Prestatie afspraken

2026 T/M 2029

Een samenwerking van:

Reggewoon

Stichting Huurdersbelang Wierden-Enter

GEMEENTE WIERDEN

Gemeente Wierden

"Wonen in balans: samen vooruitkijken en doorbouwen"

1. Inleiding

U ontvangt hierbij de Prestatieafspraken 2026, opgesteld door de gemeente Wierden, woningcorporatie Reggewoon en Stichting Huurdersbelang Wierden Enter (SHWE). Deze drie partijen werken al jarenlang constructief samen aan het versterken van de sociale volkshuisvesting. Prestatieafspraken zijn daarbij een belangrijk instrument om deze samenwerking concreet vorm te geven.

In aansluiting op de Lokale Woonagenda 2022-2026 "Samen werken aan goed en betaalbaar wonen", het koersplan "Samen Verder" van Reggewoon en de Prestatieafspraken 2025, hebben wij opnieuw gekeken naar de belangrijkste volkshuisvestelijke thema's. Dit gebeurde tijdens vier thema gerichte bijeenkomsten met professionals van de gemeente, Reggewoon en SHWE.

Bestuurlijk is afgesproken om de komende periode vooral te focussen op (grootschalige) nieuwbouw, gevolgd door investeringen in de bestaande voorraad zoals isoleren en onderhouden, en daarna innovatieve woonoplossingen toe te passen.

Eind 2025 presenteert Reggewoon een nieuw koersplan (2026-2029), waarin de toekomstige richting van de corporatie wordt vastgelegd. Parallel daaraan stelt de gemeente Wierden in 2026 een nieuw Volkshuisvestelijk Programma op: een herijking van de Lokale Woonagenda 2022-2026, aangevuld met een concrete woningprogrammering voor de komende jaren.

Actualiteiten op de woningmarkt

De (sociale huur)woningmarkt staat landelijk, regionaal én lokaal nog steeds onder grote druk. Het tekort aan betaalbare huurwoningen groeit, terwijl de vraag toeneemt door demografische ontwikkelingen, migratie en de instroom van aandachtsgroepen.
Ook in Twente en Wierden merken we dit: het aantal reacties op vrijkomende woningen blijft stijgen, de doorstroming stokt en steeds meer mensen zijn aangewezen op de sociale sector, ook omdat een alternatief als goedkope koop niet aanwezig is.
Om dit tekort structureel te verminderen, is het van groot belang dat we samen zorgen voor voldoende én harde plancapaciteit. Alleen zo kunnen we de noodzakelijke nieuwbouw realiseren en de balans tussen vraag en aanbod verbeteren.
Tegelijkertijd bereiden we ons voor op de ontwerp Wet versterking regie volkshuisvesting, die gemeenten en corporaties meer verantwoordelijkheid geeft om afspraken te maken en uit te voeren. Daarnaast spelen landelijke ontwikkelingen een grote rol, zoals aandacht voor woningdelen en woningsplitsing en de transformatie van leegstaand vastgoed.
Ook de huisvesting van mensen die uitstromen uit zorg of opvang en de druk op het sociaal domein vragen extra aandacht. We signaleren ook dat prettig en toekomstbestendig wonen betekent dat we meer dan voorheen rekening houden met natuur en omgeving in de bouwplannen.

Leeswijzer

Voor u ligt een nieuw pakket afspraken voor 2026 en 2027. Hiermee willen wij het verschil maken op onze sociale huurwoningenmarkt en de komende periode samen extra inspanningen leveren.
In hoofdstuk 2 vindt u de nieuwe prestatieafspraken voor 2026 en 2027. Deze bouwen voort op de eerder gemaakte meerjarige afspraken en het gezamenlijke samenwerkingskader. Zo sluiten we aan op wat er al staat én geven we samen een duidelijke richting voor de toekomst.

In de bijlagen vindt u extra verdieping:

- Bijlage 1: Overzicht van de vastgoedontwikkeling en geplande activiteiten voor 2026 van Reggewoon;
- Bijlage 2: Meerjarige afspraken tussen onze organisaties;
- Bijlage 3: Samenwerking bij uitvoering en monitoring van de prestatie afspraken.

