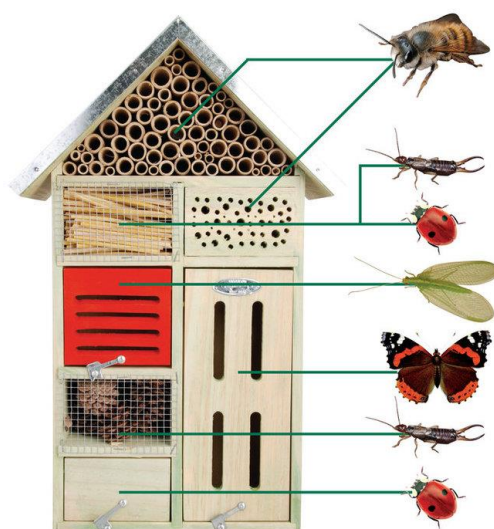


Prestatieafspraken 2021

Gemeente Wierden, Reggewoon en Stichting Huurdersbelang Wierden Enter

18 November 2020



1 Inleiding

In december 2019 werden de eerste prestatieafspraken tussen de gemeente Wierden, Stichting Reggewoon en de huurdersorganisatie SHWE getekend.

In 2020 hebben we regelmatig met elkaar gesproken over deze prestatieafspraken. We hebben met elkaar belangrijke thema's verkend waaruit nieuwe afspraken zijn voortgekomen. Er zijn ook bestaande afspraken die in 2020 niet zijn gerealiseerd, met name als gevolg van de Covid-19 maatregelen, en deze nemen we mee naar 2021. En natuurlijk zijn er ook "gewoon" afspraken afgerond.

Met elkaar hebben we de nieuwe prestatieafspraken vormgegeven: De lange termijn ambities zijn onveranderd gebleven en daar waar nodig, hebben we bij de acties een toelichting gegeven. Dit jaar zijn vooral de afspraken opgenomen waarvoor we extra inzet willen plegen. Werkzaamheden die tot ons dagelijks werk horen, de reguliere activiteiten, hebben we dit jaar niet opgenomen. De onderleggers van deze afspraken zijn terug te vinden in de bijlage.

Samen bespraken we dat partijen komend jaar inzetten op betaalbaarheid & beschikbaarheid, dat extra aandacht aan specifieke doelgroepen wordt gegeven zoals (jonge) starters op de woningmarkt én dat we werken aan de realisatie van (vervangende) nieuwbouw in de sociale woningvoorraad. Ook de duurzaamheidsopgave voor de bestaande woningen vraagt onze gezamenlijke aandacht en inzet. Zó leveren we komend jaar als partijen een bijdrage aan het prettig wonen en leven in de gemeente Wierden!

Ondanks de beperkingen van digitale vergaderen zijn we erin geslaagd om met elkaar deze voorliggende prestatieafspraken te maken. We zijn er blij mee en wensen u veel leesplezier!

2 Volkshuisvestelijke prioriteiten

2.1 Betaalbaarheid en beschikbaarheid voor de doelgroep

Gezamenlijke ambitie:

Reggewoon, SHWE en gemeente spannen zich in om de betaalbaarheid en beschikbaarheid van de sociale woningvoorraad te borgen volgens de uitgangspunten zoals opgenomen in de Lokale Woonagenda 2018-2022.

Wij vinden het belangrijk dat ieder huishouden in principe een betaalbare woning kan vinden. Een gericht huurprijsbeleid zorgt er voor dat zowel de nieuwbouw als de bestaande voorraad beschikbaar en betaalbaar is en blijft voor de doelgroep¹.

We zetten ons in voor een gematigde ontwikkeling van huurprijzen en woonlasten en ambiëren een vangnet voor mensen met huurachterstand of betalingsproblemen.

Partijen stemmen het aanbod af op de (toekomstige) behoefte, zowel kwantitatief als kwalitatief. Op basis van het woningmarktonderzoek 2017 en de actualisatie Woningmarktonderzoek 2019 is de omvang van de huidige sociale huurvoorraad van ca. 1.600 sociale huurwoningen in de gemeente Wierden in balans.

