

Prestatieafspraken 2020



Stichting
Huurdersbelangen
Diepenheim-Markelo-Rijssen



1. Aanleiding

De gemeente Hof van Twente, Stichting Wonen Delden, Stichting Viverion, Stichting Huurdersbelang GBH (Goor, Bentelo, Hengevelde en Ambt Delden), Stichting Huurdersbelangen Diepenheim, Markelo, Rijssen en Stichting Huurdersbelang Delden leveren ieder vanuit hun eigen positie een bijdrage aan de uitvoering van het woonbeleid in de gemeente Hof van Twente. De gemeente zorgt voor een integraal woonbeleid (de woonagenda 2016-2020) en beschikt over instrumenten om het lokale woonbeleid uit te voeren.

Stichting Wonen Delden en Stichting Viverion richten zich op het verhuren, beheren en bouwen van betaalbare huurwoningen. Stichting Huurdersbelang GBH, Stichting huurdersbelangen Diepenheim, Markelo, Rijssen en Stichting Huurdersbelang Delden komen op voor de belangen van de huurders van Stichting Wonen Delden en Stichting Viverion.

Dit document bevat de prestatieafspraken die door de 7 partijen overeengekomen zijn voor het jaar 2020. De prestatieafspraken zijn gebaseerd op het woonbeleid van de gemeente Hof van Twente en het bod van Stichting Viverion, het bod van Stichting Wonen Delden. Huurdersbelang Delden heeft tevens een bod uitgebracht. Het bod betreft een voorstel van de afzonderlijke woningcorporatie en huurderbelang Delden aangaande de bijdrage die zij voor het komende jaar wil leveren aan het woonbeleid van de gemeente en de gevraagde bijdrage vanuit de gemeente en de huurdersorganisaties. Stichting Viverion en Stichting Wonen Delden hebben beiden tijdig (voor 1 juli) een bod aangeboden aan de gemeente. Beiden hebben het bod voorbesproken met hun huurdersorganisatie en vervolgens toegelicht aan de gemeente.

De prestatieafspraken bestaan uit twee delen:

In het eerste deel staan de **jaarafspraken**. Hierin zijn de afspraken zo veel mogelijk concreet gemaakt in werkafspraken per jaar. Deze jaarafspraken worden elk jaar opnieuw gemaakt. Daarbij is een keuze gemaakt in de op te pakken onderwerpen aan de hand van de prioriteiten die corporaties moeten betrekken in hun bod. De prestatieafspraken worden in het bestuurlijk overleg vastgesteld en door de 6 partijen ondertekend. De voortgang van de afspraken wordt gemonitord en elk jaar aan het einde van het jaar geëvalueerd in het bestuurlijk overleg.

In het tweede deel staan de **beleidsvisies** van partijen en de **procesafspraken** die gelden als kapstok voor de jaarlijkse prestatieafspraken. Deze procesafspraken gaan over informatie-uitwisseling, overlegvormen en begrippen.

2. Jaarafspraken 2020

Dit jaar hebben we gezamenlijk afgesproken om meer prioriteit te geven aan bepaalde afspraken. Daarom hebben we een onderverdeling gemaakt in: prioriteit jaarafspraken, wettelijke kaders en overige jaarafspraken. In het hoofdstuk 'Prioriteit jaarafspraken 2020' is zichtbaar waar de prioriteiten van de verschillende partijen liggen.

2.1 Prioriteit jaarafspraken 2020

Liberalisatie, aankoop, verkoop en nieuwbouw

| | |
|----|--|
| | <i>Stichting Wonen Delden</i> |
| 1. | Stichting Wonen Delden bereidt een bouwplan voor de locatie Noordwal voor. Het betreffen woningen voor kleine huishoudens die primair ter beschikking komen aan starters. Deze woningen hebben een huurprijs van maximaal € 500,- . |
| 2. | Stichting Wonen Delden biedt zich aan als ontwikkelpartner voor het ontwikkelen van bouwplannen op de locaties Toonladder/ Ranninkschool / Morsweg voor sociale woningbouw. |
| | <i>Stichting Viverion</i> |
| 3. | Stichting Viverion gaat samen met gemeente Hof van Twente een pilot starten met als doel om jonge koopstarters een verhoogde kans te geven op de woningmarkt. Hierbij geeft Viverion jonge koopstarters voorrang bij de verkoop van een sociale huurwoning en de gemeente ondersteunt de jonge koopstarter met een starterslening. Bij geen belangstelling van de jonge koopstarter binnen redelijk termijn staat Viverion vrij om de sociale huurwoning aan ieder andere belangstellende te verkopen. |
| | <i>Alle partijen</i> |
| 4. | Gemeente Hof van Twente stelt in 2019 het woonwagenebeleid vast. De gemeente en corporaties starten in 2020 met het onderzoeken naar de mogelijkheden voor de uitvoering van het beleid. |

Betaalbaarheid en bereikbaarheid voor de doelgroep

| | |
|----|--|
| | <i>Stichting Wonen Delden</i> |
| 5. | Stichting Wonen Delden gaat in samenwerking met gemeente Hof van Twente onderzoek doen naar de woonlasten en het huishoudboekje van haar huurders. Het doel is om meer begrip/besef over de lastige financiële situaties bij huurders te creëren bij medewerkers en management. Met deze resultaten wordt beleid ontwikkeld dat beter aansluit bij de financiële draagkracht van huurders. |

