

Prestatie afspraken

2023 T/M 2026

Een samenwerking van:



Gemeente Wierden



1. Inleiding

Voor u liggen de nieuwe Prestatieafspraken 2023 van de gemeente Wierden, woningcorporatie Reggewoon en Stichting Huurdersbelang Wierden Enter (SHWE). Deze partijen werken al jaren constructief met elkaar samen aan goede sociale volkshuisvesting. Eén van de manieren om deze samenwerking vast te leggen is het maken van prestatieafspraken. Afgelopen juli is door partijen de wens uitgesproken om meerjarige prestatieafspraken met een concrete invulling voor 2023 op te stellen. Dit hebben we gedaan en zo doen de hebben we nu 2 typen afspraken.

Volgend aan de nieuwe Lokale Woonagenda 2022-2026 "Samen werken aan goed en betaalbaar wonen", het nieuwe koersplan "Samen Verder" van woningcorporatie Reggewoon en de Prestatieafspraken 2022, hebben partijen de volkshuisvestelijke thema's dit najaar verder verkend. Dit hebben we gedaan in een bijeenkomst bestemd voor professionals van alle drie de partijen, de gemeente, Reggewoon en SHWE. Gezamenlijk hebben we input geleverd voor deze prestatieafspraken.

Ontwikkelingen op de woningmarkt

We zien een woningmarkt die in beweging is en verandert. Afgelopen jaar bleef de vraag naar (huur) woningen onverminderd hoog en het aantal reacties op leegkomende sociale huurwoningen is ook hoog gebleven. Gezien deze ontwikkelingen op de woningmarkt blijft het toevoegen van nieuwe huurwoningen van belang. En ook is doorstroming van belang om betaalbaar en passende huisvesting te bieden voor alle inwoners. Ook de toegenomen instroom van ontheemden uit Oekraïne, asielzoekers en statushouders vraagt onze aandacht. Net als de verschillende programma's die door minister De Jonge zijn gepresenteerd en die op dit moment nader uitgewerkt worden in bijvoorbeeld regionale woondeals en nieuwe/herijkte wetsvoorstellen. Ook signaleren we maatschappelijke problemen zoals de stijging van de woonlasten door energieprijzen en klimaatuitdagingen in de leefomgeving.

Leeswijzer

In dit document volgt per volkshuisvestelijk thema de visie zoals opgenomen in de Lokale Woonagenda 2022-2026 aangevuld met onze gezamenlijke ambities op het gebied van de sociale volkshuisvesting. De hieruit volgende meerjarige Prestatieafspraken voor 2023 t/m 2026 en de concrete afspraken voor 2023 staan op dezelfde pagina. Onze afspraken worden gevolgd door de manier waarop we deze gaan monitoren en onze jaaragenda.

In de bijlagen zijn de ontwikkeling van de vastgoedportefeuille en de financiële situatie van Reggewoon terug te vinden. Ook is een overzicht van de reguliere activiteiten en convenanten in de bijlage opgenomen.

De ambities in de vernieuwde meerjarige Prestatieafspraken zijn inhoudelijk veelal hetzelfde gebleven als voorgaande jaren. Bestaande afspraken zijn geactualiseerd en die acties zijn opgenomen waarop we extra inzet gaan plegen gedurende het komende jaar. Voor de oplettende lezer: we hebben de thema's leefkwaliteit en omgevingskwaliteit dit jaar samengevoegd tot één thema Leefbaarheid, aangezien deze afspraken vaak in elkaars verlengde bleken te liggen. Dit geldt ook voor de thema's Duurzaamheid en Woningverbetering, welke we omgebouwd hebben naar toekomstbestendigheid.

We wensen u veel leesplezier toe!

De prestatieafspraken (meerjarige en concrete afspraken) voor 2023 zijn vastgesteld,
en aldus overeengekomen op 6 december 2022.

