

Prestatieafspraken 2019

Concept



*Huurdersplatform
Ambt Delden*



Stichting
Huurdersbelangen
Diepenheim-Markelo-Rijssen



1. Aanleiding

De gemeente Hof van Twente, Stichting Wonen Delden, Stichting Viverion, Huurdersvereniging Goor e.o., Stichting Huurdersbelangen Diepenheim, Markelo, Rijssen, Stichting Huurdersbelang Delden en Huurdersplatform Ambt 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. De huurdersvereniging Goor e.o., Stichting huurdersbelangen Diepenheim, Markelo, Rijssen, Stichting Huurdersbelang Delden en huurdersplatform Ambt 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 2019. De prestatieafspraken zijn gebaseerd op het woonbeleid van de gemeente Hof van Twente en het bod van Stichting Viverion en het bod van Stichting Wonen Delden. Het bod betreft een voorstel van de afzonderlijke woningcorporatie aangaande de bijdrage die zij voor het komende jaar wil leveren aan het woonbeleid van de gemeente. 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 7 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 2019

Liberalisatie, aankoop, verkoop en nieuwbouw	
<i>Gemeente Hof van Twente</i>	
1.	Woningen worden toegevoegd conform de bestuursovereenkomst woonafspraken Twente 2016-2020. Voor de periode 2017-2026 zijn dit 550 woningen met een bandbreedte van 10% en -10%.
2.	Partners worden geïnformeerd over het woningbouwprogramma 2019-2028.
3.	De gemeente hanteert voor de bouw van sociale huurwoningen een kavelprijs conform de perspectiefnota 2018 en Actualisering Nota Grondbeleid Gemeente Hof van Twente 2015.
<i>Stichting Wonen Delden</i>	
4.	Doelstelling is 2 woningen te verkopen.
5.	Stichting Wonen Delden liberaliseert in 2019 geen huurwoningen.
6.	Stichting Wonen Delden bereidt een bouwplan voor de locatie Rabobank (7 woningen) voor en het consultatiebureau Noordwal (aantal woningen nog bepalen). Het betreffen starterswoningen tot een huurprijs van ca. € 500
7.	Stichting Wonen Delden bereidt een plan voor kleine 'tijdelijke' huisvesting voor.
8.	Stichting Wonen Delden biedt zich aan als ontwikkelpartner voor het ontwikkelen van bouwplannen op de locatie Toonladder/ Ranninkschool voor sociale woningbouw.
9.	Stichting Wonen Delden sloopt in 2019 geen woningen.
10.	Stichting Wonen Delden onderzoekt in Azelo de mogelijkheid om sociale woningbouw te realiseren.
<i>Stichting Viverion</i>	
11.	Doelstelling is 10 woningen te verkopen.
12.	Stichting Viverion liberaliseert in 2019 geen huurwoningen.
13.	Stichting Viverion bouwt in 2019 geen nieuwe woningen.
14.	Stichting Viverion koopt in 2019 geen woningen aan.
15.	Stichting Viverion sloopt in 2019 geen woningen.
16.	Op basis van de uitkomsten van de gesprekken /onderzoek (2018) met gemeente, dorpsraad en inwoners van Bentelo, over de invulling van sociale huur nieuwbouw op de voormalige schoolfeestweide, geeft Stichting Viverion hier in 2019 een vervolg aan.

Betaalbaarheid en bereikbaarheid voor de doelgroep	
<i>Gemeente Hof van Twente</i>	
17.	Bestaande afspraken met Stadsbank en gemeente Hof van Twente over oplossingen voor betalingsachterstanden en schuldsanering blijven geborgd.
<i>Stichting Wonen Delden</i>	
18.	Stichting Wonen Delden initieert samen met Stichting Huurdersbelang Delden een onderzoek naar de inkomenssituatie van de huurders van Stichting Wonen Delden in relatie tot de betaalbaarheid.
19.	Stichting Wonen Delden biedt woningen met een streefhuur vanaf de aftoppingsgrenzen tot € 670,- ook aan woningzoekenden aan, die in aanmerking komen voor huurtoeslag. De huur wordt dan lager vastgesteld tot onder de aftoppingsgrens.
20.	Stichting Wonen Delden richt zich op het bieden van voldoende beschikbaarheid van betaalbare woningen voor huishoudens met een inkomen tot € 36.798,- (prijspeil 2018), vooral voor huishoudens die recht hebben op huurtoeslag.

