Gemeente Almelo

Raadsbrief ter informatie

Postadres:
Gemeente Almelo
Postbus 5100
7600 GC Almelo

Aan de raad van de gemeente Almelo

Bijlage	Doorkiesnummer	Behandeld door	Datum
	541434	ir. J.B. Smelt	29 november 2022

Onderwerp
Actieprogramma 2023, "Prestatieafspraken 2022 t/m 2026 gemeente Almelo"

Geachte leden van de raad,

De gemeente Almelo, Almelose Woningstichting Beter Wonen, Woningstichting Sint Joseph Almelo en hun huurdersbelangenorganisaties hebben samen, conform de Woningwet 2015 en Woonvisie Almelo 2020-2030, de "Prestatieafspraken 2022 t/m 2026" opgesteld en ondertekend op 21 april 2022. Volgens de Woonvisie sluiten we prestatieafspraken op basis van een meerjarige raamovereenkomst met een looptijd van vijf jaar, aangevuld met een actieprogramma. Het actieprogramma wordt jaarlijks geactualiseerd. Hierbij laten wij u weten dat het actieprogramma is geactualiseerd naar 2023 (B&W-2209629).

In de afspraken zelf is onderscheid gemaakt tussen focusafspraken (de paarse tabellen) en reguliere afspraken (de grijze tabellen). De focusafspraken vereisen (gezamenlijke) inzet om te verbeteren of om te versnellen, de reguliere afspraken betreffen voortzetting van reguliere (gezamenlijke) activiteiten. Beide type afspraken zijn opgesteld als meerjarige afspraken voor de komende vijf jaar, van 2022 tot en met 2026.

Een van de instrumenten die de komende jaren ingezet gaat worden om tot meer gedifferentieerde wijken te komen is een integrale wijkaanpak. Herstructurering is hier onderdeel van. We constateren dat een integrale wijkaanpak een complex proces is waar zorgvuldigheid en een lange adem vereist zijn. We werken intensief samen om tot integrale en duurzame afwegingen te komen, zodat de minst veerkrachtige wijken er in 2026 beter voorstaan. De focusafspraak "Samenwerken aan veerkrachtige wijken" geeft hier invulling aan.

<u>De focusafspraken voor 2022 t/m 2026 zijn:</u>

- Sturen op vernieuwen van de sociale huurvoorraad;
- Betaalbaar wonen;
- Samenwerken aan veerkrachtige wijken (herstructurering is hier onderdeel van);
- Sturen op wijkdifferentiatie;
- Match vraag en aanbod wonen en zorg;
- Stimuleren doorstroming;
- Inzet op aanpak en preventie van betalingsproblemen;
- Gemeente Almelo – regierol in warmtetransitie;
- Verduurzaming woonlastenneutraal;
- Stimuleren nieuwe woonvormen.

Voor huurders die tot de doelgroepen van de corporaties behoren, hebben de prestatieafspraken als voordeel dat er voldoende betaalbare huurwoningen beschikbaar blijven met een goede kwaliteit.

In 2023 zetten partijen de inzet op intensiever samenwerken en beleid op elkaar afstemmen voort. De meerjarige prestatieafspraken bieden hiervoor een goede basis. We monitoren de voortgang en stellen jaarlijks een actieprogramma op voor het volgende jaar.
Daarover zullen wij de raad informeren.

Hoogachtend,
Burgemeester en Wethouders van Almelo,

de secretaris,	de burgemeester,
F.W. van Ardenne	A.J. Gerritsen

PRESTATIEAFSPRAKEN 2022 T/M 2026 GEMEENTE ALMELO

Actieprogramma 2022

Gemeente Almelo

beter wonen

Sint Joseph
daar voel je je thuis

HUURDERS ADVIES RAAD

St.Huurdersplatform Beter Wonen

Inhoudsopgave

Voorwoord	1
Hoofdstuk 1 Inleiding	2
Hoofdstuk 2 Flexibele woningvoorraad	5
Hoofdstuk 3 Evenwichtige en gevarieerde woningvoorraad	8
Hoofdstuk 4 Toekomstbestendige en duurzame woningvoorraad	16
Hoofdstuk 5 Samenwerking	20
Bijlage 1 Tekenblad	23
Bijlage 2 Overzicht convenanten/afspraken	24

atrivé.

VOORWOORD

De gemeente Almelo, woningcorporaties Beter Wonen, Sint Joseph en de huurdersorganisaties Huurders Advies Raad (HAR) en Stichting Huurdersplatform Beter Wonen Almelo (SHBW) werken al jaren constructief met elkaar samen aan een goede sociale volkshuisvesting. Eén van de manieren om deze samenwerking te verankeren is het komen tot prestatieafspraken. Prestatieafspraken zijn een beleidsinstrument[1], waarin gemeenten, woningcorporaties en huurdersorganisaties op gelijkwaardige basis afspraken maken over de wijze waarop de volkshuisvestelijke opgaven in gezamenlijkheid worden opgepakt. De lokale woonvisie dient als basis voor deze gesprekken; van woningcorporaties wordt verwacht een redelijke bijdrage hieraan te leveren.

Met de totstandkoming van de Woonvisie Almelo 2020-2030 ligt er voor de gemeente Almelo een nieuw volkshuisvestelijk kader om prestatieafspraken over te maken. Wij - gemeente, huurdersorganisaties en woningcorporaties- zien dat de huidige opgaven op de woningmarkt vragen om een nieuwe gezamenlijke langetermijnstrategie, met heldere afspraken, wederkerigheid en een duidelijke rolverdeling. De *Prestatieafspraken 2022 t/m 2026* zijn een uitwerking van deze langere termijnagenda.

Dit document kent meerjarenafspraken voor langere termijn (2022 t/m 2026) en een concreet Actieprogramma voor 2022. De partijen actualiseren jaarlijks per meerjarige afspraak gezamenlijke plannen en eigen voornemens. Met deze actualisatie wordt een nieuw Actieprogramma voor het daaropvolgende jaar toegevoegd. Ook toetsen de partijen de meerjarige afspraken op de actualiteit. Als basis voor het jaarlijkse Actieprogramma leveren de partijen een overzicht van de voorgenomen werkzaamheden aan in lijn met de Woonvisie Almelo 2020-2030.

In de afspraken zelf is onderscheid gemaakt tussen focusafspraken (de paarse tabellen) en reguliere afspraken (de grijze tabellen). De focusafspraken vereisen gezamenlijke inzet om te verbeteren of om te versnellen, de reguliere afspraken betreffen voortzetting van reguliere gezamenlijke activiteiten. Beide type afspraken zijn opgesteld als meerjarige afspraken voor de komende vijf jaar, van 2022 tot en met 2026. Dit document is een uitwerking van de meerjarige afspraken en het Actieprogramma van 2022.

[1] De grondslag en het proces om te komen tot prestatieafspraken zijn verankerd in de Woningwet (art. 42, lid 1, 2 en 3).

Hoofdstuk 1 INLEIDING

Onze gezamenlijke ambitie en opgave

De Woonvisie Almelo 2020-2030 geeft richting aan de stad die Almelo wil zijn:

Almelo wil een gemeente zijn waar iedereen zich thuis voelt, nu en in de toekomst. Het is onze ambitie om iedere inwoner de basisvoorwaarden te bieden voor dat thuisgevoel. Het gaat niet alleen om voldoende woningen maar ook om de betaalbaarheid, de kwaliteit en duurzaamheid. (...) Onze visie op wonen draait om de mensen in de stad. Een stad is geen stapeling stenen maar een plek waar mensen zich thuis voelen. In Almelo telt nog de menselijke maat. Almelo is een dorpse Stad. Iedereen lijkt elkaar te kennen. Toch is het een stad met 73.000 inwoners. Met alle grootstedelijke problematiek die daarbij hoort.

Er zijn nog veel stappen te zetten richting bovenstaande ambitie voor Almelo in 2030. Wij -gemeente Almelo, huurdersorganisaties en woningcorporaties- zien dat een goede samenwerking cruciaal is om deze ambitie te realiseren. Deze samenwerking verankeren we in de prestatieafspraken. We willen van Almelo een gemeente maken waarin alle inwoners in een gezonde en aantrekkelijke woning en woonomgeving kunnen wonen. Verschillen per wijk en tussen dorpen mogen er zijn, tegelijkertijd zien we het als noodzaak wijken met een eenzijdige woningvoorraad en bewonerssamenstelling gedifferentieerder te maken. Het is noodzakelijk om onze krachten (kwaliteit, capaciteit, netwerk, financiële middelen) te bundelen, om wijken integraal te verbeteren. Wonen benaderen we integraal. Het gaat ons om samenleven in een vitale en gezonde woonomgeving. Met een gezamenlijke lange adem gaan we efficiënt onze woningmarkt verbeteren.

De Woonvisie Almelo 2020-2030 is een belangrijke basis voor de prestatieafspraken in de gemeente Almelo. De basis is veel breder: ook de woningcorporaties en huurdersorganisaties kennen beleidskaders en ambities. Voor de Stichting Huurdersplatform Beter Wonen Almelo (SHBW Almelo), de Huurders Advies Raad (HAR), Beter Wonen en Sint Joseph hebben naast de volkshuisvestelijke doelstellingen de volgende opgaven prioriteit: goede woonvormen voor jong en oud, aanpak van vereenzaming, woonlastenneutrale verduurzaming, spreiding van kwetsbare huurders en een goede ambulante zorg vanuit de gemeente.

Voor Beter Wonen en Sint Joseph vormen de volgende stukken de kern van hun strategie: het ondernemingsplan, de duurzaamheidsstrategie, de portefeuillestrategie en de meerjarenbegroting. Aanvullend op de woonvisie raken voor de gemeente Almelo de Omgevingsvisie, Warmtevisie, de Uitvoeringsagenda Stadsontwikkeling, Almelose Klimaatadaptatiestrategie en het Beleidsplan Sociaal Domein de kern van waaraan gewerkt wordt. Aan de hand van deze kaders zijn we samen tot prestatieafspraken 2022 t/m 2026 gekomen.

Onze financiële randvoorwaarden

De financiële positie van gemeente, woningcorporaties en huurdersorganisaties is randvoorwaardelijk voor deze prestatieafspraken. Juist vanuit dit gegeven willen we meerjarige concrete afspraken maken over te verduurzamen, te slopen en her- en nieuw te bouwen woningen. Zodat we ook in gezamenlijkheid kunnen zoeken naar additionele middelen. Indien er in de toekomst problemen zijn met de financierbaarheid van bovengenoemde opgaven treden partijen in overleg over de mogelijke oplossingen. Medio december 2021 is het Regeerakkoord 'Omzien naar elkaar, vooruitkijken naar de toekomst' gepresenteerd. Hierin zijn ambitieuze doelen gesteld en wordt geïnvesteerd om de landelijke wooncrisis aan te pakken. Voor de investeringskracht van woningcorporaties cruciaal: de verhuurderheffing wordt in 2022 met €500 miljoen gereduceerd en vanaf 2023 afgeschaft. Dit gebeurt in ruil voor bindende (regionale) prestatieafspraken tussen het Rijk en de corporaties over investeren in onder andere nieuwbouw en verduurzaming. Dit behoeft nog wel nadere uitwerking. Kortom, in 2022 en daarna kunnen we onze gezamenlijke lokale (en regionale) doelen wellicht nog een slag ambitieuzer en concreter maken.

Borging woningcorporaties

Het WSW heeft in het nieuwe Reglement van Deelneming, geldend per 1 juli 2021, de mogelijkheid opgenomen dat zij altijd het borgingsplafond kan verlagen of kan intrekken als nieuwe feiten, omstandigheden of prognoses daartoe aanleiding geven. Borging is geen automatisme (meer). De woningcorporaties houden hier rekening mee. Daarom maken de woningcorporaties in deze prestatieafspraken, alsmede onze projectovereenkomsten, een financierings- en borgingsvoorbehoud.

Prestatieafspraken 2022 tot en met 2026, met Actieprogramma voor 2022

De prestatieafspraken tussen de gemeente Almelo, de betrokken woningcorporaties en huurdersorganisaties kennen een looptijd van 2022 tot en met 2026. Ze zijn een vervolg op de Prestatieovereenkomst 2019 t/m 2023. De volgende vijf partijen zijn partners in de realisatie van de prestatieafspraken in Almelo:

- Gemeente Almelo
- Huurders Advies Raad
- Stichting Huurdersplatform Beter Wonen Almelo
- Beter Wonen
- Sint Joseph

Jaarlijks maken de partijen per meerjarige afspraak de gezamenlijke plannen en eigen voornemens concreet in de vorm van afspraak voor het komende jaar. Ook toetsen de partijen de meerjarige afspraken op de actualiteit.

Leeswijzer

De prestatieafspraken kennen dezelfde indeling op thema’s als de Woonvisie Almelo 2020-2030:

- Flexibele woningvoorraad (beschikbaarheid en betaalbaarheid);
- Evenwichtige en gevarieerde woningvoorraad (beschikbaarheid, leefbaarheid, bijzondere doelgroepen);
- Toekomstbestendige en duurzame woningvoorraad (wonen en zorg, duurzaamheid).

De landelijke volkshuisvestelijke prioriteiten 2021-2025[2] zijn in deze drie thema's verwerkt. In Hoofdstuk 5 volgt een toelichting over hoe de partijen samenwerken. In de bijlage zijn de lopende samenwerkingsafspraken geïnventariseerd.

[2] Https://www.rijksoverheid.nl/documenten/brieven/2020/11/30/volkshuisvestelijke-prioriteiten-2021-2025.

Hoofdstuk 2 FLEXIBELE WONINGVOORRAAD

Opgaven en ambitie

De opgaven op de woningmarkt van Almelo zijn groot. Zo zien we dat de vergrijzing toeneemt, huishoudens kleiner worden, mensen met een zorgvraag langer thuis wonen en nieuwkomers op de woningmarkt hun plek zoeken. Dat heeft allemaal gevolgen voor het aantal benodigde woningen en waar die woningen aan moeten voldoen. De huidige prognoses voorspellen een overschot van 210 sociale huurwoningen tussen 2025 en 2035 (Woonvisie Almelo 2020-2030). Tegelijkertijd constateren we ook dat de vraagdruk op de sociale huurmarkt toeneemt. De slagingskans is afgenomen van 36% in 2019 tot 14% in de eerste helft van 2021. De benodigde inschrijftijd is in dezelfde periode met meer dan één jaar toegenomen. We blijven de ontwikkelingen op de woningmarkt van Almelo volgen. Uitgangspunt voor deze prestatieafspraken is een voorraad die beter aansluit op de vraag. Dit vraagt om onderscheidende nieuwbouw, inbreiding, een vitale aantrekkelijke binnenstad en met elkaar scherp houden of bijsturen nodig is. Hier zetten we ons als gemeente, woningcorporaties en huurdersorganisaties gezamenlijk voor in.

