

# **WOONVISIE BORNE 2017-2027**

**goed wonen in het hart van Twente**

**Status: ontwerp**

Gemeente Borne  
Grondgebied/Ontwikkeling  
mei 2017

## **INHOUDSOPGAVE**

Inleiding	3
Ontwikkelingen en trends op de woningmarkt	4
Betaalbaarheid en beschikbaarheid	6
Wonen, zorg en welzijn	12
Leefbaarheid en kwaliteit	15
Kwalitatief afwegingskader	19
Begrippenlijst	21

## INLEIDING

Met de Woonvisie Borne 2017-2027 werpen we een blik in de toekomst van het wonen in Borne. Welke trends zien we en hoe gaan we daarmee om? Deze woonvisie biedt een basis voor de afwegingen die we in de komende jaren zullen maken, om ervoor te zorgen dat Borne ook de komende tien jaar voldoende passende woningen kan blijven bieden voor haar inwoners en tevens dé woongemeente van de Netwerkstad Twente blijft.

De voorliggende Woonvisie volgt de ambities van de toekomstvisie van de Bornse gemeenschap, vastgelegd in “Mijn Borne 2030, Dynamische Dorpen”. Deze visie is in nauwe samenspraak met alle geledingen uit de Bornse samenleving opgesteld en in 2013 door de gemeenteraad vastgesteld. Deze toekomstvisie houdt in dat Borne in 2030 een zelfstandige gemeente is binnen de netwerkstad Twente, waarbij goede afspraken zijn gemaakt met de buurgemeenten en met de partners van de netwerkstad. De Woonvisie Borne 2017-2027 werkt, op basis van de toekomstvisie Mijn Borne 2030, het thema wonen verder uit.

Deze woonvisie wijkt af van eerdere woonvisies, op het gebied van inhoud, proces en stijl. Inhoudelijk is de woningmarkt, de positie van corporaties en de relatie tussen de gemeente en haar inwoners de afgelopen jaren sterk veranderd. Daarom hebben we veel tijd besteed aan een intensieve gedachtewisseling met onze inwoners, de corporatie Welbions, de huurdersorganisatie Ookbions en andere betrokkenen. Gedurende het gehele proces is intensief samengewerkt met de gemeente Hengelo. Borne en Hengelo vormen samen één woningmarkt en er zijn veel overeenkomsten in zowel de koers als de opgaven.

Deze woonvisie vormt de basis voor een tweetal documenten waarmee we in het vervolg aan de slag gaan: het kwalitatief afwegingskader woningbouw en het programmeringsdocument.

Er ligt nu een woonvisie op hoofdlijnen, waarin zo compact mogelijk is geformuleerd waar we de komende tien jaar naartoe willen op het gebied van wonen. We kiezen er bewust voor om het beleid niet tot achter de komma te formuleren, omdat we per situatie ruimte willen bieden aan de creativiteit van onze inwoners en omdat we ruimte willen maken voor maatwerkoplossingen.

Elk hoofdstuk eindigt met een richtinggevende paragraaf die laat zien waar onze prioriteiten op dit gebied liggen. Omdat de toekomst zich niet laat voorspellen, worden deze acties om de twee jaar gemonitord en zo nodig geactualiseerd.

De woonvisie is opgebouwd aan de hand van een viertal thema's, te weten:

1. Betaalbaarheid en beschikbaarheid
2. Wonen, zorg en welzijn
3. Leefbaarheid en kwaliteit
4. Kwalitatief programmeren

Voor deze thema's maken we heldere keuzes met als doel te komen tot een toekomstbestendige woningvoorraad. Een opsomming en onderbouwing van de maatregelen die we daartoe nemen is in deze vier hoofdstukken te vinden.

## ONTWIKKELINGEN EN TRENDS OP DE WONINGMARKT

Voor de laatste twee jaar laten de woningmarktcijfers voor de gemeente Borne duidelijke tekenen van herstel zien. We zien een opwaartse lijn in de koopprijzen, woningen worden sneller verkocht en meer mensen durven de stap te zetten om te starten of door te stromen naar een koopwoning. Het percentage koopwoningen van de totale Bornse woningvoorraad bedraagt momenteel 67%.

### ***De woningmarkt: groei én kwaliteit***

Uit het Rigo-rapport "Betaalbaarheid en Beschikbaarheid in Hengelo en Borne"(2015) blijkt dat het aantal huishoudens in de gemeente Borne langzaam maar gestaag blijft doorgroeien.

De Bornsche Maten is bij uitstek de plek om aan deze vraag te voldoen. Zo maakt Borne haar rol als dé woongemeente binnen de netwerkstad waar. Daarnaast richt Borne zich op het toekomstbestendig maken van de bestaande woningvoorraad en op het maken van kwalitatief de juiste keuzes voor het toevoegen van nieuwbouw.

De Bornsche Maten is de laatste grote uitleglocatie voor woningbouw in de gemeente Borne. Naast het realiseren van de Bornsche Maten, is het woningbouwbeleid in de gemeente Borne tevens gericht op kleinschalige ingrepen in de bestaande (sociale) woningvoorraad. Daarbij gaat het om een combinatie van ingrepen, te weten: renovatie/levensduurverlenging, sloop/nieuwbouw en verkoop. Dat vraagt om flexibiliteit in het beleid.

### ***De sociale huurvoorraad: van krimp naar stabiliteit en flexibiliteit***

De omvang van de sociale woningvoorraad is op dit moment voldoende, maar er is geen sprake van overaanbod. Het aandeel huurwoningen van de corporatie in de totale Bornse woningvoorraad bedraagt 25% (particuliere huur 8%). De huidige zoektijd voor een sociale huurwoning ligt gemiddeld op 1 tot 1,5 jaar, bij een specifieke woonwens is de zoektijd circa 2,5 jaar. Deze zoektijd vinden we niet onacceptabel.

Hoewel de behoefte aan sociale huurwoningen op de lange termijn zal afnemen, wordt er voor de korte termijn, voor de periode tot circa 2025, een tijdelijke piek verwacht (RIGO; 2015). Op basis van de in dit rapport onderzochte toekomstscenario's neemt de omvang van de doelgroep van beleid in Borne beperkt toe, met name als gevolg van de vergrijzing. Deze ouderen wonen voor een belangrijk deel in grondgebonden koopwoningen en blijven daar veelal ook in wonen. Daardoor neemt de behoefte aan woningen in dit segment toe. Daarnaast zal het aandeel jongerenhuishoudens (tot 25 jaar) tot 2025 nog licht groeien, maar daarna afnemen. Ook neemt de behoefte aan woningen in de kernvoorraad toe, waarbij het met name gaat om betaalbare huurappartementen. De toename van de woningbehoefte in de kernvoorraad wordt in Borne becijferd op circa 230 woningen voor de periode tot 2025. Dit kan nog minder worden door een stagnerende doorstroming als gevolg van een te grote sprong in de huurlasten bij verhuizing of door afname van het goedkope scheefwonen als gevolg van de 'selectie aan de voordeur' en de inkomensafhankelijke huurverhoging. Daarmee zal de behoefte aan woningen zich in dit segment in Borne stabiliseren, waardoor het volstaat het aantal woningen in de kernvoorraad in stand te houden.

Daarvoor zijn verschillende factoren aan te wijzen. Zo is de sociale voorraad de afgelopen periode gekrompen en is de sociale doelgroep van beleid gegroeid. Er begeven zich met de statushouders nieuwe groepen op de markt, mensen die zorg nodig hebben blijven veelal langer zelfstandig wonen en er is sprake van een kloof tussen de sociale woningvoorraad en de vrije sector; door een gebrek aan dynamiek en doorstroming op de markt wordt 22% (RIGO; 2015) van de sociale woningvoorraad bewoond door mensen die door de Rijksoverheid worden aangemerkt als 'scheefwoners' (mensen met een te hoog inkomen voor het huis waarin ze wonen). Door middel van een inkomensafhankelijke huurverhoging wordt het scheefwonen ontmoedigd. Het volledig tegengaan van scheefwonen vinden wij echter niet wenselijk omdat deze groep bijdraagt aan de diversiteit en daarmee aan de leefbaarheid in de wijken. In de prestatieafspraken die we met Welbions op basis van de voorliggende woonvisie maken zullen we, wijkgericht, de juiste balans proberen te bewerkstelligen.

De toenemende behoefte aan sociale huurwoningen doet zich voor in een periode dat het werkveld en de mogelijkheden van corporaties worden ingeperkt door veranderende wet- en regelgeving. Zo zorgt de verhuurderheffing ervoor dat corporaties minder kunnen investeren dan voorheen en dat huurders te kampen krijgen met hogere woonlasten als gevolg van stijgende huurprijzen.

