

PRESTATIEAFSPRAKEN 2022 T/M 2026 GEMEENTE ALMELO

Actieprogramma 2026

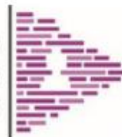
Almelo 3 december 2025



beter wonen

Sint Joseph
daar voel je je thuis

**HUURDERS
ADVIES
RAAD**



St. Huurdersplatform
Beter Wonen

Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1 Flexibele woningvoorraad	3
Hoofdstuk 2 Evenwichtige en gevarieerde woningvoorraad	7
Hoofdstuk 3 Toekomstbestendige en duurzame woningvoorraad	15
Hoofdstuk 4 Samenwerking	20

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 en spoorzone.

Focusafspraken

Afspraak 2022 t/m 2026	Afspraak 2026	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	We geven uitvoering aan de stadsbrede afspraken programmering sociale huurwoningen. Het daarbij behorende programmeringsoverzicht wordt jaarlijks geactualiseerd (zie ook punt 5). De woningcorporaties werken concreet aan de volgende projecten in 2026: <ul style="list-style-type: none">• Beter Wonen heeft 8 flexwoningen in haalbaarheidsfase aan de Parallelweg;• 30 nieuwbouwwoningen aan de Bornerbroeksestraat zijn in aanbouw;• Beter Wonen start de bouw van <u>40</u> nieuwbouwwapartementen (met lift) aan de Albert Cuyp;• Transformatie van 2 á 3 BOG (bedrijfsonroerend goed) panden naar levensloopgeschikte woningen in de Aalderinkshoek.	Gemeente en woningcorporaties Woningcorporaties Beter Wonen

Afspraak 2022 t/m 2026	Afspraak 2026	Regie op realisatie
<p>woningcorporaties wordt levensloopgeschikt¹ opgeleverd. 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.</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Beter Wonen rond de verbouwing van het aangekochte pand van de gemeente aan de Adastraat af; • We verkennen de mogelijkheden voor nieuwbouw aan de Oude Veemarkt; • Sint Joseph gaat met behulp van De Woonplaats in 2026 starten met de bouw van 35 appartementen op het Indiëterrein. Oplevering staat gepland in 2027; • Sint Joseph is in 2025 met behulp van de Woonplaats gestart met de bouw van grondgebonden woningen in de Rumerslanden. In 2026 worden hier 19 woningen opgeleverd; • Sint Joseph is voornemens om in 2026 3 BOG ruimtes in de plint van de Valeriusstraat om te zetten naar jongerenwoningen. <p>De aan-/ en verkoopactiviteiten van de woningcorporaties betreft:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Beter Wonen is voornemens om woningen aan te kopen. Met gemeente gaan we uitvoering geven aan de toekenning vanuit het volkshuisvestingsfonds voor de aankoop van woningen in Kerkelanden; • Beter Wonen verkent met de gemeente de verkoop van het Wevershuisje; • Sint Joseph is niet voornemens om woningen aan te kopen. Eventuele in het verleden aangegane terugkoopafspraken van eerder verkochte woningen worden door de woningcorporaties nagekomen; • Sint Joseph zet naast de regulier geplande verkoop in op de verkoop van de Egbertuskerk en pastorie. De voedselbank betreft medio 2026 een nieuwe locatie waardoor de Egbertuskerk vrij is voor verkoop. • Voor de locatie Krikkenstraat/Hagenpark wordt onderzocht of projectontwikkeling mogelijk is. Na de verkenning start in 2026 de initiatieffase; • Zie ook 3) verkoop van huurwoningen. <p>De sloopactiviteiten van de woningcorporaties:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Beide corporaties hebben in 2026 geen sloopactiviteiten. • Sint Joseph bereidt de sloop van 145 verouderde woningen in Rumerslanden voor in 2027, om plaats te maken voor duurzame nieuwbouw en een toekomstbestendige buurt. 	<p>Sint Joseph</p> <p>Beter Wonen</p> <p>Sint Joseph</p> <p>Woningcorporaties</p>

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 Besluit bouwwerken leefomgeving (BBL). Bij nieuwbouw denken we vooral aan niet-grondgebonden woningen.

Afspraak 2022 t/m 2026	Afspraak 2026	Regie op realisatie
	<p>Per 2026 treedt de Realisatiestimulans van het Rijk in werking. Gemeente en woningcorporaties spreken af om in 2026 met elkaar in gesprek te gaan over de inzet en verdeling van de middelen die de gemeente in dit kader ontvangt, met als doel deze ook ten goede te laten komen aan de realisatie van betaalbare woningen.</p>	<p>Gemeente en woningcorporaties</p>
<p>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 € 808,06 – prijspeil 2023), maar zien toevoegen van middenhuur wél als een middel om wijken gedifferentieerder te maken.</p> <p>Beter Wonen en Sint Joseph hebben beperkt niet-DAEB-woningen in hun huuraanbod voor middeninkomens.</p>	<p>De gemeente en woningcorporaties monitoren de ontwikkelingen in en rondom middenhuurwoningen, waarbij aandacht is voor:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Samen met de corporaties en separaat met marktpartijen bekijken hoe investeringen in de middenhuur kunnen worden vergroot; • Woningcorporaties zien nieuwbouw van middenhuurwoningen als kans voor gedifferentieerd woningbezit; • De woningcorporaties kunnen het uitruilen van grondposities (na sloop) met marktpartijen wél verkennen als optie binnen de samenwerking aan veerkrachtige wijken (zie ook 1 en 5); • De lokale uitwerking van de nationale prestatieafspraken [NPA]. • Marktinformatie vanuit woninghuren.nl; animo voor beschikbare woningen monitoren. 	<p>Gemeente en woningcorporaties</p>

