PRESTATIEAFSPRAKEN 2026-2027

PRESTATIEAFSPRAKEN 2026 - 2027

Vastgesteld in samenwerking met:

Gemeente Hof van Twente

Corporaties:
Viverion
Wonen Delden

Huurdersorganisaties:
Huurders van Viverion
Huurdersbelang Delden

Getekend: 11 december 2025

Inhoudsopgave

Inleiding 3
Kaders 4
Beschikbaarheid van sociale huurwoningen 7
Huisvesten van aandachtsgroepen 10
Betaalbaarheid 12
Kwaliteit 13
Leefbaarheid 15
Ondertekening 17
Bijlage 1: plannen voor nieuwbouw 18
Bijlage 2: Definities woontypes 20

INLEIDING

De Gemeente Hof van Twente, woningcorporaties Wonen Delden en Viverion en de huurdersorganisaties Huurdersbelang Delden en Huurders van Viverion zijn samen tot Prestatieafspraken gekomen.

Het doel van Prestatieafspraken is om samen te werken aan de volkshuisvestelijke opgaven in Hof van Twente en om wederkerige afspraken te maken over de bijdrage die woningcorporaties in redelijkheid aan het gemeentelijk woonbeleid kunnen leveren. Het betreft afspraken voor de jaren 2026 en 2027. In tegenstelling tot voorgaande jaren, maken we afspraken voor twee jaren en actualiseren we de uitvoeringsafspraken ieder jaar. Bezien wordt of het mogelijk is dit uit te bouwen naar een langere periode. We zijn daarbij op zoek naar een vorm die recht doet aan zowel structurele meerjarenafspraken als aan afspraken over jaarlijkse activiteiten en investeringen. De wens hierbij is om meer tijd te besteden aan de realisatie, delen van resultaten, verbeteringen en nieuwe ontwikkelingen.

We hebben op elk thema een ambitie geformuleerd. Hiermee hebben we de stip op de horizon bepaald en met elkaar gedeeld in hoeverre we dezelfde kijk en doelen hebben voor de sociale volkshuisvesting in Hof van Twente. Deze gezamenlijke uitgangspunten dragen bij aan een positieve samenwerking en realisatie van gestelde ambities.

De voortgang van de realisatie van de gemaakte afspraken monitoren we twee keer per jaar middels een stoplichtrapportage.

KADERS

Landelijke, provinciale en lokale kaders bepalen het volkshuisvestingsbeleid. Deze kaders dienen als kapstok voor de prestatieafspraken.

Nationale kaders

Wet versterking regie volkshuisvesting
In juli 2025 heeft de Tweede Kamer de Wet versterking regie volkshuisvesting (Wvrv) aangenomen. Door amendementen moet de wet worden aangepast en opnieuw worden vastgesteld. Door de verkiezingen en kabinetsformatie is het de verwachting dat de inwerkingtreding wordt uitgesteld tot 2027. De Wvrv heeft als doel het woningtekort terug te dringen, de regie op de volkshuisvesting door Rijk, provincies en gemeenten te versterken, en te zorgen voor een meer evenwichtige woningvoorraad die aansluit bij de maatschappelijke behoefte.
Het wetsvoorstel is opgebouwd rond vier pijlers:

- Regie op waar, hoeveel en voor wie er gebouwd wordt;
- Het realiseren van voldoende betaalbare woningen;
- Versnelling van procedures;
- Gelijke kansen voor urgent woningzoekenden.

Een belangrijk instrument binnen de Wvrv is het volkshuisvestingsprogramma, dat op landelijk, provinciaal en lokaal niveau wordt opgesteld. In dit programma wordt concreet vastgelegd hoeveel, waar en voor welke doelgroepen er gebouwd wordt. Daarnaast is er aandacht voor de bestaande woningvoorraad en de leefbaarheid van wijken en buurten.

De provincie Overijssel is in 2025 gestart met het opstellen van een provinciaal volkshuisvestingsprogramma, in samenwerking met gemeenten, WoON Twente en andere belanghebbenden. Dit programma wordt in 2026 vastgesteld. Ook op gemeentelijk niveau staat het opstellen van een volkshuisvestingsprogramma gepland voor 2026.

De lokale prestatieafspraken vormen een uitwerking van de volkshuisvestingsprogramma's. In deze programma's worden de huidige beleidskaders opgenomen. Aangezien de nieuwe programma's nog in ontwikkeling zijn, beschrijven we op dit moment de bestaande kaders.

Nationale Prestatieafspraken 2025-2035
De minister van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening heeft in 2022 de Nationale Prestatieafspraken afgesloten met Aedes, de Woonbond, VNG en het ministerie van BZK. Deze afspraken hebben als doel het bevorderen van de beschikbaarheid, betaalbaarheid en de kwaliteit van het woningaanbod in Nederland tot 2030. In 2024 zijn deze afspraken herijkt. De opgaven voor nieuwbouw, verduurzaming en huurbeleid zijn hierbij opnieuw vastgesteld. De Woonbond heeft deze afspraken niet ondertekend.

Volkshuisvestelijke prioriteiten
Bij brief (5 juni 2023) heeft de minister van Volkshuisvesting volkshuisvestelijke prioriteiten aangegeven. Deze zijn kaderstellend voor de prestatieafspraken. De prioriteiten zijn als volgt vastgesteld:

- Beschikbaarheid van sociale huurwoningen (nieuwbouw, vervangende nieuwbouw en beter benutten bestaande voorraad);
- Betaalbaarheid (lagere huren voor lage inkomens en bevorderen doorstroming);
- Kwaliteit (aardgasvrij maken en toekomst klaar isoleren, geen woningen meer met een E, F of G label uiterlijk in 2028, duurzame alternatieven en isoleren zonder huurverhoging);
- Leefbaarheid (herstructurering, zorgen voor kwalitatief goede woningen, woonvormen voor mensen met een (toekomstige) zorgbehoefte en samenwerking).