Zo ontstaat een compleet beeld: van de gezamenlijke ambitie tot de concrete uitvoering in de praktijk.

Wij wensen u veel leesplezier toe!

Reggewoon	Stichting Reggewoon	**Namens deze,** de directeur-bestuurder mevrouw Erna Mobach
Stichting Huurdersbelang Wierden-Enter	Stichting Huurdersbelang Wierden Enter	**Namens deze,** de voorzitter mevrouw Jetty Smit-Scholten
GEMEENTE WIERDEN	Gemeente Wierden	**Namens deze,** de wethouder de heer Gertjan ten Brinke

2. Prestatieafspraken 2026 en 2027

Hieronder staan per thema de concrete afspraken voor 2026 en 2027. Voor de meerjarige afspraken, onze samenwerkingsafspraken en wijze van monitoring verwijzen we naar de bijlagen.

Betaalbare woningen	1. Begin 2026 presenteren we de resultaten van een nieuw woningmarktonderzoek naar de woningbehoefte(n) in de gemeente Wierden en haar kernen. Hierbij zal ook expliciet aandacht zijn voor woningbehoeften in het midden- en vrije sector huursegment. Reggewoon heeft eerder aangegeven dat zij 20 woningen in dit segment voor haar gehele werkgebied kan realiseren. 2. Reggewoon is gestart met een evaluatie van het huidige huurbeleid. Bij mogelijke aanpassing van het huurbeleid zullen gemeente Wierden en de SHWE geïnformeerd worden over wat dit gaat betekenen voor de (toekomstige) huurders van Reggewoon. 3. In 2026 gaat Reggewoon haar huurders actief informeren over wijzigingen in wet- en regelgeving rondom huurtoeslag.
Beschikbaarheid van woningen	1. In 2026 werken we aan een fasering van de onderstaande nieuwbouwplannen voor de komende jaren: - De Berghorst 3, circa 35 sociale huurwoningen; - Klumpershoek (vervolg Zuidbroek), circa 125 sociale huurwoningen; - Hoge Hexel, circa 7 - 8 sociale huurwoningen; - Wilhelminastraat 3, in onderzoek met zorgpartij; De gemeente Wierden werkt aan het planologisch gereedmaken van De Berghorst 3 en Klumpershoek in 2026, waarna de gronden bouwrijp gemaakt worden en vanaf 2027 gestart kan worden met de realisatie van deze projecten. 2. Bij projecten waarin Reggewoon een aandeel sociale huur gaat realiseren, wordt een akkoord op hoofdlijnen tussen Gemeente Wierden, Reggewoon en ontwikkelaar(s) opgesteld om zo te borgen dat 30% sociale woningbouw gerealiseerd wordt. 3. Partijen hebben afgesproken open te staan voor mogelijke kansen ten aanzien van potentiële nieuwbouwlocaties in onze gemeente afkomstig van particuliere initiatieven, dit ingegeven vanuit de concept Wet versterking regie volkshuisvesting waarbij sociale huur gerealiseerd moet worden als onderdeel van de gehele gemeentelijke woningbouwprogrammering. 4. Reggewoon gaat de toekomstige nieuwbouwwoningen meer afstemmen op 1-2 persoonshuishoudens, de traditionele eengezinswoningen gaat Reggewoon mondjesmaat opnemen in de nieuwbouwplannen. 5. Reggewoon realiseert in 2026 13 levensloopbestendige woningen in de laatste fase van Zuidbroek. 6. Reggewoon biedt minimaal 50% van de nieuwbouwwoningen met voorrang aan de huurders van Reggewoon om zo doorstroming te bevorderen. 7. Om de huidige woningvoorraad beter te benutten verkent Reggewoon mogelijkheden om woningen toe te voegen in en rondom de bestaande woningen. Te denken valt aan (zachte) woningsplitsing en ook naar andere contractvormen zoals friendscontracten. De gemeente staat positief tegenover het planologisch mogelijk maken van dergelijke oplossingen. Afgesproken is om minimaal één pilot uit te voeren in de komende 2 jaren.

