en de Bouwstroom Oost zijn partijen die in de bouwopgave kunnen bijdragen en waar de gemeente, maar voornamelijk de corporaties gebruik van kunnen maken.
1e	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.
1f	De Woondeal Twente wordt in 2025 herijkt. Vanuit de provincie is hier een werkgroep voor opgestart. De gemeente Hof van Twente neemt deel aan deze werkgroep en de corporaties zijn via WoON Twente aangehaakt. De corporaties en de gemeente houden een vinger aan de pols en plannen hier samen afspraken voor in.
1g	Gemeente hanteert voor de totale plancapaciteit de verhouding 30/40/30 als uitgangspunt: 30% sociale huur, 40% betaalbare koop en gereguleerde middenhuur, 30% duurdere koop en huur.
1h	De gemeente hanteert in 2025 de volgende grondprijzen: - sociale huur, grondgebonden € 22.050,- per kavel van maximaal 150 m2, - sociale huur, gestapeld € 18.387,- per appartement, De grondprijzen zijn excl. BTW.
1i	De gemeente Hof van Twente, corporaties en huurdersorganisaties spreken af de vrije toewijzingsruimte te verruimen van 7,5% naar 15%. Viverion zal, indien nodig en gewenst, de vrije toewijzingsruimte tot maximaal 15% inzetten voor het kunnen leveren van maatwerk aan middeninkomens. Het is geen doel deze vrije toewijzingsruimte maximaal te benutten.

	Wonen Delden biedt, zolang er ruimte is, woningen met een streefhuur boven de tweede aftoppingsgrens aan voor inkomens tot € 65.000 in plaats van resp. € 47.669 (éénpersoonshuishouden) of € 52.671 (meerpersoonshuishouden).
1j	Wonen Delden levert in Q2 2025 15 kleinere appartementen op voor startende 1-2 persoonshuishoudens aan de Noordwal.
1k	Wonen Delden ontwikkelt 44 levensloopbestendige sociale huur appartementen op locatie De Reigerstraat. De gemeente levert de grond bouwrijp op in Q2 2025. Het streven is om de appartementen eind 2026 op te kunnen leveren.
1l	Wonen Delden sloopt in 2026 3 verouderde eengezinswoningen aan de Julianastraat en bouwt daarvoor 3 levensloopbestendige, grondgebonden, sociale huurwoningen terug. Voorbereidingen worden getroffen in 2025.
1m	Viverion is bereid meer sociale huurwoningen te realiseren, mits er voldoende middelen zijn, dan is afgesproken in de Woondeal Twente. Het realiseren van meer sociale huurwoningen biedt mogelijkheden om meer versnipperd bezit te verkopen aan starters. Starters die nu niet of moeilijk kunnen toetreden tot de koopmarkt vanwege het beperkte aanbod en de hoge verkoopprijzen.
1n	Bij alle sloop-nieuwbouwplannen onderzoekt Viverion de mogelijkheden om meer woningen terug te bouwen. Viverion sloopt aan het Hagen in Diepenheim 6 woningen en vervangt deze door 8 kleine toegankelijke en betaalbare woningen (KTB) in 2026. In Goor worden 6 woningen gesloopt en vervangen door 20 KTB woningen, naar verwachting in 2027.
1o	Viverion koopt bij voorkeur 32 sociale huurappartementen aan het Burgemeester Beaufortplein in Markelo aan in 2024/2025. Voor de bouw van 26 en ook voor 6 extra appartementen is inmiddels een vergunning afgegeven. Met als doel de vergunningen te schorsen is tegen beide vergunningen beroep ingesteld bij de rechtbank en gevraagd om een voorlopige voorziening te treffen. De verzoeken om voorlopige voorzieningen zijn afgewezen. Er is nog niet bekend wanneer de beroepszaken worden behandeld (waarschijnlijk behandelt de Raad van State beide beroepszaken gelijktijdig). In Goor start Viverion op het TSB terrein in project Op Stoom in fase I met de bouw van 10 grondgebonden woningen, 24 appartementen en het plaatsen van 5 sociale huurwoningwagens. Start bouw is beoogd in 2025. In fase II worden 30 huurappartementen tot ontwikkeling gebracht. In Hengevelde realiseert Viverion 6 grondgebonden woningen (Marke III).
1p	Viverion verkoopt haar woningen uit de 'verkoopvijver' (gespikkeld bezit) met voorrang aan: 1) de zittende huurder; 2) huurders van een sociale huurwoning in de gemeente Hof van Twente; 3) jonge koopstarters tot 35 jaar.
1q	Wonen Delden heeft 19 woningen gelabeld voor verkoop, veelal gespikkeld bezit. Doelstelling is gemiddeld 2 woningen per jaar te verkopen. Woningen worden tegen taxatiewaarde met voorrang aangeboden aan: 1) Zittende huurder; 2) Huurders van Wonen Delden; 3) Andere corporatiehuurders in de Hof van Twente; 4) Woningzoekenden (WoningHuren.nl) uit Delden; 5) Woningzoekenden (WoningHuren.nl) elders uit Hof van Twente; 6) Andere woningzoekenden die ingeschreven staan in WoningHuren.nl

