

Prestatieafspraken

Gemeente Borne

2022 - 2023



Inleiding

Ons motto is: (samen) doen wat nodig is. We moeten telkens een balans zien te vinden tussen verwachtingen, onze opgaven en de mogelijkheden die we hebben. Markontwikkelingen en wet- en regelgeving bepalen voor een groot deel ons speelveld. Er ligt een enorme duurzaamheidsopgave en tegelijkertijd zien we ook dat de sociale druk in de buurten en wijken toeneemt. Dat we jaarlijks ongeveer twee maanden huur per huurwoning naar de staatskas moeten brengen aan verhuurderheffing, draagt niet bij aan de realisatie van de opgaven waarvoor we staan. Het is wel de realiteit waar we op dit moment mee te maken hebben en het zorgt ervoor dat we onze keuzes zorgvuldig moeten maken. We kunnen de huuropbrengsten immers maar een keer besteden. We zoeken continu naar een goed evenwicht tussen betaalbaarheid, beschikbaarheid, duurzaamheid, leefbaarheid en kwaliteit. Daarbij hebben we altijd onze doelgroep voor ogen: woningzoekenden, huurders én huurders van de toekomst.

In de prestatieafspraken hebben we gezamenlijk met huurdersvereniging Ookbions, gemeente Borne en Welbions nieuwe afspraken gemaakt voor 2022 en 2023. Zo weten we goed wat we van elkaar kunnen verwachten en zetten we ons optimaal in voor de bewoners en woningzoekenden.

Ook dit jaar doorliepen we samen een gezamenlijk traject in een positieve werksfeer met als resultaat de prestatieafspraken voor 2022 en 2023. In dit document legden we vast wat we als partijen de komende jaren juist wel en juist niet gaan doen op het gebied van wonen. Dit alles met één gezamenlijk doel; samenwerken aan de beschikbaarheid, betaalbaarheid en duurzaamheid van sociale huurwoningen in de gemeente Borne waarbij iedereen goed en tevreden kan wonen.

Welbions: Harro Eppinga (directeur/bestuursvoorzitter)
Eric Markvoort (directeur/bestuurder)

Gemeente: Martin Velten (wethouder)

Ookbions: André Aansorgh (voorzitter)

Context Prestatieafspraken 2022 en 2023

Fijn wonen en leven in Hengelo en Borne

Welbions voelt zich verantwoordelijk om een bijdrage te leveren aan het fijn wonen en leven in Borne en Hengelo. Dat kunnen we niet alleen; dat doen we samen met onze partners. We hebben dat voor 2022 en 2023 opnieuw met elkaar vastgelegd in de prestatieafspraken. Welbions, Ookbions en de gemeente maakten eerder in 2017 en in 2019 prestatieafspraken met elkaar. In Borne en Hengelo hanteren we bij het maken van prestatieafspraken een cyclus van twee jaar.

Betaalbaarheid & beschikbaarheid

Voor zowel huurders als woningzoekenden, en daarom ook voor Ookbions, gemeente en Welbions is betaalbaarheid en beschikbaarheid een belangrijk, zo niet het allerbelangrijkste thema.

Onderzoek betaalbaarheid en beschikbaarheid

Gemeente Hengelo, gemeente Borne en Welbions hebben in 2020 onderzoek laten doen naar de beschikbaarheid en betaalbaarheid van de woningmarkt in Borne en Hengelo¹. Het algemene beeld over de beschikbaarheid en betaalbaarheid van huurwoningen in Hengelo en Borne is dat de huidige situatie voor sociale huurders nog altijd relatief gunstig is. Voor de gemeente Borne gaat RIGO in haar rapport tot 2030 uit van een lichte stijging van de behoefte in het sociale segment. Bij de meest recente (herijkte) rapportages van het EIB² wordt uitgegaan van een kleine krimp in Borne tot 2030.

Sociale woningvoorraad in stand houden en komende twee jaar extra woningen

Op basis van de onderzoeken is het uitgangspunt van Welbions dat we het huidige aantal sociale woningen op de middellange termijn stabiel houden. Natuurlijk constateren we ook dat - in ieder geval de komende twee jaar - de beschikbaarheid meer onder druk komt te staan door de huidige woningmarkt (zowel huur als koop). Daarom zetten we extra (tijdelijke) maatregelen in om in 2022 en 2023 de beschikbaarheid voor onze doelgroepen te vergroten.

Woonlastenbenadering

We zien betaalbaar wonen als een gezamenlijke verantwoordelijkheid van huurders, corporatie en overheid. Welbions gaat hierbij uit van de woonlastenbenadering; de betaalbaarheid van het wonen wordt bepaald door de huur, de energielasten en de hoogte van gemeentelijke belastingen. In het rapport van RIGO staat dat de goedkope woningen van Welbions over het algemeen relatief kleine en verouderde woningen met een minder gunstig energielabel zijn en dus met relatief hoge energielasten. Welbions gaat juist bij de goedkopere woningen (beneden de kwaliteitskortingsgrens) de aankomende jaren inzetten op verduurzaming. Huurders betalen maandelijks meer huur en betalen tegelijkertijd minder energielasten. Het uitgangspunt is dat we blijven sturen op de totale woonlasten.

Bij oudere woningen waar flinke investeringen (ook op het gebied van duurzaamheid) nodig zijn onderzoeken we altijd of levensduur verlengende maatregelen (geschikt maken voor de komende 30 jaar) in combinatie met duurzaamheidsmaatregelen of sloop-nieuwbouw de juiste strategie is. Deze afweging wordt gemaakt op basis van verschillende factoren zoals gevarieerde en leefbare wijken, de vastgoedportefeuille (welk type woningen hebben we in de toekomst nodig in deze buurt) én de hoogte van de investering van de verduurzaming in relatie tot betaalbaarheid van de woningen.