Reguliere afspraken

Afspraak 2022 t/m 2026	Afspraak 2026	Regie op realisatie
<p>3) Verkoop van huurwoningen Beter Wonen en Sint Joseph verkopen sociale huurwoningen om bij te dragen aan:</p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ Een sociale huurwoningvoorraad die kwalitatief en kwantitatief aansluit bij de (toekomstige) woonvraag; ➤ Het aanbod voor koopstarters; ➤ Gedifferentieerde wijken; ➤ Financiële continuïteit op de lange termijn. <p>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.</p> <p>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 CO₂-neutraal te kunnen zetten. Bij verkoop van woningen geldt een zelfbewoningsplicht voor vijf jaar.</p>	<p>Bij verkoop van corporatiewoningen hanteren we als uitgangspunt dat we het probleem van woningen met een slecht label niet willen verleggen naar de (kwetsbare) koopmarkt. In de regel betekent dit dat we geen woningen verkopen met een energielabel E, F of G. Indien wel verkoop dan bieden we deze woningen aan met een maatregelpakket, of vragen we aan de koper hoe hij de woning wil verduurzamen. Dit kan bijvoorbeeld aan de orde zijn in situaties waarin een particulier tegen gunstiger condities zelf de verduurzaming kan financieren, bijvoorbeeld vanwege leningen met lage rente.</p> <p>Sint Joseph is in 2026 voornemens om 22 woningen te verkopen. Daarnaast zet Sint Joseph in 2026 in op de verkoop van de Egbertuskerk en pastorie.</p> <p>In 2026 hanteert Sint Joseph voorrangregels bij verkoop, waarbij zittende huurders en daarna huurders van sociale huurwoningen in de gemeente Almelo als eerste voorrang krijgen gevolgd door overige huurders van een corporatie in de gemeente Almelo. Daarna volgen koopstarters uit Almelo, koopstarters uit andere gemeentes, inwoners van Almelo en vervolgens alle overige geïnteresseerden.</p> <p>Beter Wonen verleent bij vrije verkoop (niet aan zittende huurders) geen voorrang aan huurders in Almelo.</p> <p>Beter Wonen is in 2026 voornemens om 20 woningen te verkopen.</p>	<p>Woningcorporaties</p> <p>Sint Joseph</p> <p>Sint Joseph</p> <p>Beter Wonen</p> <p>Beter Wonen</p>
<p>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.</p>	<ul style="list-style-type: none"> • De gemeente en woningcorporaties monitoren de lokale woningmarkt; • Corporaties monitoren nauwlettend de effecten van het gezamenlijk woninghuren.nl in Twente en de gevolgen voor de Almelose woningzoekenden en delen deze informatie met de gemeente. 	<p>Gemeente en woningcorporaties</p>

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 huishoudentype 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 2026	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 deel aan bestuurlijk en ambtelijk overleg wonen en wijken (BOWW en AOWW): <ul style="list-style-type: none">• Uitvoering geven aan de jaarplanning wijkopgaven 2025 – 2026;• Gezamenlijk hebben we de wijk- en dorpsopgaven opgesteld. De ambitie is om in 2026 nog meer in te zetten op het gezamenlijk uitvoering geven aan deze wijk- en dorpsopgaven. Er ligt een basis voor gezamenlijkheid die moet doorgroeien naar het echt samen oppakken;	Gemeente en woningcorporaties