Prestatieafspraken		
Nr.	Afspraak	Trekker
2021		
2.1.1	Gemeente, Reggewoon en andere partijen evalueren de samenwerking binnen het sociaal domein en waar nodig wordt de samenwerking geïntensiveerd en verbeterd.	<u>Gemeente/ Reggewoon</u>
2.1.2	We organiseren een themabijeenkomst over het "sociaal domein" met als belangrijkste doel elkaar bij te praten.	<u>Gemeente/ Reggewoon /SHWE</u>
2.1.3	Vanaf 1 januari 2021 heeft de gemeente Wierden een eigen regisseur schuldhulpverlening in het verlengde van het Twentse project vroegsignalering, waarin 150 Twentse organisaties participeren (naast gemeenten, corporaties, energieleveranciers, Menzis, stadsbank Oost Nederland etc.). In 2021 zullen we als partijen deze samenwerking evalueren en onderzoeken we als Reggewoon en de gemeente of de voorzieningenwijzer hierin van toegevoegde waarde is voor de inwoners van de gemeente Wierden.	<u>Gemeente/ Reggewoon</u>
2.1.4	Gemeente en Reggewoon gaan in gesprek over de leidende principe notitie van Reggewoon om te komen tot concrete afspraken. Op grond van deze notitie is Reggewoon bereid om maatwerk te leveren aan huurders voor die situaties waarin het een huurder niet lukt de huur te betalen. Om maatwerk ook echt maatwerk te laten zijn wil Reggewoon n.l. graag werken via een aantal leidende principes. Deze zullen met de gemeente besproken worden.	<u>Gemeente/ Reggewoon</u>
2.1.5	In 2021 gaan partijen samen onderzoeken hoe ze meer inzicht in de woonlasten en betaalbaarheid van de doelgroep kunnen krijgen. Ook het risico op energiearmoede gaan we verkennen met elkaar. Het gaat hierbij om de uitholling van het besteedbaar inkomen door hoge of stijgende energielasten voor onze inwoners.	<u>SHWE/ Gemeente/ Reggewoon</u>
2.1.6	Reggewoon neemt diverse duurzaamheidsmaatregelen zonder de rekening bij de zittende huurder neer te leggen. Om dit kunnen blijven doen streeft Reggewoon naar zo laag mogelijke kosten.	<u>Reggewoon /Gemeente</u>
2.1.7	Met elkaar scherpen we de definitie over starters op de woningmarkt aan, welke woonproducten we voor hen in onze gemeente ter beschikking stellen (op korte en	<u>Gemeente/ Reggewoon</u>

¹ Huishoudens met een inkomen tot € 39.055,- prijspeil 1 januari 2020

	langere termijn) en creëren hierover bewustwording. Een en ander ingegeven vanuit de uitkomsten van het woningbehoefteonderzoek onder (jonge) starters in 2020.	/SHWE
2.1.8	Het monitoren van de druk op de sociale woningmarkt is belangrijk. Op dit moment ervaren we geen druk in de gemeente Wierden. Reggewoon informeert SHWE en gemeente over de mate waarin de markt voor sociale huurwoningen ontspannen of juist gespannen is. Partijen gebruiken 2021 om aan dit onderwerp verder invulling te geven. We bepalen onder andere wat een redelijke termijn is om een woning te vinden voor actief woningzoekenden zonder specifieke woonwensen of specifieke, nader te bepalen doelgroepen.	Gemeente/ <u>Reggewoon</u> /SHWE
2.1.9	In 2021 wordt opnieuw een woningmarktonderzoek uitgevoerd naar de kwalitatieve en kwantitatieve behoeften in de (sociale) woningvoorraad in de verschillende kernen. Speciale aandacht zal gaan naar onder andere middenhuur en (jonge) starters op de woningmarkt. De gemeente en Reggewoon verdelen de kosten evenredig. In een themabijeenkomst worden de uitkomsten en de gevolgen voor de toekomstige woningvoorraad besproken. Zie ook punt 3.1.1.	<u>Gemeente/</u> Reggewoon /SHWE

2.2 Huisvesting urgente doelgroepen

Gezamenlijke ambitie

Mensen worden in Wierden niet aan hun lot overgelaten. Op basis van de Lokale Woonagenda 2018-2022 zijn wij als partijen mede verantwoordelijk voor de huisvesting van mensen met een ondersteuningsbehoefte wanneer zij hier niet zelf in kunnen voorzien. Iedereen heeft in zijn of haar leven recht op een eigen plek, op passende huisvesting in de eigen gemeente om in eigen tempo en met de juiste begeleiding te kunnen terugkeren in de maatschappij.

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 hebben een bijzondere positie op de woningmarkt.

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. Zorg en begeleiding zijn een verantwoordelijkheid van de lokale instellingen voor zorg en welzijn.

Prestatieafspraken		
Nr.	Afspraak	Trekker
2021		
2.2.1	In 2021 evalueren we de in 2020 gemaakte afspraken rondom het huisvesten van statushouders tussen gemeente en Reggewoon om de taakstelling voor het huisvesten van deze doelgroep in de gemeente Wierden te realiseren. We verwachten dat het aantal te huisvesten statushouders in 2021 flink toeneemt.	Gemeente/ <u>Reggewoon</u> /SHWE
2.2.2	Ingegeven vanuit de Monitor Gezond Wonen uit 2020 is Reggewoon bereid om met zorgorganisaties over de toekomstige woonruimtetoewijzing voor De Klomphof afspraken te maken.	Reggewoon
2.2.3	De gemeente geeft aan hoe zij beschermd wonen en maatschappelijke opvang gaat inregelen, ingegeven vanuit de op komst zijnde beleidswijziging (doordecentralisatie beschermd wonen per 1 januari 2022). Speciale aandacht is er voor de zachte landing in de wijk.	Gemeente/ Reggewoon
2.2.4	In 2021 spreken Reggewoon en gemeente over de concrete uitvoering van het standplaatsen- en woonwagengebeleid. Hierbij hebben we aandacht voor	Gemeente/ Reggewoon

	gezamenlijke communicatie en afstemming over de toewijzing.	
--	---	--

2.3 Wonen met zorg en ouderenhuisvesting

Gezamenlijke ambitie

We streven in Wierden naar een inclusieve samenleving: iedereen doet mee. 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.

