

Prestatie afspraken

2025 T/M 2028

Een samenwerking van:



1. Inleiding

U ontvangt de nieuwe Prestatieafspraken 2025 van de gemeente Wierden, woningcorporatie Reggewoon en Stichting Huurdersbelang Wierden Enter (SHWE). Deze organisaties werken al geruime tijd samen aan het bevorderen van goede sociale volkshuisvesting. Een belangrijke manier om deze samenwerking te formaliseren, is door het opstellen van prestatieafspraken.

In aansluiting op de Lokale Woonagenda 2022-2026, getiteld "Samen werken aan goed en betaalbaar wonen", het koersplan "Samen Verder" van Reggewoon, en de Prestatieafspraken 2024, hebben de betrokken partijen opnieuw de volkshuisvestelijke thema's onderzocht. Dit is gebeurd tijdens een bijeenkomst voor professionals van de gemeente, Reggewoon en SHWE. Hieruit volgen de nieuwe afspraken voor komend jaar waarmee we het verschil willen en kunnen maken op de sociale

huurwoningenmarkt en waarop we het komende jaar extra inzet willen plegen.

Leeswijzer

In hoofdstuk 2 van dit document worden de concrete prestatieafspraken voor 2025 gepresenteerd. Deze afspraken zijn een uitwerking van de bestaande, eerder afgesproken meerjarige afspraken en het samenwerkingskader. Deze zijn terug te vinden in de bijlage 2, samen met de reguliere afspraken/werkwijzen tussen de partijen. In bijlage 3 wordt uitgelegd hoe we samenwerken aan de prestatieafspraken en hoe we deze monitoren. Tenslotte is in bijlage 1 een overzicht van de ontwikkeling van de vastgoedportefeuille van Reggewoon en een (vastgoed)activiteitenoverzicht voor 2025 terug te vinden.

Wij wensen u veel leesplezier toe!

De prestatieafspraken (meerjarige en concrete afspraken) voor 2025 zijn vastgesteld en aldus overeengekomen 10 december 2024.



Stichting Reggewoon

Namens deze,

de interim directeur-bestuurder
de heer Gerrit Breeman



Stichting Huurdersbelang
Wierden Enter

Namens deze,

de voorzitter
mevrouw Jetty Smit-Scholten



Gemeente Wierden

Namens deze,

de wethouder
de heer Gertjan ten Brinke



2. Prestatieafspraken 2025

<p>Betaalbare woningen</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. Reggewoon en SHWE gaan in gesprek over de jaarlijkse huurverhoging aan de hand van de richtlijnen van het Ministerie van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening: de huursomstijging van een corporatie mag niet meer dan het percentage 'cao-loonontwikkeling minus 0,5 procentpunt' bedragen. Tot enkele jaren terug was de ontwikkeling in het inflatiecijfer leidend voor de jaarlijkse huurverhoging. De SHWE roept op om bij de huursomstijging 'laagste van deze twee' systematiek toe te passen. 2. Ingegeven vanuit gemeentelijke armoedebeleid 2023 en bestaande overlegstructuren is afgesproken dat Reggewoon drie keer per jaar de partijen informeert over ontwikkelingen in huurachterstanden en huisuitzettingen (voor zover betrekking op huurschuld). 3. Reggewoon stuurt op woonlasten via verduurzaming van haar woningbezit. Eind 2025 heeft 95% van het bezit een energielabel D of hoger/beter. 4. Gemeentelijke beeldkwaliteitsplannen kunnen effect hebben op (in de ogen van Reggewoon) onnodig hoge servicekosten voor haar huurders. Reggewoon roept op om bij de ontwikkeling van nieuwbouwlocaties, uit oogpunt van betaalbaarheid, hiermee rekening te houden en vraagt om afstemming.
<p>Beschikbaarheid van woningen</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. Gemeente wijst locatie(s) aan waar Reggewoon minimaal 25 modulaire/flexwoningen kan bouwen in de kernen van de gemeente Wierden. Deze woningen zijn bestemd voor diverse doelgroepen, waaronder statushouders, starters en andere inwonersgroepen. 2. Gemeente en Reggewoon overleggen minimaal 3 keer per jaar over de bestaande en toekomstige woningvoorraad op strategisch niveau. 3. Om aan de lokale woningbehoefte te voldoen bouwen we de komende jaren sociale huurwoningen. In 2025 staan de volgende nieuwbouwprojecten op de planning: <ol style="list-style-type: none"> a. 13 levensloopbestendig sociale huurwoningen Zuidbroek door Reggewoon; b. 25 flex/modulaire woningen op nader te bepalen locatie(s) aangewezen door gemeente Wierden en ontwikkeld door Reggewoon; c. Realisatie standplaatsenlocatie door gemeente Wierden. 4. In 2025 stellen we concrete plannen (inclusief een planning/fasering) op om voor 2030 te starten met onderstaande nieuwbouwplannen. <ol style="list-style-type: none"> a. De Berghorst 3, circa 25-30 woningen; b. Klumpershoek (vervolg Zuidbroek), circa 100 – 150 woningen; c. Hoge Hexel, circa 7 - 8 woningen; d. Wilhelminastraat 3, in onderzoek met zorgpartij; e. Maximaal 2 woonwagens op de nieuw te ontwikkelen standplaatsenlocatie (Overeenkomstig het Woonwagen- en standplaatsenbeleid van de gemeente Wierden 2021) f. Overige potentiële nieuwbouwlocaties in de kernen Wierden en Enter. 5. Reggewoon biedt minimaal 50% van de nieuwbouwwoningen met voorrang aan de huurders van Reggewoon om zo doorstroming te bevorderen.

