

GEZAMENLIJK ACTIVITEITENOVERZICHT 2024

DE GOEDE WONING / GEMEENTE RIJSSEN-HOLTEN / VIVERION/HUURDERSBELANG BERKEL- EN REGGESTREEK/HUURDERSRAAD DE GOEDE WONING

Algemeen				
Prestatie	Trekker	Betrokken partijen	Resultaat	Herkomst afspraak
Herijken kaderprestatieafspraken onder andere door de kaderprestatieafspraken aan te vullen met de nationale prestatieafspraken en de woonzorgvisie.	Allen		Geactualiseerde kaderprestatieafspraken als input voor het gezamenlijk bod 2025	Bestuurlijk overleg/gezamenlijk bod 2023
Thema: Beschikbaarheid van sociale huurwoningen				
Nieuwbouw				
In januari 2023 zijn er vanuit Woondeal Twente afspraken gemaakt tussen de corporaties en de gemeente om 195 sociale huurwoningen te realiseren tot 2030. De aantallen zijn gekoppeld aan locaties in Rijssen en Holten. Bij nieuwbouwlocaties is de opgave om tenminste 30% sociale huur te realiseren, zodat alle gemeenten naar rato bijdragen aan het huisvesten van aandachtsgroepen. Viverion/DGW realiseren beide 100 woningen. (250.000 sociale huur t/m 2030.)	Gemeente	Corporaties	Bouwkavels voor 45 sociale huurwoningen beschikbaar in 2024. In 2024 geven we inzicht in het te realiseren aantal huurwoningen vanaf 2025 tot en met 2030 en de locaties waarop deze worden gebouwd. Corporaties willen graag bijdragen aan de opgave, maar daarvoor zijn locaties noodzakelijk.	Nationale Prestatieafpraak
Als onderdeel van de herijking van de kader prestatieafspraken spreken wij af dat uiterlijk 1 mei 2024 er in gezamenlijkheid een kader prestatieafpraak is gemaakt over de sociale kavelprijzen waarvan differentiatie naar product een onderdeel is.	Gemeente	Corporaties	Betaalbare kavelprijs voor (het stimuleren van) het bouwen van sociale huurwoningen (grondgebonden en appartementen).	Nationale Prestatieafpraak

Prestatie	Trekker	Betrokken partijen	Resultaat	Herkomst afspraak
In 2024 start DGW met de bouw van 8 (eengezins)woningen in Opbroek.	De Goede Woning			
Uitkomsten van het woningmarktonderzoek (juni 2023 opgeleverd) afstemmen. Begin 2024 middels een gezamenlijk overleg bepalen hoe we de uitkomsten uit het woningmarktonderzoek willen vertalen.	Gemeente en corporaties		Gezamenlijk opgave bepalen voor toekomst	Vervolg actie gezamenlijk activiteitentoverzicht 2022
Bij de nieuw te bouwen woningen gaat de aandacht uit naar duurzaam bouwen. Er zijn uiteenlopende benaderingen, visies, stappen of richtlijnen bij het ontwerp van duurzame woningen. Daarover plannen we begin 2024 een moment om daar informatie over op te halen en af te stemmen.	Gemeente	Corporaties		
Vervangende nieuwbouw				
Realisatie van 28 woningen aan de Irenelaan in Rijssen (22 woningen sloop-nieuwbouw en uitbreiding met 6 woningen)	Viverion	Gemeente	Transformatie bestaande woningvoorraad + toevoeging extra woningen.	
Beter benutten bestaande voorraad				
Onderzoek naar de mogelijkheid om bestaande panden in Rijssen-Holten te transformeren naar woningbouw. Dit kan voor tijdelijke vraag zijn of evt. definitieve woonvormen.	Gemeente		Een overzicht van panden die mogelijk in aanmerking komen voor transformatie naar wonen.	
DGW onderzoekt de mogelijkheden om bestaande seniorcomplexen te transformeren naar een geclusterde woonvorm.	De Goede Woning	Gemeente en zorg/welzijn partijen		

