Prestatieafspraken

2025 – 2029

Gemeente Borger Odoorn



Samen kleur geven aan wonen voor senioren

In de brochure ‘Prestatieafspraken 2025’ heeft u gelezen over de ambities van Woonzorg Nederland in het algemeen. We zien ketensamenwerking als een belangrijke voorwaarde om onze maatschappelijke doelen te kunnen verwezenlijken.
Daarom maken wij graag afspraken hoe we samen met u werken aan woongeluk voor senioren in uw gemeente.

De prestatieafspraken zijn tot stand gekomen in gesprek met;

Gemeente Borger Odoorn:
- Helen Uri, beleidsadviseur Wonen en Leefomgeving
- Peter de Jager, beleidsadviseur Wonen

Huurderscommissie Borgheere;
- Dieneke Schuurman, secretaris
- Jannie Kroezen, voorzitter
- Alie Haandrikman, penningmeester
- Willie Leber, algemeen lid

Woonzorg Nederland;
Marit Boersma, regiomanager Wonen

Onderwerpen

- Ruimte op de woningmarkt
- Leefbare en zorgzame complexen en buurten
- Nieuwe oplossingen wonen met intensieve zorg
- Duurzame leefomgeving
- Betaalbaar en toegankelijk woonaanbod

Ruimte op de woningmarkt

We gaan graag in gesprek over

- Onze aansluiting op de uitwerking van de regionale woondeal en woonzorgvisie.
- Eventuele leegstandsrisico's in uw gemeente en mogelijkheden om bestaand vastgoed te transformeren zodat het aansluit op de lokale behoefte.
- De mogelijkheid om vrije toewijzingsruimte te verruimen van 7,5% naar 15%.
- Het bevorderen van doorstroming om senioren passend te laten wonen en verhuisketens op gang te brengen voor andere woningzoekers.

De Woonvisie van de gemeente Borger- Odoorn: Vastgesteld in 2022. (geldend tot en met 2026) Daar staat in dat er 500 woningen worden toevoegt tot 2030. Nieuw-Buinen en Borger nemen het grootste deel van deze woningbouwopgave. Gronden van de gemeente zelf en externe gronden worden hiervoor ingevuld. In Borger is Daalkampen daar een voorbeeld van. De Koesteeg locatie (190): locatie in Borger-West, is ook een bouwlocatie die gefaseerd wordt opgepakt. Ook locatie Oude Esdalcollege (Borger) is een locatie wat eigen grond is van de gemeente. Daar wordt ook gekeken naar ontwikkeling.
Het is een mix van koop en huur (meer koop). Minimaal de helft betaalbare koopwoningen zijn hier de wens.
Senioren en starters zijn de groepen waar het meeste vraag naar is. Er zijn wat initiatieven voor starters en ouderen. De woningbouwinitiatieven zijn verspreid over de gemeente. In de veendorpen(zoals Valthermond) zijn kleine initiatieven.

Deze opgave is tevens vastgelegd in een regionale woondeal.

Belangrijk vindt de huurderscommissie dat bij nieuwbouw vooral niet alleen op senioren wordt ingezet. Dat Borger geen seniorendorp wordt.

Lefier en Woonservice doen veel in herstructurering. Verduurzaming van eigen woningbezit Doorstroming bevorderen is belangrijk. De provincie werkt ook aan een campagne om verhuisbewegingen naar passendere woningen op gang te krijgen voor diverse doelgroepen.

Afspraken;

- Vrije toewijzingsruimte voor Woonzorg Nederland verruimen we naar 15%.
- Partijen houden elkaar op de hoogte met betrekking tot de woondeal.

Leefbare en zorgzame complexen en buurten

We gaan graag in gesprek over

- De opgave van wonen en zorg voor senioren in uw gemeenten beschreven in een woonzorgvisie. Waaronder:
    - Hoe onze woonvormen bijdragen aan goed oud worden in uw gemeente.