Afspraak 2022 t/m 2026	Afspraak 2026	Regie op realisatie
<p>Almelo samen in de ‘Kerngroep Wijkontwikkeling’. De kerngroep prioriteert op basis van gezamenlijke analyse gekoppeld aan de inzichten van bewoners.</p> <p>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, Almeloze Klimaatadaptatiestrategie, vastgoedstrategie (o.a. herstructurering), investeringen in de openbare ruimte, aanpak van armoede, doorstroming, participatie, zorg & welzijn en voorzieningen.</p> <p>De kerngroep geeft met de betrokken bestuurders sturing aan de integrale vernieuwingsaanpak van geprioriteerde gebieden.</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Voor de nieuwe coalitieperiode stellen we gezamenlijk de wijk- en dorpsopgaven op voor de periode 2027 t/m 2030. Dit is inclusief de jaarplanning wijkopgaven 2027 – 2028; • De gemeente heeft op grond van de wet goed verhuurderschap een meld- en informatiepunt ingericht per 01/01/2024. Hier kunnen verzoeken tot handhaving worden gedaan en/of doorverwijzing naar andere bevoegde instanties. Wij onderzoeken samen met de corporaties of dit meldpunt breder ingezet kan worden voor meldingen van woonoverlast (zie ook punt 23) • We geven uitvoering aan de Stadsbrede afspraken programmering sociale huurwoningen. Het daarbij behorende programmeringsoverzicht wordt jaarlijks geactualiseerd (zie ook punt 1); • Gemeente en corporaties onderzoeken in 2026 de mogelijkheden voor het realiseren van 150 flexwoningen voor de corporaties, waaronder locaties, doelgroepen, haalbaarheid en condities; • Gemeente en Beter Wonen stellen in 2026 samen een wijkvernieuwingsplan vast voor Kerkelanden, conform de Ontwikkelvisie Almelo Centraal. Hierin maken de partijen afspraken over de prioritering en de rolverdeling per deelgebied; • Sint Joseph geeft met de gewenste herontwikkeling van Rumerlanden de komende jaren invulling aan de visie die partijen hebben op veerkrachtige wijken en buurten. Sint Joseph streeft in deze buurt naar een gedifferentieerd woningaanbod door te verdichten met meer woningen dan er nu staan, maar met een afname van sociale huurwoningen en het toevoegen van koopwoningen; • In 2025/2026 wordt gewerkt aan het opstellen van de toekomstvisie voor de Ossenkoppelerhoek. Deze zal naar verwachting, na de nodige participatie, worden vastgesteld in de eerste helft van 2026. Ook wordt er concreet ingezet op het definiëren/nader uitwerken van enkele kansen en opgaven. 	
<p>6) Sturen op wijkdifferentiatie</p> <p>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.</p>	<p>De woningcorporaties hanteren de maximale 15% beleidsruimte voor lage middeninkomens en urgenten met een hoger inkomen om zo bij te dragen aan gedifferentieerde wijken.</p> <p>De gemeente en de woningcorporaties werken aan gedifferentieerde wijken door hun instrumentarium in te zetten:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Vroegtijdig overleg over planontwikkeling, scherpe doelstellingen, voortvarende ruimtelijke procedures om differentiatie in wijken mogelijk te maken; 	<p>Woningcorporaties</p> <p>Gemeente en woningcorporaties</p>

Afspraak 2022 t/m 2026	Afspraak 2026	Regie op realisatie								
<p>Bij (grote) uitleglocaties en bij herstructureringsprojecten wordt in gezamenlijkheid besloten over een gezonde mix tussen sociale huur, (midden)dure huur en koopsegmenten.</p> <p>De huurdersorganisaties worden betrokken bij de planvorming en (inhoud van de) voorlichting aan huurders.</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Faciliteren uitruil van ontwikkellocaties; • In samenwerking met Sint Joseph en Beter Wonen worden de stedenbouwkundige deelplannen voor Achter de Molen en Westerdok uitgewerkt. Samen wordt onderzocht voor welke doelgroepen welke sociale woningbouw (en mogelijk middenhuur) er in de plannen opgenomen wordt. 									
<p>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.</p>	<p>De gemeente en woningcorporaties werken samen aan oplossingen om kwetsbare doelgroepen te huisvesten in lijn met de Wet versterking regie op de volkshuisvesting, waaronder:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Gemeente stelt een Omgevingsvisie op 2025-2026. De woonzorgvisie is hier onderdeel van. De corporaties worden daarbij betrokken; • Vaststellen van het volkshuisvestingsprogramma 2025 – 2034 dat parallel loopt aan de Omgevingsvisie; • Gemeente en corporaties werken samen in het huisvesten van inwoners vanuit de doorbraakmethode. Partijen gaan in gesprek hoe huisvesting van deze doelgroep in doorstroomwoningen mogelijk gemaakt kan worden. Gemeente heeft hierin de regie; • Gemeente geeft inzage in de door de gemeente gecontracteerde zorgpartijen. Bij driepartijenovereenkomsten met een niet gecontracteerde zorgverlener stemmen corporatie en gemeente vooraf af. Bij beschermd wonen is sprake van gesubsidieerde zorg in plaats van gecontracteerde zorg. • De gemeente werkt de ontwikkeling van <i>Skaeve Huse</i> uit als vorm van huisvesting voor een specifieke doelgroep. We verkennen een eventuele rol voor de corporaties in de ontwikkeling ervan. 	Gemeente en woningcorporaties								
<p>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.</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Uitvoering geven aan het afsprakenkader ouderenhuisvesting Twente (loopt tot en met 2030). Regionaal wordt gewerkt aan afspraken t.a.v. de huisvesting van urgente doelgroepen en een evenwichtige verdeling over de gemeenten. Dit heeft voor een deel invloed op de keuze voor de locatie van woningen geschikt voor ouderen. Passend binnen de stadsbrede afspraken (ZIE OOK 30) en de lokale behoefte (analyse Companen); <div data-bbox="947 1251 1753 1430" style="border: 1px solid black; padding: 5px;"> <p>Bijlage 1 Verdeling opgave ouderenhuisvesting tot en met 2030 per gemeente.</p> <p>Basisscenario</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th></th> <th>Nultredenwoningen</th> <th>Geclusterde woningen</th> <th>Zorggeschikte woningen</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Almelo</td> <td>480</td> <td>180</td> <td>170</td> </tr> </tbody> </table> </div>		Nultredenwoningen	Geclusterde woningen	Zorggeschikte woningen	Almelo	480	180	170	Gemeente en woningcorporaties
	Nultredenwoningen	Geclusterde woningen	Zorggeschikte woningen							
Almelo	480	180	170							