21.	Stichting Wonen Delden geeft de middeninkomens (respectievelijk maximaal 20% boven € 36.798 en 10% boven € 41.056) de gelegenheid om voor de duurdere woningen met een streefhuur boven € 670,- in aanmerking te komen.
22.	Stichting Wonen Delden onderzoekt in 2019 naar de mogelijkheden om de woonlasten te vermelden naast de huurprijs bij het aanbieden van de woning.
<i>Stichting Viverion</i>	
23.	Stichting Viverion richt zich primair op het bieden van voldoende beschikbaarheid van betaalbare woningen voor huishoudens met een inkomen tot € 36.798,- (prijspeil 2018), maar bedient binnen de wettelijke kaders ook huishoudens met een inkomen tot €41.056.
24.	Per 1-1-2019 wijst Stichting Viverion 9%-10% van de vrijkomende sociale huurwoningen (ca. 42 woningen per jaar in het gehele werkgebied) toe aan huishoudens met jaarinkomens tussen €36.798 en € 41.056.
25.	Stichting Viverion gaat in 2019 gebruik maken van een woonlastentool. Deze tool geeft bij een nieuw te verhuren woning zicht in de woonlasten van de te huren woning.
26.	Per 1-1-2019 verruimt Stichting Viverion de leeftijdsgrens voor jongeren, van 18 tot 22 naar 18 tot 30 jaar, die in aanmerking komen voor een woning met het label jongeren. Deze groep jongeren tussen de 18 en 30 jaar heeft voorrang op een jongerenwoning. Jongerenwoningen zijn woningen met een jongerenlabel en een huurprijs tot € 417,34 (prijspeil 2018) per maand in de daarvoor aangemerkte woonclusters.
27.	Een beperkt aantal woonclusters heeft het seniorenlabel. Kandidaten van minimaal 50 jaar of 65 jaar, afhankelijk van het type woning, hebben voorrang op deze seniorenwoning. (Onder voorbehoud van goedkeuringstraject aangepaste beleid woonruimteverdeling) (
28.	Stichting Viverion wijst in de kleine kernen (Markelo, Diepenheim, Bentelo en Hengevelde) 50% van de woningen die jaarlijks vrijkomen met voorrang toe aan woningzoekenden uit de eigen kern.
<i>Huurdersorganisaties</i>	
29.	Stichting Wonen Delden initieert samen met Stichting Huurdersbelang Delden een onderzoek naar de inkomenssituatie van de huurders van Stichting Wonen Delden in relatie tot de betaalbaarheid.
30.	Stichting Viverion neemt huurdersorganisatie Goor e.o. mee in de cijfers als het gaat om de beschikbaarheid van woningen voor jongeren.
<i>Alle partijen</i>	
31.	Huurdersorganisaties signaleren dat er mensen binnen de doelgroep zijn die al jaren geen inkomensontwikkeling hebben meegemaakt, terwijl kosten wel stijgen. De gemeente is een nieuwe methode voor ondersteuning aan het opzetten. Begin 2019 worden de huurdersorganisaties en corporaties geïnformeerd en meegenomen in deze nieuwe opzet.
32.	Stichting Wonen Delden en Stichting Viverion dragen zelf zorg voor de verdeling van hun woningen. De gemeente is niet voornemens om hierop te gaan sturen door middel van een huisvestingsverordening.
33.	Stichting Wonen Delden, Stichting Viverion en de gemeente Hof van Twente stellen een monitor op waarin ontwikkelingen op de woningmarkt worden bijgehouden. Deze woningmarktmonitor wordt 2 x per jaar besproken en gedeeld met huurdersorganisaties. Corporaties/ gemeenten houden gegevens bij over: <ul style="list-style-type: none"> - cijfers over woonruimteverdeling zoals wachttijden per huurprijsklassen, slaagkans woningzoekenden, aantal reacties en urgentie. - demografische ontwikkelingen zoals ontwikkeling huishoudens, samenstelling huishoudens - prognoses woningbezit, verkoop en nieuwbouw. - ontwikkeling huurwoningvoorraad naar huurprijsklassenet. Waar nodig maken we aanvullende afspraken om ervoor te zorgen dat de slaagkansen en wachttijden binnen redelijke grenzen liggen. Daarbij maken we in 2019 afspraken over wat we onder redelijke grenzen verstaan.