Doelen

- Een sociaal huurwoningaanbod dat meebeweegt met de (lokale) vraagontwikkeling;
- Onderscheidende nieuwbouw, inbreiding, een vitale aantrekkelijke binnenstad.

Focusafspraken

Afspraak 2022 t/m 2026	Afspraak 2022	Regie op realisatie
Sturen op vernieuwing van de sociale huurvoorraad Alle partijen zetten zich in voor een woningvoorraad die overeenkomt met de vraag van de (lokale) sociale doelgroep en die in lijn ligt met de aanpak van andere opgaven (zoals duurzaamheid en herstructurering). Partijen spreken af, mede vanwege onzekerheden zoals de effecten van passend toewijzen, de marktsituatie nauwlettend te volgen. Op basis van de huidige plannen wordt er tot 2026 een afname verwacht van het aantal sociale huurwoningen. Nieuwbouw door de woningcorporaties wordt levensloopgeschikt[3] opgeleverd.	De woningcorporaties leveren in 2022 samen 67 woningen op. Voor de jaren daarna zetten de woningcorporaties in op gemiddeld 25 woningen per jaar toevoegen. Concrete acties in 2022: ➢ Sint Joseph zet in 2022 in op verkoop van de locaties Rumerslanden en Krikkenstraat/Hagenpark e.o.. ➢ Beter Wonen levert in 2022 67 woningen op: 51 aan de Witvoetenstraat, 16 woningen aan de Frans Halsstraat. Een doorkijk voor 2023: oplevering van 29 woningen in en nabij de Acaciaschool,	Beter Wonen & Sint Joseph

[3] Partijen hebben met 'levensloopgeschikt' als doel om mensen zo lang mogelijk zelfstandig thuis in een passende woonomgeving te laten wonen. Dit is conform vigerend Bouwbesluit. Bij nieuwbouw denken we vooral aan niet-grondgebonden woningen.

Afspraak 2022 t/m 2026	Afspraak 2022	Regie op realisatie
Investeren in niet-DAEB heeft geen prioriteit. Inbreiding heeft de voorkeur boven uitbreiding. De gemeente ziet de woningcorporaties als preferente partner bij nieuwbouwontwikkelingen in de sociale huur en zet haar instrumentarium in om woningcorporaties goed in positie te brengen.	22 woningen aan de Parallelweg en 30 woningen aan de Bornerbroeksestraat. ➢ Beter Wonen en de gemeente maken in het eerste half jaar concrete afspraken over de planologische procedures. ➢ Beter Wonen ontwikkelt plannen voor de ontwikkeling van de locatie Oude Veemarkt, Adastraat, Gravenstraat en Zwaluwenstraat. ➢ De woningcorporaties zijn niet voornemens om woningen of grond aan te kopen in 2022. Eventuele in het verleden aangegane terugkoopafspraken van eerder verkochte woningen worden door de woningcorporaties nagekomen. ➢ Beter Wonen werkt een plan uit voor de mogelijke terugkoop in versnipperd bezit waar sprake is van een fors meerderheidsbelang. Beter Wonen actualiseert in 2022 haar portefeuillestrategie (rekening houdend met de woonvisie en de prestatieafspraken). Mogelijke impactvolle koerswijzingen voor de sociale huurvoorraad in Almelo bespreekt Beter Wonen met de andere partijen.	
Focus op betaalbaar wonen Betaalbaar wonen mogelijk maken voor lagere (midden)inkomens is de kerntaak van de woningcorporaties. Beter Wonen en Sint Joseph richten zich primair op het sociale huursegment (DAEB, huurprijs t/m € 752,33 – prijspeil 2021), maar zien toevoegen van middenhuur wél als een middel om wijken gedifferentieerder te maken. Beter Wonen en Sint Joseph hebben beperkt niet-DAEB-woningen in hun huuraanbod voor middeninkomens.	Woningcorporaties zien het toevoegen van nieuwbouw in het middensegment in beginsel als de verantwoordelijkheid van marktpartijen. Door gezamenlijke monitoring wordt de voortgang in het oog gehouden. Uitruil van grondposities (na sloop) met marktpartijen wordt wél verkend als optie binnen de integrale ontwikkeling van wijken. Beter Wonen liberaliseert in principe geen sociale huurwoningen, maar indien er een aanleiding is dan verkent zij samen met de SHBW de mogelijkheden om woningen met relatief veel WWS punten te liberaliseren. Sint Joseph doet in 2022 onderzoek naar de liberalisatie van sociale huurwoningen en stemt hierover af met de HAR.	Beter Wonen & Sint Joseph Beter Wonen & SHBW Sint Joseph & HAR

Reguliere afspraken

Afspraak 2022 t/m 2026	Afspraak 2022	Regie op realisatie
Verkoop van huurwoningen Beter Wonen en Sint Joseph verkopen sociale huurwoningen om bij te dragen aan: ➢ Een sociale huurwoningvoorraad die kwalitatief en kwantitatief aansluit bij de (toekomstige) woonvraag; ➢ Het aanbod voor koopstarters; ➢ Gedifferentieerde wijken; ➢ Financiële continuïteit op de lange termijn. De woningcorporaties verwachten tot en met 2026 gemiddeld 25 woningen per jaar te verkopen. De verkoopplannen zijn in lijn met het effectief realiseren van de ontwikkelopgave van de stad. Bij het bepalen van de verkooplijst houden de woningcorporaties rekening met de mogelijke effecten voor de leefbaarheid in wijken en buurten. De woningcorporaties verkopen geen individuele woningen in woningblokken die nog volledig in bezit zijn, om effectieve stappen naar CO_2-neutraal te kunnen zetten. Bij verkoop van woningen geldt een zelfbewoningsplicht voor vijf jaar.	Beter Wonen is niet voornemens om in 2022 woningen in de gemeente Almelo te verkopen. Sint Joseph is in 2022 voornemens om 35 woningen te verkopen in de gemeente Almelo.	Beter Wonen Sint Joseph
Monitoring van beschikbaarheid De gemeente monitort de situatie op de woningmarkt tweejaarlijks. De woningcorporaties leveren gegevens uit het woonruimteverdeelsysteem en over de ontwikkeling van de woningvoorraad aan. Partijen bespreken de resultaten gezamenlijk.	Voortzetten monitoring.	Gemeente, Beter Wonen & Sint Joseph

Hoofdstuk 3 EVENWICHTIGE EN GEVARIEERDE WONINGVOORRAAD

Opgaven en ambitie

We werken aan een meer evenwichtige opbouw van de wijken en het creëren van meer verscheidenheid in de woningtypes. We zetten erop in om sociale huurwoningen en woonvoorzieningen voor kwetsbare groepen beter over de gemeente te verdelen. Een gedifferentieerde woningvoorraad in elke wijk brengt mensen met verschillende achtergronden bij elkaar en helpt bij het vergroten van de leefbaarheid, sociale cohesie en samenredzaamheid. Het biedt gelegenheid om een wooncarrière in eigen wijk door te maken. De toestroom van huurders met een vorm van kwetsbaarheid en/of behoefte aan begeleiding leidt in bepaalde wijken tot afname van de veerkracht. Samen zetten we er dan ook op in om de wijken te versterken met bijvoorbeeld voorzieningen voor ontmoeting en een steunstructuur, waardoor ook kwetsbare mensen er een thuis vinden. Een van de instrumenten die de komende jaren ingezet gaat worden om tot meer gedifferentieerde wijken te komen is een integrale wijkaanpak. Herstructurering is hier onderdeel van. We constateren dat een integrale wijkaanpak een complex proces is waar zorgvuldigheid en een lange adem vereist is. We werken intensief samen om tot integrale en duurzame afwegingen te komen, zodat de minst veerkrachtige wijken er in 2026 beter voorstaan.

Doelen

- De woningvoorraad van de stad meer in evenwicht brengen vanuit vraag en aanbod: door toevoegen van sociale huur in wijken met beperkt aandeel sociale huur en sociale huurvoorraad laten afnemen in stadswijken met een groot aandeel sociale huur;
- Bewoners de gelegenheid bieden om (in eigen wijk) wooncarrière te maken;
- Voldoende divers aanbod van sociale huurwoningen voor elke doelgroep van bewoners: zowel in huishoudenstype als economische draagkracht;
- Door herstructurering de diversiteit en kwaliteit van woningen verhogen in buurten waarin sprake is van verhoogd risico op leegstand (met het oog op toekomstbestendigheid).

Focusafspraken

Afspraak 2022 t/m 2026	Afspraak 2022	Regie op realisatie
Samenwerken aan veerkrachtige wijken Partijen onderkennen dat er in een aantal wijken multiproblematiek speelt, die een integrale aanpak vraagt. Het streven om tot gezonde, veerkrachtige wijken in de gemeente te komen vraagt om het verbinden van verschillende opgaven,	Gemeente, Sint Joseph en Beter Wonen organiseren bestuurlijke draagkracht en maken ambtelijke capaciteit vrij voor het vormen van de 'Kerngroep Wijkontwikkeling' met een duidelijke projectopdracht. Beter Wonen en Sint Joseph stemmen hun inbreng in de Kerngroep af met SHBW en de HAR.	Gemeente, Beter Wonen en Sint Joseph

Afspraak 2022 t/m 2026	Afspraak 2022	Regie op realisatie
bestuurlijk commitment en ambtelijke continuïteit. Om langdurige betrokkenheid en stevige ambtelijke capaciteit te waarborgen, werken Beter Wonen, Sint Joseph en de gemeente Almelo samen in de 'Kerngroep Wijkontwikkeling'. De kerngroep prioriteert op basis van gezamenlijke analyse gekoppeld aan de inzichten van bewoners. Deze Kerngroep kan rekenen op de inzet van deskundigen op verschillende terreinen in de organisaties. Hierbij verbinden we verschillende opgaven en thema's, zoals de warmtetransitie, Almelose Klimaatadaptatiestrategie, vastgoedstrategie (o.a. herstructurering), investeringen in de openbare ruimte, aanpak van armoede, doorstroming, participatie, zorg & welzijn en voorzieningen. De kerngroep geeft met de betrokken bestuurders sturing aan de integrale vernieuwingsaanpak van geprioriteerde gebieden.	In 2022 zet de Kerngroep met intern (en extern) betrokkenen de volgende stappen per kwartaal: <u>Q1:</u> ➢ Opstellen wijkanalyses ➢ Prioriteitswijken samen bepalen* ➢ Opstellen praatplaten per wijk met opgaven en kansen ➢ Gesprekken met wijkbewoners ➢ Vaststellen wijkanalyses <u>Q2 t/m Q4:</u> ➢ Gezamenlijke integrale aanpak ontwikkelen; hieronder valt in de loop van 2022 concretiseren van de vastgoedtransitieopgave (meerjarenperspectief aantallen woningen verduurzamen, herstructureren, nieuwbouw per wijk) ➢ Opstellen integrale uitvoeringsagenda's per wijk. ➢ De problematiek in de wijken vraagt om een breed scala aan oplossingen. We doen onderzoek naar en voeren de dialoog over mogelijke inzet van bestaande instrumenten (zoals Opkoopbescherming, uitwerking Goed Verhuurderschap, aanpak ondermijning, WBMGP en zelfbewoningsplicht) én nieuwe instrumenten met als doel de wijken veerkrachtiger te maken. ➢ Bij de gezamenlijke integrale aanpak wordt ook besloten of en waar eventuele aanvullende instrumenten worden ingezet. Naast de Kerngroep die nu werkt aan de wijkanalyse, werken de bestuurders in Q2 de effectieve inrichting en aansturing nader uit. De sloop van 48 woningen aan de Thorbeckelaan vindt plaats in 2022. Voor de jaren daarna worden de sloopplannen in lijn gebracht met de stedelijke ontwikkelopgave. *De gemeente Almelo denkt aan het prioriteren van de wijken Nieuwstraatkwartier, Ossenkoppelerhoek en Kerkelanden. De	

Afspraak 2022 t/m 2026	Afspraak 2022	Regie op realisatie
	woningcorporaties denken aanvullend o.a. aan de wijken De Riet, Aalderinkshoek en Sluitersveld.	
Sturen op wijkdifferentiatie De woningcorporaties streven naar een evenwichtige spreiding van specifieke doelgroepen, passend bij de draaglast van wijken en buurten. Dit kan betekenen dat er in wijken met een grote concentratie aan sociale huurwoningen een groter aandeel in het midden- en hoge segment wordt toegevoegd en vice versa. Bij (grote) uitleglocaties en bij herstructureringsprojecten wordt in gezamenlijkheid besloten over een gezonde mix tussen sociale huur, (midden)dure huur en koopsegmenten. De huurdersorganisaties worden betrokken bij de planvorming en (inhoud van de) voorlichting aan huurders.	De woningcorporaties hanteren de maximale 15% beleidsruimte voor lage middeninkomens en urgenten met een hoger inkomen om zo bij te dragen aan gedifferentieerde wijken. De gemeente en de woningcorporaties werken aan gedifferentieerde wijken door hun instrumentarium in te zetten. ➢ Vroegtijdig overleg over planontwikkeling, scherpe doelen bij aanbestedingen en contracteringen, voortvarende ruimtelijke procedures om differentiatie in wijken mogelijk te maken. ➢ Kaders stellen aan middenhuur nieuwbouw door marktpartijen (waarborgen kwaliteitsniveau). ➢ Faciliteren uitruil van ontwikkellocaties.	Beter Wonen & Sint Joseph Gemeente, Beter Wonen & Sint Joseph
Match vraag en aanbod wonen en zorg De woningcorporaties zetten een deel van hun woningvoorraad in voor het huisvesten van specifieke doelgroepen (verhuur zorgvastgoed en bemiddeling huishoudens met zorg- en/of begeleidingsbehoefte). De gemeente Almelo (sociaal domein) heeft de regie op de match tussen vraag en aanbod van bewoners met een zorg- en begeleidingsbehoefte en beschikbaarheid van sociale huurwoningen.	De gemeente doet in Q1 en Q2 onderzoek naar de match tussen zorgvraag van verschillende kwetsbare doelgroepen en het aanbod op de woningmarkt in Almelo. Over de uitkomsten en mogelijke oplossingen voor knelpunten gaan gemeente en woningcorporaties in Q2 in gesprek. De woningcorporaties en de gemeente gaan in gesprek met zorgpartijen over betere woonoplossingen voor tienermoeders en 18 tot 23-jarigen die onder de Jeugdzorg vallen en maken hierover duidelijke afspraken. De woningcorporaties en de gemeente onderzoeken in de Werkgroep Wonen en Zorg– op basis van door de gemeente aangetoonde behoefte – de mogelijkheden tot realisatie van een geclusterde woonvorm waar 24-uurs psycho-geriatrische zorg beschikbaar is. Doel: besluitvorming in Q4. Gemeente en woningcorporaties onderzoeken in Q2 en Q3 de mogelijkheid om huisvesting voor kwetsbare doelgroepen bijvoorbeeld vanuit de doorbraakmethode op een andere manier te organiseren, zoals	Gemeente Gemeente, Beter Wonen & Sint Joseph Gemeente, Beter Wonen & Sint Joseph Gemeente, Beter Wonen & Sint Joseph