Stichting Huurdersbelang
Wierden Enter

Namens deze,
de voorzitter
mevrouw Jetty Smit-Scholten



Stichting Reggewoon

Namens deze,
de directeur-bestuurder
de heer John Olde Olthof



Gemeente Wierden

Namens deze,
de wethouder
de heer Gertjan ten Brinke





2. Betaalbare woningen

Doelstelling Lokale Woonagenda 2022-2026	Onze visie op betaalbaarheid en beschikbaarheid is... ... een woningmarkt in balans, waarbij voldoende kwalitatief en financieel passend aanbod is voor onze (toekomstige) inwoners. We hanteren de lokale woningbehoefte met een plus om bij te dragen aan het regionale woningtekort. Extra aandacht gaat de komende jaren naar de positie van (jonge) starters, inwoners met een lager tot middeninkomen en naar specifieke doelgroepen die zich niet (geheel) zelfstandig redden op de woningmarkt. We zetten in op het versnellen van nieuwbouw en op woningen blijvend beschikbaar en betaalbaar te houden. Hierbij staan we open voor innovatieve woonconcepten. We werken samen met marktpartijen, woningcorporaties en inwoners. Alleen samen kunnen we werken aan betaalbaar en goed wonen in de gemeente Wierden!
Ambitie sociale woningmarkt	Wij vinden het belangrijk dat ieder huishouden uit de gemeente Wierden in principe een betaalbare woning kan vinden. Een gericht huurprijsbeleid van Reggewoon zorgt ervoor dat zowel de nieuwbouw als de bestaande voorraad beschikbaar en betaalbaar is en blijft voor de doelgroep¹.
Meerjaren afspraken 2023-2026	• Partijen zetten zich in voor een gematigde ontwikkeling van huurprijzen en woonlasten. • Partijen ambiëren een vangnet voor mensen met huurachterstand of betalingsproblemen.
Concrete afspraken 2023	1. Partijen voeren gezamenlijk een woonlastenonderzoek uit, mede ingegeven vanuit het risico op energiearmoede. Het gaat hierbij om de uitholling van het besteedbaar inkomen door hoge of stijgende energielasten voor onze inwoners. 2. Partijen evalueren de samenwerking binnen het project vroegsignalering. 3. Rondkomen in Wierden: Check waar je recht op hebt! Partijen promoten deze tool van gemeentelijke regelingen. 4. Partijen onderzoeken of de voorzieningenwijzer van toegevoegde waarde is voor de inwoners van de gemeente Wierden.

¹ Eenpersoonshuishoudens met een inkomen tot € 40.765, meerpersoonshuishoudens met een inkomen tot € 45.014,- prijspeil 1 januari 2022



3. Beschikbaarheid van woningen

Doelstelling Lokale Woona-genda 2022-2026	Onze visie op betaalbaarheid en beschikbaarheid is... ... een woningmarkt in balans, waarbij voldoende kwalitatief en financieel passend aanbod is voor onze (toekomstige) inwoners. We hanteren de lokale woningbehoefte met een plus om bij te dragen aan het regionale woningtekort. Extra aandacht gaat de komende jaren naar de positie van (jonge) starters, inwoners met een lager tot middeninkomen en naar specifieke doelgroepen die zich niet (geheel) zelfstandig redden op de woningmarkt. We zetten in op het versnellen van nieuwbouw en op woningen blijvend beschikbaar en betaalbaar te houden. Hierbij staan we open voor innovatieve woonconcepten. We werken samen met marktpartijen, woningcorporaties en inwoners. Alleen samen kunnen we werken aan betaalbaar en goed wonen in de gemeente Wierden!
Ambitie sociale woningmarkt	Reggewoon en gemeente voeren bij nieuwe woningbouw ontwikkelingen in uitbreidings-gebieden gebiedsgerichte gesprekken, waarbij gedifferentieerde wijken ons uitgangspunt zijn.
Meerjaren afspraken 2023-2026	• Partijen voeren elke twee jaar een woningmarktonderzoek uit naar de kwalitatieve en kwantitatieve behoeften in de (sociale) woningvoorraad in de verschillende kernen. We maken afspraken over wat dit voor de toekomstige woningvoorraad betekent. • We onderzoeken op welke wijze we in de (sociale) woningvoorraad aan gerichte doorstroming kunnen werken, ingeven vanuit de uitkomsten van het woningmarktonderzoek 2021. • Om doorstroming in de sociale huurvoorraad te bevorderen worden nieuwbouwwoningen grotendeels aan zittende huurders van Reggewoon of specifieke doelgroepen toegewezen. • Het monitoren van de woningmarkt blijft belangrijk. • Verkoop van huurwoningen gebeurt uit strategische overwegingen, om mogelijke overschotten van een bepaald woningtype te verkleinen of om te voorzien in het segment "goedkope koop". Reggewoon informeert partijen hierover. • Op middellange en lange termijn respecteren partijen de Nationale Woon- en Bouw-agenda (maart 2022), waarin minister De Jonge onder andere heeft opgenomen dat door een gemeente ingezet moet worden op twee derde betaalbare nieuwbouw en dat iedere gemeente zijn eerlijke aandeel moet nemen in sociale huisvesting. • De gemeente spant zich in om bij de ontwikkeling van nieuwe uitbreidingslocaties afspraken met ontwikkelaars te maken over grondprijzen sociale huur conform grondprijzen afspraken tussen Reggewoon en gemeente. • Partijen onderzoeken en ontwikkelen mogelijkheden om tijdelijke huisvesting in de verschillende kernen toe te voegen. • Reggewoon voert een huurbeleid dat erop gericht is dat woningzoekenden evenveel kans hebben op een passende woning in elke kern van haar werkgebied. Vraag en aanbod worden samengebracht.