34.	In 2019 maken Stichting Viverion, Stichting Wonen Delden en gemeente Hof van Twente een vertaalslag van het landelijke WOON-onderzoek 2018 naar ons eigen werkgebied. Kosten voor de vertaalslag worden gedeeld.
-----	--

Huisvesting van specifieke doelgroepen	
<i>Gemeente van Hof van Twente</i>	
35.	De inclusieve samenleving vraagt om een samenwerking tussen gemeente, zorgpartners, hulpverleners en woningeigenaren. Gemeente Hof van Twente stelt hiervoor een sluitende aanpak verwarde personen op. Daarbij maakt de gemeente afspraken met corporaties en andere betrokken organisaties over rollen en verantwoordelijkheden.
<i>Stichting Wonen Delden</i>	
36.	Bij het huisvesten van woningzoekenden met een extra zorgvraag worden vooraf afspraken (huur-zorgovereenkomsten) gemaakt tussen woningcorporaties, zorgpartijen en gemeente Hof van Twente.
37.	Statushouders binnen de taakstelling ontvangen voorrang of een urgentieverklaring voor het huisvesten.
<i>Stichting Viverion</i>	
38.	Bij het huisvesten van woningzoekenden met een extra zorgvraag worden vooraf afspraken (huur-zorgovereenkomsten) gemaakt tussen woningcorporaties, zorgpartijen en gemeente.
39.	In 2019 inventariseert Stichting Viverion de geschiktheid van haar bezit voor 'de ouder wordende bewoner'.
40.	Wonen met een plus en wonen met dementie gaat onderdeel uitmaken 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.
41.	Statushouders binnen de taakstelling ontvangen voorrang of een urgentieverklaring voor het huisvesten.
<i>Alle partijen</i>	
42.	De gemeente Hof van Twente, Stichting Viverion en Stichting Wonen Delden zorgen voor de huisvesting van statushouders conform de door het Rijk opgelegde taakstelling. De verdeling is in principe 3/4 Stichting Viverion 1/4 Wonen Delden. Voor 2019 wordt vooralsnog uitgegaan van de huisvesting van 50 statushouders.
43.	Bij een verwachte overschrijding van het aantal statushouders voeren partijen overleg over de huisvesting van die "extra" statushouders. Dat geldt voor Stichting Wonen Delden wanneer meer dan 10% van het woningaanbod aan statushouders wordt verhuurd. Dat zijn circa 5 woningen. Voor Stichting Viverion geldt dit wanneer meer dan 10% van het vrijgekomen woningaanbod in de Hof aan statushouders wordt verhuurd. Dat zijn ongeveer 17 woningen.
44.	Corporaties en gemeente staan positief tegenover het plaatsen van meerdere alleenstaande statushouders in één woning (max. 4 pers. per woning), mits er een relatie tussen de alleenstaande statushouders aanwezig is.
45.	Om gevarieerde kernen en wijken te behouden worden nieuwe statushouder verspreid binnen het sociale woningbezit geplaatst. Wanneer de spreiding niet meer realiseerbaar is treedt de corporatie met de gemeente in overleg.
46.	Urgent woningzoekenden ontvangen binnen een jaar na ontstaan van de urgentie een woning (mits ze een urgentieverklaring) ontvangen.