Partijen werken aan de realisatie van specifieke huisvestingsvraagstukken voor deze doelgroep en zetten zich in voor een dementievriendelijke woning en woonomgeving.

Prestatieafspraken		
Nr.	Afspraak	Trekker
2021		
2.3.1	Vanuit het project 'Lang zult u wonen' worden maandelijks twee inwoners van de gemeente Wierden bezocht, waarbij hun huisvesting centraal staat: blijven wonen of verhuizen? Reggewoon en gemeente Wierden hebben hiervoor samen een plan van aanpak opgesteld en verdelen de bezoeken aan huiseigenaren en huurders. ²	<u>Gemeente/</u> <u>Reggewoon</u>
2.3.2	De SHWE brengt het thema langer zelfstandig thuis wonen in passende/ alternatieve woning bij achterban onder aandacht.	SHWE
2.3.3	Eind 2020 heeft Reggewoon inzichtelijk hoe toegankelijk de verschillende complexen zijn voor (ouder wordende) ouderen en wat mogelijk nodig is inwoners lang(er) zelfstandig thuis te laten wonen. In 2021 gaan we hierover het gesprek met elkaar aan. In het verlengde hiervan verkennen we het begrip inclusie in 2021 en wat we daaraan zouden kunnen bijdragen.	<u>Reggewoon/</u> <u>Gemeente</u>
2.3.4	Partijen gaan met elkaar in gesprek om oplossingen te bedenken voor mensen die fysiek vastlopen in de huidige woning: Wanneer is verhuizing naar een levensloopgeschikte woning een goede oplossing? Welke doorstroommogelijkheden zijn er binnen de gemeente? Deze afspraak ligt in het verlengde van afspraak 2.3.4.	<u>Reggewoon/</u> <u>Gemeente/</u> SHWE
2.3.5	Voor inwoners van de gemeente Wierden ontwikkelt de gemeente een digitale kaart (de zgn. sociale kaart) met de mogelijkheden voor hulp en ondersteuning en het langer zelfstandig thuis wonen in het zgn. voorliggende veld voor haar inwoners. Verschillende partijen vanuit het voorliggend veld en Reggewoon worden hierbij betrokken.	Gemeente
2.3.6	Reggewoon ontwikkelt de locatie aan de Wilhelminastraat voor mensen met een somatische aandoening. Zie punt 3.1.6.	Reggewoon
2.3.7	In 2021 gaat de gemeente één integrale Maatschappelijke Agenda opstellen voor het hele sociaal domein. Samen met de maatschappelijke partners binnen het sociaal domein, op het gebied van wonen, welzijn, zorg, werk en inkomen, (passend) onderwijs, jeugd of het gezin gaan we de maatschappelijke opgaven bepalen. Hiervoor levert ook Reggewoon input. Dit geldt tevens voor de zeven thema's: <ol style="list-style-type: none"> 1. Dementie (trekker Stichting Evenmens (mantelzorgstichting)) 2. Eenzaamheid (trekker Stichting De Welle (welzijnsstichting)) 3. Scheidingen (trekker AMW (maatschappelijk werk)) 4. Personen met onbegrepen gedrag (trekker MEE) 5. Verslaving Jeugd (trekker Tactus) 	<u>Gemeente/</u> <u>Reggewoon</u>

² Als gevolg van de Covid-19 maatregelen schuift deze prestatieafspraken uit 2020 door naar 2021.

6.	Armoede en Schulden (trekker Reggewoon)	
7.	Autisme (trekker MEE)	

2.4 Kwaliteit en energiezuinigheid

Gezamenlijke ambitie:

Als partijen zetten we ons in op het verminderen van het energieverbruik van huurders. Ook zetten we in op levensloopgeschikte en toekomstbestendige woningen zonder dat dit ten koste gaat van de betaalbaarheid. Reggewoon werkt aan kwalitatief goede woningen in vitale, leefbare complexen en buurten. Het meerjarig onderhoudsprogramma van Reggewoon gaat uit van een relatief hoogwaardig basiskwaliteitsniveau. Dit biedt wooncomfort aan de huurders en draagt op de schaal van Wierden bij aan de leefbaarheid van wijken en buurten.

Als bijlage bij deze prestatieafspraken is een overzicht opgenomen van de nieuwbouw- en groot onderhoudsplannen waar Reggewoon aan werkt.