¹ Over de term flexwoningen bestaan diverse beelden zowel voor het product als de tijdelijkheid op een locatie. Partijen gaan in gezamenlijkheid inhoud geven aan deze term.

<p>vervolg</p> <p>Beschikbaarheid van woningen</p>	<ol style="list-style-type: none"> 6. Reggewoon en gemeente Wierden zoeken naar mogelijkheden om woningzoekenden met een beperkte inschrijfduur, binnen woninghuren.nl, een hogere slaagkans te bieden. 7. Rapportages uit woninghuren.nl worden met de gemeente Wierden en SHWE gedeeld. Aan de hand van data wordt de druk op de sociale huurwoningenmarkt zichtbaar. 8. Reggewoon specificeert het aantal middenhuurwoningen wat zij kan realiseren. Partijen realiseren zich dat de financiering van middenhuurwoningen (niet-DAEB) voor Reggewoon andere voorwaarden en regelgeving kent dan nieuwbouw van sociale huurwoningen. 9. Partijen verkennen creatieve oplossingen in de bestaande voorraad en directe omgeving om woningen toe te voegen. Te denken valt aan zogenaamde friendscontracten. 10. Bij projecten waarin Reggewoon een aandeel sociale huur gaat realiseren, wordt een samenwerkingsovereenkomst (een akkoord op hoofdlijnen) gesloten tussen Gemeente Wierden, Reggewoon en ontwikkelaar.
<p>Aandacht voor speciale doelgroepen</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. Regionaal wordt gewerkt aan een regionale urgentieverordening vanuit de Wet Versterking Regie Volkshuisvesting. Reggewoon en gemeente Wierden trekken hierin nadrukkelijk samen op. Ook de SHWE wordt hierbij betrokken. 2. Gezamenlijke communiceren we op transparante wijze over het huisvesten van kwetsbare groepen (denk aan statushouders) waarmee we beogen het draagvlak en de verdraagzaamheid te stimuleren. 3. De memo "Huisvesting statushouders in de gemeente Wierden: afspraken en werkwijze Gemeente Wierden en Reggewoon" (april 2020) wordt geëvalueerd en indien nodig herijkt. Reggewoon en gemeente Wierden maken concrete afspraken op welke manier de uitstroom richting permanente huisvesting van ontheemden vorm gegeven kan worden. 4. Voor de korte termijn opgave huisvesting statushouders organiseren de partijen een "out of the box" bijeenkomst om mogelijke oplossingen te vinden die bijdragen aan de realisatie van de wettelijke taakstelling. 5. Reggewoon ziet statushouders als haar doelgroep en wil de gemeente als eindverantwoordelijke voor de huisvesting hierbij helpen. In Q1 van 2025 geeft Reggewoon duidelijkheid over welk percentage van de beschikbare woningen zij kan reserveren voor deze doelgroep. 6. De nieuwbouw van 25 modulaire woningen/flexwoningen zetten we in voor reguliere woningzoekenden en specifieke aandachtsgroepen (Statushouders, Beschermd en Maatschappelijke Opvang, starters...). 7. Ten behoeve van een nieuwe woonwagenlocatie maken gemeente en Reggewoon realisatieafspraken overeenkomstig de memo "Woonwagen- en standplaatsenbeleid gemeente Wierden maart 2021" en het "Woonwagen- en standplaatsenbeleid 2023" van Reggewoon. De gemeente is regiehouder. 8. Ingegeven vanuit de Regionale Woonzorgvisie Twente (maart 2024) gaan partijen in gesprek om input op te halen voor het lokale volkshuisvestelijke programma (welke in 2026 gereed moet zijn) op gebied van Wonen & Zorg. Ook zorg-, welzijnsorganisaties en de gezamenlijke ouderenbonden worden hierbij betrokken. 9. De Gemeente Wierden en woningcorporatie Reggewoon gaan in overleg naar aanleiding van de op 12 november 2024 door de gemeenteraad aangenomen motie "Uitdaging Reggewoon". Deze motie benadrukt de noodzaak van passende huisvesting voor een brede doelgroep, met speciale aandacht voor mensen met somatische klachten en voor revalidatieplekken voor ouderen. Beide partijen erkennen dat hiervoor samenwerking met zorgorganisaties essentieel is.