Afspraak 2022 t/m 2026	Afspraak 2026	Regie op realisatie												
	<table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="4">Trendscenario</th> </tr> <tr> <th></th> <th>Nultredenwoningen</th> <th>Geclusterde woningen</th> <th>Zorggeschikte woningen</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Almelo</td> <td>240</td> <td>650</td> <td>150</td> </tr> </tbody> </table> <ul style="list-style-type: none"> De lokale behoefte geeft aan dat op dit moment voldoende zorggeschikte woningen aanwezig zijn. Dat geldt ook voor de geclusterde sociale huurwoningen. In het afsprakenkader ouderenhuisvesting hebben de corporaties aangegeven 50% van de opgave geclusterd wonen in te vullen. De opgave voor geclusterd wonen in Almelo is vooral een opgave voor de marktpartijen blijkt uit de lokale inventarisatie. De gemeente zet daarvoor een projectleider in om dit te stimuleren; Afhankelijk van de Wet versterking regie op de volkshuisvesting en de uitkomsten van het proces voor de regionale urgentieregeling en omgevingsvisie (lokale woonzorgvisie) eventueel nadere afspraken maken; Sint Joseph en Beter Wonen zetten een wooncoach in om de doorstroming op de woningmarkt te bevorderen d.m.v. gericht aanbod. Hiermee worden ouderen geholpen, maar ook bijv. jongeren. De pilot focust zich in 2026 op ouderen. 	Trendscenario					Nultredenwoningen	Geclusterde woningen	Zorggeschikte woningen	Almelo	240	650	150	Woningcorporaties
Trendscenario														
	Nultredenwoningen	Geclusterde woningen	Zorggeschikte woningen											
Almelo	240	650	150											
<p>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 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.</p>	<p>De gemeente en woningcorporaties hebben minimaal tweemaal per jaar een voortgangsgesprek rondom het proces vroegsignalering om het proces continu te verbeteren. Corporaties continueren gezamenlijke en eigen inzet.</p> <p>Corporaties, huurdersorganisaties en gemeente zetten zich in om de voorzieningenwijzer onder de aandacht van huurders te blijven houden en evalueren deze in 2026.</p>	<p>Gemeente en woningcorporaties</p> <p>Alle partijen</p>												

Reguliere afspraken

Afspraak 2022 t/m 2026	Afspraak 2026	Regie op realisatie
<p>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</p>	<p>De gemeente en woningcorporaties hebben minimaal tweemaal per jaar een voortgangsgesprek rondom het proces vroegsignalering om het proces continu te verbeteren. Corporaties continueren gezamenlijke en eigen inzet.</p>	<p>Gemeente en woningcorporaties</p> <p>Alle partijen</p>

Afspraak 2022 t/m 2026	Afspraak 2026	Regie op realisatie
voor een zichtbaar aanspreekpunt in de wijk, waarbij bewoners met vragen en meldingen terecht kunnen.	Corporaties, huurdersorganisaties en gemeente zetten zich in om de voorzieningenwijzer onder de aandacht van huurders te blijven houden en evalueren deze in 2026.	
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 .	Toewijzingen via directe bemiddeling van specifieke doelgroepen vallen binnen de Regionale Urgentieregeling. Totdat de Regionale Urgentieregeling in werking is getreden, monitoren de woningcorporaties het aantal toewijzingen via directe bemiddeling. Gezien het grote aantal specifieke doelgroepen en de lage mutatiegraad staat de 15% norm onder druk. Gemeente en woningcorporaties verkennen of er vastgehouden moet worden aan een % voor toewijzing of dat dit via aantallen woningen per doelgroep zou moeten gaan. Afhankelijk van de Wet versterking regie op de volkshuisvesting en de uitkomsten van het proces voor de regionale urgentieregeling maken gemeente en corporaties eventueel nadere afspraken.	Woningcorporaties Gemeente en woningcorporaties
12) Woonruimteverdeling Beter Wonen en Sint Joseph wijzen woningen toe via een eenduidig en transparant (regionaal) woonruimteverdeelsysteem.	De woningcorporaties betrekken de gemeente en huurdersorganisaties op passende wijze bij de monitoring van de effecten voor Almelose woningzoekenden. Beter Wonen en Sint Joseph monitoren de effecten van woningtoewijzing via Woninghuren.nl d.m.v. een woningmarktrapportage Twente met informatie van Almelo. Woningcorporaties leveren cijfers en tekst aan voor de gemeentelijke woningmarktmonitor zodat het hoofdstuk sociale huur gezamenlijk opgesteld kan worden.	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. De woningcorporaties en de gemeente werken met elkaar samen op het snijvlak van zorg en veiligheid (Z&V). Ze hanteren de opschalingsmethodiek “Aanpak Voorkomen Escalatie”, bespreken wat nodig is voor een effectieve informatie-uitwisseling en gaan in gesprek met de relevante partners in het Z&V-domein indien nodig, zowel op operationeel, tactisch als strategisch niveau.	Gemeente en woningcorporaties 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 WoningHuren.nl. Deze laten de woningcorporaties bewust buiten de directe bemiddeling en 15%-norm, omdat dit vaak een eenmalige situatie betreft.

