

Prestatieafspraken 2021



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 6 partijen overeengekomen zijn voor het jaar 2021. Deze prestatieafspraken zijn gebaseerd op het woonbeleid van de gemeente Hof van Twente, het bod van Stichting Viverion en het bod van Stichting Wonen Delden. Stichting Huurdersbelang Delden heeft eveneens een bod uitgebracht.

In het bod beschrijft de indiener de bijdrage die zij voor het volgende jaar wil leveren aan het woonbeleid van de gemeente en welke bijdragen gevraagd worden aan andere participanten. Iedere stichting heeft tijdig (voor 1 juli) haar bod aangeboden 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 besproken en door de 6 partijen ondertekend. De voortgang van de uitvoering 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.

Alle partijen hebben voor 2021 afgesproken Kader prestatieafspraken (2022 en verder) op te stellen. In deze Kader prestatieafspraken komt het volkshuisvestelijk beleid van de gemeente Hof van Twente, Wonen Delden en Viverion samen en daarmee de gezamenlijke ambities van partijen voor de komende jaren. Samen met de huurdersorganisaties van beide corporaties worden naast een gezamenlijke ambitie, de doelen/resultaten voor belangrijke thema's bepaald waaraan we de komende jaren samen (met eventueel zorg- en welzijnspartners) gaan werken"

2. Jaarafspraken 2021

Betaalbaarheid en bereikbaarheid voor de doelgroep

<i>Alle partijen</i>	
1.	Gemeente Hof van Twente, corporaties en huurdersorganisaties onderzoeken in 2021 of 'De VoorzieningenWijzer' een passende aanvulling is op het pakket maatregelen dat er nu is voor het voorkomen van huurachterstanden.
2.	Stichting Wonen Delden, Stichting Viverion en gemeente Hof van Twente stellen samen met politie en eventueel andere relevante partijen een plan van aanpak op om de aanpak rondom woonfraude te coördineren.
<i>Corporaties</i>	
3.	Stichting Viverion en Stichting Wonen Delden verhuren woningen volgens de regels van passend toewijzen.
4.	Stichting Viverion en Stichting Wonen Delden richten zich primair op het bieden van voldoende beschikbaarheid van betaalbare huurwoningen voor huishoudens met een inkomen tot € 39.055,- (prijspeil 2020), maar bedient binnen de wettelijke kaders ook huishoudens met een inkomen tot €43.574,-.
5.	Stichting Viverion en Stichting Wonen Delden houden zich aan de 80-10-10 regeling, waarbij maximaal 10% van de vrijkomende woningen wordt toegewezen aan inkomens tussen de € 39.055 en €43.574,- en maximaal 10% wordt toegewezen aan inkomens boven €43.574,- (alleen bij urgente of bewezen onoplosbare maar noodzakelijke woonvragen).
6.	De verwachting is dat de regelgeving rond passend toewijzen in 2021 wijzigt, waardoor de inkomensgrenzen wijzigen en de 80-10-10 regeling komt te vervallen. Regulier kan dan 7,5% worden toegewezen aan inkomens boven de gestelde inkomensgrenzen, tenzij hierover afspraken worden gemaakt in de prestatieafspraken. Dan kan maximaal 15% ruimte worden afgesproken. Stichting Wonen Delden, Stichting Viverion en gemeente Hof van Twente spreken af, indien nodig en gewenst, de vrije toewijzingsruimte van maximaal 15% in te zetten voor het kunnen leveren van maatwerk.
7.	Stichting Viverion hanteert vooralsnog een streefhuurpercentage van 62%. In 2021 herijkt Stichting Viverion haar huurbeleid waarmee een evenwichtig aanbod over alle huurklassen in 2035 wordt bereikt. Stichting Wonen Delden hanteert een streefhuurpercentage van 65% voor eengezinswoningen en 80% voor meergezinswoningen (appartementen).
8.	Om aan de toekomstige opgaven (onder andere verduurzaming/onderhoud/bezit transformatie/nieuwbouw) te kunnen voldoen zullen Stichting Viverion en Stichting Wonen Delden de huurverhoging doorvoeren volgens de huursombenadering met een maximum van het geldende inflatiepercentage.