Aandacht voor speciale doelgroepen	1. Vanuit de (concept) Wet versterking regie volkshuisvesting is de gemeente Wierden verplicht om afspraken te maken over de evenwichtige verdeling van aangewezen aandachtgroepen (zgn. "wettelijk urgenten"). Regionaal worden hierover afspraken gemaakt en juridisch geborgd in een regionale urgentieverordening. Reggewoon en gemeente Wierden trekken hierin samen op en ook de SHWE is hierbij betrokken. Naar verwachting worden in 2026 de benodigde gemeentelijke huisvestingsverordening en de regionale urgentieverordening aan de gemeenteraad voorgelegd. Bij akkoord volgt de implementatiefase waarin partijen erkennen dat een "zachte landing in de wijk" belangrijk is voor deze aandachtsgroepen binnen de regionaal gemaakte afspraken. 2. Gezamenlijke communiceren we op transparante wijze over het huisvesten van kwetsbare inwoners waarmee we beogen het draagvlak en de verdraagzaamheid in de gemeente 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 Oekraïners en andere ontheemden vormgegeven zal worden, rekening houdend met actuele wet- en regelgeving. 4. Net als in 2024 en 2025 reserveert Reggewoon 15% van het aantal leegkomende woningen in het DAEB segment tot de 2e aftoppingsgrens voor de huisvesting van (doorstromende) statushouders. 5. Ingegeven vanuit de Regionale Woonzorgvisie Twente (maart 2024) gaan partijen in gesprek om input op te halen voor het lokale volkshuisvestelijke programma op het gebied van Wonen & Zorg. Ook zorg-, welzijnsorganisaties en de gezamenlijke ouderenbonden worden hierbij betrokken. 6. De gemeente Wierden en Reggewoon dragen gezamenlijk verantwoordelijkheid voor het realiseren van voldoende en veilige stallingsvoorzieningen voor scootmobielen bij (bestaande en nieuwe) wooncomplexen. Bij een gebrek aan stallingsruimte of wanneer brand- of veiligheidsrisico's ontstaan, zoeken gemeente en Reggewoon gezamenlijk naar een oplossing. Indien ondanks gezamenlijke inspanningen geen passende oplossing mogelijk is, kan dit betekenen dat bewoners met een scootmobiel niet op elke gewenste locatie kunnen wonen. In dit geval communiceren gemeente en Reggewoon hierover in gezamenlijkheid. 7. De gemeente Wierden en Reggewoon willen woningzoekenden met een beperkte slaagkans binnen het systeem van Woninghuren (www.woninghuren.nl) een beter perspectief bieden. Hiervoor zijn partijen eind 2025 een pilot gestart, waarbij Reggewoon circa vijf woningen toewijst via een nader te bepalen verdelingsmethode die bijdraagt aan dit doel. Reggewoon selecteert de woningen die voor de pilot worden ingezet. Na afloop van de pilot vindt een gezamenlijke evaluatie plaats om de resultaten te beoordelen en te bepalen of en op welke wijze voortzetting wenselijk is. 8. De gemeente Wierden en Reggewoon streven naar een betere doorstroming op de woningmarkt, met bijzondere aandacht voor het creëren van passend aanbod voor één- en tweepersoonshuishoudens. Reggewoon verkent en monitort de mogelijkheden om binnen de bestaande woningvoorraad en nieuwbouwprojecten woningen vrij te spelen of te ontwikkelen die aansluiten bij de woonbehoefte van deze doelgroep. 9. In het kader van het stimuleren van langer zelfstandig thuis wonen en het anticiperen op de volgende levensfase heeft de SHWE behoefte aan meer inzicht in de mogelijkheden die de Wet maatschappelijke ondersteuning (Wmo) biedt aan huurders. De gemeente Wierden en Reggewoon organiseren gezamenlijk een informatiemoment voor huurders, waarin wordt toegelicht welke ondersteuning mogelijk is. 10. Gemeente Wierden realiseert 2 nieuwe woonwagenstandplaatsen, Reggewoon gaat deze standplaatsen verhuren en houdt in haar begroting rekening met de realisatie van 2 huurwoonwagens. De afspraken hierover tussen gemeente en Reggewoon worden formeel vastgelegd en volgen het gemeentelijke standplaatsen- en woonwagenbeleid (2021), de Leidende principes woonwagen en standplaatsen beleid van Reggewoon (2023) en de specifieke locatie afspraken tussen Gemeente Wierden en Reggewoon.