Afspraak 2022 t/m 2026	Afspraak 2026	Regie op realisatie
	<p>Naast de samenwerking in de uitvoering over casuïstiek en kwetsbare situaties, nemen de woningcorporaties via het programma Z&V actief deel aan verschillende initiatieven, zoals de optimalisatie van AVE (aanpak voorkomen escalatie), het samenwerkingsconvenant Z&V (voorheen CZAV), het project 'Vroegsignalering en opvolging in de wijk' en de proeftuin 'Ketenkracht tripleproblematiek en veiligheidsrisico's'.</p>	
<p>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.</p>	<p>Afhankelijk van de Wet versterking regie op de volkshuisvesting en de uitkomsten van het proces voor de regionale urgentieregeling en lokaal volkshuisvestingsprogramma maken gemeente en corporaties eventueel nadere afspraken.</p> <p>De gemeente behandelt vastgoedinitiatieven via de intaketafel (omgevingswet).</p>	<p>Gemeente en woningcorporaties</p> <p>Gemeente</p>
<p>15) Jaarlijkse huuraanpassing 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 huurbevroezing -of verlaging. De woningcorporaties zijn vooralsnog niet voornemens om gebruik te maken van inkomensafhankelijke huurverhoging.</p>	<p>Beter Wonen en Sint Joseph bepalen de huurverhoging 2026 na advies van de SHBW en de HAR. We streven hierbij naar een balans tussen inkomensoptimalisatie voor de organisatie en betaalbaarheid voor onze huurder. Hierbij houden de woningcorporaties rekening met de landelijke wet- en regelgeving en Nationale prestatieafspraken voor de volkshuisvesting.</p> <p>Sint Joseph en Beter Wonen passen in 2026 een inkomensafhankelijke huurverhoging toe voor huurders met een hoger inkomen die wonen in een sociale huurwoning. Door gebruik te maken van de inkomensafhankelijke huurverhoging kunnen de corporaties ervoor zorgen dat hogere inkomens een meer passende huur betalen in relatie tot het inkomen en de kwaliteit van de woning. Hiermee dragen de hogere inkomens bij aan het betaalbaar houden van woningen voor mensen met lage inkomens.</p> <p>De extra opbrengsten van de inkomensafhankelijke huurverhoging zetten de woningcorporaties in voor de verduurzamingsopgave in Almelo.</p>	<p>Woningcorporaties</p>
<p>16) Gedifferentieerd woningaanbod Beter Wonen en Sint Joseph voeren streefhuurbeleid gebaseerd op een reële en betaalbare prijskwaliteitsverhouding en stuurt op een divers aanbod.</p>	<p>Beter Wonen en Sint Joseph stemmen hun portefeuillestrategie op elkaar af om passend en divers huuraanbod te houden. De gemeente en huurdersorganisaties worden daarbij betrokken.</p>	<p>Woningcorporaties</p>

Afspraak 2022 t/m 2026	Afspraak 2026	Regie op realisatie
<p>17) Streefhuurbeleid Beter Wonen en Sint Joseph hanteren een streefhuurbeleid waarmee ze sturen op een divers aanbod (en daarmee instroom) per wijk.</p>	<p>Beter Wonen en Sint Joseph werken met verschillende streefhuren om o.a. de instroom per wijk evenwichtiger te maken. Voor de streefhuren zijn de aftoppingsgrenzen leidend.</p> <p>Voor een evenwichtige verdeling van woonruimte, start Sint Joseph in 2026 met een twee-hurenbeleid voor een deel van haar woningen. Dit houdt in dat bij mutatie twee huurprijzen kunnen gelden voor één en dezelfde woning, namelijk de geadverteerde hogere streefhuurprijs en een lagere huurprijs. De exacte huurprijs wordt bepaald op basis van leeftijd, het huishoudinkomen en de huishoudsamenstelling van de nieuwe huurder(s). Het tweehurenbeleid draagt o.a. bij aan differentiatie in wijken en buurten.</p>	<p>Woningcorporaties</p> <p>Sint Joseph</p>
<p>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.</p>	<p>Vooruitlopend op de Wet versterking regie volkshuisvesting en de daaruit voortvloeiende verplichte urgentieregeling wordt binnen de regio Twente gewerkt aan een regionale urgentieregeling.</p> <p>De urgentieverordening geeft uitvoering aan een evenwichtige verdeling van de doelgroepen over de gemeenten.</p>	<p>Gemeente en woningcorporaties</p>
<p>19) Huisvesting woonwageneigenaren De gemeente zet in op het faciliteren van natuurlijke aanwas van de huidige bewoners van woonwagelocaties in Almelo. Huisvesting is ultimo de verantwoordelijkheid van de gemeente. Er ligt een behoefte aan extra huisvesting voor woonwageneigenaren.</p>	<ul style="list-style-type: none"> • De uitbreiding van het aantal standplaatsen vindt plaats in Aalanderveld. De eerste concrete locatie wordt gerealiseerd in de Parkbuurt. Momenteel wordt uitgegaan van 4 standplaatsen per locatie. Ook wordt de uitbreiding van bestaande locaties onderzocht door de gemeente. • Sint Joseph is met de gemeente in gesprek over de woonwagelocaties in de Parkbuurt. De intentie is om met elkaar een verkoopovereenkomst te sluiten en over te gaan tot realisatie in 2026. 	<p>Gemeente en woningcorporaties</p> <p>Sint Joseph</p>
<p>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.</p>	<p>De gemeente werkt aan het realiseren van grootschalige huisvesting voor arbeidsmigranten. Hiervoor is door een projectgroep een locatieonderzoek uitgevoerd. Vanuit de markt zijn geïnteresseerde partijen om een dergelijke locatie te ontwikkelen en exploiteren.</p> <p>In 2026 worden de ruimtelijke procedure doorlopen.</p>	<p>Gemeente</p>

