Bod 2024 – Borger Odoorn



Inleiding

Voor u ligt het bod van woningcorporatie Lefier voor het jaar 2024. Als een betrokken en maatschappelijk verantwoorde organisatie staan we voortdurend voor de uitdaging om te anticiperen op de veranderende behoeften en eisen van onze huurders en de samenleving als geheel. Het is onze missie om een betaalbaar (t)huis te bieden aan iedereen die ons nodig heeft, nu en in de toekomst. In lijn met onze missie, de nationale prestatieafspraken en de regionale woondeals, richten we ons bod voor 2024 op het aanpakken van de opgaven waar we als woningcorporatie voor staan. Onze prioriteiten voor het komende jaar zijn: leefbaarheid, beschikbaarheid, aanpak energie-armoede en verduurzaming.

Het bevorderen van de leefbaarheid in onze buurten en wijken is een essentieel onderdeel van onze visie.. We zien bovendien een steeds grotere vraag op gebied van leefbaarheid. Daarom werken we samen aan sterke wijken en buurten, waarin mensen elkaar kennen, betrokken zijn bij hun omgeving en samenwerken aan een prettige leefomgeving.

We blijven ons inzetten om nieuwe betaalbare huurwoningen te bouwen, rekening houdend met de behoefte aan verschillende woningtypen en -groottes. Bovendien verbeteren we de woningvoorraad. Daarbij ondervinden we hinder van de beperkingen in de markt: de beperkte beschikbaarheid van bouwmaterialen en mankracht.

Een andere belangrijke opgave waar we ons op richten is het versnellen van de verduurzaming van onze woningvoorraad. In 2028 willen we geen woningen met energielabels E, F en G meer in ons bezit hebben. De hoge inflatie en het besteedbaar inkomen zijn een punt van zorg.. Onze bewoners merken dat dagelijks in hun portemonnee. Daarom zetten we alles op alles om zo snel mogelijk onze woningvoorraad te verduurzamen, zodat de woonlasten binnen de perken blijven. Tevens zetten we in op mogelijkheden en middelen die huurders zelf kunnen benutten om hun energiekosten positief te beïnvloeden. Denk hierbij aan het installeren van energiedisplays en het uitdelen van kleine energiebesparende maatregelen. Ook zetten we een wooncoach in: een medewerker die bewoners kan adviseren over de mogelijkheden die er zijn om uitgaven te beperken en de inkomsten te vergroten.

We beseffen dat we deze uitdagingen niet alleen aan kunnen gaan. Samenwerking met onze huurders, netwerkpartners, de gemeente en andere belanghebbenden is van cruciaal belang. We gaan actief de dialoog en samenwerking aan om onze doelen te realiseren.

In een tijd waarin de uitdagingen groot zijn en de wereld om ons heen veranderlijk is, blijft één ding onveranderlijk. Namelijk dat wij onze huurder centraal zetten in alles wat we doen. We willen de juiste dingen goed doen. En dat doen we met lef en daadkracht.

Huurders moeten zich thuis voelen bij Lefier.

De oorlog in Oekraïne heeft afgelopen jaar geleid tot diverse ontwikkelingen die direct gevolgen hadden voor de volkshuisvesting. De enorme toestroom van vluchtelingen levert een extra druk op de woningmarkt op, die al onder spanning staat. Grote groepen huurders kregen te maken met onzekerheid en stijgende energiekosten. Tot op heden zien we dit nog niet terug in een toename van de huurachterstanden, maar daarentegen komen we helaas wel situaties tegen waarbij huurders uit angst voor een hoge energierekening hun woning niet of nauwelijks meer verwarmen. Dat heeft gevolgen voor de gezondheid van de bewoners en de technische staat van de woning.

Ook hebben we te maken gekregen met stijgende grondprijzen en het versnellen van de verduurzamingsopgave van woningen met een slecht energielabel. Tegelijkertijd stegen de bouwkosten en is er sprake van een krappe arbeidsmarkt. Dit alles heeft een enorme impact op onze opgaven en de snelheid van uitvoering daarvan.

