Prestatieafspraken

Gemeente Borne

2026-2029



welbions
Thuis in Borne en Hengelo

GEMEENTE BORNE

ookbions
huurdersbelangenvereniging

Inleiding

We staan met elkaar voor grote uitdagingen de aankomende jaren in Hengelo en Borne. We vinden dat iedereen recht heeft op een goede woning in een fijne en duurzame buurt. Er liggen complexe vraagstukken. We zien steeds meer dat dat geen vraagstukken zijn alleen voor de woningcorporatie, zorg- of welzijnsorganisatie of de gemeente. Om ze het hoofd te kunnen bieden hebben we elkaar hard nodig.

Er is krapte op de woningmarkt en we hebben een grote opgave voor het huisvesten van de urgentie- en aandachtsgroepen. De focus ligt op het waarborgen van betaalbare huren, het versnellen van de doorstroming en het vergroten van het aanbod voor de doelgroepen. We hebben te maken met vergrijzing en zien onder andere dat eenzaamheid en onbegrepen gedrag toeneemt als gevolg van het langer zelfstandig wonen. We zoeken samen naar woonzorgconcepten en wijkgerichte ondersteuning en voorzieningen die de zelfredzaamheid en sociale cohesie versterken. Vanuit duurzaamheid ligt de nadruk op het realiseren van energiezuinige woningen, klimaatadaptatie en het verminderen van de CO2.

Alle opgaven raken elkaar en vragen om intensieve samenwerking. Alleen door gezamenlijke keuzes en acties kunnen we zorgen voor voldoende, betaalbare en geschikte woningen, waarin bewoners zich thuis voelen, wijken leefbaar blijven en we invulling kunnen geven aan de energietransitie.

Bij het samenstellen van de prestatieafspraken 2026 – 2029 hebben we gezocht naar een goed evenwicht tussen de thema's. Daarbij hebben we gezamenlijk altijd de doelgroepen voor ogen: woningzoekenden, huurder en huurders van de toekomst. In deze prestatieafspraken hebben we gezamenlijk met huurdersvereniging Ookbions, gemeente Borne en Welbions nieuwe afspraken gemaakt voor 2026 – 2029.

Twee keer per jaar (mei en november) vindt er overleg plaats tussen Ookbions, gemeente Borne en Welbions waar de voortgang van de prestatieafspraken worden besproken, geëvalueerd en waar nodig bijgestuurd. We besluiten samen welke punten worden toegevoegd/ besproken op de bestaande agenda voor het Ambtelijk Overleg (3 keer per jaar) en het Bestuurlijk Overleg (3 keer per jaar).

Beschikbaarheid en betaalbaarheid

Woningcorporaties, gemeenten en huurdersorganisaties hebben de gezamenlijke verantwoordelijkheid om voldoende betaalbare huurwoningen beschikbaar te stellen voor diverse doelgroepen.

Het waarborgen van beschikbaarheid betekent niet alleen nieuwbouw en renovatie. Het gaat ook om het bevorderen van doorstroming en het gericht toewijzen van woningen aan specifieke doelgroepen zoals starters, ouderen en mensen met een urgente woonbehoefte. Daarnaast is betaalbaarheid een essentieel uitgangspunt. Dit omvat afspraken over huurprijzen, huurverhogingen en maatregelen om woonlasten beheersbaar te houden, bijvoorbeeld door verduurzaming en energiezuinige woningen. Hierbij sluiten we aan bij de Nationale Prestatieafspraken.

In onderstaande afspraken worden uitgangspunten, doelen en maatregelen benoemd om een evenwichtige en toekomstbestendige sociale huurmarkt te realiseren.

Beschikbaarheid van sociale huurwoningen

Uitgangspunten voor realisatie sociale huurwoningen zijn:

- Er zijn vastgestelde afspraken over sociale grondprijzen van gemeentegrond waarbij gemeente de grond bouw- en woonrijp oplevert.
- Woningen moeten passen binnen vastgestelde PMC's (combinatie huurprijsklasse, doelgroep/woningbezetting en type woning) van Welbions.
- (Aanvullende) normen/uitgangspunten van het beeld- en kwaliteitsplan, aanvullende eisen/uitgangspunten van onderdelen welststand, erfgoed en stedenbouwkundig moeten passen binnen de context van sociale woningbouw. Bovendien leiden ze niet tot substantieel extra meerkosten voor Welbions;
- Relevante subsidies voor versnelling woningbouw en/of huisvesten doelgroepen worden door de gemeente aangevraagd en doorgezet naar Welbions.
- Als gemeentelijke vastgoed/locaties beschikbaar komen, dan neemt de gemeente het voortouw te onderzoeken of op deze locatie behoefte is aan sociale huur en/of middenhuur en stemt hier vroegtijdig over af met Welbions.
- Begin 2026 bespreken we of het wenselijk is dat er een nieuw onderzoek 'beschikbaarheid en betaalbaarheid' plaatsvindt in WoON Twente verband. Hierin wordt ook de vraag naar middenhuur-woningen meegenomen.
- In Borne is er speciale aandacht voor het toevoegen van woningen in Zenderen en Hertme.

Beschikbaarheid van sociale huurwoningen

- Gemeente Borne rekent met een toevoeging van 200 woningen per jaar.
- 30% sociaal (conform landelijke norm) = 60 sociale huurwoningen per jaar.
- Marktpartijen voegen vooralsnog niet zelf sociale huurwoningen toe.
- Er blijven 60 sociale huurwoningen per jaar over
    - Welbions realiseert gemiddeld 48 sociale huurwoningen per jaar volgens de vastgestelde uitgangspunten. Concreet zijn dat 192 sociale huurwoningen voor de periode 2026 – 2029. De aantallen kunnen per jaar verschillen.
    - Het ambitieprogramma voor de periode 2026 – 2029 in Borne ligt hoger en gaat uit van het in totaal toevoegen van circa 250 sociale huurwoningen. Welbions is bereid om gezamenlijk met de gemeente deze opgave te realiseren, binnen de genoemde uitgangspunten.

Middeninkomens en beschikbaarheid van woningen in de middenhuur

- In 2026 en 2027 handhaaft Welbions de vrije beleidsruimte van 10%; deze vrijkomende sociale huurwoningen mogen worden toegewezen aan middeninkomens t/m € 66.126. In 2026 vindt een evaluatie plaats.
- De Europese Commissie onderzoekt hoe zij de bouw van middenhuur-woningen kan stimuleren, bijvoorbeeld door geborgd lenen voor dit segment toe te staan.
  Gemeenten Hengelo en Borne en Welbions onderzoeken of er andere instrumenten zijn die de bouw van woningen in dit segment kunnen stimuleren.

Woonruimteverdeling en doorstroming

- We monitoren twee keer per jaar de slaagkansen (en op termijn weer zoektijden) van verschillende doelgroepen. Ook monitoren we de kans van specifiek Bornse en Hengelose woningzoekenden op een woning. Waar mogelijk sturen we bij om slaagkansen te verbeteren en zijn transparant naar elkaar.
- Op dit moment hebben we binnen de wetgeving de mogelijkheid om urgente doelgroepen (waaronder statushouders) te bemiddelen naar een woning. De gemeenten Borne en Hengelo hebben het voornemen in 2026 een lokale urgentieverordening vast te stellen die overeenkomt met de nog te maken afspraken daarover in de regio.
- We onderzoeken de mogelijkheden voor andere woonvormen/contracten zoals woningdelen en Friends contracten (verhuur van één woning aan meerdere afzonderlijke alleenstaanden, met één gezamenlijk huurcontract).
- Gemeenten Borne en Hengelo en Welbions stimuleren gezamenlijk de doorstroming van de sociale voorraad naar middenhuur en/of naar een meer passende woning.

Betaalbaarheid

- Minimaal 75% van de woningvoorraad van Welbions heeft een huurprijs onder de aftoppingsgrenzen.
- Welbions gaat door met het gebruik van het instrument ’t Knelpunt. Hierbij kunnen individuele huurders die in financiële problemen komen als gevolg van persoonlijke omstandigheden tijdelijk een huurverlaging krijgen.
- 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 voert een gematigd huurbeleid en gebruikt voor een deel van de woningvoorraad het instrument ‘flexibel huren’. Hierbij wordt de huurprijs verlaagd voor doelgroepen met een laag inkomen zodat de slaagkans voor een woning wordt vergroot.