9.	Stichting Wonen Delden en Stichting Viverion willen (grote) huurachterstanden en/of huisuitzettingen voorkomen, door vroege interventie en deelname aan het project 'vroegsignalering'.
10.	Op een jaarlijkse bijeenkomst informeren Stichting Wonen Delden en Stichting Viverion de gemeente Hof van Twente en huurdersorganisaties over onder andere verhuurbaarheid, beschikbaarheid, zoektijden en (veranderende) regelgeving rondom passend toewijzen.
<i>Corporatie en gemeente</i>	
11.	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>	
12.	Stichting Viverion streeft naar een hogere klanttevredenheid. Daarom gaat ze met behulp van 'klantreizen' beter inspelen op de behoefte van huurders en daar waar ruimte is maatwerk leveren.
13.	Stichting Viverion stuurt op een maximale gemiddelde zoekduur van 12 maanden voor actief woningzoekenden. Als de gemiddelde zoekduur over een periode van 2 jaar hoger is dan 12 maanden of lager dan 6 maanden, dan vraagt dit om verder analyse, overleg en eventueel ingrijpen.
<i>Stichting Viverion en huurdersorganisatie</i>	
14.	Stichting Viverion, Stichting Huurdersbelang GBH en Stichting Huurdersbelangen DMR gaan klantpanels inzetten om meer kennis te vergaren van klantwensen.
<i>Huurdersorganisaties</i>	
15.	Stichting Huurdersbelang Delden organiseert in 2021 thema-avonden voor de huurders. Daarnaast houden ze individuele gesprekken met huurders.
16.	Stichting Huurdersbelang GBH wil dat de beschikbaarheid van de sociale huur vergroot wordt door de doorstroming vanuit de huur te bevorderen. Stichting Huurdersbelang GBH gaat hierover in gesprek (tijdens het huurdersoverleg) met Stichting Viverion.
17.	Stichting Huurdersbelang GBH organiseert in 2021 een themabijeenkomst voor de huurders. Dit kan onderdeel zijn van de jaarlijkse vergadering.
18.	De huurderorganisaties plaatsen een link van 'Bereken uw recht' op hun website.
<i>Stichting Wonen Delden</i>	
19.	Stichting Wonen Delden hanteert een tweehuren-beleid, waarbij de huurprijs waar nodig wordt afgetopt tot de aftoppingsgrens die past bij het inkomen en de huishoudsamenstelling van de nieuwe huurder. Hiermee zijn woningen voor een brede (inkomens)groep toegankelijk.
20.	Stichting Wonen Delden start in 2021 met de pilot 'Friends wonen'. In deze pilot delen enkele jongeren een eengezinswoning waarbij ze gezamenlijk verantwoordelijk zijn voor huur, woonlasten en onderhoud. Het project wordt eind 2021 geëvalueerd.