Afspraak 2022 t/m 2026	Afspraak 2026	Regie op realisatie
<p>21) Huisvesting en begeleiding vergunninghouders Beter Wonen en Sint Joseph huisvesten in samenwerking met de gemeente vergunninghouders conform de taakstelling. Vergunninghouders 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.</p> <p>Partijen werken samen op basis van de Wet Inburgering. De gemeente heeft de regie over de begeleiding van vergunninghouders bij het vinden van een woning en het bewonen van een woning.</p>	<p>Afhankelijk van de invoering wet regie volkshuisvesting wordt in 2025 regionaal gewerkt aan een urgentieverordening, waarin we met elkaar afspraken maken over huisvesting van aandachts- en urgentiegroepen. Vergunninghouders maken hiervan geen onderdeel uit.</p> <p>Woningcorporaties leveren een bijdrage aan de huisvesting van vergunninghouders. Corporaties verwachten van de gemeente inzet op de begeleiding van vergunninghouders, bijvoorbeeld door begeleiding van een vrijwilliger. Zo krijgen vergunninghouders een ‘zachte landing’. In 2026 wordt door de gemeente in samenwerking met de woningcorporaties door middel van een regiegroep verkend welke aanvullende maatregelen mogelijk zijn voor huisvesting van statushouders. Denk bijvoorbeeld aan woningdelen. We geven uitvoering aan een pilot.</p>	<p>Gemeente en woningcorporaties</p>
<p>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.</p>	<p>De gemeente en woningcorporaties continueren hun investeringen in schoon, heel en veilig, waaronder:</p> <ul style="list-style-type: none"> • 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. 	<p>Gemeente en woningcorporaties</p>
<p>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.</p>	<p>Corporaties en gemeente maken afspraken over de uitwisseling van persoonsgegevens, o.a. in situaties op het snijvlak van zorg en veiligheid. De gemeente werkt aan de opstelling van een convenant Z&V (zie ook 13) met diverse partijen.</p>	<p>Woningcorporaties</p>

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: 55% minder CO₂-uitstoot in 2030 en voor 2050 moet de uitstoot met 95% zijn gedaald. Over de route richting 95% CO₂-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 2026	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 heeft, in lijn met haar regierol, het programma Warmte 2026-2035 vastgesteld, met een voorlopig voorkeursalternatief per buurt en een planning voor de komende vijf jaar. In 2026 geven we de warmtetransitie in Almelo verder vorm, ieder vanuit eigen rollen en verantwoordelijkheden: <ul style="list-style-type: none">• Start van verdiepend onderzoek en analyse naar aardgasvrije alternatieven voor de buurten Binnenstad Noord, Binnenstad Zuid en Ulk en omgeving.	Gemeente Gemeente en woningcorporaties

³ <https://omgevingsvisie.almelo.nl/assets/img/hero/Warmtevisie-Almelo.pdf>.

Afspraak 2022 t/m 2026	Afspraak 2026	Regie op realisatie
<p>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.</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Ontwikkeling van stadsbrede afspraken over samenwerking in de warmtetransitie. • Gezamenlijk uitwerken van mogelijkheden voor deelname van de woningcorporaties aan het Restwarmtenet Urenco-ZGT. • Het verder verkennen van een pilot met de toepassing van individuele gesloten bodemenergiesystemen. • Het met Beter Wonen verder verkennen van de toepassing van een Smart Thermal Grid als alternatief voor aardgas. 	
<p>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-vergoedingentabel⁴:</p>	<p>De gemeente geeft uitvoering aan het plan van aanpak 'inclusieve energietransitie Almelo'. Samen met de woningcorporaties zijn de volgende projecten benoemd:</p> <ul style="list-style-type: none"> • FIXbrigade (kleine energiemaatregelen, tochtstrip, radiatorfolie enz.) ong. € 400.000,- (loopt t/m 2026); • Renovatieideal. Gemeente neemt bij gespikkeld bezit de particuliere woningbezitters tussen corporatiesbezit mee; woningeigenaren krijgen hetzelfde aanbod; • Gemeente is regievoerder en trekt samen met corporaties op bij de uitvoering van het soortenmanagementplan (SMP) Bij het realiseren van de doelen gaan we samenwerken op de volgende manieren; we kijken of we elkaars vastgoed en ruimte kunnen gebruiken voor het realiseren van doelen en verbeteren leefgebied en of er in nieuwbouw de gewenste voorzieningen kunnen komen die zorgen voor bescherming van de soorten in het SMP. Ook delen we de kosten: elke woningbouwcorporatie draag 16,6% bij. De overige 66,8% ligt bij de gemeente.” • Lokale aanpak isolatie: Daar waar woningcorporaties samen met particuliere eigenaren in een vve zitten kan de gemeente tot maximaal € 200.000 per woningcorporatie ondersteunen vanuit de Lokale Aanpak Isolatie (NIP/LAI) gelden. In overleg wordt gekeken waar dit mogelijk is; • Op een aantal appartementencomplexen van de corporaties zijn zonnepanelen aangebracht, die grotendeels door de SPUK energiearmoede gelden van de gemeente gefinancierd zijn, waardoor de servicekosten voor de huurders in deze complexen omlaag kunnen. Bij de keuze van de appartementencomplexen is ook gekeken naar het percentage huurders waarbij sprake is van energiearmoede; • Daarnaast zet Sint Joseph haar aanpak door waarbij ze huurders de mogelijkheid biedt om tegen een bijdrage zonnepanelen te laten aanbrengen op hun woning. 	<p>Gemeente</p> <p>Sint Joseph</p>

