

Prestatieafspraken gemeente Borne

2024 en 2025



G E M E E N T E B O R N E



Inleiding

Het motto van Welbions is: 'Samen doen wat nodig is'. Iedereen heeft recht op een goede woning in een fijne buurt en waar je je thuis voelt. Welbions is er om dit mogelijk te maken voor mensen met een bescheiden inkomen. Dit doen we samen met onze huurders en samenwerkingspartners. Er ligt de komende tijd een enorme opgave op het gebied van beschikbaarheid, betaalbaarheid, wonen & zorg en duurzaamheid en tegelijkertijd zien we ook dat de sociale druk in buurten en wijken toeneemt.

Gemeente Borne gaat in de Woonvisie 2022+ uitgebreid in op volkshuisvesting binnen de gemeente voor de komende periode. We kijken daarbij vooruit naar het jaar 2030 en soms al naar 2040. Duidelijk is dat de huizenmarkt onder druk staat. Met name jongeren hebben grote moeite om een woning te vinden maar ook voor andere doelgroepen wordt het steeds lastiger om aan geschikte woonruimte te komen. Daar willen we wat aan doen.

Tegelijkertijd hebben we te maken met marktontwikkelingen en wet- en regelgeving die voor een groot deel ons speelveld bepalen. Bovendien zien we de afgelopen tijd dat steeds meer Nederlanders het moeilijk hebben; ook woningzoekenden en huurders in Borne. Noodgedwongen worden levensbeslissingen uitgesteld. Starters komen in de knel omdat ze geen betaalbare koopwoning of huurwoning kunnen vinden. Een groeiend aantal mensen kan rekeningen niet meer betalen omdat het leven een stuk duurder is geworden. Huurders voelen zich soms niet prettig in hun eigen huis omdat ze iedere dag overlast ervaren in hun buurt. Dit gaat ons aan het hart. We doen ons uiterste best om deze mensen te helpen.

In dit document staan de afspraken tussen Ookbions, gemeente Borne en Welbions op het gebied van wonen voor 2024 en 2025. Er staan concrete afspraken in voor de thema's beschikbaarheid, betaalbaarheid, wonen & zorg, duurzaamheid en leefbaarheid. We zoeken hierbij continu de balans tussen verwachtingen, de opgaven en de mogelijkheden die we hebben. Vanzelfsprekend houden we onze oren en ogen open voor wat er in de wereld en om ons heen speelt. Door flexibel en creatief te zijn kunnen we samen het verschil maken voor huurders en woningzoekenden én we weten wat we van elkaar kunnen verwachten.

Beschikbaarheid

	Initiatief	Betrokken partijen	Wanneer
Welbions verhoogt de nieuwbouwproductie van 75 naar 125 woningen per jaar voor de gemeente Borne en Hengelo. In Borne gaan we uit van gemiddeld 25 nieuwbouwwoningen per jaar (eerder was dat 10 woningen per jaar). Voorwaarde voor de nieuwbouw is dat gemeente en Welbions overeenstemming hebben over de uitgangspunten van de sociale grondprijzen.			
In de periode 2023, 2024 en 2025 (uitloop naar 2026) voegt Welbions ongeveer 130 woningen toe aan de sociale voorraad (inclusief verhoging nieuwbouwproductie van 75 naar 125 per jaar).	Welbions	Gemeente Marktpartijen	'24 - '25
We spannen ons in om (tijdelijke) modulaire woningen te realiseren op de locatie Tichelkampweg.	Welbions		'24
We spannen ons in om een nieuwe ontwikkellocatie voor een woonvoorziening voor Aveleijn te vinden. Het betreft een verschuiving van plaatsen waardoor ook nieuwe woningen beschikbaar komen voor de reguliere doelgroepen (ongeveer tussen de 15 en 20 woningen).	Welbions Gemeente	Aveleijn	'24
We spannen ons in om nieuwe (gemeentelijke) locaties te vinden voor realisatie tijdelijke modulaire woningen om de sociale huurvoorraad te vergroten. Bestaande afspraken (leveren grond om niet voor 15 jaar en subsidies) worden gecontinueerd.	Gemeente Welbions	Marktpartijen	'24 - '25
We maken afspraken over de inzet van Welbions om sociale woningbouw in Hertme te realiseren. Voorwaarde voor de nieuwbouw is dat gemeente en Welbions overeenstemming hebben over de uitgangspunten van de sociale grondprijs.	Gemeente Welbions	Marktpartijen	'24
We denken mee met ontwikkelingen in Zenderen.	Gemeente Welbions		'24 - '25
We inventariseren gebouwen, eigendom van de gemeente, die kansrijk zijn voor transformatie en/of sloop en nieuwbouw ten behoeve van de sociale woningvoorraad. > We maken (procesafspraken) over aan- en verkoop (gemeentelijk maatschappelijk vastgoed).	Gemeente Welbions		Q2 '24
We onderzoeken hoe doorstroming voor de doelgroep ouderen in Borne gestimuleerd kan worden. > We onderzoeken welke financiële instrumenten we kunnen inzetten om de doorstroming voor de doelgroep ouderen in Borne te versnellen.	Gemeente Welbions		Q3 '24

