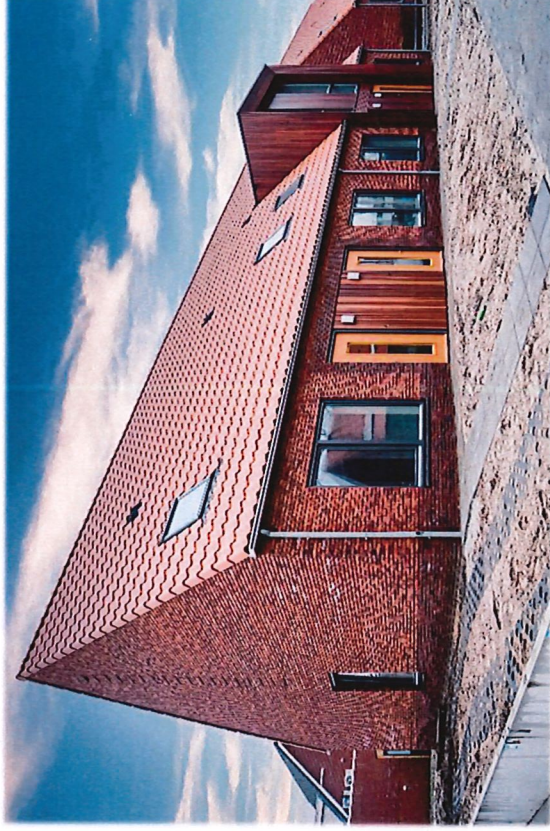


# Activiteitenoverzicht 2025

Behorend bij het kader prestatieafspraken 2021 -2025 (update 2024)



Nieuwbouw Irene laan Rijssen (foto door Kijk-Kunst Fotografie)



GEZAMENLIJK ACTIVITEITENOVERZICHT 2025  
DE GOEDE WONING / GEMEENTE RIJSEN-HOLTEN / VIVERION/HUURDERSBELANG BERKEL- EN REGGESTREEK/HUURDERSRAAD DE GOEDE WONING

<i>Thema 1: Samen werken aan goed wonen</i>				
Prestatie	Trekker	Betrokken partijen	Resultaat	Herkomst afspraak
Opstellen volkshuisvestelijk programma incl. vertaling regionale woonzorgvisie in dit programma. Hierbij worden ook de Primos-prognoses meegenomen en kan dit leiden tot anderen inzichten m.b.t. de behoefte.	Gemeente	Corporaties	concept volkshuisvestingsprogramma eind 2025 gereed	Wvrv
Voorbereiden regionale urgentieverordening, vaststellen lokale urgentieverordening. Implementatie lokale urgentieverordening.	Gemeente	Corporaties	Gezamenlijke regionale urgentieverordening voor het huisvesten van de aandachtsgroepen.	

**Thema 2: Woningbouw en aanpassingen in de voorraad**

Prestatie	Trekker	Betrokken partijen	Resultaat	Herkomst afspraak
<p><b>Nieuwbouw</b></p> <p>De update van de Woonvisie van de gemeente gaat uit van een bouwprogramma van 1800 woningen tot en met 2030. Van deze 1800 woningen zijn er, mede op basis van de taakstelling van het Rijk om in nieuwe plannen 30% sociale huur te bouwen, 450 bedoeld voor de sociale huuropgaaf. De corporaties hanteren het driejaarlijkse woningmarktonderzoek als onderlegger voor hun bijdrage in deze opgaaf. In het onderzoek van 2023 is dit geprognosticeerd op 340 woningen tot en met 2035. Beide corporaties nemen hiervan in principe de helft voor hun rekening. Partijen gaan daarnaast op zoek naar mogelijkheden van versnellen en, voor zover de financieringscapaciteit van de corporaties het toestaat, verruimen van de aantallen te bouwen woningen. Daartoe wordt in 2025 drie keer een projectendag georganiseerd met als doel regie te houden op het meerjarenprogramma en de beschikbare locaties.</p>	<p>Gemeente</p>	<p>Corporaties</p>	<p>Inzicht in welke kavels op welke locatie wanneer beschikbaar komen.</p>	<p>Nationale Prestatieafspraken / Wvrv</p>