¹ De woningmarkt in Hengelo en Borne in 2020: RIGO, september 2020

² Kwalitatieve woningvraag in Twente (herijking): EIB, december 2020

Balans in extra nieuwbouw en verkoop

Vanuit de gedachte van gedifferentieerde en leefbare wijken én ons uitgangspunt om de sociale woningvoorraad op middellange termijn op peil te houden, moeten we een balans vinden. Welbions wil een bijdrage leveren door het bouwen van extra sociale huurwoningen in nieuwe projecten³. Zo ontstaat er in die wijken een betere mix tussen koop en huur en bevorderen we de doorstroming. Dat kunnen we alleen doen als er de mogelijkheid is om in andere wijken (met een groot aandeel sociale huurwoningen) juist woningen te verkopen in het sociale koopsegment.

Door te verkopen aan de doelgroep wordt ook ruimte gemaakt in het sociale huursegment. In 2021 zijn we gestart met een pilot om (lege) woningen (in de pilot 7 woningen) te verkopen aan zittende huurders; de intentie van deze pilot is om ruimte te creëren voor doorstroming. We evalueren de effecten van deze pilot.

Tevens leveren we ook een bijdrage aan de sociale koopsector en komen we hiermee tegemoet aan de wens van woningzoekenden die op zoek zijn naar een betaalbare koopwoning.

Opstellen prestatieafspraken 2022 en 2023

Bij het opstellen van de prestatieafspraken 2022 en 2023 is gebruik gemaakt van de volgende documenten:

- Conclusies onderzoek door Rigo naar betaalbaarheid en beschikbaarheid van de sociale huurvoorraad in Borne en Hengelo (2020);
- De woningmarkt in Twente, EIB: 2019;
- De woonvisie Borne 2018 – 2028 'Goed Wonen in het hart van Twente'
- De huidige begroting van Welbions;
- Ondernemingsplan 2018 – 2022 van Welbions;
- Uitgebracht bod 2022 – 2026.

Prestatieafspraken 2022 en 2023

Verkoop

De huidige ontwikkelingen op de woningmarkt vragen om een dynamisch beheer van de verkoopportefeuille om deze zo goed mogelijk op de behoefte van de kopers in de sociale koopmarkt te laten aansluiten.

Ons beleid en het uitgangspunt in de meerjarenbegroting is om de verkoop en nieuwbouw in balans te houden. Welbions streeft ernaar het huidige aantal sociale woningen tot 2024 stabiel te houden.

Voor 2022 en 2023 heeft Welbions de verkoop van de woningen gehalveerd met als doel de beschikbaarheid op korte termijn voor woningzoekenden en onze doelgroepen te vergroten.⁴

Aan de verkoop heeft Welbions een woonplicht gekoppeld. Wanneer wij een woning verkopen, is de koper verplicht om in ieder geval twee jaar zelf in de woning te wonen. Zo voorkomen we dat woningen in handen van beleggers komen. Als een woning een lager energielabel heeft dan B dan wordt een duurzaamheidspakket aangeboden aan de koper.

³ Extra ten opzichte van de in de meerjaren prognose opgenomen 70 woningen gemiddeld per jaar

⁴ In de meerjarenbegroting 2021-2027 gaat Welbions uit van 70 verkoopwoningen per jaar. De (tijdelijke) halvering van de verkoop over de periode 2022 en 2023 wordt gecompenseerd in de periode na 2023.

Gespikkeld bezit: energiearmoede

In diverse wooncomplexen zijn voormalige huurwoningen nu particulier eigendom. Gevolg is dat diverse woonblokken bestaan uit een mix van huur- en koopwoningen, het zogenaamde gespikkeld bezit. Eigenaren die vaak financieel niet in staat zijn om de woning te verduurzamen en/of van het aardgas af te gaan. De landelijke overheid probeert door het inzetten van financiële instrumenten, zoals de energiebespaarhypotheek, dit wel mogelijk te maken. Gemeente en Welbions willen hierin een actieve rol pakken om de energietransitie ook voor deze eigenaren mogelijk te maken en een integrale aanpak van verduurzamen voor het gespikkeld bezit mogelijk te maken.

De gemeente zal tijdens renovatieprojecten van Welbions de particuliere woningbezitters van een voormalige huurwoning voorzien van advies met betrekking tot duurzaamheidsmaatregelen én informeren zij particulieren over de financieringsmogelijkheden die de overheid biedt.

Voor de aan te bieden duurzaamheidsmaatregelen maken de gemeenten gebruik van het aanbod van Welbions aan haar huurders.

Aanvullende afspraken:

- Gemeente en Welbions onderzoeken gezamenlijk de mogelijkheden hoe we huurders kunnen faciliteren bij aanschaf / financiering duurzaamheidspakket bij aankoop woningen (Q2-2022);
- Gemeente verleent medewerking in het mechanisme / samenspel van verkopen en nieuwbouw met als doel het nastreven van gevarieerde wijken.

Nieuwbouw

We hebben te maken met een sterk veranderende markt en gewijzigde samenwerkingsvormen met marktpartijen waarmee Welbions samenwerkt. Daarnaast speelt ook de komende jaren de overspannen bouwmarkt een grote rol in het tempo waarmee en het kostenniveau waartegen nieuwe woningen worden gebouwd. Beide ontwikkelingen hebben gevolgen voor de planbaarheid van de ontwikkelingen.

