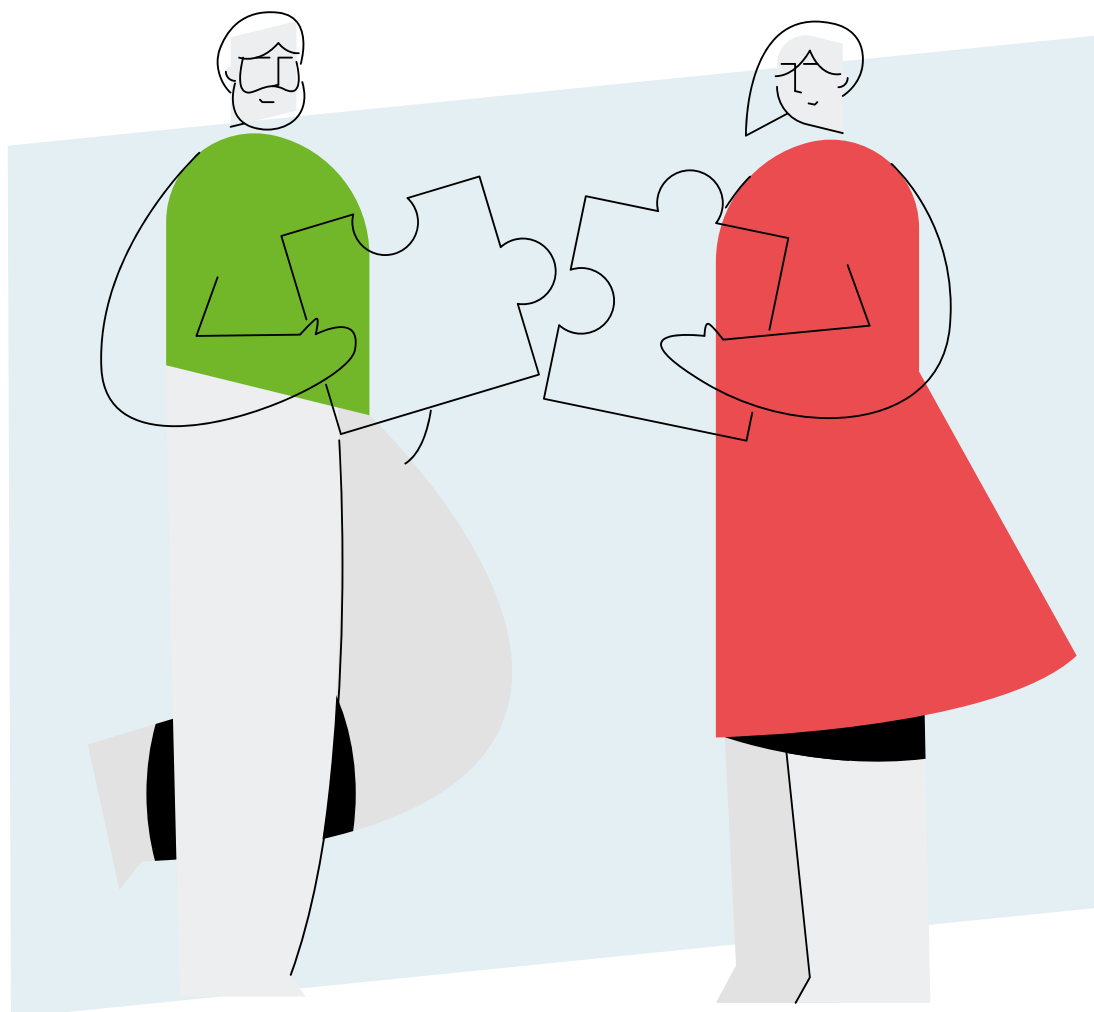


Kader voor Prestatieafspraken 2021 – 2025 (update 2024)



Volkshuisvestingspartners

Rijssen-Holten

18 april 2024

Eindversie

Ontrafel de trend. **Kijk vooruit.**

DATUM	18 april 2024
TITEL	Kader voor Prestatieafspraken 2021 – 2025 (update 2024)
	Volkshuisvestingspartners Rijssen-Holten
	Gemeente Rijssen-Holten De Goede Woning Viverion Huurdersraad De Goede Woning Huurdersbelang Berkel en Reggestreek
OPSTELLER	Mattijs Letteboer (Companen)
STATUS	Eindversie

Ontrafel de trend.
Kijk vooruit.

Tivolilaan 205
6824 BV Arnhem
Postbus 1174
6801 BD Arnhem

www.companen.nl
info@companen.nl
026 351 25 32

KvK-nummer: 09035291
BTW-nummer: NL001826517B01

Inhoudsopgave

1	Samen werken aan goed wonen	4
1.1	Inleiding	4
1.2	Prioriteiten	5
1.3	Samenwerking vormgeven	5
1.4	Opzet van deze kaderafspraken	6
1.5	Vastleggen, monitoring en evaluatie jaarlijkse prestatieafspraken	6
1.6	Voorbehouden en omgaan met geschillen	7
2	Woningbouw en aanpassingen in de voorraad	8
3	Verduurzaming gebouwde omgeving	11
4	Een Thuis voor iedereen	14
5	Betaalbaar wonen en bestaanszekerheid	18
6	Leefbare en vitale buurten	20

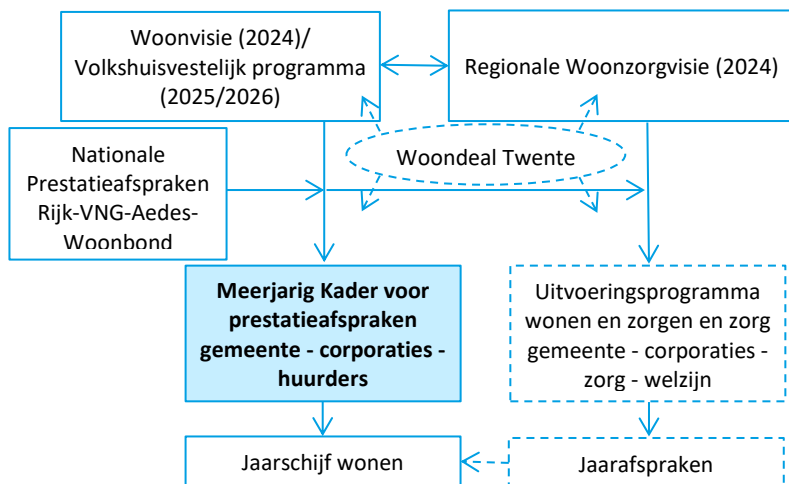
1 Samen werken aan goed wonen

1.1 Inleiding

De gemeente Rijssen-Holten, Viverion, De Goede Woning, Huurdersbelang Berkel- en Reggestreek en Stichting Huurdersraad DGW werken samen op basis van hun meerjarig Kader voor Prestatieafspraken en de jaarlijkse Prestatieafspraken. Het Kader Prestatieafspraken Rijssen-Holten 2021 en verder was aan een actualisatie toe. De maatschappij verandert, nieuwe trends, en ontwikkelingen doen zich voor en dat leidt tot andere accenten in de te varen koers. Vanuit het Rijk wordt sterker regie gevoerd op het oppakken van vraagstukken op het gebied van woningbouw en goed en passend wonen in een duurzame, leefbare en inclusieve woonomgeving. Het rijk heeft de Nationale Woon- en Bouwagenda gepresenteerd en uitgewerkt in programma's. De wettelijke uitwerking hiervan staat in de Wet versterking regie volkshuisvesting en is op moment van schrijven in de politieke besluitvorming. Landelijk zijn er prestatieafspraken gesloten tussen Rijk, Aedes, VNG en Woonbond. Deze ontwikkelingen en de veranderende situatie op de woningmarkt vragen om herijking van de samenwerking. De lokale volkshuisvestingspartners in Rijssen-Holten werken samen aan het vergroten van de beschikbaarheid van betaalbare woningen voor de doelgroepen, aan vitale en leefbare wijken, aan wonen en zorg voor diverse doelgroepen, aan het voorkomen en tegengaan van armoede en aan verduurzamingsopgaven.