²Op een standplaatsenlocatie kunnen zowel huur- als koopwoonwagens geplaatst worden.

<p>Toekomstbestendige woningen</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. Om CO2 uitstoot te verminderen gebruikt Reggewoon biobased materialen in de realisatie van 13 levensloopbestendige nieuwbouwwoningen in Zuidbroek. Ook bij groot onderhoud-projecten past Reggewoon, op kleine schaal, biobased materialen toe. 2. Gemeente Wierden stelt een door het college vast te stellen gemeentelijk warmteprogramma op (verwachte oplevering eind 2025). Voor dit warmteprogramma worden de strategische meerjarenplanningen van de gemeente Wierden, Reggewoon en netbeheerder op elkaar gelegd. We zetten ons in om dit passend te maken voor zover dat niet het geval is. Vanaf 2026 volgen de wijkuitvoeringsplannen. 3. We volgen de uitkomsten van de pilot bronnetwerk (bodemlus/ koude-warmtenet) bij het appartementencomplex aan het Spinnewiel en starten met de voorbereiding van een bronnetwerk bij het appartementencomplex "De Holtinck".
<p>Leefbaarheid: Leefkwaliteit & omgevingskwaliteit</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. De gemeente Wierden onderzoekt in 2024 of Buurtbemiddeling iets kan betekenen voor haar inwoners bij burencollicten. Reggewoon vindt Buurtbemiddeling een positief initiatief en wil hierin participeren. 2. Om de slagvaardigheid te verhogen rondom complexe overlast gevende crisissituaties op bestuurlijk niveau, wordt een kerngroep ingericht bestaande uit afgevaardigden van de gemeente Wierden, Reggewoon en andere organisatie zoals politie en zorgpartijen. De gemeente Wierden neemt hiervoor het initiatief. 3. Gemeente Wierden en Reggewoon verkennen het concept "Skaeve huse", bedoeld voor mensen met ernstige psychische, sociale of overlast gevende problemen. We verkennen gezamenlijk eventueel aangevuld met een zorgpartij, hoe we dit concept in de gemeente zouden kunnen vormgeven. Gezamenlijk gaan we op zoek naar twee locaties. 4. Gemeente Wierden doet mee aan het ZonMWproject (Integraal werken aan een gezonde leefomgeving in kwetsbare wijken) en gaat in 2025 werksessies organiseren. Reggewoon wordt hiervoor uitgenodigd om hierin mee te denken. 5. Begin 2025 wordt de klimaatadaptieve Jacobsonstraat opgeleverd. Hierna pakt de gemeente Wierden de andere delen van Wierden West op. Om de gezondheid te verbeteren zal er meer groen worden toegevoegd en onder andere ook een beweegbank. Het stimuleren van beweging vormt hierbij het uitgangspunt.