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

Afspraak 2022 t/m 2026	Afspraak 2026	Regie op realisatie
<p>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.</p>	<p>Sint Joseph gaat uitvoering geven aan het benutten van de plint voor huisvesting voor jongeren bij complexen met veel senioren (zie punt 1).</p> <p>Sint Joseph combineert in samenwerking met zorgpartijen in bestaande seniorencomplexen bewoners met een zorgvraag met bewoners die draagkracht hebben om anderen te helpen in dagelijkse bezigheden en ontmoeting, dit om de samenredzaamheid te vergroten en elkaar te helpen.</p>	<p>Sint Joseph</p>

Reguliere afspraken

Afspraak 2022 t/m 2026	Afspraak 2026	Regie op realisatie
<p>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:</p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ 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. 	<p>In de Windmolenbroek, gebied van het warmtenet, zijn in 2024 17 woningen van Sint Joseph en in 2025 222 woningen van Beter Wonen aardgasvrij gemaakt. Daarmee zijn 650 van de 800 koop- en huurwoningen in het warmtenetgebied aardgasvrij gemaakt. Omdat de corporaties deze werkzaamheden hebben uitgevoerd is het voor de gemeente mogelijk het eerste gebied in Almelo dat aardgasvrij kan worden. De snelle besluitvorming door de corporaties wordt door de gemeente zeer gewaardeerd. In 2025 en 2026 zal de gemeente zich samen met de Cogas inspannen om de overige 150 particuliere woningen aardgasvrij te maken.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Het verduurzamen (en renoveren) van circa 610 woningen, waarvan circa 250 woningen door Sint Joseph en circa 360 woningen door Beter Wonen; • Sint Joseph plaatst zonnepanelen op ongeveer 200 woningen. Voor Beter Wonen, is er voor 2026 geen aantal opgenomen. Het voortzetten van reguliere activiteiten in het kader van kwaliteit en duurzaamheid, zoals vervanging van cv-ketels voor een duurzamer alternatief, sanering asbestdaken en het aanbrengen van ledverlichting. <p>De woningcorporaties versnellen het verduurzamen door:</p> <ul style="list-style-type: none"> • 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; • 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. <p>De gemeente volgt eventuele subsidiekansen en informeert de woningcorporaties hierover.</p>	<p>Gemeente en woningcorporaties</p> <p>Woningcorporaties</p> <p>Woningcorporaties</p> <p>Gemeente</p>
<p>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.</p>	<p>De gemeente en woningcorporaties werken, afhankelijk van de vervolgstappen in de proeftuin Aalderinkshoek, aan gepaste communicatie richting inwoners van de wijk.</p> <p>Alle partijen kiezen voor effectieve communicatiekanalen, zoals reguliere contactmomenten. Bijvoorbeeld via nieuwsberichten op de website of in nieuwsbrieven.</p> <p>De gemeente voorziet in informatie over gemeentelijke regelingen, mogelijkheid tot voorlichting (Duurzaam Bouwloket) en acties voor huurders (o.a. “Zet ook de knop om”).</p>	<p>Gemeente en woningcorporaties</p> <p>Alle partijen</p> <p>Gemeente</p>

Afspraak 2022 t/m 2026	Afspraak 2026	Regie op realisatie																
	De huurdersorganisaties onderzoeken de mogelijkheid om de achterban (huurders, bewonerscommissies e.d.) actiever en frequenter te betrekken bij hun werk, eventueel in samenwerking met de woningcorporaties en gemeente.	Huurdersorganisaties																
<p>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:</p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ We werken samen met onze partners en collega’s. ➤ We koppelen andere werkzaamheden kostenefficiënt met klimaatadaptatie. ➤ We stimuleren inwoners, bedrijven en woningcorporaties om zelf klimaatadaptatieve 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. 	<p>De gemeente geeft invulling aan haar klimaatadaptatiestrategie door:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Inzet en actieve communicatie stimuleringsregeling ‘klimaatmaatregelen Almelo’ doorlopend; • Afronden van het hemelwaterstructuurplan van de gemeente. Dit wordt onderdeel van de omgevingsvisie en het omgevingsplan. Klimaatadaptatieve maatregelen op de terreinen van de woningcorporaties maken hier onderdeel van uit. In de loop van 2026/2027 maken we daar concrete afspraken over; • Waar corporaties vooruitlopen op het hemelwaterstructuurplan gaan corporaties en gemeente in gesprek over de maatwerkoplossingen; • De gemeente geeft vervolg aan de gemeentelijke verordening voor afkoppelbijdragen derden. Hiermee kan de gemeente bijdragen aan initiatieven van onder andere corporaties. 	<p>Gemeente</p> <p>Gemeente en woningcorporaties</p>																
<p>30) Langer thuis in de bestaande voorraad Gemeente en woningcorporaties maken langer zelfstandig thuis wonen mogelijk door:</p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ 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. 	<ul style="list-style-type: none"> • Uitvoering geven aan het afsprakenkader ouderenhuisvesting Twente (loopt tot en met 2030). Regionaal wordt gewerkt aan afspraken t.a.v. de huisvesting van urgente doelgroepen en een evenwichtige verdeling over de gemeenten. Dit heeft voor een deel invloed op de keuze voor de locatie van woningen geschikt voor ouderen. Passend binnen de stadsbrede afspraken en de lokale behoefte (analyse Companen); <div data-bbox="958 1114 1818 1417" style="border: 1px solid black; padding: 5px;"> <p>Bijlage 1 Verdeling opgave ouderenhuisvesting tot en met 2030 per gemeente.</p> <p>Basisscenario</p> <table border="1" data-bbox="965 1230 1812 1299"> <thead> <tr> <th></th> <th>Nultredenwoningen</th> <th>Geclusterde woningen</th> <th>Zorggeschikte woningen</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Almelo</td> <td>480</td> <td>180</td> <td>170</td> </tr> </tbody> </table> <p>Trendscenario</p> <table border="1" data-bbox="965 1350 1812 1417"> <thead> <tr> <th></th> <th>Nultredenwoningen</th> <th>Geclusterde woningen</th> <th>Zorggeschikte woningen</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Almelo</td> <td>240</td> <td>650</td> <td>150</td> </tr> </tbody> </table> </div>		Nultredenwoningen	Geclusterde woningen	Zorggeschikte woningen	Almelo	480	180	170		Nultredenwoningen	Geclusterde woningen	Zorggeschikte woningen	Almelo	240	650	150	<p>Gemeente en woningcorporaties</p>
	Nultredenwoningen	Geclusterde woningen	Zorggeschikte woningen															
Almelo	480	180	170															
	Nultredenwoningen	Geclusterde woningen	Zorggeschikte woningen															
Almelo	240	650	150															