Concrete afspraken 2023

1. Partijen spreken af dat Reggewoon in de gemeente Wierden maximaal 15% vrij mag toewijzen. Dit is overeenkomstig de wijzigingen in de 80-10-10 regel (Wijzigingen per 1 januari 2022). Dit houdt in dat Reggewoon minimaal 85% van de beschikbare woningen toewijst aan de doelgroep. De 15% kan ruimte geven aan 1 persoonshuishoudens met middeninkomen en ouderen met vermogen. In 2023 geeft Reggewoon hierin inzicht.
2. In 2023 wordt gestart met de uitvoering van de nieuwbouwprojecten De Klomphof, De Berghorst 2 en Zuidbroek fase 3 (zie hiervoor de bijlage).
3. Gemeente Wierden en Reggewoon gaan in gesprek over onder andere de toekomstige ontwikkellocaties Zuidbroek (vervolg), De Berghorst 3 en Tulpenstraat/Anjelierstraat.
4. In 2023 voeren we een nieuw woningmarktonderzoek uit met een focus op behoeften van specifieke doelgroepen, gedacht wordt aan opgave arbeidsmigranten en huishoudens met een middeninkomen, en goedkope koop voor starters op de woningmarkt. Een en ander ingegeven vanuit het programma "Een thuis voor iedereen" van Minister De Jonge.
5. In 2023 (planning maart) gaat het regionale woonvindsysteem www.woninghuren.nl live. Reggewoon informeert SHWE en Gemeente over het proces van woningtoewijzing en de herkomst van nieuwe huurders.
6. Partijen gaan in gesprek over de aangekondigde wijzigingen in de Huisvestingswet (op voorwaarde dat deze worden bekrachtigd door de Tweede en Eerste Kamer).
7. Partijen gaan in gesprek over een volgende tranche van flexwoningen (huisvesting op een tijdelijk beschikbare locatie) in één van de kernen. Deze woningen zijn bij voorkeur levensloopgeschikt en bestemd voor diverse doelgroepen, waaronder statushouders en andere urgente inwonersgroepen. Het Bod van Reggewoon behelst 25 flexwoningen.
8. Reggewoon informeert SHWE en gemeente over de mate waarin de markt voor sociale huurwoningen ontspannen of juist gespannen is. We bepalen onder andere wat een redelijke termijn is om een woning te vinden voor actief woningzoekenden/specifieke doelgroepen zonder specifieke woonwensen.

4. Aandacht voor specifieke doelgroepen

Doelstelling Lokale Woonagenda 2022-2026	Onze visie op wonen en zorg is onze inwoners leven en wonen zo lang mogelijk zelfstandig in een passende woning. Zij zijn zich bewust van de mogelijkheden, nut en noodzaak om hun woning toekomstbestendig(er) te maken. Om doorstroming te realiseren leggen we de focus op levensloopbestendige (nieuwbouw) woningen waar inwoners met een beperking of veranderende levensomstandigheden prettig in kunnen wonen. Ook hopen we dat nieuwe (geclusterde) woonvormen voor verscheidene zorgdoelgroepen en ouderen ontwikkeld worden door zorgorganisatie of marktpartijen in onze gemeente en dat het mogelijk zal zijn dat onze inwoners kunnen herstellen en zorg ontvangen in een 24-uurs woonvoorziening in hun eigen gemeente.
Ambitie sociale woningmarkt	We zijn als partijen verantwoordelijk voor de huisvesting van mensen met een ondersteuningsbehoefte wanneer zij hier niet zelf in kunnen voorzien. Iedereen heeft in zijn of haar leven immers recht op een eigen plek, op passende huisvesting in de eigen gemeente om in eigen tempo en met de juiste begeleiding te kunnen deelnemen aan de maatschappij. Zorg en begeleiding zijn een verantwoordelijkheid van de lokale instellingen.
Meerjaren afspraken 2023-2026	• We zien het als onze gezamenlijke verantwoordelijkheid om inwoners zo lang mogelijk zelfstandig te laten wonen, met ondersteuning, zorg en in een woning die aansluit op de persoonlijke behoeften. Dit vraagt persoonlijke aandacht en maatwerk. Mensen met een zorgvraag krijgen immers steeds minder vaak een indicatie voor wonen met verblijf binnen een zorglocatie. • Naast mensen met een ondersteuningsvraag zijn er ook andere groepen die 'urgent' afhankelijk kunnen zijn van de beschikbaarheid van een betaalbare huurwoning, zoals ex-gedetineerden en jongvolwassenen na een jeugdzorgtraject. Ook arbeidsmigranten, statushouders en standplaatshouders en mensen uit Beschermd Wonen en de Maatschappelijke Opvang hebben een bijzondere positie op de woningmarkt. • We werken samen aan de realisatie van specifieke huisvestingsvraagstukken voor al deze doelgroepen en Reggewoon gaat met SHWE en gemeente in gesprek over de (directe) woonruimtetoewijzing bij nieuwbouwprojecten voor specifieke doelgroepen. • We faciliteren en mandateren medewerkers om out-of-the-box oplossingen te bedenken voor mensen die "vastlopen" in de huidige samenleving. • Door de verdubbeling van de taakstelling voor het huisvesten van statushouders werken partijen nog intensiever samen volgens de in 2020 afgesproken werkwijze. Speciale aandacht is er voor alleenstaande statushouders.
Concrete afspraken 2023	1. Streven naar planvorming en realisatie nieuwe woonwagencentrale naar aanleiding van het in 2021 goedgekeurde standplaatsen- en woonwagencentralebeleid. De gemeente neemt het initiatief. 2. Reggewoon en Gemeente Wierden hebben een plan van aanpak opgesteld om bij inwoners op huisbezoek te gaan. Zij voeren minimaal 6 keukentafelgesprekken over hoe inwoners het wonen zien, nu en in de toekomst. We onderzoeken op deze manier de mogelijkheden voor doorstroming. SHWE wordt betrokken bij de uitvoering. 3. Reggewoon is bereid een zogenaamde doorstroomwoning beschikbaar te stellen voor urgente situaties. De randvoorwaarden bepalen gemeente en Reggewoon samen. 4. De maatschappij en daarmee de samenstelling van de inwoners binnen wijken verandert. We onderzoeken hoe wij als partijen kunnen bijdragen aan het stimuleren van de verdraagzaamheid binnen wijken en hoe we ontmoeting kunnen stimuleren. 5. Reggewoon gaat met SHWE en gemeente in gesprek over de toewijzing van de nieuwbouwwoningen die in 2023 het proces van verhuur "ingaan". 6. Partijen gaan in gesprek over de Wonen & Zorg visie die gemeenten verplicht zijn op te stellen in 2023 ingegeven vanuit het nationale programma "Een thuis voor iedereen". Ook zorgorganisaties zullen hierbij betrokken worden.