Prestatieafspraken		
Nr.	Afspraak	Trekker
2021		
2.4.1	Op individuele aanvraag plaatst Reggewoon in de gemeenten 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.	<u>Reggewoon/</u> <u>SHWE/</u> Gemeente
2.4.2	Reggewoon en SHWE onderzoeken wat zij kunnen doen in de communicatie rondom het thema “energieverbruik”. Ook stimuleert Reggewoon waterbewuste tuinen aan haar bewoners. SHWE organiseert een bijeenkomst met haar achterban over dit thema.	<u>Reggewoon/</u> <u>SHWE</u>
2.4.3	Uiterlijk 31 december 2021 heeft de gemeente Wierden een door de raad goedgekeurde warmte transitievisie voor de daaropvolgende jaren gereed. De concept planning van de wijkaanpak transitievisie warmte wordt op de onderhoudsplanning van Reggewoon gelegd.	<u>Gemeente/</u> Reggewoon
2.4.4	Partijen verkennen in 2021 het thema “klimaatadaptatie” in een zgn. themabijeenkomst. We zoeken uit wat we daarin kunnen betekenen voor de inwoners van de gemeente Wierden, zowel op individueel als buurt/wijkniveau.	<u>Gemeente/</u> Reggewoon/ SHWE
2.4.5	De gemeente, Cogas en Reggewoon onderzoeken in de wijk Wierden Oost onder de naam “Plan Oost” de haalbaarheid van alternatief gas op bestaand gasnet en de wijze waarop in die wijk omgegaan zal worden met klimaatadaptatie. Dit moet in 2021 leiden tot een plan van aanpak voor deze wijk.	<u>Gemeente/</u> Reggewoon
2.4.6	Partijen stemmen af op welke manier de nieuwe duurzaamheidsadviseur van Reggewoon door en voor de gemeente Wierden kan worden ingezet.	<u>Reggewoon/</u> Gemeente
2.4.7	Om de energielasten van huurders te verlagen worden woningen met een laag energielabel de komende jaren geïsoleerd. Het gaat in 2021 om 185 woningen.	Reggewoon
2.4.8	Reggewoon stelt een gebiedsvisie op voor de gebieden waarin zij werkzaam zijn. De gemeente Wierden is door Reggewoon in vier gebieden onderverdeeld. Na realisatie worden de visie besproken met betrokken partijen. Tevens wordt inzichtelijk gemaakt hoe de gebiedsindeling van Reggewoon en de gemeentelijke wijkindeling zich tot elkaar verhouden.	Gemeente/ <u>Reggewoon/</u> SHWE
2.4.9	In 2050 moeten alle koop- en huurwoningen van het gas af. Vanuit wet- en	Reggewoon

	regelgeving wordt nieuwbouw aardgasloos uitgevoerd. Renovatie voert Reggewoon nu ook al zoveel mogelijk aardgasloos uit.	
2.4.10	Bij de ontwikkeling van nieuwbouw werken de gemeente en Reggewoon aan biodiversiteit in de wijk en wordt samen bekeken hoe zij de nieuw te ontwikkelen wijken op dit gebied kunnen versterken.	<u>Gemeente/</u> <u>Reggewoon</u>
2.4.11	In 2021 voert Reggewoon onderstaande groot onderhoud-verduurzamingsprojecten uit. In totaal gaat het om 102 woningen. Enter 11 woningen Voormors complex 10401 Enter 19 woningen Erve Roerinck complex 10408 Wierden 44 woningen Marjoleinlaan complex 10144 Wierden 28 woningen Acacialaan complex 10163	Reggewoon
2.4.12	Reggewoon neemt in 2021 onderstaande projecten in voorbereiding voor 2022: Wierden 28 woningen De Klomphof complex 10182 Wierden 34 woningen Aadorpsweg en Laurierhof complex 10147	Reggewoon

3 Vastgoed en leefbaarheid

Gezamenlijke ambitie

Een woningmarkt in balans biedt voor alle doelgroepen een passend woningaanbod voor instroom en doorstroom. Het gaat hierbij de komende jaren niet alleen om kwantiteit, maar vooral ook om de kwaliteit van de woningen in de gemeente Wierden. We focussen niet alleen op nieuwbouw, ook een toekomstbestendige bestaande woningvoorraad is belangrijk. We streven naar diversiteit in wijken en buurten.

3.1 Nieuwbouw

Gezamenlijke ambitie

Reggewoon, SHWE en gemeente hebben als doel het realiseren van kwalitatief duurzame, levensloopgeschikte sociale huurwoningen. Sociale huurwoningen waarvan in nauw overleg met de betrokken huurders de uiterste noodzaak van sloop is aangetoond, worden vervangen door nieuwbouw. Nieuwbouwwoningen van Reggewoon worden in hoofdzaak gebouwd als levensloopgeschikte woning en voldoen aan Woonkeur. Hierbij wordt ingespeeld op de behoeften in de verschillende kernen en wijken. Om doorstroming in de sociale huurvoorraad te bevorderen worden deze nieuwbouwwoningen grotendeels aan zittende huurders van Reggewoon toegewezen.