	Bij geen belangstelling wordt de woning aangeboden op de vrije markt tegen het hoogste bod.
1r	De gemeente Hof van Twente ondersteunt jonge koopstarters met een starterslening en onderzoekt andere mogelijkheden voor het ondersteunen van koopstarters.
1s	Viverion stuurt op een gemiddelde inschrijfduur van maximaal 12 maanden voor actief woningzoekenden. Als de gemiddelde inschrijfduur 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 woonvindsysteem WoningHuren.nl is de gemiddelde inschrijfduur meetbaar vanaf medio 2025.
1t	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.
1u	Om de woningbouw te stimuleren stelt het kabinet de komende vijf jaar € 5 miljard beschikbaar, waarmee onder meer de bouw van meer betaalbare woningen voor lage en middeninkomens wordt ondersteund. Gemeenten ontvangen een realisatiestimulans, d.w.z. een vast bedrag voor elke betaalbare woning die wordt gerealiseerd. De gemeente en de corporaties hebben de intentie de verkregen realisatiestimulans voor de bouw van sociale huurwoningen in bestaande projecten (daar waar in de exploitatie nog geen rekening was gehouden met de regeling) terug te laten vloeien in de gezamenlijke volkshuisvestelijke opgaven in de gemeente Hof van Twente.

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. Er wordt ingezet 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. Het doel is om te 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 wordt er oog gehouden voor de balans en wordt er gezocht naar oplossingen.

Voor de komende jaren ligt de focus op:

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

PRESTATIEAFSPRAKEN HUISVESTEN VAN BIJZONDERE DOELGROEPEN

- | | |
|----|---|
| 2a | Om voldoende aanbod te behouden voor de reguliere woningzoekende, is het streven om maximaal 15% nieuwe verhuringen via directe bemiddeling aan bijzondere doelgroepen. Door de druk op de woningmarkt, de lage mutatiegraad en de uitbreiding van het aantal doelgroepen komt dit streven onder druk te staan. Wanneer het percentage van 15% dreigt |
|----|---|

	te worden overschreden, gaan de corporaties en de gemeente met elkaar in gesprek hoe hiermee om te gaan.
2b	De Woonzorgvisie voor de regio Twente en het afsprakenkader Ouderenhuisvesting is in 2024 bestuurlijk vastgesteld. In Q1 2025 wordt een implementatieplan vastgesteld. De gemeente betreft de corporaties bij het opstellen van de uitvoeringsagenda.
2c	De gemeente en de corporaties streven ernaar dat een woning met WMO-aanpassingen bij mutatie wordt verhuurd aan een woningzoekende met een gelijksoortige WMO vraag zodat WMO-voorzieningen hergebruikt worden. Bij eventuele leegstand van de woning is de eerste maand voor rekening van de verhuurder. De volgende 6 maanden (maximaal) zijn voor rekening van de gemeente. Deze afspraak wordt jaarlijks gemonitord en geëvalueerd.
2d	In 2024 is vooruitlopend op de Wet Versterking Regie Volkshuisvesting door de provincie, 14 Twentse gemeenten en WoON Twente een onderzoek gestart naar de mogelijkheden voor een regionale urgentieregeling. Corporaties en gemeenten "werken aan" een regionale urgentieregeling met als voorkeur "scenario 2". Bij de uitwerking in 2025 wordt aangesloten bij bestaande samenwerkingsafspraken, zoals het Transferpunt en het CIMOT.
2e	Regionaal zijn reeds bestaande afspraken over de spreiding en huisvesting van woningzoekenden die uitstromen uit Beschermd Wonen (CIMOT) en de Maatschappelijke Opvang (Transferpunt). De corporaties werken conform deze afspraken. Voor uitstromers van het CIMOT wordt standaard een WMO-indicatie voor minimaal 1 jaar afgegeven door de gemeente.
2f	De gemeente Hof van Twente is verantwoordelijk voor het huisvesten van statushouders en het behalen van de taakstelling. Viverion en Wonen Delden leveren een bijdrage aan de door het Rijk opgelegde taakstelling. Dit gebeurt via directe bemiddeling. Daarvan wordt 3/4 deel gerealiseerd door Viverion en 1/4 deel door Wonen Delden.
2g	De gemeente en corporaties blijven gezamenlijk werken aan creatieve oplossingen voor de huisvesting van bijzondere doelgroepen, zoals bijvoorbeeld de beschikbaarstelling van leegstaande panden of woningen in de verkoopvijver.
2h	De begeleiding van statushouders voor een zachte landing in de wijk wordt steeds belangrijker. De gemeente en de corporaties zijn samen met Vluchtelingenwerk en Salut Welzijn daarom in 2023 het project 'Zachte Landing' opgestart. Partijen zetten deze samenwerking in 2025 voort.
2i	De inclusieve samenleving vraagt om een samenwerking tussen de gemeente Hof van Twente, zorgpartners, hulpverleners en woningeigenaren. De gemeente neemt de regierol zowel op casusniveau als op beleids- en procesniveau.