5. Toekomstbestendige woningen

Doelstelling Lokale Woonagenda 2022-2026	Onze visie op toekomstbestendigheid is... ... passende oplossingen in de wijk voor een toekomstbestendige woningvoorraad. De uitdaging ligt in het verduurzamen van de bestaande woningvoorraad. Het doel is dat elke woning verduurzaamd is voor elke inwoner, de inwoner kiest zelf hoe en wanneer. Onze inwoners wonen in een klimaat adaptieve leefomgeving.
Ambitie sociale woningmarkt	Als partijen zetten we ons in op het verminderen van het energieverbruik van inwoners. Het energiezuiniger maken van woningen gaat niet ten koste van de woonlasten. Reggewoon werkt aan kwalitatief goede woningen. Het meerjarig onderhoudsprogramma gaat uit van een relatief hoogwaardig basiskwaliteitsniveau
Meerjaren afspraken 2023-2026	• Klimaatadaptatie (beperken van wateroverlast en hittestress) wordt voor ons een steeds belangrijker aspect. Ook biodiversiteit in de wijk vinden we belangrijk en we bekijken hoe we bestaande en nieuw te ontwikkelen buurten en wijken op dit gebied kunnen versterken. • Daar waar Reggewoon woningen verduurzaamt, onderzoeken we gezamenlijk de koppelkansen betreffende koopwoningen in de nabijheid van een project. We denken o.a. aan kansen ten aanzien van dakrenovaties, communicatie richting inwoners, het verleiden van kopers om mee te doen, het inzetten van de gemeentelijke energiecoach en/of (landelijke of provinciale) particuliere subsidieregelingen. • Gemeente en Reggewoon informeren elkaar actief over de strategische meerjarenplanning van beide organisaties met als doel koppelkansen te ontdekken. • We trekken samen op als het gaat om maatwerk in de bestrijding van energiearmoede. • In haar werkwijze neemt Reggewoon in haar onderhoudsprogramma standaard duurzaamheidsmaatregelen op en onderzoekt de mogelijkheden van levensloopgeschiktheid.
Concrete afspraken 2023	1. In 2023 nemen partijen met elkaar de eigen strategische meerjarenplanning voor de middellange termijn door. Dit doen we minimaal 2 keer in 2023. We gebruiken kaarten als onderlegger. 2. De gemeente organiseert een themabijeenkomst over circulariteit. Tijdens deze bijeenkomst wordt o.a. aandacht geschonken aan grijswatersystemen in de woningen. 3. Gemeente, Reggewoon en SHWE geven inwoners (kopers en huurders) extra voorlichting over mogelijkheden hun woningen te verduurzamen met als doel woonlasten te verlagen. 4. Reggewoon investeert € 1 miljoen voor het vraaggestuurd aanbieden van zonnepanelen in haar werkgebied. 5. Reggewoon informeert partijen over de (on)mogelijkheden van zonnepanelen op appartementencomplexen.