Toekomstbestendig wonen en woningen	1. Partijen spreken af drie keer per jaar overleg te voeren over de voortgang en kansen binnen de thema's toekomstbestendig wonen en circulariteit. In ieder geval worden de onderstaande prestatie afspraken besproken. De gemeente Wierden en Reggewoon spreken af intensiever samen te werken aan deze thema's en deze samen verder uit te werken. 2. In de toekomst gaat Reggewoon 'Het Nieuwe Normaal' als richtlijn gebruiken bij nieuwbouw. Bij onderhoud van de bestaande woningvoorraad zet Reggewoon op kleine schaal in op duurzaam en biobased materiaalgebruik. 3. In 2026 worden voor de nieuwbouw van de 13 woningen in Zuidbroek biobased materialen gebruikt. 4. Gemeente Wierden implementeert haar actieprogramma circulaire samenleving en daarbij wordt Reggewoon betrokken. Partijen volgen de resultaten van de pilot bronnetwerk (bodemlus/koude-warmtenet) bij het appartementencomplex aan het Spinnewiel. Zodra 70% van de bewoners akkoord is gegaan (conform de wettelijke verplichting) starten zij met de aanleg/uitvoering van een bronnetwerk bij appartementencomplex De Holtinck. Reggewoon informeert de gemeente over de voortgang. 5. Gemeente en Reggewoon zijn actief met elkaar in gesprek over het gemeentelijke warmteprogramma. Ook in 2026 krijgen deze gesprekken een vervolg waarbij de strategische warmteplannen van beide organisaties worden besproken. Specifiek voor Wierden-centrum vinden in 2026 verdiepende gesprekken plaats over het warmteprogramma, onder regie van de gemeente. 6. Het opheffen van de landelijke salderingsregeling zonnepanelen heeft effecten voor alle inwoners in de gemeente Wierden. Deze effecten zijn afhankelijk van het individueel afgesloten energiecontract waarvoor een huurder/inwoner zelf verantwoordelijk is. Reggewoon informeert huurders hierover en zoekt hierin de samenwerking met de SHWE. De gemeente gaat hierover ook informatie delen met haar inwoners en stemt dit af met de energiecoaches en het energieloket. 7. Het blijft belangrijk om voor onze inwoners aangename en groene woonomgevingen te creëren ('groene stip op de horizon'). We zetten ons gezamenlijk in voor het benutten van kansen voor natuurinclusief bouwen. 8. Overeenkomstig het op te stellen Soortenmanagementplan (SMP) van de gemeente Wierden worden bij nieuw- en verbouwplannen verblijfsplaatsen en kraamlocaties voor vleermuizen, gierzwaluwen en huismussen gerealiseerd. De gemeente Wierden en Reggewoon stellen haar nieuwe en bestaande woningen en andere gebouwen beschikbaar voor het realiseren van voorzieningen voor bovenstaande dieren. De precieze plekken en het aantal en type voorzieningen wordt nader bepaald op basis van het SMP, rekening houdend met de geschiktheid van de woning en de bereidheid tot medewerking van de huurder. 9. De gemeente Wierden verkent mogelijkheden voor drinkwaterbesparing per huishouden en betrekt Reggewoon actief bij deze verkenning, zodat opgedane inzichten kunnen worden benut binnen de bestaande woningvoorraad en toekomstige woningbouwprojecten. 10. Reggewoon heeft de klimaateffecten voor haar woningvoorraad in beeld gebracht op basis van de nationale klimaatdata. Hierdoor is inzichtelijk hoeveel woningen een klimaat-risico hebben. Op basis van deze analyse bepaalt Reggewoon haar inzet. Reggewoon informeert in 2026 de gemeente Wierden hierover. 11. Partijen erkennen dat hittestress en wateroverlast in de gebouwde omgeving aandacht behoeft. Bij nieuwbouwplannen besteden partijen bij planvorming aandacht aan de landelijke maatlat. 12. In 2026 gaan gemeente, Reggewoon en SHWE op excursie naar een circulair project van een collega-corporatie om inspiratie en kennis op te doen.