Afspraak 2022 t/m 2026	Afspraak 2022	Regie op realisatie
	met doorstroomwoningen om zo de vraag naar directe bemiddeling te verlagen.	
Stimuleren doorstroming De partijen zetten gezamenlijk instrumenten in om doorstroming te bevorderen. Uitgangspunt is een aantrekkelijk doorstroomaanbod, passend bij de huidige nettowoonlasten en woonsituatie van de huurder.	De gemeente Almelo zet de bewustwordingscampagne 'Tijd gaat snel' in zodat senioren veiliger en comfortabeler thuis kunnen wonen. De campagne is gericht op alle senioren in Almelo. De woningcorporaties onderzoeken in Q2 t/m Q4 hoe groot het aandeel ouderen in hun voorraad is dat in een voor hen (te) grote eengezinswoning woont. Gemeente, woningcorporaties en huurdersorganisaties gaan in Q2 t/m Q4 acties en middelen inzetten om doorstroming te stimuleren, op basis van duidelijk afgesproken doelstellingen.	Gemeente Beter Wonen & Sint Joseph Beter Wonen & Sint Joseph
Inzet op aanpak en preventie van betalingsproblemen De woningcorporaties en gemeente blijven inzetten op preventie en vroegsignalering van betalingsproblemen, in nauwe samenwerking met partners. De gezamenlijke werkafspraken in o.a. het Convenant Vroegsignalering (Vroeg erop af) en de Doorbraakmethode worden gehanteerd. Partijen werken samen aan het Schuldenlab en Armoedepact. Daarnaast zet ieder eigen instrumenten in, zoals het sociaal incassobeleid van de woningcorporaties, het gemeentelijk armoede- en schuldenbeleid en maatwerk waar passend.	Naast continueren gezamenlijke en eigen inzet: ➢ Verbeteren vroegsignalering (met partners). ➢ De gemeente, woningcorporaties en huurdersorganisaties onderzoeken in 2022 gezamenlijk de inzet van de Voorzieningenwijzer om te komen tot een besluit over het wel of niet inzetten van het instrument (binnen het Schuldenlab).	Gemeente, Beter Wonen & Sint Joseph

Reguliere afspraken

Afspraak 2022 t/m 2026	Afspraak 2022	Regie op realisatie
Gebiedsgericht werken met wijkteams Gemeenten sturen de integraal opgezette wijk- en buurtteams aan. Deze komen frequent bijeen en verbinden partijen op het gebied van wonen, werk, welzijn en zorg. Bewoners met een of meerdere problemen kunnen hier terecht voor simpele oplossingen of een ondersteuningsplan. Gemeenten zorgen voor een zichtbaar aanspreekpunt in de wijk, waarbij bewoners met vragen en meldingen terecht kunnen.	De woningcorporaties en gemeentelijke sociale wijkteams werken samen met de politie, GGZ en verslavingszorg om te voorkomen dat overlastsituaties escaleren.	Gemeente
Maximaal 15% toewijzen via directe bemiddeling Partijen sturen op het toewijzen van maximaal 15% van de vrijkomende sociale huurwoningen aan specifieke doelgroepen via voorrang of directe bemiddeling. Dit percentage is exclusief de herstructureringsurgenten[4].	Jaarlijks monitoren de woningcorporaties het aantal toewijzingen via directe bemiddeling, uitgesplitst naar subdoelgroepen.	Beter Wonen & Sint Joseph
Woonruimteverdeling Beter Wonen en Sint Joseph wijzen woningen toe via een eenduidig en transparant (regionaal) woonruimteverdeelsysteem.	Beter Wonen en Sint Joseph wijzen in 2022 woningen toe via het woonruimteverdeelsysteem Woonburo Almelo. Ze bereiden de overgang op het regionale Woonvindsysteem voor en betrekken de huurdersorganisaties en gemeente op passende wijze.	Beter Wonen & Sint Joseph
Zorgvuldige huisvesting kwetsbare huurders De gemeenten en woningcorporaties ondersteunen kwetsbare bewoners. Woningcorporaties sturen waar mogelijk in spreiding. Gemeenten vervullen hun rol vanuit de Wmo, met extra aandacht voor welzijn en eenzaamheid. Huurdersorganisaties hebben een belangrijke signalerende functie in de wijken en buurten en brengen signalen in bij de gemeente en woningcorporaties.	De woningcorporaties en gemeenten houden de vinger aan de pols bij kwetsbare bewoners, ondernemen actie bij eerste signalen en zijn een laagdrempelig aanspreekpunt voor bewoners.	Gemeente, Beter Wonen & Sint Joseph
Centraal meldpunt voor huisvestingsvragen van zorgpartijen en particuliere initiatieven De gemeente centraliseert de huisvestingsbehoefte van (Wet Langdurige Zorgaanbieders) zorgaanbieders. Gemeente en woningcorporaties verkennen gezamenlijk met	De gemeente verkent het oprichten van een centraal punt voor WLZ-organisaties met huisvestingsvraagstukken en betrekt de woningcorporaties bij de eisen/voorwaarden en voortgang.	Gemeente

[4] Een herstructureringsurgent is iemand die “verplicht” vanwege sloop of grootschalige renovatie moet verhuizen. Hiervoor krijgt hij/zij voorrang op ander woningzoekende d.m.v. een urgentielabel in Woonburo Almelo. Deze laten de woningcorporatiesbewust buiten de directe bemiddeling en 15%-norm, omdat dit vaak een eenmalige situatie betreft.

Afspraak 2022 t/m 2026	Afspraak 2022	Regie op realisatie
zorgorganisaties de ontwikkeling van huisvesting bij nieuwe initiatieven.		
Inflatievolgend huurbeleid De woningcorporaties bepalen de huurverhoging in afstemming met haar eigen huurdersorganisatie. Daarbij opereren ze conform landelijke wet- en regelgeving en bieden binnen die kaders maatwerkmogelijkheden voor huurbevriezing -of verlaging. De woningcorporaties zijn vooralsnog niet voornemens om gebruik te maken van inkomensafhankelijke huurverhoging.	Binnen de wettelijke kaders onderzoekt Sint Joseph in 2022 de mogelijkheid/wenselijkheid om huren boven inflatie te verhogen. Beter Wonen en Sint Joseph bepalen de huurverhoging 2022 in afstemming met de SHBW en de HAR.	Sint Joseph Beter Wonen & SHBW Sint Joseph & HAR
Gedifferentieerd woningaanbod Beter Wonen en Sint Joseph voeren streefhuurbeleid gebaseerd op een reële en betaalbare prijskwaliteitsverhouding en stuurt op een divers aanbod.	Beter Wonen en Sint Joseph stemmen elkaars portefeuillestrategie op elkaar af om passend en divers huuraanbod te houden. De gemeente en huurdersorganisaties worden daarbij betrokken.	Beter Wonen & Sint Joseph
Streefhuurbeleid Beter Wonen en Sint Joseph hanteren een streefhuurbeleid waarmee ze sturen op een divers aanbod (en daarmee instroom) per wijk.	Beter Wonen en Sint Joseph werken differentiatie van hun streefhuurbeleid uit om de instroom per wijk evenwichtiger te maken. Hierbij hanteren ze een streefhuur vanaf 70% van maximaal (volgens WWS) in het DAEB-segment. Ze bespreken dit op hoofdlijn met de gemeente, de HAR en de SHBW.	Beter Wonen & Sint Joseph
Regionaal evenwicht in huisvesting urgente doelgroepen Almelo geniet als centrumgemeente met veel voorzieningen de voorkeur van urgente doelgroepen en de zorgorganisaties waar ze uitstromen. Gemeente en woningcorporaties sturen met hun collega's in de regio op meer spreiding, om de druk op de Almelose wijken te verlichten.	Met collega's in nabije regiogemeenten (en zorgorganisaties) tot werkafspraken komen om huisvesting van urgenten meer te spreiden.	Gemeente
Huisvesting woonwagenbewoners De gemeente zet in op het faciliteren van natuurlijke aanwas van de huidige bewoners van woonwagenlocaties in Almelo. Huisvesting is ultimo de verantwoordelijkheid van de gemeente. Er ligt een behoefte aan extra huisvesting voor woonwagenbewoners.	De gemeente stelt in 2022 en in samenspraak met de woningcorporaties, een Uitvoeringsplan op om de aanvullende huisvesting te realiseren en invulling te geven aan lokaal woonwagenbeleid.	Gemeente
Huisvesting arbeidsmigranten De woningcorporaties zien longstay arbeidsmigranten als reguliere woningzoekenden. Arbeidsmigranten kunnen zich via	N.v.t.	Gemeente, Beter Wonen & Sint Joseph

Afspraak 2022 t/m 2026	Afspraak 2022	Regie op realisatie
het woonruimteverdeelsysteem inschrijven voor een woning. Shortstay arbeidsmigranten zien de woningcorporaties niet als hun doelgroep, hier ligt een opgave voor marktpartijen in samenspraak met de gemeente.		
Huisvesting en begeleiding statushouders Beter Wonen en Sint Joseph huisvesten in samenwerking met de gemeente statushouders conform de taakstelling. Statushouders zijn in principe reguliere woningzoekenden. Gemeente en de woningcorporaties willen maatwerk mogelijk maken in die uitzonderlijke gevallen waarin een spoedige huisvesting van belang is. Gemeente kan uitzonderlijke gevallen onder de aandacht brengen van woningcorporaties. Als uitzonderlijke gevallen daarom vragen, bieden woningcorporaties maatwerk. Woningcorporaties zijn zelf verantwoordelijk voor de beoordeling of een uitzondering noodzakelijk is. Partijen werken samen op basis van de Wet Inburgering. De gemeente heeft de regie over de begeleiding van statushouders bij het vinden van een woning en het bewonen van een woning.	Partijen evalueren in 2022 de huisvesting en begeleiding van statushouders.	Gemeente, Beter Wonen & Sint Joseph
Inzet woningcorporaties op schoon, heel en veilig De woningcorporaties en de gemeente investeren binnen de eigen wettelijke kaders in schoon, heel en veilig om de leefbaarheid en veiligheid van de woonomgeving te verbeteren.	De woningcorporaties en gemeente continueren hun investeringen in schoon, heel en veilig. Beter Wonen, Sint Joseph en gemeente participeren in het project buurtbemiddeling. Dit om overlast te beperken, escalatie te voorkomen en leefbaarheid te versterken. Woningcorporaties en gemeente ondersteunen bewonersinitiatieven die als doel hebben de leefbaarheid verbeteren.	Gemeente, Beter Wonen & Sint Joseph Gemeente, Beter Wonen & Sint Joseph Gemeente, Beter Wonen & Sint Joseph

Afspraak 2022 t/m 2026	Afspraak 2022	Regie op realisatie
Uitwisseling gegevens – overlastaanpak Woningcorporaties en gemeente delen onderling persoonsgegevens van (toekomstige) huurders om onder andere overlast doeltreffend aan te pakken. Politie, OM en andere (zorg)instanties en -partijen kunnen ook betrokken worden. Per geval wordt de verwerking van persoonsgegevens die in dit kader worden verricht, uitgewerkt volgens de principes uit de (Europese) (privacy)wetgeving.	Gemeente en woningcorporaties verkennen of het opstellen van een convenant een middel kan zijn voor de uitwisseling van persoonsgegevens.	Gemeente, Beter Wonen & Sint Joseph

Hoofdstuk 4 TOEKOMSTBESTENDIGE EN DUURZAME WONINGVOORRAAD

Opgaven en ambitie

Alleen een omgeving waar toekomst in zit, is een prettige omgeving voor vandaag. Zaken als duurzaam ruimtegebruik, energieneutraal verwarmen en klimaatbestendig bouwen klinken al snel als langetermijndoelen, maar hebben in feite invloed op ons dagelijks leven. Onze duurzame ambities zijn groot: we volgen daarin de uitgangspunten van het Klimaatakkoord: 49% minder CO_2-uitstoot in 2030 en voor 2050 moet de uitstoot met 95% zijn gedaald. Over de route richting 95% CO_2-vermindering is nog veel onduidelijk. Ontwikkelingen volgen elkaar razendsnel op en we kunnen maar één keer ons geld investeren. We kiezen daarom voor maatregelen die bewezen effectief zijn en koppelen verduurzaming aan andere opgaven. Een toekomstbestendige woon- en leefomgeving gaat immers niet alleen over duurzaamheid, maar ook over bijvoorbeeld fijn oud worden in een vertrouwde leefomgeving. We trekken als gemeente, woningcorporaties en huurdersorganisaties samen op om tot een toekomstbestendig en duurzaam Almelo te komen.

Doelen

- Een betaalbare energietransitie voor de huurder, binnen eigen invloedssfeer energiearmoede voorkomen;
- Een deel van de bestaande voorraad gereed maken voor aansluiting op een aardgasvrije energievoorziening;
- Vergroten van het wooncomfort van de huurder door verduurzaming;
- Een communicatiestrategie t.a.v. verduurzaming die aansluit bij de leefwereld van de huurder;
- Zorgen dat (oudere) inwoners een fijne woonomgeving krijgen/behouden, in nabijheid van anderen en met voorzieningen binnen bereik;
- De woonomgeving klimaatadaptiever maken: met name beter ingesteld op hitte en extreme neerslag.

Focusafspraken

Afspraak 2022 t/m 2026	Afspraak 2022	Regie op realisatie
Gemeente Almelo – regierol in warmtetransitie Gemeente Almelo hanteert de warmtevisie[5]. De woningcorporaties zijn partners in de energietransitie en nemen samen met netbeheerder Cogas en Waterschap Vechtstromen deel aan de ambtelijke werkgroep 'Transitievisie Warmte'. Partijen werken intensief samen en geven de opgave richting 2050 in partnerschap vorm. Op wijk- en complexniveau werken	De gemeente start wijkuitvoeringsplannen voor de warmtetransitie in delen van de Aalderinkshoek, het Windmolenbroek en het bedrijventerrein aan de Bornestraat. Woningcorporaties worden bij deze Uitvoeringsplannen betrokken om gezamenlijk een haalbare en betaalbare warmtetransitie mogelijk te maken. In 2022 wordt voor deze gebieden een haalbaarheidsonderzoek uitgevoerd.	Gemeente

[5] https://omgevingsvisie.almelo.nl/assets/img/hero/Warmtevisie-Almelo.pdf.