### ***Langer zelfstandig wonen***

Maatschappelijke trends en beleidswijzigingen in het sociale domein zorgen voor een afbouw van het intramurale zorgaanbod en verdergaande extramuralisering. Mensen blijven langer zelfstandig wonen. Een deel van de ouderen met zwaardere beperkingen zal behoefte hebben aan een specifieke beschermde woonvorm. De aanpasbehoefte van de woningvoorraad zal door de vergrijzing toenemen. Ook bij andere doelgroepen met een lichte zorgvraag, zoals mensen met een (verstandelijke) beperking of stoornis en mindervaliden, ligt de focus op extramuralisering. Deze doelgroepen blijven langer zelfstandig wonen. Dit brengt nieuwe vormen van samenwonen en samenleven met zich mee. En vooral omdat Borne vanaf 2020 zelf verantwoordelijk is voor de indicering, kan dit effect hebben op het aantal benodigde woningen.

De behoefte aan beschermde woonvormen neemt toe en wordt in Borne in 2020 geraamd op 20, met name voor ouderen. Deze behoefte kan, met wat aanpassingen, mogelijk in de bestaande voorraad worden opgevangen. Een belangrijk deel van de ouderen zal en wil in de toekomst in gewone woningen blijven wonen.

### ***Verduurzaming in de bestaande woningvoorraad***

Er ligt een opgave om de woningvoorraad verder te verduurzamen. De provincie, de Twentse gemeenten en de corporaties hebben de gezamenlijke ambitie onderschreven om eind 2020 40% van de woningen in de sociale sector en 45% van de bestaande koopwoningvoorraad minimaal naar energielabel B te brengen (Bestuursovereenkomst Woonafspraken Twente; 2016). De woningcorporatie heeft de energielabels van een groot deel van haar voorraad in Borne de afgelopen jaren aanzienlijk verbeterd. Ook in het particuliere woningbezit zijn de energielabels verbeterd, vooral door toepassing van energiebesparende maatregelen. De duurzaamheidslening van de provincie heeft hierin stimulerend gewerkt.

### ***Nieuwe vormen van bewonersbetrokkenheid***

Inwoners organiseren zich anders en sneller dan voorheen. Technologie stelt mensen in staat zich gemakkelijker met elkaar te verbinden. Dat schept nieuwe mogelijkheden. Daarbij valt te denken aan 24-uur zorg op afstand leveren met inzet van domotica en robotica. Nieuwe verbindingen betekenen nieuwe betrokkenheid. Dat vergt voor de gemeente een nieuwe manier van organiseren rondom wijkinitiatieven en bewonersbetrokkenheid.

## **BETAALBAARHEID EN BESCHIKBAARHEID**

### ***Onze ambitie***

De betaalbaarheid en beschikbaarheid van het wonen staat voor een aantal doelgroepen onder druk. Daarvoor zijn diverse redenen. Zo is er sprake van gestegen huurprijzen, is de toegang tot de sociale sector voor met name de (lagere) middeninkomens beperkt en is er sprake van een afbouw van het intramuraal aanbod en een verdergaande extramuralisering (RIGO; 2015).

Vanuit een integrale aanpak dient te worden voorkomen dat inwoners in de knel komen. De Woonvisie draagt daartoe bij doordat deze zich richt op maatregelen om de betaalbaarheid en de beschikbaarheid van het wonen te bevorderen. Ook het armoedebeleid maakt deel uit van de integrale aanpak. We willen toe naar voldoende woningen en passend wonen voor iedereen met focus op de sociale doelgroep en de (lage) middeninkomens.

### ***Trends & Ontwikkelingen***

#### **Beïnvloeding van woonlasten**

De betaalbaarheid van woonlasten wordt niet alleen beïnvloed door de huur of hypotheek, maar ook door de kosten van bijvoorbeeld energie en zorg. Investerings in energiebesparende maatregelen hebben weliswaar een positieve invloed op de woonlasten, maar het zijn investeringen die pas later terugverdiend worden. Dit staat voor de sociale sector op gespannen voet met de beleidsregels voor passend toewijzen volgens de Woningwet. Bij verhuur aan een huurder met huurtoeslag moet de huurprijs worden verlaagd, waardoor de investering niet wordt terugverdiend.

Voor de koopsector staan de extra investeringen op gespannen voet met de strengere hypotheekregels, waardoor de investeringen veelal niet kunnen worden meegefinancierd. Een integrale visie op betaalbare woonlasten is daarom belangrijk, maar het ontbreekt aan rijksinstrumenten om hier lokaal actief op te kunnen sturen. Zolang het hieraan ontbreekt willen we met de corporatie op lokaal niveau prestatieafspraken maken over de beschikbaarheid van woningen binnen de aftoppingsgrenzen van de Huurtoeslagwet.

#### **Ontwikkeling beschikbaarheid in de sociale huurvoorraad**

Beschikbaarheid gaat met name om het aantal woningen dat beschikbaar is voor de doelgroep. Op dit moment is de omvang van de sociale huurwoningvoorraad voldoende (RIGO 2015), maar er is zeker geen sprake van overaanbod. Dat er spanning optreedt zien we aan het ontbreken van leegstand en een oplopende zoektijd in het segment huurwoningen met een huurprijs onder de aftoppingsgrenzen. Een oplopende zoektijd vinden we in beginsel niet acceptabel.

Uit het rapport "Betaalbaarheid en beschikbaarheid in Hengelo en Borne" (2015) van onderzoeksbureau Rigo blijkt dat met name in het betaalbare sociale huursegment (huurprijs tot de aftoppingsgrenzen € 592,55 en € 635,05) de komende 10 jaar een theoretisch tekort zal ontstaan. Dit is naar verwachting een tijdelijk tekort (tot circa 2025) en bedraagt voor Borne ongeveer 230 woningen. Hierbij gaat het vooral om een toenemende behoefte aan (betaalbare) huurappartementen voor ouderen die behoren tot de doelgroep van beleid. In 2025 tot 2030 neemt de behoefte aan sociale huurwoningen nauwelijks toe, gevolgd door een afname in 2030 tot 2040.

#### **Doelgroepen**

Door de inkomensstoets en de passendheidsstoets die de corporatie bij de toewijzing van sociale huurwoningen moet uitvoeren, is de betaalbaarheid van huurwoningen voor de primaire doelgroep, de doelgroep met recht op huurtoeslag, beter geborgd.

Specifieke aandacht vragen de huishoudens die niet in aanmerking komen voor huurtoeslag maar wel een inkomen hebben waarmee zij toegelaten worden tot de sociale huursector (de zogenaamde secundaire doelgroep met een inkomen tussen de € 36.165,- en €40.329,-). Deze doelgroep kan door

het passend toewijzen niet langer reageren op huurwoningen in het goedkope en betaalbare huursegment en is aangewezen op de duurdere sociale huurwoningen. Hierdoor kan de betaalbaarheid voor deze doelgroep onder druk komen te staan.

Daarnaast is er aandacht voor de doelgroep met een te hoog inkomen voor de sociale huursector, de zogenaamde middeninkomens. Het is een diverse doelgroep: denk aan senioren met vermogen (overwaarde uit de woning), jongeren met een flexcontract, doorstarters die na een scheiding weer een wooncarrière willen opbouwen. Van hen wordt verwacht dat zij een passende woning buiten de sociale huursector vinden, bijvoorbeeld in de middeldure huur (huur € 600 – 800). In Borne gaat het om een beperkte groep. Hier woont nu nog 21% van de middeninkomens in een sociale huurwoning. Voor deze groep wordt de toegang tot de sociale huursector sinds kort beleidsmatig beperkt. De exacte uitwerking van deze maatregel is op dit moment nog onbekend en wat dit betekent voor de extra behoefte aan vrije sector huurwoningen moet zich nog uitwijzen.

Het aandeel jonge huishoudens tot 25 jaar is in Borne relatief gering (RIGO; 2015). Met slechts 2% ligt dat flink onder Twente (5%) en de netwerkstad (7%). Ook het aantal 1-persoonshuishoudens ligt in de gemeente Borne flink lager en komt voornamelijk voor rekening van de senioren (65+). Uit de huishoudensprognose Primos-2013 blijkt dat de groei van het aantal één- en tweepersoonshuishoudens in Borne voornamelijk voor rekening van de 65-plussers komt. Het aandeel jongerenhuishoudens (tot 25 jaar) zal tot 2025 nog licht groeien, maar daarna afnemen.

Met betrekking tot de doelgroep jonge starters zijn er in Borne, met name in de koopsector, betaalbare woningen beschikbaar. Volgens Funda ligt het aantal te koop staande woningen in de prijsklasse tussen 0 en 175.000 Euro steeds zo rond de 25. Volgens de cijfers van Welbions zijn er momenteel ook in de huursector voldoende betaalbare woningen voor jongeren (< 23 jaar) beschikbaar. Weliswaar gaat het hierbij om totaalcijfers voor de gemeenten Hengelo en Borne, maar dit sluit aan bij de eerder door Woonbeheer Borne becijferde behoefte voor deze specifieke doelgroep. Maar de slaagkans staat op dit moment wel enigszins onder druk.

Een deel van deze doelgroep begeeft zich niet op de Bornse woningmarkt, omdat zij als gevolg van studie en/of een grotere stedelijke dynamiek, vooral in de Twentse steden op zoek gaan naar een woning. Voldoende aanbod in de omliggende steden biedt hier uitkomst, vooral ook omdat zij na een aantal jaren vaak weer met een gezin terug verhuizen naar Borne. Daarnaast bestaat er echter ook een groep jongeren die zich wel in Borne wil (blijven) vestigen en die wij wel willen faciliteren.

Voor de doelgroep woonwagendwoningbewoners wordt momenteel in Borne een zogenaamd passief 0-optiebeleid gevoerd. Op basis daarvan worden vrijkomende woonwagendwoningstandplaatsen niet opnieuw verhuurd. Het beleid, zoals dit nu gevoerd wordt, is echter niet in overeenstemming met de richtlijnen van het College van de Rechten van de Mens en geeft aanleiding tot actualisering.

### ***Opgaven & Richtingen***

#### **Sociale woningvoorraad in omvang gelijk houden met aandacht voor het goedkope deel**

Bij het maken van prestatieafspraken met Welbions zetten we in op het minimaal gelijk houden van de omvang van de sociale woningvoorraad voor de komende tien jaar. Het gaat om een totale voorraad van ruim 2.250 sociale huurwoningen, maar specifiek ook om de woningen in het goedkoopste huursegment (huurprijs tot de eerste aftoppingsgrens). Dit betekent dat Welbions de noodzakelijke verkopen en nieuwbouw goed in balans moet houden of brengen in de komende jaren.

#### **Het accepteren van een lagere kwaliteit van de woning als dit een lagere huurprijs betekent**

Energiekosten zijn deels beïnvloedbaar. Er zijn mensen die de verwarming om die reden een graadje lager instellen. Voor de laagste inkomensgroep accepteren we daarom een lagere kwaliteit van de woning (minder energiezuinig) als dit een lagere huurprijs betekent. Dat betekent ook dat Welbions investeringen op bijvoorbeeld kwaliteit in een deel van het goedkope segment moet versoberen of uitstellen.

### **In beginsel geen oplopende zoektijden**

De huidige zoektijden in Borne schommelen tussen de 1,5 en 2,5 jaar, afhankelijk van het woningtype. Het oplopen van zoektijden vinden we in beginsel niet acceptabel. Welbions heeft besloten de woonruimteverdeling Hengelo en Borne samen te voegen. We verwachten dat dit op termijn een gunstige invloed heeft op de beschikbaarheid en betaalbaarheid van sociale huurwoningen in onze gezamenlijke woningmarkt. De zoektijd naar een passende woning zou daarmee in principe verbeterd kunnen worden. Jaarlijks worden door Welbions de slaagkansen, zoektijden en inschrijftijd gemonitord en geanalyseerd en worden de resultaten daarvan besproken met de gemeente en Ookbions.

### **Een focus op maatwerk waarbij iedereen zijn verantwoordelijkheid pakt**

De betaalbaarheid is voor de primaire doelgroep, gezien de huidige huurniveaus en gezien de invoering van het passend toewijzen en het Huurakkoord (met een huurstijging van maximaal 1% boven inflatie), op dit moment voldoende gewaarborgd.

Jaarlijks monitoren en analyseren we eveneens de effecten van passend toewijzen op de betaalbaarheid voor met name de laagste inkomensgroep en voor de doelgroep met een inkomen net boven de huurtoeslaggrens. De resultaten daarvan worden besproken in een gezamenlijk bestuurlijk overleg tussen de gemeente, Ookbions en Welbions.

Het invoeren van een twee huren systematiek kan een bijdrage leveren aan het betaalbaar houden van woningen. Voor mensen met een laag inkomen geldt een lage huur, voor mensen met een midden inkomen en hoger geldt een meer marktconforme huur.

Individuele betaalbaarheidsproblemen doen zich vooral voor bij gezinnen en 1-persoonshuishoudens onder de 65 jaar. De oorzaak is de combinatie huur en andere (stijgende) vaste lasten. We zullen daarbij zo veel mogelijk vanuit een integraal perspectief maatwerkoplossingen proberen te bieden als blijkt dat bijvoorbeeld ondanks huurtoeslag mensen de woonlasten niet kunnen betalen.

Hierbij neemt iedere betrokken partij zijn eigen verantwoordelijkheid. Als een huurder tijdelijk geen huur kan betalen is dat vooral een risico van de verhuurder. Als de huurder daardoor in zware financiële problemen komt, kunnen we als gemeente – eventueel met schuldhulpverlening – een oplossing zoeken. Wij zetten in op specifieke voorlichting en preventie. Deze taak is afgestemd met Welbions en weggezet bij Wijkkracht en Budget Alert.

### **Rol Welbions bij huisvesting lagere en middeninkomens: scheiding daeb en niet-daeb**

Er is momenteel sprake van een licht oplopend tekort in het middeldure huursegment. We willen marktpartijen uitnodigen om deze opgave op te pakken en in dit segment woningen toe te voegen. Bij onvoldoende aanbod vanuit de markt, zullen we gezamenlijk met Welbions bepalen of hier voor de corporatie een aanvullende verantwoordelijkheid kan worden gelegd.

Op grond van de Woningwet 2015 zijn woningcorporaties verplicht hun activiteiten te scheiden in DAEB (Diensten van Algemeen Economisch Belang; de sociale woningvoorraad) en niet-DAEB. De reden daarvan is dat alleen nog voor de DAEB-activiteiten, als kerntaak van de corporaties, staatssteun mogelijk is. Voor de niet-DAEB activiteiten geldt een gelijk speelveld met de marktpartijen, waardoor staatssteun niet mogelijk is.

Aan de rol van de corporatie in het huisvesten van de (lage) middeninkomens kan tegemoet worden gekomen door in de toekomst de mogelijkheid open te houden een aantal DAEB-woningen met voldoende kwaliteit (tegen leegwaarde) te verkopen aan de niet DAEB-tak.

Welbions ziet voor zichzelf een beperkte rol weggelegd voor de niet-DAEB doelgroep; de focus ligt bij de DAEB doelgroep. De betaalbaarheid en beschikbaarheid van de voorraad van Welbions voor verschillende doelgroepen, waaronder de (lagere)middeninkomens, wordt periodiek (3-jaarlijks)



onderzocht en geëvalueerd. Wij vinden het belangrijk, in het kader van doorstroming en de positie van mensen met een middeninkomen, dat Welbions hierin deze rol blijft vervullen. In de prestatieafspraken komt dit nadrukkelijk terug.

### **Aanpak voor (tijdelijk) extra goedkope en betaalbare huur/ koopwoningen op korte termijn**

Onder andere vanwege de toenemende vraag naar huurappartementen door ouderen en de instroom van o.a. statushouders en woonurgente, is er tijdelijk een grotere vraag naar goedkope huurwoningen (RIGO 2015). Daarin willen wij voorzien. Om dit te bereiken werken we langs twee sporen. We onderzoeken de mogelijkheden van transformatie van bestaand vastgoed of toevoeging van tijdelijke woonruimte (prefab woningen), al dan niet in combinatie met kamergewijze verhuur. Hiervoor zullen we zo nodig locaties benoemen. Tijdelijke huurcontracten kunnen hierbij een oplossing bieden. We kijken daarbij ook naar de mogelijkheden van gemeentelijk vastgoed. We denken hierbij aan vernieuwende woonconcepten die uitgaan van een compacte en flexibele indeling; duurzaam en betaalbaar voor 1-persoonshuishoudens. Daarnaast zetten we in op het bevorderen van doorstroming van scheefwoners naar middeldure huur en naar goedkope koopwoningen (sociale koop). We zien dat het huidige aanbod in de sociale koop op dit moment binnen het woningmarktgebied voldoende is. Met name in de Bornsche Maten, maar ook op kleinere schaal op enkele locaties in het bestaand stedelijk gebied, zien wij goede mogelijkheden voor toevoeging in dit segment. Welbions voorziet met de verkoop van huurwoningen op dit moment voor een belangrijk deel in dit segment.

### **Huisvesting van senioren**

Als gevolg van de toenemende vergrijzing wordt de behoefte aan met name wat kleinere grondgebonden seniorenwoningen/levensloopbestendige woningen groter. Zowel in het bestaand stedelijk gebied als in de Bornsche Maten willen we de mogelijkheden benutten om, met name in de koop- als ook in de huursector, in dit specifieke segment te voorzien.