Leefbaarheid: Leefkwaliteit & omgevings-kwaliteit	1. In 2025 zijn we gestart met Buurtbemiddeling waarin naast de gemeente ook Reggewoon participeert. Komend jaar wordt het effect van Buurtbemiddeling geëvalueerd. 2. In het komende jaar en in 2027 worden twee wijkschouwen georganiseerd door de gemeente Wierden waarvoor SHWE en Reggewoon worden uitgenodigd. 3. Partijen zoeken actief de samenwerking op daar waar het gaat om activiteiten die leiden tot ontmoeting tussen de inwoners. Te denken valt aan activiteiten ten behoeve van vermindering hittestress ("achter de kavels") zoals vergroening van de voortuinen in Wierden West. Kenmerken zijn kleinschaligheid, samen met inwoners/participatie, zichtbaar en resultaatgericht. 4. De gemeente Wierden deelt haar visie op de inrichting en het beheer van de openbare ruimte in bestaande wijken met de SHWE. Partijen verkennen gezamenlijk mogelijkheden om huurders en bewoners te betrekken bij het netjes en verzorgd houden van de directe woonomgeving.

Bijlage 1:

Activiteitenoverzicht Reggewoon 2026

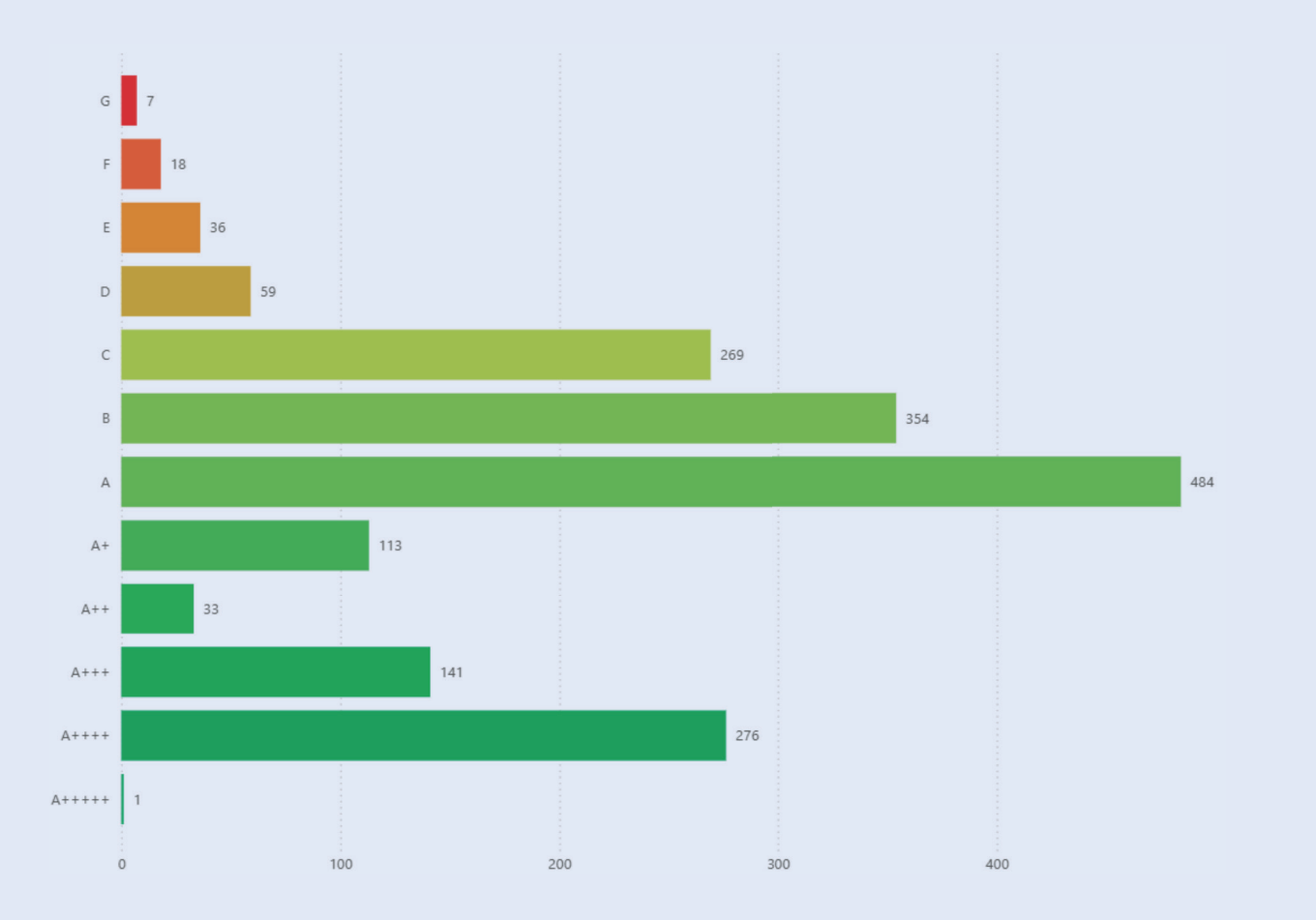
NIEUWBOUW	Gereed 2020-2025	Start uitvoering 2026	Jaar van uitvoering nog niet bekend, aantallen opgenomen in begroting t/m 2040	Eengezinswoning	Grond-gebonden levens-loopbestendige woningen	Appartement
Jan Jansweg	8				8	
Kruissteenweg	56			23	23	10
Snoekweg	25				25	
Zuidbroek	30			8	6	16
De Berghorst 2	26		15	6	5	15
De Klomphof	42				12	30
Woonwagen(s) bestaande locatie	2					
Woonwagen(s) nieuwe locatie		2				
Zuidbroek (fase 5)		13				
Wilhelminastraat (in onderzoek)			18			18
Berghorst 3 (in onderzoek)			35			
Hoge Hexel (nog geen locatie, aantal is onzeker)			8			
Herstructurering gaat in onderzoek			6			
Klumpershoek (in onderzoek)			125			
Modulaire woningen			25			
Totaal	189	15	217	37	92	89