Provinciale en regionale kaders

Regionale Woonagenda Twente 2021-2025
In de Regionale Woonagenda's staan de gezamenlijke inzet en afspraken voor de korte termijn en de ambities voor de langere termijn:

- Versnelling van bouwen en bouwproces
- Inspelen en voorsorteren op veranderende woningvraag
- Verstedelijking en stedelijke vernieuwing
- Sterke dorpen en platteland in het regionale netwerk
- Verduurzaming/kwaliteitsimpuls van de bestaande woningvoorraad
- Toegankelijkheid en doorstroming

In de Woondeal staan de afspraken tussen provincie en Twentse gemeenten met het Rijk over de bruto realisatie van minimaal 14.100 woningen over de periode 2022 tot en met eind 2030. We committeren ons ook aan de ambitie om binnen de regio in de periode 2022 tot en met eind 2030 19.100 woningen bruto te realiseren.

Herijkte Woondeal Twente
Vanuit de Regionale Woonagenda's zijn in 2022 met het rijk concrete afspraken gemaakt over woningbouw. In de herijkte Woondeal (2025) wordt een regionale doorvertaling gemaakt van de afspraken tussen het Rijk en de provincie voor Twente. Voor Hof van Twente is bepaald dat er tot eind 2030 754 woningen in sleutelprojecten toegevoegd worden; dit betekent 225 sociale huurwoningen (30%).

Regionale woonzorgvisie en Afsprakenkader ouderenhuisvesting
In juni 2024 hebben 14 Twentse gemeenten de Regionale woonzorgvisie 2024-2026 Twente vastgesteld. In de woonzorgvisie is vastgelegd hoe gemeenten de opgaven willen behalen die er zijn om voor specifieke aandachtsgroepen geschikte woningen te hebben. De regionale visie is uitgewerkt in een lokale woonzorgvisie en heeft geleid tot een Afsprakenkader ouderenhuisvesting Twente. Het afsprakenkader is onderdeel van de Woondeal en betreft het aantal zorggeschikte, geclusterde en nultredenwoningen dat tot 2035 in de Twentse gemeenten gerealiseerd moeten worden. In bijlage 2 zijn de definities van deze woontypes opgenomen.

Hof van Twente	Nultredenwoningen	Geclusterde woningen	Zorggeschikte woningen
Basisscenario	190	75	135
Trendscenario	155	260	40

Van het aantal zorggeschikte woningen dient 50% sociale huurwoningen te zijn.

Lokale kaders

Woonvisie gemeente Hof van Twente

De Woonvisie Hof van Twente 2021-2025 verwoordt de visie van de gemeente Hof van Twente op haar woonbeleid. De woonvisie wordt in 2026 vervangen door het Volkshuisvestingsprogramma en blijft zolang samen met het Kwalitatief woningbouwprogramma 2024 het geldende woonbeleid.

Er wordt gestreefd naar "een leefbare en vitale gemeente met toekomstbestendige kernen". De hoofddoelstelling is het zorgen voor kwalitatief goede woningen op de juiste plek, voor de juiste doelgroepen. Deze doelstelling wil de gemeente Hof van Twente bereiken door in te zetten op:

- Versnellen van woningbouwproductie;
- Realiseren van betaalbare woningen;
- Doorstroming op de woningmarkt, door de juiste woning op de juiste plek;
- De bestaande woningvoorraad toekomstbestendig maken;
- Waarborgen van vitaliteit en leefbaarheid in de kernen en het buitengebied;
- Bouwen aan een inclusieve samenleving.

Deze algemene doelstellingen zijn vertaald in het 'Kwantitatief woningbouwprogramma 2024'. Het woningbouwprogramma geeft invulling aan de gezamenlijke onderzochte woningbehoefte van minimaal 870 woningen tot 2040, waarvan het merendeel gerealiseerd moet worden voor 2030. Uitgangspunt is dat 30% hiervan sociale huurwoningen zijn; dit betekent een aantal van 262 sociale huurwoningen te realiseren tot 2040. Algemeen wordt uitgegaan van een plancapaciteit van 130%, dus de intentie is om 339 sociale huurwoningen op te nemen in de plannen.

Woonzorgwelzijnsvisie Hof van Twente

De gemeente heeft in november 2023 een Woonzorgwelzijnsvisie vastgesteld. In de visie zijn vier thema's benoemd:

- Voldoende en passend woonaanbod
  De opgaven binnen dit thema zijn nieuwe geclusterde woonconcepten toevoegen in diverse prijsklassen. In het Afsprakenkader ouderenhuisvesting Twente zijn afspraken gemaakt over te realiseren aantallen. Een andere opgave is de bestaande woningvoorraad goed te benutten.
- Inclusieve wijken en kernen
  De opgaven zijn ontwikkeling van nieuwe woonleefconcepten en inzetten op ruimtelijk ontwerp van de woonomgeving zodat deze toegankelijk en dementievriendelijk is.
- Passende dienstverlening
  De visie is dat eigen kracht en gebruik van het sociale netwerk bevorderd wordt, mantelzorg en vrijwilligers worden ondersteund en gezorgd wordt voor voldoende ambulante begeleiding in de thuissituatie.
- Focus op samenwerken
  Gemeente, woningcorporaties, zorgaanbieders, welzijnsinstellingen en inwoners dienen te komen tot structurele (domeinoverstijgende) samenwerking. Onderdeel daarvan is het beter faciliteren van burger- of ouderinitiatieven waarin 'noaberschap' centraal staat.

BESCHIKBAARHEID VAN SOCIALE HUURWONINGEN

In de Gemeente Hof van Twente streven de corporaties en de gemeente naar een gevarieerd woningbezit in gemengde wijken, met gelijke kansen voor alle doelgroepen op de woningmarkt. De corporaties zorgen voor huisvesting van de inwoners die qua inkomen aangewezen zijn op een sociale huurwoning.

Voor de komende jaren ligt de focus op:

- **Het afstemmen van sociale woningmarkt op de lokale en bovenlokale behoefte**
- **De transformatie van bestaand corporatiebezit**
- **Focus op de realisatie van de condities om het bovenstaande conform planning mogelijk te maken (grondposities, nuts, procedures)**
- **Een goede afstemming tussen de gemeente en de corporaties**

PRESTATIEAFSPRAKEN BESCHIKBAARHEID		Verantwoordelijk
1a	Wij spreken af dat de corporaties binnen de gemeente Hof van Twente, actief bijdragen aan het toevoegen van sociale huurwoningen, in lijn met: • de actuele woonbehoefte; • de uitgangspunten en doelstellingen zoals verwoord in de Woonvisie en Kwalitatief woningbouwprogramma 2024 Hof van Twente; • de kaders van de Nationale Prestatieafspraken (NPA); • de regionale ambities zoals vastgelegd in de actualisatie Woondeal Twente 2025- 2030. De realisatie van deze sociale huurwoningen is afhankelijk van de beschikbaarheid van voldoende financiële middelen en we zetten gezamenlijk in op het verkrijgen van (landelijke of provinciale) subsidies. Bij het ontbreken van voldoende middelen wordt de uitvoering aangepast of gefaseerd, met behoud van de lange termijn doelstellingen.	Corporaties
1b	In 2026 wordt door de gemeente het Volkshuisvestingsprogramma (VHP) opgesteld voor de periode 2026-2030. Corporaties worden actief betrokken. Bij het opstellen van het VHP worden de mogelijkheden voor het creëren van meer woningen bijvoorbeeld door woningdelen, -splitsen en optoppen onderzocht. Op basis van het VHP maken we in 2027 weer nieuwe prestatieafspraken.	Gemeente
1c	De gemeente gaat met corporaties in gesprek over mogelijke inbreidings- en uitbreidingslocaties voor sociale huur, met als doel deze gezamenlijk te verkennen.	Gemeente en corporaties
1d	De gemeente Hof van Twente, Wonen Delden en Viverion willen inzicht blijven houden in de omvang van de kwantitatieve en kwalitatieve behoefte aan sociale huurwoningen door het uitvoeren van een periodiek (3-jaarlijks) woningmarktonderzoek. In 2025 wordt er een nieuw onderzoek uitgevoerd.	Gemeente en corporaties
1e	Er wordt ingezet op transformatie, op basis van bekende demografische ontwikkelingen, zoals toename van het aantal ouderen. Dat betekent minder grote eengezinswoningen en meer woningen voor kleinere huishoudens voor senioren, jongeren en starters.	Corporaties
1f	Gemeente hanteert voor de totale plancapaciteit de verhouding 30/40/30 als uitgangspunt: 30% sociale huur, 40% betaalbare koop en gereguleerde middenhuur, 30% duurdere koop en huur. De corporaties hebben de intentie om hieraan medewerking te verlenen.	Gemeente
1g	Voor ontwikkeling van sociale huurwoningen op grond van projectontwikkelaars vraagt de gemeente voor aanvang aan de	Gemeente

	ontwikkelende partij om een verklaring op te stellen met een corporatie die de intentie heeft de sociale huurwoningen te exploiteren en/of beheren. Met de ontwikkelende partij maken wij daarna afspraken over het (minimaal) aantal te realiseren sociale huurwoningen.	
1h	De corporaties zijn bereid om, op verzoek van burgerinitiatieven zoals gemeenschapsgerichte woonvormen, de mogelijkheden tot samenwerking te onderzoeken.	Corporaties en gemeente
1i	Gemeente, corporaties en huurdersorganisaties onderzoeken in 2026 de mogelijkheden om de doorstroming te bevorderen.	Gezamenlijk
1j	De gemeente Hof van Twente, corporaties en huurdersorganisaties spreken af de vrije toewijzingsruimte te verruimen van 7,5% naar 15%. De vrije toewijzingsruimte wordt ingezet voor maatwerksituaties en/of voor de lage middeninkomens (tot € 66.127)	Corporaties
1k	Bij alle sloop-nieuwbouwplannen onderzoeken de corporaties de mogelijkheden om meer woningen terug te bouwen. Gemeente spant zich in om hiervoor de juiste voorwaarden te scheppen.	Corporaties en gemeente
1l	Bij leegstandsbeheer zorgen de corporatie en haar leegstandsbeheerder ervoor dat mensen uit de kern voorrang krijgen.	Corporaties
1m	Viverion verkoopt woningen uit de ‘verkoopvijver' (gespikkeld bezit) met voorrang aan: 1) de zittende huurder; 2) huurders van een sociale huurwoning in de gemeente Hof van Twente; 3) jonge koopstarters tot 35 jaar.	Viverion
1n	Wonen Delden verkoopt gemiddeld 2 woningen per jaar en heeft 18 woningen gelabeld voor verkoop, veelal gespikkeld bezit. Woningen worden tegen taxatiewaarde met voorrang aangeboden aan: 1) Zittende huurder; 2) Huurders van Wonen Delden; 3) Andere corporatiehuurders in de Hof van Twente; 4) Woningzoekenden (WoningHuren.nl) uit Delden; 5) Woningzoekenden (WoningHuren.nl) elders uit Hof van Twente; 6) Andere woningzoekenden die ingeschreven staan in WoningHuren.nl Bij geen belangstelling wordt de woning aangeboden op de vrije markt tegen het hoogste bod.	Wonen Delden
1o	De gemeente Hof van Twente beschikt voor ondersteuning van jonge koopstarters over een starterslening en erfpachtregeling.	Gemeente
1p	De gemeente en de corporaties monitoren jaarlijks de ontwikkelingen op de sociale huurwoningmarkt. Jaarlijks worden de cijfers van WoningHuren door de corporaties gepresenteerd aan de gemeente en de huurdersorganisaties. Hierbij is specifieke aandacht voor de monitoring die voortkomt uit de Evenwichtige verdeelafspraken wettelijke urgenten Twente.	Corporaties
1q	Viverion past voor de kernen Hengevelde, Markelo, Diepenheim, Bentelo en Ambt Delden het kleine kernenbeleid toe. Dat betekent dat 50% van de vrijkomende woningen met voorrang wordt aangeboden aan inwoners uit de betreffende kern. Volgens afspraak binnen WoningHuren mag dit maximaal 25% van de verhuringen per gemeente betreffen.	Viverion
1r	Wonen Delden streeft naar ten minste 50% lokale toewijzingen per woningtype. Waar nodig wordt gebruik gemaakt van de mogelijkheid om kernvoorrang in te zetten. Volgens afspraak binnen WoningHuren mag dit maximaal 25% van de verhuringen per gemeente betreffen.	Wonen Delden
1s	De gemeente hanteert in 2026 de volgende grondprijzen:	Gemeente

	- sociale huur, grondgebonden € 22.050,- per kavel van maximaal 150 m2, - sociale huur, gestapeld € 18.387,- per appartement De grondprijzen zijn excl. BTW en worden jaarlijks geïndexeerd.	
1t	De plannen voor nieuwbouw en sloop/nieuwbouw van Wonen Delden zijn: - aan de Julianastraat in Delden worden 3 eengezinswoningen gesloopt en minimaal 3 eengezinswoningen teruggebouwd (naar verwachting in 2027); - aan de Benteloseweg in Delden worden 8 duplexwoningen gesloopt en minimaal 8 woningen voor kleine huishoudens teruggebouwd (planning nader te bepalen); - aan de Willem Alexanderweg in Delden worden 8 duplexwoningen gesloopt en minimaal 8 woningen voor kleine huishoudens teruggebouwd (planning nader te bepalen). - aan De Reigerstraat in Delden worden 12 duplexwoningen gesloopt en minimaal 12 woningen voor kleine huishoudens teruggebouwd (planning nader te bepalen). - aan de Reigerstraat 1 (locatie voormalige sporthal De Reiger) worden in 2026 43 nultreden appartementen met een ontmoetingsruimte (geclusterde woningen) gebouwd.	Wonen Delden
1u	De plannen voor nieuwbouw en sloop/nieuwbouw van Viverion zijn: - aan het Hagen in Diepenheim worden 6 woningen gesloopt en in 2026 6 kleine toegankelijke en betaalbare woningen teruggebouwd. - aan de Markeloseweg in Goor worden 6 woningen, naar verwachting in 2027, gesloopt en vervangen door 12 kleine, betaalbare en toegankelijke woningen in 2028. - op het TSB terrein in het project Op Stoom Sportrand worden in 2026 23 appartementen en 10 eengezinswoningen gebouwd en vijf sociale huurwoonwagens geplaatst. De verwachte oplevering is in 2027. - In Hengevelde (Marke III) worden in 2026 6 grondgebonden nultredenwoningen gebouwd. - aan de Noordachtereschweg in Markelo worden in 2026 8 nultreden woningen gebouwd. - aan het Burgemeester Beaufortplein in Markelo worden 32 sociale huurappartementen gekocht. De verwachting is dat In 2026 de werkzaamheden kunnen worden hervat en de nultredenwoningen in 2027 worden gerealiseerd.	Viverion

* De plannen voor nieuwbouw en sloop/nieuwbouw door Viverion en Wonen Delden zijn tevens schematisch weergegeven in bijlage 1

HUISVESTEN VAN AANDACHTSGROEPEN

In de Regionale woonzorgvisie 2024-2026 Twente en de Woonzorgwelzijnsvisie Hof van Twente is de ambitie geformuleerd dat er voldoende en een passend woonaanbod is voor alle aandachtsgroepen. Een deel van deze mensen heeft een zorg- of ondersteuningsvraag. Denk bijvoorbeeld aan (kwetsbare) ouderen, mensen met een lichamelijke of verstandelijke beperking, mensen met psychische beperkingen en mensen die komen uit de maatschappelijke- of vrouwenopvang.

In de woonzorgwelzijnsvisie is opgenomen dat daarnaast ingezet wordt op inclusieve wijken met een passende dienstverlening. Om dit te bereiken is intensivering van de samenwerking tussen gemeente, zorgaanbieders, corporaties en inwoners noodzakelijk.

Verwacht wordt dat er een toename is van de groep mensen die met urgentie een woning toegewezen moeten krijgen. Het doel is te zorgen voor een balans waarbij ook de reguliere woningzoekende binnen een redelijke termijn een geschikte woonruimte kan vinden.

Voor de komende jaren ligt de focus op:

- **Afspraken over de evenwichtige verdeling van aandachtsgroepen over de regio**
- **Implementatie van de regionale urgentieverordening**
- **Het leveren van maatwerk/urgentie in overeenstemming met de urgentieverordening**
- **Zorgen voor geschikte woningen voor specifieke doelgroepen**

PRESTATIEAFSPRAKEN HUISVESTEN VAN AANDACHTSGROEPEN		Verantwoordelijk
2a	Op basis van de Wvrv stelt de gemeente in 2026 in afstemming met de regiogemeenten een urgentieverordening vast. In deze verordening wordt gestreefd naar een evenwichtige verdeling van de aantallen mensen die door directe bemiddeling worden geplaatst. Daarbij wordt de behoefte van de te huisvesten urgenten meegenomen. Naar verwachting wordt de regionale urgentie verordening per 1 januari 2027 geïmplementeerd. Tot die tijd blijven de oude afspraken doorlopen (zie 2b)	Gemeente
2b	Regionaal zijn er afspraken over de spreiding en huisvesting van woningzoekenden die uitstromen uit Beschermd Wonen (CIMOT) en de Maatschappelijke Opvang (Transferpunt). De corporaties werken conform deze afspraken.	Gemeente en corporaties
2c	De gemeente Hof van Twente, Viverion en Wonen Delden ondersteunen hun huurders bij het langer zelfstandig blijven wonen in de eigen woning (d.m.v. kleine aanpassingen) of in een andere geschiktere woning (doorstroming).	Gemeente en corporaties
2d	Viverion, Wonen Delden en de gemeente Hof van Twente leveren maatwerk ten behoeve van de huisvesting van kwetsbare doelgroepen, al dan niet in combinatie met afspraken over hulpverlening/begeleiding door zorg- en welzijnspartijen. Voor uitstromers vanuit het CIMOT wordt standaard een WMO-indicatie voor minimaal 1 jaar afgegeven door de gemeente.	Gemeente en corporaties
2^{e}	De gemeente Hof van Twente is verantwoordelijk voor het huisvesten van statushouders en het behalen van de taakstelling. Viverion en Wonen Delden leveren een bijdrage aan de door het Rijk opgelegde taakstelling. Dit gebeurt via directe bemiddeling. Daarvan wordt 3/4 deel gerealiseerd door Viverion en 1/4 deel door Wonen Delden.	Gemeente

2f	Gemeente en corporaties blijven werken aan creatieve oplossingen voor de huisvesting van aandachtsgroepen, zoals bijvoorbeeld de beschikbaarstelling van leegstaande panden of woningen in de verkoopvijver.	Gemeente en corporaties
2g	In samenwerking met Twentse Koers (samenwerkingsverband met zorgkantoor, zorgaanbieders en 14 Twentse gemeenten) voert gemeente een bewustwordingscampagne *Praat samen over later*. In deze campagne worden (vertegenwoordigers) van ouderen en de corporaties betrokken.	Gemeente
2h	Gemeente gaat in 2026 het WMO-beleid ten aanzien van woningaanpassingen onder de loep nemen en indien nodig herzien. De corporaties worden hier actief bij betrokken.	Gemeente
2i	De gemeente gaat in 2026 de mogelijkheid voor een scootmobielpool onderzoeken.	Gemeente

BETAALBAARHEID

Onze ambitie voor wat betreft betaalbaarheid is dat er voldoende betaalbare huurwoningen beschikbaar zijn in de Hof van Twente. Partijen zetten zich daarom in om doorstroming naar een geschikte betaalbare woning te bevorderen. Betaalbaarheid van de woonlasten betreft echter niet alleen de huurprijs, maar ook overige woonlasten als de energielasten en gemeentelijke belastingen. Voor de individuele huurder wordt ingezet op maatregelen om huurachterstanden zo veel mogelijk te voorkomen. Bij betalingsproblemen werken partijen samen met de huurder en het lokale netwerk aan geschikte oplossingen.

Voor de komende jaren ligt de focus op:

- **Het bevorderen van doorstroming**
- **Het voorkomen en oplossen van betalingsproblemen**
- **Het betaalbaar houden van woonlasten**

PRESTATIEAFSPRAKEN BETAALBAARHEID		Verantwoordelijk
3a	Viverion hanteert een portefeuillebeleid, met daarin een verdeling over de huurprijsklassen en een gedifferentieerde portefeuille. De gewenste verdeling over de huurprijsklassen in 2030 is: - Minimaal 15% onder de kwaliteitskortingsgrens (2025: € 477,20) - Minimaal 60% tussen kwaliteitskortingsgrens en de eerste aftoppingsgrens (2025: € 477,20 - € 682,96) - Minimaal 15% tussen de eerste en de tweede aftoppingsgrens (2025: € 682,96 - € 731,93) - Maximaal 10% tussen de tweede aftoppingsgrens en de liberalisatiegrens (2024: € 731,93 - € 900,07)	Viverion
3b	Wonen Delden staat voor goede betaalbaarheid, brede beschikbaarheid en leefbare wijken. Daarvoor wordt het tweehurenbeleid ingezet, waardoor woningzoekenden met een lager inkomen ook op woningen met een hogere huur kunnen reageren (de huur wordt dan naar beneden bijgesteld tot de aftoppingsgrens). Tegelijk kunnen woningzoekenden met een minder laag inkomen ook reageren op woningen met een lagere huur. Zo blijven de huren voor iedereen betaalbaar en worden gedifferentieerde wijken behouden.	Wonen Delden
3c	Wonen Delden heeft bij gebleken behoefte en/of om sociale woningbouw te stimuleren de intentie om bij te dragen aan het (lage) middenhuur segment.	Wonen Delden
3d	De gemeente informeert inwoners over regelingen voor lage inkomens via haar website en lokale media.	Gemeente
3e	Alle betrokken partijen (gemeente, corporaties en Salut) monitoren op betalingsproblemen vanuit het overleg ‘vroegsignalering’.	Gemeente en corporaties
3f	De gemeente helpt vanuit het programma De Omslag van Salut mensen bij hun administratie en geldzaken.	Gemeente
3g	De corporaties hanteren maximaal de huurprijsstijging conform het wettelijk kader.	Corporaties
3h	Er wordt een praktisch onderzoek/ peiling uitgevoerd naar de vraag of (landelijke) regelingen voor mensen met lage inkomens bekend zijn bij huurders. Hiervoor stellen gemeente, de corporaties, in samenspraak met Salut, een plan van aanpak op.	Gezamenlijk

KWALITEIT

Zowel de gemeente als de corporaties streven naar een aantrekkelijke en duurzame, toekomstbestendige woningvoorraad. Gemeente Hof van Twente heeft de doelstelling om in 2035 een energie neutrale gemeente te zijn. Corporaties dragen hieraan bij door het doel om in 2050 een CO_2-neutraal woningbezit te hebben.

Deze ambities zijn voor alle partijen een belangrijk thema en kunnen alleen sámen gerealiseerd worden: met inzet van gemeente en corporaties, maar zeker ook van huurders(organisaties), bijvoorbeeld ter bevordering van gedragsverandering.

Naast deze bestaande ambities ligt er vanuit de nationale prestatieafspraken de opdracht aan de corporaties om hun woningen met labels E, F en G voor 2028 versneld te verduurzamen.

Voor de komende jaren ligt de focus op:

- **Versnelde verduurzaming van het corporatiebezit**
- **Uitwerking van plannen om in 2050 (op corporatieniveau) CO_2-neutraal te zijn**
- **Een gezamenlijke uitwerking van het warmteprogramma op wijk/complexniveau**

PRESTATIEAFSPRAKEN KWALITEIT		Verantwoordelijk
4a	Wonen Delden legt de voorzieningen voor elektrisch koken aan bij mutatie, renovatie of op aanvraag van een zittende huurder. In alle gevallen zijn hier geen kosten aan verbonden voor de huurder.	Wonen Delden
4b	In het kader van het project Zonnig Delden gaat Wonen Delden verder met het aanbieden van zonnepanelen. Meer dan de helft van het bezit is al voorzien van zonnepanelen.	Wonen Delden
4c	Wonen Delden en Viverion zijn aangehaakt in het project NK Tegelwippen.	Gemeente
4d	Viverion bouwt haar appartementen (circa 25 woningen) op het TSB terrein in project Op Stoom Fase I onder circulair opdrachtgeverschap. Hierbij helpt Viverion de gemeente te voldoen aan de voorwaarden WoningBouwImpuls.	Viverion
4e	Viverion is een pilot gestart om regenwater te infiltreren en op te vangen voor hergebruik (besproeien van tuinen).	Viverion
4f	Wonen Delden plaatst op aanvraag regentonnen en maakt hierbij gebruik van de subsidieregeling van de gemeente.	Wonen Delden
4g	Viverion "vergroent" bij mutatie van eengezinswoningen de tuinen (maximaal 50% van het oppervlak van de tuinen blijft bestraat).	Viverion
4h	De gemeente stelt in 2026 een Warmteprogramma vast. De corporaties worden hierbij betrokken. Hierna worden Uitvoeringsplannen opgesteld.	Gemeente
4i	Met als leidraad de Nationale Prestatieafspraken – waarin is afgesproken dat in 2028 E, F en G labels uitgefaseerd zijn, werkt Wonen Delden hard aan het verduurzamen van haar bezit: ➢ Gemiddeld heeft Wonen Delden voor al haar woningen label A. ➢ In 2025 heeft Wonen Delden nog 7 woningen met een E, F of G label. Wonen Delden kijkt bij de verduurzaming niet alleen naar de EFG labels, maar wil ook de D labels (18x in 2025) uitfaseren. Ze verduurzamen vervolgens niet alleen deze woningen, maar het hele complex waar de woning zich bevindt. ➢ In totaal worden hierdoor tot 2028 157 woningen gefaseerd verduurzaamd. Fase 1 (44 woningen) is in 2025 gestart, fase 2 (ook 44 woningen) start aansluitend in 2026.	Wonen Delden

	➢ 28 duplexwoningen en 3 eengezinswoningen worden de komende jaren gesloopt en vervangen door nieuwbouw. ➢ Volgens afspraak in de NPA wordt geen huurverhoging toegepast bij isolerende maatregelen.	
4j	Met als leidraad de Nationale Prestatieafspraken, waarin is afgesproken dat in 2028 E, F en G labels uitgefaseerd zijn, werkt Viverion aan het verduurzamen van haar bezit: Het aantal woningen met een EFG label van Viverion is momenteel drie. Viverion rekent geen huurverhoging bij isolerende maatregelen, conform de Nationale prestatieafspraken.	Viverion
4k	De onderhouds- en verduurzamingsprojecten die Viverion heeft gepland in 2026 omvatten 4 woningen in Goor en één woning in Diepenheim.	Viverion
4l	De gemeente is voornemens om in 2026 aan de slag te gaan met FIXbrigades. In een FIXbrigade brengen vrijwilligers kosteloos kleine energiebesparende maatregelen aan in een woning. Ook volgt er een voorlichtingscampagne. Hierbij worden de woningcorporaties betrokken om een breder publiek te bereiken.	Gemeente

LEEFBAARHEID

De betekenis van een leefbare buurt of wijk is een buurt of wijk waar het veilig en prettig wonen is, waar de bewoners zich thuis voelen en waar zowel de fysieke omgeving als de omgang met de buren prettig is. Er is aandacht voor elkaar en er is bereidheid om met elkaar te investeren in de leefbaarheid.

In de Hof van Twente staat een goed netwerk met partijen die samen werken aan de leefbaarheid in buurten en waar signalen gedeeld en opgepakt worden. Gemeente en corporaties zetten zich samen met de andere partijen in om dat netwerk nog verder te verbeteren en benutten. Samen staan partijen immers sterker.

Iedere wijk heeft een andere behoefte, het is dus belangrijk om in contact te komen of blijven met bewoners. Bewoners zelf zijn de belangrijkste schakel. Partijen zetten zich daarom in voor brede bewonersparticipatie, stimuleren van bewonersinitiatieven en spreken de bewoners indien nodig aan op hun eigen verantwoordelijkheid.

Het doel is om overlast zoveel mogelijk te voorkomen of te verminderen. Belangrijk aandachtspunt voor de komende jaren is dat partijen voor nieuwe bewoners een 'zachte landing in de wijk' willen creëren en dat bestaande bewoners de wijk als thuis (blijven) ervaren.

Voor de komende jaren ligt de focus op:

- **Het actief inzetten op het ontwikkelen en ondersteunen van bewonersinitiatieven**
- **Het onderhouden en waar nodig door-ontwikkelen van een breed netwerk op het gebied van wonen, zorg en welzijn**
- **De wijk een thuis voor nieuwe en bestaande bewoners laten zijn**

PRESTATIEAFSPRAKEN LEEFBAARHEID		Verantwoordelijk
5a	Wonen Delden zet samen met Huurdersbelang Delden in op het vergroten van de betrokkenheid en participatie van huurders en woningzoekenden. Het streven is in elk appartementencomplex een bewonerscommissie/vertegenwoordiging te hebben.	Wonen Delden
5b	De inclusieve samenleving vraagt om een samenwerking tussen de gemeente Hof van Twente, zorgpartners, hulpverleners en woningeigenaren. De gemeente neemt de regierol zowel op casusniveau als op beleids- en procesniveau.	Gemeente
5c	Bij nieuwe huurders met een zorgbehoefte wordt er ingezet op een goede begeleiding van zowel de bestaande wijkbewoners als de nieuwe huurder. Alles in nauwe samenwerking met het lokale netwerk op gebied van wonen, zorg en welzijn.	Gemeente
5d	De gemeente, corporaties en huurdersorganisaties zetten zich in om de integratie van nieuwe Nederlanders in de wijk op een zorgvuldige en soepele wijze te laten verlopen.	Gezamenlijk
5e	Viverion, Wonen Delden en gemeente werken nauw samen met zorg- en welzijnsorganisaties, op casusniveau, maar ook in netwerken als Vroegsignalering en WijkServiceTeams.	Gemeente en corporaties
5f	Viverion en Wonen Delden handhaven op overlast en zoeken waar nodig de samenwerking met partners in de gemeente om te komen tot geschikte oplossingen. Hierbij wordt de *Proces aanpak woonoverlast* (met een escalatieladder) gehanteerd.	Corporaties

5h	Salut coördineert Buurtbemiddeling als onderdeel van *Proces aanpak woonoverlast*. Viverion en Wonen Delden leveren hieraan jaarlijks een financiële bijdrage.	Corporaties
5i	De gemeente organiseert buurtschouwen, op verzoek of naar aanleiding van een thema, en betrekt hierbij corporaties, huurdersorganisaties, inwoners en overige netwerkpartners.	Gemeente
5j	De corporaties, huurderorganisaties en de gemeente stimuleren initiatieven van huurders en/of andere partijen ter bevordering van leefbaarheid, sociale cohesie en participatie middels de projecten: - FijneBuurtBudget (Wonen Delden); - Buurtimpuls (Viverion); - Noaberfonds (gemeente Hof van Twente).	Gezamenlijk
5k	De gemeente, de corporaties en de huurdersorganisaties participeren in het project Beste Buur, georganiseerd door Salut.	Gemeente
5l	De corporaties en de gemeente participeren in het project ‘één tegen eenzaamheid’ onder regie van Salut.	Gemeente
5m	Viverion en Wonen Delden handhaven op tuinonderhoud en zoeken samen met de huurder naar geschikte oplossingen en/of ondersteuning.	Corporaties
5n	Huurders van Viverion en Huurdersbelang Delden organiseren jaarlijks een themabijeenkomst voor de huurders. Dit kan onderdeel zijn van de jaarlijkse vergadering.	Huurders-organisaties
5o	Leefbaarheid in de wijken blijft een belangrijk aandachtspunt. Door de toenemende vraag naar sociale huurwoningen vanuit verschillende aandachtsgroepen, neemt de druk op wijken en buurten toe. Vanuit de corporaties wordt er ingezet op dit thema. Met de inzet van wijkbeheerders en woonconsulenten, maar ook door heel actief de samenwerking op te zoeken met partijen zoals, zorg en welzijn, politie en gemeente. Doel hiervan is dat iedereen, dus ook de zittende huurders, de wijk als thuis (blijven) ervaren.	Corporaties
5p	In samenwerking met de bewoners van het Tuindorp is in 2024 een plan van aanpak uitgewerkt om de leefbaarheid te bevorderen. Viverion, gemeente Hof van Twente, Salut en de politie voeren samen met de bewoners het plan dat doorloopt tot 2027 uit. De gemeente heeft hierin de regie.	Gemeente
5q	In samenwerking met betrokken partijen, waaronder Salut, Vluchtelingenwerk en de huurdersorganisaties gaan we in 2026 een uitvoeringsplan opstellen om de doelstellingen wat betreft inclusiviteit te behalen en zorg te dragen voor een ‘zachte’ landing in de wijk	Gemeente

ONDERTEKENING

Aldus getekend op 11 december 2025

Namens het College van Burgemeester en Wethouders van de gemeente Hof van Twente
Mevrouw H. Rohaan, wethouder