Prestatieafspraken		
Nr.	Afspraak	Trekker
2021		
3.1.1	In 2021 wordt opnieuw een woningmarktonderzoek uitgevoerd naar de kwalitatieve en kwantitatieve behoeften in de (sociale) woningvoorraad in de verschillende kernen. Speciale aandacht zal gaan naar onder andere middenhuur en (jonge) starters op de woningmarkt. De gemeente en Reggewoon verdelen de kosten evenredig. In een themabijeenkomst worden de uitkomsten en de gevolgen voor de toekomstige woningvoorraad besproken. Zie ook punt 2.1.9.	<u>Gemeente/</u> <u>Reggewoon/</u> <u>SHWE</u>
3.1.2	De gemeente Wierden stelt voor nieuwbouwplannen een herijkt afwegingskader op.	Gemeente
3.1.3	De gemeente en Reggewoon maken in 2021 de plannen concreet voor nieuwbouw in Enter (De Berghorst 2), Wierden (Zuidbroek) en Hoge Hexel (Kleen Esch)	<u>Gemeente/</u> <u>Reggewoon</u>
3.1.4	Voor locatie De Klomphof start in 2021 de gemeentelijk procedure bestemmingsplan en maakt de gemeente de grond bouwrijp. Reggewoon gaat over tot aanbesteding en aanvragen omgevingsvergunning en verwacht begin 2022 van start te gaan met fase 2. Het gaat om de nieuwbouw van 12 levensloopgeschikte patiowoningen en 30 appartementen. In fase 3 worden 28 appartementen gerenoveerd.	<u>Gemeente/</u> <u>Reggewoon</u>
3.1.5	Begin 2021 start het herstructureringsproject aan de 1 ^e Esweg en Kruissteenweg: Eengezinswoningen uit de jaren 50 worden vervangen door duurzame woningen waarbij Reggewoon diversiteit aan woningtypes vooropstelt. <ul style="list-style-type: none"> • Fase 1 uitvoering in 2021 Sloop: 10 woningen 1e Esweg Nieuwbouw: 4 eengezinswoningen en 6 levensloopgeschikte woningen • Fase 2 uitvoering in 2022 Sloop: 22 woningen Kruissteenweg Nieuwbouw: 8 eengezinswoningen, 10 levensloopgeschikte woningen en 1 aangepaste woning 	Reggewoon

	Fase 3 uitvoering in 2023 Sloop: 20 woningen Nieuwbouw: 10 eengezinswoningen, 7 levensloopgeschikte woningen en 10 appartementen	
3.1.6	Locatie Wilhelminastraat: Reggewoon voert overleg met Carint Reggeland over de realisatie van 24 appartementen. Deze zullen door Carint Reggeland gehuurd worden en voor somatische zorg ingezet worden. Deze locatie kent een maatschappelijke bestemming (start uitvoering 2021). Zie ook 2.3.7.	Reggewoon
3.1.7	Reggewoon en gemeente voeren in het voortraject van nieuwe ontwikkelingen gebiedsgericht gesprekken waarbij het volgende kader geldt: <ul style="list-style-type: none"> • 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 en doen zij dit bij voorkeur levensloopgeschikt, maar vinden 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. 	<u>Gemeente/</u> <u>Reggewoon</u>
3.1.8	Voor de bepaling van grondprijzen voor de realisatie van nieuwbouw maken de gemeente en Reggewoon zgn. kaderafspraken.	<u>Gemeente/</u> <u>Reggewoon</u>

3.2 Verkoop, aankoop en liberaliseren van huurwoningen

Gezamenlijke ambitie:

Reggewoon, SHWE, en gemeente spannen zich in voor een evenwichtige woningvoorraad in de sociale huursector. 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”.

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.

Prestatieafspraken		
Nr.	Afspraak	Trekker
2021		
3.2.1	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.	Reggewoon
3.2.2	Volgend aan het opstellen van gebiedsvisies gaat een verkoopvijver opstellen. Deze wordt gedeeld met gemeente en SHWE.	Reggewoon
3.2.3	In het kader van differentiatie in buurten en wijken onderzoeken we samen met de gemeente de behoefte aan middenhuur (€ 737 - € 950) en geven hier waar nodig	<u>Gemeente/</u> <u>Reggewoon/</u>

	invulling aan. Samen met de gemeente kijken we naar het huidige aanbod en de behoefte op de korte termijn, we beoordelen op basis van deze uitkomst wat het vervolg is.	SHWE
3.2.4	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	Reggewoon

3.3 Gewenste inzet voor leefbaarheid

Gezamenlijke ambitie

Reggewoon, SHWE en gemeente Wierden werken aan leefbare wijken, buurten en dorpskernen. Uit oogpunt van leefbaarheid zijn deze schoon, heel en veilig. Inwoners zijn in eerste instantie zelf verantwoordelijk voor hun eigen leven en de wijze waarop zij wonen. 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 zien gedifferentieerde wijken als belangrijk middel om de woonkwaliteit te behouden of te verbeteren.