Afspraak 2022 t/m 2026	Afspraak 2026	Regie op realisatie
	<ul style="list-style-type: none"> De lokale behoefte geeft aan dat op dit moment voldoende zorggeschikte woningen aanwezig zijn. Dat geldt ook voor de geclusterde sociale huurwoningen. In het afsprakenkader ouderenhuisvesting hebben de corporaties aangegeven 50% van de opgave geclusterd wonen in te vullen. De opgave voor geclusterd wonen in Almelo is vooral een opgave voor de marktpartijen blijkt uit de lokale inventarisatie. De gemeente zet daarvoor een projectleider in om dit te stimuleren; Afhankelijk van de Wet versterking regie op de volkshuisvesting en de uitkomsten van het proces voor de regionale urgentieregeling en omgevingsvisie (lokale woonzorgvisie) eventueel nadere afspraken maken; De gemeente en woningcorporaties geven uitvoering aan het 'Convenant woonvoorzieningen Wet maatschappelijke ondersteuning 2015'; 	
<p>31) Scootmobielen</p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ 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. 	<p>In Wmo Convenant zijn werkafspraken opgenomen over scootmobielen. Er zal de komende jaren vanuit corporaties nadrukkelijk gekeken moeten worden naar plekken voor scootmobielen. Dit wordt steeds vaker nijpend.</p> <p>Corporaties hebben in samenwerking met gemeente de mogelijkheden onderzocht voor het aanleggen van scootmobiel-plekken en het stallen van scootmobielen, per complex. De uitvoering vindt plaats vanaf 2026. Partijen zetten in op een versterking van de samenwerking als het gaat om snelle realisatie van scootmobielbergingen.</p> <p>De gemeente onderzoekt de mogelijkheden voor deelmobiliteit, waarbij een scootmobiel gedeeld wordt door meerdere personen.</p>	<p>Gemeente en woningcorporaties</p> <p>Woningcorporaties</p> <p>Gemeente</p>

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 2026	Regie op realisatie
<p>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.</p>	<p>Conform afspraak 5) Samenwerken aan veerkrachtige wijken.</p> <p>Overlegstructuur gemeente-corporaties. In 2024 is een overlegstructuur tussen gemeente en corporaties vastgesteld. Deze structuur is op ambtelijk (AOWW) en op bestuurlijk (BOWW) niveau. Binnen de structuur is aandacht voor verschillende invalshoeken en belangen vanuit 3 thema's: integraal & wonen, wijken, duurzaamheid & energietransitie. Deze overleggen zijn bedoeld voor algemene afstemming en voorbereiding op besluitvorming.</p>	Gemeente en woningcorporaties
<p>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.</p>	Ten minste tweemaal per jaar een bestuurlijk overleg (tripartiet).	Alle partijen
<p>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</p>	Alle partijen stellen in het tweede en 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 leggen dit ter	Alle partijen

Afspraak 2022-2026	Afspraak 2026	Regie op realisatie
Actieprogramma voor het daaropvolgende jaar toegevoegd. Ook toetsen de partijen vroegtijdig de meerjarige afspraken kort op de actualiteit.	instemming voor aan het bestuurlijk tripartietoverleg. Het actieprogramma 2027 zal onderdeel zijn van de meerjaren prestatieafspraken 2027 t/m 2031. De meerjaren prestatieafspraken lopen af in 2026. In 2026 werken we samen aan het opstellen van meerjaren prestatieafspraken 2027 t/m 2031. Als de Wet Regie van kracht is moeten dit verbreed worden met zorgpartijen. Voor het opstellen van de meerjaren prestatieafspraken 2027 t/m 2031 wordt een uitvraag gedaan voor externe ondersteuning.	
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:

