



Prestatieafspraken 2024 - 2027

Woonzorg Nederland – gemeente Hof van Twente

Inleiding

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.

De bevolking veroudert. Dat is nog meer van toepassing bij de doelgroep voor sociale huurwoningen. Woonzorg Nederland bedient deze doelgroep met passende woningen. Het uitgangspunt van Woonzorg Nederland is om woonvormen te bieden waarin senioren zelfstandig wonen, met ontmoetingsmogelijkheden en diensten en waar nodig zorg binnen handbereik is. In Hof van Twente gebeurt dit in de locatie Anholtskamp in Markelo. Het complex bestaat uit 31 sociale huurwoningen die geschikt zijn om zorg te ontvangen. Een ander deel van het complex wordt geëxploiteerd door Carintreggeland die verpleeghuiszorg levert.

Woningcorporaties, gemeenten en huurdersorganisaties overleggen jaarlijks met elkaar over prestatieafspraken. Dat schrijft de Woningwet, die sinds 1 juli 2015 van kracht is, voor. Prestatieafspraken zijn een vrijwillige, maar niet vrijblijvende overeenkomst. Een belangrijke achterliggende gedachte bij het maken van prestatieafspraken is dat samenwerking nodig is om de volkshuisvestingsdoelen te bereiken. In de prestatieafspraken leggen de partijen vast wat de plannen voor het woningbeleid zijn.

Woonzorg Nederland en gemeente Hof van Twente maken meerjaarlijkse prestatieafspraken om gezamenlijk invulling te geven aan de verschillende volkshuisvestelijke opgaven.

Kaders

Voor het maken van prestatieafspraken is een verplichting uit de Woningwet 2015. Vanuit het Rijk worden volkshuisvestelijke prioriteiten vastgesteld. Corporaties dienen een bod in bij gemeenten hoe invulling te geven aan hun taak en de prioriteiten. Het bod en de nationaal vastgestelde prioriteiten vertalen we met elkaar naar prestatieafspraken. Verdere kaders voor de prestatieafspraken zijn het beleid van Woonzorg Nederland, de Woonvisie Hof van Twente, de Woondeal Twente en de Nationale Prestatie Afspraken. In deze documenten zit veel overlap.



Woonzorg Nederland: diverse woonvormen

Woonzorg is een landelijke woningcorporatie met woonvormen waarin senioren samen zelfstandig wonen, met ontmoetingsmogelijkheden, diensten en waar nodig zorg binnen handbereik is.

Woonzorg levert daarbij zelf geen zorg. Woonzorg werkt aan de hand van vijf bouwstenen:

- Leefbare en zorgzame complexen en buurten
- Nieuwe oplossingen voor wonen met intensieve zorg
- Duurzame leefomgeving
- Betaalbaar en toegankelijk woonaanbod
- Ruimte op de woningmarkt

Woonvisie Hof van Twente 2021-2025

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.

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. Gezien de beperkte omvang van de woningportefeuille van Woonzorg Nederland in Hof van Twente komen niet alle onderdelen uit de volkshuisvestelijke prioriteiten terug in deze prestatieafspraken.



1. Ruimte op de woningmarkt

Beschikbaarheid – uit de volkshuisvestelijke prioriteiten

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.

Huisvesting van bijzondere doelgroepen

Onder beschikbaarheid valt ook de huisvesting van bijzondere doelgroepen. In de regio zijn hierover diverse afspraken. Het gaat om mensen afkomstig uit 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 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.