	Initiatief	Betrokken partijen	Wanneer
We hebben een gezamenlijke verantwoordelijkheid om te zorgen voor voldoende beschikbare (sociale) huurwoningen. > We maken afspraken over sociale grondprijzen. Voorwaarde voor de nieuwbouw met betrekking tot sociale grondprijzen is dat gemeente en Welbions overeenstemming hebben over de uitgangspunten van de sociale grondprijzen.	Welbions	Gemeente	Q1 '24
Verkoop woningen: Welbions gaat in 2024 en 2025 door met de (tijdelijke) maatregel van halvering van de verkoop in Borne en Hengelo. Welbions verkoopt maximaal 35 DAEB woningen per jaar in Borne en Hengelo.	Welbions	Gemeente	'24 – '25
We monitoren de slaagkans en de effecten van woninghuren.nl. Het monitoren vindt twee keer per jaar plaats.	Welbions	Ookbions Gemeente	'24 – '25
Na het verschijnen van het nieuwe WOON onderzoek over betaalbaarheid en beschikbaarheid besluiten we gezamenlijk of het wenselijk is een specifiek (vervolg)onderzoek uit te voeren.	Welbions	Ookbions Gemeente	'24
Vrije beleidsruimte is verhoogd naar 10% (was 7,5%). Tijdens de looptijd van de prestatieafspraken mag Welbions 10% van de leegkomende sociale huurwoningen toewijzen aan middeninkomens en overige urgenten die boven de inkomensgrens voor sociale huurwoningen vallen (€ 55.000 prijspeil 2023). De regeling wordt in 2025 geëvalueerd.	Welbions	Ookbions Gemeente	Q3 '24
Gemeente vraagt in overleg met Welbions relevante subsidies aan. Waar het kan en passend is worden deze ter beschikking gesteld aan Welbions.	Gemeente Welbions		'24 – '25

Betaalbaarheid

	Initiatief	Betrokken partijen	Wanneer
De huursom van corporaties in 2024 en 2025 heeft een maximale stijging die gelijk is aan de CAO-loonontwikkeling van het voorgaande jaar minus 0,5 procentpunt. Op individueel woningniveau mag de huur 0,5 procentpunt hoger stijgen dan de maximale huursomstijging.	Welbions	Ookbions Gemeente	'24 - '25
Welbions heeft de mogelijkheid een inkomensafhankelijke (hogere) huurverhoging toe te passen. De extra inkomsten hiervan moeten worden ingezet voor investeringen in nieuwbouw en verduurzaming.	Welbions	Ookbions Gemeente	'24 – '25
Welbions brengt isolerende maatregelen niet in rekening bij haar huurders. De vergoedingentabel wordt niet meer gebruikt.	Welbions	Ookbions Gemeente	'24 – '25
Welbions voert een gematigd huurbeleid (flexibel huren) waarbij er voldoende woningen kunnen worden aangeboden voor de verschillende doelgroepen.	Welbions	Ookbions Gemeente	'24 - '25
Welbions continueert het instrument 't Knelpunt.	Welbions	Ookbions	'24 – '25
Welbions continueert de inzet van de twee energiecoaches. Samen met huurders kijken zij naar mogelijkheden om energie te besparen.	Welbions	Ookbions Gemeente	'24 – '25
Individuele huurders kunnen zonnepanelen aanvragen.	Welbions	Ookbions	'24 – '25
We onderzoeken hoe er meer gezamenlijk kan worden ingezet op de preventieve kant. Dat kan projectmatig of structureel zijn.	Gemeente Welbions		Q2 '24
We evalueren het project Vroegsignalering.	Gemeente	Welbions	Q4 '2024