Prestatie	Trekker	Betrokken partijen	Resultaat	Herkomst afspraak
Haalbaarheidsonderzoek door DGW naar het optoppen van een tweetal complexen in Rijssen.	De Goede Woning			
Beschikbaarheid bijzondere doelgroepen				
De corporaties stellen 15% van het vrijkomend aanbod ter beschikking voor het huisvesten van bijzondere doelgroepen (statushouders en uitstroom beschermd wonen/maatschappelijke opvang). Als het percentage wordt overschreden gaan partijen met elkaar in overleg. Toewijzing aan urgenten en andere directe bemiddeling nemen we op in de woningmarktmonitor.	Corporaties		Naar aanleiding van nieuwe wetgeving (Wet Versterking Regie Volkshuisvesting) gaan partijen met elkaar in overleg of het percentage van 15% afdoende is	Kader prestatieafspraken
Thema: betaalbaarheid				
Lagere huren voor lage inkomens				
Maximale huurstijging 2023-2025 is CAO-loonontwikkeling minus 0,5% i.p.v. inflatievolgend. We sluiten hierbij aan bij de nationale prestatieafspraken. Tot eind 2024 kunnen huurders in gereuleerde woningen met een inkomen op of onder 120% sociaal minimum en een huur hoger dan € 575,03 (prijspeil 2023) een eenmalige huurverlaging aanvragen op basis van de wet Huurverlaging 2023.	Corporaties		Lagere huurstijging dan de (hoge) inflatie. Betere betaalbaarheid voor de minimum inkomens. Zonder aanvullende afspraken gaat wel een deel van de huurverlaging naar de overheid (huurders krijgen minder huurtoeslag).	Nationale Prestatieafpraak
Vrije toewijzingsruimte: De Goede Woning en Viverion willen gebruik kunnen maken van de 15% vrije toewijzingsruimte die geboden wordt om middeninkomens te kunnen helpen op de woningmarkt.	Corporaties		Meer kansen op de woningmarkt creëren voor middeninkomens en het kunnen leveren van maatwerk.	

Prestatie	Trekker	Betrokken partijen	Resultaat	Herkomst afspraak
Bevorderen doorstroming				
In 2024 is een communicatieplan voor Rijssen-Holten opgesteld op basis van de regionale bewustwordingscampagne Bennie Oud en voeren we minimaal 1 bewustwordingscampagne uit gericht op het langer zelfstandig wonen.	Gemeente	Corporaties	Uitvoering nog op te stellen regionaal communicatiecampagne Bennie Oud	Gezamenlijk bod (in Nationale Prestatieafspraken ook genoemd)
De corporaties doen ervaring op met doorstroming door het draaien van drie pilots (nieuwbouw) in hun werkgebied. Op basis van deze resultaten worden de uitgangspunten voor doorstroming vastgelegd. Naast het bevorderen van doorstroming bij nieuwbouw, experimenteren we met doorstroming in de bestaande voorraad.	Corporaties	Gemeente	bevorderen doorstroming waardoor verhuisketens op gang komen en meer sociale huurwoningen beschikbaar komen. 2023 twee pilots nieuwbouw uitgevoerd. 3e pilot nieuwbouw naar verwachting in 2025	Gezamenlijk bod
Thema: kwaliteit				
Aardgasvrij maken en toekomstklaar isoleren				
De gemeente neemt de regie om op basis van de voorgelegde plannen samen met de corporaties en betrokken partijen de meest logische keuze van energiebron voor het betreffende gebied te bepalen zodat met de kennis en mogelijkheden van dat moment passende investeringen kunnen worden gedaan. In 2024 wordt dit thema geagendeerd om het proces en de kaders met elkaar verder uit te werken en afspraken hierover te maken.	Gemeente	Corporaties	Planning cf uitvoeringsagenda Transitievisie Warmte.	Gezamenlijk bod