Er ligt daarmee een vertrekpunt voor hernieuwde samenwerking. Deze samenwerking zal het komende jaar en de jaren erop verder geconcretiseerd worden. Hiervoor zijn lokale en regionale beleidskaders het uitgangspunt. Momenteel zijn dat de (in 2024 te actualiseren) Woonvisie Rijssen-Holten 2020-2024 en de Woonzorgvisie Rijssen-Holten 2030. Maar met de invoering van de Omgevingswet en de beleidsbepalingen uit de Nationale Bouw-

en Woonagenda zullen deze lokale visies in 2025/ 2026 worden vervangen door het lokale Volkshuisvestelijk programma (onderdeel van de Omgevingsvisie, als vervanger van de woonvisie en lokale Woonzorgvisie). Omdat het Volkshuisvestelijk programma nog moet worden uitgewerkt en de regionale Woonzorgvisie op dit moment nog in ontwikkeling is, kiezen de volkshuisvestelijke partners er voor de bestaande Kaderprestatieafspraken in 2024 alleen een update te geven. Hierbij wordt vooral rekening gehouden met de al gemaakte keuzes in het (rijks)beleid en de nieuwe inzichten in de lokale opgaven. In de geüpdatete Kaders voor prestatieafspraken geven de partners aan hoe zij vanuit gezamenlijke ambities, doelen en prioriteiten, invulling willen geven aan de volkshuisvestingsopgaven in de gemeente Rijssen-Holten. Het gaat daarbij niet alleen over de inhoudelijke ambities, maar ook over de realisatie hiervan, zodat 'papier' ook 'daadkracht' wordt.



1.2 Prioriteiten

De opgave waar gemeente, corporaties en huurdersorganisaties samen voor staan is groot. Niet alles kan tegelijkertijd. In 2025 zullen bij de uitwerking van het *Volkshuisvestelijk programma* de prioritaire opgaven rond het volkshuisvestelijk beleid worden bepaald. In het voorliggende geüpdatete Kader voor prestatieafspraken worden alleen de bepalingen vanuit de Nationale prestatieafspraken en de verplichtingen voortkomend uit de Nationale Woon- en Bouwagenda (NWBA) betrokken, die richting geven aan de *prestatieafspraken van 2025*.

Samengevat zijn dit de belangrijkste speerpunten voor de komende paar jaren:

1. Woningbouw: inzetten op het voortvarend toevoegen van nieuwe sociale huurwoningen
2. Wonen voor ouderen: voorbereiden geschikte woningbouw en bijdragen aan woonarrangementen met zorg en welzijn.
3. Toekomstklaar maken woningvoorraad: isoleren van de voorraad, voorbereiden op en starten met de warmtetransitie
4. Beschikbaarheid: zorgen voor huisvesting voor urgenten en (andere) bijzondere aandachtsgroepen, werken aan doorstroming
5. Aandacht voor zorg en ondersteuning bij het wonen: aandacht voor de mens in zijn omgeving
6. Werken aan betaalbaar wonen: beheersing woonlasten en maatwerk voor bestaanszekerheid
7. Leefbare wijken waar het fijn wonen is: samen snel kunnen reageren, samenwerking rond preventie

1.3 Samenwerking vormgeven

Om goede samenwerking te behouden is het nodig in elkaar te investeren. Om die investering vorm te geven hebben wij afspraken gemaakt over hoe we samenwerken.

Gezamenlijke ambitie

Alle partijen willen de komende jaren verder investeren in de samenwerking en hebben als streven dat het voor iedereen goed wonen is in de gemeente Rijssen-Holten. Dat doen we door de samenwerking aan de kaderafspraken voor de jaarlijkse prestatieafspraken, maar ook door de samenwerking bij het uitwerken van lokaal (gemeentelijk) beleid.

De corporaties hebben daarnaast hun ondernemingsstrategie die richting geeft aan hun inzet. Ook hierin worden gemeente en huurdersorganisaties betrokken. Iedere partij geeft invulling aan de volkshuisvestelijke opgaven uit deze beleidskaders, binnen de eigen verantwoordelijkheden en mogelijkheden.

Het intensiveren van de samenwerking betekent dat wij:

- transparant en open naar elkaar zijn, ook over ieders mogelijkheden qua inzet van menskracht en de beschikbare financiële middelen;
- het gemeenschappelijke doel in het oog houden en binnen de kaders van de eigen organisatie toewerken naar het bereiken van dit gemeenschappelijke doel;
- elkaars positie en elkaars inbreng respecteren;
- in een vroegtijdig stadium informatie met elkaar delen, die betrekking heeft op de onderwerpen in deze prestatieafspraken;
- onderzoek dat betrekking heeft op onderwerpen in deze prestatieafspraken, zoveel mogelijk gezamenlijk uitvoeren;
- elkaar aanspreken op het moment dat er knelpunten zijn in de uitvoering van de prestatieafspraken of in de samenwerking.
- plannen en intenties met en op elkaar afstemmen, en lef tonen door te doen wat nodig is;
- de afspraken regelmatig monitoren en elkaar aanspreken op het niet nakomen van gemaakte afspraken.

Organisatie van de samenwerking

Bestuurlijk overleg prestatieafspraken: Er vindt minimaal twee keer per jaar (maart en oktober) bestuurlijk overleg plaats tussen de gemeente, huurdersorganisaties en corporaties over (de uitvoering van) de prestatieafspraken. **De gemeente is de uitnodigende partij** en faciliteert het overleg. Het bestuurlijk overleg van maart staat in het teken van de evaluatie van de prestatieafspraken, de woningmarktmonitor van het vorige jaar en het bod voor het komende jaar. Het bestuurlijk overleg in oktober staat in het teken van de prestatieafspraken voor het komende jaar. Deze prestatieafspraken worden in december ondertekend. De voortgang van de afspraken is een vast agendapunt voor het bestuurlijk overleg prestatieafspraken. Indien nodig kan het bestuurlijk overleg besluiten om bij te sturen.

Regiegroep prestatieafspraken: De regiegroep prestatieafspraken werkt jaarlijks de jaarschijfprestatieafspraken uit. Daarnaast evalueert de regiegroep de prestatieafspraken van het vorige jaar en wordt de voortgang van de prestatieafspraken uit het lopende jaar gemonitord. Ook bereidt ze het bestuurlijk overleg voor. Zij voert besluiten van het bestuurlijk overleg uit. De regiegroep kan op onderwerpen uit deze meerjarenafspraken thematische werkgroepen instellen die zorgen voor nadere uitwerking en samenwerking. De regiegroep overlegt 1x per kwartaal. **De gemeente is de uitnodigende partij** en faciliteert het overleg.

1.4 Opzet van deze kaderafspraken

In het vervolg werken we de inhoudelijke thema's voor de afspraken uit. Per hoofdstuk geven we eerst een korte situatieschets met de belangrijkste trends en opgaven, richtinggevende bepalingen en beleidskeuzes en overkoepelende afspraken. Vervolgens benoemen we de visie en gezamenlijke ambities van de volkshuisvestingspartners bij het werken aan de opgaven. De ambities hebben we verder uitgewerkt tot kaderafspraken rond inhoudelijke bijdrage vanuit de verschillende partijen en de wijze waarop partijen samenwerken om de gezamenlijke ambities te bereiken. Elk hoofdstuk wordt afgesloten met het benoemen van de onderwerpen waarop jaarlijks de prestatieafspraken worden geformuleerd.

1.5 Vastleggen, monitoring en evaluatie jaarlijkse prestatieafspraken

Voor de uitvoering van de prestatieafspraken maken we gebruik van:

- Het jaarlijks met alle partijen gezamenlijk benoemen van de belangrijkste thema's voor de prestatieafspraken voor het volgende jaar. Dit werken de corporaties uit in een gezamenlijk bod.
- In het najaar stellen we het activiteitenoverzicht/prestatieafspraken op. Deze bevat concrete acties, projecten of werkzaamheden waar het komende jaar (of jaren) aan wordt gewerkt. Deze dragen bij aan het realiseren van ambities uit de Kaderafspraken en geven invulling aan de beoogde samenwerking.
- Betrokken organisaties houden in hun begroting (waar nodig) rekening met deze acties (budget en capaciteit).
- Eventuele haperingen in de uitvoering worden tijdig gecommuniceerd richting het bestuurlijk overleg.
- Een voortgangsrapportage (stoplichtrapportage). Hierin houden we bij in welke mate afspraken en activiteiten uit deze prestatieafspraken worden of zijn gerealiseerd. Wanneer we tijdens het uitvoeringsjaar tegen zaken aanlopen die om bijstelling van beleid, doelen of verwachtingen vragen wordt dat op bestuurlijk niveau met elkaar besproken.
- Gezamenlijke communicatie over behaalde resultaten.

Werken aan maatschappelijke opgaven en ambities is dynamisch een continu proces van monitoring, evaluatie, vooruitkijken en bijstellen waar nodig. Evaluatie vindt plaats voorafgaand aan het opstellen van nieuwe prestatieafspraken. Evaluatie vindt plaats in het licht van actualiteiten en eventueel gewijzigde omstandigheden. Wat betekenen de realisaties voor prestatieafspraken het jaar erop? Moet er een tandje bij? Krijgt de activiteit/ambitie meer accent? Of juist minder? Kleine wijzigingen zijn onderdeel van het

voortschrijdend inzicht. Wezenlijke wijzigingen in de koers, vraagt dat de kaderafspraken ook opnieuw tegen het licht moeten worden gehouden.