Huisvesten van doelgroepen en Wonen & zorg

	Initiatief	Betrokken partijen	Wanneer
Welbions zet in alle wijken Wijkcoaches en Sociaal wijkbeheerders in die de samenwerking zoeken met de maatschappelijke partners in de wijk. > Evaluatie samenwerking Welbions / gemeente / Wijkkracht	Welbions	Gemeente Wijkkracht	'24 – '25 Q3 '24
Voor de uitstroom van kwetsbare doelgroepen werkt Welbions actief samen met CIMOT Enschede en het Transferpunt. > Evaluatie samenwerking CIMOT / Transferpunt.	Welbions	Gemeente Zorgpartijen	'24 – '25 Q4 '24
Gemeente stelt een woonzorgvisie vast. Deze is conform de wet Versterking Regie Volkshuisvesting, onderdeel van het programma Volkshuisvesting. Hierin wordt meer en duidelijker de relatie gelegd vanuit zorg- en ondersteuningsbehoefte en het wonen.	Gemeente	Welbions	Q4 '24
Statushouders: de huisvesting van statushouders is primair een taak van de gemeente. De gemeentelijke taakstelling is de afgelopen periode fors opgelopen; in 2023 is het al zo'n 70 per jaar. Gemeente bespreekt de huisvesting van statushouders met Welbions en gezamenlijk worden hierover afspraken gemaakt.	Gemeente	Welbions	'24 – '25
> Ten aanzien van de taakstelling voor 2024 worden nog nadere afspraken gemaakt.	Gemeente	Welbions	Q1 '24
> Ten aanzien van de taakstelling voor 2025 worden nog nadere afspraken gemaakt.	Gemeente	Welbions	'24
Als gevolg van de vergrijzing en de ontwikkelingen in de zorg wordt van ouderen verwacht dat ze steeds langer thuis blijven wonen. Daarnaast mag de verpleeghuiscapaciteit niet worden uitgebreid en moet ondersteuning en/of zorg steeds vaker thuis worden geleverd. Denkrichtingen doelgroep ouderen:	Welbions Gemeente Zorgpartijen		
> Realisatie nieuwbouw voor ouderen: onderzoeken kleinschalige woon(zorg)concepten in Borne.	Welbions	Gemeente Zorgpartijen Wijkkracht	'24
> (Meer) labelen van woningen voor de doelgroep ouderen. Onderzoeken waar het gewenst is woningen te labelen voor de doelgroep ouderen.	Welbions	Gemeente	Q2 '24

> Transformatie / aanpassen bestaande complexen voor de doelgroep ouderen met ondersteunings- en/of zorgvraag. We onderzoeken mogelijkheden voor locatie Dijkhuis / De Aak en De Schoener.	Welbions	Gemeente TMZ Wijkracht	Q1 '24
> Om ouderen passend te laten doorstromen biedt Welbions persoonlijke begeleiding door de Wooncoach. Onderzoeken welke (financiële) instrumenten gemeente en Welbions kunnen inzetten om doorstroming bij de doelgroep ouderen te bevorderen.	Welbions	Gemeente	Q1 '24
> Verkennen ontwikkelen woon(zorg)cirkels	Gemeente	Zorgpartijen Welbions	Q2 '24