Huisvesting van specifieke doelgroepen

	Corporaties
21.	<p>Stichting Wonen Delden en Stichting Viverion vinden het belangrijk om signalen van zorgbehoeften, sociale of psychische problematiek te herkennen en op te pakken. Dit doen zij door;</p> <ul style="list-style-type: none"> - hun medewerkers en huisaanemers met klantcontacten op te leiden in het herkennen van signalen; - dit onderwerp te agenderen tijdens hun periodieke interne (gebieds) overleggen; - te zoeken naar nog meer de samenwerking met organisaties die hier mee van doen hebben en waar nodig maatwerk leveren.
	Corporatie en gemeente
22.	<p>Stichting Viverion, Stichting Wonen Delden en 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. Dit betreft onder andere de uitstroom uit Beschermd Wonen en Maatschappelijke Opvang, maar kan ook gaan om andere situaties waarin specifiek maatwerk nodig is vanwege een ondersteunings- of zorgvraag.</p>
23.	<p>De gemeente Hof van Twente en corporaties stellen gezamenlijk de rollen, (financiële) verantwoordelijkheden voor woningaanpassingen vast. Daarbij wordt een overzicht gemaakt welke aanpassingen voor de huurder, de verhuurder en de WMO zijn. Hierbij is ook aandacht voor de algemene ruimten.</p>
24.	<p>Bij overlast trekken gemeente Hof van Twente en corporaties gezamenlijk op. Gemeente en corporaties nemen hierin hun verantwoordelijkheid binnen het eigen taakgebied. Bij complexe zaken neemt de gemeente de regierol.</p>
25.	<p>De gemeente Hof van Twente, Stichting Viverion en Stichting Wonen Delden zorgen voor de huisvesting via directe bemiddeling van statushouders conform de door het Rijk opgelegde taakstelling.</p> <p>De verdeling is in principe het 3/4 deel van het aantal statushouders voor Stichting Viverion en het 1/4 deel voor Stichting Wonen Delden. Voor het eerste half jaar van 2021 wordt vooralsnog uitgegaan van de huisvesting van ongeveer 15 statushouders. Eind 2020 wordt dit aantal vastgesteld.</p>
26.	<p>Om gevarieerde kernen en wijken te behouden worden nieuwe statushouder gespreid binnen het sociale woningbezit gehuisvest. Wanneer de spreiding niet meer realiseerbaar is gaat de corporatie met de gemeente Hof van Twente in overleg.</p>
	<i>Gemeente van Hof van Twente</i>
27.	<p>De inclusieve samenleving vraagt om een samenwerking tussen gemeente Hof van Twente, zorgpartners, hulpverleners en woningeigenaren. De gemeente neemt de regierol zowel op casusniveau als op beleids- en procesniveau.</p>
	<i>Stichting Viverion</i>
28.	<p>Viverion verhuurt max. 3-5 woningen aan jongeren met een zorgindicatie in de leeftijd tot en met 23 jaar in overleg met Humanitas en de gemeente Hof van Twente.</p>
29.	<p>Viverion verhuurt max. 3-5 woningen aan jongeren met een zorgindicatie in de leeftijd vanaf 23 jaar in overleg met betreffende zorgorganisaties en de gemeente Hof van Twente.</p>

30.	Urgent woningzoekenden bij Stichting Viverion ontvangen binnen 4 maanden na ontstaan van de urgentie een woning (mits ze een urgentieverklaring ontvangen)
31.	Stichting Viverion start in 2021 (voor een periode van 15 jaar) met het geschikt maken van maximaal 2% van haar woningbezit met als doel het bevorderen van het langer zelfstandig kunnen blijven wonen van haar huurders. De woningen worden op verzoek van de huurder door kleine aanpassingen (in navolging van prestatieafspraken 23) geschikt gemaakt.
<i>Stichting Viverion en gemeente</i>	
32.	Stichting Viverion en gemeente Hof van Twente onderzoeken de mogelijkheid om tijdelijk het toewijzingsbeleid aan te passen om de leefbaarheid in de wijk Tuindorp te verbeteren.
<i>Stichting Wonen Delden</i>	
33.	Stichting Wonen Delden herzielt in overleg met Stichting Huurdersbelang Delden haar urgentiebeleid zodat urgentie wordt verleend aan hen die dat nodig hebben, maar dat er ook voldoende aanbod blijft voor de regulier woningzoekende.
34.	In 2021 wordt een plan ontwikkeld voor woningaanpassing van eengezinswoningen ten behoeve van de toename van de doelgroep senioren, zowel kwalitatief alsook procesmatig. Tevens onderzoekt Stichting Wonen Delden in samenwerking met Stichting Huurdersbelang Delden mogelijkheden om de doorstroming van senioren te bevorderen.