In de begroting houdt Welbions rekening met een gemiddelde jaarlijkse nieuwbouwproductie van 70 woningen (gemiddeld 10 voor Borne en 60 voor Hengelo) in het hele werkgebied. Voor 2022 en 2023 ligt de nieuwbouwproductie hoger. Welbions heeft meerdere nieuwbouwprojecten opgestart waarbij DAEB woningen worden gerealiseerd. Gemeente Borne zal flexibel zijn ten aanzien van de bestaande procedures (onder meer bestemmingsplanvorming, planologische procedures) en tijdig capaciteit beschikbaar stellen voor projectleiding/projecten en overige zaken zoals asbestsanering.

Uitgaande van de geplande nieuwbouw en transformatieprojecten is Welbions bereid in 2022 en 2023 nieuwbouwwoningen toe te voegen in de Bornsche Maten en op de locatie achter het Witte Huis. We onderzoeken de mogelijkheden van transformatie en/of nieuwbouw van het Klooster en de Kloosterhof.

Naast de geplande nieuwbouwprojecten en transformatie van vastgoed naar wonen onderzoekt Welbions met haar partners ook naar mogelijkheden voor realisatie van tijdelijke huisvesting, nieuwe woon(zorg) concepten, kansen voor toevoeging van (extra) sociale woningen binnen nieuwe projecten en duurzaamheidsoplossingen. Allemaal vanuit het oogpunt van gevarieerde en leefbare wijken. Een voorbeeld hiervan is:

Tijdelijke woningen: Welbions is bereid tijdelijke (demontabele) woningen te bouwen voor een periode van 15 jaar. Randvoorwaarde voor de haalbaarheid is dat de gemeente de grond om niet beschikbaar

stelt voor een duur van 15 jaar. Indien van toepassing verleend de gemeente hiervoor de benodigde bestemmingen en vergunningen.

Aankoop woningen

Welbions is bereid om in projecten (extra) sociale huurwoningen te bouwen – kopen – afnemen. Zoals eerder aangegeven kan Welbions dat alleen doen als er de mogelijkheid is om in andere delen van Borne juist woningen te verkopen in het sociale koopsegment en het past binnen de financiële kaders en programma van eisen van Welbions.

Betaalbaarheid en beschikbaarheid voor de doelgroep

Betaalbaar wonen garanderen, dat is en blijft onze kerntaak. Welbions ziet dit als een gezamenlijke verantwoordelijkheid van huurders, corporatie en overheid. We gaan uit van de woonlastenbenadering; de betaalbaarheid van het wonen wordt bepaald door de huur, de energielasten en de hoogte van gemeentelijke belastingen. Vooral bij het verduurzamen van de (vooral) oudere woningvoorraad is dit belangrijk, omdat de huur iets stijgt en tegelijkertijd de energielasten dalen.

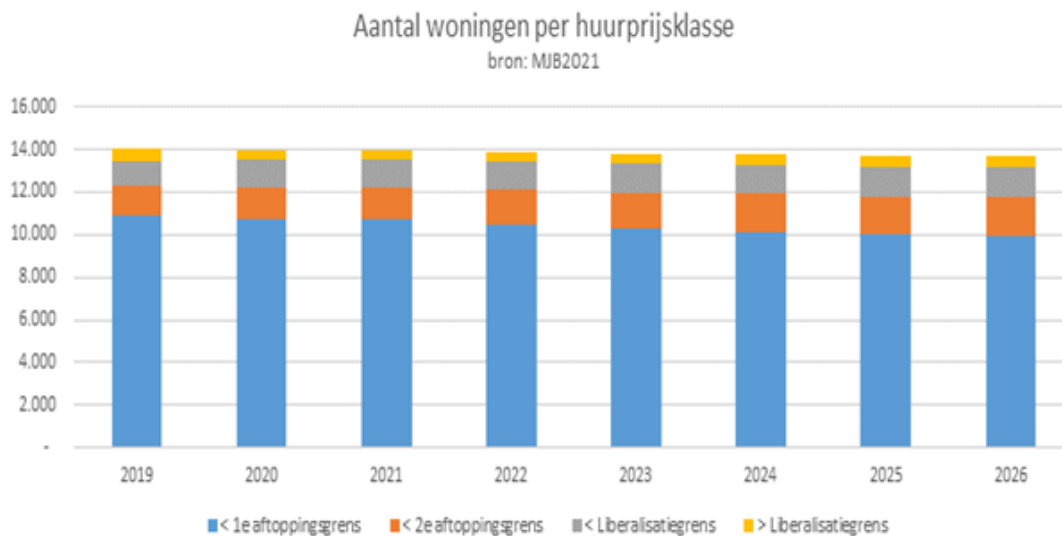
Welbions zet zich in om in Hengelo en Borne goede huisvesting te bieden aan inwoners die (financieel) niet zelf voor woonruimte kunnen zorgen. Het gaat dan met name om de primaire doelgroep en mensen die vanwege fysieke of sociale omstandigheden niet zelfstandig huisvesting kunnen regelen. Welbions zet zich in om de betaalbare woningen zo eerlijk mogelijk te verdelen over de doelgroepen. Daarnaast werken we samen met partners om het risico te verkleinen dat huurders betalingsproblemen krijgen.

Sociale woningvoorraad in stand houden

RIGO gaat in haar rapport voor de gemeente Borne tot 2030 uit van een lichte stijging in het sociale segment. Bij de meest recente (herijkte) rapportages van het EIB⁵ wordt uitgegaan van een kleine krimp in Borne tot 2030. Op basis van de onderzoeken en de huidige situatie is het uitgangspunt van Welbions dat we het huidige aantal sociale woningen op de middellange termijn in stand houden. Zie hiervoor de hierna volgende tabel.

⁵ Kwalitatieve woningvraag in Twente (herijking): EIB, december 2020

Tabel: Ontwikkeling sociale woningvoorraad 2019 t/m 2026



Beschikbaarheid

Zoals in de context al geschetst constateren we dat – in ieder geval de komende twee jaar – de beschikbaarheid meer onder druk komt te staan. We zien onder meer een stijging van het aantal actief woningzoekenden, een grotere herhuisvestingsopgave, verhoogde taakstelling statushouders, meer vraag vanuit instroom, doorstroom of uitstroom en een dalend aanbod van woningen door minder huuropzeggingen. Daarom zetten we extra (tijdelijke) maatregelen in om in de periode 2022 en 2023 de beschikbaarheid voor onze doelgroep te vergroten.

Extra (tijdelijke) maatregelen in de periode 2022 en 2023 om de beschikbaarheid te vergroten

1. Halvering van de verkoop van woningen.
2. Doorstroming bij nieuwbouw: hiervoor extra inzet van 1 formatieplaats binnen Welbions.
3. Doorstroming bij projecten groot onderhoud en levensduurverlenging (geschikt maken voor de komende 30 jaar).
4. Bijbouwen van demontabele, tijdelijke woningen. Randvoorwaarde voor de haalbaarheid is dat de gemeente de grond beschikbaar stelt voor een duur van 15 jaar en hiervoor – indien van toepassing - (tijdelijke) bestemmingen en vergunningen voor tijdelijke huisvesting verstrekt.

Met doorstroming wordt bedoeld dat we bij projecten stimuleren dat huurders van Welbions doorstromen naar een Welbions-woning die beter past bij hun huidige behoefte en gezinssamenstelling. Daar waar het nodig en mogelijk is en het de doorstroming bevordert kunnen huurders -onder bepaalde voorwaarden- de oude huurprijs meenemen naar de doorstroomwoning.

Monitoren beschikbaarheid woningen

We monitoren samen met Ookbions en de gemeente de ontwikkelingen van de beschikbaarheid van de woningen. Bij het monitoren kijken we naar de slaagkans in combinatie met inschrijftijd en de zoektijd. Hiervoor gebruiken we het dashboard van Woningnet (zie bijlage 1).

Het gezamenlijk monitoren zal twee keer per jaar plaatsvinden en wordt onderdeel gemaakt van het Periodiek Overleg waarin de voortgang van de prestatieafspraken wordt besproken. De resultaten van het Periodiek Overleg worden vervolgens besproken in het Ambtelijk Overleg en het Bestuurlijk Overleg.

Als we constateren dat de beschikbaarheid van de woningen nog meer onder druk komt te staan - ondanks de ingezette tijdelijke maatregelen – moeten we onderzoeken welke (extra) maatregelen we gezamenlijk moeten nemen. Concreet kunnen we voor de doelgroep jongeren meer woningen labelen of flexibel huren (meer) inzetten of woningen tijdelijk bijbouwen. Voor de gezinnen kunnen we woningen labelen en (meer) inzetten op doorstroming bij nieuwbouw.

Betaalbaarheid

Voor de betaalbaarheid zet Welbions de volgende maatregelen in:

- Welbions voert een gematigd huurbeleid zodat we voldoende woningen aan kunnen bieden in de verschillende huurklassen voor de verschillende doelgroepen. Ook Ookbions vindt het voeren van een gematigd huurbeleid van belang. Waar nodig verlagen we soms zelfs de huurprijs wanneer we de woning aanbieden om zo het aanbod (de slaagkans) voor een bepaalde doelgroep te vergroten. Dit noemen we flexibel huren. Op deze manier vergroten we de slaagkans voor een bepaalde doelgroep en houden we een gevarieerd aanbod qua huurprijs in de wijk;
- Landelijk is vastgesteld dat de maximale 'vrije' beleidsruimte omhoog gaat van 10% naar 15%. We willen samen beleid formuleren hoe we, indien gewenst, gebruik kunnen maken van de mogelijkheid om de maximale 'vrije' beleidsruimte te vergroten van 10% tot 15%. Als we géén beleid formuleren gaat deze omlaag van 10% naar 7,5%.
- We blijven het instrument 't Knelpunt inzetten. 't Knelpunt zoekt naar individuele maatwerkoplossingen voor onze huurders om betalingsproblemen te voorkomen en/of te verkleinen;
- We continueren de inzet van de Energiecoach om samen met de huurders te kijken naar mogelijkheden om energie te besparen: hiervoor is extra inzet van 1 formatieplaats binnen Welbions;
- We doen dat om woonlasten te verlagen en we willen huurders bewust maken van hun eigen gedrag ten aanzien van duurzaamheid en specifiek energie besparen;
- We continueren de werkwijze met de regietafel waarbij gemeente en Welbions de personen die 'tussen wal en schip' vallen, opvangt en voorziet van een woning, inkomen en ondersteuning;
- We onderzoeken samen met de gemeente en Wijkkracht op welke wijze we de Voorzieningenwijzer kunnen inzetten (Q3-2022).

Huisvesten van kwetsbare doelgroepen

Welbions huisvest primair bewoners met een inkomen tot € 40.024,- (prijsspeil 2021) die niet zelfstandig in eigen woonruimte kunnen voorzien. Daarnaast biedt Welbions woonruimte aan diverse bijzondere doelgroepen, veelal doelgroepen met een ondersteunings- en/of zorgvraag. Mensen met de middeninkomens zijn niet onze eerste zorg, zij vinden vaak zelfstandig een woning op de woningmarkt. We bieden hierin soms wel duurdere woningen aan omdat dat ook een bijdrage levert aan de vitaliteit van een wijk. Dit doen we bij voorkeur in samenwerking met marktpartijen.

Al deze mensen wonen samen in dezelfde wijken, buurten en straten en/of wooncomplexen met bewoners van de andere woningen (koop en huur). We realiseren ons steeds meer dat we in een inclusieve samenleving leven; met z'n allen bij en door elkaar in dezelfde woonomgeving. Dit vraagt iets van ons allemaal. De (sociale) druk op de wijken en buurten neemt steeds meer toe, door meer en

complexe sociale (zorg)vraagstukken en overlast. Dit gaat (fors) verder dan onze basistaak schoon, heel en veilig.

Kwetsbare doelgroepen

Welbions huisvest diverse kwetsbare doelgroepen die steeds vaker deel uitmaken van de inclusieve samenleving.

- Onze wijkcoaches en wijkbeheerders zijn onze oren en ogen in de wijk en zoeken de samenwerking met de juiste maatschappelijke partners in de buurt om sociale vraagstukken op te lossen.

We zien steeds meer de effecten van de extra muralisatie en het scheiden van wonen en zorg. Dit vertaalt zich onder andere in een toename van de doelgroep met een ondersteuningsvraag en /of zorgvraag in onze buurten en wijken waarbij de draaglast versus draagkracht steeds meer onder druk komt te staan.

- Voor de uitstroom van kwetsbare doelgroepen werken we actief samen met het CIMOT Enschede en zorgpartijen.
- We faciliteren de huisvesting van dak- en thuislozen in 't Heemsdock aan de Deldenerstraat en stellen individuele woningen beschikbaar. Ook huisvesten we de doelgroep jongeren jonger dan 18 jaar in samenwerking met Jarabee.
- Welbions ontwikkelt meerdere kleinschalige woon(zorg)concepten voor verschillende doelgroepen. Verder stelt Welbions steeds meer individuele woningen beschikbaar voor concepten zoals Huis te Leen – Housing First – Kameraad.

Gemeente en Welbions maken afspraken over de in-, uit-, en doorstroming van de bijzondere doelgroepen voor de aankomende jaren (Q3-2022).

Urgent woningzoekenden

Als iemand door een acute noodsituatie, zonder dat hij of zij dit kon voorzien, op korte termijn andere huisvesting nodig heeft, dan kan iemand in aanmerking komen voor urgentie. Welbions heeft een onafhankelijke urgentiecommissie van drie leden die aanvragen van woningzoekenden voor een urgentie in behandeling neemt. Met de Urgentiewijzer op www.woningnethengeloborne.nl kan iemand zien of hij of zij daadwerkelijk in aanmerking kan komen voor urgentie. De afgelopen jaren zagen we dat het aantal aanvragen en ook de toekenning van een urgentie is gedaald. Dit komt onder meer doordat wij naast het aanbodmodel ook het lotingmodel toepassen voor een deel van de woningen.

Spoedzoekers komen daardoor via loting soms snel aan een woning. Op dit moment zien we weer een stijging in het aantal aanvragen voor urgentie.

Wij wijzen ook woningen rechtstreeks toe. Met name aan kwetsbare mensen die vaak zelf niet in staat zijn om een geschikte woning te zoeken en vinden. Hieronder vallen onder andere personen die uitstromen uit een instelling, personen met een Wmo-indicatie en huurders die vanwege overlast verhuizen.

Statushouders

De huisvesting van statushouders is primair de taak van de gemeente. De taakstelling wordt jaarlijks met Welbions besproken.

- Welbions is bereid ongeveer 16 statushouders (gelijk aan afspraken 2020 en 2021) te huisvesten binnen de huidige woonruimteverdeling zonder dat de andere doelgroepen direct in de knel komen. De verhoogde taakstelling van statushouders kan dus niet worden opgelost binnen de

huidige woonruimteverdeling – zonder verdringing van de andere doelgroepen - en zal gemeente Borne naar andere oplossingen moeten zoeken. We hebben dat afgestemd met Ookbions. Per oktober 2021 heeft Welbions circa 20 statushouders gehuisvest binnen de huidige woonruimteverdeling.

- We hebben aangegeven tijdelijke demontabele woningen te willen bijbouwen en/of mee te willen denken / werken aan andere concepten waardoor - de beschikbaarheid wordt vergroot – en we daarmee ook een deel van de verhoogde taakstelling kunnen invullen. Randvoorwaarde voor de haalbaarheid is dat de gemeente de grond beschikbaar stelt voor een duur van 15 jaar.

Woonwagenbewoners

Gemeente Borne is verantwoordelijk voor huisvesting van woonwagenbewoners. Als de woonwagenbewoners tot onze primaire doelgroep met een inkomen tot € 40.024,- (prijspeil 2021) behoren, dan spant Welbions zich in om een passende woonvorm aan te bieden.

Het nieuwe beleidskader (juli 2019) van de rijksoverheid geeft aan dat woonwagenbewoners op een redelijke termijn moeten kunnen worden voorzien in de woonbehoefte en de daarbij passende woonvorm. In Borne is op dit moment 1 woonwagenlocatie gelegen aan de Blauwgras.

In de gemeente Borne is een wachtlijst van circa 6 woonwagenbewoners (per oktober 2021). Deze mensen voldoen aan de criteria om in aanmerking te komen voor een woonwagenlocatie in de gemeente Borne.

Op basis van deze wachtlijst onderzoekt gemeente Borne de mogelijkheid voor (kleinschalige) locatie voor deze groep woonwagenbewoners. Welbions is nauw betrokken bij deze ontwikkeling. Ook de mensen op de wachtlijst worden hier bij betrokken.

Ouderen

Welbions zorgt voor goede huisvesting voor ouderen. Het woningaanbod voor ouderen in Hengelo en Borne is gevarieerd en voldoende beschikbaar.

- Als we meer woningen beschikbaar willen hebben voor ouderen, dan kunnen we meer woningen labelen voor ouderen.

Als gevolg van de dubbele vergrijzing en de transitie in de zorg wonen ouderen steeds langer zelfstandig thuis. Welbions, de gemeente en zorgpartijen zetten zich samen in om dit mogelijk te maken.

- Welbions biedt persoonlijke begeleiding door een Wooncoach voor ouderen die op zoek zijn naar een geschikte woning.
- Deelname aan het experiment 'stimulering doorstroming van senioren op de woningmarkt' van Platform 31. Wijkkracht, CarintReggeland en Welbions zetten zich actief in om doorstroming van senioren op de woningmarkt te stimuleren door intensieve samenwerking en het leveren van maatwerk. We maken gezamenlijk een plan van aanpak (Q1-2022). Onderdeel van het plan van aanpak zijn meerdere evaluatie momenten. Gemeente en Welbions onderzoeken op welke wijze de gemeente kan bijdragen aan het project (Q1-2022).

Wonen en Zorg

Het speelveld van wonen, zorg en welzijn is flink in beweging. Door verandering in wet- en regelgeving wonen inwoners met een zorgvraag langer thuis. Steeds minder zorg wordt er geboden binnen de muren van zorginstellingen. Gemeente heeft een rol in de preventie van dak- en thuisloosheid. Gemeente heeft het initiatief genomen om -in een eerste verkenning- samen met Welbions op zoek te

gaan naar de uitdagingen binnen wonen en zorg. Er wordt in gezamenlijkheid gekeken naar de instroom, doorstroom en uitstroom van kwetsbare doelgroepen.

Gemeente en Welbions maken afspraken over de in-, uit-, en doorstroming van de bijzondere doelgroepen voor de aankomende jaren (Q3-2022). Daarnaast onderzoeken gemeente en Welbions of er behoefte is aan inzet 'time out' woningen in Borne (gereed Q3-2022).

Kwaliteit en duurzaamheid van woningen

Duurzaam denken en doen

Welbions maakt meer en meer de omslag naar een groene organisatie. We denken bij alle keuzes na of en hoe we een bijdrage kunnen leveren aan duurzaamheid. In 2050 moeten alle woningen aardgasloos en CO₂ neutraal zijn. Dit begint bij het erkennen van de urgentie en noodzaak door onszelf en onze huurders. Naast interne bewustwording, spannen we ons in om huurders te laten zien dat je door duurzaam gedrag niet alleen je woonlasten kan verlagen, maar ook een steentje bijdraagt aan een leefbare woonomgeving, nu en in de toekomst. Gemeente is een samenwerkingspartner op het gebied van duurzaamheid bij het meedenken en het meedoen bij verduurzamingsvraagstukken.

Gemeente Borne en Welbions willen in 2022 en 2023 gezamenlijk inzetten op bewustwording bij bewoners door hiervoor concrete acties uit te zetten. Hiervoor wordt gezamenlijk een plan van aanpak gemaakt (gereed Q2-2022). Hierbij onderzoeken we of we de samenwerking tussen de energievoeder van Welbions en de wooncoaches van de gemeente kunnen optimaliseren.

Welbions verduurzaamt niet alleen de woningen en wijken, maar ook de bedrijfsvoering. Voorbeelden zijn het groene parkeerterrein en vanaf najaar 2021 elektrische bedrijfsauto's. Welbions' duurzaamheidsvisie 'Duurzaam denken en doen' is voor ons leidend. Vanuit het Nederlandse Klimaatakkoord worden woningcorporaties gezien als belangrijke startmotor om de energietransitie vlot te trekken. Voor Welbions is het hoofddoel de komende jaren het terugdringen van de CO₂ uitstoot en het gebruik van fossiele brandstoffen, hergebruik van materialen en het toepassen van circulaire materialen.

Sloop of levensduurverlenging

Bij oudere woningen waar flinke investeringen (ook op het gebied van duurzaamheid) nodig zijn onderzoeken we altijd of levensduurverlengende maatregelen in combinatie met duurzaamheidsmaatregelen óf sloop-nieuwbouw de juiste strategie is. Deze afweging wordt gemaakt op basis van verschillende factoren zoals gevarieerde en leefbare wijken, de vastgoedportefeuille (welk type woningen hebben we in de toekomst nodig in deze buurt) én de hoogte van de investering in relatie tot betaalbaarheid van de woningen.

Woonlastenneutraal

Uitgangspunt voor Welbions is dat maatregelen in het kader van de energietransitie gemiddeld gezien woonlastenneutraal plaatsvinden.

- Welbions gebruikt daar waar mogelijk de Vergoedingstabel voor duurzaamheidsmaatregelen die door de Woonbond en Aedes is ontwikkeld. Daar waar wenselijk of noodzakelijk wordt in het voordeel van de huurders afgeweken van deze Vergoedingstabel;
- Gemeente en Welbions hebben een positieve grondhouding tegenover woonlastenbenadering;
- Gemeente en Welbions zetten gezamenlijk in op bewustwording bij bewoners ten aanzien van duurzaamheid en wil hier in 2022 en 2023 acties op uitzetten. Hiervoor wordt een gezamenlijk plan van aanpak gemaakt (gereed Q2-2022).