Bijlage 1:

Activiteitenprogramma Reggewoon 2025

NIEUWBOUW	JAAR					WONINGTYPE		
	gereed 2020-2023	gereed 2024	In uitvoering 2024	Start uitvoering 2025	Nog niet concreet	egw	Grondgebonden levensloop	appartement
Jan Jansweg	8						8	
Kruissteenweg	56					23	23	10
Snoekweg	25						25	
Zuidbroek		30				8	6	16
De Berghorst 2		11	15			6	5	15
De Klomphof		42					12	30
Modulaire woningen					25			
Zuidbroek fase 5				13			13	
Woonwagen (s) bestaande locatie				2				
Woonwagen (s) nieuwe locatie					x			
Wilhelminastraat in onderzoek					x			
Totaal	89	83	15	15	25	37	92	71

GROOT ONDERHOUD EN/OF VERDUURZAMING	JAAR VAN START UITVOERING	
	KERN	2025
Diverse complexen	Wierden	142
Diverse complexen	Enter	48

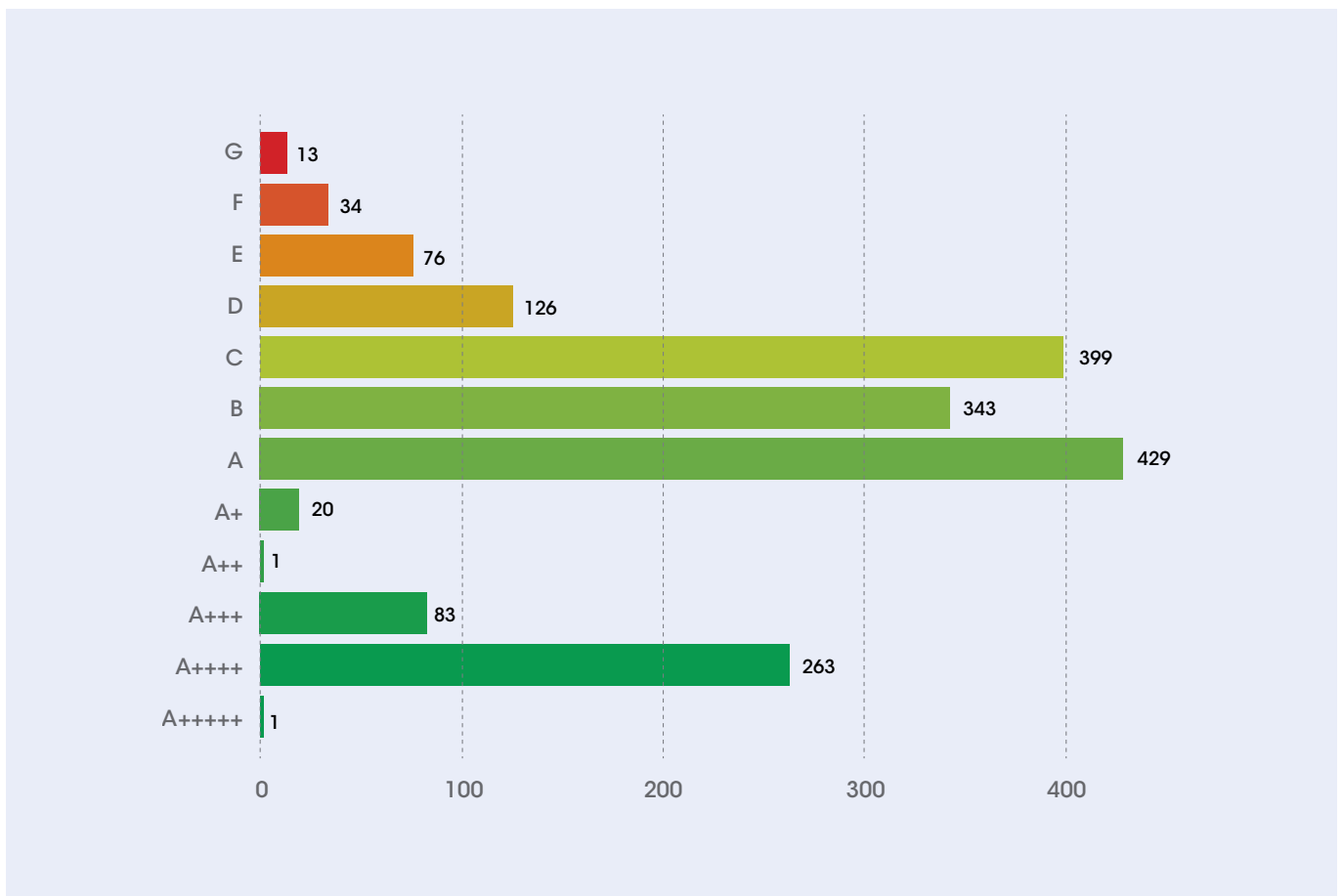