Afspraak 2022 t/m 2026	Afspraak 2022	Regie op realisatie
gemeente en woningcorporaties praktisch samen om de energietransitie mogelijk te maken. De planning van investeringen van woningcorporaties en gemeente (o.a. verduurzaming en ruimtelijke inrichting) sluiten zoveel mogelijk op elkaar aan. De gemeente investeert in de inrichting van de openbare ruimte.	Beter Wonen en Sint Joseph concretiseren – aansluitend op de strategie per wijk in de gemeente - in 2022 hun verduurzamingsplannen per wijk voor de totale sociale huurvoorraad per jaar voor de komende drie jaar. Daarnaast stellen de corporaties een doorkijk voor de periode 2026-2032 op (met een aantal te verkennen scenario's). Corporaties en gemeente werken aan gezamenlijk inzicht en zetten maximaal in op het pakken van koppelkansen.	Beter Wonen en Sint Joseph, afgestemd met gemeente
Verduurzaming woonlastenneutraal De kosten van de verduurzaming en energietransitie resulteren niet in hogere woonlasten voor de huurders bij gelijk verbruik of gelijke energie/gasprijzen. Daarbij maken de woningcorporaties gebruik van de Aedes-vergoedingentabel[6]:	De gemeente Almelo werkt in 2022 een plan van aanpak uit om woningeigenaren te ondersteunen bij het verduurzamen van hun woning. De resultaten worden afgestemd en gedeeld met de woningbouwcorporaties en huurdersorganisaties. Beter Wonen en Sint Joseph voeren duurzaamheidsprojecten conform meerjarenbegroting uit.	Gemeente Beter Wonen & Sint Joseph
Stimuleren van nieuwe woonvormen De huurdersorganisaties zijn grote voorstanders van het uitbreiden van het aanbod van vernieuwende vormen van samen wonen. Denkrichting: jong en oud onder één dak, om eenzaamheid te bestrijden, samenredzaamheid te vergroten (preventie) en elkaar helpen. Daarnaast richt het initiatief zich op een combinatie van maatschappelijke kosten verlagen en woongeluk vergroten. Het kan gaan om bestaande complexen of ontwikkeling van nieuwbouw.	Woningcorporaties en huurdersorganisaties starten in Q2 2022 een gezamenlijke verkenning over de behoefte en mogelijkheden. De gemeente wordt waar mogelijk betrokken. Als hier aanleiding toe is, worden de uitkomsten van deze inventarisatie betrokken bij de strategische agenda stadsontwikkeling. De volgende stappen worden in 2022 gezet: starten met een gezamenlijke verkenning in een projectgroep, die uiterlijk in Q2 aan de slag gaat. De projectgroep gaat de volgende stappen zetten: ➢ Scherpe doelen formuleren; ➢ Breder partijen betrekken (zorg, welzijn) en; ➢ Het concept verder uitwerken.	Alle partijen

[6] https://aedescms.getbynder.com/m/63b647c37f2b47a7/original/Handreiking-Vergoedingentabel-Aedes-en-Woonbond-mei-2021.pdf.

Reguliere afspraken

Afspraak 2022 t/m 2026	Afspraak 2022	Regie op realisatie
Verduurzaming bestaande woningvoorraad De woningcorporaties verduurzamen de voorraad op basis van de eigen duurzaamheids- en portefeuillestrategie. Ze verduurzamen de voorraad langs de volgende lijnen: ➢ Corporaties renoveren en isoleren woningen met voorbereiding op aardgasloos; ➢ Ventilatiemogelijkheden optimaliseren (deels bewonerscommunicatie) om schimmel- en vochtproblematiek tegen te gaan; ➢ No-regret investeringen: investeren in bewezen effectieve methodes zoals schil-, dak en vloerisolatie en waar mogelijk het aanbrengen van zonnepanelen; ➢ Doelstelling Beter Wonen: gemiddeld energielabel A 2030 (meetmethodiek 2021, <160 kWh/m2 bij gemiddeld verbruik); ➢ Doelstelling Sint Joseph: label B in 2026.	De woningvoorraad wordt als volgt aangepakt: ➢ De woningcorporaties renoveren en verduurzamen in 2022 samen 570 woningen, waarvan 206 woningen door Sint Joseph en 364 woningen door Beter Wonen. ➢ De gemeente Almelo stelt voor inwoners een bedrag beschikbaar uit de Regeling Reductie Energieverbruik Woningen (RREW) om energiebesparende maatregelen te stimuleren. De gemeente houdt woningcorporaties op de hoogte over de invulling van deze regeling. ➢ De woningcorporaties zetten reguliere activiteiten in het kader van kwaliteit en duurzaamheid voort, zoals vervanging van cv-ketels, sanering asbestdaken en het aanbrengen van ledverlichting.	Beter Wonen & Sint Joseph Gemeente Beter Wonen & Sint Joseph
Bewonerscommunicatie De gemeente en woningcorporaties kennen verschillende stimuleringsregelingen en initiatieven om bewoners bewust te maken van duurzaam wonen. Gebruik hiervan heeft positieve effecten op de woonlasten. Voor de sociale huurder is andere communicatiestrategie nodig dan voor eigenaar-bewoners. Hierin trekken partijen samen op.	Gemeente, woningcorporaties en huurdersorganisaties starten in Q3 met het maken van een gezamenlijke eenduidige communicatiestrategie en afspraken over: ➢ Kiezen voor effectieve kanalen, o.a. bij reguliere contactmomenten. ➢ Informatievoorziening over gemeentelijke regelingen (o.a. RREW-subsidie), mogelijkheid tot voorlichting (Duurzaam Bouwloket) en acties voor huurders (o.a. Almelo doet wat). ➢ HAR en SHBW communiceren actief met bewonerscommissies en organiseren bewonersavond(en) (met woningcorporaties en gemeente).	Alle partijen
Almelose klimaatadaptatiestrategie 2021 t/m2025 Gemeente Almelo zet met de woningcorporaties en andere partners in op klimaatadaptatie en het behoud van de 'groene longen van Almelo'. Hiervoor gebruikt de gemeente Almelo de volgende leidende principes: ➢ We **werken samen** met onze partners en collega's.	De volgende acties worden in 2022 ondernomen: ➢ Inzet en actieve communicatie stimuleringsregeling 'Klimaatmaatregelen Almelo' vanaf eind Q1. ➢ Uitwerken gezamenlijke structurele aanpak zo onderhoudsvrij mogelijke groene tuinen (met bewoners) en het realiseren van een aantal voorbeeld tuinen in de verschillende wijken in Q3	Gemeente Gemeente, Sint Joseph & Beter Wonen

Afspraak 2022 t/m 2026	Afspraak 2022	Regie op realisatie
➢ We **koppelen** andere werkzaamheden kostenefficiënt met klimaatadaptatie. ➢ We **stimuleren** inwoners, bedrijven en woningcorporaties om zelf klimaatadaptieve maatregelen te nemen. ➢ We **stellen regels op** in het Omgevingsplan om nieuwbouwplannen klimaatbestendig in te richten en **voorkomen** hiermee nieuwe onwenselijke situaties. ➢ We **verdiepen** onze kennis: elke zes jaar herijken we onze strategie en uitvoeringsagenda.	van 2022. De gemeente zoekt hiervoor binnen de gemeentelijke organisatie naar budget voor het opstarten van een aantal voorbeeldtuinen. ➢ Vanaf Q2 uitwerken hoe een slag kan worden gemaakt om klimaatadaptieve maatregelen ook op terrein van de woningcorporaties vorm te geven en hierover concrete afspraken maken.	Alle partijen
Langer thuis in de bestaande voorraad Gemeente en woningcorporaties maken langer zelfstandig thuis wonen mogelijk door: ➢ Nieuwbouwwoningen levensloopgeschikt op te leveren. ➢ Woningaanpassing bij renovatie of door middel van een Wmo-aanvraag te faciliteren. ➢ Gezamenlijk match tussen vraag en aanbodvormen van wonen en zorg verbeteren.	Acties om langer zelfstandig thuis wonen te bevorderen: ➢ Oplevering 67 nieuwbouw woningen die levensloopgeschikt zijn. ➢ Het convenant Wet voorzieningen gehandicapten uit 2006 wordt in uiterlijk in Q4 2022 vernieuwd. Het vernieuwde convenant wordt gebaseerd op de Wmo. Partijen maken hierin ook afspraken over (het stallen van) scootmobielen.	Beter Wonen & Sint Joseph Gemeente, Beter Wonen & Sint Joseph
Scootmobielen ➢ Gemeente en woningcorporaties stemmen af als de stalling van scootmobielen in de bestaande voorraad tot ruimtegebrek en overlast in de openbare ruimte of tot een gevaar voor de brandveiligheid leidt. ➢ Bij nieuwbouw geschikt voor senioren zorgen gemeente en woningcorporaties voor voldoende ruimte voor de stalling van scootmobielen. ➢ HAR en SHBW signaleren in welke complexen problematiek met scootmobielen speelt.	Gemeente en woningcorporaties stemmen waar wenselijk op projectniveau eventueel af over de (mogelijke) afgifte van gemeentelijke grond en een omgevingsvergunning om het plaatsen van liften of stallingsruimten voor scootmobielen mogelijk te maken.	Gemeente, Beter Wonen & Sint Joseph

Hoofdstuk 5 SAMENWERKING

Opgaven en ambitie

We werken als gemeente, woningcorporaties en huurdersorganisaties samen om onze doelstellingen te bereiken. Essentieel voor goede samenwerking is respect voor verschillende perspectieven en een constructieve houding wanneer de gemeente, woningcorporaties of huurdersorganisaties verschillen in hun visie. Dit vraagt om begrip voor elkaars situatie, vertrouwen en de kunde om de dialoog te voeren. Daarnaast vraagt een goede samenwerking: open en transparante informatie-uitwisseling, heldere overlegstructuren en korte lijnen. Meerjarig bestuurlijk commitment en ambtelijke slagkracht in het integraal samenwerken aan veerkrachtige wijken is cruciaal om van afspraken tot de gewenste uitvoering te komen. Meerjarige prestatieafspraken zijn slechts een middel, de sleutel ligt in planmatig samenwerken aan realisatie. Daarbij hoort een gezamenlijk langetermijnvisie op de opgave, samen plannen en afspraken maken, samenwerken aan realisatie en elkaar constructief-kritisch aanspreken als de uitvoering niet naar wens loopt. Het krachtige gedeelde toekomstbeeld is nodig om de waan van de dag in de eigen organisatie niet de overhand te laten nemen. Samenwerking breder dan 'de driehoek' van gemeente, woningcorporaties en huurdersorganisaties is vanzelfsprekend nodig om wijken integraal te verbeteren. Kortom, in brede alliantie gaan we samen voor een toekomstbestendige leefbare stad en dorpen!

Doelen

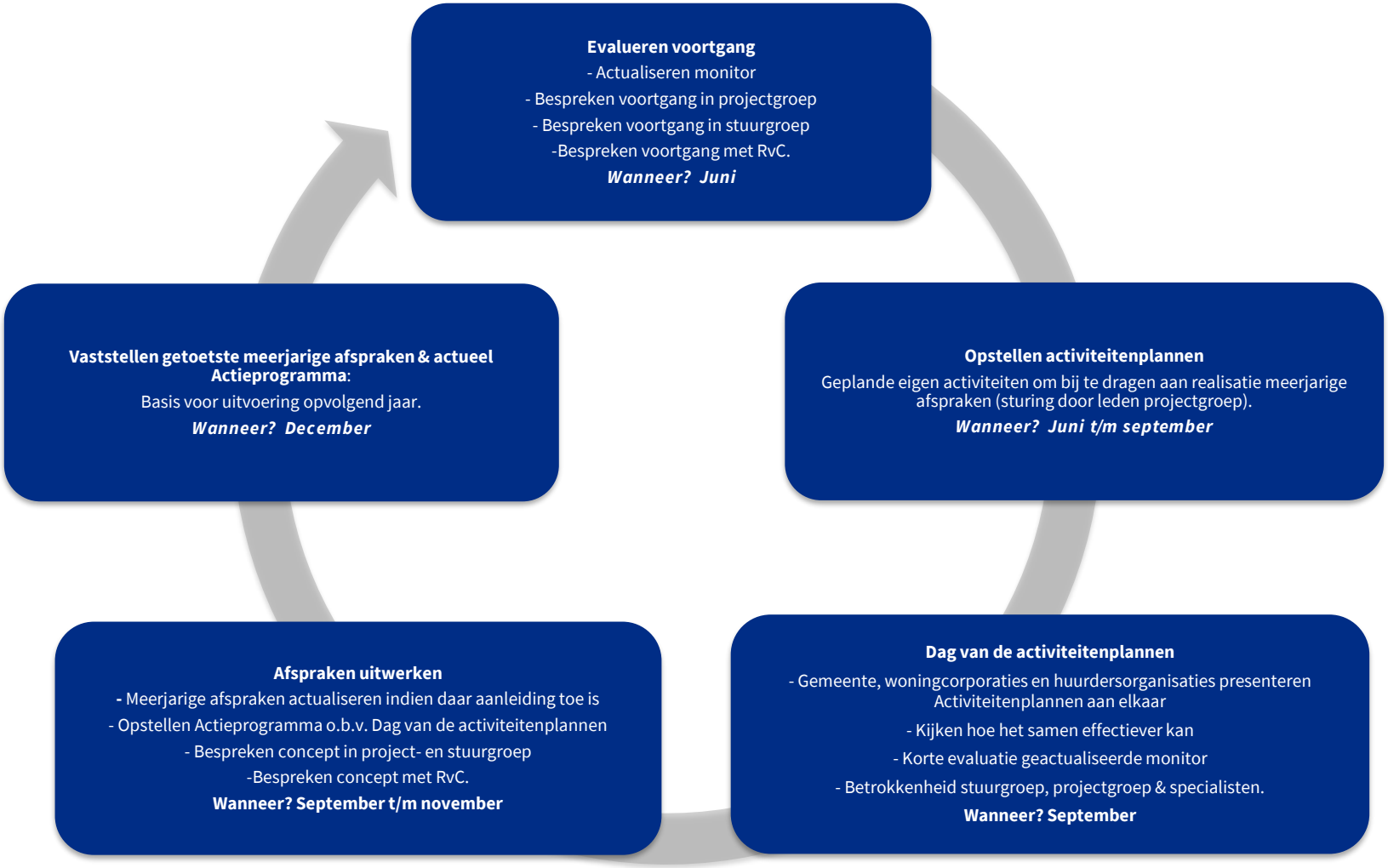
- Programmatische samenwerking om regie te houden op de voortgang;
- Samenwerken door duurzame investeringen te doen met toekomstbestendige eigen organisaties als basis;
- Wederkerigheid in de onderlinge relatie: we verwachten acties van elkaar.