1.6 Voorbehouden en omgaan met geschillen

Bij het werken volgens de kaderafspraken en het uitvoeren van de jaarlijkse prestatieafspraken gelden een aantal voorbehouden:

- De financiële continuïteit van betrokken partijen;
- Wijzigingen van relevant landelijk, provinciaal en regionaal beleid en wetgeving;
- Bij bijzondere omstandigheden of overmacht.

Bij een eventueel geschil over jaarlijkse prestatieafspraken en de uitvoering daarvan, spannen partijen zich tot het uiterste in om met elkaar te zoeken naar een oplossing en eruit te komen. Op het moment dat partijen het niet eens zijn, wordt een traject van mediation gestart. Mocht er nadat deze stappen zijn doorlopen nog steeds een geschil blijven, dan kan elk van de partijen het initiatief nemen om deze prestatieafspraken te ontbinden.

2 Woningbouw en aanpassingen in de voorraad

Achtergrond en opgaven

De woningtekorten op de woningmarkt in Nederland zijn overal merkbaar. Veel jonge mensen vinden geen betaalbare woning om een start te maken en stellen en gezinnen kunnen niet goed doorstromen. De bevolking vergrijsst en ook dat zorgt voor groeiende vraagstukken op de woningmarkt. Er is steeds meer behoefte aan geschikte woningen waar ouderen kunnen wonen en waar zorgen geboden kan worden. Anderzijds blijven juist ouderen graag in hun vertrouwde omgeving wonen. En omdat er steeds meer ouderen zijn, betekent dat lagere doorstroming op de woningmarkt. Omdat er daarnaast te weinig gebouwd is, is er voor het beschikbare aanbod veel concurrentie. De hoge prijzen die dat als gevolg heeft maakt het voor starters en huurders met een doorstroomwens onmogelijk om een stap te zetten.

In 2022 werd in de Woondeal Twente gesloten. Daarin kwam al een grotere focus op woningbouw in de betaalbare en sociale segmenten naar voren. Afsproken werd om in lijn met de Nationale Prestatieafspraken en de Nationale Woon- en Bouwagenda een woningbouwprogramma te ontwikkelen waarbij gemeenten nastreven te bouwen volgens de richtlijn: 30% sociale huur, 40% betaalbare woningbouw en 30% overig (marktsector)¹. Het lokale woningbehoefteonderzoek voor Rijssen-Holten (2023) gaf richting aan de accenten bij de woningbouwopgave. Ook hier werd een accent op woningbouw in het sociale en betaalbare segment blootgelegd.

Om de huidige tekorten en de fricties op de woningmarkt tegemoet te treden is daarbij is aandacht nodig voor zowel de korte klap als voor strategische woningbouwplanning. Dat betekent: 1. plannen smeden om complexe woonzorgvoorzieningen op tijd te realiseren; 2. bouwen van kleinere woningen voor een veranderende populatie (grondgebonden en appartementen) en 3. aandacht voor snelle beschikbaarheid voor mensen in de knel. In Rijssen-Holten betekent dit ook een belangrijke focus op betaalbare huurwoningen in verschillende segmenten en verschijningsvormen. Aandacht moet uitgaan naar levensloopgeschikte woningen voor ouderen, compacte en betaalbare woningen en snel beschikbaar aanbod voor mensen met een acute en vaak tijdelijke woonvraag.

De vergrijzing in Rijssen-Holten gaat zeker tot na 2050 door. Dit betekent dat er een opgave ligt binnen het kwalitatieve en kwantitatieve woningaanbod. Gekeken moet worden naar de levensloopbestendigheid van de bestaande woningvoorraad, naar andere woonvormen voor ouderen, maar ook naar de aanwezige voorzieningen in de wijken en buurten. Zorg wordt steeds duurder en personeel is schaars. Voor een goede zorglevering is het goed om clustering van wonen en zorg meer nadruk te geven. Dat betekent op zoek gaan kansrijke ontwikkellocaties op strategische plekken in Rijssen en Holten.

Gezamenlijke visie en ambitie

- We zetten ons in voor **voldoende sociale huurwoningen** voor de verschillende groepen mensen die daar zelf niet in kunnen voorzien. We houden daarbij rekening met aspecten als leeftijd, inkomen en zorgvraag. Er is in de gemeente een grote behoefte aan extra sociale huurwoningen. We zorgen dat we met tempo aan die behoefte tegemoet kunnen komen.
- We streven naar een **passende sociale huurvoorraad**. Daarbij kijken we naar de behoeften van huurders nu, maar vooral ook naar de veranderende samenstelling en (groeiende) vraag van morgen en overmorgen. Periodiek woningbehoefteonderzoek helpt ons aan die inzichten. Vanuit het Rijk hebben we de opdracht gekregen om bij woningbouw jaarlijks tenminste 30% te realiseren als sociale huur. Dat gaat verder dan de afspraken in de Woondeal Twente. De afspraken uit de Woondeal gelden voor de partijen als basis voor de planvorming. Maar veranderende inzichten uit onderzoek gebruiken we wel om accenten

¹ Wanneer de Wet versterking regie volkshuisvesting van kracht wordt, wordt het voor elke gemeente met een relatief klein aandeel sociale huur (<30%), verplicht om tenminste 30% van de jaarlijkse woningtoevoegingen te realiseren als sociale huur. Daarmee wil het Rijk zorgen voor meer woonmogelijkheden in de sociale huur in elke gemeente. Dit zal dan ook gelden voor de gemeente Rijssen-Holten.

te zetten of om de planning bij te stellen als dat nodig is. De nieuwste inzichten uit het uitgevoerde woningbehoefteonderzoek voor Rijssen-Holten uit 2023 laten zien dat de behoefte groot is en dat snelheid bij de realisatie gewenst is. Tempo bij de plannen en bij de uitvoering is nu het uitgangspunt.

- Naast de bouw van benodigde woningen zorgen we er ook via aanpassingen in de bestaande voorraad voor dat die aan blijft sluiten aan de woonbehoeften van de veranderende gezinssamenstelling en leeftijdsopbouw van huurders. Woningcorporaties zetten in op transformatie naar woningen voor kleinere huishoudens. Op plekken met veel sociale huur kan verkoop en herstructurering een impuls geven aan een vitale bewonerssamenstelling. Een keuze voor het slopen van verouderde woningen zorgt ook voor ontwikkellocaties en kansen voor de bouw van woonconcepten voor ouderen en zorgbehoevenden.
- Voor mensen die snel en voor kortere periode een woning nodig hebben gaan partijen op zoek naar manieren om snel woningen toe te kunnen voegen aan de voorraad. Gemeente stimuleert corporaties en maakt snelle woningbouw en nieuwe woonconcepten mogelijk qua regelgeving en vlotte behandeling van aanvragen (procedures). Voorbeelden zijn woningdelen, splitsing en transformatie. Het zijn goede manieren om snel in te spelen op acute en/of tijdelijke woonbehoefte. De komende jaren zullen partijen zich inzetten voor het snel realiseren van woonconcepten en transformatie gericht op zowel permanente als tijdelijke woonoplossingen voor spoedzoekers, jongeren en aandachtsgroepen.
- Voor ouderen in Rijssen-Holten zetten we in op de ontwikkeling van passende woningen in voorzieningencusters, Het gaat vaak om geclusterde woonvormen en in een omgeving waar ouderen en andere zorgbehoevenden op korte afstand zorg en ondersteuning kunnen ontvangen, sociale activiteiten kunnen ondernemen (ontmoeting) en praktische voorzieningen voorhanden hebben. Daarvan is vooral sprake in de bestaande woonbuurten. Woonzorgprojecten in de bestaande omgeving zijn complexe projecten die een langere voorbereiding en ontwikkelfase kennen. We moeten dan ook nu aan de slag om coalities voor de samenwerking te smeden. Alleen dan kunnen we op tijd voldoende woon(zorg)woningen realiseren. Zo voorkomen we dat zorglevering in het gedrang komt of onbetaalbaar wordt. Ook voorkomt het dat de woningmarkt verder vastloopt door gebrek aan doorstroming. Een van de eerste uitdagingen is om samen op korte termijn al op zoek te gaan naar mogelijkheden voor ontwikkellocaties en om bestaande woonzorgclusters te versterken.
- De NPA geven de corporaties ruimte om ook woningen toe te voegen aan het middensegment. De corporaties richten zich in de eerste plaats op het toevoegen van woningen in het sociale segment. Incidenteel investeren corporaties in de middenhuur als dat goed is voor de mix in het project of in de buurt of dat het helpt bij de doorstroming van (oudere) huurders uit de sociale huur.