### **Huisvesting van jongeren**

Aangezien de slaagkans voor jongeren (< 23 jaar) enigszins onder druk staat, is in de prestatieafspraken met de corporatie opgenomen dat "als de slaagkans voor een bepaalde doelgroep afneemt, er maatregelen zullen worden genomen om deze te verbeteren". Voor de doelgroep jongeren betekent dat onder andere dat er in dat geval meer woningen specifiek gelabeld zullen worden voor jongeren tot 23 jaar.

### **Huisvesting en integratie statushouders**

Om te voorzien in de taakstelling met betrekking tot de huisvesting van statushouders en daarnaast de zoektijden voor de reguliere woningzoekenden niet te laten stijgen, willen we inzetten op een aantal tijdelijke maatregelen om de goedkope woningvoorraad uit te breiden. Afhankelijk van de huishoudenssamenstelling willen we hierbij voorzien in zowel zelfstandige woonruimten als kamergewijze verhuur. We vinden het belangrijk dat statushouders integreren in de samenleving en we kiezen daarom bij voorkeur voor een gespreide huisvesting.

### **Woonwagendplaatsen**

Het vigerende passieve 0-optiebeleid dat de gemeente Borne ten behoeve van deze doelgroep heeft gevoerd wordt, na inventariserende gesprekken met bewoners en andere stakeholders, geactualiseerd. Uitgangspunt is dat er geen gedwongen verplaatsing van de huidige bewoners zal plaatsvinden.

Doel daarbij is het realiseren van een duurzame woonoplossing, gebaseerd op de uitgangspunten van het College voor de Rechten van de Mens. Uit het oordeel van het College van de Rechten van de Mens blijkt dat het op de weg van de gemeenten ligt om bij het opstellen dan wel actualiseren van een woonvisie aandacht te besteden aan de woonwagendbewoners als aparte doelgroep. De behoefte van bijzondere doelgroepen, zoals senioren, starters, maar ook woonwagendbewoners, dient in kaart

te worden gebracht. Er dient sprake te zijn van een zo gelijkwaardig mogelijk aanbod van woonruimte, waarbij de (gemiddelde) wachttijden voor een sociale huurwoning, respectievelijk een standplaats elkaar zo min mogelijk ontlopen. Het aanbieden van standplaatsen ter invulling van de toekomstige vraag, vindt plaats op basis van de zich voordoende concrete behoefte vanuit de huidige doelgroep in Borne.

Met als doel in dit verband goed afgewogen taken en verantwoordelijkheden vast te leggen, wordt overleg met Welbions gevoerd.

### ***Wat gaan we doen?***

1. In 2016 en 2017 hebben we prestatieafspraken gemaakt met Welbions om de betaalbaarheid en beschikbaarheid te borgen. Deze afspraken hebben met name betrekking op:
  - Ontwikkeling sociale huurvoorraad voor de primaire doelgroep en middeninkomens.
  - Ontwikkelen kwalitatieve monitor van de beschikbaarheid en de betaalbaarheid.
  - Tweejaarlijks woonbehoefte onderzoek waarbij we de woonwensen van huurders en woningzoekenden betrekken.

Voor de periode 2018 en 2019 maken we met Welbions (tweejaarlijks) concrete afspraken over:

- Aantallen verkopen.
  - Aantallen onttrekkingen.
  - Aantallen nieuwbouw sociale huur, onderverdeeld naar locatie.
  - Aantallen te verbeteren energielabels bestaande woningvoorraad.
2. We bepalen de behoefte, de kansrijke locaties, de woonproducten voor middeldure huurwoningen voor de doelgroep met een middeninkomen. In het woningbouwprogramma nemen we voldoende ruimte op voor dit marktsegment.
  3. Om te voorzien in de tijdelijke behoefte aan goedkope huurwoningen onderzoeken we de mogelijkheden van transformatie van bestaand vastgoed of toevoeging van tijdelijke woonruimte. Hiervoor zullen we locaties benoemen. Tijdelijke huurcontracten kunnen hierbij een oplossing bieden. We kijken daarbij ook naar de mogelijkheden van gemeentelijk vastgoed. We trekken hierin samen op met Welbions.
  4. In het woningbouwprogramma bieden we ruimte aan vernieuwende woonconcepten die uitgaan van een compacte en flexibele indeling, die zowel duurzaam zijn en betaalbaar zijn voor 1-persoonshuishoudens. Dit kan zowel in de koop- als huurklasse.
  5. Binnen de looptijd van deze woonvisie peilen we tweejaarlijks de behoefte en stemmen onze woningbouwprogrammering daar op af.

### **We kiezen voor...**

- ***Sociale woningvoorraad in omvang gelijk houden met aandacht voor het goedkope deel.***
- ***Het voor een deel van de sociale voorraad accepteren van een lagere kwaliteit van de woning als dit een lagere huurprijs betekent.***
- ***In beginsel geen oplopende zoektijden.***
- ***Een focus op maatwerk waarbij iedereen zijn verantwoordelijkheid pakt.***
- ***Een rol voor Welbions bij de huisvesting lagere en de lagere midden inkomens.***
- ***Aanpak voor (tijdelijk) extra goedkope en betaalbare huur/ koopwoningen op korte termijn.***
- ***Huisvesting en integratie statushouders.***

## **WONEN, ZORG EN WELZIEN**

### ***Onze ambitie***

Onze ambitie is dat onze inwoners zo lang mogelijk zelfstandig kunnen wonen. Deze ambitie reikt verder dan de woonvisie alleen. Dit vraagt zowel in het huur- als koopsegment om geschikte (passende en betaalbare) woningen, of woningen die geschikt kunnen worden gemaakt aan de zorgbehoefte (levensloopbestendig wonen). Daarnaast betekent dit een behoefte aan voorzieningen, op het gebied van met name ontmoeting en welzijn en zorg in de directe nabijheid van woningen.

### ***Trends en ontwikkelingen***

#### **Langer zelfstandig wonen**

Door extramuralisering blijven mensen langer zelfstandig wonen. Steeds meer groepen met een zwaardere zorg indicatie moeten in de reguliere voorraad gehuisvest worden. Er is daardoor een toenemende vraag naar (intensieve) extramurale zorg. Dit geldt zowel voor de ouderenzorg, de verstandelijke gehandicapten (VG) en Geestelijke Gezondheidszorg (GGZ).

Er ontstaat een grotere behoefte aan beschermde en beschutte woonvormen voor ouderen, GGZ en VG. De demografische trend waarin, als gevolg van de vergrijzing, het aandeel oudere huishoudens de komende jaren flink toeneemt, wordt hierdoor versterkt.

#### **In een geschikte woning**

Extramuralisering en vergrijzing leiden tot een toenemende vraag naar een vorm van geclusterd wonen. Dit zijn clusters van geschikte woningen waar mensen met een deels soortgelijke zorgbehoefte wonen en waar welzijn en zorg op afroep aanwezig is.

De doelgroep ouderen laat zich op basis van demografie goed voorspellen. Hierbij gaat het in Borne in 2020 naar verwachting om circa 20 ouderen die behoefte hebben aan een beschutte woonvorm. De aanpasbehoefte van de woningvoorraad zal door de vergrijzing weliswaar toenemen, maar deze toename wordt gedempt door generatieverschillen. De nieuwe generatie ouderen kent een hogere zelfredzaamheid dan de voorgaande en woont steeds vaker in geschikte of aanpasbare woningen.

#### **En een geschikte woonomgeving**

Voor de meeste ouderen geldt dat zij in een gewone woning willen blijven wonen en niet van plan zijn te verhuizen naar een specifieke woonvoorziening. De zorgbehoefte en aanpassingsbehoefte van de woning en woonomgeving zal dan ook veelal daar ontstaan waar de ouderen nu wonen.

De nieuwe generatie ouderen woont vaker in (luxe) grondgebonden koopwoningen. De aanpasbehoefte zal zich dus steeds vaker voordoen in de koopsector. In de (sociale) huursector ligt de opgave in een goede spreiding en toewijzing van (zorg) woningen.

#### **Met een aangepast aanbod aan voorzieningen**

Leegkomend maatschappelijk vastgoed kan kansen opleveren voor transformatie naar zelfstandig wonen met eventueel een vorm van begeleiding of ondersteuning. Behalve de fysieke opgave is het vooral van belang de ondersteuning bij de mensen thuis goed te regelen. Dit vraagt om voldoende aanbod van zorg- en welzijn in de directe omgeving. Bezuinigingen op dit gebied maken dit aanbod echter steeds moeilijker realiseerbaar. De vraag naar mantelzorg en vrijwilligersondersteuning zal toenemen.

De gemeentelijke beleidsnota over zorg 'Beleidsplan WMO 2015; niemand staat alleen!' geeft aan welke acties ondernomen worden om bewoners zo lang mogelijk zelfstandig te kunnen laten wonen.