Kwetsbare woonomgevingen (overlast e.d.) hebben onze bijzondere aandacht. De kwaliteit van het wonen staat centraal, waarbij klimaatadaptatie een steeds belangrijker aspect is voor de gemeente Wierden. Partijen werken hierin samen met andere lokale en regionale zorg- en welzijnsorganisaties.

Prestatieafspraken 2021		
Nr.	Afspraak	Trekker
2021		
3.3.1	SHWE organiseert minimaal één themabijeenkomst voor de huurders van Reggewoon in de gemeente Wierden over een actueel thema.	SHWE
3.3.2	SHWE en Reggewoon sluiten aan bij wijschouwen waar Reggewoon woningbezit heeft. We schouwen zowel de fysieke als sociale woonomgeving.	<u>Gemeente/</u> <u>Reggewoon/</u> <u>SHWE</u>
3.3.3.	Reggewoon maakt geen gebruik van de mogelijkheid om meer beschikbaar te stellen dan de standaardnorm van € 131,37 per DAEB-woning (prijspeil 2020). Reggewoon bepaalt waaraan het leefbaarheidsbudget wordt uitgegeven. Input vanuit andere partijen is hierin gewenst. Om hierin mee te kunnen denken geeft Reggewoon aan welke items het budget wordt uitgegeven.	<u>Reggewoon/</u> <u>Gemeente/</u> <u>SHWE</u>
3.3.4	We geven voor alle inwoners van de gemeente Wierden een vervolg aan het uitreiken van de Beste Buur Bokaal. In 2021 evalueren we deze samenwerking.	<u>Reggewoon/</u> <u>Gemeente</u>
3.3.5	Partijen gaan in gesprek over de uitgangspunten van het regionaal Hennepconvenant en het tweede kansbeleid.	<u>Reggewoon/</u> <u>Gemeente</u>

4 Financiën

In deze paragraaf wordt inzicht gegeven in de financiële situatie van Reggewoon. Deze cijfers zijn gebaseerd op de begroting 2020 van Reggewoon.

(bedragen x € 1.000)	2020	2021	2022	2023	2024
KASSTROOM UIT (DES)INVESTERINGSACTIVITEITEN					
<i>Ingaande Kasstromen Materiële Vaste Activa</i>					
Verkoopontvangsten bestaande huur, woon- en niet woongelegenheden	1.765	1.616	1.708	2.368	1.810
*Totaal Ingaande Kasstromen Materiële Vaste Activa	1.765	1.616	1.708	2.368	1.810
<i>Uitgaande Kasstromen Materiële Vaste Activa</i>					
Nieuwbouw huur, woon- en niet woongelegenheden te borgen door WSW	5.826	12.459	13.803	5.971	6.577
Nieuwbouw huur, woon- en niet woongelegenheden t.d.v. de exploitatie	2.295	51	53	54	55
Aankoop woon- en niet woongelegenheden te borgen door WSW	2.900	0	0	0	0
Woningverbetering woon- en niet woongelegenheden te borgen door WSW	15.570	24.039	11.419	9.917	10.165
Sloopuitgaven, woon- en niet woongelegenheden te borgen door WSW	0	118	229	270	126
Externe kosten bij verkoop	45	46	71	72	74
*Totaal Uitgaande Kasstromen Materiële Vaste Activa	26.635	36.714	25.573	16.285	16.997
*Totaal KASSTROOM UIT (DES)INVESTERINGSACTIVITEITEN	-24.871	-35.098	-23.865	-13.917	-15.187

De volgende tabel geeft aan dat voor alle jaren 2020 tot en met 2024 ruimschoots wordt voldaan aan de op dit moment gestelde normen, zodat onze continuïteit voor deze periode gewaarborgd is.

	2020	2021	2022	2023	2024	WSW Norm
Solvabiliteit	59,9	55,1	53,5	54,3	54,2	> 15
Rentedekkings-graad (ICR)	4,8	4,5	4,1	3,4	3,9	> 1,4
Dekkingsratio	19,8	23,2	24,8	25,1	25,2	< 70
Loan to value	35,5	42,1	45,3	46,4	47,2	< 85

5 Monitoring en jaaragenda

In de kaderafspraken is afgesproken dat de gemeente, Reggewoon en SHWE gezamenlijk minimaal twee keer per jaar in een tripartiet overleg over het bod en de prestatieafspraken praten. Eenmaal per kwartaal overlegt het kernteam over de voortgang met betrekking tot de gemaakte afspraken. Het kernteam, bestaande uit afgevaardigden van elke partij, vormt het eerste aanspreekpunt voor het monitoren van de prestatieafspraken. Zij werken in 2021 aan:

- Kwartaal monitor rondom de voortgang van de prestatieafspraken (PA) 2021
- Bod en nieuwe PA2022
- Uitvoering PA2021

Partijen maken zoveel als mogelijk gebruik van bestaande overlegstructuren.




