

Prestatieafspraken 2026

‘Samen bouwen aan wonen’

Gemeente Hellendoorn, Reggewoon
& Huurdersplatform gemeente Hellendoorn



Inleiding

In 2024 hebben we (HPF, gemeente Hellendoorn en Reggewoon) gezamenlijk afgesproken om het bod van 2025 en de bijbehorende prestatieafspraken voor 2 jaar op te stellen, dus voor 2025 en 2026. In 2025 hebben we een allonge opgesteld voor het bod, hieruit zijn onderstaande aanpassingen op de bestaande prestatieafspraken opgesteld.

Gezamenlijk hebben we voor de komende jaren de prioriteit bepaald namelijk 'samen bouwen aan wonen' in de gemeente Hellendoorn. De afgelopen jaren is dit onvoldoende tot stand gekomen waardoor de opgave voor de komende jaren groot is. Zowel de gemeente Hellendoorn, als Reggewoon en de Huurdersorganisatie willen hier volledig op inzetten, de spreekwoordelijke 'neuzen' staan de zelfde kant op. Daarom is nieuwbouw in deze prestatieafspraken ook bovenaan gezet in de uitwerking.

Eind 2025 verschijnt het nieuwe Koersplan van Reggewoon voor de periode 2026-2029, waarin de toekomstige richting wordt vastgelegd. De Gemeente Hellendoorn werkt aan het opstellen van een nieuw Volkshuisvestelijk Programma dat in 2026 verschijnt.

I. Nieuwbouw, liberalisatie, aan- en verkoop

Onze gezamenlijke ambitie

“Gemeente Hellendoorn, Reggewoon en HPF willen huishoudens die aanspraak maken op een sociale huurwoning goede kansen bieden binnen de gemeente. Het woningmarktonderzoek dat in 2024 is uitgevoerd heeft aangetoond dat hiervoor een flinke toevoeging van sociale huurwoningen nodig is. Wij onderschrijven deze toevoeging en zetten samen in op nieuwbouw. Hiervoor zijn op korte termijn locaties nodig. Ook onderschrijven we dat voor huishoudens met een middeninkomen de kansen op een huurwoning binnen de gemeente verbeterd moeten worden”.

Prestatieafspraken 2025-2026:

I.	Nieuwbouw, liberalisatie, aan- en verkoop 2025 / 2026	Actie houder	Periode
a	GH legt de komende periode de focus op de harde plancapaciteit en wil hiermee de bouwopgave versnellen.	GH	continu
b	RW handhaaft het bod om 50 modulaire woningen op te leveren in 2025/2026. GH wijst hiertoe in 2025 minimaal 2 definitieve locaties aan voor de bouw van modulaire woningen. In 2026 wijst GH extra locaties aan ten behoeve van tijdelijke- en permanente sociale woningbouw waarmee aan de doelstelling van RW om jaarlijks extra sociale huurwoningen te realiseren wordt aangesloten.	RW	2025 / 2026
c	GH legt in 2025/2026 e.v. de prioriteit bij woningbouwprojecten die een substantiele bijdrage leveren aan de woningbouwopgave in de gemeente Hellendoorn. Bij projecten waarin RW een aandeel sociale huur gaat realiseren, wordt in de initiatieffase van het project een akkoord op hoofdlijnen gesloten tussen GH, RW en de ontwikkelaar.	GH	continu
d	Tweemaandelijks deelt GH actuele informatie over de nieuwbouw-/ontwikkellocaties voor permanente en tijdelijke bouw met RW. Hierbij komen de concrete locaties op tafel met plancapaciteit en het potentiële aandeel/aantallen voor sociale woningbouw. Elk half jaar deelt de GH informatie over aantallen (geen locaties) harde plancapaciteit ook met de HPF.	GH	Q1234
f	RW biedt aan de komende 3 jaar op elke nieuwbouwlocatie van minstens 10 woningen, minimaal 30% sociale huurwoningen te ontwikkelen. Hiertoe sluit GH RW aan in de initiatieffase van nieuwbouwprojecten. Hiermee verbindt RW zich aan het versnellen van de bouwopgave.	RW	continu
g	GH stemt jaarlijks vaste, duidelijke en werkbare kavel prijzen en oppervlakten af voor sociale- en middenhuurwoningen met RW.	GH	Q1 2025 Q1 2026
h	Het in 2024 opgeleverde woningmarktonderzoek geeft aan dat er behoefte is aan middenhuurwoningen in de gemeente Hellendoorn. RW heeft binnen de huidige wet- en regelgeving de mogelijkheid om 14 middenhuurwoningen toe te voegen. In de jaren daarop volgend kan RW nog 1 of 2 middenhuurwoningen extra toevoegen.	RW	2025
i	RW biedt minimaal 50% van de nieuwbouwwoningen met voorrang aan, aan doorstromers . Dit zijn mensen die een huurwoning van RW achterlaten. Het doel is dat hiermee extra sociale huurwoningen beschikbaar komen.	RW	continu
j	RW heeft circa 14 woningen begroot te verkopen in 2025 en een zelfde aantal in 2026. Het betreft woningen die sterk versnipperd zijn. Het doel is hiermee woningzoekenden 'tussen wal en schip' een kans te bieden op een goedkope koopwoning. RW compenseert het aantal verkochte woningen door deze toe te voegen. Verkoop van woningen mag op lange termijn niet leiden tot een afname van de sociale woningvoorraad.	RW	continu
k	Wanneer RW op inbreidingslocaties wooneenheden toevoegt en hiervoor herinrichting van het plangebied noodzakelijk is dan trekken GH en RW hierin samen op.	GH RW	continu
l	<i>RW zet meer in op bewonersparticipatie bij de ontwikkeling van nieuwbouwprojecten, omwonenden worden in een vroeg stadium geïnformeerd over de plannen.</i>	RW	2026
m	<i>RW gaat de nieuwbouwwoningen meer afstemmen op 1-2 persoonshuishoudens. De traditionele eengezinswoningen gaan we daarom mondjesmaat opnemen in onze nieuwbouwplannen.</i>	RW	2026

II. Kwaliteit en duurzaamheid van woningen

Onze gezamenlijke ambitie

“Kwaliteit en duurzaamheid van wonen is belangrijk. 98% van de huurwoningen van Reggewoon heeft op dit moment een D label of beter. Daarnaast wordt de woningvoorraad in de komende jaren verder verduurzaamd. De netcongestie is hierbij een uitdagend vraagstuk. Hierdoor kunnen, op korte termijn, minder bestaande woningen gasloos worden gemaakt. De netcongestie heeft ook invloed op de nieuwbouwproductie. Ambitie is om de woningvoorraad aantrekkelijk en toekomstbestendig te maken en te houden”.

Prestatieafspraken 2025-2026:

II.	Kwaliteit & duurzaamheid van woningen 2025 / 2026	Actie houder	Periode
a	GH stelt in 2025/2026 het warmteprogramma vast. Vervolgens deelt GH deze plannen met RW. Dit stelt RW in staat om nieuwbouw- en verduurzamingsplannen hierop af te stemmen.	GH	Q1 2025
b	RW gaat in 2025 een start maken met het toepassen van biobased materialen bij verduurzaming van bestaande huurwoningen. In 2026 wil Reggewoon met de Gemeente het Nieuwe Normaal gaan verkennen. (Reggewoon gebruikt bij nieuwbouw het nieuwe normaal als richtlijn en zet in de bestaande voorraad op kleine schaal in op duurzaamhed en biobased materiaal gebruik)	RW	n.t.b.
c	De inzet van RW is om in 2025/2026 een pilot nieuwbouwproject te realiseren met biobased materialen. Een idee is om bijvoorbeeld gevel en dak biobased uit te voeren waardoor een mpg van 0,5 (rekenstelsel A1) gerealiseerd kan worden. GH onderzoekt in 2025 of een legeskorting van 100%, met een maximum van € 25.000 mogelijk is.	RW	2025 / 2026
d	RW verduurzaamt in de komende jaren aanzienlijke aantallen bestaande woningen. De aantallen staan vermeld in het activiteitenoverzicht (zie bijlage). Veelal vragen wij hiervoor geen huurverhoging (conform wet- en regelgeving).	RW	continu
e	RW wordt uitgenodigd door GH bij de overleggen tussen GH en Enexis . Doel is om netcongestie in kaart te brengen en te bepalen welk effect dit heeft op de verduurzamingsopgave. GH informeert HPF jaarlijks.	GH	continu
f	Bij verduurzaming van woningen houdt RW rekening met biodiversiteit en klimaatadaptatie. Bijvoorbeeld de opvang van regenwater (niet afvoeren op het riool) en minder bestrating in tuinen. GH biedt tuincoaches aan voor de huurders van RW.	GH RW	continu
g	RW levert een financiële bijdrage in 2025 en 2026 aan FIXbrigade Hellendoorn ten behoeve van de huurwoningen van RW. GH blijft hoofdfinancierder.	GH RW	continu
h	RW zet meer in op bewonersparticipatie bij de verduurzamingsplannen, huurders (en omwonenden) worden in een vroeg stadium geïnformeerd	RW	2026
i	Het opheffen van de landelijke salderingsregeling zonnepanelen heeft effecten voor alle inwoners in de gemeente Hellendoorn. 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 HPF. De gemeente gaat hierover ook informatie delen met haar inwoners en stemt dit af met de energiecoaches.	RW	2026

III. Betaalbare en beschikbare woningen

Onze gezamenlijke ambitie

“We vinden het belangrijk dat er voldoende betaalbare en beschikbare woningen in de gemeente Hellendoorn zijn. Samen streven we naar een gedifferentieerd aanbod voor alle doelgroepen; zowel jong als oud, alleenstaanden en gezinnen, ongeacht afkomst. Het is uitdagend om ‘passend’ te huisvesten. Hiermee bedoelen we bijvoorbeeld de grootte van de woning, de faciliteiten in de woning en de huurprijs. We hebben verschillende afspraken gemaakt die hieraan bijdragen”.

Prestatieafspraken 2025-2026:

III. Betaalbare en beschikbare woningen 2025 / 2026		Actie houder	Periode
a	GH start ('24) met met de uitvoering van de eisen vanuit de Wet Versterking Regie Volkshuisvesting en laat zich hierbij extern begeleiden en betreft RW hierbij. Regionaal wordt gewerkt aan een regionale urgentieverordening vanuit de Wet Versterking Regie Volkshuisvesting. RW en GH trekken hierin nadrukkelijk samen op. Ook de HPF wordt hierbij betrokken.	GH	1/1/25 - 1/1/27
c	RW wijst maximaal 15% vrij toe . Dit is overeenkomstig de wijzigingen in de 80-10-10 regel. Dit houdt in dat RW minimaal 85% van de beschikbare woningen toewijst aan de sociale doelgroep. De 15% kan o.a. ruimte geven aan 1 persoonshuishoudens met middeninkomen en eventueel ouderen met vermogen. In 2024 rapporteert RW hierover in het jaarverslag. Jaarlijks worden de percentages voor het volgende jaar in december bekendgemaakt.	RW	continu
e	HPF onderzoekt wat kan doorstroming (met name van ouderen) kan betekenen voor mensen die op zoek zijn naar een voor hun passende woning (locatie, huurprijs, sociale omgeving, aantal slaapkamers, wel of niet levensloopgeschikt). Dit in aansluiting op de onderdelen woningruil (beschikbaarheid) en wonen en zorg.	HPF	2025 / 2026
f	GH betreft RW bij het opstellen van de nieuwe omgevingsvisie . De gemeente maakt hiermee een start in 2024 en loopt door in 2025. GH maakt een plan 'hoe' RW te betrekken en stemt dit af (zie ook IIIa).	GH	1/11/24 - 1/3/26
g	RW deelt jaarlijks de volgende informatie en analyses : * verkoop van sociale huurwoningen * markt (vraag en aanbod) voor sociale huurwoningen (woninghuren.nl) * verhuisbewegingen en herkomst van huurders	RW	Q1 2025 Q3 2025
h	GH en RW gaan met elkaar in onderhandeling over het eigendom van de standplaatsen van de woonwagens om vervolgens uitvoering te kunnen geven aan de leidende principes woonwagen- en standplaatsenbeleid van RW.	GH	Q2 2025
i	Reggewoon onderzoekt of de wachtlust voor woonwagenstandplaatsen geborgd kan worden in woninghuren.nl. Dit kan pas plaatsvinden nadat de 'onderhandeling over het eigendom van de standplaatsen' heeft plaatsgevonden.	RW	2026
j	RW wil woningzoekenden met een beperkte slaagkans (o.a. korte inschrijfduur) binnen www.woninghuren.nl , een perspectief bieden. Daarom zal RW in pilotvorm ongeveer 5 woningen verdelen middels een nader te bepalen methode die hieraan bijdraagt. RW bepaalt welke woningen hiervoor worden aangewezen. Na de pilot wordt geëvalueerd.	RW	Q1 plan Q2+Q3 uitvoeren Q4 evalueren
k	<i>RW en GH starten gezamenlijk een onderzoek naar woningsplitsing in 2026 met als doel een woning als pilot te splitsen.</i>	RW GH	2026
l	<i>RW organiseert een kennismakingsbijeenkomst voor de nieuwe Gemeenteraad Hellendoorn</i>	RW	2e halfjr 2026

IV. Wonen & zorg: huisvesten van specifieke doelgroepen

Onze gezamenlijke ambitie

“Onder huisvesting van specifieke doelgroepen verstaan wij: zorgdragen voor kwalitatief goede huisvesting die passend is voor verschillende doelgroepen in onze gemeente. Of het nou gaat om mensen met een zorgvraag, jongeren of statushouders. Iedereen heeft recht op een fijne woonplek in onze gemeente. Het thema ‘wonen en zorg’ heeft onze bijzondere aandacht de komende periode”.

Prestatieafspraken 2025-2026:

IV. Wonen & zorg: huisvesten van specifieke doelgroepen 2025 / 2026		Actie houder	Periode
a	GH gaat met RW in gesprek over het Volshuisvestingsprogramma inclusief uitvoeringsagenda. RW wil hier graag actief als stakeholder in betrokken zijn en haar aandeel leveren in de discussie.	GH	Q1 2025
c	Gezamenlijk communiceren we op transparante wijze over het huisvesten van kwetsbare groepen . Hiermee beogen we het draagvlak en de verdraagzaamheid te stimuleren. We doen dit door gezamenlijk plaats te nemen in de werkgroep 'regionale urgentieverordening' vanuit de Provincie Overijssel.	RW GH	2025
b	RW ziet statushouders als haar doelgroep en wil de GH als de eindverantwoordelijke hierbij helpen. In Q1 van 2025 geeft RW duidelijkheid over welk percentage van de beschikbare mutatiewoningen zij kan reserveren voor deze doelgroep.	RW	Q1 2025 Q1 2026
d	GH en RW in 2025/2026 geven samen uitvoering aan de memo over het huisvesten van statushouders (vastgesteld in het BO 5 september).	GH RW	n.v.t
f	RW en GH maken concrete afspraken op welke manier de uitstroom richting permanente huisvesting van Oekrainers en andere ontheemden vormgegeven kan worden. Wat moet? Wat kan en waar liggen de verantwoordelijkheden?	GH	Q1 2026
e	RW werkt mee aan het initiatief Noabershof in Nijverdal. HPF wenst dat ook in dit project 30% sociale huur betreft.	RW	n.v.t.

V. Leefbaarheid

Onze gezamenlijke ambitie

“Onder 'leefbare buurten en wijken' verstaan wij een plek waar bewoners zich thuis en veilig voelen. Een plek waar mensen elkaar ontmoeten, een aangename plek met voldoende groen en voorzieningen. Samen hebben we geconstateerd dat in de gemeente Hellendoorn momenteel de leefbaarheid een hoog niveau kent. Dit willen we graag zo houden. De volgende afspraken dragen hier aan bij”.

Prestatieafspraken 2025-2026:

V. Leefbaarheid 2025 / 2026		Actie houder	Periode
a	In Q2 van 2025 betreft de GH RW en HPF in de plannen rondom de implementatie van DIFTAR. Het verduurzamingsproject aan de Venke! / Laurier in Nijverdal is een uitstekende kans om samen op te trekken, elkaar te versterken en de bewoners te betrekken in het realiseren van een veilige- en nette woonomgeving . In 2026 volgt implementatie.	GH	Q2 2025
b	GH werkt aan het accomodatiebeleid . Hierin wordt beschreven hoe de GH maatschappelijke activiteit wil faciliteren (denk aan socioruimtes). RW wil betrokken zijn bij de gesprekken in die wijken / buurten waarin RW aandeel heeft (o.a. de Blenkeborg).	GH	2025
c	RW gaat samen met HPF 2x per jaar een straat/wijk/ buurt uitnodigen om te horen wat er in de wijk speelt qua leefbaarheid, veiligheid en wat eventueel in de wijk verbeterd of veranderd kan worden.	RW	Q1 Q3
e	Bij elk verduurzamingsproject dat in 2025/2026 start, organiseert RW informatiebijeenkomsten die tevens gebruikt worden om de sociale samenhang te stimuleren.	RW	n.t.b.
f	RW stimuleert ook in 2025/2026 het ' ontmoeten ' en draagt bij aan 2 initiatieven van huurders om de leefbaarheid en de onderlinge samenhang te vergroten. Denk bijvoorbeeld aan het organiseren van een buurtbarbecue of het bijdragen aan het gezamenlijk opknappen van voortuinen.	RW	n.t.b.
h	RW is in gesprek met de bewonerscommissie van de Molukse Wijk in Nijverdal. We willen een nieuwe samenwerkingsafpraak maken over het toewijzen van de leegkomende woningen en hiermee bijdragen aan de toekomstige vitaliteit van de wijk.	RW	2025
i	<i>Reggewoon vindt Buurtbemiddeling een goed initiatief en zal nauw samenwerken met de gemeente hierin. Reggewoon heeft toegezegd 25% van de kosten te dragen tijdens de pilot in 2026 en 2027.</i>	RW	2026 / 2027
j	<i>De regels voor huurtoeslag wijzigen. Zo veranderen in 2026 de regels voor jongeren en vervalt de huurtoeslag op de servicekosten. In 2026 gaan we actief onze huurders informeren over de regelgeving van huurtoeslag en over hoe je huurtoeslag kunt aanvragen.</i>	RW	2026

Ondertekening

De allonge prestatieafspraken voor 2025 / 2026 zijn vastgesteld, en aldus overeengekomen op 4 december 2025.



STICHTING REGGEWOON

Namens deze,
de directeur-bestuurder

*Mevrouw
Erna Mobach*



GEMEENTE HELLENDOORN

Namens deze,
de wethouder

*De heer
Jan van den Bosch*



HUURDERSPLATFORM GEMEENTE HELLENDOORN

Namens deze,
de voorzitter

*De heer
Ryan Barkel*

Bijlage 1: Activiteitenoverzicht Reggewoon

Nieuwbouw Hellendoorn	Woningtype					
	gereed 2020-2025	In uitvoering 2026	Jaar van uitvoering 2027-2030	egw	Grond- gebonden levensloop	appartement
Spoortheter	53					53
Leerlooierstraat	19				7	12
Erve Hofman (niet in eigendom Reggewoon)	15					
De Grave Haarle			6		6	
Rijssensestraat			8			
Herstructurering in onderzoek			2			
Ten Cate/Hoge Dijkje			30			
Kavels Parochie (Kerkweg/Thier) Haarle			9			
Markt/Grotestraat e.o Fase 1, in onderzoek			30			
Modulaire woningen Akkerwinde in onderzoek			25			
Modulaire woningen- Thimo 8 in onderzoek		8				
Modulaire woningen Klaproos in onderzoek			10			
Politiebureau, in onderzoek			15			
KTC HMO, in onderzoek			40			
Hellendoorn noord gaat in onderzoek			25			
TOTAAL	87	8	200			

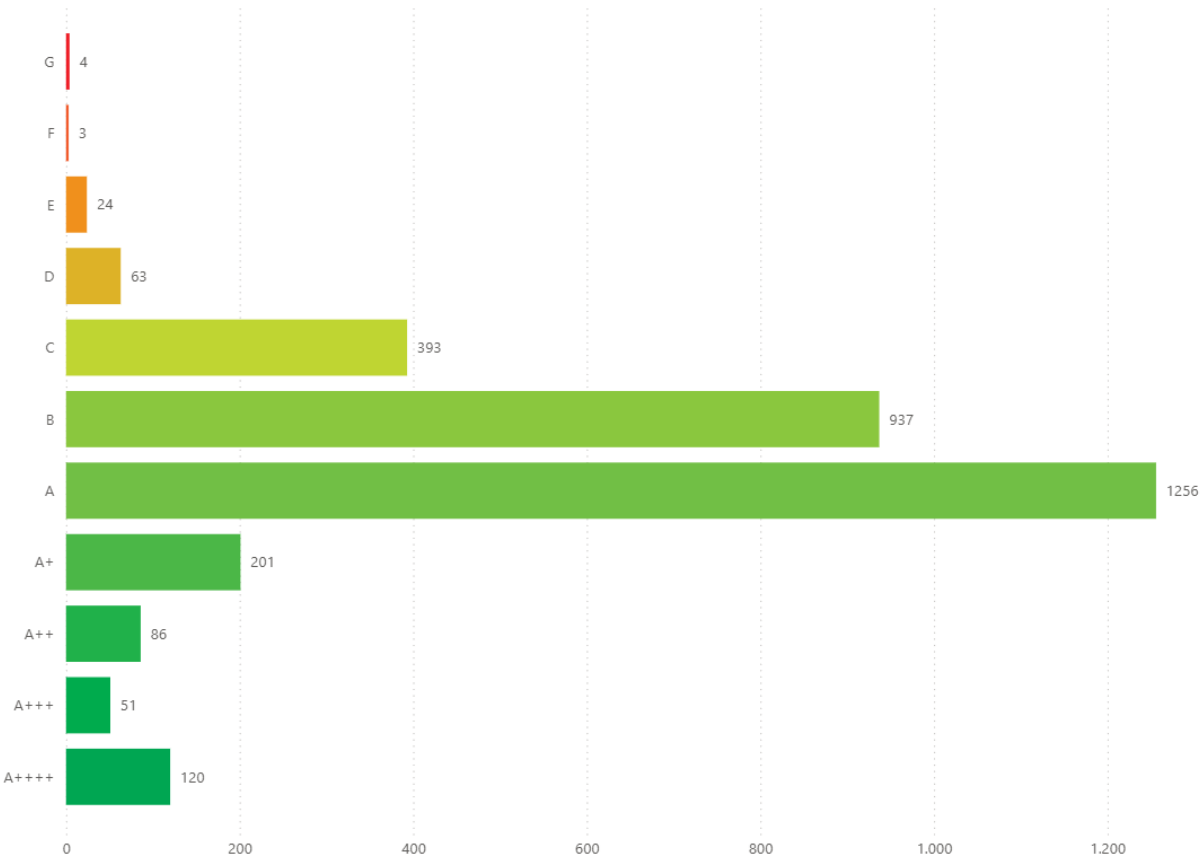
Groot onderhoud en/of verduurzaming	kern	Start jaar van start uitvoering 2026
Project 1000 woningen	Nijverdalen	179
TOTAAL		179

Hellendoorn	Reguliere huurwoningen	
	Aantal 2023	Aantal 2024
Woningtype DAEB	3038	3035
Woningtype NIET-DAEB	32	32

Bron: portefeuillestrategie¹, peildatum december 2024

¹ Exclusief woningen waar zorg wordt geleverd.

Bijlage 2: Energielabels peildatum 1 oktober 2025



inclusief zorg en zorgcomplexen