

Raamovereenkomst prestatieafspraken Dinkelland 2021 tot en met 2024

Introductie

Samen bereiken we meer

Wij - de gemeente Dinkelland, Mijande Wonen en de Huurdersraad Mijande Wonen - maken prestatieafspraken met elkaar over de invulling van het woonbeleid, zoals dat is opgeschreven in de woonvisie van de gemeente. Dat doen we niet alleen omdat het wettelijk verplicht is, maar in de eerste plaats omdat we de overtuiging hebben dat prestatieafspraken ons helpen om samen meer te bereiken voor onze inwoners. Alleen met elkaar kunnen we onze gezamenlijke missie waarmaken.

Onze missie:

We staan voor een samenleving, waarin iedereen een thuis heeft. Daar dragen we aan bij door samen te werken aan veilig, goed en betaalbaar wonen in aantrekkelijke kernen en buurten. Met als uitgangspunt dat mensen zoveel mogelijk keuzevrijheid hebben om te wonen en (samen) te leven op een plek en een manier die bij hen past.

Lokale sociale huursector als vertrekpunt

In deze raamovereenkomst zoomen we vooral in op de opgave en ieders inzet in het sociale huursegment. Waar nodig leggen we wel verbindingen met de overige sectoren zoals het koopsegment. De woningmarkt functioneert immers als één geheel en er zijn sterke afhankelijkheden tussen de segmenten.

Voortbouwen op wat er is

We starten niet bij nul. En bouwen voort op de afspraken die we eerder maakten en op de resultaten die we daarbij boekten. Zowel als het gaat om onze volkshuisvestelijke inzet op thema's als betaalbaarheid en beschikbaarheid als om de verbindingen met het sociaal domein en de goede onderlinge samenwerking die we met elkaar hebben opgebouwd.

Waar gaan we samen voor de komende jaren?

We zetten de komende jaren met elkaar in op:

- het behouden en verbeteren van aantrekkelijke kernen met gevarieerde buurten waar iedereen kan wonen op een fijne en passende plek; waar mensen aandacht hebben voor elkaar en voor hun omgeving; en waar ook ruimte en aandacht is voor mensen die in het alledaagse leven een steuntje in de rug nodig hebben;
- het samen blijven werken aan een duurzaam en betaalbaar woningaanbod dat voldoet aan de vraag, zowel in woningtype als in aantal; daar hoort ook bij dat we inzetten op een goede doorstroming op de lokale woningmarkt en op voldoende woonmogelijkheden voor de verschillende doelgroepen;

- verbinding en dialoog met inwoners; we zetten ons in om zo goed mogelijk aan te sluiten op de woonwensen en onze communicatie goed af te stemmen op de informatiebehoefte, zodat woonkansen ook optimaal worden benut.

Een gezamenlijk kompas

Deze raamovereenkomst is ons kompas voor de komende jaren. Daarmee bedoelen we dat dit document richting geeft aan wat we de komende jaren samen willen bereiken. Hoe kunnen we samen invulling geven aan het gemeentelijk woonbeleid en de maatschappelijke opgave waarvoor we staan? Op zo'n manier dat we recht doen aan de ontwikkelingen in onze kernen en buurten.

Ook omschrijft de raamovereenkomst de bijbehorende rollen en verantwoordelijkheden. Zodat helder is wat we van elkaar kunnen en mogen vragen en verwachten. De raamovereenkomst wijst ons de weg, geeft richting en helpt ons steeds om te toetsen of we de goede dingen doen. Of we op koers liggen. Om van daaruit weer gerichte vervolgstappen te kunnen zetten.

De overeenkomst is bewust geen uitputtende opsomming van activiteiten; geen blauwdruk. Zo ontstaat ruimte om te doen. En om onderweg steeds in te spelen op veranderende omstandigheden en onze inzet daarop af te stemmen. Deze inzet maken we iedere twee jaar concreet in een uitvoeringsagenda. In de uitvoeringsagenda omschrijven we dus hoe we onze doelen willen bereiken en wie daarvoor aan de lat staan.

Over de opgave

Een aantal belangrijke vraagstukken (niet uitputtend) waar we de komende jaren een passend antwoord op willen vinden met elkaar zijn:

- mensen hebben nu niet altijd de keuze om te blijven wonen in een bepaalde kern als hun situatie verandert;
- een veranderende populatie in onze kernen en buurten: op bepaalde plekken dreigen concentraties te ontstaan van mensen met een zorg- of begeleidingsbehoefte (te weinig diversiteit in doelgroepen);
- jongeren maken nog beperkt gebruik van de mogelijkheden in de sociale huur;
- het aantal (oudere) ouderen neemt verder toe, waarbij zij in toenemende mate zelfstandig thuis wonen;
- arbeidsmigranten vinden niet altijd de weg op de woningmarkt;
- de uitstroom vanuit beschermd wonen en maatschappelijke opvang;
- de verduurzamings- en klimaatopgave waar we met elkaar voor staan en de constatering dat niet iedereen hieraan kan of wil meedoen.

Deze raamovereenkomst is in de coronacrisis gemaakt. De impact hiervan op onze opgave is op dit moment ongewis. We zetten alle zeilen bij om de effecten hiervan adequaat op te vangen. Tegelijkertijd beperkt de coronacrisis ook onze eigen mogelijkheden.

Over het maakproces

Gezamenlijkheid en verbinding zijn belangrijke vertrekpunten voor de manier waarop we met elkaar uitvoering willen geven aan deze raamovereenkomst. Het gaat daarbij om verbinding tussen gemeente en Mijande Wonen op alle niveaus, tussen bestuur – beleid – uitvoering én tussen wonen en andere leefdomeinen, zoals zorg. En om verbinding met de huurders. Deze vertrekpunten hebben we ook tot uitdrukking gebracht in het maakproces van deze raamovereenkomst. Tijdens twee snelkookpansessies hebben we enerzijds besproken hoe beleid en praktijk beter met elkaar te verbinden en anderzijds hoe de operationele samenwerking te verbeteren. Professionals, beleidmakers én huurders(raad) zijn samen aan de slag gegaan met de hoofdthema's en de vraagstukken die vooraf benoemd (en bestuurlijk bekrachtigd) zijn. Met elkaar hebben zij de ontwikkelrichting bepaald, ambities geformuleerd en een voorstel gedaan voor afspraken die nodig zijn om daar vanuit hun dagelijkse praktijk invulling aan te kunnen geven. Dit alles vormde de basis voor deze raamovereenkomst. Samen met de bouwstenen vanuit de woonvisie, het ondernemingsplan van Mijande Wonen en de speerpunten van de Huurdersraad Mijande Wonen.

Leeswijzer

De raamovereenkomst is opgebouwd uit drie kernthema's:

- I. Beschikbaarheid en betaalbaarheid
- II. Woningkwaliteit en duurzaamheid
- III. Sociaal domein

In hoofdstuk IV. wordt de organisatie en (wijze van) samenwerken beschreven.

Bijlage 1 omvat de feitelijke afspraken en de daarbij behorende rollen en verantwoordelijkheden (Wie is waarop aanspreekbaar?)

I. Beschikbaarheid en betaalbaarheid

'Naar een gebiedsgerichte oriëntatie: sterke buurten bouwen.'

Ons ideaalbeeld:

'Het zou fantastisch zijn als er voor iedereen, in elke levensfase en in elke situatie, een passende en betaalbare plek is in de kern waar iemand zelf wil wonen. En als we met elkaar (problematische) schulden weten te voorkomen, door er snel bij te zijn en met elkaar te sturen op woonlasten die passen bij het inkomen.'

Waar zetten we op in?

A1. Sterke buurten

Een sterke buurt is in onze ogen een gevarieerde buurt; waar sprake is van diversiteit aan woningen én mensen. Een buurt waar iedereen een passende plek kan vinden en waar mensen naar elkaar om kijken. We zien in sommige buurten dat er concentraties (dreigen te) ontstaan van mensen die meer nodig hebben dan alleen een dak boven het hoofd. Steeds vaker raakt de balans verstoord tussen de (extra) druk die dit geeft en wat een buurt kan dragen. Ook zien we dat mensen niet altijd de keuze hebben om in een bepaalde kern te blijven wonen als hun situatie verandert. Simpelweg omdat de juiste woonoplossing, al dan niet met ondersteuning, niet voorhanden is. Of omdat het voorzieningenniveau onvoldoende is en niet aansluit op wat mensen nodig hebben of wensen.