BETAALBAARHEID

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

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.

Als het gaat om de individuele huurder wordt er natuurlijk ingezet om huurachterstanden zo veel mogelijk te voorkomen. Bij betalingsproblemen werken partijen 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 ligt de focus op:

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

PRESTATIEAFSPRAKEN BETAALBAARHEID

3a	De maximale huurstijging 2023-2025 is CAO-loonontwikkeling minus 0,5%, conform de Nationale Prestatieafspraken en afhankelijk van landelijke kaders.
3b	Viverion hanteert een huurbeleid, met daarin een verdeling over de huurprijsklassen en een gedifferentieerde portefeuille. De gewenste verdeling over de huurprijsklassen in 2030 is: - Minimaal 15% onder de kwaliteitskortingsgrens (2024: € 454,47) - Minimaal 60% tussen kwaliteitskortingsgrens en de eerste aftoppingsgrens (2024: € 454,48 - € 650,43) - Minimaal 15% tussen de eerste en de tweede aftoppingsgrens (2024: € 650,44 - € 697,07) - Maximaal 10% tussen de tweede aftoppingsgrens en de liberalisatiegrens (2024: € 697,08 - € 879,66)
3c	Begin 2024 heeft Wonen Delden haar huurbeleid opnieuw vastgesteld. Wonen Delden houdt vast aan het bestaande beleid van de afgelopen jaren, met als doel brede beschikbaarheid realiseren voor een brede inkomensgroep. En daarmee tegelijk gedifferentieerde en leefbare wijken houden.