Kwaliteit en duurzaamheid woningen

	Initiatief	Betrokken partijen	Wanneer
Aardgasvrije wijken: streven is in 2030 landelijk 450.000 bestaande huurwoningen aardgasvrij te hebben, die onderdeel moet worden van een wijkgerichte aanpak zoals opgenomen in de Nationale Prestatie Afspraken. De gemeente is aan zet voor het creëren van acceptatie en draagvlak onder particuliere woningeigenaren.	Gemeente	Welbions	'24 – '25
> Onderzoek aanleg (regionaal) warmtenet in Wensink-Zuid. > Wijkuitvoeringsplan gereed.	Gemeente Gemeente	Welbions Welbions	'24 – '25 Q1 '24
Circulair bouwen: in het Rijksbrede programma Nederland Circulair in 2050 is de ambitie om toe te werken naar een circulaire economie in 2050.	Gemeente	Welbions	'24 – '25
> We leveren een gezamenlijke inspanning om hieraan bij te dragen.	Gemeente Welbions		'24 – '25
> We leveren een gezamenlijke inspanning om waar dat kan circulaire materialen te gebruiken en deze in te passen in de benodigde procedures en toekenning vanuit de omgevingsvergunning.	Gemeente Welbions		'24 – '25
Klimaatadaptatie: het Nederlandse klimaat verandert. We hebben vaker te maken met extreme regenval, hardere stormen, grotere periodes van droogte en hitte.	Gemeente	Welbions	'24 – '25
We spannen ons gezamenlijk in om: • Regenwater te ontkoppelen van het riool bij renovatie- en nieuwbouwprojecten. • Bij openbaar groen meer aandacht te hebben voor biodiversiteit bij het (her)inrichten. • Bewoners te stimuleren hun tuinen te vergroenen.	Gemeente Welbions		'24 – '25

Leefbaarheid en maatschappelijk vastgoed

	Initiatief	Betrokken partijen	Wanneer
Wijkvisie Welbions: we weten welke opgaven ons te doen staan in Borne. Deze opgaven staan beschreven in onze wijkvisie, waar de fysieke en sociale opgaven bij elkaar komen.	Welbions	Gemeente	'24 – '25
> We benoemen en prioriteren gezamenlijk de (sociale) opgaven in Borne.	Gemeente Welbions		Q2 '24
Continueren buurtbemiddeling.	Gemeente Welbions		'24 – '25
> Evaluatie buurtbemiddeling.			Q4 '24
Continueren inzet Woonplan.	Welbions	Zorgpartijen	'24 – '25
> Evaluatie inzetten Woonplan.	Welbions		Q4 '24
Continueren inzet Scoren in de Wijk	Welbions	Scoren in de Wijk	'24 – '25
> Evaluatie Scoren in de Wijk	Welbions		Q4 '24
Gezamenlijke inzet op leefbare wijken waarbij wordt ingezet op • Schoon, heel en veilig. • Leefbaarheid. • Signaleren sociale problematieken en waar nodig (door)verwijzen. • Ondersteunen / faciliteren initiatieven van huurders / bewoners.	Gemeente Welbions		'24 – '25
Inzet maatschappelijk vastgoed: Welbions vindt het belangrijk dat het (toekomstige) aanbod van welzijn- en zorgdiensten dichtbij de huurders wordt georganiseerd. Welbions wil samenwerkingsafspraken maken voor ontmoetingsruimte De Wanne. Daarnaast wil Welbions actief in gesprek met Wijkkracht, gemeente en zorgaanbieders om het welzijn (ontmoeten) goed te organiseren.	Welbions	Gemeente Wijkkracht	'24 – '25

Hengelo, 11 december 2023

Harro Eppinga

Directeur/ bestuursvoorzitter Welbions

Eric Markvoort

Directeur/ bestuurder Welbions

Martin Velten

Wethouder gemeente Borne

Ineke Waninga

Voorzitter Ookbions