Prestatie	Trekker	Betrokken partijen	Resultaat	Herkomst afspraak
Corporaties en gemeente onderzoeken hoe een deel van de woningen voor 2030 aardgasvrij wordt. (450.000 bestaande woningen aardgasvrij eind 2030 (landelijk). DGW in 2024 31 woningen gasloos en in 2025 52 woningen.	Corporaties en gemeente		Plan hoe een deel van de bestaande sociale huurwoningen uiterlijk in 2029 aardgasvrij wordt.	Nationale Prestatieafspraken
DGW verduurzaamd in 2024 68 woningen. Viverion verduurzaamd in 2024 55 woningen in Rijssen-Holten (in 2030 in totaal 675.000 corporatiewoningen toekomstklaar geïsoleerd obv standaard voor woningisolatie (overlap 450.000 aardgasvrij))	Corporaties		Bijdrage aan de verdere verduurzaming van de sociale huurwoningen. Bij het * aan einde document is opgenomen welke woningen het betreft.	Nationale Prestatieafspraken
Corporaties betrekken eigenaar-bewoners in de directe omgeving van te renoveren huurwoningen. Gemeente betreft ook andere partijen en de gemeente zet voor deze doelgroep optimaal haar bestaande financiële mogelijkheden in om bewoners te ondersteunen. Eind 2023 is bij een toekomstig project een gezamenlijke aanpak ingezet. De resultaten en vervolgacties zijn het 1e kwartaal 2024 bekend.	Gemeente en corporaties		Energieloket is betrokken bij voorlichting en informatierondes, kopers hebben voldoende tijd voor de keuze en er is meer keuze in maatregelen voor de eigenaren. Bewoners zijn hiermee op de hoogte van geldende regelingen en samenwerkingen o.a. via Groen Doen en maken met de juiste informatie een bewuste afweging.	Nationale Prestatieafspraken en gezamenlijk bod
Viverion gaat bij mutatie van eengezinswoningen de tuinen vergroenen (maximaal 50% van het oppervlak van de tuinen blijft bestraat)	Viverion		Bijdrage aan klimaatadaptatie	

Prestatie	Trekker	Betrokken partijen	Resultaat	Herkomst afspraak
Geen woningen meer met een E, F of G label				
Uitfaseren E, F en G labels in 2028. DGW heeft eind 2023 nog 23 EFG labels. In 2024 11 verbeterd. In 2025 2 verbeterd. Viverion heeft eind 2023 nog 330 EFG labels. In 2024 43 verbeterd.	Corporaties		zie vorige prestatieafspraken**	Nationale Prestatieafspraken
Duurzame alternatieven				
Viverion plaatst hybride warmtepompen bij vervanging van CV ketels mits toepasbaar en leverbaar. (vanaf 2026 een hybride warmtepomp of een duurzaam alternatief bij vervangen van de CV-ketel verplicht)	Viverion		Door tijdig te starten met hybride warmtepompen dragen we bij aan het sneller verduurzamen van de woningvoorraad	Nationale Prestatieafspraken
Verduurzaming zonder huurverhoging				
Corporaties vragen geen huurverhoging bij isolerende maatregelen.	Corporaties		Voordeel energiebesparing gaat in zijn geheel naar de bewoner.	Nationale Prestatieafspraken
Thema: leefbaarheid				
Herstructurering				
Besluitvorming strategie waarmee we de koers bepalen voor de toekomst van de wijk t Lentfert (122 grondgebonden woningen en 30 gestapelde woningen).	Viverion	Gemeente en huurders	Het starten van periodieke overleggen om samen met de gemeente tot een realistische planning te komen.	

Prestatie	Trekker	Betrokken partijen	Resultaat	Herkomst afspraak
Zorgen voor kwalitatief goede woningen				
Alle complexen van voor 2012 (senioren) zijn geïnventariseerd op brandveiligheid. Hoog risico complexen en/of werkzaamheden worden als eerste opgepakt. DGW voert in 2024 alle prioriteit 1 werkzaamheden uit in de complexen voor een bedrag van ca € 1.000.000 . Viverion maakt in 2024 de Wellehof, Parkzicht en de Oranjestaete (binnenzijde) brandveiliger. Voor het brandveiliger maken van onze complexen is voor ons gehele werkgebied in 2024 een bedrag van € 840.000 begroot.	Corporaties en gemeente		Plan van aanpak waarbij veilig vluchten prioriteit heeft.	Gezamenlijk bod
De corporaties inventariseren de mogelijkheden om scootmobiel veilig te stallen in de complexen. Daar waar dit problemen geeft gaan we in gesprek met de gemeente om gezamenlijk te zoeken naar oplossingen.	Corporaties	Gemeente		
Voorlichting geven over brandveiligheid in de appartementencomplexen.	Huurdersorganisaties	Corporaties	Organiseren voorlichtingsbijeenkomst	Gezamenlijk bod
Woonvormen voor mensen met een (toekomstige) zorgbehoefte				
Aanbod van, en vraag door bewoners naar ontmoetingsruimten in de gemeente wordt in beeld gebracht.(Realiseren van plekken waar partijen samen met bewoners lokaal verankerd zijn). (Investeren in activiteiten die bijdragen aan sociale samenhang en ontmoeting in de wijk tussen bewoners (€ 75 mln per jaar landelijk))	Gemeente	Corporaties	Inzicht in locaties waar ontmoeting plaatsvindt en beoordelen of dit voldoende is.	Nationale Prestatieafspraken