## **Opgaven & Richtingen**

### **Faciliterende rol gemeente bij langer zelfstandig wonen**

Bij het creëren van de ruimtelijke mogelijkheden om langer zelfstandig te kunnen wonen heeft de gemeente een faciliterende rol.

Zo kan de gemeente stimuleren dat het gemakkelijker wordt om zorg te verlenen, door het mogelijk te maken dat jongeren tussen ouderen wonen, waarbij beide leeftijdsgroepen meer voor elkaar zouden kunnen betekenen. Datzelfde geldt voor de mantelzorgers. Landelijke wetgeving maakt het bouwen van mantelzorgwoningen mogelijk. Daarbij valt bijvoorbeeld te denken aan de mogelijkheid tot bouwen in de achtertuin van kinderen. Daarnaast biedt inwoning mogelijkheden voor mantelzorg en het langer thuis blijven wonen.

We creëren ruimte voor wonen met zorg en zijn maximaal flexibel als het gaat om toekomstbestendig wonen. Dit heeft een ruimtelijke component: het bestemmingsplan kan lokaal een beperkende factor zijn. Reguliere zorgwoningen passen binnen de bestemming 'wonen'. Denk daarbij aan seniorenwoningen en aan het levensloopbestendig maken van woningen.

### **Zorgwoningen in de buurt van voorzieningenclusters**

We concentreren de zorgvoorzieningen zo veel mogelijk in die gebieden waar al een goed voorzieningenniveau aanwezig is, waarmee dit verder wordt versterkt. Dat betekent dat vooral in die gebieden prioriteit wordt gegeven aan het levensloopbestendig maken van woningen, dat nieuwbouw met name daar wordt afgestemd op de zorg vragende doelgroepen en dat daar de bereikbaarheid wordt verbeterd. Daarbij is de draaglast hiervoor passend bij de draagkracht van de wijk; eenzijdig samengestelde wijken willen we voorkomen.

**Aansluiten bij ontwikkelingen in het sociaal domein** Alle betrokken partijen dienen samen te werken, om te komen tot een integrale aanpak van wonen, welzijn en zorg. Om bestaande voorzieningenclusters per wijk te versterken moeten alle betrokken partijen vanuit de eigen rol bijdragen. Zo kan Welbions via wooncoaches de behoefte aan levensloopbestendige woningen signaleren en stimuleren rondom voorzieningen, de gemeente kan met haar beleid ontwikkelaars stimuleren woningen beter geschikt te maken voor zorgbehoevenden (toegankelijkheid, alles op één vloer etc.).

### **Een openbare ruimte die uitnodigt tot ontmoeting**

Het is belangrijk dat mensen ook zelfstandig naar buiten kunnen en contacten kunnen onderhouden. De openbare ruimte zal zodanig moeten worden ingericht dat ontmoeting (tussen alle leeftijden) vorm krijgt en voldoende inspireert en uitdaagt om actief te worden/blijven.

We werken daarbij zo veel mogelijk vanuit een integrale visie op maatschappelijk vastgoed als bijvoorbeeld scholen of buurtcentra. Niet het gebouw staat centraal, maar de wensen van inwoners.

### **Meer ruimte in het woonprogramma voor nieuwe initiatieven**

De tendens van intramuraal naar extramuraal maakt het realiseren van 'alles-inclusief' zorgaanbod lastig. Hoewel vanuit regelgeving de vraag naar intramurale woonvormen zal teruglopen, zal de behoefte aan nabije zorg en welzijn niet verdwijnen.

Mensen zijn langer op zichzelf en op hun eigen netwerk aangewezen. Isolement en eenzaamheid liggen op de loer. We willen in het woonprogramma ruimte bieden aan kleinschalige wooninitiatieven gericht op een nieuwe vorm van Noaberschap of aan andere innovatieve woonvormen of woonomgevingen waarbij informele netwerken gemakkelijker kunnen worden aangesproken.

In bestemmingsplannen willen we plekken mogelijk maken waar in dit verband speelruimte ontstaat. Op dit soort plekken kunnen woonhofjes, wooncommunes of particuliere initiatieven landen. De inrichting wordt daarbij bepaald door de vraag: eerst de vraag en dan de woningen, openbare ruimte en stedenbouw. Een andere mogelijkheid is dat bouwgrond aan een collectief wordt uitgegeven en tuinen of andere ontmoetingsruimte in gezamenlijk beheer bij een Vereniging van Eigenaren wordt ondergebracht. Zowel de Bornsche Maten als het bestaand stedelijk gebied bieden daartoe mogelijkheden.

Door regeldruk te verminderen, maken we ruimte voor onze inwoners en maken we nieuwe vormen van Noaberschap in Borne mogelijk.

### **Levensloopbestendigheid in bestaande voorraad en nieuw te bouwen woningen**

De vraag naar levensloopbestendige woningen doet zich voor in verschillende marktsegmenten. Voor mensen die vallen binnen de sociale doelgroep en zorgbehoefte hebben, is er door Welbions beleid ontwikkeld op toewijzing van beschikbare zorgwoningen. Momenteel zijn er voldoende geschikte woningen voorhanden maar, indien nodig, kunnen woningen hiertoe worden gelabeld of ontlabeled. Hierin is de beleidslijn opgenomen dat woningen die geschikt of aangepast zijn voor zorgvragers, eerst worden aangeboden aan huishoudens met een zorgbehoefte. Bij het levensloopbestendig maken van de woningvoorraad gaat prioriteit uit naar woningen in de nabijheid van voorzieningenclusters.

Daarnaast gaan we de mogelijkheden onderzoeken van het SVN (Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederlandse gemeenten) "Blijverslening". Hiermee kunnen gemeenten een aantrekkelijk financieel instrument inzetten om eigenaren-bewoners te faciliteren bij het levensloopbestendig maken van hun woning.

### ***Wat gaan we doen?***

1. We benoemen locaties waar ruimte is voor nieuwe of andere vormen van wonen.
2. We hebben specifieke aandacht voor de inrichting van de openbare ruimte, afgestemd op veranderende wensen van doelgroepen.
3. We maken levensloopbestendig wonen eerst mogelijk dichtbij voorzieningen.
4. We onderzoeken de mogelijkheden van het inzetten van de SVN-blijverslening.
5. We maken prestatieafspraken met Welbions over de bijdrage die de corporatie aan de opgave tot het levensloopbestendig maken van woningen levert.
6. We gaan de effecten van extramuralisering op de woningvraag in beeld brengen.

### **We kiezen voor...**

- ***Faciliterende rol gemeente bij langer zelfstandig wonen.***
- ***Zorgwoningen in de buurt van voorzieningenclusters.***
- ***Een openbare ruimte die uitnodigt tot ontmoeting.***
- ***Levensloopbestendigheid in bestaande voorraad en nieuw te bouwen woningen.***
- ***Beleid voor het toewijzen van beschikbare zorgwoningen.***

## LEEFBAARHEID EN KWALITEIT

### ***Onze ambitie***

We werken toe naar een toekomstbestendige kwalitatief hoogwaardige woningvoorraad voor alle inwoners van Borne. We durven daarbij verder te kijken dan de dag van morgen.

Het beleid is er daarbij op gericht om, naast het toevoegen van passende nieuwe woningen, ook de bestaande woningvoorraad klaar te maken voor de toekomst. Hiervoor bieden we ruimte aan onze inwoners om hun woning en woonomgeving zelf in te richten en waar nodig aan te passen.

Leefbaarheid komt terug in alle thema's van deze woonvisie. Hier richten we ons met name op de kwaliteit van de woning en de woonomgeving. Duurzaam wonen en ruimte voor initiatief hebben hierbij een centrale positie.

### ***Trends & Ontwikkelingen***

#### **Duurzaam wonen**

Het Bouwbesluit stelt eisen aan energetische kwaliteit van nieuwe woningen en utiliteitsgebouwen. De maat voor energiezuinigheid heet Energie Prestatie Coëfficiënt (EPC). De komende jaren gaat Nederland steeds energiezuiniger bouwen, tot het principe van 'nul op de meter' (energieneutraal) in 2020. Dit ligt vast in Nederlands en Europees beleid. Energieneutraal bouwen biedt een marktvoordeel ten opzichte van standaard nieuwbouw. Dat geldt ook voor renovaties: energiebesparingsmaatregelen leveren vergaande voordelen op: bewoners kunnen hiermee hun woonlasten omlaag brengen. Een woning die op dit moment gebouwd wordt, heeft volgens het Bouwbesluit minimaal 'Energie label A'.

In de sociale voorraad is de trend van verduurzaming niet te missen. De Twentse woningcorporaties hebben met de provincie Overijssel afgesproken dat in 2020 45% van de bestaande woningvoorraad van de corporaties gemiddeld 'energie label B' heeft.

Als we naar de voorraad van de corporatie kijken, zien we dat de energielabels in de afgelopen jaren aanzienlijk verbeterd zijn. Op 1 januari 2014 heeft al 69% van de woningen in Borne minimaal een label B. Zeker met de veronderstelde stijging van energieprijzen in de toekomst, kunnen lage (A en B) energielabels van grote invloed zijn op de bestedingsruimte van inwoners van corporatiewoningen.

#### **Wonen in of rond het centrum**

Het centrum, inclusief Oud Borne, heeft een grote invloed op het imago van de gemeente. Het centrum voorziet niet alleen in werkgelegenheid, maar ook in culturele, horeca- en winkelvoorzieningen. Het centrum heeft daarmee een positieve invloed op het woonplezier van alle inwoners.

Er is momenteel sprake van enige winkelleegstand in het centrum van Borne. Met als doel een kwalitatief goed centrum te kunnen waarborgen, geven partijen in het Masterplan Centrum (2009) aan tot een meer geconcentreerd winkelgebied te willen komen. Buiten dit geconcentreerde winkelgebied komt er ruimte vrij voor andere functies, waaronder transformatie naar wonen. De woningbouw in de Hofstraat vormt daarvan een goed voorbeeld.

#### **Wonen in het buitengebied**

Het buitengebied van Borne manifesteert zich overwegend als een agrarisch gebied. Het overgrote deel van de gronden wordt gebruikt door agrarische bedrijven, de economische dragers van het buitengebied. Mede door toenemende vrijkomende agrarische bebouwing is, naast het agrarisch gebruik, de woonfunctie steeds meer aanwezig in het buitengebied. Wonen in het buitengebied is erg in trek, niet in het minst om de kwaliteit van het landschap.

### **Ruimte voor initiatief: wonen voor en door bewoners**

Een vitale wijk is een wijk met actieve bewoners die zelf initiatieven ontplooiën en zelf bijdragen aan de woon- en leefomgeving. Daarbij kan het gaan om een bestaande wijk, een nieuwbouwwijk of onze kerkdorpen Hertme en Zenderen.

Inwoners en instellingen wachten steeds minder vaak op politieke besluitvorming, maar lossen zelf maatschappelijke kwesties op. Veel mensen in Nederland zetten zich in voor een doel of belang dat het eigen belang overstijgt (rapport 'Loslaten in vertrouwen' van de Raad voor het Openbaar Bestuur). Steeds vaker komen mensen met plannen en ideeën om hun wijk of stad mooier en leefbaarder te maken. Ze organiseren hulp en zorg onderling, ontplooiën eigen initiatieven en organiseren steeds meer buiten de overheid om. Dat wil niet zeggen dat de overheid buitenspel staat. In toenemende mate signaleren we een behoefte aan uitwisseling van kennis en informatie en doen initiatiefnemers een beroep op de overheid of andere maatschappelijke partners, zoals Welbions, om kennis te leveren en initiatieven te faciliteren.

Met betrekking tot de woning zelf is er een vergelijkbare tendens zichtbaar. Nieuwe woonvormen vragen om nieuwe vormen van opdrachtgeverschap, zoals particulier opdrachtgeverschap (PO), collectief-particulier opdrachtgeverschap (CPO) en mede-opdrachtgeverschap (MO). De vraag staat steeds meer centraal op de woningmarkt en deze manifesteert zich veelal in persoonlijke woonwensen. Dit is het gevolg van de crisis én de wens van woonconsumenten tot meer zeggenschap over de woning en de directe woonomgeving. Dat geldt vooral voor kopers, maar ook steeds meer voor huurders.

### ***Opgaven & Richtingen***

#### **Duurzaam wonen: verbinden van initiatieven**

Op het gebied van duurzaamheid gebeurt erg veel. Voor de gemeente is het zaak om die initiatieven aan elkaar te verbinden en de goede informatie op de goede plekken te laten landen. Goede voorlichting staat daarbij centraal.

We maken gebruik van de regionale duurzaamheidsaanpak 'Duurzaam (t)huis in Twente' en de provinciale aanpak ten behoeve van levensbestendig wonen 'Lang zult u wonen' (zie kader).

#### **Wonen in het buitengebied; nieuwe mogelijkheden**

In het buitengebied wordt terughoudend omgegaan met mogelijkheden voor nieuwe woningen. Vrijkomende agrarische erven bieden mogelijkheden voor de realisatie van nieuwe woningen en erftransformaties. Waar de vraag zich voordoet, zouden er op dergelijke locaties bijvoorbeeld zorgwoningen kunnen worden gerealiseerd.

Binnen de kaders van de regelingen 'rood voor rood met gesloten beurs', 'vrijkomende agrarische bebouwing', de landhuizenregeling en woningsplitsing, kunnen onder voorwaarden woonfuncties aan het buitengebied worden toegevoegd. Het leveren van een bijdrage aan het versterken van de ruimtelijke kwaliteit van de omgeving staat hierbij voorop.

#### **Vitale kerkdorpen en wijken met ruimte voor initiatief**

De gemeente Borne wil bewoners in de wijken ruimte bieden om hun leefomgeving zelf in te richten. Daarbij kan de aanpak in de ene wijk anders zijn dan in de andere wijk. De ene straat hoeft niet identiek te zijn aan de andere. Bij het opstellen van plannen voor de wijk laten we bewoners niet alleen meedenken, maar ook meebeslissen. Uitgangspunt is dat de vraag het aanbod moet bepalen en niet andersom.

De kerkdorpen Hertme en Zenderen hebben hun eigen identiteit. Voor de leefbaarheid van deze kernen is het van belang dat het aanbod aan voorzieningen is afgestemd op de behoefte van haar inwoners. In lijn met het landelijke beeld zien we dat ook de bevolking in deze dorpen vergrijsst.

Tegelijkertijd zien we dat starters hier moeilijk een geschikte woning kunnen vinden. Het aanbod van woningen is relatief eenzijdig en over het algemeen te duur voor starters. Hierdoor ontstaat er een zekere behoefte aan woningen die geschikt zijn voor starters, als ook een behoefte aan woningen voor ouderen die zelfstandig in een passende en toegankelijke woning willen blijven wonen. Kleinschalige woningbouw met inbegrip van transformatie van leegstaand vastgoed kan hieraan een bijdrage leveren, maar zal het leefbaarheidsvraagstuk niet volledig oplossen.

### **Flexibiliteit en experimenteeruimte**

Inwoners die het initiatief tot zelfbouw nemen, helpen we waar we kunnen. De gemeente stimuleert en faciliteert particulier opdrachtgeverschap (PO), collectief-particulier opdrachtgeverschap (CPO) en mede-opdrachtgeverschap (MO). Daarbij gaat het vooral om het bieden van (regel)ruimte aan particulieren om hen te ondersteunen bij het project en om het behandelen van particuliere opdrachtgevers als volwaardige gesprekspartners als het gaat om project- en kavelontwikkeling.

Ook in de huursector vinden we het belangrijk dat de woningcorporatie participatie van huurders stimuleert op diverse onderdelen. Dit kan bijvoorbeeld gaan om duurzaamheidsmaatregelen, maar ook participatie in nieuwbouw-/renovatieprojecten.

We werken in alle geledingen van de gemeentelijke organisatie aan een aanpak om belemmerende regels weg te nemen. Initiatiefnemers worden soms in de weg gezeten door een te stringente toepassing van knellende regels en procedures. We zorgen daarom voor experimenteeruimte om te toetsen of sommige regels kunnen worden opgeruimd of ruimer worden uitgelegd.

De woningcorporatie zet zich in voor leefbaarheid in wijken waar huurders wonen. De woningcorporatie investeert in de uitstraling van huurwoningen, signaleert sociale problematiek en communiceert die richting de gemeente en maatschappelijke organisaties. De woningcorporatie spreekt huurders aan op hun verantwoordelijkheid voor de leefbaarheid en treedt, als dat nodig is, op als verbindende partij. Welbions en de gemeente hebben daarbij een signalerings-, een faciliterende, een verbindende en een regisserende functie.

### **Samenwerken waar mogelijk: Duurzaam (t)huis in Twente en 'Lang zult u wonen'**

Duurzaam (t)huis Twente is een initiatief van de veertien Twentse gemeenten om de verduurzaming van particuliere woningen in Twente te stimuleren. De stichting heeft als doel om huiseigenaren te helpen bij hun woonvragen en hen belangeloos van duurzaam advies te voorzien. Wooncoaches vormen de spil. Ze zijn opgeleid door experts en worden voortdurend professioneel ondersteund. De wooncoaches weten precies wat er binnen de gemeente speelt. Doordat er goed contact is tussen Duurzaam (t)huis Twente en lokale overheden, weten de coaches alles van subsidiemogelijkheden, duurzaamheidsleningen en regelgeving.