Wonen, Welzijn en Zorg

Vanuit de concept Wet Versterking regie volkshuisvesting, de Omgevingsvisie Samen Borne, de Woonvisie 2022+ en de Visie Sociaal Domein 2021 gaan we uit van zo lang mogelijk zelfstandig functioneren, meedoen aan de samenleving en een passende woning voor iedereen. Voor specifieke groepen (ouderen, aandachtsgroepen en urgentiegroepen) ligt de focus op een duurzame landing.

Bij deze groepen staat de match tussen de woning, de voorzieningen in de buurt en de ondersteuningsbehoefte voorop. Daarom staat, naast de aantallen woningen, het vinden van de juiste match centraal. In Borne streven we naar een duurzame, inclusieve en toegankelijke woningmarkt voor alle inwoners en doelgroepen. Om te zorgen voor passende woningen en een fijne leefomgeving is het nodig dat de woonopgave en het aanbod van zorg en welzijn goed op elkaar aansluiten. Samenwerking tussen de gemeente, Welbions en maatschappelijke en zorgpartners is daarbij van belang.

Bovenstaande vindt zijn weerslag in de afspraken die gemeente Borne en Welbions met elkaar maken. Uitgangspunten zijn:

- Het realiseren van een passend en betaalbaar woningaanbod
- Aansluiting bij (bestaande) sociale netwerken en voorzieningen in de wijk/buurt
- Inzetten op langer zelfstandig wonen
- Het (door)ontwikkelen van nieuwe- en bestaande woonconcepten

Inclusieve wijken en buurten

- Ouderen kunnen zo lang mogelijk in hun eigen woon- en leefomgeving blijven wonen mede door het toepassen van digitale en technologische aanpassingen.
- Stimuleren van voldoende kwalitatieve ontmoetingsruimten in wijken en buurten waar deze ontbreken of niet toereikend zijn.

Aandachtsgroepen en urgentiecategorieën

Uitgangspunten voor de huisvesting van deze groepen zijn:

- We gaan er vanuit maximaal 25% tot 30% van de (jaarlijkse) beschikbare sociale huurwoningen nodig te hebben voor het huisvesten van de urgentiegroepen (inclusief taakstelling statushouders). We monitoren tweemaal per jaar de voortgang.
- We huisvesten de urgentiegroepen evenwichtig over sociale voorraad.
- Naast een fijne woning zorgen we ervoor dat de juiste aansluiting wordt gevonden bij de sociale basis van welzijn, zorg en ondersteuning in wijken en buurten

Ouderen

We streven ernaar de doelgroep ouderen zoveel mogelijk in de eigen omgeving te laten wonen en hen te laten meedoen in de samenleving. Bij inwoners met een zwaardere ondersteunings- of zorgvraag wordt gekeken naar een zorggeschikte woning in de eigen omgeving (of zo dicht mogelijk bij). Om passende oplossingen te bieden willen we met elkaar aan meerdere ‘knoppen’ draaien:

1. We onderzoeken de mogelijkheden om (meer) woningen te labelen voor ouderen in de nabijheid van voorzieningen (gereed 2026);
2. We voegen gelijkvloerse woningen (nultreden) toe voor de doelgroep ouderen;
3. We onderzoeken met Wijkracht en zorgaanbieders de mogelijkheid om te gaan werken met woon(zorg)cirkels waarbij we willen inzetten op actieve doorstroming voor de doelgroep ouderen;
4. Tijdige bewustwording en het voeren van het gesprek over hoe inwoners ouder willen worden is belangrijker dan ooit. In de samenwerking met Welbions en Wijkracht wordt specifiek ingezet op het informeren en adviseren van ouderen.
5. In Twente is gestart met een bewustwordingscampagne ‘Praat vandaag over morgen’, de gemeente Borne sluit hierbij aan.
6. We onderzoeken of de realisatie van geclusterde woonvormen (12 tot 24 woningen) mogelijk is.

Leefbaarheid

In de samenwerking tussen de gemeente, Wijkracht, Welbions en andere lokale (maatschappelijke) partners is leefbaarheid een essentieel thema. Een veilige, prettige en inclusieve woonomgeving draagt bij aan het welzijn van inwoners en de sociale samenhang in wijken.

We sluiten aan bij de ambities uit de ontwerp Omgevingsvisie Samen Borne en het integraal veiligheidsplan Borne.

We leggen vast welke inspanningen we de komende jaren leveren om de leefbaarheid in onze wijken en buurten te verbeteren en te waarborgen, waarbij de dorpsvisie van Welbions en de buurtbarometer een belangrijke onderlegger vormen.

De afspraken richten zich onder andere op het verbeteren van de woon- en leefkwaliteit, het stimuleren van sociale cohesie, het voorkomen en bestrijden van overlast en verloedering en het bevorderen van een schone en veilige leefomgeving. Dit doen we bijvoorbeeld door middel van een integrale wijkaanpak, waarbij we samenwerken met bewoners, maatschappelijke organisaties, de politie en andere relevante partijen.

Integrale samenwerking op het gebied van leefbaarheid

Gezamenlijke inzet voor leefbare wijken, met focus op:

- Schoon, heel en veilig.
- Verbetering van de leefbaarheid.
- Signaleren van sociale problematiek en doorverwijzen waar nodig.
- Ondersteuning en faciliteiten voor initiatieven van huurders en bewoners.

Gezamenlijke de sociale opgaven benoemen en prioriteren

We benoemen en prioriteren – waar het mogelijk is – onze (sociale) opgaven in onze buurten om te komen tot een gezamenlijke aanpak voor 2026 en 2027. We hebben inzicht in de opgaven die spelen. Deze opgaven, waarin fysieke en sociale uitdagingen samenkomen, zijn beschreven in onze wijkvisies en vormen de basis voor onze aanpak.

- De dorpsvisie van Welbions wordt geactualiseerd en doorontwikkeld. Ook benoemen we gezamenlijk de (sociale) opgaven voor 2026 en 2027.
- Om een beter inzicht te krijgen in leefbaarheid wordt de buurtbarometer geïntegreerd in de dorpsvisie
- De uitkomsten van het onderzoek naar de sociale basis worden hierin in de dorpsvisie geïntegreerd.

Gezamenlijke inzet op ontmoeten

Om de sociale samenhang en leefbaarheid in wijken te versterken, investeren we in ontmoetingsruimtes waar bewoners elkaar kunnen treffen, activiteiten organiseren en ondersteuning vinden.

- We onderzoeken op welke wijze we het (toekomstige) aanbod van welzijn- en zorgdiensten dicht bij onze inwoners kunnen organiseren. Gemeente, Wijkracht en Welbions maken hiervoor gezamenlijk samenwerkingsafspraken.

Participatie stimuleren

Welbions en de gemeente ondersteunen bewonerscommissies, bewonersverenigingen en bewonersinitiatieven. Betrokken bewoners vormen immers een onmisbare schakel in het versterken van de leefbaarheid in de wijk. Zij kennen hun buurt als geen ander en kunnen vanuit die positie actief bijdragen aan het verbeteren van de woonomgeving en het vergroten van de betrokkenheid van medebewoners.

Wij benutten zoveel mogelijk kansen om hen nauwer te verbinden met maatschappelijke partners. Zo ontstaat een stevige basis voor gezamenlijke verantwoordelijkheid en duurzame buurtontwikkeling.

Gemeente organiseert samen met partners 3 x per jaar een buurtbabbel.

We monitoren/ evalueren jaarlijks de werking van het woonplan en buurtbemiddeling.

Duurzaamheid

We streven naar energiezuinige en toekomstbestendige woningen die bijdragen aan een duurzame leefomgeving en lagere woonlasten voor inwoners. Samenwerking met gemeenten, huurdersorganisaties en andere partners is hierbij essentieel. We zetten in op energiebesparing, gebruik van duurzame energiebronnen, terugdringen van CO_2-uitstoot en klimaatadaptieve maatregelen.

Algemeen

- Gezamenlijk (zowel gemeente als Welbions) herkennen en bespreken we kansen/subsidies. Er is regelmatig afstemming over lopende en geplande projecten, waaronder VVE's. (5 tot 10 jaren vooruitkijkend op renovatie en sloop-nieuwbouw).
- De uitvoering verduurzaming/duurzaamheid van Welbions conflicteert soms met de wensen/eisen van welstand. Het tijdig meenemen van elkaar en benoemen van elkaars belangen kan helpen tot een oplossing te komen.
- Gemeenten maken een integrale afweging en besluiten over een eisenpakket van parkeren, groen en water bij projecten, waarbij dit niet een eenzijdige stapeling is van eisen op de verschillende thema's.
- Partijen stemmen vroegtijdig (initiatie-/ verkenningsfase) af om bij versnipperd bezit zoveel mogelijk inwoners de mogelijkheid te geven om deel te nemen aan verduurzaming. Een belangrijk onderwerp hierin is; "Wie pakt welke rol om particuliere eigenaren te helpen met de verduurzaming in versnipperde complexen".
- Welbions neemt deel aan het onderzoek en aan benodigde sanering in de straten die door BAS (Bureau Asbest Sanering) worden opgepakt. Welbions vergoedt in geval van sanering de herinrichting van de tuinen.