Prestatie	Trekker	Betrokken partijen	Resultaat	Herkomst afspraak
De corporaties willen in 2024 samen met andere partijen werken aan een gezamenlijk beeld over geclusterde woonvormen. Dit betreft onder andere: schaalgrootte bij geclusterde woonvormen, locaties en voorzieningen in de directe omgeving en doelgroepen. Een goede voorbeeld case daarbij is de intramurale zorg met daarom heen geclusterd wonen dat is opgenomen in Opbroek Oost.	Corporaties	Gemeente en zorg/welzijn partijen		
Samenwerking voor leefbare wijken				
Opstellen van een convenant Woonfraude (ondermijning)	Viverion	De Goede Woning en gemeente	Convenant woonfraude	Actie vanuit gezamenlijk activiteitenoverzicht 2022
In 2024 stelt de gemeente Rijssen-Holten een wijkscan op met aanbevelingen voor het verbeteren van de wijk voor een nader af te spreken wijk met huurwoningen van beide woningcorporaties. De woningcorporaties worden hierbij betrokken. Voor de daarop volgende wijkscans neemt de gemeente het initiatief en worden de corporaties betrokken als zij bezit hebben in de betreffende wijk.	Gemeente	Corporaties	Wijkvisie voor twee wijken	Vervolg op gezamenlijk activiteitenoverzicht 2022
Onderzoeken in hoeverre kleine ingrepen de parkeerdruk in het centrum van Rijssen kunnen verminderen.	Gemeente	Huurdersorganisaties		

Prestatie	Trekker	Betrokken partijen	Resultaat	Herkomst afspraak
Gemeente neemt klachten over het onderhoud openbare ruimte zo spoedig mogelijk in behandeling en geeft een terugkoppeling aan de melder hierover. Gemeente geeft meer duidelijkheid over het geplande onderhoud in de openbare ruimte, bijv. in de vorm van een kalender of schema.	Gemeente	Huurdersorganisaties	Een gestructureerde terugkoppeling op klachten van inwoners. Duidelijkheid over de planning mbt het groenonderhoud.	Gezamenlijk bod

* **Viverion** : 10 woningen Tuinstraat/Boschkampstraat (EFG naar AB), 25 woningen Industriestraat/AJ Goldsteinstraat (EFG naar AB), 18 woningen Nieuwlandsweg (CDEF naar AB), 2 woningen Molendijk Zuid (G naar C). **De Goede Woning**: 43 woningen Constantijn Huygenstraat en Jacob Reviusstraat, 25 woningen Van Broekhuizenstraat, Berkenlaan en Lindenlaan.

** Aantal woningen met een EFG

label van Viverion (2024-2028)

Rijssen-Holten	Aantal woningen met EFG label dat verduurzaamd wordt	Aantal resterende woningen label EFG***
2024	43	287
2025	84	203
2026	15	188
2027	32	156
2028	4	152

*** geen rekening is gehouden met woningen die in 2023 worden gerenoveerd, woningen die als strategie sloop /nieuwbouw hebben en woningen die nog niet zijn afgemeld

18 december 2023

Gemeente Rijssen-Holten

De Goede Woning

Viverion

de heer B. Beens, wethouder

de heer F.J. Wessels, wethouder

mevrouw E. Mobach,
directeur-bestuurder

mevrouw T. Garritsen
directeur-bestuurder

Huurdersraad De Goede Woning

Huurdersbelang Berkel- en Reggestreek

de heer M. Gungormek, voorzitter

de heer A. Rietman, voorzitter