Kwaliteit en duurzaamheid van woningen	
<i>Gemeente Hof van Twente</i>	

47.	De gemeente draagt er zorg voor dat asbestverwijdering bij dagelijks- en mutatieonderhoud zo spoedig mogelijk wordt voorzien van de benodigde vergunningen na de indiening van de vergunningsaanvraag (maximaal 5 dagen).
48.	De WOZ-waarde wordt komend jaar niet verhoogd door het plaatsten van zonnepanelen.
49.	WOZ-waarden moeten worden gebaseerd op de werkelijk gemeten vierkante meter gebruiksoppervlakte (m2 GBO). Corporaties en gemeente trekken gezamenlijk op voor het bepalen van de GBO. 1 ^{ste} kwartaal 2019 worden hierover gezamenlijk afspraken gemaakt.
<i>Stichting Wonen Delden</i>	
50.	Stichting Wonen Delden streeft naar een gemiddelde energie-index van 1,20 in 2019 (label A) door het aanbrengen van energiezuinige maatregelen.
51.	Stichting Wonen Delden wil in 2019 100 woningen voorzien van zonnepanelen. (Huurprijs €1,20 per zonnepaneel)
52.	Op 23 woningen aan 't Reef en 'de Horst' (Rupertserf) worden daken vervangen en wordt er extra isolatie aangebracht.
53.	Als pilot brengt Stichting Wonen Delden in 2019 bij mutatiwoningen een extra aansluiting voor elektrisch koken aan. In 2020 wordt de pilot geëvalueerd.
54.	Stichting Wonen Delden heeft deelgenomen aan de Routekaart Aedes. Hierbij is een plan van aanpak gemaakt van het woningbestand om te trachten het woningbestand in 2050 zo veel mogelijk CO2-neutraal te maken. Stichting Wonen Delden komt tot een reductie van 62% waarmee een investering gemoeid is van € 18 miljoen. De rest-CO2 dient in overleg met gemeente en netwerkbedrijven en andere organisaties verder te worden ingevuld.
<i>Stichting Viverion</i>	
55.	Voor 2026 heeft de woningvoorraad van Stichting Viverion een gemiddelde energie-index van ≤ 1.18. Hiervoor gaat Stichting Viverion gemiddeld 422 woningen per jaar in haar gehele werkgebied verduurzamen.
56.	In 2019 worden in Hof van Twente de volgende verduurzamingsmaatregelen uitgevoerd; <ul style="list-style-type: none"> • In de wijk Tuindorp verduurzaamt Stichting Viverion 125 woningen gedurende het groot onderhoud in 2019. Met deze ingreep realiseren we voor deze 125 woningen een levensduurverlenging van 25 jaar. • 27 seniorenwoningen verduurzaamt Stichting Viverion gedurende het groot onderhoud • Verduurzaming in diverse complexen waar planmatig onderhoud plaats vindt.
57.	De huurverhoging voor verrekening van duurzaamheidsmaatregelen is (bij ongewijzigd woongedrag) altijd lager dan de voor gecalculeerde besparing op de energiekosten.
58.	Stichting Viverion heeft deelgenomen aan de Routekaart Aedes. Hierbij is een plan van aanpak gemaakt van het woningbestand om te trachten het woningbestand in 2050 zo veel mogelijk CO2-neutraal te maken. Stichting Viverion komt tot een reductie van 59% waarmee een investering gemoeid is van € 170 miljoen. De rest-CO2 dient in overleg met gemeente en netwerkbedrijven en andere organisaties verder te worden ingevuld.
59.	Stichting Viverion vervangt de komende drie jaar in alle woningen waar dat nog aan de orde is de open verbrandingstoestellen en verwijdert asbest in de buitentoepassingen. Bij mutatie en in projecten is veiligheid nadrukkelijk een aandachtspunt (bv. vervangen van zachtboardplafonds, nog aanwezige stoppenkasten en onveilige vlizotrappen).
<i>Huurdersorganisaties</i>	
60.	Bij groot onderhoud en verduurzaming in (appartementen)complexen met gemeenschappelijke ruimten bekijkt Stichting Viverion of en waar de servicekosten met betrekking tot de algemene ruimten omlaag kunnen.
<i>Alle partijen</i>	

61.	De gemeente Hof van Twente heeft de ambitie uitgesproken om in 2035 energieneutraal te zijn. Partijen blijven met elkaar in gesprek over de aanvliegroute naar CO2-neutraal.
	De warmte plannen die gemeente Hof van Twente opstelt zijn een belangrijke bijdrage aan het leveren van een CO2 neutraliteit woningbezit. Samen stellen gemeente en corporaties een plan van aanpak op om te komen tot een CO2-neutrale woningvoorraad.

	Leefbaarheid en maatschappelijk vastgoed
	<i>Stichting Wonen Delden</i>
62.	In 2019 wordt een budget beschikbaar gesteld voor leefbaarheidsactiviteiten: <ul style="list-style-type: none"> • Beschikbaarstelling ruimte t.b.v. ontmoeting in de Stadshagen • Buurtbemiddeling • Onderhoud tuinen en woonomgeving • Strooiwerkzaamheden op eigen terrein. • Ondersteuning huurders bij schuldenproblematiek (inzet budgetcoach); • Bijdrage woonomgeving in het kader van het 100-jarig bestaan Wonen Delden in het jubileumjaar 2019. De gemiddelde uitgave per verhuureenheid bedraagt € 77,-.
63.	Stichting Wonen Delden houdt jaarlijks een wijkschouw in een aantal wijken samen met de huurdersorganisatie en andere partners, zoals gemeente en wijkagent.
64.	In 2019 wordt er geen maatschappelijk vastgoed afgestoten.
	<i>Stichting Viverion</i>
65.	Stichting Viverion investeert in de volgende leefbaarheidsactiviteiten: <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 De gemiddelde uitgave per verhuureenheid bedraagt € 84,-.
66.	Naast de hierboven aangegeven activiteiten investeert Stichting Viverion op het gebied van leefbaarheid in; <ul style="list-style-type: none"> • Bijdrage bewonerscommissies • Bijeenkomsten met bewonerscommissies • Activiteiten in het belang van het voorkomen van overlast door huurders • Activiteiten als gevold van oplevering van nieuwe of gerenoveerde complexen • Activiteiten in het belang van het voorkomen van schuldproblematiek en andere woonmaatschappelijke doelen.
67.	Stichting Viverion stoot in 2019 geen maatschappelijk vastgoed af.
68.	Stichting Viverion organiseert spreekuren op kantoor. Bij gebleken behoefte overweegt Stichting Viverion spreekuren op locatie.
69.	Medewerkers van Stichting Viverion volgen een training waarna een methodiek wordt uitgerold om woonfraude actief te signaleren.
70.	Stichting Viverion is zichtbaar in wijken, wij organiseren minimaal één buurtschouw per jaar en betrekken hierbij ons netwerk.
	<i>Alle partijen</i>
71.	Gemeente, Stichting Viverion en Stichting Wonen Delden sluiten in 2019 een woonfraude convenant.