6. Leefbaarheid: leefkwaliteit & omgevingskwaliteit

Doelstelling Lokale Woonagenda 2022-2026	Onze visie op leefbaarheid is... ... inwoners wonen in een schone, veilige en toegankelijke omgeving en zijn betrokken bij de inrichting van hun eigen leefomgeving. Prettig wonen in de gemeente Wierden maakt dat de inrichting van de wijken en kernen uitnodigt tot ontmoeten en bewegen.
Ambitie leefkwaliteit	We streven in Wierden naar een inclusieve samenleving: iedereen doet mee. Het gaat hierbij niet alleen om de sociale cohesie in een wijk (leefkwaliteit), maar ook over de kwaliteit van de openbare ruimte, waaronder toegankelijkheid, bereikbaarheid en bruikbaarheid van de leefomgeving (omgevingskwaliteit). Partijen zetten zich in om deze leefbaarheid te verbeteren in onze wijken en buurten.
Meerjaren afspraken 2023-2026	• Reggewoon, SHWE en gemeente zetten zich in voor actief sociaal beheer, zodat er geen mensen tussen wal en schip vallen. Reggewoon heeft daarbij primair een signalerende rol en de gemeente een coördinerende rol. • We organiseren jaarlijks de Beste Buur Bokaal. We stimuleren op deze manier ontmoeting en sociale cohesie tussen de inwoners van de gemeente Wierden • De gemeente brengt de sociale duurzaamheid (inclusie) per wijk in beeld. Voor komend jaar zullen twee nieuwe wijkscans uitgevoerd worden. Wierden West en een wijk in Enter. Het gaat hierbij om hoe inwoners een wijk ervaren/beleven, welke voorzieningen zij waarderen etc. Gemeente organiseert sessies met wijkbewoners en partijen om de resultaten van de inventarisatie te bespreken met als doel slimme verbindingen maken. • Kwetsbare woonomgevingen (overlast e.d.) hebben onze bijzondere aandacht. Partijen werken hierin samen met andere lokale en regionale zorg- en welzijnsorganisaties waarbij de bewoner zelf een verantwoordelijkheid heeft. Het is van groot belang onze inwoners actief te wijzen op de mogelijkheden om hun woning en leefomgeving veilig, bereikbaar, toegankelijk en bruikbaar te maken en te houden. • We betrekken de inwoners bij het groenbeheer, uit oogpunt van ontmoeten en sociale cohesie. We onderzoeken de mogelijkheid van het adopteren van wijkgroen door inwoners. • Daar waar gemeente de openbare ruimte klimaatadaptief inricht of daar waar Reggewoon een nieuwbouw- of onderhoudsproject uitvoert, inventariseren en onderzoeken partijen de koppelkansen voor een klimaat adaptieve woonomgeving. • Partijen werken aan vitale, gedifferentieerde, leefbare wijken, buurten en complexen. Uit oogpunt van leefbaarheid zijn deze schoon, heel en veilig. De komende jaren besteden we specifiek aandacht aan toegankelijkheid in een wijk.
Concrete afspraken 2023	1. De gemeente gaat in gesprek met SHWE en Reggewoon over de Gemeentelijke Maatschappelijke Agenda voor het gehele sociaal domein. 2. Partijen evalueren de Beste Buur Bokaal. 3. SHWE en Reggewoon sluiten aan bij twee wijkscouwen waar Reggewoon woningbezit heeft. We scouwen zowel de fysieke als sociale woonomgeving. 4. De gemeente werkt aan een plan ten aanzien van biodiversiteit in het openbaar groen. Op dit gebied voeren we gezamenlijk een project uit. 5. In ieder geval verkennen de gemeente Wierden en Reggewoon de mogelijkheden om een multifunctionele openbare ruimte te creëren naast basisschool de Morgenster. Hierbij wordt ingezet op een klimaat adaptieve, duurzame en leefbare omgeving inclusief mogelijkheden voor sociale participatie. 6. De inrichting van de nieuwbouw aan de Snoekweg is gericht op ontmoeting en beleving.



7. Monitoring en samenwerking

In het verleden is afgesproken dat de gemeente, Reggeveen en SHWE gezamenlijk minimaal twee keer per jaar in een tripartiet overleg over het bod en de prestatieafspraken praten. Eenmaal per kwartaal overlegt het kernteam over de voortgang met betrekking tot de gemaakte afspraken. Het kernteam, bestaande uit afgevaardigden van elke partij, vormt het eerste aanspreekpunt voor het monitoren van de prestatieafspraken. Zij maken zoveel als mogelijk gebruik van bestaande overlegstructuren en werken in 2023 aan:

- Kwartaal monitor rondom de voortgang van de Prestatieafspraken (PA) 2023;
- Bod en nieuwe PA2024, herijken ambities en lange termijn opgaven;
- Uitvoering PA2023.

We spreken af dat:

- Partijen elkaar tijdig en zonder voorbehoud informeren over ontwikkelingen die van wederzijds of gezamenlijk belang kunnen zijn.
- Partijen op basis van monitoring gezamenlijk kunnen besluiten om de afspraken te herzien. In dat geval worden de herziene afspraken opnieuw door de partijen ondertekend.
- Partijen jaarlijks vóór 1 juli de afspraken conform de Woningwet 2015 evalueren. De uitkomsten dienen als input voor de te actualiseren prestatieafspraken.