GROOT ONDERHOUD EN/OF VERDUURZAMING		START JAAR VAN START UITVOERING
	KERN	2026
Diverse complexen	Wierden	67

WIERDEN	REGULIERE HUURWONINGEN EXCLUSIEF ZORG	
	AANTAL 01-01-2024	AANTAL 01-01-2025
Woningtype DAEB	1614	1693
Woningtype Niet-DAEB	44	44

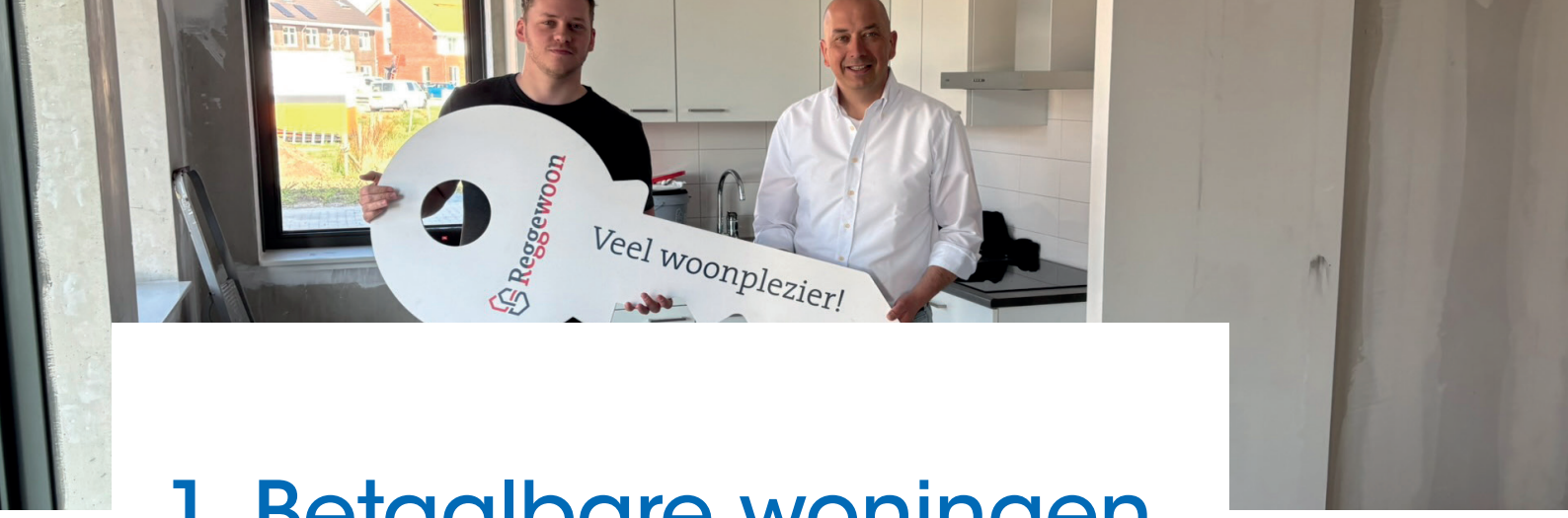
Bron: portefeuillestrategie[1] , peildatum december 2024

Energielabels peildatum 1 oktober 2025 inclusief woon- en zorgcomplexen



Bijlage 2: Meerjarige afspraken tussen partijen

De benoemde concrete afspraken voor 2026 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.



1. 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 doelgroep.
Meerjaren afspraken 2026-2029	• Partijen zetten zich in voor betaalbaarheid: denk hierbij bij nieuwbouw aan afstemming over kavelgroottes, eisen vanuit beeldkwaliteit, 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. In 2026 heeft een klein aantal sociale huurwoningen een dergelijk label tenzij er sprake is van een sloop-nieuwbouwproject, een onderhoud/verduurzamingsproject of dat de huurder geen medewerking verleent..
Bestaande reguliere afspraken	**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. • 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. • 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.

2. Beschikbaarheid van 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	Reggewoon en gemeente voeren gebiedsgerichte gesprekken bij nieuwe woningbouw-ontwikkelingen in uitbreidingsgebieden, waarbij gedifferentieerde wijken ons uitgangpunt zijn.
Meerjaren afspraken 2026-2029	• 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 • 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. Deze doelstelling is opgenomen in de concept Wet versterking regie volkshuisvesting en daarop vooruitlopend opgenomen in de Actualisatie Woondeal Twente 2025 t/m 2030. • 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. • 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) blijven gehandhaafd • 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". 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. Na de huurders volgen de starters uit de gemeentelijke kernen. • 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 2026). Dit houdt in dat Reggewoon minimaal 85% van de beschikbare woningen toewijst aan de doelgroep. De 15% kan ruimte geven aan o.a.1-persoonshuishoudens met middeninkomen en ouderen met vermogen. In 2026 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; ook het gebruik van circulaire bouwmaterialen worden toegepast bij nieuwbouwprojecten. • Reggewoon informeert SHWE en gemeente over de mate waarin de markt voor sociale huurwoningen ontspannen of juist gespannen is. • Gemeente en Reggewoon overleggen minimaal 3 keer per jaar over de bestaande en toekomstige woningvoorraad op strategisch niveau in het Vastgoedoverleg. • 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.

3. 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 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.
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 2026 - 2029	• 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 (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 deze doelgroepen. • Reggewoon 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). Reggewoon ziet statushouders als haar doelgroep en wil de gemeente als de wettelijke eindverantwoordelijke hierbij helpen. Reggewoon wijst een deel van haar beschikbare woningen onder de tweede aftoppingsgrens 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 2026 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. • Woonwagen- en standplaatsenbeleid gemeente Wierden maart 2021 en de notitie leidende principes beleid woonwagens en standplaatsen 2023 van Reggewoon. • Maatschappelijke Agenda Gemeente Wierden 2022-2026.