Voldoende goede en gevarieerde woningen

Tabel 1: Portefeuillestrategie 2024-2032

Portefeuillestrategie	2024 - 2032
Aankoop bestaand bezit	**0**
Nieuwbouw	20
Sloop	-20
Verkoop	-33
Saldo voorraad ontwikkeling	-33
Voorraad in 2032, excl. intramuraal	1.107

Tabel 2: Ontwikkeling kernvoorraad *Zachte projecten*

Woongelegenheden (aantallen)	2024	2024- 2027
Stand per 1 januari	**1.140**	**1.136**
Nieuwbouw	0	15
Aankoop	0	0
Sloop	0	0
Verkoop	-3	-12
Saldo overige mutaties		
Stand per 31 december	**1.137**	**1.124**

In de tabellen 2 en 3 zijn de investeringen voor het jaar 2024 opgenomen. Ook hebben we een doorkijk gemaakt van de “zachte plannen” voor de periode 2024-2027. Dit zijn plannen die we momenteel verder uitwerken, maar waarover nog geen definitieve besluitvorming heeft plaatsgevonden.
Voor de langere termijn tekent zich een kleine afname van de woningvoorraad af, wanneer echter blijkt dat de behoefte aan sociale huurwoningen wijzigt zullen we onze strategie hierop aanpassen.

Nieuwbouw
Flex (ntb)
Achter MFA 15 NOM

Aankoop
Waar mogelijkheden zich voordoen in blokken waar slechts 1 woning verkocht is; niet begroot op aantallen

Sloop
Niet voorzien voor 2028

Verkoop
Woningen die aangemerkt zijn voor verkoop en leegkomen, worden verkocht. In tabel 1 hebben we voor het jaar 2024 een bandbreedte opgenomen van drie tot zes woningen op basis van het aantal dat we verwachten dat leeg zal komen te staan. Daarnaast hebben we ook afgesproken dat de woningen op het moment van verkoop minimaal energielabel C

hebben. Dus als een te verkopen woning verlaten wordt door de huurder en nog niet energielabel C heeft, dan wordt de woning eerst verduurzaamd alvorens de woning wordt verkocht.

Langer Zelfstandig Thuis voor ouderen
Om ervoor te zorgen dat ouderen in hun eigen woonomgeving op een goede manier zo lang mogelijk thuis kunnen blijven wonen (ook als zij hulpbehoevend worden), is het nodig dat zowel de woning als woonomgeving goed toegankelijk zijn. Lefier wil zowel projectmatig als op verzoek van huurders investeren in aanpassingen die bijdragen aan het langer zelfstandig thuis wonen. De afspraken hierover hebben we vastgelegd in het WMO-convenant dat we in 2023 hebben getekend.

Samen verduurzamen

Nieuwbouw is in alle gevallen gasloos en de grondgebonden nieuwbouwwoningen zijn Nul-op-de-Meter (NOM).

Tabel 3: Verduurzaming

Maatregelen (aantallen)	2024		*Zachte projecten* 2024- 2027
Energielabel A	63		349
Eenvoudige energiemaatregelen	23		87
NOM nieuwbouw			15
Totaal maatregelen	**86**		**451**

Daarnaast gaan we verder met aanbieden zonnepanelen, voeren we bij onderhoud kleine verduurzamingsmaatregelen uit (bv dubbel glas) en wordt in 2024-2027 bij 162 woningen het interieur aangepakt.

Grip op woonlasten

Lefier hecht veel waarde aan betaalbaar wonenNiet alleen Lefier, maar ook onze huurdersorganisaties en de gemeente vinden dit een belangrijk thema. Ook de gemeente heeft invloed op betaalbaar wonen, bijvoorbeeld door de gemeentelijke belastingen en heffingen. Dat is ook één van de redenen voor ons om nog beter en in gezamenlijkheid te kijken wat onze partners kunnen bijdragen als het gaat om betaalbaarheid. Lefier kan deze opgave de komende jaren immers niet alleen invullen. Wij gaan hier graag het gesprek over aan met onze huurdersorganisaties en de gemeente.