Focusafspraken

Afspraak 2022-2026	Afspraak 2022	Regie op realisatie
Verbinding door Kerngroep Wijkontwikkeling Door de integrale benadering van wijkontwikkeling, herstructurering en stadsontwikkeling heeft de Kerngroep Wijkontwikkeling een belangrijke rol in het informeren en verbinden van bestuurders, ambtelijke specialisten, bewoners en andere belanghebbenden. De Kerngroep informeert de	Zie ook afspraak over Samenwerken aan veerkrachtige wijken in Hoofdstuk 3.	Gemeente, Beter Wonen & Sint Joseph

Afspraak 2022-2026	Afspraak 2022	Regie op realisatie
verschillende partijen tijdig en proactief over de voortgang, kansen en knelpunten.		
Bestuurlijk overleg prestatieafspraken 2x per jaar vindt het bestuurlijk overleg prestatieafspraken plaats. De voorbereiding van de Bestuurlijke Agenda vindt plaats in een ambtelijk overleg (tripartiet) waarin alle partijen vertegenwoordigd zijn.	Ten minste tweemaal per jaar een bestuurlijk overleg (tripartiet).	Alle partijen
Opstellen Actieprogramma De voorstellen van de woningcorporaties en de gemonitorde voortgang op de meerjarige afspraken en Actieprogramma vormen de basis voor het volgende Actieprogramma. In het najaar maken partijen per meerjarige afspraak de gezamenlijke plannen en eigen voornemens concreet. Hiermee wordt een Actieprogramma voor het daaropvolgende jaar toegevoegd. Ook toetsen de partijen vroegtijdig de meerjarige afspraken kort op de actualiteit.	In het tweede kwartaal en het begin van het derde kwartaal opstellen van een beknopt activiteitenoverzicht door de woningcorporaties, gemeente en huurdersorganisaties. Na de zomer (derde kwartaal) aan elkaar presenteren en voorstellen doen om de effectiviteit van het gezamenlijke pakket aan activiteiten verder te vergroten. In het derde en vierde kwartaal toetsen meerjarige afspraken op actualiteit en Actieprogramma voor het volgende jaar opstellen.	Alle partijen
Monitoren prestatieafspraken De realisatie en voortgang van de prestatieafspraken worden elk kwartaal gemonitord en in het voorjaarsoverleg besproken.	Realisatie monitoren en bespreken (zie ook de figuur op de volgende pagina).	Alle partijen
Lokale & regionale samenwerkingsafspraken Partijen geven uitvoering aan lokale en regionale afspraken en convenanten, zie ook Bijlage 2.	Partijen blijven uitvoering geven aan afspraken en convenanten. In de loop van 2022 toetsen gemeente, woningcorporaties en huurdersorganisaties de genoemde convenanten en samenwerkingsafspraken in Bijlage 2 op actualiteit en relevantie en scherpen het overzicht waar nodig aan.	Alle partijen

Zo werken we gedurende het jaar aan het realiseren van actuele prestatieafspraken:



Bijlage 1 TEKENBLAD

Handtekening: .....

Naam: Jan Martin van Rees - wethouder

Organisatie: gemeente Almelo

Handtekening: .....

Naam: Harm Nieboer - voorzitter

Organisatie: Huurders Advies Raad Sint Joseph

Handtekening: .....

Naam: Claudia Beumer – directeur-bestuurder

Organisatie: Sint Joseph

Handtekening: .....

Naam: Wim van der Elst- voorzitter

Organisatie: Stichting Huurdersplatform Beter Wonen

Handtekening: .....

Naam: Marjan Nekkers - directeur-bestuurder

Organisatie: Beter Wonen

Bijlage 2 OVERZICHT CONVENANTEN / AFSPRAKEN

Convenant	Betrokken partijen	Ingangsdatum	Duur
GO-verklaring voor aardgasvrij(ready) Aalderinkshoek	G, BW, SJ	Oktober 2021	…
Landelijk Convenant Vroegsignalering	G, BW, SJ	Februari 2021	Looptijd van 1 jaar met stilzwijgende verlenging.
Armoedepact Almelo, inclusief toevoeging	G, BW, SJ	Juni 2009	…
Overeenkomst Woonburo Almelo	BW, SJ	April 2015	Looptijd van 5 jaar met stilzwijgende verlenging.
Integrale aanpak van hennepkwekerijen in Oost Nederland	G, BW, SJ	September 2014	Looptijd van 2 jaar met stilzwijgende verlenging.
Preventie huisuitzettingen Almelo	G, BW, SJ	April 2013	Tot 31 december 2014
Coördinatie van Zorg, Armoede aanpak en Veiligheid in Almelo (aanpak multi problematiek)	G, BW, SJ	September 2011	…
Wet voorzieningen gehandicapten	G, BW, SJ	Mei 2006	Onbepaalde tijd.
Regionale Woonagenda Twente 2030	Provincie, gemeenten, corporaties	Februari 2021	5 jaar

PRESTATIEAFSPRAKEN 2022 T/M 2026 GEMEENTE ALMELO

Actieprogramma 2023

16/11/2022

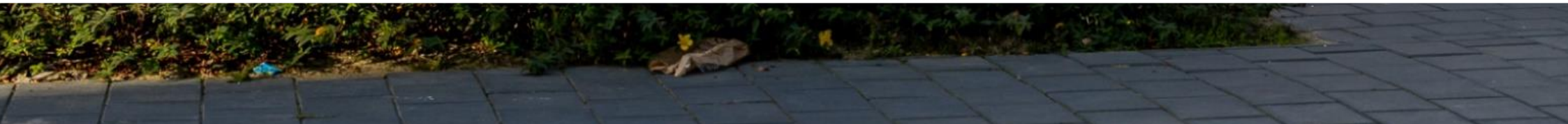
Gemeente Almelo

beter wonen

Sint Joseph
daar voel je je thuis

HUURDERS ADVIES RAAD

St.Huurdersplatform Beter Wonen



Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1 Flexibele woningvoorraad 4

Hoofdstuk 2 Evenwichtige en gevarieerde woningvoorraad 7

Hoofdstuk 3 Toekomstbestendige en duurzame woningvoorraad 14

Hoofdstuk 4 Samenwerking 19

Hoofdstuk 1 FLEXIBELE WONINGVOORRAAD

Opgaven en ambitie

De opgaven op de woningmarkt van Almelo zijn groot. Zo zien we dat de vergrijzing toeneemt, huishoudens kleiner worden, mensen met een zorgvraag langer thuis wonen en nieuwkomers op de woningmarkt hun plek zoeken. Dat heeft allemaal gevolgen voor het aantal benodigde woningen en waar die woningen aan moeten voldoen. De huidige prognoses voorspellen een overschot van 210 sociale huurwoningen tussen 2025 en 2035 (Woonvisie Almelo 2020-2030). Tegelijkertijd constateren we ook dat de vraagdruk op de sociale huurmarkt toeneemt. De slagingskans is afgenomen van 36% in 2019 tot 14% in de eerste helft van 2021. De benodigde inschrijftijd is in dezelfde periode met meer dan één jaar toegenomen. We blijven de ontwikkelingen op de woningmarkt van Almelo volgen. Uitgangspunt voor deze prestatieafspraken is een voorraad die beter aansluit op de vraag. Dit vraagt om onderscheidende nieuwbouw, inbreiding, een vitale aantrekkelijke binnenstad en met elkaar scherp houden of bijsturen nodig is. Hier zetten we ons als gemeente, woningcorporaties en huurdersorganisaties gezamenlijk voor in.

Doelen

- Een sociaal huurwoningaanbod dat meebeweegt met de (lokale) vraagontwikkeling;
- Onderscheidende nieuwbouw, inbreiding, een vitale aantrekkelijke binnenstad.

Focusafspraken

Afspraak 2022 t/m 2026	Afspraak 2023	Regie op realisatie
1) Sturen op vernieuwing van de sociale huurvoorraad Alle partijen zetten zich in voor een woningvoorraad die overeenkomt met de vraag van de (lokale) sociale doelgroep en die in lijn ligt met de aanpak van andere opgaven (zoals duurzaamheid en herstructurering). Partijen spreken af, mede vanwege onzekerheden zoals de effecten van passend toewijzen, de marktsituatie nauwlettend te volgen. Op basis van de huidige plannen wordt er tot 2026 een afname verwacht van het aantal sociale huurwoningen. Nieuwbouw door de woningcorporaties wordt levensloopgeschikt[1] opgeleverd.	De woningcorporaties leveren in 2023 samen 34 woningen en 11 eenheden op. Concreet betreft het de volgende activiteiten: • Beter Wonen levert 34 woningen en 11 eenheden op, waarvan 18 woningen en 11 eenheden op de locatie Acaciaschool en 16 woningen aan de Frans Halsstraat. • Beter Wonen realiseert in 2023 ook 1 woonwagen aan de Jan Tooropstraat • Sint Joseph levert geen nieuwe woningen op.	 Beter Wonen Beter Wonen Sint Joseph

[1] Partijen hebben met 'levensloopgeschikt' als doel om mensen zo lang mogelijk zelfstandig thuis in een passende woonomgeving te laten wonen. Dit is conform vigerend Bouwbesluit. Bij nieuwbouw denken we vooral aan niet-grondgebonden woningen.

Afspraak 2022 t/m 2026	Afspraak 2023	Regie op realisatie
Investeren in niet-DAEB heeft geen prioriteit. Inbreiding heeft de voorkeur boven uitbreiding. De gemeente ziet de woningcorporaties als preferente partner bij nieuwbouwontwikkelingen in de sociale huur en zet haar instrumentarium in om woningcorporaties goed in positie te brengen.	De aan-/ en verkoopactiviteiten van de woningcorporaties betreft: • De woningcorporaties zijn niet voornemens om woningen of grond aan te kopen in 2023. Eventuele in het verleden aangegane terugkoopafspraken van eerder verkochte woningen worden door de woningcorporaties nagekomen. • Sint Joseph heeft geen nieuwe verkoopactiviteiten in 2023. De afspraken over de verkoop van de locaties Rumerslanden zijn in 2022 afgerond. Voor de locatie Krikkenstraat/Hagenpark vind een nieuwe verkenning plaats. • Beter Wonen vertaalt haar nieuwe portefeuillestrategie in een aan- en verkoopbeleid, waarin aandacht is voor versnipperd bezit. De sloopactiviteiten van de woningcorporaties betreft: • Beter Wonen verwacht in het vierde kwartaal van 2022 de sloop van 48 portiekwoningen aan de Thorbeckelaan af te ronden. Op deze locatie komen o.a. 84 koopappartementen. Beter Wonen bouwt (vervangende) nieuwbouw aan de Bornebroeksestraat en Parallelweg. • Sint Joseph heeft geen sloopactiviteiten in 2023.	Woningcorporaties Sint Joseph Beter Wonen Beter Wonen Sint Joseph
2) Focus op betaalbaar wonen Betaalbaar wonen mogelijk maken voor lagere (midden)inkomens is de kerntaak van de woningcorporaties. Beter Wonen en Sint Joseph richten zich primair op het sociale huursegment (DAEB, huurprijs t/m € 752,33 – prijspeil 2021), maar zien toevoegen van middenhuur wél als een middel om wijken gedifferentieerder te maken. Beter Wonen en Sint Joseph hebben beperkt niet-DAEB-woningen in hun huuraanbod voor middeninkomens.	De gemeente en woningcorporaties monitoren de ontwikkelingen in en rondom middenhuurwoningen, waarbij aandacht is voor: • Het uitgangspunt dat de woningcorporaties het toevoegen van nieuwbouw in het middensegment in beginsel als de verantwoordelijkheid van marktpartijen zien. • Beter Wonen sluit het nieuw bouwen van middenhuurwoningen niet uit. • De woningcorporaties het uitruilen van grondposities (na sloop) met marktpartijen wél verkennen als optie binnen de samenwerking aan veerkrachtige wijken. • De lokale uitwerking van de nationale prestatieafspraken [NPA]. Beter Wonen liberaliseert in principe geen sociale huurwoningen, maar indien er een aanleiding is vanuit bijvoorbeeld de nieuwe portefeuillestrategie dan overlegt Beter Wonen met haar huurdersorganisatie SHBW de mogelijkheden om woningen te liberaliseren en zodoende door te schuiven naar middenhuur.	Gemeente en woningcorporaties Beter Wonen Woningcorporaties Woningcorporaties Beter Wonen en SHBW

Reguliere afspraken

Afspraak 2022 t/m 2026	Afspraak 2023	Regie op realisatie
3) Verkoop van huurwoningen Beter Wonen en Sint Joseph verkopen sociale huurwoningen om bij te dragen aan: ➢ Een sociale huurwoningvoorraad die kwalitatief en kwantitatief aansluit bij de (toekomstige) woonvraag; ➢ Het aanbod voor koopstarters; ➢ Gedifferentieerde wijken; ➢ Financiële continuïteit op de lange termijn. De woningcorporaties verwachten tot en met 2026 gemiddeld 25 woningen per jaar te verkopen. De verkoopplannen zijn in lijn met het effectief realiseren van de ontwikkelopgave van de stad. Bij het bepalen van de verkooplijst houden de woningcorporaties rekening met de mogelijke effecten voor de leefbaarheid in wijken en buurten. De woningcorporaties verkopen geen individuele woningen in woningblokken die nog volledig in bezit zijn, om effectieve stappen naar CO_2-neutraal te kunnen zetten. Bij verkoop van woningen geldt een zelfbewoningsplicht voor vijf jaar.	Beter Wonen is niet voornemens om in 2023 woningen in de gemeente Almelo te verkopen. Sint Joseph is in 2023 voornemens om 25 woningen te verkopen	Beter Wonen Sint Joseph
4) Monitoring van beschikbaarheid De gemeente monitort de situatie op de woningmarkt tweejaarlijks. De woningcorporaties leveren gegevens uit het woonruimteverdeelsysteem en over de ontwikkeling van de woningvoorraad aan. Partijen bespreken de resultaten gezamenlijk.	De gemeente en woningcorporaties monitoren de lokale woningmarkt.	Gemeente en woningcorporaties

Hoofdstuk 2 EVENWICHTIGE EN GEVARIEERDE WONINGVOORRAAD

Opgaven en ambitie

We werken aan een meer evenwichtige opbouw van de wijken en het creëren van meer verscheidenheid in de woningtypes. We zetten erop in om sociale huurwoningen en woonvoorzieningen voor kwetsbare groepen beter over de gemeente te verdelen. Een gedifferentieerde woningvoorraad in elke wijk brengt mensen met verschillende achtergronden bij elkaar en helpt bij het vergroten van de leefbaarheid, sociale cohesie en samenredzaamheid. Het biedt gelegenheid om een wooncarrière in eigen wijk door te maken. De toestroom van huurders met een vorm van kwetsbaarheid en/of behoefte aan begeleiding leidt in bepaalde wijken tot afname van de veerkracht. Samen zetten we er dan ook op in om de wijken te versterken met bijvoorbeeld voorzieningen voor ontmoeting en een steunstructuur, waardoor ook kwetsbare mensen er een thuis vinden. Een van de instrumenten die de komende jaren ingezet gaat worden om tot meer gedifferentieerde wijken te komen is een integrale wijkaanpak. Herstructurering is hier onderdeel van. We constateren dat een integrale wijkaanpak een complex proces is waar zorgvuldigheid en een lange adem vereist is. We werken intensief samen om tot integrale en duurzame afwegingen te komen, zodat de minst veerkrachtige wijken er in 2026 beter voorstaan.

