

Prestatie afspraken

2024 T/M 2027

Een samenwerking van:



Gemeente Wierden



1. Inleiding

Voor u liggen de nieuwe Prestatieafspraken 2024 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. Vorig jaar is door partijen de wens uitgesproken om meerjarige prestatieafspraken met een concrete invulling voor het volgend jaar op te stellen. Dit is in 2022 gedaan. In de prestatieafspraken onderscheiden we daarom ook dit jaar 2 typen afspraken.

Volgend aan de nieuwe Lokale Woonagenda 2022-2026 "Samen werken aan goed en betaalbaar wonen", het nieuwe koersplan "Samen Verder" van Reggewoon en de Prestatieafspraken 2023-2026, hebben partijen de volkshuisvestelijke thema's dit najaar opnieuw 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.

Actuele ontwikkelingen op de woningmarkt

De Wierdense woningmarkt is nog steeds gespannen. De vraag naar (huur)woningen blijft onverminderd groot: woningzoekenden reageren in grote aantallen op de woningen die Reggewoon op woninghuren.nl publiceert en ook (betaalbare) koopwoningen in onze uitbreidingsgebieden Zuidbroek en De Berghorst 2 waren snel verkocht. We hopen met de realisatie van de sociale huur en koop nieuwbouw woningen in met name onze uitbreidingslocaties onze gespannen woningmarkt de komende twee jaren meer in balans te brengen.

We merken dat het daadwerkelijk realiseren van nieuwbouw onder druk staat als gevolg van stikstofuitdagingen, gestegen bouwkosten, inkomstenderving bij Reggewoon als gevolg van de huurverlaging in 2023, stijging (hypotheek)rente en koopkrachtverlaging onder onze inwoners. Reggewoon en gemeente Wierden blijven echter positief en erkennen dat volkshuisvesting een lange adem vraagt, waarbij prestatieafspraken helpen onze ambities op het gebied van

de volkshuisvesting in de gemeente Wierden waar te maken. We kunnen het immers niet alleen!

De noodzaak van betaalbare woningen leidt tot een roep om kwaliteitseisen los te laten of meer conceptmatige bouw ("af fabriek") te realiseren, voor een haalbare businesscase. We verkennen opnieuw circulair materiaalgebruik en de klimaatbestendigheid van onze wijken.

Tenslotte signaleren we dat er landelijk, regionaal én lokaal aandacht is en blijft voor specifieke doelgroepen en hun huisvestingsuitdagingen. Denk aan jongeren, starters en statushouders. Maar ook voldoende passende huisvesting voor ouderen vraagt nadrukkelijk onze aandacht. Doorstroming was de oplossing voor de vastzittende woningmarkt: een wooncarrière naar een grotere (of kleinere) woning de logische stap. Doorstroming blijft, maar we verwachten dat het ook in de gemeente Wierden de komende jaren bij verhuizing niet om 'meer' maar om 'anders' gaat. Denk hierbij aan doorstroming samenhangend met gezondheid naar een (zorg)geschikte woning. Dat vraagt passend aanbod, bewustwording en acceptatie. En ook het besef dat thuis blijven wonen ongeacht de zorgbehoefte in de toekomst meer en meer thuis plaatsvindt. Via een regionale wonen en zorgvisie en lokaal uitvoeringsplan hopen we hierop meer grip te krijgen.

Als partijen doen we een oproep om pragmatisch te blijven samenwerken: de basis moet goed zijn. En daar moeten wij ons de komende tijd op blijven richten.

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 2024 t/m 2027 en de concrete afspraken voor 2024 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.

We wensen u veel leesplezier toe!

De prestatieafspraken (meerjarige en concrete afspraken) voor 2024 zijn vastgesteld en aldus overeengekomen 20 november 2023.

	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

<p>Doelstelling Lokale Woonagenda 2022-2026</p>	<p>Onze visie op betaalbaarheid en beschikbaarheid is...</p> <p>... 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!</p>
<p>Ambitie sociale woningmarkt</p>	<p>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.</p>
<p>Meerjaren afspraken 2024-2027</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Partijen zetten zich in voor betaalbaarheid: denk hierbij bij nieuwbouw aan afstemming over kavelgroottes, eisen vanuit beeldkwaliteit, huurprijzen en woonlasten en bij bestaande bouw aan een gematigde ontwikkeling van huurprijzen en woonlasten voor de bestaande woningvoorraad. • Partijen ambiëren een vangnet voor mensen met huurachterstand of betalingsproblemen. • Reggewoon stuurt op betaalbaarheid en woonlasten door haar woningen te verduurzamen. Aan het eind van 2028 willen we landelijk geen EFG energielabels meer hebben. Dit doel staat in de nationale prestatieafspraken. Reggewoon wil dit doel versnellen en eind 2024 alle woningen met een EFG-labels hebben verduurzaamd.
<p>Concrete afspraken 2024</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. Bij nieuwbouw blijkt de kavelgrootte en de vereiste groenvoorzieningen uit het beeldkwaliteitsplan effect op de betaalbaarheid van wonen te hebben. Partijen zijn zich hiervan bewust. Reggewoon zal medewerkers van de gemeente Wierden hierin meenemen om de effecten op huurprijzen en servicekosten te duiden en wat dit betekent voor een bewoner en wat we in gezamenlijkheid bij toekomstige projecten kunnen doen. 2. Reggewoon verkent hoe uitgevoerde duurzaamheidsmaatregelen doorwerken in lagere woonlasten en informeert partijen hierover. 3. Partijen zetten in op preventie. We verkennen hoe we in gezamenlijkheid betalingsachterstanden kunnen voorkomen. Kernwoorden daarbij zijn: preventie, laagdrempeligheid en informatie. We denken hierbij bijvoorbeeld aan het geven van extra aandacht aan de sociale kaart van de gemeente Wierden (socialekaart.nl) of het aansluiten van Reggewoon bij gemeentelijke spreekuren. 4. Aedes (branchevereniging van woningcorporaties) heeft Nibud (Nederlands Instituut voor Budgetvoorlichting) gevraagd om het effect van de diverse door de Rijksoverheid getroffen maatregelen om koopkracht te behouden voor inwoners te onderzoeken. Reggewoon zal de uitkomsten van dit onderzoek delen met partijen. 5. Reggewoon stuurt op woonlasten via verduurzaming. Eind 2024 hebben woningen geen EFG label meer. Dit is een versnelling op de nationale prestatieafspraken.

¹ Eenpersoonshuishoudens met een inkomen tot € 44.035 meerpersoonshuishoudens met een inkomen tot € 48.625,- prijsspeil 1 januari 2023



3. Beschikbaarheid van woningen

<p>Doelstelling Lokale Woonagenda 2022-2026</p>	<p>Onze visie op betaalbaarheid en beschikbaarheid is...</p> <p>... 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!</p>
<p>Ambitie sociale woningmarkt</p>	<p>Reggewoon en gemeente voeren gebiedsgerichte gesprekken bij nieuwe woningbouwontwikkelingen in uitbreidingsgebieden, waarbij gedifferentieerde wijken ons uitgangpunt zijn.</p>
<p>Meerjaren afspraken 2024-2027</p>	<ul style="list-style-type: none"> • 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. • Ingegeven vanuit de Lokale Woonagenda 2022-2026 en de uitkomsten van het woningmarktonderzoek is de lokale behoefte leidend. • We onderzoeken op welke wijze we in de (sociale) woningvoorraad aan gerichte doorstroming kunnen werken, ingegeven vanuit de uitkomsten van het woningmarktonderzoek 2023. • Om doorstroming in de sociale huurvoorraad te bevorderen worden nieuwbouwwoningen grotendeels aan zittende huurders van Reggewoon of specifieke doelgroepen toegewezen. • Verkoop van huurwoningen gebeurt uit strategische overwegingen, om mogelijke overschotten van een bepaald woningtype te verkleinen, verkopen van versnipperd bezit of om te voorzien in het segment "goedkope koop". Reggewoon informeert partijen hierover. • Op korte, middellange en lange termijn respecteren partijen de Nationale Woon- en Bouwagenda (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 volgens 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 2024