Leefbaarheid en maatschappelijk vastgoed

Corporaties	
35.	<p>In 2021 stellen de corporaties budget beschikbaar voor leefbaarheidsactiviteiten zoals:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Ondersteuning van initiatieven van huurders en/of ander partijen: • Activiteiten ter bevordering van sociale cohesie: • Activiteiten ter bevordering van participatie; • Project wonen met een plus en wonen met een plus voor mensen met dementie (Stichting Viverion) • Beste Buur Bokaal; • Buurtbemiddeling gemeente Hof van Twente; • Buurtimpuls; • Onderhoud tuinen, woonomgeving achterpaden en galerijverlichting; • Strooiwerkzaamheden op eigen terrein • Beschikbaarstelling ruimte t.b.v. ontmoeting in de Stadshagen (Stichting Wonen Delden) <p>De gemiddelde uitgave per verhuureenheid van stichting Viverion bedraagt € 85,-. Stichting Wonen Delden besteedt gemiddeld €81,35,- per verhuureenheid.</p>
36.	<p>Stichting Viverion en Stichting Wonen Delden zetten zich in voor de leefbaarheid in wijken waar hun huurders wonen. Dit doen zij onder andere door:</p> <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 Hof van Twente. Daar waar de gemeente de regierol heeft, ondersteunen wij deze. • Het ondersteunen van initiatieven van bewoners en/of ander partijen. • Aandachtspunt in 2021 is de wijk Tuindorp (Stichting Viverion)
37.	Stichting Viverion en Stichting Wonen Delden zetten wijkbeheerders en woonconsulenten in ter behoud en verbetering van de leefbaarheid.
38.	Stichting Viverion en Stichting Wonen Delden handhaven op tuinonderhoud en zoeken eventueel samen met de huurder naar passende oplossingen en/of ondersteuning.
39.	Stichting Viverion en Stichting Wonen Delden handhaven op overlast en zoeken waar nodig de samenwerking met partners in de gemeente om te komen tot passende oplossingen. Denk aan samenwerking met Buurtbemiddeling, wijkagent, gemeente Hof van Twente en zorgpartijen.

40.	Stichting Viverion en Stichting Wonen Delden organiseren beide minimaal 1 buurtschouw per jaar in hun werkgebied en betrekken hierbij de huurdersorganisaties, gemeente Hof van Twente en overige netwerkpartners.
	<i>Huurdersorganisaties</i>
41.	Stichting Huurdersbelang Delden organiseert samen met gemeente Hof van Twente, Stichting Wonen Delden en politie een veiligheidsbijeenkomst voor ouderen in Delden.
	<i>Stichting Viverion</i>
42.	Stichting Viverion start in 2021 geen nieuwe procedures op voor het afstoten van maatschappelijk vastgoed.
	<i>Stichting Wonen Delden</i>
43.	Stichting Wonen Delden ontwikkelt in 2021 in samenspraak met Stichting Huurdersbelang Delden nieuw beleid ter verbetering van de participatie van huurders en woningzoekenden.
44.	Stichting Wonen Delden ontwikkelt in 2021 in samenspraak met Stichting Huurdersbelang Delden een nieuw leefbaarheidsbeleid ten behoeve van een goede inzet van leefbaarheidsbudgetten en het stimuleren van initiatieven vanuit huurders/buurten.
45.	In 2021 wordt er door Stichting Wonen Delden geen maatschappelijk vastgoed uitgebreid of aangepast. Beleid is behoud en beheer van het aanwezige maatschappelijk vastgoed.