| | |
|-----------------------------|--|
| 6. | Stichting Wonen Delden onderzoekt de mogelijkheden om de belemmering in doorstroming te verbeteren. |
| 7. | Stichting Wonen Delden onderzoekt (via het nieuwe ondernemersplan en de vastgoedportefeuille) welke behoefte startende jongeren hebben. Met deze uitkomsten zet Wonen Delden zich in voor de realisatie van aantrekkelijke en betaalbare woonruimte en voorzieningen voor deze doelgroep. |
| <i>Stichting Viverion</i> | |
| 8. | Stichting Viverion streeft naar een hogere klanttevredenheid. Daarom gaan ze met behulp van klantreizen beter inspelen op de behoefte van huurders en daar waar ruimte is maatwerk leveren. |
| 9. | Stichting Viverion zoekt naar nieuwe samenwerkingsmogelijkheden binnen en buiten hun netwerk om nog meer in te zetten op preventie met betrekking tot huurachterstanden en overlast. |
| 10. | Bij constatering van woonfraude realiseren wij een oplossing, zodat de woning weer beschikbaar is voor reguliere verhuur, door: <ul style="list-style-type: none"> - een goede beschrijving van de aanpak op te zetten; - samenwerkingsafspraken met politie en gemeente te realiseren; - te agenderen op onze interne gebiedsteamoverleggen; - hierover te communiceren met onze huurders en ons netwerk. |
| 11. | Jaarlijks informeren we, aan de hand van de marktmonitor, gemeente en huurdersorganisaties over verhuurbaarheid, beschikbaarheid en overige verhuurgegevens. |
| 12. | We gaan klantpanels inzetten om meer kennis te vergaren van klantwensen. De huurdersorganisaties worden van de uitkomsten van de klantpanels op de hoogte gehouden. |
| <i>Huurdersorganisaties</i> | |
| 13. | Stichting Huurderbelang Delden en Stichting Wonen Delden willen in het eerste kwartaal door de gemeente bijgepraat worden over het project Vroegsignalering. (Dit gebeurt in het huurdersoverleg, maar er zullen ook voortgangs- en evaluatiebijeenkomsten worden gepland om voortgang te bespreken) |
| 14. | Stichting Huurdersbelang GBH wil haar achterban goed bereiken. Hiervoor wil ze een instrument zoals bijvoorbeeld een klantpanel inzetten. Stichting Huurdersbelang GBH gaat hierover in gesprek met de gemeente en/of Viverion om te kijken hoe ze dit vorm kunnen gaan geven. |
| 15. | Stichting Huurdersbelang Delden organiseert in 2020 thema-avonden voor haar huurders. Daarnaast houden ze individuele gesprekken met huurders. |
| 16. | Stichting Huurdersbelang GBH wil de beschikbaarheid van de sociale huur vergroten door de doorstroming vanuit de huur te bevorderen. Stichting Huurdersbelang GBH gaat hierover in gesprek (tijdens het huurdersoverleg) met Viverion. |
| 17. | Stichting Huurdersbelang GBH organiseert in 2020 een presentatie van een thema. Dit kan onderdeel zijn van de jaarlijkse vergadering. |

Huisvesting van specifieke doelgroepen

| | |
|------------------------------------|---|
| <i>Gemeente van Hof van Twente</i> | |
| 18. | Voor de zomervakantie wordt er een nieuwe avond georganiseerd over inclusieve samenleving. Hierbij onderzoeken we gezamenlijk ieders rol in dit thema. |
| 19. | Bij overlast trekken gemeenten en corporaties gezamenlijk op. Het wordt een vast agendapunt binnen de overleggen waar dit besproken wordt. Gemeente en corporaties nemen hierin hun verantwoordelijkheid binnen het eigen taakgebied. Bij complexe zaken neemt de gemeente de regierol. |
| <i>Stichting Wonen Delden</i> | |
| 20. | Stichting Wonen Delden doet samen met de gemeente onderzoek naar de impact van de decentralisatie van de zorg. Doel van het onderzoek is praktische consequenties in kaart te brengen. Het onderzoek wordt samen met gemeente Hof van Twente en relevante zorg- en welzijnspartijen ontwikkeld. Met de resultaten wil Stichting Wonen Delden het bestaande bezit beter laten aansluiten en nieuw te ontwikkelen bezit toekomstbestendig en flexibel maken. Concrete uitvoeringsafspraken worden gemaakt voor de jaren 2021 en verder. |
| 21. | Stichting Wonen Delden stelt in afstemming met Gemeente Hof van Twente en zorg- en welzijnspartijen woonruimte beschikbaar voor mensen met een bijzondere zorg- en/of ondersteuningsvraag (bijvoorbeeld uitstroom beschermd wonen of maatschappelijke opvang. Daar waar noodzakelijk wordt een 3-partijenovereenkomst gesloten. |
| <i>Stichting Viverion</i> | |
| 22. | Stichting Viverion heeft als doel het aantal huisuitzettingen te laten afnemen. Door vroegtijdige signalering en interventie (zoals huurachterstand, verwaarlozing, conflicten) worden problemen voorkomen of minder groot. De woningcorporatie is alert op deze signalen en zorgt voor een goede samenwerking met collega's, zorginstellingen en gemeente om de signalen te bespreken en aan te pakken. |
| 23. | Om de jaarlijkse uitstroom van huishoudens (max. 6-8) uit intramurale voorzieningen op te vangen; <ul style="list-style-type: none"> - realiseren wij in alle kernen afspraken over de huisvesting van deze huishoudens; - stellen wij woningen beschikbaar; - maken wij gebruik van 3 partijen contracten; - monitoren wij het verloop en evalueren jaarlijks de afspraken met ons netwerk. |
| 24. | Viverion verhuurt max. 3-5 woningen aan jongeren met een zorgindicatie van 23- in overleg met Humanitas en de gemeente. |
| 25. | Viverion verhuurt max. 3-5 woningen aan jongeren van 23+ met een zorgindicatie in overleg met betreffende zorgorganisaties en de gemeente. |
| 26. | Het herkennen van signalen van zorgbehoeften en sociale of psychische problematiek en deze door te leiden vinden wij belangrijk, hiervoor: <ul style="list-style-type: none"> - leiden wij al onze medewerkers en huisaanemers met klantcontacten op in het herkennen van signalen; - agenderen wij dit tijdens onze periodieke interne gebiedsoverleggen; - willen wij nog meer de samenwerking zoeken met organisaties die hier mee van doen hebben en waar nodig maatwerk leveren |

| | |
|-----|--|
| 27. | <p>We stellen een strategie en een plan van aanpak op voor wonen/woningen met behulp van:</p> <ul style="list-style-type: none"> - het onderzoeken van de zorgbehoefte van kwetsbare huishoudens en de behoefte van zorgpartijen - de inventarisatie van de geschiktheid van ons bezit - de gemeente ondersteunt waar noodzakelijk met informatie |
|-----|--|