<p>Nieuwbouw DGW:2025 8 woningen 2026 18 woningen (zorg/geclusterd) 2026/2027 26 woningen UniversaI2027 12 appartementenNieuwbouw Viverion: 2025 28 woningen Irenelaan waarvan 6 uitbreiding 2026 20 woningen Enckoterrein 2026 29 en 27 woningen Opbroek Oost</p>	<p>De Goede Woning</p>			
<p>De gemeentelijke bouwkavels worden geleverd met de afgesproken grondprijzen. De kavelprijs voor een grondgebonden woning is € 23.500 (excl. BTW) en voor een meergezinswoning € 19.500 (excl. BTW). Prijspeil 1 januari 2025 met een indexatie voor de volgende jaren (1 januari 2026 volgens CPI en een heroriëntatie in 2030)</p>	<p>Gemeente</p>	<p>Corporaties</p>	<p>Betaalbare kavelprijs voor (het stimuleren van) het bouwen van sociale huurwoningen (grondgebonden en appartementen).</p>	<p>Nationale Prestatieafspraak</p>
<p>Bij de nieuw te bouwen woningen gaat de aandacht uit naar duurzaam bouwen. Er zijn uiteenlopende benaderingen, visies, stappen of richtlijnen bij het ontwerp van duurzame woningen. In Opbroek Oost (R) en het ENKCO (H) terrein worden de woningen natuur inclusief gebouwd.</p>	<p>Gemeente</p>	<p>Corporaties</p>		

**Beter benutten bestaande voorraad**

Aankoop van 63 appartementen Molenpoort door DGW in 2025. Dit draagt bij aan het behoud van sociale- en middenhuur woningen in Rijssen.	De Goede Woning		
In 2025 starten de corporaties en de gemeente met een pilot om woningdelen mogelijk te maken. Hierbij huren meerdere alleenstaande huishoudens één woning. Corporaties en gemeente R-H trekken hierin samen op om woonruimte, inkomen en eventuele begeleiding te organiseren.	Corporaties en gemeente		
Viverion gaat als pilot 50% van de bij mutatie vrijkomende (zelfstandige aanleu) woningen nabij zorglocaties Diessenplas en Wellehof) toewijzen aan huurders met een WMO indicatie via directe bemiddeling. Het gaat hierbij bij de Diessenplas om personen met een binding met de kern Holten en voor de Wellehof om personen met een binding aan de kern Rijssen. Doel is het verminderen inzet van WMO middelen.	Viverion	Gemeente (WMO-consulenten)	We evalueren eind 2025 of deze pilot leidt tot minder woningaanpassingen i.v.m. Wmo-indicatie
Haalbaarheidsonderzoek door DGW en gemeente over optoppen appartementencomplex in Rijssen. Technisch is het mogelijk. We brengen de planologisch-juridische en financiële haalbaarheid in beeld.	De Goede Woning	Gemeente	Eind 2025 is een besluit genomen over het vervolg van het project (go/no go)



**Thema 3: verduurzaming gebouwde omgeving**

Prestatie	Trekker	Betrokken partijen	Resultaat	Herkomst afspraak
<p><b>Aardgasvrij maken en toekomstklaar isoleren</b></p> <p>De gemeente neemt de regie om op basis van de voorgelegde plannen samen met de corporaties en betrokken partijen de meest logische keuze van energiebron voor het betreffende gebied te bepalen zodat met de kennis en mogelijkheden van dat moment passende investeringen kunnen worden gedaan. Nieuwe wetgeving verplicht gemeenten om een Warmteprogramma te maken. Hier gaan we in 2025 mee aan de slag. De basis hiervoor vormt de actualisering van de cijfers. In het Warmteprogramma worden wijken aangewezen waar de komende jaren de focus op komt te liggen.</p>	<p>Gemeente</p>	<p>Corporaties</p>	<p>Eind 2025 is een het Warmteprogramma met een uitvoeringsplan gereed.</p>	<p>Gezamenlijk bod</p>
<p>Corporaties en gemeente onderzoeken hoe een deel van de woningen voor 2030 aardgasvrij wordt. De gemeente zal in 2024 de cijfers uit de transitievisie actualiseren. In 2025 wordt een warmteprogramma opgesteld. Op basis daarvan worden de uitvoering plannen opgesteld.(450.000 bestaande woningen aardgasvrij eind 2030 (landelijk). DGW:2025 52 woningen 2026-2028 131 woningen Braakmanslanden 2028 20 appartementenViverion sluit zich aan bij de sector opvatting.</p>	<p>Corporaties en gemeente</p>		<p>Plan hoe een deel van de bestaande sociale huurwoningen uiterlijk in 2029 aardgasvrij wordt.</p>	<p>Nationale Prestatieafspraken</p>