Kwaliteit en duurzaamheid van woningen

	<i>Alle partijen</i>
46.	<p>Gemeente Hof van Twente, Stichting Wonen Delden en Stichting Viverion hebben duurzaamheid hoog op de agenda staan. De gemeente Hof van Twente maakt een visie en uitwerkingsplannen voor;</p> <ul style="list-style-type: none">• Energieneutraal Hof van Twente 2035,• Aardgasloos Hof van Twente in 2050,• Regionale Energiestrategie (uitwerking in TransitieVisieWarmte) <p>Daarbij nodigt de gemeente netwerkpartners uit om samen te werken in dit proces.</p> <p>De corporaties hanteren de AEDS routekaart CO2-neutraal als leidend principe en zijn verantwoordelijk voor deze opgave.</p> <p>Gemeente HvT en de corporaties wensen samen te werken op de verantwoordelijkheden voor de duurzaamheidsopgave.</p> <p>In 2021 is de gemeente verantwoordelijk van visie en uitwerkingsplannen zoals boven vermeld. De corporaties zijn graag bereid mee te denken bij de ontwikkeling van de TransitieVisieWarmte.</p> <p>De gemeente zal deze is gereed hebben in 2021, en geaccordeerd door zowel de raad als het bestuur van de woningcorporaties en andere samenwerkingspartners in het 4^{de} kwartaal 2021.</p> <p>Bouwend naar het eindresultaat worden in de loop van het jaar 2021 door de gemeenten HvT volgende tussenresultaten geleverd:</p> <ul style="list-style-type: none">• Uitgangspunten en ambitie voor de TVW (met samenwerkingspartijen) (opleveren 1^{ste} kwartaal)• Warmte in beeld (wat is de opgave en welke bestaande oplossingen zijn er en zouden waar kunnen passen) overzicht van lokale initiatieven (opleveren 2de kwartaal)• initiatieven in een tijdslijn geplaatst en koppelkansen inzichtelijk (opleveren 3de kwartaal)• samenwerkingsovereenkomst voor realisatie en TVW gereed (opleveren 4de kwartaal)
	<i>Gemeente Hof van Twente</i>
47.	<p>De gemeente Hof van Twente doet mee aan het opstellen van de Regionale Energiestrategie (RES). Wanneer de gemeente Hof van Twente de RES niet vaststelt zal ze voldoen aan de opgelegde norm van de overheid.</p>
	<i>Huurdersorganisaties</i>
48.	<p>Stichting Huurdersbelang Delden zoekt samen met anderen, bijvoorbeeld Groene Loper Hof van Twente, naar mogelijkheden om huurders te stimuleren tuinen en/of woonomgeving te vergroenen.</p>
49.	<p>De huurdersorganisaties plaatsen het overzicht met woningaanpassingen en wie verantwoordelijk is voor het plaatsen van deze aanpassingen op hun website.</p>

Stichting Viverion	
50.	Stichting Viverion, gemeente Hof van Twente en Stichting Huurdersbelang GBH en Stichting Huurdersbelangen DMR zetten energiecoaches in om bewoners bewust van hun gedrag te maken, zodat energie en geld bespaard wordt en co2 uitstoot wordt verminderd.
51.	Viverion streeft eind 2021 naar een gemiddelde energie-index van 1,25 bij ongewijzigd beleid. Dit betekent volgens de NTA 8800 bij benadering een gemiddeld primair fossiel energieverbruik van 170 kWh/m2/per jaar.
52.	Stichting Viverion heeft in Hof van Twente 12 onderhouds- en verduurzamingsprojecten gepland. De projecten omvatten 67 eengezinswoningen in Markelo, 73 eengezinswoningen en 74 appartementen in Goor, 13 eengezinswoningen in Diepenheim. De investering in verduurzaming bedraagt in de gemeente Hof van Twente ruim € 1.500.000,-.
Stichting Wonen Delden	
53.	Stichting Wonen Delden formuleert in 2021 een eenduidige basiskwaliteit voor het afwerkingsniveau van de woning (badkamer, keuken, toilet, dubbel glas, schilderwerk). We combineren De verduurzaming van woningen en wooncomplexen wordt gecombineerd met het vergroten van het wooncomfort, waar dit technisch kan en past. Hierbij wordt gedacht aan een 2e toilet boven, het verwijderen van drempels en het vergroten van de badkamer. We betrekken de huurders actief bij de planvorming.
54.	Stichting Wonen Delden streeft naar een gemiddelde Energie-Index van 1,00 eind 2021. Per 1 januari 2021 treedt de NTA 8800 in werking. De energie-index vervalt dan. De klassenindeling voor energielabels wordt vanaf dan bepaald aan de hand van het primair fossiel energiegebruik (EP2). Stichting Wonen Delden streeft naar een gemiddeld primair fossiel energiegebruik van 140 kWh/m2.jr.
55.	Het project 'Zonnig Delden' (plaatsen zonnepanelen) wordt ook 2021 voortgezet.
56.	Het in 2020 reeds ingevoerde beleid 'aanbrengen elektrisch koken bij mutatie' wordt voortgezet.