Doelen

- De woningvoorraad van de stad meer in evenwicht brengen vanuit vraag en aanbod: door toevoegen van sociale huur in wijken met beperkt aandeel sociale huur en sociale huurvoorraad laten afnemen in stadswijken met een groot aandeel sociale huur;
- Bewoners de gelegenheid bieden om (in eigen wijk) wooncarrière te maken;
- Voldoende divers aanbod van sociale huurwoningen voor elke doelgroep van bewoners: zowel in huishoudenstype als economische draagkracht;
- Door herstructurering de diversiteit en kwaliteit van woningen verhogen in buurten waarin sprake is van verhoogd risico op leegstand (met het oog op toekomstbestendigheid).

Focusafspraken

Afspraak 2022 t/m 2026	Afspraak 2023	Regie op realisatie
5) Samenwerken aan veerkrachtige wijken Partijen onderkennen dat er in een aantal wijken multiproblematiek speelt, die een integrale aanpak vraagt. Het streven om tot gezonde, veerkrachtige wijken in de gemeente te komen vraagt om het verbinden van verschillende opgaven, bestuurlijk commitment en ambtelijke continuïteit. Om langdurige betrokkenheid en stevige ambtelijke capaciteit te waarborgen, werken Beter Wonen, Sint Joseph en de gemeente	De gemeente en woningcorporaties nemen bestuurlijk en ambtelijk deel aan een kerngroep ‘Samenwerken aan veerkrachtige wijken’. De kerngroep stelt per wijk gezamenlijk een integrale wijkvisie en wijkagenda op, waarin aandacht is voor: • Leefbaarheid. • De uitdagingen en thema’s vanuit de Kijk op de Wijk 2022, inclusief de participatie van belanghouders en bewoners per wijk.	Gemeente en woningcorporaties Gemeente en woningcorporaties

Afspraak 2022 t/m 2026	Afspraak 2023	Regie op realisatie
Almelo samen in de 'Kerngroep Wijkontwikkeling'. De kerngroep prioriteert op basis van gezamenlijke analyse gekoppeld aan de inzichten van bewoners. Deze Kerngroep kan rekenen op de inzet van deskundigen op verschillende terreinen in de organisaties. Hierbij verbinden we verschillende opgaven en thema's, zoals de warmtetransitie, Almelose Klimaatadaptatiestrategie, vastgoedstrategie (o.a. herstructurering), investeringen in de openbare ruimte, aanpak van armoede, doorstroming, participatie, zorg & welzijn en voorzieningen. De kerngroep geeft met de betrokken bestuurders sturing aan de integrale vernieuwingsaanpak van geprioriteerde gebieden.	• De volgordelijkheid van het opstellen van een visie en agenda, waarbij we gezamenlijk starten bij de wijk en/of gebied met de hoogste prioriteit*. • De corporaties worden betrokken bij de op te stellen ontwikkelvisie Spoorzone (Stationsgebied, de wijk Kerkelanden en de bedrijventerreinen Achter De Molen en Westerdok). • Het inventariseren van alle fysieke en sociale plannen van gemeente en woningcorporaties per wijk, waarbij specifiek aandacht is voor de vastgoedopgave met o.a. herstructurering (sloop-nieuwbouw), verduurzaming en aan- en verkoop. • Het onderzoeken van de mogelijke inzet van bestaande instrumenten, zoals opkoopbescherming, uitwerking goed verhuurderschap, aanpak ondermijning, WBMGP en zelfbewoningsplicht. • Het onderzoeken van de mogelijke inzet van nieuwe instrumenten, bijvoorbeeld uit de nationale prestatieafspraken [NPA]. ** Almelo kent 12 wijken (CBS indeling), waaronder enkele wijken met prioriteit. Dit zijn Nieuwstraatkwartier, Ossenkoppelerhoek en Wierdensehoek (Kerkelanden). De woningcorporaties denken aanvullend o.a. aan de wijken De Riet, Aalderinkshoek en Sluitersveld.* Gemeente, Beter Wonen en Sint Joseph nemen deel aan het leernetwerk "Gemengde wijken als opstap naar inclusieve wijken" van Platform 31. De resultaten worden in het eerste kwartaal van 2023 opgeleverd.	Gemeente en woningcorporaties
6) Sturen op wijkdifferentiatie De woningcorporaties streven naar een evenwichtige spreiding van specifieke doelgroepen, passend bij de draaglast van wijken en buurten. Dit kan betekenen dat er in wijken met een grote concentratie aan sociale huurwoningen een groter aandeel in het midden- en hoge segment wordt toegevoegd en vice versa. Bij (grote) uitleglocaties en bij herstructureringsprojecten wordt in gezamenlijkheid besloten over een gezonde mix tussen sociale huur, (midden)dure huur en koopsegmenten. De huurdersorganisaties worden betrokken bij de planvorming en (inhoud van de) voorlichting aan huurders.	De woningcorporaties hanteren de maximale 15% beleidsruimte voor lage middeninkomens en urgenten met een hoger inkomen om zo bij te dragen aan gedifferentieerde wijken. De gemeente en de woningcorporaties werken aan gedifferentieerde wijken door hun instrumentarium in te zetten. • Vroegtijdig overleg over planontwikkeling, scherpe doelen bij aanbestedingen en contracteringen, voortvarende ruimtelijke procedures om differentiatie in wijken mogelijk te maken. • Kaders stellen aan middenhuur nieuwbouw door marktpartijen (waarborgen kwaliteitsniveau). • Faciliteren uitruil van ontwikkellocaties.	Woningcorporaties Gemeente en woningcorporaties

Afspraak 2022 t/m 2026	Afspraak 2023	Regie op realisatie
7) Match vraag en aanbod wonen en zorg De woningcorporaties zetten een deel van hun woningvoorraad in voor het huisvesten van specifieke doelgroepen (verhuur zorgvastgoed en bemiddeling huishoudens met zorg- en/of begeleidingsbehoefte). De gemeente Almelo (sociaal domein) heeft de regie op de match tussen vraag en aanbod van bewoners met een zorg- en begeleidingsbehoefte en beschikbaarheid van sociale huurwoningen.	De gemeente en woningcorporaties werken samen aan oplossingen om kwetsbare doelgroepen te huisvesten, waaronder: • De gemeente experimenteert met doorstroomwoningen binnen haar eigen vastgoed (Appelstraat) en onderzoekt de (on)mogelijkheden van deze oplossing. De eigen woningen geldt als pilot en ervaringen hiervan worden gebruikt bij het onderzoek naar de doorstroomwoningen van corporaties • De gemeente gaat in gesprek met de woningcorporaties om hierover voor 1 juli concrete afspraken te maken De gemeente samen met het Zorgkantoor bepaalt wat de woonbehoefte van inwoners met een Wlz-indicatie in Almelo is en daar waar de Wlz-indicatie verzilverd kan worden met een zogenaamd volledig pakket thuis (VPT) de gemeente op advies van het Zorgkantoor met de woningcorporaties en zorgaanbieders kijkt naar de mogelijkheden om wonen en zorg voor deze groep inwoners te clusteren. In 2023 monitoren woningcorporaties, gemeente en zorgpartijen het effect van eerdere inschrijving van tienermoeders, zeker gezien de toenemende krapte op de woningmarkt.	Gemeente Gemeente Gemeente en woningcorporaties Gemeente en woningcorporaties
8) Stimuleren doorstroming De partijen zetten gezamenlijk instrumenten in om doorstroming te bevorderen. Uitgangspunt is een aantrekkelijk doorstroomaanbod, passend bij de huidige nettowoonlasten en woonsituatie van de huurder.	De gemeente stimuleert doorstroming o.a. door: • Een bewustwordingscampagne 'tijd gaat snel' voor alle senioren in Almelo, zodat senioren veiliger en comfortabeler thuis kunnen wonen. • Een onderzoek of de coaches voorzieningen mede ingezet kunnen worden als wooncoaches voor senioren om zo het verhuizen te ontzorgen. • Het volgen van het Rijksprogramma 'wonen, ondersteuning en zorg voor ouderen'. De woningcorporaties gaan vanuit het onderzoek naar het aandeel senioren in (te) grote eengezinswoningen in gesprek met de gemeente en huurdersorganisaties over het stimuleren van doorstroming.	Gemeente Woningcorporaties
9) Inzet op aanpak en preventie van betalingsproblemen De woningcorporaties en gemeente blijven inzetten op preventie en vroegsignalering van betalingsproblemen, in nauwe samenwerking met partners. De gezamenlijke werkafspraken in o.a. het Convenant Vroegsignalering (Vroeg erop af) en de Doorbraakmethode worden gehanteerd. Partijen	De gemeente en woningcorporaties evalueren tweemaal per jaar het proces rondom vroegsignalering om het proces continu te verbeteren. Corporaties continueren gezamenlijke en eigen inzet.	Gemeente en woningcorporaties Alle partijen

Afspraak 2022 t/m 2026	Afspraak 2023	Regie op realisatie
werken samen aan het Schuldenlab en Armoedepact. Daarnaast zet ieder eigen instrumenten in, zoals het sociaal incassobeleid van de woningcorporaties, het gemeentelijk armoede- en schuldenbeleid en maatwerk waar passend.	De gemeente, woningcorporaties en huurdersorganisaties gaan in gesprek over de uitkomsten van het onderzoek naar de voorzieningenwijzer en ondernemen eventuele vervolgacties.	

Reguliere afspraken

Afspraak 2022 t/m 2026	Afspraak 2023	Regie op realisatie
10) Gebiedsgericht werken met wijkteams Gemeenten sturen de integraal opgezette wijk- en buurtteams aan. Deze komen frequent bijeen en verbinden partijen op het gebied van wonen, werk, welzijn en zorg. Bewoners met een of meerdere problemen kunnen hier terecht voor simpele oplossingen of een ondersteuningsplan. Gemeenten zorgen voor een zichtbaar aanspreekpunt in de wijk, waarbij bewoners met vragen en meldingen terecht kunnen.	De woningcorporaties en gemeentelijke sociale wijkteams werken samen met de politie, GGZ en verslavingszorg om te voorkomen dat overlastsituaties escaleren.	Gemeente en woningcorporaties
11) Maximaal 15% toewijzen via directe bemiddeling Partijen sturen op het toewijzen van maximaal 15% van de vrijkomende sociale huurwoningen aan specifieke doelgroepen via voorrang of directe bemiddeling. Dit percentage is exclusief de herstructureringsurgenten[2].	Jaarlijks monitoren de woningcorporaties het aantal toewijzingen via directe bemiddeling, uitgesplitst naar subdoelgroepen.	Woningcorporaties
12) Woonruimteverdeling Beter Wonen en Sint Joseph wijzen woningen toe via een eenduidig en transparant (regionaal) woonruimteverdeelsysteem.	Beter Wonen en Sint Joseph gaan in 2023 over van Woonburo Almelo naar een gezamenlijk woonvindsysteem. De woningcorporaties betrekken de gemeente en huurdersorganisaties op passende wijze.	Woningcorporaties
13) Zorgvuldige huisvesting kwetsbare huurders De gemeenten en woningcorporaties ondersteunen kwetsbare bewoners. Woningcorporaties sturen waar mogelijk in spreiding. Gemeenten vervullen hun rol vanuit de Wmo, met extra aandacht voor welzijn en eenzaamheid. Huurdersorganisaties hebben een belangrijke signalerende functie in de wijken en buurten en brengen signalen in bij de gemeente en woningcorporaties.	De woningcorporaties en gemeenten houden de vinger aan de pols bij kwetsbare bewoners, ondernemen actie bij eerste signalen en zijn een laagdrempelig aanspreekpunt voor bewoners.	Gemeente en woningcorporaties

[2] Een herstructureringsurgent is iemand die “verplicht” vanwege sloop of grootschalige renovatie moet verhuizen. Hiervoor krijgt hij/zij voorrang op ander woningzoekende d.m.v. een urgentielabel in Woonburo Almelo. Deze laten de woningcorporatiesbewust buiten de directe bemiddeling en 15%-norm, omdat dit vaak een eenmalige situatie betreft.