Prestatieafspraken 2023

1. Om ontwikkelingen op de woningmarkt te volgen en duiden wordt het volkshuisvestelijk jaarverslag 2022 van Reggeveen besproken.
2. De kerngroep zal de afspraken per kwartaal monitoren. Indien daar aanleiding toe is, informeren zij de bestuurders van de verschillende partijen.
3. We organiseren minimaal twee tripartiete overleggen.
4. SHWE organiseert minimaal één themabijeenkomst voor de huurders van Reggeveen.
5. We organiseren themabijeenkomsten om verdiepend met elkaar in gesprek te gaan over een bepaald onderwerp. We sluiten aan bij de actuele behoefte. We denken aan: uitkomsten van het woningmarktonderzoek 2023, het nieuwe woonvindstelsel van Reggeveen en de landelijke & regionale woondeals vanuit het Rijk en provincie Overijssel.
6. We gaan minimaal één keer per jaar in gesprek met de raad.
7. Onze samenwerking staat niet op zichzelf. Ook in de ketensamenwerking met andere partijen uit ons speelveld gaan we in gesprek (denk aan Zorgpartijen, duurzaamheidspartners, Provincie Overijssel, etc.). Daar waar mogelijk leggen we een link met deze prestatieafspraken en vice versa.

Bijlagen

Activiteitenprogramma Reggewoon 2023

Nieuwbouw en herstructurering	Woningtype							Jaar van start uitvoering				
	sloop	aan-koop	Een-gezins wo-ning	grond-geb. nultre-den	aan-ge-paste wo-ning	ap-parte-men-ten	Zorg	Ge-reed 2020-2021	2022	2023	2024	2025
Jan Jansweg								8				
fase 1: 1e Esweg 48-66	10		4	6				10				
fase 2: Kruissteenweg 46-88	19		8	10	1				19			
fase 3: Kruissteenweg 14-44D	18		10	7		10				27		
fase 2 en 3: aangekochte woningen	5	5										
Zuidbroek			8	6		15				30		
De Berghorst 2			6	5		15				26		
De Klomphof				12		30				42		
Semi permanente woningen				25					25			
Zuidbroek fase 5				10							13	
Totaal	52	5	36	81	1	94		18	44	125	13	

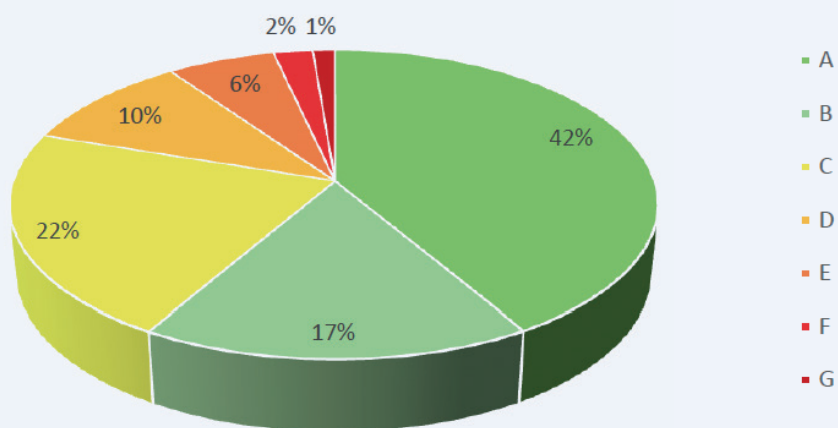
Groot onderhoud en/of verduurzaming	Plaats	2022	2023	2024	2025
Vraaggestuurd: nader te bepalen adressen	Gem. Wierden	ntb	ntb	ntb	ntb
Groot onderhoud					
Voormors	Enter	11			
Erve Roerinck	Enter	19			
Aadorpsweg en Laurierhof	Wierden	34			
Marjoleinlaan	Wierden	44			
Grote Maatweg/Meidoornlaan	Wierden	11			
Aanslagstraat/Aanslagdwarsstraat	Wierden	3			
P.Cramerstraat/Populierenlaan	Enter	9			
Disselweg	Enter	9			
De Klomphof	Wierden		28		
Diverse complexen			110		
Diverse complexen				74	
Diverse complexen					107
Totaal		140	138	74	107

Ontwikkeling vastgoedportefeuille

Vastgoedportefeuille naar woningtype DAEB	2018 -2019		2019 -2020		2020 -2021	
	aantal	perc.	aantal	perc.	aantal	perc.
Grondgebonden woningen						
Eengezinswoningen	997	63%	1.043	66%	960	60%
Nultreden woningen / Levensloopgeschikte (LLG) woningen	157	10%	101	6%	191	12%
Gestapeld						
Appartementen	382	24%	396	25%	398	25%
Appartementen jongeren	52	3%	52	3%	50	3%
Totaal	1.588	100%	1.592	100%	1.599	100%

Vastgoedportefeuille naar woningtype Niet-DAEB	2018 -2019		2019 -2020		2020 -2021	
	aantal	perc.	aantal	perc.	aantal	perc.
Grondgebonden woningen						
Eengezinswoningen	2	5%	2	5%	2	5%
Nultreden woningen / LLG woningen						
Gestapeld						
Appartementen	42	95%	42	95%	42	95%
Appartementen jongeren						
Totaal	44	100%	44	100%	44	100%

Verdeling woningportefeuille naar energielabels



Peildatum: 1 november 2022.