Dit vraagt van ons om heel precies te zijn als we woningen toevoegen (of transformeren) in een kern. In de sociale huur voegen we trouwens maar beperkt woningen toe. Er is weliswaar sprake van een groeiopgave de komende jaren, maar die doet zich voor buiten het sociale segment. Uitdaging wordt vooral om de juiste woningen op de juiste plek te krijgen en om (kansen voor) fysieke investeringen steeds te benutten om de match tussen vraag en aanbod te verbeteren. (Nieuwbouw)investeringen gebruiken we om meer variatie in woningtypen en doelgroepen te bewerkstelligen. In nieuwbouwplannen zetten we daarom ook in op het bouwen van (sociale) huurwoningen; zodat op andere plekken juist huurwoningen kunnen worden verkocht of gesloopt. Zo bevorderen we de doorstroming en versterken we buurten en kernen. Verder moeten nieuwbouwplannen ruimte bieden aan nieuwe, andere vormen van wonen en samenleven en kleinschalige woonvormen met zorg. We (blijven) streven naar een gelijke spreiding van sociale huurwoningen over de kernen, zodat mensen die zijn aangewezen op sociale huur in iedere kern terecht kunnen.

Maar we moeten verder kijken dan fysieke investeringen. Wetende dat de meeste woningen er al staan. Ook door andere instrumenten (zoals het toewijzingsbeleid en het huurbeleid van Mijande Wonen) gericht en waar nodig gedifferentieerd toe te passen, kunnen we een steentje bijdragen aan de spreiding en een goede mix van doelgroepen. Onze invloed is beperkt, maar alle beetjes helpen. Dat gaat ook over het waar nodig wat extra begeleiding

bieden na toewijzing. Mensen komen immers niet alleen in een huis terecht, maar ook in een buurt waar wordt (samen)geleefd.

Dit alles vraagt om een goed en gedeeld inzicht van wat de verschillende kernen en buurten nodig hebben. En om verbinding met de inwoners en hun woonwensen. Waarbij verschillen tussen kernen en buurten (verschillende profielen) kunnen leiden tot een andere inzet. We gaan dus voor een gebiedsgerichte benadering, die we de komende jaren handen en voeten geven. Om zo te kunnen werken aan gemêleerde buurten en kernen en aan nieuwe oplossingsrichtingen, die hiervoor nodig zijn.

A2. Betaalbaar wonen

Betaalbaar wonen is en blijft een belangrijk vertrekpunt voor de lagere inkomensgroepen. De afgelopen jaren zetten we al stevig en met succes in op betaalbaar wonen en dat blijven we doen. In de eerste plaats via het woningaanbod, via een gematigd huurprijsbeleid en via de inzet van gemeentelijke instrumenten zoals gematigde gemeentelijke lasten en startersleningen. Betaalbaarheid is onze gezamenlijke verantwoordelijkheid voor de mensen die vanwege hun inkomen zijn aangewezen op sociale huur of koop. We maken daarbij voortaan nadrukkelijker een verbinding met het thema duurzaamheid. Ook kijken we verder dan de directe woonlasten (bestaande uit huur- en energielasten en gemeentelijke lasten). Zo zetten we in op het verder versterken van de samenwerking op het gebied van preventie en vroegsignalering, zodat we problemen liefst voor zijn of er op zijn minst op tijd bij zijn. En we kijken of we, bijvoorbeeld via leefbaarheidsimpulsen, de deeleconomie en de zelfwerkzaamheid van (groepen) mensen kunnen stimuleren. Want ook dat is werken aan betaalbaarheid. Zie ook: sociaal domein.

A3. Doelgroepen

Enkele doelgroepen vragen net wat meer van onze aandacht de komende jaren:

A3a. Jongeren/starters: Jongeren maken nu beperkt gebruik van de mogelijkheden in de sociale huur, terwijl het aanbod er wel is. Het behoud van jongeren in kernen vinden we belangrijk. Het zorgt voor levendigheid en toekomstbestendigheid. We maken de woonwensen inzichtelijk door kennis, die er in iedere kern al is, beter te benutten en in gesprek te gaan met jongeren en starters op de woningmarkt. Waarbij we de mogelijkheden in de sociale huur expliciet onder de aandacht brengen. Ook kijken we naar de wensen en mogelijkheden in het sociale koopsegment, bijvoorbeeld door (klus)woningen te verkopen en door meer betaalbare koop te realiseren. Tot slot is de zorg voor meer naamsbekendheid en zichtbaarheid van (de woningen van) Mijande Wonen onderdeel van de aanpak.

A3b. Ouderen: Het aantal (oudere) ouderen in onze gemeente zal verder groeien. Daar komt bij dat senioren in toenemende mate zelfstandig thuis wonen, ook als ze zorgbehoevend worden. We zetten in op het vergroten van het aantal levensloopbestendige woningen in zowel het huur- als koopsegment. Waarbij we levensloopbestendige woningen definiëren als

zelfstandige woningen, die geschikt zijn of (relatief eenvoudig) geschikt te maken zijn voor bewoning tot op hoge leeftijd, ook als sprake is van een fysieke handicap of chronische ziekte van de bewoner(s). Dit doen we via (vervangende) nieuwbouw, maar vooral via aanpassingen in de bestaande voorraad. Daarmee kunnen we de grootste aantallen realiseren. Bij het levensloopbestendig maken houden we de mogelijkheid open om woningen op enig moment aan een andere doelgroep toe te wijzen (bijvoorbeeld jongeren). Zo kunnen we flexibel inspelen op toekomstige veranderingen in de doelgroep. Via gerichte toewijzing / labeling sturen we hierop. Ook ondersteunen we de komende jaren lokale initiatieven voor kleinschalige woonvormen voor ouderen. Dat doen we ook voor andere doelgroepen met een zorgvraag; daar waar er lokale vraag is. Tot slot zetten we in op gerichte voorlichting aan ouderen om tijdig na te denken over de mogelijkheden om hun huidige woning toekomstbestendig te maken en over de voor- en nadelen van een eventuele verhuizing.

A3c. Statushouders: Samen geven we invulling aan de gemeentelijke taakstelling en zorgen we voor het huisvesten van statushouders. Uitgaande van spreiding over de kernen, maar ook met aandacht voor voldoende voorzieningen voor de mensen die we plaatsen. Daarbij houden we altijd oog voor (de gevolgen voor) reguliere woningzoekenden, door te sturen op de gemiddelde zoekduur. Daarnaast besteden we aandacht aan een zachte landing in de buurt. We zien dat er nu een mismatch is tussen de vraag (relatief groot aantal alleenstaanden en grote gezinnen) en het vrijkomende woningaanbod in de gemeente (vooral (kleinere) eengezinswoningen). Dit betekent voor de komende jaren enerzijds sturen op de vraag en anderzijds het onderzoeken of er alternatieve woonoplossingen denkbaar zijn.

A3d. Arbeidsmigranten: We zien dat deze groep nog niet zo gemakkelijk de weg vindt op de woningmarkt. Het is belangrijk onderscheid te maken tussen arbeidsmigranten die kort of lang verblijven in ons land (*short stay* en *mid stay*). De short stayers zijn geen doelgroep van de corporatie. Zij vinden doorgaans huisvesting via bedrijven, waarbij er wel een sturende rol is voor de gemeente. Anders is dat voor de arbeidsmigranten die langer blijven. We bedienen hen via de reguliere kanalen. Waarbij onze gezamenlijke opgave dus vooral is om hen goed voor te lichten. Zodat ze zich inschrijven als inwoner van de gemeente en als woningzoekende en ook op de hoogte worden gesteld van de mogelijkheden in de koopsfeer. Goede voorlichting aan werkgevers hoort hier ook bij. Samen met andere woningcorporaties, verenigd in WoON Twente, provincie Overijssel en de Twentse gemeenten zoeken we naar mogelijkheden om arbeidsmigranten beter te bereiken en daarmee hun kansen op goede huisvesting te vergroten.

A3e. Woonwagenbewoners: De gemeente heeft de beschikking over 1 woonwagenlocatie. In afstemming met Mijande Wonen wordt bekeken hoe deze plek het best kan worden ingevuld.

A3f. Zorgdoelgroepen: Steeds meer mensen wonen in een 'gewone' woning in een 'gewone' buurt. Dit betekent dat de gemeente en Mijande Wonen een opgave hebben om voldoende zelfstandige huisvesting te bieden voor mensen die uitstromen vanuit Maatschappelijke opvang, Beschermd Wonen en aan mensen met een verstandelijke beperking. Zij hebben vooral behoefte aan een goedkope sociale huurwoning in de buurt van hun sociale netwerk, met voorzieningen en met een goede bereikbaarheid ten opzichte van werk of dagbesteding. Daarbij is het van belang oog te hebben voor de draagkracht van de buurt.

Een doorkijkje: waar staan we eind 2024?

Tubantia 02-01-2025 (fictief, opgesteld door werkgroep tijdens snelkookpansessie)

Meer mensen in Dinkelland op hun plek

Steeds meer mensen in Dinkelland wonen naar wat ze kunnen betalen en op een plek die bij ze past. De diversiteit aan woonvormen groeit. Voor elk wat wils!, is het motto van de gemeente en Mijande Wonen. Neem bijvoorbeeld het hofje in Ootmarsum, waar jong en oud sinds kort met elkaar samen leven; het initiatief kwam vanuit de bewoners zelf. De corporatie wijst haar woningen bovendien preciezer toe tegenwoordig door intakegesprekken te voeren. 'De meeste mensen kunnen prima wonen, maar niet overal', aldus een woordvoerder van Mijande Wonen. Op deze manier maakt Mijande Wonen mensen bewust, zodat ze zelf een goede afweging kunnen maken. Ook wijst Mijande Wonen toe naar financiële draagkracht.

Door de gezamenlijke meerjarige campagne van Mijande Wonen, de gemeente en de Huurdersraad weten bewoners nu ook waar ze terecht kunnen in geval van (dreigende) achterstanden. Dit helpt het op tijd ontdekken van (huur)achterstanden. Als onderdeel van de oplossing maken corporatie en gemeente tegenwoordig gebruik van ervaringsdeskundigen. Dat heeft ertoe bijgedragen dat mensen nauwelijks nog schaamte ervaren als ze in financieel zwaar weer zitten. 'Weten dat je niet de enige bent en dat het iedereen kan overkomen, helpt.'

Wat ook bijzonder is in de Twentse aanpak, is dat niet alleen gekeken wordt naar het terugdringen van woonlasten, maar dat door slimme verbindingen tussen corporatie, gemeente en maatschappelijke instanties ook ingezet wordt op het versterken van de financiële draagkracht via werken en inkomsten(sondersteuning). En op zelfvoorzienende kernen, bijvoorbeeld via de moestuinen die je op steeds meer plekken ziet en die voor een belangrijk deel van de bevolking bijdragen aan het invullen van de dagelijkse levensbehoeften. Zowel Mijande Wonen als de gemeente zetten hun budgetten actief in om dit soort initiatieven mee mogelijk te maken. 'Dat verdient zich dik terug, doordat mensen uiteindelijk minder gebruik maken van voorzieningen.'

II. Woningkwaliteit en duurzaamheid

'Naar een mensgerichte oriëntatie.'

'Naar een brede duurzaamheidsdefinitie.'

Ons ideaalbeeld:

'Het zou fantastisch zijn als we in onze gemeente energieneutraal zijn, overgeschakeld zijn naar duurzame energiebronnen en geen gebruik meer maken van fossiele brandstoffen.

Als energie-armoede niet bestaat en dus ook mensen met de kleinste portemonnee (kunnen en willen) meedoen aan de energietransitie. En daar vervolgens dus ook financieel voordeel bij hebben. En tot slot als de woonomgeving in onze gemeente groen én blauw tegelijk is. Zodat we daarmee de effecten van klimaatverandering opvangen en tegelijkertijd bijdragen aan meer welbevinden.'

Waar zetten we op in?

B1. Energiereductie en warmtetransitie

Om ook volgende generaties veilig, goed en betaalbaar te laten wonen, zetten we de komende jaren verder in op het verminderen van het energieverbruik en het gebruik van duurzame energiebronnen. In die volgorde ook. Dus eerst de schil van woningen isoleren en in tweede instantie duurzame energiebronnen toepassen. Tevens zetten we in op het gebruik van duurzame materialen en op hergebruik van materialen (circulariteit).

Qua ambitie sluiten we aan bij de doelstellingen van het programma Nieuwe Energie, uitgaande van een energieneutraal Overijssel in 2050 en 20% hernieuwbare energie en 6% energiebesparing in 2023 (t.o.v. peiljaar 2017). In 2050 moeten alle huishoudens en bedrijven in de gemeente van het aardgas af zijn.

Prioriteit heeft het verduurzamen van bestaande woningen. Nieuwbouwwoningen die we realiseren zijn per definitie al duurzaam en de aantallen zijn beperkt. Bijzondere aandacht is er voor het meest kwetsbare bezit; daar hebben we immers het meeste te winnen. Mijande Wonen streeft naar een evenredige verdeling van haar duurzaamheidsinvesteringen over de beide gemeenten, waar zij actief is. Daarbinnen is de staat van woningen een belangrijk leidend principe voor het bepalen van de volgorde van verduurzaming.

Het liefst passen we reeds bewezen technieken toe en rollen deze uit; innoveren doen we alleen op kleine schaal. Uitdaging voor de komende jaren is elkaar beter te vinden en elkaar te versterken in de duurzaamheidsaanpak. Bijvoorbeeld door een tijdige uitwisseling van plannings en door verduurzamingsprojecten van Mijande Wonen te gebruiken als een vliegwiel om ook particulieren te bewegen om mee te doen. Waarbij we actief gebruik gaan maken van ambassadeurs in de wijk. En waarbij de gemeente particuliere woningeigenaren faciliteert met de middelen en regelingen die haar ter beschikking staan. We stemmen de komende jaren de aard en planning van duurzaamheidsingrepen nadrukkelijker af op de gemeentelijke warmtevisie. Samen en slim de pijlen gelijkrichten dus; dat is de uitdaging. En

kleine stapjes zetten, daarvan leren en successen vieren. Zo maken we de opgave behapbaar en realistisch.

B2. De mens voorop: voorkomen van energie-armoede

Extra aandacht besteden we de komende jaren aan het goed aansluiten op de belevingswereld van bewoners. Hun motivatie en gedragsaanpassing zijn immers nodig om de gemeenschappelijke duurzaamheidsdoelstellingen te behalen. Dat lukt alleen als we bewonersbelangen voorop stellen. Die gaan over het beperken van woonlasten enerzijds en het vergroten van het wooncomfort en de gezondheid anderzijds. Geplande kwaliteitsingrepen dienen hieraan altijd bij te dragen. Waarbij ook de mensen met de kleinste portemonnee kunnen meedoen, zodat we energie-armoede voorkomen. Extra belangrijk in onze gemeente, waar de gemiddelde energielasten hoger zijn dan gemiddeld. Dat zijn onze gezamenlijke vertrekpunten. Ook zetten we de komende jaren in op voorlichting aan bewoners waarbij we de inzet van de wooncoaches in de gemeente (via Duurzaam (t)huis Twente) en die van de woonconsulenten van Mijande Wonen (in hun rol als energiecoach) afstemmen en elkaars expertise beter benutten. Na kwaliteits- en duurzaamheidsmaatregelen zetten we bovendien in op goede begeleiding en nazorg om mensen te motiveren hun woning goed te gebruiken en hen in staat te stellen maximaal te profiteren. We stimuleren en faciliteren tot slot bewoners die zelf ideeën hebben over verduurzaming.

B3. Klimaatadaptatie

Minder verstening, meer vergroening en biodiversiteit en het bufferen van regenwater. Een groen en blauw Dinkelland. Op weg naar duurzame en klimaatbestendige kernen in 2040. Daar gaan we voor. We passen de omgeving aan op klimaatverandering en stimuleren bewoners om ook mee te doen. De negatieve effecten voor Twente van de klimaatverandering, zoals hittestress en wateroverlast, zijn inmiddels in kaart gebracht door de gemeente en het waterschap. Op basis van deze inventarisatie bepalen we onze (vervolg)acties, in samenspraak met bewoners, waterschap en bedrijven. Bewonersinitiatieven omarmen we en faciliteren we waar mogelijk. We kiezen ervoor om te starten met kleine en zichtbare impulsen. En stemmen onze concrete activiteiten steeds nauwgezet op elkaar af. Het vertrekpunt hiervoor is het Uitvoeringsprogramma Klimaatadaptatie Dinkelland 2021-2025, waarin de maatregelen omschreven staan om de openbare ruimte klimaatbestendig en waterrobuust in te richten en zo invulling te geven aan de ambities van het DeltaPlan Ruimtelijke Adaptatie (DPRA).

B4. Woningkwaliteit

Woningkwaliteit gaat over meer dan verduurzaming. Onder het thema Beschikbaarheid en betaalbaarheid bespreken we al de ambitie om substantieel meer levensloopbestendige woningen te realiseren in de komende jaren. Daarnaast noemen we hier dat we, in het kader van de Versnellingsaanpak van het Rijk, in 2024 zoveel mogelijk daken asbestvrij willen

hebben. De inzet van de gemeente richt zich op particulieren. Mijande Wonen zorgt dat haar huurwoningen voldoen aan de landelijke richtlijnen.

Een doorkijkje: waar staan we eind 2024?

Tubantia 02-01-2025 (fictief, opgesteld door werkgroep tijdens snelkookpansessie)

'Een duurzame woonomgeving, het kan wel'

Mijande Wonen en de gemeente Dinkelland hebben de afgelopen jaren samen grote stappen gezet in de energietransitie- en de klimaatdoelstellingen. Het inzetten van wooncoaches (van Duurzaam (t)huis Twente) en ambassadeurs bleek een ongekend succes te zijn. Dit succesnummer krijgt inmiddels op veel plekken in het land navolging. Bewoners zijn razend enthousiast en doen actief mee. Niet alleen de huurders van Mijande Wonen trouwens, maar ook woningeigenaren sluiten massaal aan bij de duurzaamheidsbeweging.

Maatregelen zijn heel divers: van het aanpassen van tuinen en het verwijderen van tegels tot het in groten getale isoleren van woningen en het steeds vaker overschakelen op andere, duurzame warmtebronnen. Steeds minder bewoners gebruiken aardgas en de huizen hebben een beter energielabel dan voorheen.

Gemeente en corporatie hebben zich ingespannen om bewoners goed te begeleiden in het gebruik van hun duurzame woning, zodat ze nu maximaal financieel voordeel ervaren. En dat stimuleert. Net als de overtuigingskracht die uitgaat van het wijkgericht inzetten van ambassadeurs. Enthousiaste mensen bij wie de woning al succesvol is verduurzaamd. Bijkomend positief effect is dat de werkgelegenheid flink gestegen is in de bouw en installatietechniek. Een gezamenlijk succes dus. Van bewoners, Mijande Wonen en gemeente.

Een bewoner vertelt over de laatste ontwikkelingen. "Pas geleden zijn tijdens een grootschalige wijkactie gratis regentonnen uitgedeeld. Daardoor kan iedere bewoner zijn steentje bijdragen aan een duurzame toekomst. De gemeente heeft in dezelfde periode meer bomen in de wijk geplant en waterbuffers aangelegd, waardoor de wijk een meer groene en blauwe omgeving is geworden."

III. Sociaal domein

'Er snel bij zijn: naar de voorkant.'

'Naar een goede balans tussen aandacht voor individu en buurt.'

'Naar sterke netwerken.'

Ons ideaalbeeld:

'Het zou fantastisch zijn als iedereen in Dinkelland fijn woont in een buurt, waarin een ieder zich veilig en thuis voelt. Waar iedereen erbij hoort. Waarin problemen vroegtijdig worden opgepakt, al dan niet door mensen zelf. Waar mensen iets voor elkaar over hebben. En zich daarbij gesteund voelen door professionals van Mijande Wonen, gemeente en zorgaanbieders, die met elkaar samenwerken alsof het één team is.'

C1. Goede zorg en ondersteuning voor wie nodig

Mensen die voorheen in een beschermde woonomgeving woonden, wonen steeds vaker 'gewoon' in de wijk. Dat is landelijk beleid. Verder wonen ouderen zo lang als mogelijk zelfstandig thuis. Het vroegere verzorgingshuis is verdwenen en intramurale plekken zijn er alleen nog voor zeer zware zorg. De bewonerspopulatie in dorpen en buurten verandert dus; in combinatie met de (dubbele) vergrijzing in onze regio gaat dat best hard. Dit betekent iets voor wat we met elkaar te doen hebben de komende jaren. Mensen met een zorgvraag zijn er namelijk niet met alleen een eigen plek en/of een passende woonvorm. Er is meer nodig om hen bestaanszekerheid en perspectief te bieden. Flexibele zorg en ondersteuning bijvoorbeeld, die meebeweegt met de situatie en snel op te schalen is als het even wat minder gaat. En een betekenisvolle daginvulling, naast voldoende financiële zekerheid. Dit vraagt van ons een aantal dingen, naast de zorg voor nieuwe, passende woonvormen, het levensloopbestendig maken van woningen en voldoende spreiding om concentraties zoveel mogelijk te voorkomen (zie ook: thema Beschikbaarheid en betaalbaarheid). Zo is het nodig om wonen te verbinden aan het organiseren van passende ondersteuning en zorgarrangementen. Om verder te kijken dan het wonen dus, en samen met partners te zorgen voor de juiste arrangementen voor iedere bewoner. En om soms net een beetje extra of anders te doen; maatwerk te bieden dus. Ook het inzetten op vroegsignalering hoort hierbij, zodat we problemen op het gebied van wonen, zorg en financiën vroegtijdig onderkennen en tijdig opschalen. En we het voor inwoners en professionals zo gemakkelijk mogelijk maken om signalen te melden, liefst via één toegang / meldpunt.

C2. Met oog voor de buurt

In kernen en buurten wonen dus steeds meer mensen die minder zelfredzaam zijn. Dit vraagt extra inzet van ons, waarbij we oog en aandacht hebben voor iedereen die er woont. We zetten ons in om te zorgen dat deze kernen en buurten veerkrachtig blijven en buurtbewoners prettig met elkaar kunnen samenleven.

Bijvoorbeeld door de komende jaren prioriteit te geven aan (fysieke én sociale) leefbaarheid en veiligheid en aan het tegengaan van woonoverlast. En door de samenwerking op dit vlak te verstevigen. Dit alles begint met het organiseren van zichtbare en laagdrempelige aanwezigheid in buurten; en met verbintenissen met bewoners en maatschappelijke bewonersinitiatieven. Waar we dat maar enigszins kunnen, zullen we hen ook stimuleren in de zorg voor elkaar, in het Twentse noaberschap. Als stevig fundament voor een inclusieve samenleving.

C3. Een sluitend partnernetwerk

De maatschappelijke opgave zoals hierboven beschreven, vraagt veel van de samenwerking tussen organisaties. Niet alleen tussen Mijande Wonen en de gemeente, maar ook met organisaties op het terrein van zorg, welzijn, werk en inkomen. Of met private partners, door bijvoorbeeld in te zetten op *social return*¹. Alle organisaties hebben daarbij te maken met hun (eigen) regels, logica en financieringsstromen, wat de samenwerking in de praktijk niet altijd gemakkelijk maakt.

We spreken af dat we als gemeente en Mijande Wonen de opgave voorop stellen en belemmeringen (zoals privacy, geldstromen) daar waar mogelijk wegnemen. Dat vraagt om nauwe verbindingen tussen bestuurders, beleidsmakers en praktijkprofessionals, zowel binnen als tussen organisaties. En om breed denken in maatschappelijke kosten en baten. Dit alles start met elkaar en elkaars werk(veld) kennen. Openstaan voor elkaars perspectief en deskundigheid. Samen casuïstiek bespreken, doorbraken forceren en leren door te doen. Concreet vragen de volgende onderwerpen onze aandacht in de onderlinge samenwerking in het sociaal domein:

- woningaanpassingen (o.a. rolverdeling en financiën) en het zoveel mogelijk toewijzen van aangepaste en andere daarvoor geschikte woningen aan de doelgroep;
- renovaties en het zoveel mogelijk voorkomen van Wmo aanpassingen nadien;
- voorkomen van dakloosheid;
- vraagstukken rondom leefbaarheid;
- signalering van problemen op het gebied van financiën, veiligheid, leefbaarheid, eenzaamheid en zorg.

¹ Social return = het verplichten van leveranciers om mensen met een afstand tot de arbeidsmarkt een rol te geven in de uitvoering van de opdracht.

Een doorkijkje: waar staan we eind 2024?

Tubantia 02-01-2025 (fictief, opgesteld door werkgroep tijdens snelkookpansessie)

'Anders had ik op straat gestaan'

De samenwerking tussen Mijande Wonen, de gemeente Dinkelland en haar inwoners en tal van publieke en private partners is de afgelopen jaren in een stroomversnelling gekomen. Het begon met een simpele afspraak in 2021. 'We doen er alles aan om te zorgen dat er in iedere situatie hoe dan ook een passende oplossing komt. Eerder laten we niet los.' Aldus de wethouder en de directeur-bestuurder van Mijande Wonen.