Kwaliteit en duurzaamheid van woningen

| | |
|-----|--|
| | <i>Gemeente Hof van Twente</i> |
| 28. | De gemeente doet mee aan het opstellen van de regionale energiestrategie (RES). Wanneer de gemeente de RES niet vaststelt zal de gemeente voldoen aan de opgelegde norm van de overheid. |
| 29. | De gemeente stelt een transitievisie warmte op, waarbij de aandacht is op de ontwikkeling of aansluiting van concrete projecten. |
| | <i>Stichting Viverion</i> |
| 30. | Stichting Viverion zet energiecoaches bij duurzaamheidsprojecten in om bewoners bewust van hun gedrag te maken, zodat energie en geld bespaard wordt en co2 uitstoot verminderd |
| | <i>Huurdersorganisaties</i> |
| 31. | Stichting Huurdersbelang Delden stelt (in samenwerking met Stichting Wonen Delden) samen met zorg- en welzijnsinstellingen een lijst op van voorzieningen die nodig zijn om langer thuis te kunnen blijven wonen. Deze lijst kan gebruikt worden als checklist bij (groot) onderhoud. (Viverion maakt lijstje en deelt deze met Wonen Delden, huurdersorganisaties en gemeente) (zie ook afspraak 56) |
| | <i>Alle partijen</i> |
| 32. | Gemeente, Stichting Wonen Delden en Stichting Viverion stellen een gezamenlijke visie op (incl scenario, analyse, koerskeuze op basis van de huidige inzichten) over hoe we gaan inspelen op de opgaven die er liggen m.b.t. CO2 neutraal in 2050 en Energieneutraal 2035. |
| 33. | Stichting Wonen Delden en Stichting Viverion willen graag participeren in door de gemeente Hof van Twente geïnitieerde activiteiten m.b.t. Regionale EnergieStrategie en Transitievisie Warmte. Daarnaast willen Stichting Wonen Delden en Stichting Viverion graag meedenken op welke wijze de doelstellingen van de (1) AEDES routekaart, (2) de Regionale EnergieStrategie en Transitievisie Warmte en (3) 'energie neutraal Hof van Twente in 2035' in gezamenlijkheid en in samenhang gerealiseerd kunnen worden. |

Leefbaarheid en maatschappelijk vastgoed

| | |
|-----|---|
| | <i>Stichting Wonen Delden</i> |
| 34. | Stichting Wonen Delden doet onderzoek naar het effectiever benutten van het beschikbare maatschappelijk vastgoed voor de leefbaarheid van de huurders van Wonen Delden. |
| | <i>Stichting Viverion</i> |
| 35. | Stichting Viverion zet zich in voor de leefbaarheid in wijken waar hun huurders wonen. Dit doen zij o.a. door: <ul style="list-style-type: none">• Meer zichtbaar zijn in de wijken en meer 'achter de voordeur' komen• Beter samenwerken met zorg- en welzijnsorganisaties, meer signaleren en agenderen• Meer in gesprek met mogelijke huurders over wensen en verwachtingen met betrekking tot de wijk• Onze huurders aan te spreken op hun primaire verantwoordelijkheid voor de leefbaarheid van hun wijk• Verbeteren van de kwaliteit en de dynamiek van het woningaanbod in de wijken• Samenwerking met gemeente. Daar waar de gemeente de regierol heeft, ondersteunen wij deze.• Het ondersteunen van initiatieven van bewoners en/of ander partijen.• Aandachtspunt in 2020 is de wijk Tuindorp. |
| 36. | We werken gebiedsgericht. Voor de gemeente Hof van Twente hebben we in 2020 een woonconsulent beschikbaar als aanspreekpunt. |

2.2 Wettelijke kaders

| | |
|-----|--|
| 37. | Stichting Viverion en Stichting Wonen Delden richten zich primair op het bieden van voldoende beschikbaarheid van betaalbare woningen voor huishoudens met een inkomen tot € 38.035,- (prijspeil 2019), maar bedient binnen de wettelijke kaders ook huishoudens met een inkomen tot €42.436,-. |
| 38. | <p>Stichting Viverion en Stichting Wonen Delden wijzen < 10% van de vrijkomende sociale huurwoningen toe aan een inkomen tussen de € 38.035 en €42.436,-.</p> <p>Stichting Viverion:</p> <ul style="list-style-type: none">• Tot 1 januari 2021 wijst Stichting Viverion 9 tot 10% van de vrijkomende sociale huurwoningen actief toe aan huishoudens met jaarinkomens tussen € 38.035,- en € 42.436,-.• Met de 'tweede' 10% ruimte helpt Stichting Viverion alleen bij urgente woonvragen of bij bewezen onoplosbare maar noodzakelijke woonvragen van de eigen huurders. Het zal in deze categorie om enkele woningen op jaarbasis gaan. De niet gebruikte ruimte zetten we in voor onze primaire doelgroep: de huishoudens met jaarinkomens tot € 38.035,-. |
| 39. | Stichting Viverion en Stichting Wonen Delden wijzen < 10% van de vrijkomende sociale huurwoningen vrij toe. |
| 40. | Stichting Viverion en Stichting Wonen Delden verhuren woningen volgens de regels van passend toewijzen. |
| 41. | <p>Stichting Viverion hanteert een streefhuurpercentage van 62%.</p> <p>Stichting Wonen Delden stelt begin 2020 nieuw huurprijsbeleid op, dat bijdraagt aan een betere instroom, doorstroom en uitstroom van huurders en een passender huurprijs en woningtype per doelgroep.</p> |
| 42. | <p>De gemeente Hof van Twente, Stichting Viverion en Stichting Wonen Delden zorgen voor de huisvesting van statushouders conform de door het Rijk opgelegde taakstelling.</p> <p>De verdeling is in principe 3/4 Stichting Viverion 1/4 Stichting Wonen Delden.</p> <p>Voor het eerste half jaar van 2020 wordt voornamelijk uitgegaan van de huisvesting van 24 statushouders. Eind 2019 wordt dit aantal vastgesteld.</p> |

2.3 Overige jaarafspraken

Liberalisatie, aankoop, verkoop en nieuwbouw

| <i>Gemeente Hof van Twente</i> | |
|--------------------------------|---|
| 43. | Woningen worden toegevoegd conform de bestuursovereenkomst woonafspraken Twente 2016-2020. |
| 44. | De gemeente hanteert voor de bouw van sociale huurwoningen een kavelprijs conform de perspectiefnota en Actualisering Nota Grondbeleid Gemeente Hof van Twente. |
| 45. | Gemeente is in 2020 voornemens te starten met het actualiseren van de Woonagenda. |
| <i>Stichting Wonen Delden</i> | |
| 46. | Doelstelling is gemiddeld 2 woningen per jaar te verkopen. |
| 47. | Stichting Wonen Delden liberaliseert en sloopt 2020 geen huurwoningen. |
| 48. | Stichting Wonen Delden wil mede-ontwikkelaar zijn voor huurwoningen voor de vrijkomende (nieuwbouw)locaties. Daarbij richt Wonen Delden zich op de sociale huur en mogelijk op de huur voor middeninkomens binnen Hof van Twente. |
| <i>Stichting Viverion</i> | |
| 49. | Doelstelling is om in 2020 10 woningen te verkopen, dit kan aangevuld worden met het restant van 2019. Stichting Viverion en gemeente gaan gezamenlijk in overleg om de toekomstige doelstelling te bespreken. |
| 50. | In 2020 breiden we, naast onze afspraak voor het realiseren van 8 nieuwbouwwoningen in Bentelo, onze woningvoorraad niet uit. |
| 51. | Stichting Viverion gaat gefaseerd huurders in de verkoopvijver actief benaderen om de huidige huurwoningen te kopen. Gemeente en Stichting Huurdersbelang GBH willen hierbij aangesloten blijven. |
| 52. | In 2020 start Stichting Viverion met de actualisatie van de verkoopvijver. |
| 53. | Stichting Viverion liberaliseert en sloopt in 2020 geen huurwoningen. |

Betaalbaarheid en bereikbaarheid voor de doelgroep

| <i>Gemeente Hof van Twente</i> | |
|--------------------------------|--|
| 54. | Bestaande afspraken met Stadsbank, gemeente Hof van Twente, Stichting Viverion en Stichting Wonen Delden over oplossingen voor betalingsachterstanden en schuldsanering blijven geborgd. |
| <i>Stichting Viverion</i> | |
| 55. | De gemiddelde zoektijd voor een actief woningzoekende voor een huurwoning blijft minder dan een jaar. |

Huisvesting van specifieke doelgroepen

| | |
|-----|---|
| | <i>Gemeente van Hof van Twente</i> |
| 56. | De inclusieve samenleving vraagt om een samenwerking tussen gemeente, zorgpartners, hulpverleners en woningeigenaren. De gemeente neemt bij meldingen haar regierol en zet vervolgstappen uit. |
| | <i>Stichting Viverion</i> |
| 57. | Wonen met een plus en wonen met dementie is onderdeel van de reguliere bedrijfsvoering. Het aanpassen van woningen vindt op afroep plaats en is maatwerk. Het gaat hierbij om kleine aanpassingen waarbij alleen die aanpassingen worden vergoed waar andere doelgroepen ook baat bij hebben. Dit geldt niet alleen voor ouderen, maar ook voor andere doelgroepen met een zorgindicatie. Hier wordt aandacht aan besteed met betrokken partners. De lijst met kleine aanpassingen wordt in 2020 doorgenomen/aangepast en afgestemd met huurdersorganisaties. (zie ook afspraak 30) |
| 58. | In bestaande woningen die niet geschikt zijn om multifunctioneel en levensloopbestendig te maken passen we, daar waar nodig en mogelijk, het voorzieningenniveau aan voor mensen met een zorgvraag. Als het aanpassen niet haalbaar is en/of past binnen de kaders van Viverion dan wordt gekeken naar andere oplossingen. |
| 59. | In 2020 onderzoeken we welke domotica er is en bepalen we in hoeverre we deze willen gaan toepassen in ons bezit. |
| 60. | Om gevarieerde kernen en wijken te behouden worden nieuwe statushouder verspreid binnen het sociale woningbezit geplaatst. Wanneer de spreiding niet meer realiseerbaar is gaat de corporatie met de gemeente in overleg. |
| 61. | Urgent woningzoekenden bij Viverion ontvangen binnen 4 maanden na ontstaan van de urgentie een woning (mits ze een urgentieverklaring ontvangen) |
| 62. | Statushouders binnen de taakstelling hebben voorrang voor het huisvesten. |

Kwaliteit en duurzaamheid van woningen

| | |
|-----|--|
| | <i>Gemeente Hof van Twente</i> |
| 63. | De WOZ-waarde wordt komend jaar niet verhoogd door het plaatsen van zonnepanelen. |
| | <i>Stichting Wonen Delden</i> |
| 64. | Stichting Wonen Delden neemt in haar ondernemingsplan 2020-2024 een vastgoedstrategie, een visie en activiteitenplan op met betrekking tot het onderwerp duurzaamheid. |
| 65. | Stichting Wonen Delden evalueert de pilot dat 'bij woningmutatie een aansluiting voor elektrisch koken wordt aangebracht'. Afhankelijk van de uitkomsten van de pilot vindt mogelijk omzetting plaats naar beleid. |

| | |
|-----|---|
| | <i>Stichting Viverion</i> |
| 66. | Voor 2026 heeft de woningvoorraad van Stichting Viverion een gemiddelde energie-index van ≤ 1.18 . |
| 67. | Stichting Viverion deelt de verantwoordelijkheid met de huurders als het gaat om energiebesparing en om bewoners bewust van hun gedrag te maken. Hierdoor wordt naast energie en geld ook CO ₂ bespaart. Dit doen we door inzet van; <ul style="list-style-type: none"> - energiecoaches bij duurzaamheidsprojecten - het aanbieden van een gereduceerde financiële bijdrage voor het plaatsen van duurzaamheidsmaatregelen |
| 68. | Stichting Viverion onderhoudt en verduurzaamt 230 woningen en pleegt bij 97 woningen onderhoud. |
| 69. | Wij zijn duidelijk over onze basiskwaliteit en vermelden deze op de website. De grenzen van het maatwerk geven aan door: <ul style="list-style-type: none"> - bij het opleveren van de woning te bespreken wat de nieuwe huurder mag verwachten; - het bespreken van de mogelijkheden van de wensen van de nieuwe huurder; - afspraken vast te leggen en heldere afspraken te maken over uit te voeren werkzaamheden en oplevertijden. |
| 70. | In 2020 bereiden we ons voor om naast projectmatig ook op verzoek van de klant over te gaan tot het vervangen van badkamers, keukens en toiletten. Hierbij wordt nog advies van huurdersorganisaties ingewonnen. |
| | <i>Huurdersorganisaties</i> |
| 71. | Stichting Huurdersbelang Delden biedt een actieve rol aan bij het in kaart brengen van de toegankelijkheid van gebouwen en openbare ruimte voor personen met lichamelijke beperkingen. Gemeente wil hierin ondersteunen waar mogelijk. |

Leefbaarheid en maatschappelijk vastgoed

| <i>Stichting Wonen Delden</i> | |
|-------------------------------|---|
| 72. | In 2020 wordt er geen maatschappelijk vastgoed uitgebreid of aangepast. Beleid is behoud en beheer van het aanwezige maatschappelijk vastgoed. |
| 73. | <p>In 2020 stelt Wonen Delden budget beschikbaar voor leefbaarheidsactiviteiten:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Beschikbaarstelling ruimte t.b.v. ontmoeting in de Stadshagen • Buurtbemiddeling gemeente Hof van Twente • Onderhoud tuinen en woonomgeving • Strooiwerkzaamheden op eigen terrein • Ondersteuning huurders bij (voorkomen) schuldenproblematiek (w.o. vroegsignalering schulden en bereken uw recht) • Intensivering samenwerking met zorg- en welzijnspartijen • Intensivering van de contacten met de huurders (samen met Huurdersbelang Delden) • Het ondersteunen van initiatieven van huurders en/of ander partijen. <p>De gemiddelde uitgave per verhuureenheid bedraagt € 78,-.</p> |
| 74. | Stichting Wonen Delden organiseert 1 wijkschouw per jaar en betreft hierbij de huurdersorganisatie, gemeente en overige netwerkpartners. |
| <i>Stichting Viverion</i> | |
| 75. | <p>Stichting Viverion investeert in de volgende leefbaarheidsactiviteiten:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Project wonen met een plus en wonen met een plus voor mensen met dementie • Buurtbemiddeling gemeente Hof van Twente • Achterpad en galerijverlichting • Onderhoud tuinen en woonomgeving • Buurtimpuls • Strooiwerkzaamheden op eigen gronden van Stichting Viverion <p>De gemiddelde uitgave per verhuureenheid bedraagt € 85,- op ons totale bezit.</p> |
| 76. | Stichting Viverion organiseert minimaal 1 buurtschouw per jaar in hun werkgebied en betrekken hierbij de huurdersorganisaties, gemeente en overige netwerkpartners. |
| 77. | We handhaven op tuinonderhoud en zoeken in ons netwerk de samenwerking met vrijwilligersorganisaties op daar waar huurders moeite hebben met het tuinonderhoud. |
| 78. | Stichting Viverion start in 2020 geen nieuwe procedures op voor het afstoten van maatschappelijk vastgoed. |

Visies

Partijen vinden het belangrijk om samen te werken op het gebied van wonen. Dit met als doel om vitale wijken en dorpen te bevorderen, waar bewoners tevreden zijn over hun woonomgeving en de woningen, woningzoekenden voldoende slaagkansen hebben, en er kansen zijn voor mensen in een kwetsbare positie op de woningmarkt en in de maatschappij.

Stichting Wonen Delden en Stichting Viverion komen jaarlijks voor 1 juli met een activiteitenplan (bod) waarin de bijdrage aan het lokale woonbeleid wordt voorgelegd aan de gemeente. Het plan wordt samen voorbereid met de huurdersorganisatie. Het vormt de basis om tot prestatieafspraken te komen.

Kapstok voor de prestatieafspraken zijn:

- De woonagenda gemeente Hof van Twente 2016-2020,
- Het jaarlijkse bod Stichting Wonen Delden en Stichting Viverion, gebaseerd op het ondernemingsplan, het strategisch voorraadbeleid en de meerjarenbegroting van beide woningcorporaties,
- De speerpunten van de Stichting Huurdersbelang GBH , Stichting huurdersbelangen Diepenheim, Markelo, Rijssen en Stichting Huurdersbelang Delden

Gemeente: Woonagenda 2016 -2020

De gemeente werkt met de Woonagenda 2016 - 2020. De woonagenda verwoordt de visie van de gemeente Hof van Twente op haar woonbeleid. De gemeente Hof van Twente heeft voor de periode 2016 – 2020 speerpunten benoemd die vertaald zijn in beleidsrichtingen voor de komende jaren. De hoofddoelstelling is het zorgen voor voldoende en kwalitatief goede woonruimte voor alle doelgroepen. Deze doelstelling wil de gemeente Hof van Twente bereiken door de komende jaren de volgende vier speerpunten uit te werken:

- Inzet op de kwaliteit van de bestaande woningvoorraad en de kernen.
- Optimaal en via maatwerk benutten van de ruimte voor uitbreiding van de woningvoorraad.
- Aandacht hebben voor goede woonmogelijkheden voor groepen die zorg nodig hebben.
- Het huisvesten van urgente groepen woningzoekenden (waaronder statushouders).

Stichting Wonen Delden: Ondernemingsplan 2014-2018.

Eind 2019/begin 2020 wordt het nieuwe ondernemersplan en vastgoedstrategie van Wonen Delden afgerond.

Als lokaalgerichte woningcorporatie biedt Stichting Wonen Delden kwalitatief goede en betaalbare huisvesting. Bijzondere aandacht gaat daarbij uit naar mensen die minder goed in staat zijn zelf in hun huisvesting te voorzien. Ook draagt Stichting Wonen Delden bij aan een leefbare woonomgeving. Stichting Wonen Delden maakt deze missie waar, door te investeren in:

- Beschikbaarheid (zorgen voor voldoende woningen)
- Betaalbaarheid (zorgen draagbare woonlasten, huur en energiekosten)
- Kwaliteit: (door te zorgen voor woonkwaliteit en duurzaamheid)
- Leefbaarheid: (door te zorgen voor een veilige en schone woon- en leefomgeving)

Speerpunten voor 2020 zijn:

- Huishoudboekje (tbv passender betaalbaarheid)
- Wonen, zorg en welzijn (tbv verbetering kwaliteit van woning en leven)
- Jonge bewoners (tbv diversiteit en leefbaarheid van Delden)

Stichting Viverion: Ondernemingsplan 2019 - 2021

In het Ondernemingsplan 2019-2021 'Hart voor Wonen' biedt Viverion perspectief aan mensen met minder kansen op de woningmarkt. Wonen en perspectief bieden zijn voor ons meer dan alleen woonruimte leveren: we zetten ons ook actief in voor de woonomgeving en leefbaarheid in ons werkgebied. We werken daarvoor intensief samen met de gemeenten, zorg- en welzijnsaanbieders en andere organisaties.

Stichting Viverion richt zich op mensen die, met name vanwege hun inkomen, minder kansen hebben op de woningmarkt. Binnen de grenzen van de wet- en regelgeving zijn wij er voor iedereen.

Speerpunten uit ons ondernemingsplan, die direct van invloed zijn op de prestatieafspraken, zijn:

- Het huisvesten van mensen die behoren tot de doelgroep
- Het huisvesten van mensen die meer zorg en aandacht nodig hebben.
- Kwaliteit van woningen.
- Kwaliteit van woonomgeving en leefbaarheid.

Stichting Huurdersbelang GBH

De Stichting Huurdersbelang GBH behartigt de belangen voor alle huurders in Goor, Bentelo, Hengevelde en Ambt Delden. Het bestuur van de vereniging heeft regelmatig contact met onder ander verhuurder Stichting Viverion, de Gemeente Hof van Twente en sociaal maatschappelijke partijen om goede en concrete afspraken te maken. Daarbij heeft goed en betaalbaar wonen en een goede dienstverlening en bereikbaarheid voor de huurders onze allerhoogste prioriteit.

Stichting Huurdersbelangen Diepenheim, Markelo, Rijssen

Zij zetten zich in voor om huurders zo goed mogelijk te vertegenwoordigen. Dit is op het gebied van; woonlasten, woningtoewijzing, jaarlijkse huurverhoging, onderhoudsbeleid, verhuurbeleid en de prestatieafspraken. Huurders kunnen bij de stichting en het platform terecht voor ondersteuning en advies.

Stichting Huurdersbelang Delden:

Stichting Huurdersbelang Delden maakt zich sterk voor een betaalbare, kwalitatief goede en duurzame woning voor alle huurders. Ze zien graag dat de genomen maatregelen voor energiebesparing: betrouwbaar, goed onderzocht en betaalbaar zijn.

Ook streven ze naar een heldere verantwoordelijkheid, ze weten wat ze van de gemeente en Stichting Wonen Delden mogen en moeten verwachten en andersom is het ook duidelijk bij alle huurders wat er van hen aan zelfredzaamheid en draagkracht wordt verwacht. Helderheid zorgt voor een gezonde en veilige leefomgeving.

Iedere huurder van Stichting Wonen Delden heeft recht op een betaalbare, leefbare en duurzame woning

3. Procesafspraken

Samenwerken en overlegstructuur

De gemeente Hof van Twente, Stichting Wonen Delden, Stichting Viverion, Stichting Huurdersbelang GBH, Stichting huurdersbelangen Diepenheim, Markelo, Rijssen en Stichting Huurdersbelang Delden werken samen op basis van onderstaande uitgangspunten:

- Heldere afspraken maken over te leveren prestaties;
- Elkaar tijdig informeren over relevante zaken op het gebied van wonen;
- Regelmatig met elkaar overleggen en elkaar op de hoogte houden van ontwikkelingen;
- Waar mogelijk werkzaamheden met elkaar afstemmen;
- Samen monitoren van woningmarkt- en leefbaarheidsontwikkelingen;
- Gezamenlijk communiceren over behaalde afspraken en resultaten.