1. Partijen gaan in gesprek over nieuwe wet- en regelgeving op gebied van volkshuisvesting. Denk o.a. aan Omgevingswet, Wet KwaliteitsBorging bouw en de Wet versterking Regie Volkshuisvesting.
2. Op 1 januari 2024 treedt de Omgevingswet in werking. Naast de landelijke campagne van de Rijksoverheid zal de gemeente Reggewoon informeren over de procedurele veranderingen die deze wet met zich meebrengt.
3. De gemeente Wierden betreft woningcorporatie Reggewoon bij het opstellen van de nieuwe omgevingsvisie die in 2024 opgesteld wordt.
4. We blijven 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.
5. Begin 2024 zijn de resultaten van het nieuwe woningmarktonderzoek bekend. De uitkomsten van dit onderzoek nemen we mee in onze gesprekken over de Wierdense woningmarkt (zie ook de meerjarenafpraak).
6. De huidige systematiek van grondprijsbepaling voor een sociale huurwoning tussen Gemeente Wierden en woningcorporatie Reggewoon wordt geëvalueerd en indien nodig herijkt.
7. Reggewoon informeert partijen aan welke doelgroepen (starters, doorstromers etc) woningen verkocht zijn in de verschillende kernen. De verkoopvoorwaarden zijn op de website van Reggewoon te vinden.
8. Gemeente Wierden en Reggewoon gaan in gesprek over onder andere de toekomstige ontwikkellocaties Zuidbroek (vervolg), De Berghorst 3 en Tulpenstraat/Anjelierstraat.



4. Aandacht voor specifieke doelgroepen

<p>Doelstelling Lokale Woonagenda 2022-2026</p>	<p>Onze visie op wonen en zorg is ...</p> <p>... 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 zorgorganisaties 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.</p>
<p>Ambitie sociale woningmarkt</p>	<p>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.</p>
<p>Meerjaren afspraken 2024-2027</p>	<ul style="list-style-type: none"> • 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 Reggevoorn gaat met SHWE en gemeente in gesprek over de (directe) woonruimtetoewijzing bij nieuwbouwprojecten voor specifieke doelgroepen. • 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 en voor een zachte landing in de wijk (inburgering).

Concrete afspraken 2024

1. Ingegeven vanuit het nationale programma "Een thuis voor iedereen" gaan partijen in 2024 in gesprek over de regionale Wonen & Zorgvisie en het door de gemeente Wierden op te stellen Wonen & Zorg actieprogramma. Dit programma is afgeleid van de huidige Lokale Woonagenda 2022-2026 en Maatschappelijke opgaven 2022-2026. Ook zorg- en welzijnsorganisaties worden hierbij betrokken.
2. Reggewoon, SHWE en Gemeente Wierden verkennen het thema "bewust ouder worden" en welke bijdrage zij hieraan kunnen leveren. We zullen hierbij de gemeenschappelijke ouderenbonden uitnodigen.
3. Reggewoon heeft haar woonwagenebeleid vastgesteld in lijn met de afspraken tussen Gemeente Wierden en woningcorporatie Reggewoon in 2021. Partijen werken aan concrete planvorming en realiseren een nieuwe woonwagenlocatie naar aanleiding van het in 2021 goedgekeurde standplaatsen- en woonwagenebeleid en de herijking van het behoefteonderzoek in 2023.
4. De maatschappij en daarmee de samenstelling van de inwoners verandert binnen wijken. We onderzoeken hoe wij als partijen kunnen bijdragen aan het stimuleren van de verdraagzaamheid binnen wijken en hoe we ontmoeting kunnen stimuleren.
5. Gezamenlijke communiceren we over het huisvesten van kwetsbare groepen (denk aan statushouders) waarmee we beogen het draagvlak en de verdraagzaamheid te stimuleren.
6. De "Samenwerkingsafspraken Statushouders tussen Reggewoon en Gemeente Wierden (voorjaar 2020)" zullen geëvalueerd worden en indien nodig herijkt.
7. Reggewoon ziet statushouders als haar doelgroep en wil de gemeente als de wettelijke eindverantwoordelijke hierbij helpen. Reggewoon wijst een deel van haar beschikbare woningen toe aan deze groep.
8. Het uitgangspunt ten aanzien van de huisvesting van statushouders is en blijft structurele passende woonruimte (financieel, fysiek en sociaal). Dit staat echter onder druk als gevolg van de verdubbeling in wettelijke taakstelling huisvesting statushouders voor de gemeente Wierden. De gemeente Wierden gaat met partijen in gesprek om niet alleen voor de korte termijn, maar ook voor de (middel)lange termijn duurzame huisvesting/ inburgering mogelijk te maken.
9. Reggewoon initieert een gesprek met de gemeente Wierden en SHWE over nieuwe stallingsruimten voor scootmobiel en ingegeven vanuit brandveiligheid.



5. Toekomstbestendige woningen

<p>Doelstelling Lokale Woonagenda 2022-2026</p>	<p>Onze visie op toekomstbestendigheid is...</p> <p>... 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.</p>
<p>Ambitie sociale woningmarkt</p>	<p>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 waarbij bewezen technieken ingezet worden.</p>
<p>Meerjaren afspraken 2023-2026</p>	<ul style="list-style-type: none"> • 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 energie-coach 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.
<p>Concrete afspraken 2024</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. Reggewoon benadert proactief huurders die een label D woning huren om hen zo met voorrang hun woning van zonnepanelen te voorzien. Het gaat om ongeveer 70 huishoudens die via zonnepanelen hun woning kunnen verduurzamen. 2. Via een ZAV (Zelf Aangebrachte Voorziening, op verzoek van een huurder zelf) kan een huurder de meterkast op eigen kosten door een installateur laten aanpassen om zo elektrisch te kunnen koken. 3. Als bij groot onderhoud een woning "gasloos" wordt gemaakt, dan wordt de kookvoorziening aangepast naar elektrische koken. Dit zal per project worden bekeken. Let op: voor afspraken 1, 2 en 3 geldt dat dit technische mogelijk moet zijn en dat de belasting van het net dit toestaat. 4. We gaan samen met de energiecoaches verkennen op welke wijze we energiecoaches kunnen inzetten om "weigeraars" (bewoners van slecht gelabelde woningen) te verleiden/overtuigen tóch mee te doen als hun woning verduurzaamd/groot onderhoud krijgt. Reggewoon zoekt uit om welke woningen het gaat. 5. De gemeente Wierden heeft in 2023 de subsidieregeling energiearmoede verbreed. Ook in 2024 kunnen inwoners hiervan gebruik maken. 6. Volgens de uitgangspunten opgenomen in de actuele gemeentelijke Warmtevisie Wierden dienen Wijkuitvoeringsplannen opgesteld te worden. In de praktijk is gebleken dat het niveau van de wijkaanpak te groot is. De gemeente verkent in 2024 met belanghebbenden (denk aan inwoners, SHWE en Reggewoon) de (on)mogelijkheden voor een plan van aanpak op buurtniveau.

6. Leefbaarheid: leefkwaliteit & omgevingskwaliteit

<p>Doelstelling Lokale Woonagenda 2022-2026</p>	<p>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.</p>
<p>Ambitie leefkwaliteit</p>	<p>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.</p>
<p>Meerjaren afspraken 2023-2026</p>	<ul style="list-style-type: none"> • 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. • De gemeente brengt de sociale duurzaamheid (inclusie) per wijk in beeld. Jaarlijks worden 2 wijkscans uitgevoerd. Het gaat hierbij om hoe inwoners een wijk ervaren/beleven, welke voorzieningen zij waarderen, de fysieke toegankelijkheid 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.
<p>Concrete afspraken 2024</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. De resultaten van de wijkscouwen (Wierden West en Enter) worden gedeeld. 2. In 2024 worden 2 "nieuwe" wijken geschouwd. Gedacht wordt aan de kern Hoge Hexel en De Maten in de kern Wierden. 3. De gemeente Wierden zal Reggewoon en de SHWE meenemen in het project "Leefomgeving in gezonde wijken", mits zij hiervoor subsidiegelden ontvangt. 4. Partijen ontwikkelen een digitale kaart om vroegtijdig kansen te ontdekken om klimaatadaptief te renoveren. De gemeente Wierden neemt hiervoor het initiatief. 5. De gemeente Wierden onderzoekt in 2024 of Buurtbemiddeling iets kan betekenen voor de inwoners van de gemeente Wierden bij burencorrelaties. Ook Reggewoon zal hierbij betrokken worden en mogelijk gevraagd worden hierin iets te betekenen. 6. Partijen realiseren een multifunctionele openbare ruimte naast basisschool De Morgenster in Wierden Oost. Het plan is ontstaan vanuit een buurtparticipatietraject met bewoners, onderwijsinstellingen, kinderopvang en welzijnsorganisaties. In dit plan wordt ingezet op een klimaatadaptieve, duurzame en leefbare omgeving inclusief mogelijkheden voor sociale participatie. 7. Vanaf 2023 organiseren wij geen Beste Buur Bokaal meer. Reggewoon organiseert 4x per jaar een leuke activiteit in een buurt in haar werkgebied. Met deze actie stimuleert Reggewoon het noaberschap.