Bestaand woningbezit

Bij het onderhoud aan en de verbetering van onze woningen wordt steeds gelet op betaalbaarheid, haalbaarheid en het wooncomfort.

- Bij levensduurverlenging (geschikt maken voor de komende 30 jaar) is de eerste stap om te streven naar energielabel A.
- Bij groot onderhoud gaat de woning naar minimaal energielabel B.
- Naast isolatie van de woning plaatsen we bijvoorbeeld zonnepanelen, LED verlichting, realiseren we gasloos koken en we bereiden de woning voor om over te gaan op (toekomstig) aardgas vrij.
- Individuele huurders kunnen bij Welbions zonnepanelen en dubbel glas aanvragen.

Nieuwbouw

Nieuwbouw bouwen we als Nul-op-de-Meter woning of binnen de wettelijke kaders van Bijna Energie Neutraal Gebouwen (BENG). De uitdaging hierin is om de grenzen op te zoeken met een balans tussen investering en duurzaam rendement. Het wonen in een nieuwbouwwoning is voor huurders een flinke stap. Een nieuwbouwwoning vraagt om ander woongedrag dan een oudere woning.

- Welbions wil bewoners meer ondersteunen en adviseren in het gebruik van de nieuwe woning.

Transitievisie warmte en wijkuitvoeringsplannen

Gemeente Borne heeft in 2021 een transitievisie warmte vastgesteld als onderdeel van de Energievisie Borne. Hierin is voor elke wijk een voorkeursalternatief voor aardgas beschreven. Op basis van de transitievisie warmte zet de gemeente Borne de aankomende jaren in op het uitwerken van de wijkuitvoeringsplannen waarin de definitieve keuze voor verduurzaming van de warmtevraag wordt gemaakt. Het uitwerken van de wijkuitvoeringsplannen door de gemeente wordt in overleg gedaan met Welbions en wijkbewoners.

Klimaatadaptatie

De gemeenten Hengelo en Borne, waterschap Vechtstromen en Welbions zoeken naar gezamenlijke overeenstemming en gezamenlijke ambities ten aanzien van klimaatadaptatie. Samen bekijken we welke acties nodig zijn op basis van de klimaatstresstest van het waterschap. Bijvoorbeeld de opvang of het vasthouden van water bij wateroverlast en het groener maken van delen van de stad die erg heet zijn.

Gemeente Borne en Welbions informeren elkaar en inventariseren toekomstige projecten (2023 – 2030) met als doel projecten beter op elkaar af te stemmen. Gezamenlijk kunnen we daar waar nu overlast wordt ervaren met betrekking tot de waterhuishouding en / of hittestress onderzoeken waar we (meer) kunnen samenwerken (onderzoek quick scan gereed Q3-2022).

Circulair bouwen

Welbions zet in op energetische maatregelen en duurzame materialen in zowel de bestaande bouw als in de nieuwbouw. In 2021 heeft Welbions een pilot gedaan met circulair bouwen: deze pilot wordt geëvalueerd waarbij onder meer wordt gekeken naar wooncomfort, bijdrage aan de duurzaamheid, het financiële aspect. Mede op basis van deze evaluatie wordt gekeken of en zo ja hoe dit kan worden gebruikt bij nieuwe bouwprojecten.

Leefbaarheid

Samen met partners

Welbions werkt samen met partners aan fijne en leefbare buurten en wijken in Hengelo en Borne. Fijne en leefbare buurten is een mix van soorten woningen en bewoners. Het is er schoon, heel en veilig. Afhankelijk van de vitaliteit kijken we samen met onze partners wat een buurt of huurder nodig heeft.

Leefbaarheid

De (sociale) druk op wijken en buurten neemt de laatste jaren steeds meer toe, door meer en complexe sociale (zorg)vraagstukken en overlast. Dit gaat (fors) verder dan onze basistaak schoon, heel en veilig. Welbions werkt samen met haar partners aan de leefbaarheid in de wijken.

Wat leefbaarheid in de wijken betreft, staat de beleving van de bewoners bij Welbions voorop: zij weten wat hun woonomgeving leefbaar maakt en welke acties nodig zijn. Wat een wooncomplex, straat, buurt of wijk leefbaar maakt, kan dus verschillen: dat is afhankelijk van de mensen die er wonen.

Welbions zet wijkcoaches en wijkbeheerders in die de samenwerking zoeken met bewoners en maatschappelijke partners in de wijk. Welbions werkt in wijkteams waarbij we korte lijnen hebben (zowel intern als extern) om de juiste dingen in wijken en buurten te doen. Ook stelt Welbions ontmoetingsplekken (ruimten) beschikbaar waar buurtbewoners elkaar kunnen ontmoeten.

Vanuit onze wijkvisies zoeken we actief de buurt en onze maatschappelijke partners op om gezamenlijk te kijken waar onze opgaven liggen voor de aankomende jaren.

Verder bouwen aan de goede samenwerking

De huidige samenwerking is goed, we hebben korte lijnen en weten elkaar goed te vinden bij zowel individuele- als collectieve vraagstukken. Het is essentieel deze goede samenwerking voort te zetten om met elkaar zo goed mogelijk te reageren op de toenemende individuele- en collectieve sociale vraagstukken. We merken met elkaar dat de sociale vraagstukken meer en complexer worden. We moeten van- en met elkaar weten welke sociale problematiek zich achter de voordeur afspeelt en welke sociale vraagstukken in de buurten actueel zijn. Voor 2022 en 2023 hebben we onderstaande speerpunten benoemd.

- (Nog) eerder herkennen van sociale signalen waarbij we (meer) gebruik maken van de preventieve werkwijze. We onderzoeken de mogelijkheden voor gezamenlijke inzet van preventieve voorlichting en gezamenlijk scholing (hierbij denken we onder andere aan verward gedrag en isolement). Onderzoek is Q2-2022 afgerond.
- We willen (buurt)netwerken activeren en experimenteren met de inzet van toezichthouders in de buurt. Hiervoor wordt een plan van aanpak gemaakt (Q3-2022 gereed).
- We onderzoeken de mogelijkheden / kansen om in een aantal buurten te gaan werken met de Veilige Buurten Aanpak (VBA). We willen hiermee de medeverantwoordelijkheid verhogen, verhogen van het vertrouwen in organisaties en verbeteren van het onveiligheidsgevoel (Q4-2022 gereed).

Stuurgroep Leefbaarheid en Veiligheid

Welbions maakt onderdeel uit van de stuurgroep Leefbaarheid en Veiligheid. Samen met de gemeente Borne en andere maatschappelijke partners wordt ingezet op het verbeteren van de leefbaarheid en veiligheid binnen de gemeente Borne. Er volgt een evaluatie (gereed Q2 2022).

Buurtbemiddeling

Welbions en de gemeente zijn gezamenlijk opdrachtgever van het project buurtbemiddeling. We hebben het project in 2021 wederom geëvalueerd en de ervaringen met de inzet van buurtbemiddeling zijn positief en de lokale aanpak werkt goed. Tijdens de evaluatie is geconstateerd dat het aantal aanvragen en de complexiteit toenemen. We blijven de ontwikkelingen continue volgen om goed te kunnen beoordelen of we moeten bijsturen. Evaluatie zal plaatsvinden in Q4-2022.

Convenant Schuldhulpverlening

Welbions, Budget Alert en de Stadsbank hebben gezamenlijk een convenant schuldhulpverlening ontwikkeld waarbij actief en preventief wordt gewerkt. We hebben de laatste jaren een sterke daling weten te realiseren. Wij blijven ons inzetten om waar mogelijk opdrachten naar de deurwaarder en ontruiming te voorkomen. Evaluatie zal plaatsvinden in Q4-2022.

Inzetten Woonplan

Een 'Woonplan' is een drie-partijen-contract waarin Welbions, huurder en zorgaanbieder met elkaar afspreken dat de huurder begeleid wordt door een zorgpartner. Uit meerdere evaluaties is gebleken dat het inzetten van een woonplan een (zichtbare) preventieve werking heeft. Inmiddels zijn er circa 140 woonplannen afgesloten. Deze werkwijze wordt in 2022 en 2023 gecontinueerd.

Ontmoeten en ontmoetingsplekken (maatschappelijk vastgoed)

Door vele veranderingen in het sociale domein (WMO/AWBZ, Jeugdzorg en scheiding tussen wonen en zorg) worden (kleinschalige) voorzieningen voor ontmoeten in buurten en wijken steeds belangrijker. We hebben enerzijds te maken met alleenstaanden die voorheen in een instelling woonden en nu zelfstandig moeten wonen met eventuele begeleiding en anderzijds ouderen die steeds langer in de huidige woningen blijven wonen. We zien bij deze beide doelgroepen dat dat leidt tot meer en complexere (individuele) sociale vraagstukken en dat er steeds meer sprake is van isolement en verwarring. Vanuit hier weten en zien we dat zowel georganiseerd als ongeorganiseerd ontmoeten essentieel is binnen deze doelgroepen. Dat vraagt om kleinschalige en bereikbare ontmoetingsplekken passend bij de doelgroep en de buurt. We (blijven) samen zoeken naar ontmoetingsconcepten die hierop aansluiten. We willen zoveel mogelijk voorliggend organiseren waarbij het uitgangspunt is dat het bereikbaar is voor onze bewoners.

We zoeken samen naar nieuwe concepten waar zorg en welzijn (elkaar laagdrempelig ontmoeten) worden gecombineerd. Welbions vindt het belangrijk dat het (toekomstig) aanbod van welzijn- en zorgdiensten ook dichtbij haar huurders wordt georganiseerd. We verwachten dat de gemeente faciliteert bij het levensvatbaar houden van de ontmoetingsruimten door bijvoorbeeld gelden / subsidies te verstrekken op plekken waar het ontmoeten noodzakelijk is. Wij gaan hierover actief in gesprek met Wijkkracht, zorgaanbieders en gemeente.

We evalueren de samenwerking met partijen die betrokken zijn bij de ontmoetingsruimte De Wanne in de Stroom Esch (Q4-2022).

Periodiek overleg Ookbions, gemeente en Welbions

Twee keer per jaar (mei 2022 / 2023 en oktober 2022 / 2023) vindt er overleg plaats tussen Ookbions, de gemeente Borne (ambtelijk) en Welbions. Tijdens dit overleg wordt de voortgang van de prestatieafspraken 2022 en 2023 besproken en geëvalueerd en waar nodig wordt bijgestuurd.

In het periodiek overleg wordt besloten welke punten worden toegevoegd aan de bestaande agenda voor het Ambtelijk Overleg (AO) (3 keer per jaar) en het Bestuurlijk Overleg (BO) (3 keer per jaar).

De afspraken voor het Periodiek overleg, AO en BO worden eind 2021 ingepland.

Hengelo, 13 december 2021

Harro Eppinga
Directeur/ bestuursvoorzitter Welbions

Eric Markvoort
Directeur/ bestuurder Welbions

Martin Velten
Wethouder gemeente Borne

André Aansorgh
Voorzitter Ookbions

BIJLAGE 1