Zo zijn er bijvoorbeeld grote successen geboekt in het tijdig opsporen én oplossen van betalingsachterstanden bij huurders. Het kan dan zowel gaan om rekeningen van nutsbedrijven, zorgverzekeraars of verhuurder. Steeds meer partners slaan de handen ineen en dragen hun steentje bij om niet alleen de financiële problemen op te lossen, maar ook een nieuw perspectief te bieden en daarmee herhaling te voorkomen. Intussen is de werkwijze in alle 14 Twentse gemeenten gemeengoed geworden. En ook andere regio's hebben interesse getoond in dit voor Nederland unieke project.

Door de bijzondere aanpak zijn er de laatste jaren tientallen ontruiming voorkomen. Want een ontruiming kent in de meeste gevallen alleen maar verliezers. Inwoner Martin vertelt: 'Zonder deze aanpak had ik misschien wel op straat gestaan. Ik ben erg blij met de geboden hulp door mijn schuldhulpverlener, waardoor ik nu de regie over mijn eigen leven weer terug heb.' Ook de burens van Martin zijn opgelucht. Ze zagen hem een aantal jaren terug afglijden. Dat zorgde zo nu en dan voor confrontaties. Maar dankzij het buurtteam, waarin verschillende organisaties samenwerken, gaat het nu weer goed met Martin. En is hij zelfs aan het werk nu bij één van de leveranciers van Mijande Wonen.

IV. Organisatie en (wijze van) samenwerken

Alleen samen kunnen we onze missie en ons perspectief voor 2025 waarmaken. We hebben elkaar en ook andere maatschappelijke partners in toenemende mate nodig om invulling te kunnen geven aan de opgaves waar we voor staan.

Waardevol samenwerken

Onze samenwerking is al jaren goed. Vertrouwen, openheid, onderling vertrouwen en aanspreekbaarheid zijn daarbij belangrijke gemeenschappelijke waarden. Tegelijkertijd hebben we geconstateerd dat we nog te winnen hebben als het gaat om het uitspreken van verwachtingen naar elkaar en het sturen op het gezamenlijk resultaat.

Meer dan ooit ademt deze raamovereenkomst ‘gezamenlijkheid en samenwerking’. Niet alleen tussen bestuurders en beleidmakers, maar zeker ook tussen professionals in de uitvoering. Ook geldt in toenemende mate dat de opgave niet gaat over wonen alleen, maar net zo goed over andere leefdomeinen en daarmee vraagt om een bredere samenwerking dan alleen tussen gemeente(n), corporatie en huurders(raad).

In het maakproces hebben we een impuls gegeven aan het versterken van de onderlinge verbindingen. Dit willen we de komende jaren voortzetten in de wijze waarop we met elkaar samenwerken en overleggen en in de manier waarop we de uitvoering van deze afspraken organiseren.

Overlegstructuur raamovereenkomst en uitvoeringsagenda

Bestuurlijk overleg: <ul style="list-style-type: none">• Minimaal 1x per jaar bestuurlijk overleg over de prestatieafspraken (gemeente, huurdersraad en Mijande Wonen). (In jaar dat nieuwe uitvoeringsagenda wordt opgesteld: 2x per jaar)• Stelt raamovereenkomst en uitvoeringsagenda vast.• Bespreekt de monitor prestatieafspraken en stuurt waar nodig bij.• Neemt besluiten die voortkomen uit de gemaakte afspraken
Werkgroep prestatieafspraken: <ul style="list-style-type: none">• Bestaat uit (beleidsmatige) vertegenwoordiging van gemeente en corporaties (zowel wonen als sociaal domein) en vertegenwoordiging vanuit Huurdersraad.• Komt tenminste tweemaal per jaar bijeen (en zo nodig vaker).• Bereidt de raamovereenkomst / uitvoeringsagenda voor.• Monitort de uitvoering en de voortgang.• Bewaakt de samenhang en integraliteit.• Bereidt het bestuurlijk overleg over de prestatieafspraken voor.
Kartrekkers <ul style="list-style-type: none">• Op elk van de thema's uit de raamovereenkomst (beschikbaarheid en betaalbaarheid; woningkwaliteit en duurzaamheid; sociaal domein) zijn er kartrekkers namens gemeente en namens Mijande Wonen.• Zij organiseren samen de uitvoering van het betreffende deel van de raamovereenkomst en de uitvoeringsagenda in overleg met betrokken professionals.
Jaarlijkse inspiratiebijeenkomst <ul style="list-style-type: none">• Bijeenkomst geeft zicht op de uitvoering van de raamovereenkomst: zie verderop.• Gezamenlijke verantwoordelijkheid werkgroep en kartrekkers.

Jaarlijkse inspiratiebijeenkomst

De werkgroep en de kartrekkers organiseren jaarlijks in het voorjaar een inspiratiebijeenkomst, waarin de praktijk van de raamovereenkomst centraal staat. Deze ontmoeting is bedoeld voor zowel bestuurders, Huurdersraad, beleidmakers als professionals. Desgewenst kunnen ook partnerorganisaties worden uitgenodigd, afhankelijk van de thematiek. Het moment wordt gekoppeld aan het verschijnen van de monitor en de stoplichtrapportage in het voorjaar. Tijdens de inspiratiebijeenkomst vertellen professionals aan beleidmakers en bestuurders over concrete projecten en activiteiten die in uitvoering zijn en over hun wensen en dilemma's. Het maakt de cijfers en kleurtjes in de rapportage 'levend', de wereld achter de cijfers. Tellen én vertellen.

Monitoring

We monitoren op twee niveaus:

1. Raamovereenkomst:
 - Frequentie: 1x per jaar in het voorjaar
 - Doel: voortgang en effectiviteit van de afspraken als basis voor een gesprek over de accenten in het daaropvolgende jaar en over eventuele noodzaak om bij te sturen.
2. Tweejaarlijkse uitvoeringsagenda:
 - Frequentie: 2x per jaar
 - Doel: stoplichtrapportage over de voortgang van de overeengekomen acties.

BIJLAGE: Onze afspraken: wie is waarop aanspreekbaar?

NB: Onderstaand overzicht omschrijft in algemene zin rollen en verantwoordelijkheden op de diverse thema's. De vertaling naar precieze activiteiten maken we tweejaarlijks in de uitvoeringsagenda, die onlosmakelijk verbonden is met deze raamovereenkomst.

I. Beschikbaarheid en betaalbaarheid

A1. Sterke buurten	
<p>Gezamenlijke inzet op het beter uitwisselen en benutten van elkaars kennis en kunde over kernen en buurten (o.a. klantmetingen, beschikbare kennis vanuit lopende burgerparticipatie-initiatieven).</p> <p>Dit begint met elkaar en elkaars werk / expertise goed kennen (actief organiseren van ontmoeting / meelopen met elkaar e.d.).</p> <p>Niet alleen bestuurlijk en beleidsmatig, maar ook in de praktijk. En niet alleen vanuit het beleidsdomein wonen, maar ook in verbinding met aanpalende beleidsdomeinen zoals het sociaal domein of duurzaamheid.</p>	<p>gemeente Mijande Wonen Huurlersraad</p>
<p>In het verlengde van het voorgaande punt: toewerken naar (sturing op basis van) gezamenlijke gebiedsprofielen, op te stellen samen met inwoners (burgerparticipatie) en maatschappelijke partners. Regie ligt bij de gemeente.</p> <p>Hierbij vindt aansluiting plaats op Mijn Dinkelland 2030. Mijn Dinkelland 2030 is een continu participatieproces waarin bewoners samen met hun contactpersoon van de gemeente (buur(t)mannen en -vrouwen) nadenken over de eigen woon-, werk- en leefomgeving in hun dorp en hierin samen keuzes maken.</p>	<p>gemeente Mijande Wonen Huurlersraad</p>
<p>Sturen op de gewenste omvang van de sociale woningvoorraad in de gemeente, op basis van een monitor waarin de ontwikkeling van de woonbehoefte en zoekduur in kaart worden gebracht (mede in relatie tot de gebiedsprofielen).</p> <p>Uitgangspunten op dit moment zijn:</p> <ul style="list-style-type: none"> o spreiding van sociale huurwoningen over de kernen; o geen (netto) groei van het aantal sociale huurwoningen, wél groei van het aantal en aandeel levensloopbestendige woningen in de sociale huur, te realiseren door nieuwbouw en vooral via transformatie (van grondgebonden woningen). <p>Deze uitgangspunten ten aanzien van de woningportefeuille kunnen wijzigen als de monitor (ontwikkeling woonbehoefte en zoekduur) hiertoe aanleiding geeft en na overleg hierover tussen de gemeente en Mijande Wonen.</p>	<p>gemeente Mijande Wonen</p>
<p>Sturen op (kwalitatieve) woningbouwprogrammering, met als doel het versterken van kernen en buurten en meer variatie aan woningtypen per kern, door in nieuwbouwplannen te differentiëren in woningtypen (zowel koop als huur) en doelgroepen.</p> <p>Gemeente en Mijande Wonen voeren hierover periodiek overleg.</p>	<p>gemeente Mijande Wonen</p>
<p>Huurprijsbeleid & toewijzingsbeleid (gedifferentieerd) inzetten om waar nodig een snellere en betere mix in doelgroepen te realiseren, binnen de grenzen van wet- en regelgeving.</p>	<p>Mijande Wonen</p>
<p>Gemiddelde zoekduur voor sociale huurwoning moet < 1 jaar blijven. Zodra deze > 9 maanden) bedraagt, is dat een reden om te bezien of en welke acties nodig zijn. Daarnaast sturen op maximaal 20% toewijzingen voor bijzondere doelgroepen (statushouders, sociaal urgenten, uitstroom beschermd wonen /</p>	<p>Mijande Wonen gemeente</p>