Lang zult u wonen is het motto en de naam van een campagne die in vrijwel alle Overijsselse gemeenten loopt. Deze bewustwordingscampagne is erop gericht Overijsselaars vroegtijdig aan te zetten tot aanpassen van hun woning.

De gemeenten is de vrije keuze gelaten om wel of niet deel te nemen aan de campagne. Dat liefst 22 van de 25 Overijsselse gemeenten, waaronder Borne, meedoen, geeft aan dat een gezamenlijke aanpak breed wordt gedragen.



Wat gaan we doen?

1. We maken Prestatieafspraken met de woningcorporatie met als doel gezamenlijk de leefbaarheid en kwaliteit te borgen.
2. We zetten provinciale en regionale instrumenten in om de particuliere woningvoorraad te verbeteren. Tevens onderzoeken we of en in hoeverre er aanvullende maatwerkafspraken nodig zijn op het gebied van duurzaamheid en energiebesparing.
3. Samen met de woningcorporatie en andere maatschappelijke partners ondersteunen we initiatieven uit de samenleving en leggen we verbindingen met andere partijen. Het faciliteren en adviseren op het gebied van bestaande regionale trajecten speelt daarbij een belangrijke rol.
4. We bieden waar mogelijk ruimte aan bewoners om invloed uit te oefenen op hun eigen woonomgeving en stimuleren participatie en wijken waarin iedereen meedoet en meetelt.
5. Er zal worden onderzocht of en in hoeverre belemmerende regels op het gebied van de volkshuisvesting en de ruimtelijke ordening kunnen worden opgeruimd, dan wel minder stringent kunnen worden toegepast.
6. Er zal ruimte worden geboden voor nieuwe concepten om in de woonvraag te kunnen voorzien.
7. We monitoren intensief of genoemde maatregelen bijdragen aan een betere wijk. Daarbij maken de gemeente en Welbions (en ook Wijkkracht) gebruik van het systeem van buurtsignalering.

**We kiezen voor...**

- **Duurzaam wonen: verbinden van initiatieven. bestaande middelen beter benutten. maatwerk aanpak.**
- **In en rond het centrum zal per locatie worden bekeken of toevoeging van nieuwe woningen een oplossing biedt en of transformatie naar woningbouw gestimuleerd en gefaciliteerd dient te worden**
- **Vitale wijken met ruimte voor initiatief.**
- **Flexibiliteit en experimenteer ruimte.**

## **KWALITATIEF PROGRAMMEREN**

### ***Onze ambitie***

Onze ambitie is in eerste instantie het voorzien in voldoende passende woningen voor onze inwoners. Daarnaast willen we een bijdrage leveren aan het creëren van een goede balans tussen vraag en aanbod in het totale woningmarktgebied binnen de netwerkstad Twente. Daarbij creëren we, vanuit de specifieke rol die Borne voor de netwerkstad vervult, voldoende ruimte voor gewenste nieuwe woningbouwontwikkelingen.

Bij de aanpak van overprogrammering op de woningmarkt dient een goede afweging gemaakt te worden tussen maakbaarheid enerzijds en flexibiliteit anderzijds. Aan de ene kant zijn er voorstanders van de stelling 'de markt lost het zelf wel op'. En aan de andere kant hebben we te maken met de Ladder voor Duurzame Verstedelijking. Bovendien zullen we als overheid moeten toezien op voldoende passende woningen voor de kwetsbare groepen in de samenleving. Beide zaken kunnen we niet volledig overlaten aan de markt.

### ***Trends & Ontwikkelingen***

#### **Regionale woonafspraken als vertrekpunt**

Volgend uit de Regionale Woonvisie Twente (2014), die door de Twentse gemeenten, de provincie en de Twentse woningcorporaties verenigd in WOON, is vastgesteld, zijn er woonafspraken vastgelegd met betrekking tot het kwantitatief strategisch programmeren. Dit document vormt voor de voorliggende Borse woonvisie het vertrekpunt. In een tweetal in navolging van de woonvisie op te stellen uitvoeringsdocumenten, te weten het kwalitatief afwegingskader en de woningbouwplanning, zullen we de kwalitatieve uitwerking van het regionale kwantitatieve kader opnemen.

#### **Regionale Woon Programmering**

De Woonafspraken die volgend op de Regionale Woonvisie zijn gemaakt met de veertien Twentse gemeenten en de provincie, worden cijfermatig onderbouwd in de Regionale Woon Programmering (RWP). Twente wordt beschouwd als één woningmarkt, aangezien de verhuisdynamiek over de externe grenzen heen zeer beperkt is. Voor de Twentse netwerksteden geldt dat de woningmarkt een overwegend lokaal karakter heeft. Voor Borne is dat minder het geval. Met name de Borsche Maten heeft een bovenlokale aantrekkingskracht. Deze relatie is het sterkst met de buurgemeente Hengelo. Vooral gezinnen die op zoek zijn naar een eengezinswoning met een ruime tuin hebben een voorkeur voor de Borsche Maten. De kwaliteit van de Borsche Maten is al in 2013 door de netwerkstadpartners onderkend, wat heeft geleid tot de aanwijzing tot prioritaire uitleglocatie in de Ontwikkelagenda Netwerkstad.

Om deze afspraken in het kader te plaatsen van de Regionale Woonvisie en de bijbehorende Woonafspraken is, in opdracht van de provincie en de Netwerkstadgemeenten, aanvullend onderzoek verricht naar de kwalitatieve programmering van de suburbane woonmilieus binnen de Netwerkstad. Doel daarvan was een door alle partijen gedragen oplossing te bewerkstelligen voor de verdere ontwikkeling van de Borsche Maten in relatie tot andere uitleglocaties binnen de netwerkstad.

Met betrekking tot Borne en de positie van de Borsche Maten heeft dit ertoe geleid dat Borne maximaal 100 woningen op jaarbasis mag toevoegen en dat de Borsche Maten zich mag ontwikkelen tot een wijk van 2.300 woningen. Hierbij is een lange termijnperspectief van toepassing wat betekent dat Borne een groot deel van haar overcapaciteit niet binnen een termijn van drie jaar hoeft af te boeken. Hiermee is een nieuw ontwikkelingsperspectief gecreëerd, passend bij de woningvraag van nu en in de toekomst.

De gemaakte afspraken voor de Borsche Maten bestempelen deze locatie tot een kwalitatieve aanvulling voor de gehele netwerkstad, zoals dat ook al in de Ontwikkelagenda Netwerkstad Twente was aangegeven. Met de centrale ligging binnen de netwerkstad, goede bereikbaarheid en de directe nabijheid van zowel het waardevolle Twentse landschap als de kern van Borne, is dit een bewezen goede woonlocatie. Het biedt mogelijkheden voor mooi dorps wonen in de directe nabijheid van stedelijke voorzieningen.

### **Opgaven & Richtingen**

#### **Kwalitatief afwegingskader nieuwe initiatieven: lokaal maatwerk**

Naast de kwantitatieve afspraken die op niveau van de Netwerkstad gemaakt worden, is een kwalitatieve afweging van plannen nodig. Het doel van dit afwegingskader is dat we op een zo objectief mogelijke wijze onderscheid maken in kansrijke plannen en minder kansrijke plannen. Dit kwalitatieve afwegingskader is nodig om initiatieven van private partijen te kunnen afwegen en te bepalen aan welke plannen we medewerking willen verlenen. Daarbij richten de netwerksteden, waaronder Hengelo, zich voor wat betreft het toevoegen van nieuwe woningen in belangrijke mate op een aantal inbreidingslocaties, terwijl Borne zich vooral richt op de Borsche Maten .

In het kwalitatieve afwegingskader werken we met verschillende stappen die we achtereenvolgens aflopen om een goede beoordeling van woningbouwinitiatieven te kunnen maken, passend bij de Ladder voor Duurzame Verstedelijking en de kwantitatieve regionale afspraken.

#### **Werken met de ladder voor duurzame verstedelijking**

Sinds 2012 heeft het Rijk de zogenaamde “Ladder voor Duurzame Verstedelijking” opgenomen in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR), als motiveringseis voor het realiseren van nieuwe stedelijke ontwikkelingen. Hiermee moet de noodzaak van nieuwe stedelijke ontwikkelingen, zoals woningbouwlocaties, vanuit regionaal perspectief worden onderbouwd. Hierbij speelt het regionaal strategisch programmeren nog steeds een belangrijke rol.

Daarnaast stelt de ladder dat dient te worden bezien of de voorgenomen nieuwe stedelijke ontwikkeling binnen het bestaand stedelijk gebied kan worden gefaciliteerd. En tenslotte moet worden bekeken in hoeverre de behoefte kan worden gefaciliteerd op een passende en zo mogelijk multimodaal ontsloten locatie.

Wat gaan we doen?