Namens Viverion
Mevrouw T. Garritsen, directeur-bestuurder

Namens Wonen Delden
Mevrouw L. ter Stal, directeur-bestuurder

Namens Huurders van Viverion
Mevrouw Y. van Tongeren, voorzitter

Namens Huurdersbelang Delden
De heer W. Struik, voorzitter

BIJLAGE 1: PLANNEN VOOR NIEUWBOUW

Plannaam (werktitel)	Straat, Huisnummers	Kern	Corporatie	Type plan-capaciteit	Eerste oplevering (jaartal)	Laatste oplevering (jaartal)	Jaar Aanvraag Omgevings-vergunning	Totaal Sociale huur	Nultreden	Geclusterd	Zorg-geschikt
Op Stoom - Parkrand zuid	Goor, herziening Op Stoom Steltloperstraat	Goor	Viverion	Hard	2026 -2027		2025	30	30		
Op Stoom - Fabriek (voormalig TSB)	D.J. Bunschotenstraat 14, Goor	Goor	Viverion	Zacht	2028	2035	2027	30			
Op Stoom - Sportrand	Goor, herziening Op Stoom Gruttostraat	Goor	Viverion	Hard	2025	2027	2025	39	23		
Markeloseweg	Markeloseweg Goor	Goor	Viverion	Zacht	2027		2026	12	6		
Reigerstraat 1 (Oude sporthal)	Reigerstraat 1, Delden	Delden	Wonen Delden	Hard	2026	2027	2025			43	
Wonen Delden herstructurering	*De Reigerstraat 22 t/m 40A*	*Delden*	*Wonen Delden*	*Zacht*							
Wonen Delden herstructurering	*Benteloseweg 159 t/m 173*	*Delden*	*Wonen Delden*	*Zacht*							
Wonen Delden herstructurering	*Willem-Alexanderweg 35 t/m 41a*	*Delden*	*Wonen Delden*	*Zacht*							
Wonen Delden herstructurering	*Julianastraat 1, 3 en 5*	*Delden*	*Wonen Delden*	*Zacht*	2027						

Plannaam	Straat, Huisnummers	Kern	Corporatie	Type plancapaciteit	Eerste oplevering (jaartal)	Laatste oplevering (jaartal)	Jaar Aanvraag Omgevingsvergunning	Totaal sociale huur	Nultreden	Geclusterd (zie definitie!)	Zorggeschikt (zie definitie!)
Beaufortplein 6, 10 en 11	Beaufortplein 6, 10 en 11	Markelo	Viverion	Hard	2026 -2027	2026 2027	2025	32	32		
Markelo-Noord (fase 1)		Markelo	Viverion	Hard	2028	2029	2025		PM		
Markelo Noord (fase 2)		Markelo	Viverion	Zacht					PM		
Noorderachteresweg	Noorderachteresweg	Markelo	Viverion	Zacht	2026		2025	8	8		
Hagen	Hagen	Diepenheim		Hard	2026	2027	2025	6	6		
De Marke III, fase 3		Hengevelde	Viverion	Hard	2026	2027	2025	6	6		

BIJLAGE 2: DEFINITIES WOONTYPES

Woontype definiëring conform Afsprakenkader ouderenhuisvesting Twente

Nultreden
Bij nultredenwoningen gaan we uit van woningen waarbij woonkamer, keuken, badkamer, toilet en tenminste één slaapkamer gelijkvloers zijn, dus op hetzelfde niveau als de voordeur. Ook van buitenaf is een nultredenwoning zonder traplopen bereikbaar. Het Bouwbesluit schrijft al voor dat alle appartementen gelijkvloers moeten zijn en dat appartementencomplexen vanaf 4 woonlagen en hoger een lift moeten hebben. Deze complexen met een lift voldoen daarmee automatisch als nultredenwoningen, evenals alle appartementen die zich bevinden op de begane grond. Voor de business case van alle ouderenwoningen is regulier financieel instrumentarium vanuit het Rijk van toepassing.

Geclusterd
Geclusterde woningen beslaan woningen die voldoen aan de uitgangspunten voor nultredenwoningen. Daarnaast geldt dat er een ontmoetingsruimte aanwezig moet zijn in of nabij het wooncomplex. De precieze vereisten aan de ontmoetingsruimte zullen later nader worden uitgewerkt in de lagere regelgeving van de Wet Versterking Regie op de Volkshuisvesting. Deze ontmoetingsruimte kent meerkosten die beperkt in opbrengsten kunnen worden terugverdiend. Hiervoor wordt een stimuleringsregeling ontmoetingsruimte beschikbaar gesteld, waarmee het Rijk bijdraagt aan de gemaakte meerkosten. Het is ook mogelijk om een deel van deze kosten in de servicekosten op te nemen. Landelijk gaan BZK en VWS uit van een schaal van minimaal 12 woningen. De schaal voor clustering kan op het platteland of in kleine kernen lager ligger.

Zorggeschikt
Zorggeschikte woningen zijn zelfstandige nultredenwoningen die onderdeel zijn van een geclusterde vorm waarin WLZ-zorg (afkorting) geleverd wordt voor bewoners. De bouw van zorggeschikte woningen kent significante meerkosten door aanvullende bouwtechnische vereisten die nodig zijn om de toegankelijkheid van de woning te garanderen voor mensen die somatische zorg ontvangen. Binnen het WWS-stelsel is daarom voor zorggeschikte woningen een puntenopslag mogelijk tot 35%. Hiermee kunnen ontwikkelende partijen de meerkosten van zorggeschikte bouw doorrekenen in de business case. Voor sociale woningbouw geldt dat deze opslag snel zal leiden tot een huur boven de liberalisatiegrens. Om sociale woningbouw te stimuleren stelt het Rijk 312 miljoen euro beschikbaar voor de bouw van zorggeschikte woningen met een sociale huurprijs. Hiervoor komen zowel nieuwbouw- als transformatieprojecten in aanmerking.