We spreken af dat:

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

In 2020 hebben we via themabijeenkomsten verdiepende gesprekken over een bepaald onderwerp gevoerd. Dit was erg inspirerend en hier willen we ook in 2021 verdere invulling aangeven. Ook de bijeenkomst met de raad in september jl. werd als zinvol ervaren.

Prestatieafspraken 2021		
Nr.	Afspraak	Trekker
Activiteiten 2021		
5.1.1	Om ontwikkelingen op de woningmarkt te volgen en duiden wordt het volkshuisvestelijk jaarverslag 2020 van Reggewoon besproken.	Allen
5.1.2	De kerngroep zal de afspraken per kwartaal monitoren. Indien daar aanleiding toe is, informeren zij de bestuurders van de verschillende partijen.	Allen
5.1.3	Organiseren van minimaal twee tripartiete overleggen	Allen
5.1.4	We organiseren minimaal twee themabijeenkomsten om verdiepend met elkaar in gesprek te gaan over een bepaald onderwerp.	Allen
5.1.5	We gaan minimaal één keer per jaar in gesprek met de raad	Allen
5.1.6	Andere uitdagingen ingegeven vanuit actualiteiten: <ul style="list-style-type: none"> • Volgend op de landelijke Tweede Kamer verkiezingen in het voorjaar van 2021 en het nieuw op te stellen regeerakkoord, gaan we in gesprek over de effecten hiervan op het Wonen in de gemeente Wierden • Wat kunnen we in Wierden bieden op het appèl dat de provincie Overijssel op ons doet om de programmering te versnellen en evt. uit te breiden, ingegeven vanuit de provinciale ambitie? Hebben wij zgn. sleutelprojecten? Hoe kunnen we proactief omgaan met deze kans? • In 2021 worden voorbereidingen getroffen voor de nieuwe Lokale Woonagenda 2022-2026. Hiervoor zullen partijen input leveren. 	Allen
5.1.7	Onze samenwerking staat niet op zichzelf. Ook in de ketensamenwerking met andere partijen uit ons speelveld werken we samen (denk aan Zorgpartijen, duurzaamheidspartners zoals we die voor plan oost kennen, Provincie Overijssel, raad, etc.). Daar waar mogelijk leggen we een link met deze prestatieafspraken en vice versa.	Allen

De prestatieafspraken voor 2021 zijn vastgesteld, en aldus overeengekomen op woensdag 2 december 2020.

<p>Stichting Huurdersbelang Wierden Enter</p> <p>Namens deze, de voorzitter</p> <p><i>de heer M.E. Patawala</i></p>  <p>Stichting Huurdersbelang Wierden-Enter</p>	<p>Stichting Reggewoon</p> <p>Namens deze, de directeur-bestuurder</p> <p><i>de heer J.H. Olde Olthof</i></p>  <p>Reggewoon</p>	<p>Gemeente Wierden</p> <p>Namens deze, de wethouder</p> <p><i>de heer J.H. Coes</i></p>  <p>GEMEENTE WIERDEN</p>
--	---	---

6 Bijlagen

I Reguliere activiteiten

Hieronder staan prestatieafspraken uit 2020 die we bezien als reguliere activiteit. We zien prestatieafspraken als afspraken waarvoor extra inzet nodig is en niet tot onze dagelijkse werkzaamheden behoren.

- Samen met Cimot, 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 2021 zetten we de werkwijze van commissie Huisvesting voort.
- 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 gemeente Wierden heeft een regisserende rol rondom het samenwerken aan huisvesting voor bijzondere (zorg)doelgroepen. In 2021 draagt de gemeente Wierden zorg voor de benodigde (ambulante) begeleiding.
- 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).
- Reggewoon verhoogt in 2021 de huurprijzen gemiddeld inflatievolgend en conform de huursombenadering. Dit in lijn met de richtlijnen die het ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties opstelt.
- Reggewoon continueert de huidige verhuur van de ontmoetingsruimten in Holtinck, Antoniushof en 't Oosterhoes tegen een maatschappelijke huurprijs..

Belangrijke onderleggers voor onze reguliere werkzaamheden zijn:

- Lokale woonagenda 2018-2022, de woonvisie van de gemeente Wierden.
- Kaderafspraken 2018-2022, getekend door Reggewoon, SHWE en gemeente Wierden, voortvloeiend uit de Lokale Woonagenda.
- Vastgelegde afspraken met Cimot tussen gemeente en Reggewoon.
- Beleidskader beschermd wonen Twente 2015. Centrumgemeente Almelo.
- Addendum op regionaal beleidskader (oktober 2019).
- Regioplan Beschermd wonen en Maatschappelijke Opvang 2020-2023 (september 2020).
- Beleid inzake verwerven en afstoten van het vastgoed (Reggewoon 2020).
- Samenwerkingsafspraken Statushouders tussen Reggewoon en Gemeente Wierden (voorjaar 2020).