	- Het tweehurenbeleid is belangrijk: daarmee kunnen woningzoekenden met lage inkomens ook reageren op de duurdere woningen. Indien nodig wordt de huur verlaagd naar de bij het inkomen passende aftoppingsgrens. - Daarnaast mogen potentiële huurders met hogere inkomens ook op de woningen met lagere huren reageren. - En er wordt gebruik gemaakt van de maximale vrije toewijzingsruimte van 15%: daar wordt actief op ingezet doordat huishoudens met een inkomen boven de maximale inkomensgrens (tot € 65.000) ook mogen reageren op woningen met huren boven de tweede aftoppingsgrens. Wonen Delden biedt hun sociale huurwoningen dus niet aan voor een vaste prijs, maar passen de prijs indien nodig aan de huurder aan. Hiermee wordt gezorgd voor een brede beschikbaarheid voor alle huishoudens met een inkomen tussen 0 en 65.000 euro. En zo wordt de diversiteit én leefbaarheid in de wijken behouden.
3d	De gemeente informeert inwoners over regelingen voor lage inkomens via haar website en lokale media. Alle betrokken partijen (gemeente, corporaties en Salut) monitoren op betalingsproblemen vanuit het overleg 'vroegsignalering'.
3e	Er wordt een pilot uitgevoerd om te onderzoeken of er een (armoede) probleem is onder huurders. Daartoe worden 100 huishoudens actief benaderd door een welzijnspartner en doorverwezen naar organisaties die de hulpvraag kunnen beantwoorden.
3f	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. Viverion heeft het doel om in 2050 een CO₂-neutraal woningbezit te hebben. 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 ligt de 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. Als vervolg hierop werkt de gemeente in 2025 aan een Warmteprogramma. Na vaststelling van het Warmteprogramma worden Wijkuitvoeringsplannen opgesteld. De corporaties worden betrokken bij het opstellen van het Warmteprogramma en de Wijkuitvoeringsplannen.
- 4b Viverion heeft een soortenmanagementplan (SMP) laten opstellen voor Goor. De gemeente is aangehaakt bij dit onderzoek en heeft het voornemen om dit onderzoek uit te breiden zodat alle bebouwingen in Goor onder het onderzoek vallen. Dit onderzoek leidt tot een gebiedsgerichte ontheffing (SMP-ontheffing) van de Wet Natuurbescherming (geldig voor 10 jaar). De kosten worden naar rato verdeeld tussen de gemeente en Viverion.
- De onderzoeken voor de andere kernen in de gemeente volgen naar verwachting in 2025. Woningcorporaties en gemeente zullen hier waar mogelijk gezamenlijk optrekken.
- 4c Bij het opstellen van de TransitieVisie is ook ingezet op ventileren en aardgasvrij. Viverion zet zich primair in op het beperken van de warmtevraag.
- 4d De onderhouds- en verduurzamingsprojecten die Viverion heeft gepland in 2025 omvatten 13 woningen in Ambt Delden.
- 4e 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 haar bezit. Wonen Delden:
- Tot 2028 worden circa 150 woningen verduurzaamd. Onder andere zijn dit de woningen met de D, E, F en G labels en/of met enkel glas in verblijfsruimten. Doordat veelal per blok wordt gerenoveerd, worden ook woningen met betere labels geupgraded.
 - In 2024 voerde Wonen Delden bij 30 woningen nader onderzoek uit om te bepalen of renovatie nog haalbaar is, of dat sloop/nieuwbouw een betere optie is. In 2025 is er duidelijkheid voor de huurders.
 - Volgens afspraak in de NPA wordt geen huurverhoging toegepast bij isolerende maatregelen.
 - Woningen die worden toegevoegd door (sloop/) nieuwbouw zijn uiteraard duurzaam, zoals de woningen aan de Noordwal en De Reigerstraat.
- 4f Wonen Delden legt de voorzieningen voor elektrisch koken aan bij mutatie of op aanvraag van een zittende huurder. In beide gevallen zijn hier geen kosten aan verbonden voor de huurder.
- 4g Wonen Delden plaatst op aanvraag regentonnen en maakt hierbij gebruik van de subsidieregeling van de gemeente.
- 4h Wonen Delden en Viverion zijn door de gemeente betrokken bij het NK Tegelwippen.
- 4i Aantal woningen met een EFG label van Viverion (2025-2028)
- | Hof van Twente | Aantal woningen met EFG-label dat verduurzaamd wordt | Aantal resterende woningen EFG-label° |
|----------------|--|---------------------------------------|
| 2025 -2028 | 11 | 0 |
- Viverion rekent geen huurverhoging bij isolerende maatregelen, conform de Nationale prestatieafspraken.

4j	In het kader van het project Zonnig Delden gaat Wonen Delden verder met het aanbieden van zonnepanelen. Meer dan de helft van het bezit is al voorzien van zonnepanelen.
4k	Viverion bouwt haar appartementen (circa 25 woningen) op het TSB terrein in project Op Stoom Fase I onder circulair opdrachtgeverschap. Hierbij helpt Viverion de gemeente te voldoen aan de voorwaarden WoningBouwImpuls.
4l	Viverion "vergroent" bij mutatie van eengezinswoningen de tuinen (maximaal 50% van het oppervlak van de tuinen blijft bestraat).
4m	Viverion is een pilot gestart om regenwater te infiltreren en op te vangen voor hergebruik (besproeien van tuinen).

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

De betekenis van een leefbare buurt of wijk is 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 partijen immers sterker.