3. 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 Huurdersvereniging Goor e.o., Stichting huurdersbelangen Diepenheim, Markelo, Rijssen, Stichting Huurdersbelang Delden en Huurdersplatform Ambt 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

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 waardoor 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)

Stichting Viverion: Ondernemingsplan 2019 - 2021

Viverion biedt perspectief aan mensen met minder kansen op de woningmarkt. Dit doen wij met ongeveer 5.500 goede en betaalbare sociale huurwoningen in de gemeenten Hof van Twente, Rijssen-Holt en Lochem. 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.

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

- **Het huisvesten van mensen die behoren tot de doelgroep**
Bij Viverion is iedereen welkom die volgens de wet tot onze doelgroep behoort. Wij kiezen voor een transparante en eerlijke manier van woonruimteverdeling met zo min mogelijk sturing, omdat we geloven in de zelfregie van de woningzoekende. Daar waar de markt of de leefbaarheid erom vraagt, sturen we – zo mogelijk – bij. Alle nieuwe huurders krijgen een welkom op maat.
- **Het huisvesten van mensen die meer zorg en aandacht nodig hebben.**
Bij Viverion is iedereen welkom. Nieuwe huurders die ondersteuning nodig hebben in het leven en bij het ‘goed huren’, huisvesten we in samenwerking met zorg- en welzijn organisaties.
- **Kwaliteit van woningen.**
We willen dat onze huurders prettig wonen in veilige, kwalitatief goede en duurzame woningen. Met kwalitatief goed bedoelen we een voldoende, veelal cyclisch, onderhouden buitenzijde en een op maat en vraaggestuurd onderhouden of verbeterde binnenzijde
- **Kwaliteit van woonomgeving en leefbaarheid.**
Behalve de woning bepaalt ook de woonomgeving de woonkwaliteit. Veel van onze huurders zijn zeer tevreden over hun woonomgeving. Een groot deel van onze huurders woont al lang in de eigen woonplaats, wijk, buurt of straat en voelt zich ermee verbonden. Daar waar bewoners gezamenlijk initiatieven nemen, ondersteunt Viverion die graag.

Huurdersvereniging Goor e.o.

De huurdersvereniging Goor behartigt de belangen voor alle huurders in Goor. Het bestuur van de vereniging heeft regelmatig contact met onder ander verhuurder 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 en Huurdersplatform Ambt Delden

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

4. Procesafspraken

Samenwerken en overlegstructuur

De gemeente Hof van Twente, Stichting Wonen Delden, Stichting Viverion, Huurdersvereniging Goor e.o., Stichting huurdersbelangen Diepenheim, Markelo, Rijssen, Huurdersbelang Delden en Huurdersplatform Ambt 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.

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	4 x per jaar

		<ul style="list-style-type: none"> Huurderorganisaties bepalen op basis van de agenda of zij aanschuiven 	
--	--	---	--

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 € 710,68 (2018). 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 (2018)	Kwaliteitskortingsgrens Aftoppingsgrens 1 + 2 persoonshuishoudens Aftoppingsgrens 3 en meerpersoonshuishoudens Liberalisatiegrens	€ 414,02 € 592,55 € 635,05 € 710,68
Primaire doelgroep	Huishoudens die niet of onvoldoende zelfstandig in goede en betaalbare huisvesting kunnen voorzien. Hiertoe geldt een inkomensgrens van € 36.165.	
Middeninkomens	Huishoudens met een inkomen tussen de € 36.165 en € 40.349.	
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 19 november 2018



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



Namens Stichting Viverion
De heer J.W.T. Allersma, directeur-bestuurder



Namens Stichting Wonen Delden
De Heer H. Manrho, directeur-bestuurder



Huurdersvereniging Goor e.o.
De heer A. Morsink, voorzitter



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

Namens Huurdersplatform Ambt Delden
De heer G. Wolfs, voorzitter