Liberalisatie, aankoop, verkoop en nieuwbouw

<i>Corporaties en gemeente</i>	
57.	<p>De gemeente geeft in 2020/2021 uitvoering aan de verantwoordelijk die de gemeente heeft voor het volkshuisvestelijke beleid voor woonwagenebewoners. Dit is:</p> <ul style="list-style-type: none"> • het onderzoeken wat de behoefte is aan woonwagenestandplaatsen en woonwagens binnen de gemeente (belangstellingsregister is eind 2019 opgesteld); • het ontwikkelen van beleid voor woonwagenestandplaatsen en woonwagens (vastgesteld november 2019); • een passende bestemming voor de grond van de toekomstige woonwagene locatie. (Streven uitvoering 2021) <p>De woningcorporaties zijn verantwoordelijk voor het ontwikkelen en verhuren van standplaatsen en woonwagens voor huurders die tot hun doelgroep behoren. Middels het belangstellingsregister hebben zich 9 kandidaten gemeld. Een inkomenstoets heeft uitgewezen dat deze kandidaten behoren tot de sociale doelgroep. De gemeente ondersteunt de corporatie bij de uitvoering van deze opdracht. In het 1ste kwartaal 2021 werkt woningcorporatie Viverion een plan uit voor de realisatie van standplaatsen en woonwagens waarbij ook de (on)mogelijkheden van exploitatie en de exploitatierisico's worden onderzocht en in beeld gebracht.</p> <p>Vooralsnog is enkel sprake van een belangstellende doelgroep uit Goor, en derhalve zijn HvT en Viverion met elkaar in gesprek over de mogelijke opvolging van het woonwagenebeleid. Indien er sprake is van een belangstellende doelgroep uit stad Delden, dan is Wonen Delden bereid te onderzoeken wat de mogelijkheden voor medewerking zijn aan de uitvoering van het woonwagenebeleid zoals dat in 2020 door de gemeente Hof van Twente is vastgesteld. Vooralsnog is echter geen belangstelling vanuit stad Delden gebleken.</p>
58.	<p>Stichting Viverion geeft jonge koopstarters tot 35 jaar voorrang bij de aankoop van een sociale huurwoning en de gemeente Hof van Twente ondersteunt de jonge koopstarter met een starterslening. Bij geen belangstelling van de jonge koopstarter binnen redelijke termijn staat het Stichting Viverion vrij om de sociale huurwoning aan ieder andere belangstellende te verkopen. Stichting Wonen Delden onderzoekt of het mogelijk is bij deze afspraak aan te sluiten.</p>
<i>Gemeente Hof van Twente</i>	
59.	<p>Het aantal nieuwbouw woningen in Hof van Twente worden toegevoegd volgens de bestuursovereenkomst 'Woonafspraken Twente 2016-2020' en de vervanging van deze afspraken die begin 2021 vastgesteld worden.</p>
60.	<p>De gemeente Hof van Twente hanteert voor de bouw van sociale huurwoningen een kavelprijs conform de perspectiefnota en Actualisering Nota Grondbeleid gemeente Hof van Twente.</p>
<i>Stichting Viverion</i>	
61.	<p>Doelstelling van Stichting Viverion is om in 2021 8 woningen te verkopen. Dit aantal kan aangevuld worden met het restant van 2020 (2-4 woningen). Stichting Viverion en gemeente Hof van Twente gaan gezamenlijk in overleg om de toekomstige doelstellingen te bespreken.</p>