Jaarlijkse prestatieafspraken

1. Jaarlijks voor 15 december worden jaarafspraken opgesteld en door de zeven partijen ondertekend.
2. De jaarafspraken worden voorbereid in het ambtelijk overleg waarin de zeven partijen zijn vertegenwoordigd.
3. De onderwerpen waar in ieder geval afspraken over worden gemaakt, hebben betrekking op:
 - Liberalisatie en verkoop;
 - Nieuwbouw en aankoop van woningen;
 - Betaalbaarheid en bereikbaarheid voor de doelgroep;
 - Huisvesting van specifieke doelgroepen;
 - Kwaliteit en duurzaamheid van woningen;
 - Leefbaarheid en maatschappelijk vastgoed.
4. Indien partijen niet tot overeenstemming komen over één of meerdere prestaties zal het geschil worden voorgelegd aan de Minister van BZK.
5. Partijen vullen een monitor in om de voortgang van prestaties te kunnen volgen. De monitor wordt periodiek in het ambtelijk en bestuurlijk overleg besproken.

Evaluatie prestatieafspraken

In 2020 onderzoeken we naar goede evaluatiemethode van de prestatieafspraken. Hierbij is aandacht voor concreetheid, wederkerigheid, inzet partijen, vorm van de afspraken (lange termijn afspraken in raamovereenkomst en jaarafspraken bijv.), afwijken (van wettelijke termijnen), procesaanpak en ondersteuning.

Hierbij gaan we kijken of er gebruik gemaakt kan worden van een evaluatie die Aedes aanbiedt en de monitor prestatieafspraken 2019 van het Ministerie.

Overlegstructuren

Voor het overleg over het woonbeleid en de uitvoering van de Woonvisie, het bod en de prestatieafspraken zijn de onderstaande overlegstructuren ingesteld.

| Overleg | Doel | Wie? | Frequentie |
|-------------------|---|---|--------------|
| Ambtelijk overleg | <ul style="list-style-type: none">• Afstemmen woonbeleid• Ontwikkelingen op het gebied van wonen en RO• Duurzaamheid• Projecten• Wonen-welzijn-zorg• Bod• Prestatieafspraken• Monitoring | <ul style="list-style-type: none">• Beleidsmedewerker wonen gemeente Hof van Twente• Beleidsmedewerkers Stichting Viverion en Stichting Wonen Delden | 4 x per jaar |

| | | | |
|---------------------|--|---|--------------|
| Bestuurlijk overleg | <ul style="list-style-type: none"> • Woonbeleid • Financiële situatie en risico's • Actuele dossiers • Bod • Prestatieafspraken • Monitoring | <ul style="list-style-type: none"> • Wethouder Wonen • Directeur-bestuurders • Beleidsmedewerker wonen gemeente Hof van Twente • Beleidsmedewerkers Stichting Viverion en Stichting Wonen Delden • Huurderorganisaties bepalen op basis van de agenda of zij aanschuiven | 4 x per jaar |
|---------------------|--|---|--------------|

Informatie

Partijen informeren elkaar tijdig over zaken die van belang zijn voor de samenwerking en (de voortgang van) de prestatieafspraken. De vaste informatiebronnen zijn hieronder opgenomen.

| Partij | Informatiebron |
|--|--|
| Gemeente | <ul style="list-style-type: none"> • Ruimtelijke structuurvisie • Woonagenda 2016-2020 • Woningbouwprogrammering • Duurzaamheidsbeleid • Sluitende aanpak verwarde personen • WMO |
| Stichting Viverion/ Stichting Wonen Delden | <ul style="list-style-type: none"> • Ondernemingsplan • Bod • Jaarverslag en jaarrekening • Financiële indicatoren • Investeringsruimte • Strategisch voorraadbeleid • Huurbeleid |
| Huurdersorganisaties | <ul style="list-style-type: none"> • Jaarverslag • Speerpunten • Bijzondere activiteiten |

Planning bod en prestatieafspraken

Voor de jaarlijkse cyclus voor het tot stand komen van het bod en de prestatieafspraken is onderstaand schema vastgesteld.

| Activiteit | Actie van wie | Wanneer |
|---|--|---|
| Afstemming over onderwerpen bod met huurderorganisatie | Stichting Viverion/ Stichting Wonen Delden/ huurdersorganisaties | Februari/ maart |
| Opstellen 1 ^e concept bod | Stichting Viverion/ Stichting Wonen Delden | Maart |
| 1 ^e concept bod bespreken met huurdersorganisaties | Stichting Viverion/ Stichting Wonen Delden/ huurdersorganisaties | Maart |
| 1 ^e concept-bod bespreken in ambtelijk overleg | Gemeente/ Stichting Viverion/ Stichting Wonen Delden | April |
| Definitieve bod uitbrengen | Stichting Viverion/ Stichting Wonen Delden | Vóór 1 juli |
| Het voorbereiden van prestatieafspraken op ambtelijk niveau | Gemeente/ Stichting Viverion /Stichting Wonen Delden/ huurdersorganisaties | Ambtelijk overleg in augustus/september |

| | | |
|---|---|--------------------------------|
| Bespreken prestatieafspraken in het bestuurlijke overleg | Gemeente/ Stichting Viverion /Stichting Wonen Delden/ huurdersorganisatie | Bestuurlijk overleg in oktober |
| Besluitvorming prestatieafspraken | Gemeente/ Stichting Viverion/ Stichting Wonen Delden/ huurdersorganisatie | Oktober/ november |
| Vaststellen en ondertekenen prestatieafspraken in bestuurlijk overleg | Gemeente/ Stichting Viverion/ Stichting Wonen Delden/ huurdersorganisatie | November/ december |
| Prestatieafspraken naar Autoriteit Wonen | Stichting Viverion/ Stichting Wonen Delden | Vóór 15 december |