	Afspraak
1a	Gemeente Hof van Twente betreft Woonzorg Nederland bij de verdere uitwerking van de Woondeal Twente.
1b	Hof van Twente is voor Woonzorg Nederland geen focusgemeente. Woonzorg Nederland heeft (nog) geen concrete plannen voor nieuwbouw of transformatie, maar wordt graag op de hoogte gesteld op het moment wanneer de gemeente grond uitgeeft in de nabijheid van voorzieningen. Woonzorg Nederland wil graag in gesprek met gemeente en andere corporaties om te kijken of er een opgave ligt voor ouderenhuisvesting. Woonzorg stelt enkele randvoorwaarden die passen bij doelgroep en de hiervoor benodigde omvang: • Uitgangspunt bij nieuwe ontwikkelingen is minimaal 40 eenheden te realiseren. • Een locatie is geschikt voor de doelgroep, een voorwaarde is bijvoorbeeld de nabijheid van voorzieningen. Voor sociale huurwoningen hanteert de gemeente 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 en worden jaarlijks opnieuw vastgesteld. Wanneer te ontwikkelen grond in eigendom is bij een ontwikkelaar stuurt de gemeente op het te realiseren programma en bemiddelt waar nodig in onderhandelingen over de grondprijzen.
1c	Indien nodig en gewenst zet Woonzorg Nederland de vrije toewijzingsruimte in tot maximaal 15% voor het kunnen leveren van maatwerk aan middeninkomens.
1d	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.
1e	De Twentse gemeenten en corporaties hebben afgesproken een gezamenlijke urgentieregeling op te stellen.
1f	Woonzorg staat open voor directe toewijzing van bijzondere doelgroepen, mits 55+, zonder inwonende kinderen. Daarbij wordt rekening gehouden met de kwetsbaarheid van de overige bewoners en het woonconcept van Woonzorg Nederland: het onderdeel uitmaken van een woongemeenschap.

1g	Woonzorg Nederland verkent de mogelijkheden aan te sluiten bij het regionale woonvindsysteem woninghuren.nl.
----	--

2. Betaalbaar en toegankelijk woonaanbod

Betaalbaarheid – uit de volkshuisvestelijke prioriteiten

In de National prestatieafspraken zijn maatregelen genomen om de betaalbaarheid van huren te waarborgen voor lagere inkomens, naast de generieke maatregelen uit deze afspraken. Partijen zetten zich in om doorstroming te bevorderen.

	Afspraak
2a	Woonzorg Nederland kan huurdifferentiatie toepassen voor de primaire en secundaire doelgroep. Hierdoor kunnen deze mensen in aanmerking komen voor een woning nabij zorg.
2b	Woonzorg Nederland participeert in Vroegsignalering om betaalachterstanden en schuldenproblematiek te voorkomen.
2c	Gemeente informeert inwoners over regelingen voor lage inkomens via haar website en lokale media.
2d	De gemeente helpt vanuit het programma De Omslag van Salut mensen bij hun administratie en geldzaken.

3. Een duurzame leefomgeving

Kwaliteit – uit de volkshuisvestelijke prioriteiten

Corporaties hebben – net als andere partijen in de volkshuisvesting – een opgave in het verduurzamen van de woningvoorraad. Verduurzaming en kwaliteit gaan hand in hand.

	Afspraak
3a	De gemeente heeft in 2022 de TransitieVisie Warmte vastgesteld. Op basis hiervan worden tussen 2024 en 2030 uitvoeringsplannen opgesteld. Indien van toepassing betreft de gemeente hierbij de corporaties.
3b	Binnen de periode van deze afspraken speelt met betrekking tot de locatie Anholtskamp geen vraagstuk op het gebied van verduurzaming.

4. Leefbare en zorgzame complexen en buurten

Leefbaarheid – uit de volkshuisvestelijke prioriteiten

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.

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.



	Afspraak
4a	Woonzorg en Hof van Twente gaan in gesprek over oplossingen voor het toenemende gebruik van scootmobielen in relatie tot brandveiligheid en stallingsruimte
4b	Woonzorg Nederland informeert gemeente Hof van Twente over de ontwikkelingen met Carintreggeland binnen het complex Anholtskamp.
4c	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.
4d	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: - 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 waaronder Woonzorg Nederland.
4e	Wijzigingen in wet- en regelgeving, bijvoorbeeld de Wet Versterking Regie op de Volkshuisvesting, worden door gemeente, corporaties en huurdersorganisaties op basis van samenwerking opgepakt.



Datum:

Datum: 21-12-2023

Valid Signed door Cees van Boven
op 19-12-2023

Namens Woonzorg Nederland,
De heer C.B. van Boven
Bestuurder

Namens gemeente Hof van Twente,
Mevrouw J. Rohaan
Wethouder