DGW verduurzaamt en maakt de woningen gelijkijdig gasloos. Dit gaat om 203 woningen in de periode 2025-2028 (zie afspraak aardgasvrij maken). Viverion verduurzaamt in 2025 162 woningen in Rijssen-Holten (in 2030 in totaal 675.000 corporatiewoningen toekomstklaar geïsoleerd o.b.v. standaard voor woningisolatie (overlap 450.000 aardgasvrij))	Corporaties			Bijdrage aan de verdere verduurzaming van de sociale huurwoningen.	Nationale Prestatieafpraak
<b>Geen woningen meer met een E, F of G label</b>					
Uitfaseren E, F en G labels in 2028. DGW heeft eind 2024 nog 12 EFG labels. In 2025 2 verbeterd. Verder 2 sloopwoningen. Restant van 8 woningen worden niet projectmatig verbeterd. Viverion heeft eind 2024 nog 40 EFG labels. In 2025 worden 17 woningen verbeterd. Eind 2028 zijn er geen EFG labels meer conform de NPA.	Corporaties			zie vorige afspraak.	Nationale Prestatieafpraak
<b>Verduurzaming zonder huurverhoging</b>					
Corporaties vragen geen huurverhoging bij isolerende maatregelen	Corporaties			Voordeel energiebesparing gaat in zijn geheel naar de bewoner.	

Thema 4: Een thuis voor iedereen				
Prestatie	Trekker	Betrokken partijen	Resultaat	Herkomst afspraak
<b>Beschikbaarheid bijzondere doelgroepen</b>				
De corporaties stellen 15% van het vrijkomend aanbod ter beschikking voor het huisvesten van bijzondere doelgroepen (statushouders en uitstroom beschermd wonen/maatschappelijke opvang). Als het percentage wordt overschreden gaan partijen met elkaar in overleg. Toewijzing aan urgenten en andere directe bemiddeling nemen we op in de woningmarktmonitor.	Corporaties		Naar aanleiding van nieuwe wetgeving (Wet Versterking Regie Volkshuisvesting) gaan partijen met elkaar in overleg of het percentage van 15% afdoende is	Kader prestatieafspraken
Onderzoek en Plan van aanpak voor huisvesting voor uitstroom jongeren uit accommodaties jeugdzorg / MO. Daarnaast gaat gemeente inzetten op een pilot Huur en Buur, waarbij particuliere verhuurders jongeren een kamer aanbieden met ambulante begeleiding.	Gemeente	Corporaties	Medio 2025 is er inzicht in de benodigde capaciteit voor de invulling van de behoefte uitstroom jeugdzorg/MO en een plan hoe in deze behoefte te voorzien de komende jaren	PA 2025
Plan van aanpak eerste opvang statushouders en doorstroming naar reguliere huisvesting. In het plan van aanpak komt een voorstel voor uitstroom uit het AZC in gemeenten naar reguliere huisvesting in Rijssen-Holten.	Gemeente	Corporaties	De taakstelling voor de huisvesting van statushouders gaat moeizaam. Medio 2025 is een plan van aanpak gereed om de initiële huisvesting te versnellen en de doorstroom te bevorderen.	