Waar werken we samen aan

- We willen snel toewerken naar het realiseren van de benodigde sociale huurwoningen tot aan 2030. In de komende paar jaar willen we al woningen kunnen toevoegen aan de voorraad. Dit kan via woningbouw of toevoegingen via de bestaande woningvoorraad (splitsing, woningaanbouw, omzetting vastgoed naar woonbestemming).
- Randvoorwaarden voor de ontwikkeling van sociale huur zijn daarbij:
 - Het beschikbaar stellen van ontwikkelgrond door gemeente;
 - Het in positie brengen van corporaties bij projectontwikkeling door marktpartijen door gemeente.
 - Regelgeving voor vernieuwende woonconcepten verruimen: soepeler regels voor woningdelen, aanbouw van (semi-zelfstandige) woonunits, plaatsing van tijdelijke woningen.
- Samenwerking en alliantievorming bij ingewikkelde locatieontwikkeling, met name bij woonzorgprojecten in de bestaande woonomgeving. Hierbij betrekken we zowel gemeente, corporaties, marktpartijen, zorgaanbieders en (potentiële) bewonersgroepen.
- Gemeente stelt een visie op over de betaalbaarheid van nieuwe woningen om te zorgen dat nieuwe woningen in voldoende mate betaalbaar en bereikbaar zijn voor de laagste inkomensgroep. Via (privaatrechtelijke) overeenkomsten met ontwikkelaars/ corporaties wordt gestuurd op de invulling per locatie.
- Actueel houden van inzichten in de woningmarktontwikkelingen en de kwantitatieve en kwalitatieve woningbehoefte op termijn. Dat doen we door gezamenlijk eens in de drie jaar woningmarktonderzoek uit te laten voeren, met een accent op de behoefte aan sociale huur.
- We hebben behoefte aan inzicht in wat er al aan geschikte woonvormen, zorgvoorzieningen is binnen de gemeente en waar ouderen wonen. En ook in de opgave naar morgen en overmorgen toe. Vanuit de Regionale Woonzorgvisie verkrijgen we inzichten in de opgaven. Dat moet zich vertalen in een vernieuwde Woonzorgvisie op lokaal niveau, met keuzes over geschikte locaties, passende woonvormen en mate van clustering en combinatie met andere (reguliere) woonvormen en doelgroepen. Gemeente werkt daarin samen met zowel corporaties als zorg- en welzijnspartijen uit. Ook worden marktpartijen en bewoners-/ cliëntenraden betrokken.
- We hebben behoefte om met zorgleveranciers en lokale ontwikkelaars ideeën rond rollen, belangen en wensen te verkennen. Dat zal de start moeten zijn naar afspraken rond samenwerking en het komen tot planvorming en realisatie van woonzorgconcepten. De woningcorporaties zien daarbij geen rol voor zich om zorg specifiek vastgoed te ontwikkelen dat alleen geschikt is voor het leveren en ontvangen van zorg². Woningcorporaties leveren wel een bijdrage aan het realiseren van bijzondere woonvormen nabij zorg, zoals beschut wonen. Verzoeken van (zorg)aanbieders voor het realiseren van zorg gerelateerde woningen worden door woningcorporaties en de gemeente altijd met elkaar gedeeld en besproken.

Waar maken we jaarlijks prestatieafspraken over?

- Aantal en soort nieuw te bouwen woningen in Rijssen en Holten
- Beschikbaarheid van woningbouwlocaties
- Intenties en motieven voor transformatie van bestaande woningvoorraad (aanpassingen in de woningen, verkoop van huurwoningen, sloop ten behoeve van nieuwbouw)
- Beschikbaarheid van de op te leveren woningen voor inkomensgroepen via huur- en toewijzingsbeleid.
- Activiteiten rond samenwerking: rond locatieontwikkeling, woonzorgclusters en realisatie woonconcepten voor ouderen (wonen met zorg)

² Het realiseren van zorg specifiek vastgoed is risicovol door onzekerheid in de continuïteit van verhuur van het vastgoed en de financiële situatie van zorgpartijen. Verder zijn er financiële risico's bij verkoop.

3 Verduurzaming gebouwde omgeving

Achtergrond en opgaven

In het Klimaatakkoord heeft het Rijk bepaald dat de gebouwde omgeving in Nederland in 2050 CO₂-neutraal moet zijn. Met de reis naar een betere energieprestatie van de woningen en een transitie naar gasvrije en CO₂-neutrale energievoorziening zijn we al enige jaren bezig. Maar we zijn er nog lang niet. Er zijn nog veel maatregelen nodig en de laatste loodjes zullen waarschijnlijk zwaar zijn.

Voor de corporaties waren ooit plannen gemaakt om de voorraad in 2030 op gemiddeld energielabel A te krijgen als tussendoel. Deze doelstelling is inmiddels naar de achtergrond verdwenen. In de sector wordt nu toegewerkt naar het verbeteren van de isolatiewaarde van het vastgoed in de sector, via een nieuwe meetmethodiek, vastgelegd in 'de Standaard'.

In de Nationale Prestatieafspraken zijn belangrijke afspraken gemaakt over het isoleren van woningen volgens die methodiek en het aardgasvrij maken van de bestaande woningvoorraad. De afspraken in het kort:

- In 2030 moeten 675.000 woningen geïsoleerd zijn met de 'Standaard' als referentie. Dat betekent dat zij klaar zijn voor de warmtetransitie.
- In 2030 moeten 450.000 bestaande woningen (zo'n 20% van de voorraad) aardgasvrij zijn. Dit wordt gekoppeld aan de wijkgerichte aanpak van de gemeente rond de warmtetransitie. Daarvoor is het van groot belang dat de gemeenten hun gebiedsgerichte uitvoeringsplannen voor de warmtetransitie zo snel mogelijk klaar hebben³.
- Uiterlijk in 2028 moeten alle E/F/G labels uitgefaseerd zijn. Woningen met een sloopbestemming zijn uitgesloten, evenals (rijks)monumenten.
- Vanaf 2026 zullen bij het vervangen van cv-ketels geen conventionele (gas)cv-ketels meer mogen worden geïnstalleerd. Er moet worden overgestapt op een andere verwarmingsmethode, zoals een (hybride) warmtepomp.

Ondertussen merken we dat het klimaat al verandert. We moeten ons aanpassen aan weersextremen en aan natte, droge en hete periodes. De woon- en leefomgeving moet leefbaar blijven voor mens en dier. Dat vraagt om een andere kijk op klimaatbestendige inrichting en herinrichting van de gebouwde omgeving en de publieke ruimte in de wijken.

Woningbouw is een arbeids- en materiaalintensieve activiteit. Ook hierin is er het besef dat doorgaan op de oude voet niet zonder gevolgen is voor milieu en natuur. Vanuit de Provincie wordt met Twentse gemeenten gewerkt aan een actieprogramma voor Toekomstbestendig Bouwen. Dat gaat onder meer over duurzaam materiaalgebruik. Uiteindelijk moet het leiden tot nieuwe en duurzame productiewijzen bij nieuwbouw met duurzame materialen die na aanwending opnieuw kunnen worden gebruikt en verwerkt (circulariteit). De ambitie die in de Woondeal is opgenomen is dat gemeenten vanaf 2030 de helft van de nieuwbouw circulair bouwen.

Gezamenlijke visie en ambitie

- We zetten ons in voor een klimaatneutrale woningvoorraad in 2050. De gemeente hanteert in het gemeentelijk uitvoeringsprogramma een CO₂ afname van 42% in 2030 ten opzichte van 1990. De corporaties dragen bij aan deze doelstelling, door in hun verduurzamingbeleid aan te sluiten bij de benadering die vanuit de sector is aangereikt. Die luidt: eerst een nadruk op het toekomstklaar maken van de woningvoorraad (via isolatie), daarna de focus op alternatieven voor gasgestookte woningen

³ Wet In de Energiewet die nu in voorbereiding is wordt gesteld dat dit uiterlijk in 2026 moet zijn gebeurd. Met de inwerkingtreding van de Wet gemeentelijk instrumentarium warmtetransitie (Wgiv) (verwacht in 2024/2025) hebben gemeenten en leidraad voor de wijze waarop zij dan kunnen en moeten doen.

(warmtetransitie). De normen voor het toekomstklaar maken van de woningvoorraad zijn vastgelegd in De Standaard. Die vormen de basis voor de verduurzamingsstrategie voor de corporaties.