7. Monitoring en samenwerking

Partijen zijn enthousiast over de wijze van samenwerking die we de afgelopen jaren met elkaar ontwikkeld hebben. Voor 2024 continueren we deze werkwijze. Concreet werken we op de volgende manier samen:

- Minimaal twee keer per jaar overleggen we 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 prestatie-afspraken.

Onze basisregels

- 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.
- Woningcorporatie Reggewoon stuurt vóór 1 juli een bod op de Lokale Woonagenda 2022-2026. In het bod geeft zij inzicht in haar financiële situatie en de wijze waarop zij aan de WSW normen (Waarborgfonds Sociale Woningbouw) voldoet.

Prestatieafspraken 2024

1. Om ontwikkelingen op de woningmarkt te volgen en duiden wordt het volkshuisvestelijk jaarverslag 2023 van Reggewoon 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 Reggewoon.
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, actualiteiten van het woonvindstelsel Woninghuren.nl en de regionale wonen en zorgvisie (fair share verdeling).
6. We gaan minimaal één keer per jaar in gesprek met de raad. Deze is voorzien voor 7 februari in 2024.
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 2024

Nieuwbouw en herstructurering	Woningtype							Jaar van start uitvoering				
	sloop	aan-koop	Een-gezins wo-ning	grond-geb. nultre-den	aan-ge-paste woning	ap-parte-menten	Zorg	Ge-reed 2020-2022	2023	2024	2025	niet be-kend
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		16			30			
De Berghorst 2			6	5		15			26			
De Klomphof				12		30			42			
Snoekweg				25				25				
25 Extra semi permanente woningen												x
Zuidbroek fase 5				13						13		
Woonwagen(s)										ntb		
Totaal	52	5	36	84	1	71		62	125	13		