Thema 5: Betaalbaar wonen en bestaanszekerheid				
Prestatie	Trekker	Betrokken partijen	Resultaat	Herkomst afspraak
<b>Lagere huren voor lage inkomens</b>				
Een welzijnspartij benadert actief 100 huishoudens waarbij wordt onderzocht of er een (armoede) probleem is. De welzijnsorganisatie verwijst mensen warm door naar de organisatie die de hulpvraag kan beantwoorden. Deze benadering voeren we in 2025 uit als pilot en wordt indien dit positief uit valt voortgezet in 2026.	Gemeente en corporaties	Maatschappelijke welzijnsorganisatie en huurdersorganisaties	Ervaring elders leert dat naar verwachting 35% van de bezochte huishoudens doorverwezen kan worden naar instanties. O.a. hulp bij aanvraag toelagen en aanvraag van voorzieningen. Hiermee wordt een escalatie van problemen voorkomen. De drempel en het wantrouwen nemen we met deze benadering weg.	Huurdersorganisaties
Maximale huurstijging 2023-2025 is CAO-loonontwikkeling minus 0,5% i.p.v. inflatievolgend. We sluiten hierbij aan bij de nationale prestatieafspraken.	Corporaties		Betere betaalbaarheid voor de minimum inkomens.	Nationale Prestatieafpraak
Vrije toegijzingsruimte: De Goede Woning en Viverion willen gebruik kunnen maken van de 15% vrije toegijzingsruimte die geboden wordt om middeninkomens te kunnen helpen op de woningmarkt.	Corporaties		Meer kansen op de woningmarkt creëren voor middeninkomens en het kunnen leveren van maatwerk.	
<b>Bevorderen doorstroming</b>				
In 2025 wordt het communicatieplan voor Rijssen-Holten op basis van de regionale bewustwordingscampagne Bennie Oud uitgerold.	Gemeente	Corporaties	De bevolking van Rijssen-Holten kan kennis nemen van de mogelijkheden voor doorstroming en er is aandacht voor geschikte huisvesting voor alle leeftijden. De campagne zal zich niet alleen op wonen richten maar op bewustwording ouder worden in brede zin.	Gezamenlijk bod (in Nationale Prestatieafspraken ook genoemd)

De corporaties hebben ervaring opgedaan met doorstroming door het draaien van pilots (nieuwbouw) in hun werkgebied. Op basis van deze resultaten worden de uitgangspunten voor doorstroming vastgelegd. Naast het bevorderen van doorstroming bij nieuwbouw, experimenteren we met doorstroming in de bestaande voorraad.	Corporaties	Gemeente	Bevorderen doorstroming waardoor verhuisketens op gang komen en meer sociale huurwoningen beschikbaar komen.	Gezamenlijk bod
---	-------------	----------	--	-----------------

### Thema 6: Leefbare en vitale buurten

Prestatie	Trekker	Betrokken partijen	Resultaat	Herkomst afspraak
<b>Herstructurering</b>				
Het participatietraject met huurders en omwonenden bij transformatie van het Lentfert is gestart. In 2025 komen er scenario's voor herontwikkeling uit.	Viverion	Gemeente en huurders	Het starten van periodieke overleggen om in 2025 samen met de gemeente tot een realistische planning te komen.	
<b>Woonvormen voor mensen met een (toekomstige) zorgbehoefte</b>				
Aanbod van, en vraag door bewoners naar ontmoetingsruimten in de gemeente wordt in beeld gebracht. (Realiseren van plekken waar partijen samen met bewoners lokaal verankerd zijn). (Investeren in activiteiten die bijdragen aan sociale samenhang en ontmoeting in de wijk tussen bewoners (€ 75 mln. per jaar landelijk))	Gemeente	Corporaties	Inzicht in locaties waar ontmoeting plaatsvindt en beoordelen of dit voldoende is.	Nationale Prestatieafspraken
De corporaties willen in 2025 samen met andere partijen werken aan een gezamenlijk beeld over geclusterde woonvormen. Dit betreft de geplande woningen nabij zorg in Opbroek. Beeldvorming vindt plaats op onder andere: schaalgrootte, voorziening en doelgroepen.	Corporaties	Gemeente en zorg/welzijn partijen		

**Samenwerking voor leefbare wijken**

<p>Gemeente, corporaties en politie werken samen aan de aanpak van (extreme) woonoverlast, onderrijning en woonfraude (door bijvoorbeeld aanpakteams). Het delen van privacy gevoelige informatie wordt geformaliseerd in een proces met een escalatieladder.</p>	<p>Viverion</p>	<p>De Goede Woning en gemeente</p>	<p>Samenwerkingsovereenkomst</p>	<p>Actie vanuit gezamenlijk activiteitenoverzicht 2022</p>
<p>In 2023 is een wijkscan Braakmanslanden uitgevoerd. De uitkomsten worden geëvalueerd en er wordt bekeken of er ook voor andere wijken ook een wijkscan uitgevoerd wordt.</p>	<p>Gemeente</p>	<p>Corporaties</p>	<p>Wijkvisie voor twee wijken</p>	<p>Vervolg op gezamenlijk activiteitenoverzicht 2022</p>