4. 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. We volgen de marktontwikkelingen op dit gebied. Reggewoon werkt aan kwalitatief hoogwaardige woningen. Het meerjarenonderhoudsprogramma gaat uit van een hoogwaardig basiskwaliteitsniveau, waarbij bewezen technieken en materialen worden ingezet. Daarnaast streeft Reggewoon naar een energieneutrale woningvoorraad. De eerdere ambitie om dit in 2040 te realiseren wordt in het nieuwe koersplan niet overgenomen. De 'one step'-strategie is vervangen door een 'two step'-aanpak, waarmee de transitie naar een gasloze woningvoorraad in 2050 gefaseerd wordt uitgevoerd.
Meerjaren afspraken 2026-2029, bijgewerkt naar de situatie per oktober 2025	Klimaatadaptatie (beperken van wateroverlast en hittestress) wordt voor ons een steeds belangrijker aspect. Ook een lagere ecologische voetafdruk en 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.
Bestaande reguliere afspraken bijgewerkt naar de situatie per oktober 2025	**Duurzaamheid van woningen** PV-panelen worden geplaatst bij complexmatige verduurzaming. Vanuit het Rijk is aangegeven dat per 1 januari 2027 de saldering stopt. De vraag naar plaatsing van individuele PV-panelen is stilgevallen door het wegvallen van de deze regeling. • In 2050 moeten alle koop- en huurwoningen van het gas af. Vanuit wet- en regelgeving wordt nieuwbouw aardgasloos uitgevoerd. Bij groot onderhoud hanteert Reggewoon een two steps strategie. Dit betekent dat de woning op een later tijdstip gasloos wordt gemaakt. • 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 koken mogelijk te maken. • Als bij groot onderhoud een woning "gasloos" wordt gemaakt, dan wordt de aansluiting van 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 2026 - 2029. • Transitievisie Warmte 2022.

5. 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 sociale woningmarkt	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 2026-2029	• 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.
Bestaande reguliere afspraken	**Leefkwaliteit: aandacht voor de relaties/omgang van de bewoners onderling** • 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 à 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 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 monitoren en door onze jaaragenda.

Partijen zijn enthousiast over de wijze van samenwerking die we de afgelopen jaren met elkaar ontwikkeld hebben. Voor 2026 en 2027 continueren we deze werkwijze. Concreet werken we op de volgende manier samen:

- Minimaal twee keer per jaar overleggen we in een driepartijenoverleg 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

Met de volgende basisregels houden we onze samenwerking open, transparant en toekomstgericht:

- We informeren elkaar tijdig en open over relevante ontwikkelingen.
- Monitoring kan leiden tot herziening van afspraken; nieuwe afspraken worden opnieuw ondertekend. De kerngroep monitort elk kwartaal en informeert zo nodig de bestuurders.
- Wij handelen conform de wet- en regelgeving rondom prestatieafspraken zoals vastgelegd in de Woningwet 2015. We monitoren en evalueren de voortgang, en Reggewoon brengt vóór 1 juli een bod uit op de Lokale Woonagenda 2022-2026, tenzij anders afgesproken. Dit bod omvat ook de financiële positie en de naleving van de WSW-normen.
- We bespreken jaarlijks het volkshuisvestelijk jaarverslag van Reggewoon om trends en ontwikkelingen te duiden.
- We organiseren minimaal twee keer per jaar een driepartijenoverleg tussen bestuurders en de kerngroep.
- SHWE organiseert jaarlijks een themabijeenkomst voor huurders.
- We houden gezamenlijke themabijeenkomsten rond actuele onderwerpen.
- Jaarlijks vindt een gesprek met de gemeenteraad plaats. In 2026 zal extra aandacht besteed worden aan kennismaking met de nieuwe gemeenteraad van de gemeente Wierden.
- Samenwerking verbreden we door ook in de keten (zorg, duurzaamheid, provincie en marktpartijen) de link te leggen met deze prestatieafspraken.