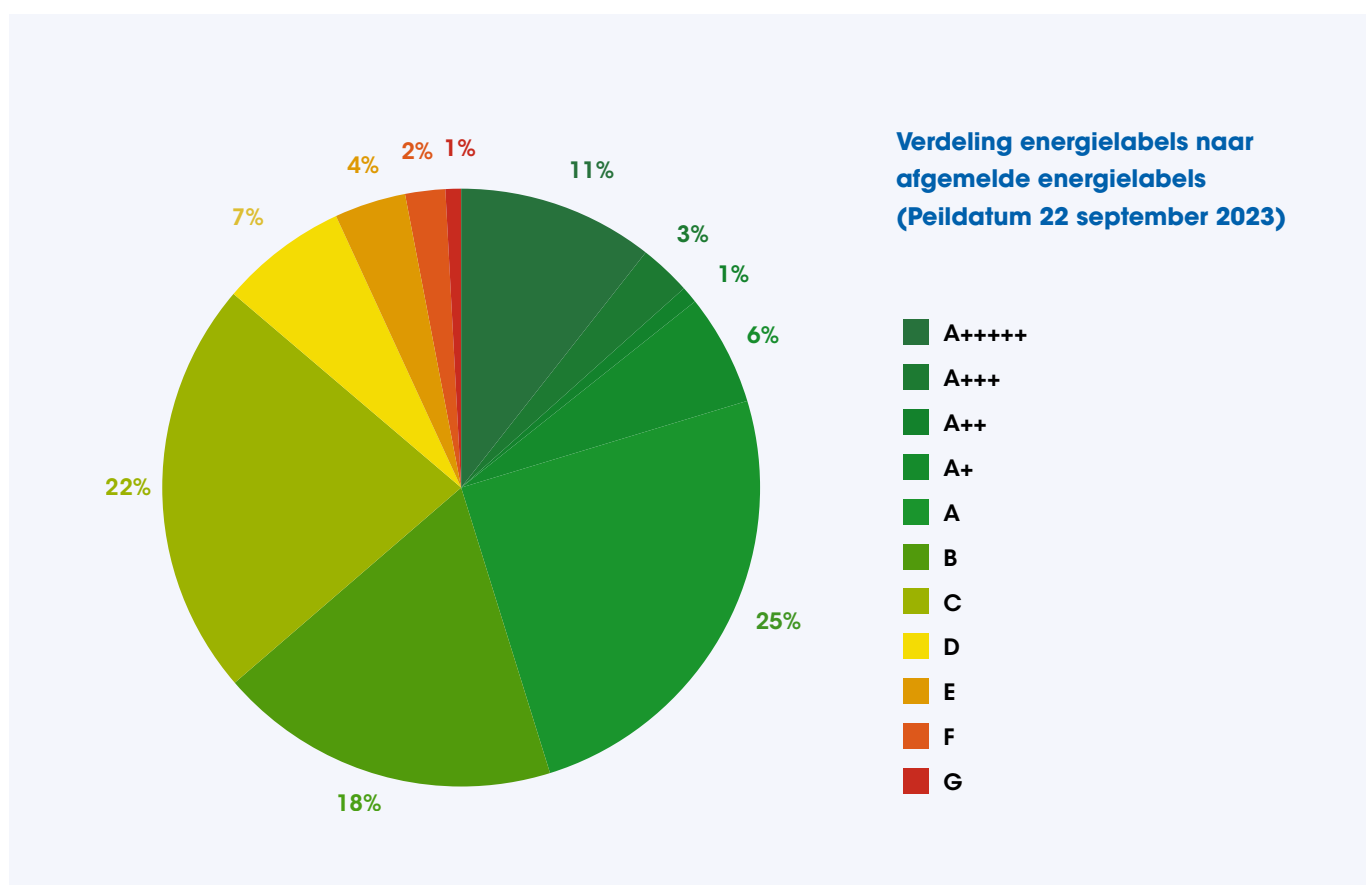
Groot onderhoud en/of verduurzaming	Plaats	2024	2025	2026
Spinnewiel	Wierden	20		
Diverse complexen	Wierden	80		
Diverse complexen	Enter	50		
Diverse complexen	Wierden		119	11
Totaal		150	119	11

Let op: Vraaggestuurde aanvragen voor zonnepanelen zijn in de begroting van Reggewoon opgenomen, maar niet in bovenstaand schema omdat de aantallen onbekend zijn.

Ontwikkeling vastgoedportefeuille

Vastgoedportefeuille naar woningtype DAEB	2019 -2020		2020 -2021		2021 -2022	
	aantal	perc.	aantal	perc.	aantal	perc.
Grondgebonden woningen						
Eengezinswoningen	1043	66%	960	60%	960	60%
Nultreden woningen / Levensloopgeschikte (LLG) woningen	101	10%	191	12%	191	12%
Gestapeld						
Appartementen	396	24%	398	25%	398	25%
Appartementen jongeren	52	3%	50	3%	50	3%
Totaal	1592	100%	1599	100%	1.599	100%

Vastgoedportefeuille naar woningtype Niet-DAEB	2019 -2020		2020 -2021		2021 -2022	
	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%



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 (2022)
- 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 verkoop van het vastgoed (Reggewoon 2023)
- 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.
- 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 2024 geeft Reggewoon hierin wederom inzicht.
- 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.
 - 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.

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

- Samen met Cimot, 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.
- Reggewoon respecteert de in oktober 2023 gemaakte afspraken met SHWE en gemeente over de toewijzing van de nieuwbouwwoningen in De Berghorst 2, Zuidbroek deelgebied 3, De Klomphof en Kruissteenweg/1e Esweg.
- Woonwagen- en standplaatsen beleid gemeente Wierden maart 2021.

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.