- De gezamenlijke verantwoordelijkheid voor het creëren van zorgzame wijken en buurten (zorg nabij, voldoende voorzieningen, toegankelijk en gebruiksvriendelijk maken van de openbare ruimte en het vormen van gemeenschappen). Waaronder:
    - De rol van de gemeente in het verbinden van initiatiefnemers op het gebied van seniorenhuisvesting en het bouwen en onderhouden van lokale netwerken;
    - Inzet welzijnsorganisaties en vrijwilligers met en voor onze bewoners.

- De inzet van Wmo-bijdrage in onze gebouwen in relatie tot collectieve voorzieningen zoals scootmobielruimten en/of zorg specifieke aanpassingen in woningen voor, en toewijzing van deze woningen aan mensen met een lichamelijke beperking.
    - De afgifte van Wmo-beschikkingen voor scootmobielen.
    - De mogelijkheid tot inzetten van deel-scootmobielen in verband met de beperkte stallingsruimte en brandveiligheid

---

Er is een Woonzorgakkoord voor de BOCE-gemeenten (Borger-Odoorn, Coevorden en Emmen). Hierin staat wonen en zorg naar de toekomst toe en ook hoe de woonomgeving er voor staat.

De huurderscommissie geeft aan dat de stoepen rondom Borgheere wel toe zijn aan verbetering. Ook om deze rolstoel vriendelijker te maken.

Ontmoetingsplek t' Trefpunt is een mooie toevoeging voor wonen en zorg.
Hier is onder anderen; 1x per maand koffiedrinken, 1x per maand in de avond, sjoelen, feestjes en verjaardagen en bibliotheek.

WMO; Afspraken rondom uitgifte van scootmobiels. Deze afspraken lopen tussen de bewonersconsulent van Woonzorg Nederland en de WMO van de gemeente.
Woonzorg Nederland informeert huurders over verzoek voor Scootmobiel in Borgheere. Voorlichting over proces voor aanvraag scootmobiel WMO wordt gedeeld in de nieuwsbrief.

De Welzijnsorganisatie Andes stapt waar nodig in op situaties waar de bewonersconsulent of andere huurders signaleren dat er zaken niet goed gaan met een huurder.

Afspraken:
- Voor uitgifte van scootmobiels vanuit de WMO vindt eerst afstemming plaats vanuit de gemeente met de bewonersconsulent, over stallingsruimte. De WMO consulent overlegt hiervoor met de bewonersconsulent van de betreffende locatie.

Nieuwe oplossingen wonen met intensieve zorg

We gaan graag in gesprek over

- De (kwalitatieve en kwantitatieve) opgave in uw gemeenten en de uitwerking in de woonzorgvisie. We denken graag mee over (de uitvoering van) uw woonzorgvisie.

- Uw bijdrage tijdens voorlichting over brand-, inbraak-, sociale-, cyberveiligheid in onze complexen.

Woonzorg Nederland en gemeente Borger-Odoorn zijn samen aangesloten bij het Woonzorgakkoord dat binnen de BOCE-regio (Borger-Odoorn, Coevorden en Emmen) is afgesproken en zijn betrokken bij de verdere uitwerking van het woonzorgakkoord.

Duurzame leefomgeving

We gaan graag in gesprek over

Energietransitie

- De verduurzaming van woningen in uw gemeente.

- Uw TransitieVisie Warmte, wijkplannen en Warmtenet.
    - Wij sluiten in principe graag aan op warmtenetten, indien dit de door u beoogde oplossing is in uw TransitieVisie Warmte voor wijken waar onze complexen staan.
    - In onze keuze om aan te sluiten op een warmtenet is woonlastenneutraliteit voor onze bewoners leidend. Indien woonlasten niet stijgen, dan sluiten wij onze woningen op een natuurlijk moment aan op het warmtenet.
    - Voor het isoleren van onze woningen kan de mogelijkheid om aan te sluiten op een warmtenet bepalend zijn. Duidelijkheid over de komst en planning van warmtenetten is daarom erg belangrijk voor de plannen die wij maken voor onze gebouwen.
- Wij willen samen met u optrekken in het voorlichten van bewoners, alleen in samenwerking met u kunnen wij voldoende draagvlak voor de energietransitie realiseren. We verwachten van de gemeente inzet op energiezuinig gedrag en uitleg over de keuzes die zijn gemaakt in uw TransitieVisie Warmte.