1. **Energietransitie**

- Gemeenten herijken het warmteprogramma en prioritering van wijkvolgorde o.a. in overleg met, en afstemming op de renovatie-/projectplanning van Welbions.
    - Gezamenlijk zoeken we naar oplossingen en flexibiliteit binnen de problemen rondom netcongestie. Denk aan decentrale energievoorziening als toekomstbestendige oplossing voor aardgasvrij, om woningen en wijken minder afhankelijk van het overbelaste net te maken.
    - Bij ontwikkelingen die om extra energie infrastructuur voorzieningen vragen (zoals een transformator/ondergrondse afvalcontainers etc.) bekijken de partijen waar ze deze voorzieningen vroegtijdig in haar ruimtelijke planvorming een plek kunnen geven.
    - Welbions houdt zich aan de Nationale prestatieafspraken (Aedes/Woonbond/ VNG):
    - Eind 2028 heeft Welbions de woningen met energielabel E, F of G verduurzaamd.
    - Aardgasvrij maken van woningen: Gemeenten en Welbions werken samen per buurt/ gebied aan het aardgasvrij maken van woningen, zoeken daarbij naar kansen zoals collectieve warmtesystemen (vb. de verkenning naar een regionaal warmtenet), en stemmen met partners af om dit haalbaar en betaalbaar te maken voor iedereen.
    - Welbions isoleert woningen niet altijd conform de Isolatie Standaard, maar kiest voor een aanpak die past bij het bezit, hun basiskwaliteit en bij de techniek voor een aardgasvrij alternatief. Hierbij zet Welbions wel in op het energiebewust maken van haar huurders over energiegebruik.
- Partijen zetten zich in om energiearmoede terug te dringen en blijven hierover in gesprek.
- Huurders hebben de mogelijkheid om zonnepanelen aan te vragen bij Welbions

2. **Circulariteit**

- Welbions deelt haar visie en aanpak op Circulariteit, die aansluit bij nationaal programma circulaire economie (stoppen met primaire abiotische grondstoffen). De R-ladder wordt gebruikt om tot de juiste circulaire strategie te komen.
- Gemeente gebruikt het programmaplan Duurzaamheid als uitgangspunt voor Circulariteit.

- 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.

3. **Klimaatadaptatie & Biodiversiteit**

- Hittestress in woningen is steeds vaker een probleem. Welbions kijkt bij groot onderhoud of levensduurverlengende maatregelen naar de mogelijkheden om hittestress te voorkomen of te verminderen.
- Partijen spannen zich gezamenlijk in voor:
    - Afkoppelen van regenwater van het riool bij renovatie- en nieuwbouwprojecten.
    - Meer aandacht bij het verbeteren van de biodiversiteit in openbaar groen.
    - Stimuleren van bewoners om hun tuinen te vergroenen.
    - Welbions wordt actief betrokken bij het gemeentelijke beschermingsplan voor gebouw bewonende diersoorten (SMP).

Concrete wijk aanpakken/ projecten voor de komende jaren:

- Wensink Zuid (WUP, klimaat, riool, etc).
- Plan voor integraal beleid openbare ruimte is vastgesteld. Plan geeft een doorkijk naar de toekomst in welke tijdsperiode oudere wijken worden opgepakt.
- Borne inventariseert de slechte riolen in straten. Lijst onder de aandacht brengen bij Welbions om te beoordelen of er koppelkansen liggen.
- klimaatbestendige” oriëntatie van de openbare ruimte bij onder andere de Haven
- Welbions neemt deel aan het onderzoek en aan benodigde sanering in de straten die door BAS (Bureau Asbest Sanering) worden opgepakt. Welbions vergoedt in geval van sanering de herinrichting van de tuinen.
-

Borne, 17 december 2025

Welbions:	Harro Eppinga (directeur/bestuursvoorzitter)
Gemeente:	Arthur Lammers (wethouder)
Ookbions:	Jordy Kessing (Ookbions)