- Als invulling van de Nationale Prestatie Afspraken werken de corporaties toe naar het isoleren van hun bestaande woningvoorraad naar De Standaard. De landelijke ambitie vertalen we verhoudingsgewijs naar de situatie in Rijssen-Holten. Dat betekent dat beide corporaties in 2030 tenminste 28% van hun bestaande voorraad (peiljaar 2022) toekomstklaar hebben geïsoleerd volgens de Standaard.
- Voor een effectieve uitvoering binnen de projecten worden de isolatiemaatregelen zonder huurverhoging doorgevoerd. Het leidt bovendien tot lagere maandlasten voor de huurder. Ook bij grote en ingrijpende verduurzamingsprojecten zijn lagere maandlasten het uitgangspunt. Draagvlak onder huurders is essentieel voor een effectieve uitvoering.
- Het op korte termijn uitfaseren van huurwoningen met een slecht energielabel (label E, F en G). Conform de NPA zullen de corporaties dit doen vóór 2029. Aanpak van deze woningen is een effectieve manier om de stooklast voor huurders omlaag te brengen en het wooncomfort op korte termijn te verbeteren.
- Het stimuleren van milieuvriendelijk bouw- en renovatieproces, klimaatadaptief bouwen, industrieel bouwen (prefab) en circulair bouwen (materiaal);
- Nieuwbouw wordt CO₂-neutraal gebouwd.

Waar werken we samen aan

- De gemeente werkt vanuit haar Warmtevisie in samenspraak met de corporaties een gebiedsgericht uitvoeringsprogramma uit met warmte-alternatieven per gebied (en per type vastgoed) in de gemeente. Dit moet uiterlijk in 2026 gereed zijn. Het uitgangspunt bij de uitwerking is dat de *levering van energie geborgd* en de *kosten voor energie betaalbaar* moet blijven. Hiermee hangen de volgende zaken samen: de kosten van investeringen in netwerken (tegen netcongestie), de (ont)koppeling van prijzen van stadswarmte aan gas en de bestending van overheidssubsidies. Bij de uitwerking van het programma in wijkuitvoeringsplannen worden de corporaties betrokken. Daarbij gaat het om het samen verkennen van alternatieve warmtebronnen, de haalbaarheid van maatregelen bij uiteenlopende typen vastgoed en de fasering van de buurten en grote projecten.
- Bij het aardgasvrij maken van de bestaande woningen zullen corporaties hun planning vervolgens afstemmen op het gebiedsgerichte uitvoeringsprogramma van de gemeente. De gebiedsgerichte fasering in de wijkuitvoeringsplannen is leidend voor afspraken over het tempo en de uitvoering rond de warmtetransitie in de sociale huurwoningvoorraad⁴.
- Het daadwerkelijk gedrag van bewoners/ huurders bij energieverbruik van hun woning is van grote invloed op de uiteindelijke CO₂-reductie en hun eigen woonlasten. Gemeente, woningcorporaties en huurdersorganisaties werken samen aan het vergroten van kennis en energiebewustzijn bij huurders. De inzet van energiecoaches door gemeente wordt voortgezet. Gemeente zal bij de wijkuitvoeringsplannen ook een communicatieplan opstellen samen met de corporaties en huurdersorganisaties om kennis over de energietransitie en het proces er om heen te vergroten.
- In de regio wordt door gemeenten samengewerkt aan een Actieprogramma Toekomstbestendig bouwen (voortvloeiend uit de regionale Woondeal Twente). Uiteindelijk is het de ambitie in de regio om vanaf 2030 de helft van de nieuwbouw circulair te bouwen⁵. Corporaties en gemeente dragen actief bij aan

⁴ In het wetsvoorstel Wet gemeentelijke instrumenten warmtevisie (Wgiw) wordt het verplicht om per 2026 elke 5 jaar een warmteprogramma vast te laten stellen om woningen/ gebouwen aardgasvrij te maken. Dat verloopt via uitvoeringsplannen op wijkniveau. In de NPA wordt als landelijk doel gesteld om uiterlijk in 2030 450.000 bestaande woningen aardgasvrij te hebben. Lokaal volgen corporaties hierbij het tempo in het uitvoeringsprogramma van de gemeente.

⁵ Provincie Overijssel neemt het initiatief om in een expertisegroep (met betrokkenheid vanuit alle partners uit de Woondeal Twente) het Actieprogramma Toekomstbestendig Bouwen uit te werken. Daarin wordt aandacht besteed aan een gedeelde visie op Circulair -, Klimaatadaptief-, en Natuurinclusief Bouwen (zie ook Woondeal Twente).

ideevorming voor dit programma en gaan op zoek naar praktische toepassingen in hun nieuwbouwrenovatie- en herinrichtingsplannen. Waar zinvol werken partijen (gemeente, huurders en corporaties) samen aan gezamenlijke planvorming rond klimaatbestendige en natuurinclusieve maatregelen. Gemeente gebruikt de opgedane kennis en het Actieprogramma bij de uitwerking van haar Omgevingsvisie.

Waar maken we jaarlijks prestatieafspraken over?

- Tempo en aanpak rond de uitfasering van de woningen met een slechte energieprestatie (label E, F en G)
- Monitoring van de voortgang van de ambities en het actief bijsturen wanneer nodig en mogelijk.
- De uitwerking van concrete plannen voor de warmtetransitie als de gebiedsgerichte uitvoeringsplannen klaar zijn.
- Samenwerking bij pilots voor Circulair-, Klimaatbestendig en Natuurinclusief bouwen en vernieuwen.

4 Een Thuis voor iedereen

Achtergrond en opgaven

Veel mensen in Nederland zijn aangewezen op een sociale huurwoning. Dat kan zijn vanwege hun inkomen, een zorg- of ondersteuningsbehoefte of door persoonlijke omstandigheden. We leven in een welvarend land, maar niet iedereen heeft de mogelijkheden zich zelfstandig te redden bij het vinden van passende huisvesting. Bovendien zijn er steeds meer huishoudens waar psychische problemen, geldzorgen, stress of een slechte gezondheid een dagelijkse werkelijkheid zijn. Deze mensen wonen vaak in een sociale huurwoning of zijn in toenemende mate afhankelijk van professionele zorg- of begeleiding bij het wonen. Dit stelt de sociale huursector voor belangrijke opgaven. Dat geldt zowel in bestaande wooncomplexen en buurten (behoud van leefbaarheid), als bij nieuwe woonprojecten. Bij de laatste wordt de combinatie van wonen, zorg en welzijn en een goede mix van bewonersgroepen een steeds ingewikkelder puzzel.

Naast de maatschappelijke trends en de sterke vergrijzing zien we dat ook de situatie op de woningmarkt zelf bijdraagt aan huisvestingsproblemen voor bepaalde groepen. Door achterblijvende woningbouw, politieke keuzes en economische recessies hebben de huidige jongeren, (koop)starters en andere toetreders tot de woningmarkt vaak het nakijken in de concurrentieslag. Jongeren in Rijssen en Holten wonen tegenwoordig vaak tot na hun 25^e nog ongewenst thuis, mensen vinden na een relatiebreuk maar moeizaam vervangende woonruimte en (jonge) koppels komen niet verder in hun gezinsplanning omdat een betaalbaar of passend huis niet voorhanden is.

Vanuit de Nationale Woon- en Bouwagenda wordt ingezet op de segmenten waar de pijn het meest gevoeld wordt. Het gaat om een landelijke inzet op passend wonen voor *ouderen met een zorgvraag*, om het *toevoegen van betaalbare woningbouwsegmenten* en om een *snelle en adequate huisvesting van kwetsbare doelgroepen en woningzoekenden met een acute woonvraag*. Hierbij krijgt een eerlijke spreiding over stad en regio veel aandacht. Ook in de NPA wordt uitgegaan van dit *fair share-principe*. De achtergrond hiervan is te voorkomen dat er in steden en bepaalde wijken een te grote instroom plaatsvindt van lagere inkomens en kwetsbare huishoudens. In de Wet versterking regio volkshuisvesting wordt bepaald dat regio's een woonzorgvisie moeten uitwerken waar zij regionale afspraken maken over de huisvesting van aandachtsgroepen. Dat moet leiden tot een urgentieverordering, die voor elke gemeente verplicht is vanaf 2026.

Tegelijkertijd is er de zorg voor de impact van overlastgevend gedrag op de leefbaarheid voor omwonenden. Worden de buurten met sociale huur niet te veel een plek waar vooral kwetsbare mensen wonen? En hoe voorkomen we dat het leidt tot overlast voor de buurt? Hoe reageren we als er wel sprake is van overlast en andere probleemsituaties?

Rond de vergrijzing zien we dat de bevolking en ook de huurders in de gemeente steeds ouder worden. Het proces gaat zeker tot 2050 door. De zorg- en ondersteuningsbehoefte neemt toe. Het Rijksbeleid is erop gericht om ouderen langer zelfstandig te laten wonen, ook wanneer de zorgbehoefte toeneemt. Dat vraagt om een goede organisatie van zorg, van zorgarrangementen en aanpassingen in en om de woning. Soms, en zeker naarmate mensen ouder worden of vereenzamen kan verhuizen een betere optie zijn. Dan is begeleiding bij verhuizing en bijbehorende zorgondersteuning aan de orde.