De energielabels in de gemeente Wierden zijn overeenkomstig de nieuwe landelijke methodiek van 01-01-2021 berekend. Deze lijst bevat verder geactualiseerde nog niet afgemelde energielabels waarin de verduurzamingmaatregelen van afgelopen jaren zijn doorberekend.

Financiën

Onderstaande tabellen geven inzicht in de financiële situatie van Reggewoon. De cijfers zijn gebaseerd op de begroting 2022 van Reggewoon.

(Bedragen x € 1000)	2022	2023	2024	2025	2026
Kasstroom uit (des)investeringsactiviteiten					
<i>Ingaande kasstromen materiële vaste activa</i>					
Verkoopontvangsten bestaande huur, woon- en niet woongelegenheden	2.301	3.123	2.895	3.066	3.061
* Totaal ingaande kasstromen materiële vaste activa	2.301	3.123	2.895	3.066	3.061
<i>Uitgaande kasstromen materiële vaste activa</i>					
Nieuwbouw huur, woon- en niet woongelegenheden te borgen door WSW	10.441	25.485	14.945	10.734	16.390
Nieuwbouw huur, woon- en niet woongelegenheden t.d.v. de exploitatie	269	102	103	105	106
Aankoop woon- en niet woongelegenheden te borgen door WSW	520	529	805	545	829
Woningverbetering woon- en niet woongelegenheden te borgen door WSW	26.841	17.352	16.392	14.363	14.720
Sloopuitgaven, woon- en niet woongelegenheden te borgen door WSW	241	271	0	306	557
Externe kosten bij verkoop	133	73	75	77	78
* Totaal uitgaande kasstromen materiële vaste activa	38.446	43.812	32.321	26.129	32.681
* Totaal kasstroom uit (des)investeringsactiviteiten	-36.145	-40.690	-29.425	-23.063	-29.620

De volgende tabel geeft aan dat voor alle jaren 2022 tot en met 2026 wordt voldaan aan de op dit moment gestelde normen, zodat onze continuïteit voor deze periode gewaarborgd is.

	2022	2023	2024	2025	2026	WSW norm
Solvabiliteit	46,53	40,64	35,77	31,03	32,48	> 15
Rentedekkingsgraag (ICR)	6,67	6	5,91	5,96	5,75	> 1,4
Dekkingsratio	25,14	29,13	30,83	31,95	33,86	< 70
Loan to value (beleidswaarde)	47,39	55,63	59,8	62,84	67,43	< 85

Overzicht convenanten / reguliere afspraken

Hieronder staan (prestatie)afspraken uit eerdere jaren die we nu als reguliere activiteiten beschouwen en daarom niet weer benoemen in onze meerjarige- en concrete afspraken. We zien prestatieafspraken namelijk als afspraken waarvoor extra inzet nodig is en niet tot onze dagelijkse werkzaamheden behoren. Hieronder volgt een opsomming van deze reguliere activiteiten en bijbehorende onderleggers.

Belangrijke onderleggers voor onze reguliere werkzaamheden

- Lokale woonagenda 2022-2026, de woonvisie van de gemeente Wierden.
- Koersplan Reggewoon (2022).
- Convenant Samenwerken aan beschermd wonen, opvang en zorg Twente 2022, waarin de afspraken met Cimot tussen gemeente en Reggewoon zijn vastgelegd (2022).
- Vastgelegde afspraken Maatschappelijke Opvang met Transferpunt Wonen Twente, gemeente en Reggewoon.
- Centrumgemeente regeling Beschermd Wonen en Maatschappelijke Opvang regio Almelo 2022-2026.
- Regioplan Beschermd Wonen en Maatschappelijke Opvang 2020-2023 (september 2020).
- Beleid inzake verwerven en afstoten van het vastgoed (Reggewoon 2020).
- Samenwerkingsafspraken Statushouders tussen Reggewoon en Gemeente Wierden (voorjaar 2020).
- Watertakenplan Gemeente Wierden 2020-2024.
- Maatschappelijk Agenda Gemeente Wierden 2022-2026.
- Transitievisie Warmte 2022.
- Afspraken grondprijzen sociale woningbouw tussen gemeente Wierden en woningcorporatie Reggewoon (9 februari 2021).

Betaalbare woningen: betaalbare huurprijzen voor iedereen

- Reggewoon tracht huisuitzetting wegens huurschuld te voorkomen door direct contact te zoeken met huurder bij betalingsachterstand en werkt hierin samen met de gemeente Wierden bij het vermoeden van meervoudige problematiek. Extra aandacht is er voor gezinnen met kinderen tot 18 jaar. Indien huisuitzetting niet kan worden vermeden, wordt binnen de bestaande procedures contact opgenomen met de gemeente zodat deze voor adequate opvang kan zorgen.
- Reggewoon verhoogt de huurprijzen conform de richtlijnen die het ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties opstelt.
- Reggewoon neemt diverse duurzaamheidsmaatregelen zonder de rekening bij de zittende huurder neer te leggen. Om dit te kunnen blijven doen streeft Reggewoon naar zo laag mogelijke kosten.