II Historische ontwikkeling vastgoedportefeuille en huurprijzen

Vastgoedportefeuille naar woningtype DAEB	2017-2018		2018-2019		2019-2020		2020-2021		2021-2022	
	aantal	perc.	aantal	perc.	aantal	perc.	aantal	perc.	aantal	perc.
<u>Grondgebonden</u>										
Eengezinswoningen	998	62,50%	997	62,80%	967	65,50%				
Nultreden woningen	165	10,30%	157	9,90%	177	6,30%				
<u>Gestapeld</u>										
Appartementen	382	23,90%	382	24,00%	396	24,90%				
Appartementen jongeren	52	3,30%	52	3,30%	52	3,30%				
TOTAAL	1.597	100%	1.588	100%	1.592	100%				
Vastgoedportefeuille naar woningtype niet DAEB										
Vastgoedportefeuille naar woningtype niet DAEB	2017-2018		2018-2019		2019-2020		2020-2021		2021-2022	
	aantal	perc.	aantal	perc.	aantal	perc.	aantal	perc.	aantal	perc.
<u>Grondgebonden</u>										
Eengezinswoningen	2	4,40%	2	4,60%	2	4,50%				
Nultreden woningen										
<u>Gestapeld</u>										
Appartementen	44	95,60%	42	95,40%	42	95,50%				
Appartementen jongeren										
TOTAAL	46	100%	44	100%	44	100%				
Verdeling naar energielabel DAEB/niet DAEB										
Verdeling naar energielabel DAEB/niet DAEB	2017-2018		2018-2019		2019-2020		2020-2021		2021-2022	
	aantal	perc.	aantal	perc.	aantal	perc.	aantal	perc.	aantal	perc.
NOM					7	2,26%				
A	211	12,90%	238	14,70%	318	17,60%				
B	366	22,30%	379	23,30%	351	21,45%				
C	463	28,30%	449	27,60%	442	27,02%				
D	309	18,90%	285	17,50%	267	16,32%				
E	182	11,10%	178	11,00%	152	9,29%				
F	70	4,30%	70	4,30%	67	4,10%				
G	36	2,20%	26	1,60%	32	1,96%				
TOTAAL	1.637	100%	1.625	100%	1.636	100%				
Verdeling netto huur DAEB										
Verdeling netto huur DAEB	2017-2018		2018-2019		2019-2020		2020-2021		2021-2022	
	aantal	perc.	aantal	perc.	aantal	perc.	aantal	perc.	aantal	perc.
< kwaliteitskortingsgrens	101	6,30%	151	9,50%	157	9,86%				
kwaliteitskorting - 1e aftopping.	1.046	65,50%	1.004	63,20%	732	45,98%				
1e - 2e aftoppingsgrens	140	8,80%	143	9,00%	295	18,53%				
2e aftopping - huurtoeslaggrens	206	12,90%	270	17,00%	408	25,63%				
boven huurtoeslaggrens	104	6,50%	20	1,30%	0	0,00%				
TOTAAL	1.597	100%	1.588	100%	1.592	100%				

III Activiteitenprogramma Reggewoon vanaf 2021³

nieuwbouw en herstructurering	woningtype					doelgroep				jaar van uitvoering			
	sloop	aankoop	eengezinswoning	grondgeb. nultreden	aangepaste woning	appartementen	jongeren	senioren	Zorg	2021	2022	2023	2024
Locatie De Klomphof				12		30	X	X			42		
Wilhelminastraat						24			X		24		
<i>Zuidbroek - in ontwikkeling</i>													
<i>De Berghorst 2 - in ontwikkeling</i>													
<i>Kleen Esch - in ontwikkeling</i>													
Locatie Kruissteenweg/1° Esweg													
1° Esweg 48-66 (fase 1)	10		4	6						10			
Kruissteenweg 46-88 (fase 2)	22		8	10	1						19		
Kruissteenweg 48-66 (fase 3)	20		10	7		10						27	
Totaal	52		22	35	1	64				10	85	27	

Onderhoud en Verduurzaming	Plaats	Complex	Bouwjaar	Jaar van uitvoering			
				2021	2022	2023	2024
Groot onderhoud							
11 woningen Voormors	Enter	10401	1972	11			
19 woningen Erve Roerinck	Enter	10408	1971	19			
28 woningen Acacialaan	Wierden	10163	1977	28			
44 woningen Marjoleinlaan	Wierden	10144	1972	44			
28 woningen Klomphof	Wierden	10182	1978			28	
34 woningen Aadorpsweg	Wierden	10147	1977		34		
Totaal				102	34	28	
Verduurzaming							
Isolerende maatregelen							
185 woningen	Gem. Wierden	div.	div.	185			
PV panelen							
Vraaggestuurd	Gem. Wierden	div.	div.	350 **)			
**) dit project loopt vanaf 2019: voor de periode van 2019 t/m 2021 zijn 350 PV installaties begroot.							

³ Alle genoemde activiteiten zijn onder voorbehoud van besluitvormingsprocessen