Afspraak 2022 t/m 2026	Afspraak 2023	Regie op realisatie
14) Centraal meldpunt voor huisvestingsvragen van zorgpartijen en particuliere initiatieven De gemeente centraliseert de huisvestingsbehoefte van (Wet Langdurige Zorgaanbieders) zorgaanbieders. Gemeente en woningcorporaties verkennen gezamenlijk met zorgorganisaties de ontwikkeling van huisvesting bij nieuwe initiatieven.	De gemeente samen met het Zorgkantoor bepaalt wat de woonbehoefte van inwoners met een Wlz-indicatie in Almelo is en daar waar de Wlz-indicatie verzilverd kan worden met een zogenaamd volledig pakket thuis (VPT) de gemeente op advies van het Zorgkantoor met de woningcorporaties en zorgaanbieders kijkt naar de mogelijkheden om wonen en zorg voor deze groep inwoners te clusteren. (Zie punt 7: Match vraag en aanbod wonen en zorg). De gemeente behandeld vastgoedinitiatieven via de intaketafel (omgevingswet).	Gemeente Gemeente
15) Inflatievolgend huurbeleid De woningcorporaties bepalen de huurverhoging in afstemming met haar eigen huurdersorganisatie. Daarbij opereren ze conform landelijke wet- en regelgeving en bieden binnen die kaders maatwerkmogelijkheden voor huurbevriezing -of verlaging. De woningcorporaties zijn vooralsnog niet voornemens om gebruik te maken van inkomensafhankelijke huurverhoging.	Beter Wonen en Sint Joseph bepalen de huurverhoging 2023 in afstemming met de SHBW en de HAR. Hierbij houden de woningcorporaties rekening met de landelijke wet- en regelgeving en Nationale prestatieafspraken voor de volkshuisvesting [NPA].	Woningcorporaties
16) Gedifferentieerd woningaanbod Beter Wonen en Sint Joseph voeren streefhuurbeleid gebaseerd op een reële en betaalbare prijskwaliteitsverhouding en stuurt op een divers aanbod.	Beter Wonen en Sint Joseph stemmen elkaars portefeuillestrategie op elkaar af om passend en divers huuraanbod te houden. De gemeente en huurdersorganisaties worden daarbij betrokken.	Woningcorporaties
17) Streefhuurbeleid Beter Wonen en Sint Joseph hanteren een streefhuurbeleid waarmee ze sturen op een divers aanbod (en daarmee instroom) per wijk.	Beter Wonen en Sint Joseph werken met verschillende streefhuren om o.a. de instroom per wijk evenwichtiger te maken. Hierbij hanteren ze een streefhuur vanaf 70% van maximaal (volgens WWS) in het DAEB-segment. De woningcorporaties voorzien een mogelijke aanpassing van haar huurbeleid door de nationale prestatieafspraken [NPA] en de huurdersorganisaties adviseren hierover.	Woningcorporaties Woningcorporaties
18) Regionaal evenwicht in huisvesting urgente doelgroepen Almelo geniet als centrumgemeente met veel voorzieningen de voorkeur van urgente doelgroepen en de zorgorganisaties waar ze uitstromen. Gemeente en woningcorporaties sturen met hun collega's in de regio op meer spreiding, om de druk op de Almelose wijken te verlichten.	Gemeente Almelo heeft (nog steeds) de centrumfunctie voor beschermd wonen. De gemeente geeft uitvoering aan de regionale afspraken, waaronder het streven voor de terugkeer naar eigen gemeente.	Gemeente
19) Huisvesting woonwagenbewoners De gemeente zet in op het faciliteren van natuurlijke aanwas van de huidige bewoners van woonwagenlocaties in Almelo.	De gemeente bepaalt (na consultatie van corporaties) de locaties voor 12 extra standplaatsen en stelt samen met de woningcorporaties een uitvoeringsplan op.	Gemeente

Afspraak 2022 t/m 2026	Afspraak 2023	Regie op realisatie
Huisvesting is ultimo de verantwoordelijkheid van de gemeente. Er ligt een behoefte aan extra huisvesting voor woonwagenbewoners.		
20) Huisvesting arbeidsmigranten De woningcorporaties zien longstay arbeidsmigranten als reguliere woningzoekenden. Arbeidsmigranten kunnen zich via het woonruimteverdeelsysteem inschrijven voor een woning. Shortstay arbeidsmigranten zien de woningcorporaties niet als hun doelgroep, hier ligt een opgave voor marktpartijen in samenspraak met de gemeente.	Gemeente zet in op grootschalige huisvesting voor arbeidsmigranten met als doel overlast in bestaande wijken te voorkomen. Realisatie van pilot grootschalige huisvesting arbeidsmigranten.	Gemeente Gemeente
21) Huisvesting en begeleiding statushouders Beter Wonen en Sint Joseph huisvesten in samenwerking met de gemeente statushouders conform de taakstelling. Statushouders zijn in principe reguliere woningzoekenden. Gemeente en de woningcorporaties willen maatwerk mogelijk maken in die uitzonderlijke gevallen waarin een spoedige huisvesting van belang is. Gemeente kan uitzonderlijke gevallen onder de aandacht brengen van woningcorporaties. Als uitzonderlijke gevallen daarom vragen, bieden woningcorporaties maatwerk. Woningcorporaties zijn zelf verantwoordelijk voor de beoordeling of een uitzondering noodzakelijk is. Partijen werken samen op basis van de Wet Inburgering. De gemeente heeft de regie over de begeleiding van statushouders bij het vinden van een woning en het bewonen van een woning.	De gemeente gaat in gesprek met de woningcorporaties over lokale oplossingen voor de landelijke asielcrisis en de aan de gemeente opgelegde taakstelling. De gemeente en woningcorporaties evalueren de huisvesting en begeleiding van statushouders.	Gemeente Gemeente
22) Inzet woningcorporaties op schoon, heel en veilig De woningcorporaties en de gemeente investeren binnen de eigen wettelijke kaders in schoon, heel en veilig om de leefbaarheid en veiligheid van de woonomgeving te verbeteren.	De gemeente en woningcorporaties continueren hun investeringen in schoon, heel en veilig, waaronder: • Het participeren in het project buurtbemiddeling om overlast te beperken, escalatie te voorkomen en leefbaarheid te versterken. • Het ondersteunen van bewonersinitiatieven die als doel hebben de leefbaarheid verbeteren.	Gemeente en woningcorporaties

Afspraak 2022 t/m 2026	Afspraak 2023	Regie op realisatie
23) Uitwisseling gegevens – overlastaanpak Woningcorporaties en gemeente delen onderling persoonsgegevens van (toekomstige) huurders om onder andere overlast doeltreffend aan te pakken. Politie, OM en andere (zorg)instanties en -partijen kunnen ook betrokken worden. Per geval wordt de verwerking van persoonsgegevens die in dit kader worden verricht, uitgewerkt volgens de principes uit de (Europese) (privacy)wetgeving.	Overleg over de uitwisseling van persoonsgegevens is in 2022 gestart, maar heeft nog niet tot concrete afspraken geleid. In 2023 zullen partijen het overleg voortzetten en een werkwijze overeenkomen (bijv aan potentiële huurder een machtiging vragen voor opvragen uittreksel BRP met woonhistorie).	Gemeente en woningcorporaties

Hoofdstuk 3 TOEKOMSTBESTENDIGE EN DUURZAME WONINGVOORRAAD

Opgaven en ambitie

Alleen een omgeving waar toekomst in zit, is een prettige omgeving voor vandaag. Zaken als duurzaam ruimtegebruik, energieneutraal verwarmen en klimaatbestendig bouwen klinken al snel als langetermijndoelen, maar hebben in feite invloed op ons dagelijks leven. Onze duurzame ambities zijn groot: we volgen daarin de uitgangspunten van het Klimaatakkoord: 49% minder CO_2-uitstoot in 2030 en voor 2050 moet de uitstoot met 95% zijn gedaald. Over de route richting 95% CO_2-vermindering is nog veel onduidelijk. Ontwikkelingen volgen elkaar razendsnel op en we kunnen maar één keer ons geld investeren. We kiezen daarom voor maatregelen die bewezen effectief zijn en koppelen verduurzaming aan andere opgaven. Een toekomstbestendige woon- en leefomgeving gaat immers niet alleen over duurzaamheid, maar ook over bijvoorbeeld fijn oud worden in een vertrouwde leefomgeving. We trekken als gemeente, woningcorporaties en huurdersorganisaties samen op om tot een toekomstbestendig en duurzaam Almelo te komen.

Doelen

- Een betaalbare energietransitie voor de huurder, binnen eigen invloedssfeer energiearmoede voorkomen;
- Een deel van de bestaande voorraad gereed maken voor aansluiting op een aardgasvrije energievoorziening;
- Vergroten van het wooncomfort van de huurder door verduurzaming;
- Een communicatiestrategie t.a.v. verduurzaming die aansluit bij de leefwereld van de huurder;
- Zorgen dat (oudere) inwoners een fijne woonomgeving krijgen/behouden, in nabijheid van anderen en met voorzieningen binnen bereik;
- De woonomgeving klimaatadaptiever maken: met name beter ingesteld op hitte en extreme neerslag.

Focusafspraken

Afspraak 2022 t/m 2026	Afspraak 2023	Regie op realisatie
24) Gemeente Almelo – regierol in warmtetransitie Gemeente Almelo hanteert de warmtevisie[3]. De woningcorporaties zijn partners in de energietransitie en nemen samen met netbeheerder Cogas en Waterschap Vechtstromen deel aan de ambtelijke werkgroep 'Transitievisie Warmte'. Partijen werken intensief samen en geven de opgave richting 2050 in partnerschap vorm. Op wijk- en complexniveau	De gemeente pakt haar regierol in de warmtetransitie door: • Het vaststellen van de wijkuitvoeringsplannen voor de warmtetransitie in delen van de Aalderinkshoek, Windmolenbroek en het bedrijventerrein aan de Bornestraat; • Het betrekken van de woningcorporaties bij de wijkuitvoeringsplannen; en • Het betrekken van de woningcorporaties bij het actualiseren van haar warmtevisie	Gemeente

[3] https://omgevingsvisie.almelo.nl/assets/img/hero/Warmtevisie-Almelo.pdf.

Afspraak 2022 t/m 2026	Afspraak 2023	Regie op realisatie
werken gemeente en woningcorporaties praktisch samen om de energietransitie mogelijk te maken. De planning van investeringen van woningcorporaties en gemeente (o.a. verduurzaming en ruimtelijke inrichting) sluiten zoveel mogelijk op elkaar aan. De gemeente investeert in de inrichting van de openbare ruimte.		
25) Verduurzaming woonlastenneutraal De kosten van de verduurzaming en energietransitie resulteren niet in hogere woonlasten voor de huurders bij gelijk verbruik of gelijke energie/gasprijzen. Daarbij maken de woningcorporaties gebruik van de Aedes-vergoedingentabel[4]:	De gemeente geeft uitvoering aan het plan van aanpak 'inclusieve energietransitie Almelo' en zet hiervoor minimaal € 300.000,- in. Samen met de woningcorporaties start de uitvoering van: • Proefproject Energiefixers (kleine energiemaatregelen, tochtstrip, radiatorfolie enz.); • Proefproject Gespikkeld bezit (corporaties nemen de particuliere woningbezitters tussen corporatiesbezit mee; woningeigenaren krijgen hetzelfde aanbod.); • Gedragsverandering na energieaanpassingen; • Ondersteunen bij de uitvoering van de Flora- en Faunawet. De woningcorporaties gaan -conform de nationale prestatieafspraken [NPA]- verduurzamen. Dit krijgt vorm doordat woningcorporaties afzien van toepassing van de vergoedingentabel die nu gehanteerd wordt om de huurstijging te bepalen na het nemen van isolatiemaatregelen.	Gemeente Woningcorporaties
26) Stimuleren van nieuwe woonvormen De huurdersorganisaties zijn grote voorstanders van het uitbreiden van het aanbod van vernieuwende vormen van samen wonen. Denkrichting: jong en oud onder één dak, om eenzaamheid te bestrijden, samenredzaamheid te vergroten (preventie) en elkaar helpen. Daarnaast richt het initiatief zich op een combinatie van maatschappelijke kosten verlagen en woongeluk vergroten. Het kan gaan om bestaande complexen of ontwikkeling van nieuwbouw.	De corporaties, huurdersorganisatie en gemeente hebben een plan van aanpak opgesteld met betrekking tot het stimuleren van nieuwe woonvormen. In 2023 willen we onderzoeken hoe groot het onderliggende probleem is ten aanzien van huisvesting (van bijvoorbeeld jongeren of senioren) en eenzaamheid. Vanuit dat inzicht en deze resultaten werken we aan oplossingen.	Alle partijen

[4] https://aedescms.getbynder.com/m/63b647c37f2b47a7/original/Handreiking-Vergoedingentabel-Aedes-en-Woonbond-mei-2021.pdf.

Reguliere afspraken

Afspraak 2022 t/m 2026	Afspraak 2023	Regie op realisatie
27) Verduurzaming bestaande woningvoorraad De woningcorporaties verduurzamen de voorraad op basis van de eigen duurzaamheids- en portefeuillestrategie. Ze verduurzamen de voorraad langs de volgende lijnen: ➢ Corporaties renoveren en isoleren woningen met voorbereiding op aardgasloos; ➢ Ventilatiemogelijkheden optimaliseren (deels bewonerscommunicatie) om schimmel- en vochtproblematiek tegen te gaan; ➢ No-regret investeringen: investeren in bewezen effectieve methodes zoals schil-, dak en vloerisolatie en waar mogelijk het aanbrengen van zonnepanelen; ➢ Doelstelling Beter Wonen: gemiddeld energielabel A 2030 (meetmethodiek 2021, <160 kWh/m2 bij gemiddeld verbruik); ➢ Doelstelling Sint Joseph: label B in 2026.	De woningcorporaties verduurzamen door: • Het renoveren en verduurzamen van 612 woningen, waarvan 255 woningen door Sint Joseph en 357 woningen door Beter Wonen. • Het voortzetten van reguliere activiteiten in het kader van kwaliteit en duurzaamheid, zoals vervanging van cv-ketels voor een duurzamer alternatief [NPA], sanering asbestdaken en het aanbrengen van ledverlichting. De woningcorporaties versnellen het verduurzamen door: • Uitwerken van de nationale prestatieafspraken [NPA], waarin o.a. is opgenomen dat uiterlijk in 2028 alle woningen met een E, F of G-labels uit de sector zijn verdwenen. • Aanhaken bij de ontwikkeling van een Nieuwe Energie Kaart, waarin alle verduurzamingsplannen van o.a. de woningcorporaties en netbeheerders voor de komende jaren staan. • Concretiseren van het verduurzamen voor de komende jaren per wijk in overeenstemming met de meerjarenbegroting. • Het in gesprek gaan met de gemeente en andere belanghouders, zoals een netbeheerder of waterschap, om te zoeken naar koppelkansen. De Regeling Reductie Energieverbruik Woningen (RREW) is niet langer beschikbaar, maar de gemeente volgt eventuele subsidiekansen en informeert de woningcorporaties hierover.	Woningcorporaties Woningcorporaties Gemeente
28) Bewonerscommunicatie De gemeente en woningcorporaties kennen verschillende stimuleringsregelingen en initiatieven om bewoners bewust te maken van duurzaam wonen. Gebruik hiervan heeft positieve effecten op de woonlasten. Voor de sociale huurder is andere communicatiestrategie nodig dan voor eigenaar-bewoners. Hierin trekken partijen samen op.	De gemeente en woningcorporaties werken samen vanuit de versnellingsweek binnen een werkgroep een gezamenlijk communicatieplan mét afspraken uit. Alle partijen kiezen voor effectieve communicatiekanalen, zoals reguliere contactmomenten. Bijvoorbeeld via nieuwsberichten op de website of in nieuwsbrieven. De gemeente voorziet in informatie over gemeentelijke regelingen, mogelijkheid tot voorlichting (Duurzaam Bouwloket) en acties voor huurders (o.a. Almelo doet wat).	Gemeente en woningcorporaties Alle partijen Gemeente Almelo Huurdersorganisaties