maatschappelijke opvang); niet als strikte regel, maar vooral om tijdig met elkaar in gesprek te gaan als het relatieve percentage groeit.	
Ingrepen in bestaande voorraad aanwenden om kernen en buurten te versterken.	Mijande Wonen i.s.m. gemeente en Huurders(raad)
Extra begeleiding (intake- en nazorggesprekken) bieden bij woningtoewijzing aan kwetsbare huishoudens dan wel in kwetsbare gebieden. zie ook III (Sociaal domein)	Mijande Wonen i.s.m. gemeente en zorgorganisaties
A2. Betaalbaar wonen	
Gematigd huurbeleid, gericht op evenwicht tussen enerzijds voldoende huurinkomsten (om ook in de toekomst betaalbaar aanbod te kunnen garanderen) en anderzijds een beperking van de woonlasten (betaalbaarheid in het hier en nu). Als daarvoor gebruik wordt gemaakt van huurverhogingen voor hogere inkomens, wordt de opbrengst gebruikt voor investeringen in de sociale huur.	Mijande Wonen
Het uitgangspunt is om de gemeentelijke woonlasten zo laag en zo stabiel mogelijk te houden. De gemeentelijke woonlasten zijn beneden het landelijk gemiddelde.	gemeente
Periodiek monitoren van woonlasten- en betaalbaarheidsproblematiek in de gemeente, onder andere via <i>waarstaatjegemeente.nl</i> en op onderdelen via aanvullend onderzoek. Waarbij we woonlasten definiëren als het totaal aan huurlasten, energielasten en gemeentelijke lasten.	Gemeente Mijande Wonen Huurdersraad
Uitvoering vroegsignalering en opvolging signalen conform wettelijke taak per 1/1/2021.	gemeente i.s.m. Mijande Wonen
Versterken van de samenwerking rondom vroegsignalering op basis van een uit te voeren lokale evaluatie van afspraken en knelpunten, waar nodig als plus op het bestaande convenant en gericht op 'er sneller bij zijn'.	gemeente i.s.m. Mijande Wonen
Flexibel aanbieden van betalingsregelingen, waarbij wordt ingezet op vroegtijdig contact en maatwerk. Link leggen met coördinator armoedepreventie en schulddienstverlening.	Mijande Wonen, i.s.m. gemeente en (schuld)dienstverlening
Uitvoering geven aan een sociaal en proactief huurincassobeleid.	Mijande Wonen
Door investeringen in duurzaamheid mogen de woonlasten in ieder geval niet hoger worden, uitgaande van een normaal energieverbruik. Daar hoort ook het geven van voorlichting over energie(besparing) bij om een maximaal effect van duurzaamheidsingrepen te bewerkstelligen voor de portemonnee van de huurder.	Mijande Wonen Voorlichting i.s.m. gemeente
Verkennen van kansen om, bijvoorbeeld via leefbaarheidsimpulsen, de deeleconomie en de zelfwerkzaamheid van (groepen) mensen te stimuleren.	gemeente Mijande Wonen

A3. Doelgroepen

<p>A3a. Jongeren:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Inventariseren woonwensen jongeren (< 23 jaar) en starters (per kern) en gebruik maken van bestaande gegevens. Gebruik maken van enquête Denekamp; - Onder de aandacht brengen mogelijkheden in sociale huur; - Faciliteren/stimuleren starters, bv door middel van bestemming van goedkope kavels en startersleningen; - Verkoop betaalbare sociale huurwoningen aan jongeren/starters. 	<p>Gemeente, Mijande Wonen</p> <p>Mijande Wonen, Huurdersraad, gemeente gemeente</p> <p>Mijande Wonen</p>
<p>A3b. Ouderen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - In kaart brengen van de behoefte aan levensloopbestendige woningen - Vergroten aantal levensloopbestendige nieuwbouwwoningen in zowel sociale huur als koop: gelijkvloers en dichtbij voorzieningen. Aantallen leggen we vast in de uitvoeringsagenda; - Vergroten van het aantal levensloopbestendige, toegankelijke bestaande woningen. Aantallen leggen we vast in de uitvoeringsagenda; - Ouderen via voorlichting en het benutten van contactmomenten proactief bewust maken van de toekomstbestendigheid van hun woning, van de mogelijkheden van domotica en aanpassingen en van eventuele mogelijkheden om te verhuizen / door te stromen; - Op maat faciliteren van ouderen die willen doorstromen naar een passende woning; - Stimuleren en helpen ontwikkelen van lokale initiatieven voor nieuwe woonvormen met zorg (tussen thuis en verpleeghuis). 	<p>gemeente gemeente, Mijande Wonen</p> <p>Mijande Wonen (sociale huur), gemeente (particulieren)</p> <p>Mijande Wonen, Huurdersraad, gemeente</p> <p>Mijande Wonen</p> <p>gemeente, Mijande Wonen, i.s.m. zorgorganisaties</p>
<p>A3c. Statushouders:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Huisvesten statushouders/invulling gemeentelijke taakstelling, met als uitgangspunten: spreiding, niet in de kleinste kernen (vanwege voorzieningenniveau); - Sturen op vraag (typen huishoudens) vanuit COA; - Onderzoeken of bestaand bezit via ingrepen beter geschikt is te maken (bv vergroten/samenvoegen woningen); - Afstemmen over de wijze van huisvesten van statushouders: tijdelijk dan wel structureel, alternatieve huisvestingsmogelijkheden etc.; - Nazorg bieden aan statushouders na plaatsing (direct gerelateerd aan het wonen). 	<p>gemeente, Mijande Wonen</p> <p>gemeente Mijande Wonen</p> <p>gemeente, Mijande Wonen Mijande Wonen</p>
<p>A3d. Arbeidsmigranten:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Voorlichten van arbeidsmigranten over de 'weg' naar een passende woning (inschrijven, mogelijkheden in huur/koop), aansluitend op de ontwikkelingen en mogelijkheden binnen WoON Twente; - Voorlichten van werkgevers. 	<p>gemeente, Mijande Wonen</p> <p>gemeente</p>
<p>A3e. Woonwagengewoners:</p> <ul style="list-style-type: none"> - In afstemming met Mijande Wonen onderzoeken hoe de bestaande woonwagengebied geëxploiteerd wordt. 	<p>gemeente, Mijande Wonen</p>
<p>A3f. Zorgdoelgroepen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - <i>Zie III Sociaal Domein voor de uitwerking</i> 	

II. Woningkwaliteit en duurzaamheid

B1. Energiereductie en warmtetransitie	
Verduurzamen bestaande woningvoorraad sociale huur tijdens gepland onderhoud en renovatie (volgens principes en volgorde trias energetica) met prioriteit voor de kwetsbare voorraad.	Mijande Wonen
Naar vermogen bijdragen aan duurzaamheidsdoelstellingen programma Nieuwe Energie, uitgaande van een energieneutraal Overijssel in 2050 en 20% nieuwe energie en 6% energiebesparing in 2023 (ten opzichte van peiljaar 2017):	gemeente, Mijande Wonen
- Uitvoeren verduurzamingsprojecten : gemiddeld 160 woningen per jaar voor het totale woningbezit (in de uitvoeringsagenda worden geplande projecten/aantallen inzichtelijk gemaakt per gemeente);	Mijande Wonen
- Uitvoeren duurzaamheidsingrepen bij onderhoud (dagelijks, mutatie, planmatig).	Mijande Wonen
- Verduurzaming gemeentelijk vastgoed en openbare ruimte	gemeente
Proactief uitwisselen van voorgenomen duurzaamheidsactiviteiten en planningen en deze maximaal op elkaar betrekken:	gemeente, Mijande Wonen
- verduurzamingsprojecten van Mijande Wonen gebruiken als vliegwiel voor particuliere verduurzaming, bijvoorbeeld door resultaten zichtbaar te maken (voorbeeldwoningen);	
- De verduurzamingsstrategie van Mijande Wonen afstemmen op (strategie en tempo van) de gemeentelijke warmtevisie.	
- Vroegtijdig delen van informatie over aard, planning en samenwerkingspartners van voorgenomen duurzaamheidsingrepen (van het woningbezit van Mijande Wonen, maar ook van het gemeentelijk (maatschappelijk) vastgoed of van geplande duurzaamheidsprojecten in de openbare ruimte), om zodoende gebiedsgericht de kansen om samen op te trekken maximaal te kunnen benutten.	
- Gebruik maken van NEO (Nieuwe Energie Overijssel): in deze applicatie zijn planningen gedigitaliseerd en zichtbaar gemaakt op een kaart. Deze informatie kan helpen bij het maken van de keuze van de wijkvoorkeursvolgorde. De provincie kan daarbij ondersteunen.	
Stimuleren en faciliteren van particuliere woningeigenaren om hun woning te verduurzamen (gebruik makend van beschikbare regelingen), bijvoorbeeld via Energieloket.	gemeente
Verminderen van de hoeveelheid afval en CO2 belasting door zoveel mogelijk duurzame materialen te gebruiken en materialen te hergebruiken (circulair bouwen en inkopen).	gemeente, Mijande Wonen
Uitvoering geven aan energietransitie in Tilligte en Weerselo (eerste WUP's).	gemeente, i.s.m. Mijande Wonen
B2. De mens voorop: voorkomen van energie-armoede	
Zie ook: betaalbaar wonen.	Mijande Wonen
Investeringen in duurzaamheid mogen in ieder geval niet leiden tot hogere woonlasten, uitgaande van een normaal energieverbruik. Daar hoort ook goede voorlichting en begeleiding aan bewoners bij.	Voorlichting i.s.m. gemeente
Investeringen in duurzaamheid dienen tevens bij te dragen aan meer wooncomfort en gezondheid en in ieder geval geen negatieve invloed hierop te hebben.	Mijande Wonen

Elkaar versterken en afstemmen van de inzet als het gaat om communicatie/voorlichting aan bewoners en nazorg/begeleiding bij verduurzaming: - afstemmen inzet en kennisdeling tussen woonconsulenten (in rol als energicoach) van Mijande Wonen en duurzaamheidscoaches van gemeente (waar mogelijk combineren met inzet op levensloopbestendigheid); - inzet op laagdrempelige informatievoorziening ('loketfunctie'); - aansluiten bij elkaars informatiebijeenkomsten en daardoor meer kruisbestuiving tot stand brengen tussen verduurzaming in sociale en particuliere segment; - particulieren laten aansluiten bij informatiebijeenkomsten Mijande Wonen.	gemeente, Mijande Wonen
Inzetten van ambassadeurs (enthousiaste bewoners die voorop lopen) in wijken en buurten om bewoners te motiveren en te stimuleren om mee te doen.	gemeente, Mijande Wonen Huurdersraad
Bij verduurzamingsprojecten hebben we extra oog voor mensen met een krappe beurs, zodat ook zij kunnen meedoen.	gemeente, Mijande Wonen
Stimuleren en faciliteren van bewoners die zelf ideeën hebben over verduurzaming.	gemeente, Mijande Wonen
B3. Klimaatadaptatie	
Initiëren, stimuleren (bv met subsidies) en etaleren van kleine, zichtbare impulsen op het gebied van klimaatadaptatie en biodiversiteit.	gemeente, Mijande Wonen
- Uitvoering geven aan het vastgestelde Uitvoeringsprogramma Klimaatadaptatie Dinkelland (2021-2025), waarin de concrete maatregelen beschreven staan om de openbare ruimte klimaatbestendig en waterrobuust in te richten; - Op basis van het Uitvoeringsprogramma worden gezamenlijke acties bepaald en vastgelegd in de tweejaarlijkse Uitvoeringsagenda behorend bij deze raamovereenkomst	gemeente, i.s.m. Mijande Wonen, waterschap, bedrijven gemeente, Mijande Wonen Huurdersraad
Stimuleren van bewoners (huurders en particulieren) om klimaatvriendelijke maatregelen uit te voeren, zoals regenwater op te vangen, schuttingen te vervangen door heggen en tuinen te 'ontstemen'.	gemeente, Mijande Wonen, Huurdersraad
B4. Woningkwaliteit	
Daken zoveel mogelijk asbestvrij in 2024. We maken de inzet specifiek in de tweejaarlijkse uitvoeringsagenda, waarbij landelijke wetgeving het vertrekpunt vormt.	Mijande Wonen gemeente (w.b. stimuleren particulieren en gemeentelijk vastgoed)

III. Sociaal domein

C1. Goede zorg en ondersteuning voor wie nodig	
<i>Zie uitwerking van het thema Beschikbaarheid en betaalbaarheid voor omschrijving van de inzet t.a.v.:</i> - <i>nieuwe woonvormen met zorg, A3b</i> - <i>langer zelfstandig thuis, A3b</i> - <i>levensloopbestendige woningen, A3b</i>	

<ul style="list-style-type: none"> - taakstelling statushouders, A3c - vroegsignalering betalingsachterstanden en schuldenproblematiek, A2 	
Definiëren en periodiek in kaart brengen van de te verwachte huisvestingsopgave voor de diverse specifieke doelgroepen.	gemeente
Inzetten op voldoende en passende huisvesting van mensen met een zorg- of begeleidingsbehoefte, altijd in combinatie met een passend zorg- en ondersteuningsarrangement. Passende huisvesting kan gaan over de woning (evt aanpassingen, specifieke woonvormen), maar ook over de woonomgeving.	Mijande Wonen i.s.m. gemeente en zorgpartners
Na regionaal afstemmen van de huisvestingsopgave rondom Beschermd wonen en maatschappelijke opvang, gezamenlijk invulling geven aan eventuele implicaties. Bijzondere aandacht is er voor uitstromers die naar hun eigen kern terug willen verhuizen.	gemeente i.s.m. Mijande Wonen
Zoveel mogelijk spreiden van mensen met een complexe zorg- of begeleidingsbehoefte in de woningtoewijzing en extra begeleiding rondom toewijzing (intake, nazorg i.s.m. zorgaanbieders).	Mijande Wonen i.s.m. zorgaanbieders
Bekendheid geven aan Schakel (één loket voor jeugd, zorg, welzijn, inkomen), waar professionals signalen kunnen melden.	gemeente i.s.m. Mijande Wonen
Sturen op maximaal 20% toewijzingen voor bijzondere doelgroepen (statushouders, urgenten (medisch/sociaal), uitstroom beschermd wonen); niet als strikte regel, maar vooral om tijdig met elkaar in gesprek te gaan over alternatieven als het relatieve percentage groeit (zie ook: A3c)	Mijande Wonen, gemeente
Onderzoeken en waar mogelijk versterken van samenwerking rondom complexe casuïstiek, ophalen voorbeelden bij andere gemeentes. Wegnemen van eventuele belemmeringen die de samenwerking rondom casuïstiek in de weg zitten. In eerste instantie tussen gemeente en Mijande Wonen en in samenwerking met zorgpartners.	gemeente, Mijande Wonen
Professionals toerusten om signalerende rol goed te kunnen pakken. Het gaat om het signaleren van sociale problematiek in brede zin: eenzaamheid, verwaarlozing, overlast, huiselijk geweld, verslaving, schulden. In eerste instantie focussen op de wijkprofessionals in de eigen organisaties en vervolgens verbinding leggen naar andere bedrijven/organisaties die 'ogen en oren' hebben in kernen en buurten.	Mijande Wonen, gemeente
(Her)definiëren van de opgave rondom dakloosheid en gezamenlijk formuleren van acties.	gemeente Mijande Wonen
<p>Versterken samenwerking en eenduidigheid rondom de Wmo:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Afstemmen proces bij het vrijkomen van aangepaste (en andere toegankelijke en levensloopbestendige) woningen; - Verbeteren matching vraag en aanbod aangepaste woningen: opbouw van een database woningaanpassingen op basis waarvan matching kan plaatsvinden. Doel: voorkomen dat dure aanpassingen weer ongedaan gemaakt moeten worden; - Zoveel mogelijk werken met vaste afspraken als het gaat om het uitvoeren van woningaanpassingen (incl. verantwoordelijkheden en bijbehorende prijzen); - In acht nemen van zorgtoegankelijkheid van woningen bij renovatie en nieuwbouw en voorkomen van dure Wmo-aanpassingen. - Onderzoeken van wenselijkheid en mogelijkheden voor een regionale pool van aangepaste woningen (in WoON Twente-verband). 	<p>gemeente i.s.m. Mijande Wonen</p> <p>gemeente i.s.m. Mijande Wonen</p> <p>Mijande Wonen</p> <p>Mijande Wonen</p>
C2. Met oog voor de buurt	