Begrippenlijst

| | | |
|-------------------------|---|----------|
| Woningwet/ BTIV | De rechten en plichten van woningcorporaties zijn vastgelegd in de Woningwet. Het Besluit Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting (BTIV) is een uitwerkingsregeling van de Woningwet. | |
| Kernvoorraad | De minimale voorraad sociale huurwoningen die wenselijk is in de gemeente Hof van Twente. | |
| Sociale huurwoning | Een huurwoning met een maximale huur van € 720,42 (2019). Het gaat hier om kale huur. Dat wil zeggen: zonder servicekosten en kosten voor gas, water en licht. | |
| Liberalisatie | Het verhogen van de huur tot boven de sociale huurprijsgrens. | |
| Kwaliteitskortingsgrens | De kwaliteitskortingsgrens is een begrip uit de huurtoeslag. Ligt je huurprijs hoger dan deze grens, dan wordt er gekort op je huurtoeslag. Dit heet kwaliteitskorting omdat een hogere huur ook een kwalitatief betere woning met zich mee zou brengen. Ieder huishouden met recht op huurtoeslag betaalt hoe dan ook een deel van de huurprijs zelf. Het (inkomensafhankelijke) bedrag dat ieder huishouden met toeslag zelf moet betalen heet "basishuur". Het bedrag tussen de basishuur en de kwaliteitskortingsgrens wordt 100% vergoed door huurtoeslag. Daarboven is dat niet meer het geval. | |
| Aftoppingsgrens | De aftoppingsgrens is een begrip uit de huurtoeslag. Als de huurprijs hoger is dan deze grens wordt de huurtoeslag "afgetopt", ofwel verlaagd. Ieder huishouden met recht op huurtoeslag betaalt hoe dan ook een deel van de huurprijs zelf. Het (inkomensafhankelijke) bedrag dat ieder huishouden met toeslag zelf moet betalen heet basishuur. Over het deel van de huurprijs dat tussen de basishuur en de aftoppingsgrens valt is huurtoeslag mogelijk. Over het eerste stuk (tot de kwaliteitskortingsgrens) krijg je 100% toeslag, over het tweede stuk (tot de aftoppingsgrens) 65%. Ligt de huurprijs boven de aftoppingsgrens dan moet je een groot deel van de huurprijs zelf betalen. De aftoppingsgrens wordt ieder jaar door de Rijksoverheid vastgesteld. In de praktijk zijn er twee verschillende aftoppingsgrenzen. | |
| Huurprijsgrenzen (2019) | Kwaliteitskortingsgrens | € 424,44 |
| | Aftoppingsgrens 1 + 2 persoonshuishoudens | € 607,46 |
| | Aftoppingsgrens 3 en meerpersoonshuishoudens | € 651,03 |
| | Liberalisatiegrens | € 720,42 |
| Primaire doelgroep | Huishoudens die niet of onvoldoende zelfstandig in goede en betaalbare huisvesting kunnen voorzien. Hiertoe geldt een inkomensgrens van € 38.035. (2019) | |

| | |
|-----------------------------|---|
| Middeninkomens | Huishoudens met een inkomen tussen de €38.036 en € 46.217 |
| Passend toewijzen | 95% van de huishoudens die qua inkomen in aanmerking komen voor huurtoeslag moeten bij het aangaan van een huurovereenkomst passend worden gehuisvest in een woning met een huur onder de aftoppingsgrenzen. |
| Starterslening | De starterslening is een lening die via het Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederlandse gemeenten (SVn) wordt verstrekt door de gemeente aan een starter met als doel het verschil tussen de aankoop prijs van de woning en de maximale verkrijgbare hypotheek te overbruggen. |
| CO2-neutrale woningvoorraad | <p>Een woningvoorraad waarvan de energiebehoefte wordt gedekt door middel van CO2-neutrale energieopwekking. Voor een CO2-neutrale woningvoorraad is het niet noodzakelijk dat iedere woning op zich CO2-neutraal is. Indien een woning nog een externe energievraag heeft, dient deze elders CO2-neutraal te worden opgewekt.</p> <p>CO2-neutrale woningen zijn niet per definitie energie neutrale woningen. En andersom!</p> |

Ondertekening

Aldus overeengekomen op 9 december 2019



Namens het College van Burgemeester en
Wethouders van de gemeente Hof van Twente
De heer P. van Zwanenburg, wethouder

A handwritten signature in black ink, consisting of a large, stylized loop followed by a horizontal line and a diagonal stroke.



Namens Stichting Viverion
Mevrouw T. Garritsen, directeur-bestuurder

A handwritten signature in black ink, featuring a large, stylized 'G' followed by a series of loops and a wavy line.



Namens Stichting Wonen Delden
De heer D. van Zalk, directeur-bestuurder

A handwritten signature in black ink, consisting of a large, stylized 'D' followed by a horizontal line and a diagonal stroke.



Namens Stichting Huurdersbelang Goor, Bentelo,
Hengevelde

De heer A. Morsink, voorzitter

B.A. Secretaris
F. de Groot



Namens Stichting Huurdersbelang Delden

De heer W. Struik, voorzitter



Stichting
Huurdersbelangen
Diepenheim-Markelo-Rijssen

Namens Stichting Bewonersbelang Diepenheim,
Markelo, Rijssen

De heer A. Lammertink, voorzitter