Naast ons huurbeleid en het voorkomen van huurschulden, zien wij verduurzaming van onze woningvoorraad als een belangrijke pijler binnen dit thema. De verduurzaming moet ertoe leiden dat een groot deel van onze huurders hun woonlasten zien dalen of gelijk blijven.

In dit hoofdstuk besteden we vooral aandacht aan ons huurbeleid en de financiële kwetsbaarheid met als één van de speerpunten het voorkomen van (problematische) huurschulden.

Huurbeleid
In 2020 hebben we gezamenlijk met onze huurdersorganisaties het huurbeleid geëvalueerd en een aantal wijzigingen in het beleid uitgewerkt. Begin 2021 is het aangepaste huurbeleid ook definitief vastgesteld. Speerpunt in het aangepaste huurbeleid is dat we sturen op voldoende variatie in de huurprijs van ons aanbod huurwoningen om voldoende woningen voor al onze doelgroepen te behouden op lange termijn. Dat doen we door de aanbodontwikkeling te vergelijken met de toekomstige vraag naar woningen. Daarnaast zijn de huren gebaseerd op een goede verhouding tussen prijs en kwaliteit. De basis voor de kwaliteit vormen de WWS-punten. Om voldoende woningen met een lagere huurprijs te behouden sturen we op deze voorraad, door (deels) op de kwaliteitskortingsgrens (goedkoop) af te toppen.

Tabel 4: Ontwikkeling betaalbaarheid zelfstandige woningen

Betaalbaarheid (in %)	2023	2031
Goedkoop	21%	19%
Betaalbaar laag	77%	50%
Betaalbaar hoog	2%	18%
Duur tot huurtoeslaggrens	1%	13%
Totaal	**100,0%**	**100,0%**

De ontwikkeling in tabel 4 laat de verdeling per huurprijsklasse zien. Het betreft uitsluitend de zelfstandige DAEB-woningen die onder het huurbeleid vallen. De ontwikkeling is deels het gevolg van de implementatie van het aangepaste huurbeleid dat we in 2021 ingevoerd hebben. Ook zijn onze verduurzamingsopgave en de sloop-/nieuwbouwprojecten in de komende jaren verwerkt in de tabel. Om het mogelijk te maken dat iedere huurder een woning krijgt die ‘passend’ is gebruiken we waar nodig de vrije ruimte om af te wijken van de passenheidstoets (max15%/jaar).

Jaarlijks mogen we de huursom, als gevolg van de jaarlijkse huurverhoging, aanpassen naar de gemiddelde CAO-loonstijging minus 0,5 procentpunt

Financiële kwetsbaarheid
Lefier vindt het belangrijk dat huurders naast het betalen van hun woonlasten voldoende middelen overhouden om van te leven. Een deel van onze huurders heeft moeite om rond te komen of heeft zelfs schulden. Door huurders op het juiste moment de helpende hand te bieden kunnen we wellicht voorkomen dat ze in verdere financiële problemen komen. Daarom zetten wij zoveel mogelijk in op preventie en hebben ons incassoproces aangescherpt, waarbij we vroegtijdig contact hebben met de huurder om een betalingsregeling te treffen en door te verwijzen naar budgettrainingen of de Voorzieningenwijzer. Wanneer een ontruiming op basis van huurachterstand niet te voorkomen is zorgen we er samen met onze partners voor dat mensen die dreigen op straat te komen, elders een dak boven hun hoofd krijgen.

Per 1 januari 2021 is de wet gemeentelijke schuldhulpverlening aangepast. Vanaf dit jaar is het mogelijk dat gemeenten en Lefier informatie uitwisselen over schulden. Het doel hiervan is om schulden in een vroeg stadium te signaleren en te verminderen. Lefier werkt hier actief aan mee. Het is immers in belang van onze huurders dat deze zo snel mogelijk worden geholpen als er schulden ontstaan. Sinds 2022 wordt er door gemeente, Stichting Sociale teams en Lefier

nauw samengewerkt om problematische huurschulden en ontruimingen te voorkomen. In 2023 maken we conform de afspraak in de jaarschijf 2023 afspraken hoe we dit verder te effectueren om dubbel werk te voorkomen en elkaar te versterken.

Voorkomen is beter dan genezen. Derhalve zetten we in op preventie en hebben daarvoor de volgende maatregelen.

- In Borger-Odoorn zetten we in gezamenlijkheid (gemeente en corporaties) de Voorzieningenwijzer in om huurders te helpen optimaal gebruik te maken van bestaande regelingen en voorzieningen.
- Huurders krijgen de mogelijkheid om gratis een cursus budgetbeheer te volgen bij Stichting Knip. Dit willen we ook in 2024 blijven aanbieden.
- We blijven investeren in betaalbare energielasten door middel van eenvoudige energiebesparende middelen en de inzet van wooncoaches.

Met deze maatregelen dragen we bij aan onze ambitie uit het ondernemingsplan om in 2025 de huurachterstanden met tenminste 30 procent te doen afnemen.

Huisuitzettingen
Helaas lukt het niet om iedere huurachterstand te voorkomen en soms is er geen andere mogelijkheid dan de huurovereenkomst te ontbinden en daarna de woning te ontruimen. Voor 2024 willen we het aantal ontruimingen op basis van huurachterstanden verder terugdringen door nog meer in te zetten op preventie en samenwerking met onze partners. Wanneer een ontruiming niet te voorkomen is en mensen op straat dreigen te belanden, spannen we ons samen met onze partners in om dakloosheid te voorkomen. Ons doel is om geen huisuitzettingen te doen op basis van (alleen) huurachterstand.

Samenwerken aan leefbare wijken en dorpen

Wat maakt een sterke buurt? We vroegen het onze huurders. Een buurt waar het rustig wonen is. Waar mensen niet al te veel overlast ervaren, zich veilig voelen. Waar het netjes is. Waar ruimte is en voldoende groen. Met voorzieningen in de buurt. Waar bewoners elkaar een beetje kennen en iets voor elkaar en de buurt over hebben. Waar medewerkers van Lefier én van andere maatschappelijke organisaties als een buurman nabij zijn en in actie komen als dat nodig is.

Wat zien we?
Het beeld dat onze huurders hebben van een fijne buurt is niet overal de realiteit. We zien de samenstelling van wijken en buurten veranderen. We zien steeds meer mensen voor wie prettig wonen en samenleven niet vanzelfsprekend is. Die amper het hoofd boven water kunnen houden; genoeg hebben aan zichzelf. De oorzaken zijn divers. Bijvoorbeeld doordat mensen met een (intensieve) zorgbehoefte steeds vaker buiten de muren van een instelling wonen en vanwege hun inkomen nogal eens op de sociale huur zijn aangewezen. Verder hebben de landelijke toewijzingsregels gezorgd voor een eenzijdigere samenstelling van buurten. In sommige straten en buurten leidt dit alles inmiddels tot een stapeling van problemen en tot overlast. Draagkracht en draaglast raken uit balans, waardoor ook de onderlinge tolerantie en het samenleven tussen mensen onder druk kunnen komen te staan.

Wat betekent dat?

In wijken en buurten komen opgaven concreet bij elkaar. Dat gaat dan ook veel nadrukkelijker het vertrekpunt worden voor ons doen en laten de komende jaren. We kiezen hierom voor een gebiedsgerichte benadering, waarbij we met bewoners en netwerkpartners op basis van een gezamenlijk beeld (samen) werken aan wijken en buurten, waar mensen zich prettig, veilig en thuis voelen. Dit betekent in de eerste plaats dat we gaan investeren in presentie; simpelweg aanwezig en zichtbaar zijn. Dichtbij en naast onze huurders staan. En grenzen stellen waar dat nodig is. Weten wat er speelt en die inzichten benutten om te doen wat een situatie vraagt. Niet alleen op sociaal gebied, maar ook als het gaat om onze investeringen in het vastgoed. We zijn precies in welk product we op welke plek toevoegen. Hoe we onze bestaande woningvoorraad inzetten, welke woningen we verkopen en hoe we toewijzen. Ook sloop en nieuwbouw passen we doelgericht toe. Met als inzet een gemengde buurt, zowel als het gaat om woningtype, huishoudsamenstelling, leeftijd en inkomen. En met oog voor het voorzieningenniveau (zoals buurt- en wijkvoorzieningen).
Daar hoort ook bij dat we zorgen dat onze complexen er netjes bij liggen. Dat we aandacht hebben voor een nette buurt; en mensen daarop aanspreken. Leefbaarheid is niet iets wat je oplost of regelt. Het is een kwestie van permanente aandacht en aanwezigheid.

Zoals gezegd kunnen we dit alles niet alleen. Een leefbare wijk start bij bewoners zelf. Dan helpt het als bewoners elkaar kennen. Aan deze ontmoeting en onderlinge verbinding kunnen wij ons steentje bijdragen, zeker als het gaat om mensen die net wat meer nodig hebben dan alleen een dak. Ook het (mee) mogelijk maken van ideeën en initiatieven van bewoners vinden we belangrijk. Dat soort initiatieven beschouwen we als smeerolie voor de samenleving.
Dat brengt ons op het belang van een goed functionerend praktijknetwerk, samen met onze maatschappelijke partners. We nemen het initiatief om samen met hen tot meer gezamenlijkheid en passend maatwerk te komen. En met elkaar te leren. Ons als het ware als één team te organiseren rondom de bewoner. In de wetenschap dat de zorg voor sterke wijken en dorpen onze gezamenlijke verantwoordelijkheid is.
Wat gaan we daarvoor doen?

- We nemen deel aan dorpsteams Nieuw-Buinen, waarin de gezamenlijke agenda wordt bepaald met de samenwerkingspartners en de bewoners uit het dorp
- We zijn vertegenwoordigd in de sociale teams en het OGGZ-netwerk, werken mee aan de wijkschouwen, zetten de voorzieningenwijzer en onze wooncoach in en maken gebruik van een energiecoach. Ook wijzen we onze huurders op Stichting Knip.
- We zijn dichtbij – als buurman - door aan te sluiten bij wat er gebeurt in de wijk. We zetten een mobiele ontmoetingsplek in (‘Pipowagen’) onder de noemer ‘Lefier komt naar u toe’.
- Hierbij bieden wij een luisterend oor en nemen de opmerkingen mee van wat de bewoners vertellen en graag willen. Wij agenderen dit binnen Lefier waardoor we beïnvloedbaar zijn van buitenaf.
- We maken jaarlijks met het team en in overleg met de huurdersorganisaties een uitvoeringsplan leefbaarheid. Dit gaat over de thema's woonmaatschappelijk werk, kleinschalige infrastructuur en schoon, heel en veilig.
- De huisvesting van bijzondere doelgroepen heeft onze aandacht en middels een aantal afspraken over uitstroom maatschappelijk opvang geven we hier vorm aan. We stellen woningen beschikbaar voor uitstroom maatschappelijke opvang, hebben afspraken gemaakt over de spreiding in de wijken, de begeleiding van de bewoners en de aantallen die uitstromen. We evalueren dit twee keer per jaar.
- We stimuleren ontmoeting tussen bewoners en faciliteren bewonersinitiatieven.

- Door samen met stakeholders in het wonen-welzijn- zorg-platform maatschappelijke vraagstukken te benaderen zal een effectieve samenwerking ten goede komen aan onze huurders.

Wederkerigheid

Dit is ons bod. Maar uiteraard werken we niet alleen aan het realiseren van de opgaven zoals geformuleerd in het meerjarenkader. We werken goed en prettig samen met de gemeente Borger-Odoorn Op een aantal specifieke punten kan het wat ons betreft een tandje hoger.

Wonen
Om goed invulling te kunnen geven aan o.a. de nationale/gemeentelijke prestatieafspraken verwachten we een gezamenlijke inspanning om de opgaven te kunnen realiseren.

Sociale infrastructuur
Wij zien dat een aantal uitdagingen op ons afkomt. Dat heeft enerzijds te maken met langer zelfstandig thuis wonen, ook van mensen die zich niet altijd helemaal zelfstandig kunnen redden en, uiteraard, de opgave in het kader van de verduurzaming.

We zien dat er steeds meer mensen in onze woningen wonen die zich niet helemaal zelfstandig kunnen redden. Voor een deel kunnen wij die mensen bijstaan door advies te geven over hun financiële huishouding en zaken die betrekking hebben op het wonen zelf. Zodra mensen zich niet zelfstandig kunnen redden, omdat er problemen zijn op andere gebieden, zoals ernstige verslavingen of psychische problemen, houdt de expertise van Lefier op en schakelen we deskundigen in op gebied van het probleem dat zich voordoet. We merken dat hulp inschakelen en doorverwijzen moeilijker is als het probleem waar de bewoner mee kampt ernstiger is. Wij verwachten van de gemeente dat ze dan actief meezoeken naar een passende oplossing. Ook gaan we ervan uit dat de gemeente zorgt voor voldoende adequate begeleiding bij het huisvesten van statushouders en diegenen die uitstromen uit een beschermde opvang.

Verduurzaming
De noodzaak van verduurzaming vraagt extra inzet van Lefier op gebied van verduurzaming. Hoe beter we in staat zijn om samen te werken aan de opgave, hoe sneller het gaat. Goed samenwerken aan de voorkant en snel zorgen voor de benodigde vergunningen helpt om onze voornemens ook daadwerkelijk te realiseren. Ook helpt het als de gemeente locaties beschikbaar stelt voor de nieuwbouwambitie.

Gezond binnenklimaat
Lefier heeft dit jaar veel vragen gehad over schimmelproblematiek. Schimmel ontstaat altijd door vocht in de woning. Vocht ontstaat naast een technische tekortkoming veelal door onvoldoende ventileren en niet of nauwelijks stoken. Door de hoge energieprijzen hebben veel huurders de verwarming omlaag gedraaid met schimmel tot gevolg. Wij vinden het belangrijk dat Lefier in alle gevallen waar een technisch gebrek aan schimmel ten grondslag ligt, dit zo spoedig mogelijk wordt hersteld. In alle andere gevallen vragen we ook van de gemeente om mensen goed te informeren over het behoud van een gezond binnenklimaat en daar samen met ons in op te trekken.

Voorbehoud
We brengen het bod onder voorbehoud uit. We werken aan de voorbereidingen voor de nieuwe begroting 2024 e.v. We hebben te maken met een aantal actuele ontwikkelingen die invloed hebben op onze begroting: de betaalbaarheidsmaatregelen uit de Nationale Prestatieafspraken, de rentestand en de oplopende bouwkosten. Op dit moment is het daarom nog niet zeker of we alle voorgenomen activiteiten uit de huidige begroting kunnen gaan uitvoeren. Mogelijk zijn we genoodzaakt tot aanpassing van de in dit bod genoemde activiteiten en aantallen. Onze prioriteit ligt bij het verduurzamen, goed onderhouden en veilig maken en houden van het huidige sociale bezit. In het najaar hebben we hier meer zicht op en maken we prestatieafspraken over onze bijdrage in 2024.

1. Garantstelling en achtervang
Gemeente staat via de achtervang garant voor de opgenomen investeringen/projecten en de herfinanciering(en) van de corporatie zonder dat er een één op één koppeling is met projecten.