Natuurlijk blijft er een grote verantwoordelijkheid bij de mensen zelf. Hierbij is sprake van een bewustwordingsproces om na te denken over vandaag, morgen en overmorgen. De levering van (mantel)zorg, het nagaan van de eigen sociale netwerken horen daarbij, net zoals de eigen behoeften, prioriteiten en mogelijkheden. Ook bij dit proces kan ondersteuning helpen om de kwaliteit van het leven te bevorderen.

Gezamenlijke visie en ambitie

De naam van dit hoofdstuk 'Een thuis voor iedereen' geeft aan waar het in essentie allemaal om gaat bij wonen. Toch is het hebben of vinden van een veilige, comfortabele en passende woonplek voor veel mensen geen vanzelfsprekendheid. De inzet van de partijen richt zich daarbij op de woonperspectieven van mensen. Het gaat daarbij om een aantal hoofdpunten:

1. mee kunnen doen met de samenleving;
 2. huisvesting van sociale doelgroepen en specifieke aandachtsgroepen;
 3. (langer) zelfstandig kunnen wonen met en zonder ondersteuning.
- Mee kunnen doen in de samenleving gaat over bestaanszekerheid en jezelf een onderdeel voelen van je sociale omgeving en de plek waar je woont. Het gaat er ook om dat je kansen hebt, krijgt en pakt om verder te komen in de maatschappij. Dat is niet vanzelfsprekend en voor veel mensen ook echt moeilijk. Zeker wanneer gezondheid te wensen over laat of stress voortdurend aanwezig is. Om goed te kunnen aarden is hulp en ondersteuning voor veel mensen nodig. Dat is de inzet van de gemeente in haar sociaal beleid, maar ook van de corporaties. Sterker, het is een zorg en verantwoordelijkheid van ons allemaal. Het kunnen aarden en jezelf redden is afhankelijk van de plek waar je woont en de mensen in de omgeving. Dat vraagt om goede voorzieningen en sterke verbindingen in de wijk, waarbij inwoners naar elkaar omkijken. Een vitale samenleving waarin inwoners elkaar ontmoeten en kunnen werken aan *well-being*. Dat draagt bij aan het versterken van onze samenleving.
 - We zetten ons in voor het vergroten van het beschikbare woningaanbod om de (structurele) schaarste aan betaalbare huurwoningen te beperken. Dat doen partijen door met daadkracht en tempo betaalbare woningen toe te voegen en voor ouderen te bouwen. Doorstroming bereiken we door begeleiding van (oudere) huurders en van woningzoekenden en via regels en (maatwerk)afspraken rond de woonruimteverdeling.
 - We bieden alle sociale doelgroepen woonperspectief. Alle groepen verdienen perspectief op het vinden van betaalbare en passende woonruimte binnen een redelijke termijn. Corporaties dragen zorg voor de huisvesting van aandachtsgroepen en mensen met een urgente woonbehoefte. Daarnaast zorgen de corporaties voor een transparante wijze van woningtoewijzing, waarbij de zoektijd van woningzoekenden binnen een redelijke termijn blijft.
 - Woningzoekenden met een urgentiestatus worden door de corporaties snel geholpen aan een betaalbare en passende woning. Daarnaast wordt een deel van de beschikbare woningen verhuurd aan uiteenlopende categorieën van andere aandachtsgroepen⁶. De toewijzingen aan aandachtsgroepen vragen steeds meer van de corporaties in Nederland. In de basis zijn we hier ook voor. We houden vinger aan de pols dat we daarnaast ook de grote groep 'reguliere' woningzoekenden kunnen bedienen. Waar nodig en mogelijk sturen we gedurende het jaar bij.
 - Wijken en buurten blijven leefbaar door een goede balans tussen bewonersgroepen en tussen dragende en vragende groepen. Omzien naar elkaar is daarbij een belangrijke waarde.
 - Ondersteuning van ouderen bij verhuis- en woonplanning. Via een actieve benadering van ouderen rond woonbehoeften en knelpunten in de huidige woonsituatie. Het doel is te zorgen dat ouderen langer zelfstandig thuis kunnen wonen (als dat goed kan), via samenwerking en afstemming met zorgpartijen, gemeentelijke afdeling WMO en familiekring. Dat kan in de eigen woning, maar ook met het oog op veranderingen in de gezondheid of het sociale netwerk in een andere meer passende woning.

⁶ Tot de aandachtsgroepen behoren op dit moment vooral: statushouders (wettelijke taakstelling), uitstromers uit Maatschappelijke Opvang of Beschermde Woonvormen, jongvolwassenen vanuit de Jeugdzorg en ex-gedetineerden. Daarnaast kan gemeente situaties van acute huisvestingsvraag van een jongvolwassene worden aangegeven. Dit wordt in een MDO (multidisciplinair overleg) besproken.

- Mensen kunnen functioneren in hun woonomgeving en worden opgevangen als het niet lukt. Met de preventieve aanpak voorkomen we dat terugval op (kostbare) zorg nodig is.

Waar werken we samen aan

- We werken straks met een nieuw wettelijk kader voor de huisvesting van aandachtsgroepen. Voor de uitwerking van het beleid wordt op dit moment gewerkt aan een regionale Woonzorgvisie. Deze zal leiden tot afspraken over goede huisvesting van aandachtsgroepen in de regio en een goede verdeling tussen gemeenten. De afspraken zullen ook moeten worden uitgewerkt in een (lokaal vastgestelde) urgentieverordening. Gemeente betreft hier de corporaties bij. Tot die tijd werken we met de huidige kaders. Wel zorgen we er via goede samenwerking voor dat er ook bij individuele urgentietoewijzingen vooraf en waar nodig afspraken worden gemaakt voor begeleiding van de vaak kwetsbare huishoudens⁷.
- Actieve bemiddeling bij de huisvesting van aandachtsgroepen is een belangrijke basis voor een goede en passende woonsituatie. De inzet van corporaties en gemeenten is vaker actieve bemiddeling in te zetten (voor aandachtsgroepen en urgenten) en die gepaard te laten gaan met aanvullende afspraken over ondersteuning of (woon)begeleiding. Dit is om een zachte landing in de buurt mogelijk te maken en overlast te voorkomen. Corporaties nemen het initiatief om met gemeente en zorg- en welzijnspartijen te komen tot verkennende gesprekken over de inzet van professionals voor zorg- en welzijn.
- Voor aandachtsgroepen zetten corporaties zich in om voldoende woningen op voorraad te hebben waar specifieke groepen passend en betaalbaar kunnen wonen. Om goede matches te krijgen bij de toewijzing vraagt het om maatwerk en spelregels bij de toewijzing.
- De inzet van verschillende toewijzingsmethoden (inschrijfduur, loting, volgorde-/toewijzingscriteria en bemiddeling) via Woninghuren.nl worden door corporaties ingezet om in de beschikbaarheid en de woonperspectieven van mensen te kunnen sturen.
- Via een werkgroep vanuit Woninghuren.nl wordt gewerkt aan een nieuwe monitoring van de vraag, het aanbod, de woonruimteverdeling en de slaagperspectieven. Het nieuwe regionale inschrijfsysteem zorgt voor een trendbreuk in registraties, wat monitoring op basis van historische inschrijf- en zoekgedrag op korte termijn lastig maakt. Wanneer de werkgroep (gezamenlijke) criteria heeft opgesteld en lokale markt- en trendinformatie beschikbaar is, gaan de lokale partners met elkaar om tafel om hier normeringen aan te verbinden die helpen op in de toewijzing en woonperspectieven van groepen te kunnen sturen.
- Gemeente, corporaties en huurdersorganisaties stimuleren ouderen om na te denken over hun wooncarrière in relatie tot het zo lang mogelijk zelfstandig wonen. Alle partijen leveren een bijdrage in het vergroten van de bewustwording en het aanzetten tot actie van bewoners om zelfstandig wonen langer mogelijk te houden. In de vertrouwde woning of in een beter passende woning. Concrete maatregelen zijn uitgewerkt in het uitvoeringsprogramma 'Integrale aanpak langer zelfstandig wonen voor ouderen'. Naast de lichte ondersteuning en woningaanpassingen zal het in de komende periode ook gaan over maatregelen en afspraken om ook mensen met een zwaardere zorgbehoefte thuis te laten wonen (via Volledig Pakket Thuis uit de Wet langdurige zorg).
- Corporaties zetten een verhuur-/seniorenconsulent in om de gesprekken rond woonplanning, bewustwording te voeren en om begeleiding bij doorverhuizen te verzorgen.

⁷ Huidige kaders: we continueren de gemaakte voorrangsaafspraken voor medisch- en sociaal urgente woningzoekenden. Het gaat om een beperkt aantal huishoudens per jaar. Indiciestelling vanuit beschermde woonvormen gebeurt regionaal via het Cimot in centrumgemeente Almelo.

Bij vaststelling van de Wvrv worden andere verplichte (en afgebakende) urgentiecategorieën toegevoegd. Voor deze groepen zullen aanvullende voorrangregelingen worden uitgewerkt in de regionale urgentieregeling. Deze wordt vastgelegd in de (per 2026) verplichte huisvestingsverordening van de gemeente Rijssen-Holten.

- In het sociaal domein werken de gemeente, woningcorporaties, zorg- en welzijnspartijen, politie en vele andere organisaties samen om ervoor te zorgen dat inwoners zo lang en zo prettig mogelijk zelfstandig in hun eigen omgeving kunnen (blijven) wonen. De samenwerking richt zich op:
 - Het creëren van een passend woon-, zorg- en welzijnsaanbod. Met verschillende partijen zijn al afspraken gemaakt. Deze afspraken zijn vastgelegd in (overeenkomsten).
 - Preventie en vroegsignalering, waardoor een beroep op (zwaardere) zorg en ondersteuning kan worden voorkomen, of dreigende problematiek in een vroeg stadium kan worden herkend en opgelost. Ook kan overlast voor omwonenden worden voorkomen of snel worden aangepakt. Gemeente werkt via het sociaal domein aan een methode om leefbaarheid en sociale problematiek ook gebied specifiek in kaart te brengen. Corporaties zijn betrokken in de wijken waar zij bezit hebben.
 - Actieve aanpak bij (dreigende) misstanden, overlast, acute hulpvraag of persoonlijke crises.
 - De menselijke maat als zelfstandig wonen (tijdelijk) even niet gaat. Zowel bewoner, corporatie als zorgverlener/begeleider kan initiatief nemen tot het maken van een (gezamenlijke) afspraak om te komen tot een passende maatwerkoplossing.

Waar maken we jaarlijks prestatieafspraken over?

- De huisvestingsopgave van aandachtsgroepen: benoemen van de groepen en de specifieke inzet⁸.
- Afspraken over beschikbaar aanbod voor uiteenlopende aandachtsgroepen en reguliere klantgroepen, zoals jongeren en lage inkomens
- Opstellen richtnormen rond jaarlijkse woningtoewijzing en manieren waarop tussentijds kan worden bijgestuurd.
- Benodigde ruimte voor lokaal maatwerk voor doorstroming van ouderen of andere lokale groepen in de beschikbare sociale huur.

⁸ In elk geval worden betrokken: Uitsroom uit beschermd wonen, Maatschappelijke opvang en Jeugdzorg.

5 Betaalbaar wonen en bestaanszekerheid

Achtergrond en opgaven

In de basis zijn sociale huurwoningen er voor mensen die weinig te besteden hebben. Het bieden van betaalbare huisvesting is een kerntaak en een voortdurende zorg voor corporaties. Naast de maandelijkse huur vormen energielasten en andere gemeentelijke heffingen een steeds belangrijker onderdeel van de woonlast. De energiecrisis maakte duidelijk dat energie en verbruik een structureel onderdeel is bij het benaderen van het vraagstuk.

De laatste jaren hebben steeds meer huurders moeite gekregen het hoofd boven water te houden. Vanuit de overheid zijn tijdelijke en structurele maatregelen genomen om de laagste inkomensgroep te helpen. Maar een structurele oplossing voor bestaanszekerheid biedt dat allerminst. Aandacht voor persoonlijke omstandigheden van mensen, hen op weg te helpen tot verbeteringen in hun (financiële) omstandigheden en perspectieven is net zo belangrijk als de zorg voor betaalbare huren en de energiezuinigheid van woningen.

Gezamenlijke visie en ambitie

- We zetten ons in voor betaalbaar wonen voor de doelgroep van corporaties, waarbij we kijken naar de huurlasten, energie en gemeentelijke heffingen.
- Huurders kunnen een woning vinden in de huurprijsklasse die zij kunnen betalen volgens de passendheidsnorm. Wij gaan dan ook uit van variatie in de huurprijsopbouw.
- De huurprijs en energielast van een woning staan in een logische verhouding tot elkaar.
- Wij hebben goed zicht op armoede onder huurders in de gemeente Rijssen-Holt en nemen op basis daarvan gerichte maatregelen.
- Huurachterstanden zijn minimaal. We spannen ons nadrukkelijk in om huurachterstanden te voorkomen en te verhelpen. We streven ernaar om geen huisuitzettingen te hoeven doen omwille van betalingsproblemen.
- We hebben oog voor persoonlijke situatie van huurders die (financieel) in de knel dreigen te raken. Maatwerk en samenwerking bij (tijdelijke) maatregelen voor het individu moeten mensen helpen er bovenop te komen.

Waar werken we samen aan

- Gemeente en corporaties gaan samen verkennen hoe een maatwerk aanpak voor mensen in dreigende financiële problemen er uit kan zien. Het gaat om afspraken rond vroegsignalering en mogelijkheden voor (tijdelijke) maatregelen. Het kan bijvoorbeeld gaan om het wegwijs maken in bestaande financiële regelingen en toeslagen, een woon- en energiecheck, begeleiding bij financiële knelpunten (budgetcoaching, bieden van betalingsregelingen, begeleiding bij vinden of kunnen aannemen van werk of meer werkuren), hulp bij verslaving of problematische schulden en bewustwording van stookgedrag en leefgewoontes. Ook aan het inschakelen van energieleveranciers of zorgverzekeraars kan gedacht worden.
- De corporaties stellen de jaarlijks huurverhoging vast in overleg met de huurdersorganisaties, zoals bepaald in de Overlegwet. Hierbij gelden de overeenkomen principes uit de Nationale Prestatieafspraken als kader.
- In overeenstemming met de afspraken in de NPA zullen de corporaties geen huurverhogingen aan de huurders vragen voor aangebrachte isolatiemaatregelen in de woningen. Bij projecten waarbij installaties worden aangebracht (zoals warmtepompen, zonnepanelen, kook- of warmwatervoorzieningen in huis)

worden in overleg met huurdersorganisatie en/of bewoners aparte afspraken gemaakt over de huuraanpassingen of de inzet van een energie prestatievergoeding (EPV).

- Corporaties sturen via huurbeleid op betaalbare woonlasten, waarbij huurprijzen, energiezuinigheid en bereikbaarheid van woningen voor de lage inkomensdoelgroepen op elkaar worden afgestemd. Energie-onzuinige woningen hebben daarbij relatief een lagere huur, terwijl (bijna) energieneutrale woningen juist een wat hogere huur kunnen hebben (binnen de kaders van Passend Toewijzen en de huurtoeslag).
- We voeren eens per twee tot drie jaar gezamenlijk een ‘woonlasten- en doelgroepenonderzoek’ uit. Dit is onderdeel van eerdergenoemde woningmarktonderzoek in hoofdstuk 2. We doen dit om inzicht te blijven houden in de omvang en ontwikkeling van diverse doelgroepen die behoren tot de doelgroep van beleid van corporaties en hun woonlasten. Het laatst uitgevoerde onderzoek vond plaats in 2023. De kosten hiervan worden gedragen door de gemeente (1/3) en de beide woningcorporaties (2/3).
- De partners werken aan evaluatie en intensivering van de samenwerking rond preventie, vroegsignalering en maatwerkoplossingen voor huurders met (dreigende) betaalproblemen. Samenwerking rond vroegsignalering van schulden is al enkele jaren een wettelijke taak van de gemeente. Zij werkt hierbij samen met de corporaties en andere ‘vaste lasten partners’ zoals bepaald in de Wet Gemeentelijke Schulddienstverlening. Corporaties zetten in op nul huisuitzettingen omwille van huurschuld. Mocht woningontzuiming echt onvermijdelijk blijken, dan zijn er met gemeente en gerechtsdeurwaarders werkafspraken over de aanpak daarbij.

Waar maken we jaarlijks prestatieafspraken over?

- Huurprijsverdeling voor het beschikbare aanbod (met oog op normen passend toewijzen)
- De omvang van de goedkope huurvoorraad (tot €577,91) in 2025 en de betaalbaarheid van het wonen voor de laagste inkomensgroep.
- De inzet en inrichting van maatwerk voor huurders in (dreigende) financiële problemen
- Activiteiten rond samenwerking: convenanten, werkafspraken, beleidsuitwerking

6 Leefbare en vitale buurten

Achtergrond en opgaven

Mensen wonen graag in een schone en veilige omgeving waar het fijn wonen is. Waar je je thuis voelt tussen de mensen, bekend bent met de buurt en waar de voorzieningen binnen bereik zijn. Lawaai en overlast wil niemand. In Rijssen en Holten is de leefbaarheid prima. Sterker, uit de recente landelijke Veiligheidsmonitor uit 2024 kwam naar voren dat inwoners van Rijssen-Holten behoren tot de gelukkigste mensen in Nederland. Zij geven een 8,1 voor de leefbaarheid in hun dorp. Vooral de saamhorigheid en de binding met de gemeenschap worden gewaardeerd.