Afspraak 2022 t/m 2026	Afspraak 2023	Regie op realisatie
	De huurdersorganisaties communiceren actief met bewonerscommissies en organiseren bewonersavond(en), eventueel in samenwerking met de woningcorporaties en gemeente.	
29) Almelose klimaatadaptatiestrategie 2021 t/m2025 Gemeente Almelo zet met de woningcorporaties en andere partners in op klimaatadaptatie en het behoud van de 'groene longen van Almelo'. Hiervoor gebruikt de gemeente Almelo de volgende leidende principes: ➢ We **werken samen** met onze partners en collega's. ➢ We **koppelen** andere werkzaamheden kostenefficiënt met klimaatadaptatie. ➢ We **stimuleren** inwoners, bedrijven en woningcorporaties om zelf klimaatadaptieve maatregelen te nemen. ➢ We **stellen regels op** in het Omgevingsplan om nieuwbouwplannen klimaatbestendig in te richten en **voorkomen** hiermee nieuwe onwenselijke situaties. ➢ We **verdiepen** onze kennis: elke zes jaar herijken we onze strategie en uitvoeringsagenda.	De gemeente geeft invulling aan haar klimaatadaptatiestrategie door: • Het verbinden van haar opgaven voor klimaat integraal met de groot onderhoudsopgaven in de openbare ruimte. Op deze manier wordt werk met werk gerealiseerd. De integraal groot onderhoudsopgaven worden jaarlijks intern en extern afgestemd. Hiermee kunnen andere ontwikkelingen verbonden worden met de integrale opgaven in de openbare, waaronder ook klimaatmatregelen. • De subsidieregeling "doe es groen", ook in 2023 beschikbaar. De gemeente werkt samen met de woningcorporaties een gezamenlijke structurele aanpak uit voor zo onderhoudsvrij mogelijke groene tuinen. Onderdeel van deze aanpak is het realiseren van een aantal voorbeeld tuinen in de verschillende wijken. Beter Wonen gaat in 2023 ook aan de slag met haar visie op duurzaamheid Sint Joseph levert in de eerste helft van 2023 een geactualiseerd duurzaamheidsbeleid op, met daarin een visie op duurzaamheid en een verdere uitwerking op tactisch niveau. Naast verduurzaming van het woningbezit krijgt hittestress en klimaatadaptatie daarin ook een plek.	Gemeente Almelo Gemeente en woningcorporaties Beter Wonen Sint Joseph
30) Langer thuis in de bestaande voorraad Gemeente en woningcorporaties maken langer zelfstandig thuis wonen mogelijk door: ➢ Nieuwbouwwoningen levensloopgeschikt op te leveren. ➢ Woningaanpassing bij renovatie of door middel van een Wmo-aanvraag te faciliteren. ➢ Gezamenlijk match tussen vraag en aanbodvormen van wonen en zorg verbeteren.	De gemeente en woningcorporaties geven uitvoering aan het WMO-convenant. Beter Wonen levert 16 woningen en 11 eenheden levensloopgeschikt op.	Gemeente en woningcorporaties Beter Wonen
31) Scootmobielen ➢ Gemeente en woningcorporaties stemmen af als de stalling van scootmobielen in de bestaande voorraad tot	Gemeente en woningcorporaties stemmen waar wenselijk op projectniveau eventueel af over de (mogelijke) afgifte van gemeentelijke grond en een omgevingsvergunning om het plaatsen van liften of stallingsruimten voor scootmobielen mogelijk te maken.	Gemeente en woningcorporaties

Afspraak 2022 t/m 2026	Afspraak 2023	Regie op realisatie
ruimtegebrek en overlast in de openbare ruimte of tot een gevaar voor de brandveiligheid leidt. ➢ Bij nieuwbouw geschikt voor senioren zorgen gemeente en woningcorporaties voor voldoende ruimte voor de stalling van scootmobielen. ➢ HAR en SHBW signaleren in welke complexen problematiek met scootmobielen speelt.	Beter Wonen neemt het initiatief om samen met de gemeente en o.a. de brandweer werkafspraken te maken over scootmobielen.	Beter Wonen

Hoofdstuk 4 SAMENWERKING

Opgaven en ambitie

We werken als gemeente, woningcorporaties en huurdersorganisaties samen om onze doelstellingen te bereiken. Essentieel voor goede samenwerking is respect voor verschillende perspectieven en een constructieve houding wanneer de gemeente, woningcorporaties of huurdersorganisaties verschillen in hun visie. Dit vraagt om begrip voor elkaars situatie, vertrouwen en de kunde om de dialoog te voeren. Daarnaast vraagt een goede samenwerking: open en transparante informatie-uitwisseling, heldere overlegstructuren en korte lijnen. Meerjarig bestuurlijk commitment en ambtelijke slagkracht in het integraal samenwerken aan veerkrachtige wijken is cruciaal om van afspraken tot de gewenste uitvoering te komen. Meerjarige prestatieafspraken zijn slechts een middel, de sleutel ligt in planmatig samenwerken aan realisatie. Daarbij hoort een gezamenlijk langetermijnvisie op de opgave, samen plannen en afspraken maken, samenwerken aan realisatie en elkaar constructief-kritisch aanspreken als de uitvoering niet naar wens loopt. Het krachtige gedeelde toekomstbeeld is nodig om de waan van de dag in de eigen organisatie niet de overhand te laten nemen. Samenwerking breder dan 'de driehoek' van gemeente, woningcorporaties en huurdersorganisaties is vanzelfsprekend nodig om wijken integraal te verbeteren. Kortom, in brede alliantie gaan we samen voor een toekomstbestendige leefbare stad en dorpen!

Doelen

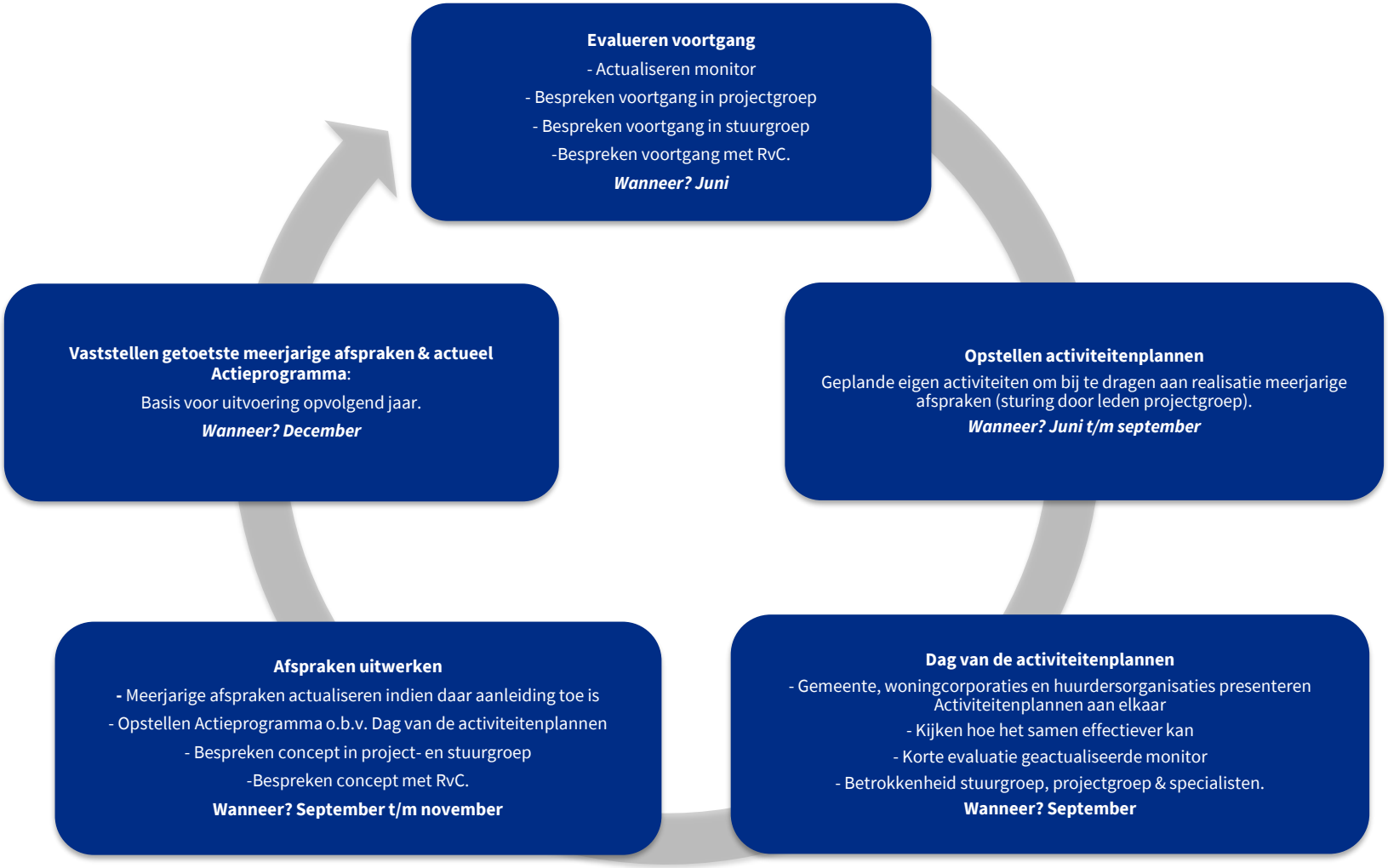
- Programmatische samenwerking om regie te houden op de voortgang;
- Samenwerken door duurzame investeringen te doen met toekomstbestendige eigen organisaties als basis;
- Wederkerigheid in de onderlinge relatie: we verwachten acties van elkaar.

Focusafspraken

Afspraak 2022-2026	Afspraak 2023	Regie op realisatie
32) Verbinding door Kerngroep Wijkontwikkeling Door de integrale benadering van wijkontwikkeling, herstructurering en stadsontwikkeling heeft de Kerngroep Wijkontwikkeling een belangrijke rol in het informeren en verbinden van bestuurders, ambtelijke specialisten, bewoners en andere belanghebbenden. De Kerngroep informeert de verschillende partijen tijdig en proactief over de voortgang, kansen en knelpunten.	Conform afspraak 5) Samenwerken aan veerkrachtige wijken.	Gemeente en woningcorporaties

Afspraak 2022-2026	Afspraak 2023	Regie op realisatie
33) Bestuurlijk overleg prestatieafspraken 2x per jaar vindt het bestuurlijk overleg prestatieafspraken plaats. De voorbereiding van de Bestuurlijke Agenda vindt plaats in een ambtelijk overleg (tripartiet) waarin alle partijen vertegenwoordigd zijn.	Ten minste tweemaal per jaar een bestuurlijk overleg (tripartiet).	Alle partijen
34) Opstellen Actieprogramma De voorstellen van de woningcorporaties en de gemonitorde voortgang op de meerjarige afspraken en Actieprogramma vormen de basis voor het volgende Actieprogramma. In het najaar maken partijen per meerjarige afspraak de gezamenlijke plannen en eigen voornemens concreet. Hiermee wordt een Actieprogramma voor het daaropvolgende jaar toegevoegd. Ook toetsen de partijen vroegtijdig de meerjarige afspraken kort op de actualiteit.	Alle partijen stellen in het tweede een derde kwartaal een beknopt activiteitenoverzicht voor het komende jaar op. In het derde kwartaal presenteren de partijen deze overzichten aan elkaar om gezamenlijk het actieprogramma voor het komende jaar vorm te geven. Hierbij toetsen de partijen ook de meerjaren afspraken. In het derde en vierde kwartaal stellen de partijen gezamenlijk een actieprogramma op en stellen deze bestuurlijk vast voor 15 december.	Alle partijen
35) Monitoren prestatieafspraken De realisatie en voortgang van de prestatieafspraken worden elk kwartaal gemonitord en in het voorjaarsoverleg besproken.	Realisatie monitoren en bespreken (zie ook de figuur op de volgende pagina).	Alle partijen
36) Lokale & regionale samenwerkingsafspraken Partijen geven uitvoering aan lokale en regionale afspraken en convenanten.	Partijen blijven uitvoering geven aan afspraken en convenanten.	Alle partijen

Zo werken we gedurende het jaar aan het realiseren van actuele prestatieafspraken:



Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties

Nationale prestatieafspraken voor de volkshuisvesting

Vanaf 2023 wordt de verhuurderheffing afgeschaft. Woningcorporaties, gemeenten, huurders en het Rijk maken met steun van de provincies wederkerige afspraken om de bijna 2 miljard die hierdoor jaarlijks vrijkomt te investeren in:

Forse huurmatiging

- Woningcorporaties gaan huurstijging 3 jaar lang beperken. Inflatie heeft geen invloed meer op de jaarlijkse huurverhoging.
- De huren gaan de komende jaren minder hard stijgen dan de lonen; dit is gunstig voor de koopkracht van huurders.
- Huurders met lage inkomens op of onder 120% sociaal minimum in duurdere woningen krijgen een huurverlaging naar € 550 (prijspeil 2020).
- We werken toe naar minstens 30% sociale huur per gemeente; er komt duidelijke definitie wat sociale huur is.

Impuls op leefbaarheid

- Corporaties investeren jaarlijks € 200 mln extra in de aanpak van vocht en schimmel, loden leidingen, asbest en brandveiligheid.
- Woningcorporaties realiseren versneld 50.000 geclusterde woningen voor ouderen.
- Woningcorporaties investeren per jaar € 75 mln extra in schone, veilige wijken en sociale activiteiten in de buurt.
- In 2026 zijn er geen sociale huurwoningen meer in slechte staat van onderhoud.

Verdubbeling woningbouw

Woningcorporaties bouwen **t/m 2030:**

- 250.000 sociale huurwoningen.
- 50.000 middenhuur woningen.
- Vóór het einde van 2022 komen er regionale woondeals. Daarin staan welke woningen in welke gemeenten komen én op welke locaties.

Versnelde verduurzaming

- Huren worden niet verhoogd na isolatie.
- In 2028 zijn er geen sociale huurwoningen meer met een slecht energielabel (E,F en G).

In 2030:

- 450.000 corporatiewoningen aardgasvrij.
- 675.000 corporatiewoningen toekomstklaar geïsoleerd.

Aan deze afspraken committeren zich naast het Rijk: aedes, woonbond, VNG, ip