Totaal 190

Bodembron Spinnewiel	Wierden	2024
Bodembron Holtinck	Wierden	2025

WONINGTYPE DAEB	ULTIMO 2022		ULTIMO 2023	
	aantal	percentage	aantal	percentage
grondgebonden woningen				
eengezinswoningen	960	60%	944	58%
nultreden woningen / Levensloopbestendig	191	12%	213	13%
gestapeld				
appartementen	448	28%	474	29%
Totaal	1599	100%	1631	100%

WONINGTYPE NIET-DAEB	ULTIMO 2022		ULTIMO 2023	
	aantal	percentage.	aantal	percentage
grondgebonden woningen				
eengezinswoningen	2	5%	2	5%
gestapeld				
appartementen	42	95%	42	95%
Totaal	44	100%	44	100%

Energielabels peildatum 22 oktober 2024
(zelfstandige woningen en zorgcomplexen in gemeente Wierden)

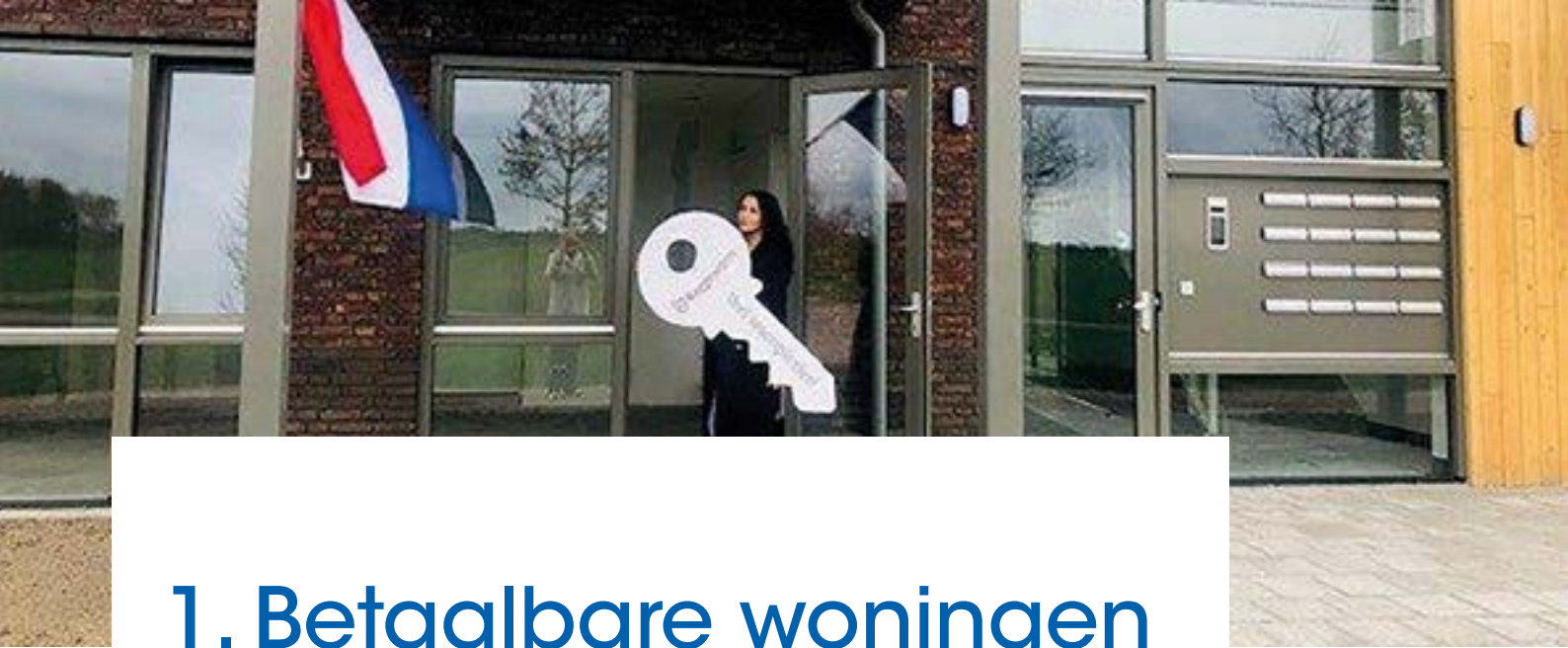


Bijlage 2:

Lange termijn doelstellingen, ambities, meerjaren afspraken en convenant- en reguliere afspraken

De in hoofdstuk 2 benoemde concrete afspraken voor 2025 zijn een directe afgeleide van onze volkshuisvestelijke doelstellingen uit de Lokale Woonagenda 2022-2026 van de gemeente Wierden, het Koersplan van Reggewoon, onze gezamenlijk ambities op de sociale woningmarkt en de meerjarenafspraken tussen SHWE, Reggewoon en de Gemeente Wierden. Voor de volledigheid hebben we deze ambities en afspraken, samen met onze reguliere werkzaamheden/afspraken hieronder weergegeven. Ze zijn onlosmakelijk verbonden aan de afspraken voor komend jaar.





1. 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.</p> <p>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 doelgroep.</p>
<p>Meerjaren afspraken 2025-2028</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 voor de bestaande woningvoorraad aan een gematigde ontwikkeling van huurprijzen en woonlasten. • 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 2025 alle woningen met een EFG-labels hebben verduurzaamd.
<p>Bestaande reguliere afspraken</p>	<p>Betaalbare woningen: betaalbare huurprijzen voor iedereen</p> <ul style="list-style-type: none"> • 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. • De richtlijnen die het ministerie van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening opstelt voor de jaarlijkse huurverhoging vormen het kader waarbinnen Reggewoon opereert. • 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.



2. 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 uitgangspunt zijn.</p>
<p>Meerjaren afspraken 2025-2028</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 aan welke doelgroepen woningen verkocht zijn. • Op korte, middellange en lange termijn respecteren partijen de Nationale Woon- en Bouwagenda (maart 2022), waarin toenmalige 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.

Bestaande reguliere afspraken

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

- Voor wat betreft beschikbaarheid werken partijen aan een woningvoorraad die aansluit bij de lokale woonbehoefte met een plus, zoals opgenomen in de woonvisie van de gemeente Wierden. Partijen definiëren de lokale woonbehoefte overeenkomstig het recente woningmarktonderzoek uit 2023.
- Reggewoon geeft een overzicht van het aantal verkochte woningen met verdeling naar de kernen. In het geval het gaat om een woning met energielabel D, E, F of G dan ontvangt de koper een zogenaamd duurzaamheidskorting op de taxatiewaarde. Hoe lager het energielabel, hoe meer korting de koper ontvangt.
- Afspraken grondprijzen sociale woningbouw tussen gemeente Wierden en woningcorporatie Reggewoon (9 februari 2021, geëvalueerd oktober 2024).
- Verkoop van woningen in bezit van Reggewoon gebeurt uit strategische overwegingen om mogelijke overschotten van een bepaald woningtype te verkleinen ofwel 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 is 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.
- Beleid inzake verkoop van het vastgoed (Reggewoon 2023): 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 beperkte 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 2025 geeft Reggewoon hierin wederom inzicht.
- Reggewoon en gemeente voeren in het voortraject van nieuwe ontwikkelingen vroegtijdig gebiedsgericht gesprekken waarbij het volgende kader geldt:
 - Gedifferentieerde buurten & wijken, waar naast koop ook ruimte is voor sociale huurwoningen;
 - Aanbod van sociale huurwoningen in aansluiting op de woningbehoefte vanuit woningmarktonderzoeken met een plus;
 - 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 van het woningmarktonderzoek;
- Reggewoon informeert SHWE en gemeente over de mate waarin de markt voor sociale huurwoningen ontspannen of juist gespannen is.



3. 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 2025 - 2028</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. 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. 2. Naast mensen met een ondersteuningsvraag zijn er ook andere groepen die 'urgent' afhankelijk kunnen zijn van de beschikbaarheid van een betaalbare huurwoning, zoals ex-gedefinieerden en jongvolwassenen na een jeugdzorgtraject. Ook arbeidsmigranten, statushouders en standplaatshouders (woonwagenbewoners) 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 I deze doelgroepen. 3. Reggewoon gaat met SHWE en gemeente in gesprek over de (directe) woonruimtetoewijzing bij nieuwbouwprojecten voor specifieke doelgroepen. 4. 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). 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.

Bestaande reguliere afspraken

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.
- 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)
- In 2025 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 2025 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.
- 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 Zuidbroek deelgebied 3.
- Woonwageng- en standplaatsenbeleid gemeente Wierden maart 2021.
- Notitie leidende principes beleid woonwagens en standplaatsen 2023 van Reggewoon.
- Maatschappelijke Agenda Gemeente Wierden 2022-2026.



4. 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. We volgen de marktontwikkelingen op dit gebied. Reggewoon werkt aan kwalitatief goede woningen. Het meerjarig onderhoudsprogramma gaat uit van een relatief hoogwaardig basiskwaliteitsniveau waarbij bewezen technieken ingezet worden. Reggewoon werkt aan een energieneutrale woningvoorraad. Haar ambitie om dit in 2040 te realiseren wordt vastgehouden. De huidige netwerkcongestie verhindert dat Reggewoon de woningen in een keer gasloos kan maken. De strategie van one step is op dit moment (2024) gewijzigd in two step.</p>
<p>Meerjaren afspraken 2025-2028</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 zoeken actief de samenwerking op over de strategische meerjarenplanning van beide organisaties met als doel koppelkansen te ontdekken • Gemeente Wierden en Reggewoon volgen de technologische ontwikkelingen op het gebied van toekomstbestendige (bestaande- en nieuwbouw) woningen en waar mogelijk voert Reggewoon een pilotproject uit.
<p>Bestaande reguliere afspraken</p>	<p>Duurzaamheid van woningen</p> <ul style="list-style-type: none"> • 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. Vanuit het Rijk is aangegeven dat per 1 januari 2027 de saldering stopt. • In 2050 moeten alle koop- en huurwoningen van het gas af. Vanuit wet- en regelgeving wordt nieuwbouw aardgasloos uitgevoerd. Renovatie voert Reggewoon al zoveel mogelijk aardgasloos uit. • Via een ZAV (Zelf Aangebrachte Voorziening, woningaanpassing 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. • Als bij groot onderhoud een woning "gasloos" wordt gemaakt, dan wordt de kookvoorziening aangepast naar elektrische koken, indien dit technisch mogelijk is en de belasting van het net dit toestaat. Dit zal per project worden bekeken. • Watertakenplan Gemeente Wierden 2020-2024. • Transitievisie Warmte 2022.

5. 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 sociale woningmarkt</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 2025-2028</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. • 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>Bestaande reguliere afspraken</p>	<p>Leefkwaliteit: aandacht voor de relaties/omgang van de bewoners onderling</p> <ul style="list-style-type: none"> • Reggewoon stelt de ontmoetingsruimten in De Holtinck en Antoniushof beschikbaar voor huurders. Sinds najaar 2022 is het Oosterhoes opnieuw verhuurd als ontmoetingsruimte waarbij Reggewoon een maatschappelijke huurprijs hanteert. • Jaarlijks worden 1 a 2 wijkskans 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 belanghebbende partijen om de resultaten van de inventarisatie te bespreken met als doel slimme verbindingen maken.

Bijlage 3:

Monitoring en Samenwerking

Onze afspraken worden gevolgd door de manier waarop we deze gaan monitoren en onze jaaragenda.

Partijen zijn enthousiast over de wijze van samenwerking die we de afgelopen jaren met elkaar ontwikkeld hebben. Voor 2025 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 prestatieafspraken.

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.
- Om ontwikkelingen op de woningmarkt te volgen en duiden wordt het volkshuisvestelijk jaarverslag 2024 van Reggewoon besproken.
- De kerngroep zal de afspraken per kwartaal monitoren. Indien daar aanleiding toe is, informeren zij de bestuurders van de verschillende partijen.
- We organiseren minimaal twee tripartiete overleggen.
- SHWE organiseert minimaal één themabijeenkomst voor de huurders van Reggewoon.
- We organiseren themabijeenkomsten om verdiepend met elkaar in gesprek te gaan over een bepaald onderwerp. We sluiten aan bij de actuele behoefte.
- We gaan minimaal één keer per jaar in gesprek met de raad.
- 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.