Momenteel loopt er geen wijkuitvoeringsplan in Borger-centrum. Als deze in de toekomst komt, wordt Woonzorg hierbij betrokken.

De huurderscommissie vraagt zich af of de labeling van de woningen klopt. Woonzorg Nederland werkt met onafhankelijke partijen om de energielabels van woningen af te geven.
De labels kunnen worden opgevraagd energielabel.nl.
Woonzorg Nederland verduurzaamt haar bezit, beginnend bij de woongebouwen met de slechtste labels. Borgheere staat niet op de planning voor de komende 3 jaar voor verduurzaming.
De kou die wordt ervaren kan niet worden weggenomen en huurders kunnen dit tegengaan door goede raambekleding en goed stook/ventilatie gedrag.

Woonzorg Nederland bekijkt landelijk waar aanleg van een elektrische laadpaal wenselijk en haalbaar is. Mochten er geen algemene laadpalen in de omgeving zijn en het eigen parkeerterrein hier geschikt voor zijn.

De gemeente Borger-Odoorn werkt aan een visie met betrekking tot laadpalen (vaststelling q1 2025). Wij gaan daarna graag als gemeente in gesprek met Woonzorg als zij concreet ideeën hebben voor plaatsen van laadpalen.

Betaalbaar en toegankelijk woonaanbod

We gaan graag in gesprek over

- Initiatieven gericht op het voorkomen en verminderen van schuldenproblematiek.

Woonzorg Nederland heeft een bewonersconsulent die bij betalingsproblemen contact heeft met de betreffende huurder. Daarbij kijkt de bewonersconsulent ook verder dan alleen financiële zaken. Waar nodig wordt contact gelegd met het (sociale) team in de gemeente Borger-Odoorn.

Afspraken;
- Woonzorg Nederland en de gemeente Borger-Odoorn werken samen aan vroegsignalering (vroegtijdig signaal bij betalingsproblemen). Dit loopt via het sociale team van de gemeente. Deze samenwerking verloopt goed.

Ondertekening Prestatieafspraken

2025- 2029

Datum;

Huurderscommissie Borgheere

Voorzitter:

Gemeente Borger- Odoorn

Wethouder: H. Zwiep:

Woonzorg Nederland

Bestuurder: C. van Boven

Huidige voorraad Borger Odoorn

Borgheere; 27 vhe

De huidige voorraad naar kale huurprijs geeft het aantal woningen in aantallen én in percentage t.o.v. totaal weer voor Woonzorg Nederland in Borger Odoorn.
De tabel streefhuurprijs geeft weer hoe de woningvoorraad zich zal ontwikkelen bij nieuwe verhuringen.

Huidige voorraad

Aantal huurwoningen naar huidige kale huurprijs	< 454,47 = 0 454,47 -<650,43= 9 650,43-<697,07 = 0 697,07-<879,66 = 14 879,66-<1.100 = 4 >1.100 = 0	< 454,47 = 0% 452,20 -<650,43 = 33 % 650,43-<697,07 = 0 % 697,07-<879,66 = 52 % 879,66-<1.100 = 15 % >1.100 = 0%
Aantal huurwoningen naar streefhuurprijs	< 454,47 = 0 454,47-<650,43 = 2 650,43-<697,07 = 0 697,07-<879,66 = 21 879,66-<1.100 = 4 >1.100 = 0	< 454,47 = 0% 454,47 -<650,43 = 7 % 650,43-<697,07 = 0 % 697,07-<879,66 = 77 % 879,66-<1.100 = 16 % >1.100 = 0 %
Totaal (on)zelfstandige woningen	27	n.v.t.
Plaatsen verzorgings- of verpleeghuizen		n.v.t.
Verhuurde garages / parkeerplaatsen	11	
Eenheden bedrijfs- en maatschappelijk onroerend goed		n.v.t.