62.	In 2021 breidt Stichting Viverion de woningvoorraad uit met het realiseren van 8 sociale huurwoningen in Bentelo. Stichting Viverion en gemeente Hof van Twente kijken gezamenlijk naar een vorm van flexwonen voor deze woningen.
63.	Stichting Viverion gaat gefaseerd huurders in de verkoopvijver actief benaderen om de huidige huurwoningen te kopen. Gemeente Hof van Twente en Stichting Huurdersbelang GBH willen hierbij aangesloten blijven.
64.	Stichting Viverion liberaliseert en sloopt geen huurwoningen.
<i>Stichting Wonen Delden</i>	
65.	Stichting Wonen Delden en de gemeente Hof van Twente onderzoeken de mogelijkheden om sociale woningbouw te realiseren op de locaties 'De Reigerstraat/Toonladder' en de 'Rannink school'. Daarbij wordt ingezet op flexibilisering van het nieuwe bezit zodat woningen voor meerdere doelgroepen geschikt zijn.
66.	Stichting Wonen Delden bereidt in 2020/2021 een bouwplan voor de locatie Noordwal voor. Het plan betreft de bouw van sociale huurwoningen (appartementen/ studio's) voor kleine huishoudens met een smalle beurs.
67.	Stichting Wonen Delden staat open om samen met gemeente Hof van Twente mogelijke (extra)volkshuisvestelijke opgaven binnen de gemeente te onderzoeken.
68.	Doelstelling van Stichting Wonen Delden is gemiddeld 2 woningen per jaar te verkopen.
69.	Stichting Wonen Delden liberaliseert en sloopt in 2021 geen huurwoningen.

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 Hof van Twente. Het plan wordt samen voorbereid met de huurdersorganisatie(s). 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 Hof van Twente: 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 urgent woningzoekenden (waaronder statushouders).

Stichting Wonen Delden: Ondernemingsplan 2020-2025

In 2019 heeft Stichting Wonen Delden, na afstemming met haar stakeholders, de contouren voor haar koers verkend en in 2020 verwoord in het Koersplan 2020 - 2025 "Sámen, voor beter wonen én leven!" en de bijbehorende vastgoedstrategie. Als lokaalgerichte woningcorporatie biedt Stichting Wonen Delden betaalbare en kwalitatief goede huisvesting. De centrale thema's van het koersplan zijn:

- Huurder op z'n plek: betaalbaarheid, kwaliteit en beschikbaarheid van passend woningaanbod voor diversiteit doelgroepen, met of zonder zorg-/ondersteuningsvraag
- Samenhangend aanbod: samenhangend aanbod op wonen, zorg en welzijn én inclusieve leefbare buurten
- Accurate Dienstverlening: digitaal én fysiek bereikbaar, actief, dichtbij in de wijk, communicatief vaardig
- Duurzame woon- en leefomgeving: CO2-neutraal op wijkniveau en betaalbare energielasten

Stichting Viverion: Ondernemingsplan 2019 - 2021

In het Ondernemingsplan 2019-2021 'Hart voor Wonen' biedt Stichting Viverion perspectief aan mensen met minder kansen op de woningmarkt. Wonen en perspectief bieden zijn voor haar meer dan alleen woonruimte leveren: ze zet zich ook actief in voor de woonomgeving en leefbaarheid in ons werkgebied. Ze werkt 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 is ze er voor iedereen.

Speerpunten uit het 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 stichting 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 de 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 ziet 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 partijen (alle 6 de partijen) ondertekend.
2. De jaarafspraken worden voorbereid in het ambtelijk overleg waarin de 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 2021 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 (manager wonen van Viverion op afroep)	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 Hof van Twente	<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	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 € 737,14 (peildatum 2020). 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 (peildatum 2020)	Kwaliteitskortingsgrens Aftoppingsgrens 1 + 2 persoonshuishoudens Aftoppingsgrens 3 en meerpersoonshuishoudens Liberalisatiegrens	€ 432,51 € 619,01 € 663,40 € 737,14
Primaire doelgroep	Huishoudens die niet of onvoldoende zelfstandig in goede en betaalbare huisvesting kunnen voorzien. Hiertoe geldt een inkomensgrens van € 39.055,- (peildatum 2020)	
Middeninkomens	Huishoudens met een inkomen tussen de €39.055,- en € 49.959,- (peildatum 2020)	

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 Hof van Twente 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 14 december 2020



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



Namens Stichting Viverion
Mevrouw T. Garritsen, directeur-bestuurder



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



Namens Stichting Huurdersbelang Goor, Bentelo,
Hengevelde
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