Beschikbaarheid van woningen: Sluit de woonvraag aan bij het aanbod?

- Reggewoon geeft een overzicht van het aantal verkochte woningen met verdeling naar de kernen. Wanneer woningen van Reggewoon worden verkocht, is het streven om deze energetisch op een goed niveau voor verkoop aan te bieden (energielabel C of hoger).
- Verkoop van woningen in bezit van Reggewoon gebeurt uit strategische overwegingen, om mogelijke overschotten van een bepaald woningtype te verkleinen of om te voorzien in het segment "goedkope koop". Verkoop van bestaande sociale huur vindt plaats in dezelfde kernen als daar waar de nieuwbouw gerealiseerd wordt. Dus nieuwbouw van sociale woningbouw in Enter, betekent verkoop van sociale huurwoningen in Enter. Dit in lijn met

de actuele balans op de sociale huurwoningenmarkt. Zowel verkoop als overheveling naar het niet-DAEB-segment door Reggewoon mag niet ten koste gaan van het aantal woningen in de sociale voorraad. Afstoten van het bezit, betekent elders weer toevoegen en andersom.

- Om doorstroming te bevorderen krijgen (zittende) huurders van Reggewoon voorrang om een huurwoning te kopen. Wanneer marktpartijen investeringen in middenhuur laten liggen, is Reggewoon bereid hier een rol in te spelen om middenhuur mogelijk te maken.
- Reggewoon en gemeente voeren in het voortraject van nieuwe ontwikkelingen gebiedsgericht gesprekken waarbij het volgende kader geldt:
 - Gedifferentieerde buurten & wijken, waar naast koop ook ruimte is voor sociale huurwoningen;
 - Gelijkblijvend aanbod van sociale huurwoningen, welke aansluit bij de woningmarktonderzoeken;
 - Bedienen van starters op de koopmarkt;
 - Reggewoon heeft de voorkeur om zelf bouwende partijen te selecteren dit in verband met prijsvorming en keuzevrijheid op de thema's duurzaamheid, materialisering en ontwerp;
 - Als Reggewoon woningen nieuw bouwt dan doet zij dit bij voorkeur levensloopgeschikt, maar vindt het ook belangrijk dat er voldoende diversiteit in woningtype en huurprijs blijft bestaan. Een en ander in lijn met uitkomsten woningmarktonderzoek;
 - De gemeente betreft Reggewoon vroegtijdig bij evt. nieuwe uitbreidingslocaties.

Aandacht voor specifieke doelgroepen: Zorgdoelgroepen, ouderen, starters/jongeren, statushouders

- Samen met Cimoto, Transferpunt Wonen Twente, gemeente Wierden en Reggewoon werken we aan een succesvolle uitstroom van beschermd wonen en maatschappelijke opvang. Daarbij sluiten we aan bij de afspraken die gemaakt zijn en worden tussen Woon, centrumgemeenten en 14 Twentse gemeenten.
- In 2023 zetten we de werkwijze van commissie Huisvesting voort.
- De gemeente Wierden heeft een regisserende rol rondom het samenwerken aan huisvesting voor bijzondere (zorg) doelgroepen. Ook in 2023 draagt de gemeente Wierden zorg voor de benodigde (ambulante) begeleiding.
- De gemeente houdt Reggewoon en SHWE op de hoogte van ontwikkelingen op gebied van beschermd wonen en maatschappelijke opvang. Speciale aandacht is er voor de zachte landing in de wijk.
- De door Gemeente Wierden en Reggewoon vastgestelde afspraken rondom het huisvesten van statushouders blijven ongewijzigd in 2023: Reggewoon staat opgesteld voor het huisvesten van de in de taakstelling benoemde aantal statushouders, waarbij we uitgaan van financieel en fysiek passende huisvesting.

Duurzaamheid van woningen

- Op individuele aanvraag plaatst Reggewoon in de gemeente Wierden PV-panelen op woningen, binnen het beschikbare jaarbudget. Daarnaast worden PV-panelen geplaatst bij complexmatige verduurzaming. In Wierden zullen gemeente, Reggewoon en SHWE de huurders extra voorlichting geven over de mogelijkheid van zonnepanelen. Tevens houden we ontwikkelingen rondom saldering in de gaten.
- In 2050 moeten alle koop- en huurwoningen van het gas af. Vanuit wet- en regelgeving wordt nieuwbouw aardgasloos uitgevoerd. Renovatie voert Reggewoon nu al zoveel mogelijk aardgasloos uit.

Leefkwaliteit: aandacht voor de relaties/omgang van de bewoners onderling

- Reggewoon continueert de huidige verhuur van de ontmoetingsruimten in Holtinck en Antoniushof tegen een maatschappelijke huurprijs. Sinds najaar 2022 is het Oosterhoes opnieuw verhuurd als ontmoetingsruimte.
- We geven voor alle inwoners van de gemeente Wierden een vervolg aan het uitreiken van de Beste Buur Bokaal.