1. We verwerken de uitkomsten van het regionale woningmarktonderzoek naar de suburbane locaties binnen de netwerkstad Twente in de lokale woonprogrammering.
2. We geven nader invulling aan het kwalitatieve afwegingskader voor het faciliteren van nieuwe woningbouwinitiatieven.
3. We stellen een woningbouwprogrammering op waarin we het woningbouwprogramma toelichten en dit toedelen naar locaties.
4. Eens per twee jaar monitoren we in regionaal verband de woningbehoefte op basis van de meest recente prognose en het aanbod aan harde plannen. Dit kan aanleiding geven om het woningbouwprogramma en het afwegingskader hierop aan te passen.

## Bijlage 1: Begrippenlijst Woonvisie

**Basishuur:** De basishuur geeft het maandelijkse bedrag aan dat ieder huishouden wettelijk verplicht is te betalen voor zijn/haar huurwoning. Deze basishuur is afhankelijk van het inkomen en van de huishoudensgrootte en bedraagt circa € 220,00.

**DAEB:** Dienst van Algemeen en Economisch Belang. Voor activiteiten die behoren tot DAEB kunnen woningcorporaties aanspraak maken op staatssteun. De belangrijkste vorm van DAEB voor corporaties is het huisvesten van de huishoudens met een belastbaar inkomen tot € 34.911,-. Woningen die voor meer dan € 710,68 worden verhuurd, worden niet tot de kerntaken van corporaties gezien.

### Doelgroepen huurbeleid:

- **Sociale doelgroep:** Sociale doelgroep: de doelgroep die qua inkomen aanspraak kan maken op een sociale huurwoning. De corporatie hanteert hierbij de inkomenstoets en de passenheidstoets. De **inkomenstoets** houdt in dat ten minste 90 procent van de vrijkomende sociale huurwoningen moet worden toegewezen aan mensen met een inkomen tot € 39.874 (prijsspeil 2016). Ten minste 80 procent van de vrijkomende sociale huurwoningen moeten gaan naar huishoudens met een inkomen tot € 35.739. De 10% sociale huurwoningen die overblijft, mogen woningcorporaties vrij toewijzen. Hierbij kan de corporatie bijvoorbeeld voorrang geven aan mensen die door fysieke of psychische beperkingen moeilijk aan passende huisvesting kunnen komen. De doelgroep bijstand, de doelgroep huurtoeslag en de secundaire doelgroep worden samen de sociale doelgroep genoemd. De **passenheidstoets** houdt in dat ten minste 95 procent van de huishoudens met recht op huurtoeslag vanaf 1 januari 2016 in principe een woning toegewezen krijgt met een huur onder de zogenaamde aftoppingsgrenzen (rond 600 euro). Corporaties hebben een marge van 5 procent voor uitzonderingssituaties.
- **Primaire doelgroep:** de doelgroep bijstand en de doelgroep huurtoeslag
- **Doelgroep huurtoeslag:** Huishoudens boven bijstandsniveau met een belastbaar inkomen tot de grens waarop men in aanmerking kan komen voor huurtoeslag. De inkomensgrenzen zijn weergegeven in onderstaande tabel.

### Tabel : Maximum-inkomensgrenzen huishoudens huurtoeslag 2016

Eenpersoons	€ 22.100
Meerpersoons	€ 30.000
Eenpersoons ouderen	€ 22.100
Meerpersoons ouderen	€ 30.050

- Secundaire doelgroep: Huishoudens die niet in aanmerking komen voor huurtoeslag en belastbaar jaarinkomen hebben tot € 39.874.
- Midden inkomens: huishoudens met een belastbaar jaarinkomen tussen € 39.874 en € 44.359.
- Hoge inkomens: huishoudens met een belastbaar jaarinkomen vanaf € 44.360.

**Doorstroming:** Idealiter zou een huurder wanneer deze niet meer in de doelgroep voor sociale huurwoningen valt, door een inkomen boven de gestelde normen, (de 'scheefhuurder') doorstromen naar een duurdere woning die past bij zijn/haar inkomen. Hierdoor komt de sociale huurwoning vrij voor de huurders die wel in de doelgroep vallen.

**Herstructurering:** Bij herstructurering wordt een deel van de woningvoorraad gesloopt en vervangen door nieuwe woningen.

**Huurtoeslag:** Het deel van de huur dat de overheid compenseert in de vorm van huurtoeslag, is het verschil tussen de basishuurprijs en de feitelijke huurprijs. De hoogte van de huurtoeslag hangt af van de kwaliteitskortingsgrens en de aftoppingsgrens (zie 'aftoppingsgrens').

**Huurtoeslaggrens:** Ook wel de liberalisatiegrens genoemd. Deze is voor 2016 vastgesteld op € 710,68 en geeft de grens aan.

**Inschrijftijd:** De periode dat een woningzoekende staat ingeschreven tot het accepteren van een (andere) woning.

**Kwaliteitskortingsgrens en aftoppingsgrens:** Deze, door de overheid vastgestelde grenzen, bepalen in hoeverre de huurtoeslag het verschil compenseert tussen de basishuur en de feitelijke huurprijs. Hoe hoger de huur, hoe meer de toeslagontvanger naar verhouding zelf moet betalen.

**Liberalisatiegrens:** De grens die bepaald of een woning in de sociale of in de vrije sector valt.

**Middensegment huurwoningen:** Dit zijn de huurwoningen in de vrije sector met een huurprijs van € 710,68 tot ca. € 930,- per maand.

**Primos:** Dit is de jaarlijkse prognose voor de bevolkings- en huishoudensontwikkeling tot 2040. De demografische ontwikkeling laat zich in het algemeen goed voorspellen en geeft een solide houvast bij beleidsvoorbereiding. Het Primos model levert een prognose van het aantal inwoners, het aantal huishoudens, de woningvoorraad en de kwantitatieve woningbehoefte.

**RIGO:** is een bedrijf dat markt- en beleidsonderzoek verricht en ondersteunt bij het ontwikkelen van beleid en strategie. In 2015 hebben de Gemeenten Hengelo en Borne een marktonderzoek laten uitvoeren door RIGO en hier is een rapport over verschenen dat voor iedereen openbaar is.

**Scheefhuurders:** Dit is de aanduiding die Rijksoverheid als gevolg van de inkomens- en passendheidstoets gebruikt voor huurders van een sociale huurwoning waarvan het inkomen hoger ligt dan de gestelde normen. Zij vallen dus niet (meer) in de doelgroep waarvoor de sociale huurwoningen zijn bedoeld. Voor deze normen zie 'doelgroepen huurbeleid'.

**Scheefwoners:** met scheefwoners wordt gerefereerd aan huurders die in een sociale huurwoning wonen, terwijl ze hiervoor een te hoog inkomen hebben. Zij worden ook wel 'goedkope scheefwoners' genoemd en vaak zorgen zij ervoor dat er een wachtlijst ontstaat voor mensen met lagere inkomens om een betaalbare of sociale huurwoning te kunnen betrekken. De overheid voert voor deze groep een inkomensafhankelijk huurverhoging door om hiermee doorstroming op de woningmarkt te bevorderen.

Er is echter ook een grote groep huurders die in een vrije sector huurwoning woont en op basis van hun inkomen juist te veel huur betalen, zij worden 'dure scheefwoners' genoemd.

**Sociale huurwoningen:** huurwoningen van woningcorporaties met een huurprijs tot de liberalisatiegrens (prijsspeil 2017 maximaal 710,68).

**Sociale huurwoningvoorraad:** Alle woningen in eigendom van de woningcorporatie met een huurprijs tot aan de liberalisatiegrens.

**Statushouders:** ook wel vergunninghouders of verblijfsrechtigen genoemd. Dit zijn asielzoekers van wie het verzoek tot een verblijfsvergunning is ingewilligd.

**Streefhuur:** Corporaties vragen vaak een lagere huur dan de maximale huur die de overheid toestaat. Dit wordt “streefhuur” genoemd. De streefhuur is afhankelijk van de kwaliteit en ligging van een woning.

**Suburbane woonmilieus:** Dit zijn woonmilieus die voorzien in woningen in een rustige en groene woonomgeving, zowel op binnenstedelijke als uitleglocaties van de stad. Het kan hierbij gaan om zowel koop- als huurwoningen in een overwegend grondgebonden typologie. Volgens de woonmilieutypering van ABF vallen de groen-stedelijke, de dorpse en landelijk gelegen woonmilieus onder suburbane woonmilieus.

**Transformatie:** Het toekennen van een nieuwe functie aan een gebouw. Zoals bijvoorbeeld bij de transformatie van kantoren in woningen.

**Vrije sector huur:** Huurwoningen met een huurprijs vanaf € 710,68.

**Zoektijd:** de periode dat een actief woningzoekende zijn zoektocht start tot het accepteren van een (andere) woning.