Op het niveau van de wijken en buurten gaat het goed in Rijssen en Holten. Het noaberschap is diepgeworteld en een kostbaar goed, maar moet ook onderhouden en gestimuleerd worden. Dat kan bijvoorbeeld via netwerkversterking, ontmoeting in de buurt mogelijk te maken of het zorgen dat mensen in de vertrouwde woonomgeving kunnen blijven wonen of doorverhuizen.

Toch zijn er rond overlast en veiligheid ook plekken en straten aan te wijzen waar het wel eens mis gaat. Soms zelfs op plekken waar je het niet snel zou verwachten. Het is een gevolg van een veranderende maatschappij waarin het voor een groeiende groep mensen lastig is zichzelf staande te houden. Dat kan leiden tot stress, psychische problemen, korte lontjes en overlastgevend gedrag. Het is van belang altijd alert te zijn op signalen en vroegtijdig te acteren. Oog hebben voor elkaar en openstaan voor de ander. Samenwerking bij de aanpak bij het zoeken naar oplossingen is cruciaal.

Gezamenlijke visie en ambitie

- We streven naar diverse, vitale en veilige buurten. We willen kwetsbare wijken en ruimtelijke en sociale segregatie tegengaan. Het belang van samenwerking tussen professionals en inwoners en hun netwerk, is daarbij cruciaal. Vitale en wijken en buurten maken we samen.
- Noaberschap is een kostbaar goed en wordt gekoesterd en gestimuleerd. Wonen gebeurt in harmonie met de buurt. Elke huurder kan zijn draai vinden in de buurt. Het is daarbij een kwestie van geven en nemen en openstaan voor de ander. Voor nieuwkomers in de buurt is het nodig om een goede start te kunnen maken. Soms is actieve inzet op een zachte landing tussen bewoner en omwonenden nodig.
- We streven naar buurten, straten en woonblokken waar overlast zo min mogelijk voorkomt. Vaak gaat het goed of komen burens er samen wel uit. Bij ingewikkelder overlast wordt tijdig ingegrepen, zodat voor overlastgevend gedrag of ongeoorloofde praktijken een oplossing komt.
- Naast onderlinge verbondenheid is ook de fysieke leefomgeving van belang voor vitale wijken. Een schone wijk met aandacht voor het onderhoud (schoon, heel en veilig) zorgt voor een prettige leefomgeving.

Waar werken we samen aan

- De gemeente, corporaties en huurdersorganisaties maken in nauwe samenwerking met bewoners(organisaties) een verbeterplan met zowel fysieke als sociale opgaven, voor buurten en/of straten die qua leefbaarheid en veiligheid onder druk staan. Over gebiedsgerichte fysieke aanpak van de woningvoorraad maken corporaties, gemeente en huurdersorganisaties vooraf afspraken. Overwegingen daarbij (doorverhuren, opknappen, afstoten en vernieuwen) worden op transparante wijze besproken. In de aanloop naar de uitvoering worden uiteraard ook de betreffende bewoners betrokken.
- In Rijssen-Holten wordt gewerkt aan vitale wijken en bewonersbetrokkenheid door middel van Buurtkracht⁹. De gemeente, woningcorporaties, verschillende zorgpartijen en het welzijnswerk zijn allen

⁹ In samenwerking met Wijk van de Toekomst. Vanuit de provincie Overijssel is subsidie ontvangen voor een pilot in Plan Zuid. Er wordt gewerkt aan duurzaamheid, van het gas af en voldoende voorzieningen in de wijk.

vertegenwoordigd in Buurtkracht. Uitgangspunt van Buurtkracht is dat bewoners zelf verantwoordelijk zijn voor hun welzijn, leefomgeving en woongenot¹⁰. Buurtkracht verbindt bewoners en professionals en brengt ideeën en wensen uit de wijk samen. Signalen uit de wijk worden opgevangen door buurtteams. De buurtteams zorgen ervoor dat een signaal, hulpvragen of voorstellen op de juiste plek terecht komen¹¹. De gemeente, woningcorporaties, zorgpartijen en het welzijnswerk verkennen samen hoe vroegsignalering in de wijken (ter plaatse) kan worden verbeterd¹². Hierbij wordt Buurtkracht betrokken.

- De gemeente en woningcorporaties werken samen met zorg- en welzijnspartijen om kwetsbare mensen die in de wijk komen wonen zo goed mogelijk hun draai te laten vinden in de wijk. Hierbij gaat het vooral om elkaar al vroeg te informeren als mensen met behoefte aan zorg, begeleiding of bijzondere huisvesting in beeld komen. Alles moet in het werk gesteld worden om snel een passende woonplek te vinden bij een zorg-/ondersteuningsvraag of juist om een passende begeleidingsvorm te vinden ten tijde van een woonbemiddeling.
- Om (complexe) overlastsituaties op te lossen is samenwerking tussen de gemeente, corporaties, zorgaanbieders en de politie essentieel.
 - Een deel van de samenwerking is geregeld via de ‘Wet Verplichte GGZ’ en in de ‘Aanpak Personen met Verward Gedrag’. In Twents verband is het ‘Meldpunt Verward Gedrag Twente’ opgericht. Hier kunnen inwoners zich melden als zij zich zorgen maken over een familielid, vriend of vriendin of buurtgenoot. Het meldpunt onderzoekt vervolgens of er psychische hulp nodig is. Als iemand op straat acuut verward gedrag vertoont, wordt door tussenkomst van een ggz-verpleegkundige en een politieagent beoordeeld welke zorg er nodig is. Ook wordt deze persoon begeleid naar de juiste plek op dat moment: naar huis, het ziekenhuis, de huisarts, een ggz-instelling of het politiebureau.
 - Een ander deel van de samenwerking gaat over de gemeenschappelijke aanpak van (zware) overlast en burenruzies om zo de veiligheid te waarborgen en de overlast te verminderen. Een goede (vroeg)signalering en het hebben van korte lijntjes tussen betrokken partijen is daarbij cruciaal.
- Het beleid rondom handel in drugs en/ of het voorbereiden of bevorderen daarvan (vanuit een woning) is vastgelegd in het Damoclesbeleid. Ook is regionaal een hennepconvenant gesloten. Een evaluatie van het beleid is mogelijk wenselijk. Partijen houden scherp of de gemaakte afspraken voldoende zijn om andere (en opkomende) vormen van oneigenlijk en gevaarlijk gebruik van vastgoed tegen te gaan, zoals vuurwerkopslag of drugslabs.
- De gemeente en de woningcorporaties zorgen gezamenlijk voor goed onderhoud in de wijken en buurten van Rijssen-Holtén. De gemeente draagt zorg voor de openbare ruimte, zoals wegen en openbaar groen. De corporatie zorgt voor goed onderhoud van de woningen en de omgeving rondom de woningen en stimuleert huurders hun tuinen goed te onderhouden. Bewoners die dit niet lukt worden hierop aangesproken. Wanneer er een zorgpartij in beeld is wordt deze, waar mogelijk, betrokken bij het maken van afspraken. Ook zijn er diverse projecten waar inwoners terecht kunnen voor hulp bij tuinonderhoud¹³.
- Gemeente, de woningcorporaties en politie stellen een convenant Woonfraude op. Dit moet vormen van onrechtmatigheden voorkomen rond bewoning, (door)verhuur en gebruik als er geen toestemming is van de eigenaar.

¹⁰ Beleidsthema's waar aan wordt gewerkt zijn: eenzaamheid, participatie en gezondheid.

¹¹ Signalen over (dreigende) problematiek waarbij zorg en / of ondersteuning vanuit de gemeente nodig is, worden doorgezet naar het Sociaal VraagPlein (zie hoofdstuk preventie en vroegsignalering).

¹² Dit sluit aan bij het advies van het AEF – rapport: blijf waakzaam in de wijk.

¹³ Bijvoorbeeld: Rijssen – Holtén Connect, de klussendienst van ViaVie Welzijn en binnen Buurtkracht de werkploeg Buurt Klus Kracht.

Waar maken we jaarlijks prestatieafspraken over?

- Gewenste/ benodigde voorraadaanpassingen in het licht van herstructurering en sociale vitaliteit.
- Activiteiten rond bestendigen/ versterken van de samenwerking en de monitoring ervan.