<i>Zie Thema Beschikbaarheid en betaalbaarheid: A1. Sterke wijken</i>	
Versterken van zichtbare aanwezigheid in wijken en kernen.	Mijande Wonen
Verstevigen van operationele samenwerking rondom leefbaarheid en veiligheid (ook met politie en boa's).	gemeente, Mijande Wonen i.s.m. politie
Gezamenlijke aanpak van woonoverlast en woonfraude ontwikkelen.	gemeente, Mijande Wonen
Leefbaarheidsinzet en -budget richten naar wat nodig is op grond van het profiel van de betreffende kern/buurt (zie: <i>Beschikbaarheid en betaalbaarheid, A1: Sterke buurten: we werken toe naar gebiedsprofielen</i>).	Mijande Wonen
Stimuleren en mogelijk maken bewonersinitiatieven in de buurt.	Mijande Wonen, gemeente
C3. Een sluitend partnernetwerk (algemene afspraken)	
Versterken operationele samenwerking tussen organisaties en domeinen op het gebied van zorg, wonen/woningaanpassingen, leefbaarheid, signalering en duurzaamheid: elkaar kennen en samen oplossen en leren. <i>Is op diverse plekken in deze raamovereenkomst reeds specifiek gemaakt.</i>	gemeente, Mijande Wonen
Versterken verbindingen tussen bestuur-beleid-uitvoering, waarbij praktijkdilemma's het startpunt vormen. De maatschappelijke opgave voorop. Beleid, financiering en organisatie-inrichting zijn volgend. Aan deze basisafpraak houden we elkaar.	gemeente, Mijande Wonen

Ons perspectief: het is 2025.....

Een interview met een fictieve huurder van Mijande Wonen in het bewonersblad begin 2025: wat hebben we dan samen bereikt? - opgesteld door werkgroep tijdens snelkookpansessie.

Wonen in Dinkelland, ik kan het iedereen aanraden.

Huurdersraad Mijande Wonen, gemeente Dinkelland en Mijande Wonen werken samen aan een (t)huis voor iedereen op de gewenste plek in een fijne wijk of buurt met zoveel mogelijk keuzevrijheid. Een mooie missie, maar wat betekent dat dan in de praktijk? Wij vroegen dat aan meneer Bouwhuis. Meneer Bouwhuis woont sinds een jaar met zijn vrouw in een levensloopbestendige woning van Mijande Wonen. Meneer Bouwhuis vertelt.

In onze nieuwe woning hebben we alle faciliteiten op de begane grond. Op de eerste verdieping zijn nog 2 kamers waar onze kleinkinderen kunnen logeren. Er is een kleine tuin waar we lekker buiten kunnen zitten zonder al te veel onderhoud.

We hebben lang gezocht naar een geschikte woning, we wilden namelijk onze buurt niet verlaten. Toen er om de hoek woningen werden gebouwd met een slaapkamer en badkamer op de begane grond, hebben we de keuze gemaakt om de stap te zetten. Onze oude woning was te groot geworden, met een te grote tuin. We hadden wel wat voorzieningen kunnen aanbrenge, maar dan zaten we nog steeds met het onderhoud. Ons nieuwe huis is in dezelfde buurt en zelfs iets dichterbij de winkels. We hebben dus helemaal niet aan de nieuwe buurt hoeven wennen en onze vroegere buurvrouw komt hier ook nog wekelijks langs.

Mijande Wonen heeft een aantal oude huurwoningen gesloopt en daarvoor zijn 10 levensloopbestendige woningen teruggekomen. Je zou verwachten dat hier vooral senioren wonen maar grappig genoeg zijn onze burens 40-ers zonder kinderen. Daarnaast heeft een van de bewoners ook een verslavingsverleden. Het contact met Mijande Wonen en de gemeente is goed. Als er iets aan de hand is, weten we wie we hiervoor kunnen bellen bij Mijande Wonen of de gemeente. Ontzettend aardige man trouwens die we met zijn allen een beetje in de gaten houden.

Wij waren snel aan onze nieuwe woning gewend. De woning is erg comfortabel door de goede isolatie en ook 's-zomers niet te warm door de warmtepomp en vloerverwarming. Ook erg prettig dat al het onderhoud wordt geregeld door Mijande Wonen.

Er is aan de voorkant een mooi grasveld gemaakt met bomen die voor schaduw zorgen. In de zomer kunnen we er lekker zitten op de bankjes en de kleinkinderen kunnen er spelen. Veel buurtbewoners ontmoeten we dan daar. Ook zijn er plekken waar het regenwater naar toe wordt geleid, wadi's noemen ze dat volgens mij. Laatst met die grote zomerse bui konden onze kleinkinderen er zelfs in zwemmen.

Toen onze dochter hoorde van de verhuisplannen was ze geïnteresseerd in onze oude woning. Zij is nu met haar man en kinderen verhuisd vanuit een andere gemeente naar onze oude woning. Ze wilde altijd al graag bij ons in de buurt wonen, maar kon toen helaas geen geschikte woning vinden. Ze zijn dan ook super blij met deze mogelijkheid. Nu kunnen we ook makkelijker op de kleinkinderen passen.

Bij de verhuizing is de oude woning direct helemaal opgeknapt. Subsidie en adviezen van Duurzaam Thuis Twente en Energieloket Twente hebben hier goed bij geholpen. De woning is nu volledig gemoderniseerd en verduurzaamd en voldoet nu helemaal aan de eisen van de huidige tijd. Heerlijk comfortabel en lage maandlasten.

Sinds we huren van Mijande Wonen doen we vaak mee aan klantenpanels die Mijande Wonen organiseert. Zo kunnen we meepraten over het beleid van Mijande Wonen. Het laatste panel ging over de online dienstverlening. We hebben aangegeven dat online voor ons ingewikkeld is en dat dat voor meer huurders geldt. We mogen natuurlijk altijd bellen en een medewerker van Mijande Wonen heeft ons en ook andere geïnteresseerden uitgelegd hoe we ook online onze woonzaken kunnen regelen. Nu we niet meer de zorg voor onze eigen woning hebben is het een leuke bezigheid om actief te zijn met ons eigen woongenot en dat van een ander. Ook is het een leuke manier voor contact met andere mensen.

Sowieso is het een erg gezellige buurt waar we met jong en oud samenwonen. Er wordt ook veel samen gedaan en georganiseerd. Zo is door toedoen van de buurt en in overleg met Mijande Wonen en gemeente de wandelroute naar de winkels verbeterd.

In de buurt is ook een complex voor beschermd wonen. Er wordt ontzettend goed afstemming gezocht met de buurt, zodat -als er wat aan de hand is- we aan de bel kunnen trekken. Mijn vrouw is zelfs maatje van een van de bewoners. Dit jaar is ze zelfs genomineerd voor de beste buur bokaal! Een leuk initiatief van de Huurdersraad, de gemeente en Mijande Wonen.

De gemeente Dinkelland, de Huurdersraad en Mijande Wonen werken samen aan een thuis voor iedereen met voldoende keuzemogelijkheden. Heeft u goede ideeën? Wilt u meepraten? Neem contact met ons op: www.mijandewonen.nl. Wilt u weten hoe de gemeente u kan helpen met uw woonwensen? Check www.dinkelland.nl.