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

Het doel is om overlast zoveel mogelijk te voorkomen of te verminderen. Belangrijk aandachtspunt voor de komende jaren is dat partijen 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 ligt de 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	Viverion en Wonen Delden werken nauw samen met zorg- en welzijnsorganisaties, op casusniveau, maar ook in netwerken als Vroegsignalering en WijkServiceTeams.
5b	Viverion en 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.
5c	In 2024 is door de gemeente Hof van Twente in samenwerking met de corporaties een plan van aanpak "Proces aanpak woonoverlast" opgesteld met een escalatieladder. Dit samenwerkingsverband wordt in 2025 geïmplementeerd.
5d	Een onderdeel van deze procesaanpak is Buurtbemiddeling, dat gecoördineerd wordt door Salut. Viverion en Wonen Delden leveren hieraan jaarlijks een financiële bijdrage.
5e	De gemeente organiseert buurtschouwen, op verzoek of naar aanleiding van een thema, en betreft hierbij corporaties, huurdersorganisaties, inwoners en overige netwerkpartners.
5f	In samenwerking met de bewoners van het Tuindorp is in 2024 een plan van aanpak uitgewerkt om de leefbaarheid te bevorderen. Viverion, gemeente Hof van Twente, Salut en de politie voeren in 2025 samen met de bewoners het plan uit. De gemeente heeft hierin de regie.
5g	De corporaties en de gemeente stimuleren initiatieven van huurders en/of andere partijen ter bevordering van leefbaarheid, sociale cohesie en participatie middels de projecten: - FijneBuurtBudget (Wonen Delden); - Buurtimpuls (Viverion); - Noaberfonds (gemeente Hof van Twente).
5h	Huurdersbelang Delden participeert actief bij het benaderen van huurders voor de inzet van het FijneBuurtBudget voor initiatieven van huurders ter bevordering van de leefbaarheid.

5i	De corporaties, de gemeente en de huurdersorganisaties participeren in het project Beste Buur, georganiseerd door Salut.
5j	De corporaties en de gemeente participeren in het project 'één tegen eenzaamheid' onder regie van Salut.
5k	Viverion en Wonen Delden handhaven op tuinonderhoud en zoeken samen met de huurder naar geschikte oplossingen en/of ondersteuning.
5l	Wonen Delden zet samen met 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.
5m	Huurdersbelang Viverion 0547 en Huurdersbelang Delden organiseren jaarlijks een themabijeenkomst voor de huurders. Dit kan onderdeel zijn van de jaarlijkse vergadering.
5n	Wijzigingen in wet- en regelgeving, bijvoorbeeld de Wet Versterking Regie op de Volkshuisvesting, worden door de gemeente, de corporaties en de 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. Er wordt niet in verschillende specifieke doelgroepen gedacht, maar er wordt ingezet 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.

Huurders worden ondersteund 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 wordt er ingezet 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 ligt de 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 gemeente is verantwoordelijk voor het plan van aanpak voor het uitvoeringsprogramma zorg. De gemeente werkt bij de totstandkoming van het plan van aanpak nauw samen met de corporaties en gaat hierover regelmatig met hen in overleg.
6b	Viverion, Wonen Delden en de 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.
6c	Leefbaarheid in de wijken blijft een belangrijk aandachtspunt. Door de toenemende vraag vanuit bijzondere doelgroepen, neemt de druk op wijken en buurten toe. Vanuit de corporaties wordt er ingezet op dit thema. Met de inzet van onze wijkbeheerders en woonconsulenten, maar ook door heel actief de samenwerking op te zoeken met partijen

zoals, zorg en welzijn, politie en gemeente. Doel hiervan is dat iedereen, dus ook de zittende huurders, de wijk als thuis (blijven) ervaren.

- | | |
|----|---|
| 6d | De gemeente Hof van Twente, Viverion en Wonen Delden ondersteunen hun huurders bij het langer zelfstandig blijven wonen in de eigen woning (d.m.v. kleine aanpassingen) of in een andere geschiktere woning (doorstroming). |
| 6e | De gemeente neemt in het implementatieplan Woon-, zorg- en welzijnsvisie dat in Q1 2025 wordt vastgesteld, maatregelen op die doorstroming van ouderen naar levensloopbestendige woningen bevorderen. |
| 6f | Viverion en Wonen Delden zetten in op geschikter wonen voor zittende huurders. Door de inzet van maatregelen wordt het verhuizen van ouderen bevordert van een (grote) eengezinswoning naar een 0-treden woning. |

ONDERTEKENING

Aldus getekend op 9 december 2024



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



N
M



Namens Wonen Delden
directeur-bestuurder



Huurdersbelang
Viverion 0547

Namens Huurdersbelang Viverion 0547



Namens Huurdersbelang Delden