



Denkrichtingen prestatieafspraken 2024- 2025 Welbions - Ookbions



Gemeente
Hengelo

Mark Oude Bennink

7 juni 2023

Inhoud

- Waarom prestatieafspraken?
- Voorwaarden
- Proces
- Inhoud – Bod op de woonvisie
 - Stand van zaken:
 - Nationale prestatieafspraken
 - Woondeal Twente
 - Woonvisie Hengelo
 - Wijkvisies Welbions
 - Belangrijkste thema's (met eerste denkrichtingen)
 - Beschikbaarheid
 - Betaalbaarheid
 - Wonen en zorg (incl. huisvesting doelgroepen)
 - Leefbaarheid
 - Duurzaamheid
- Denkrichtingen vanuit fracties

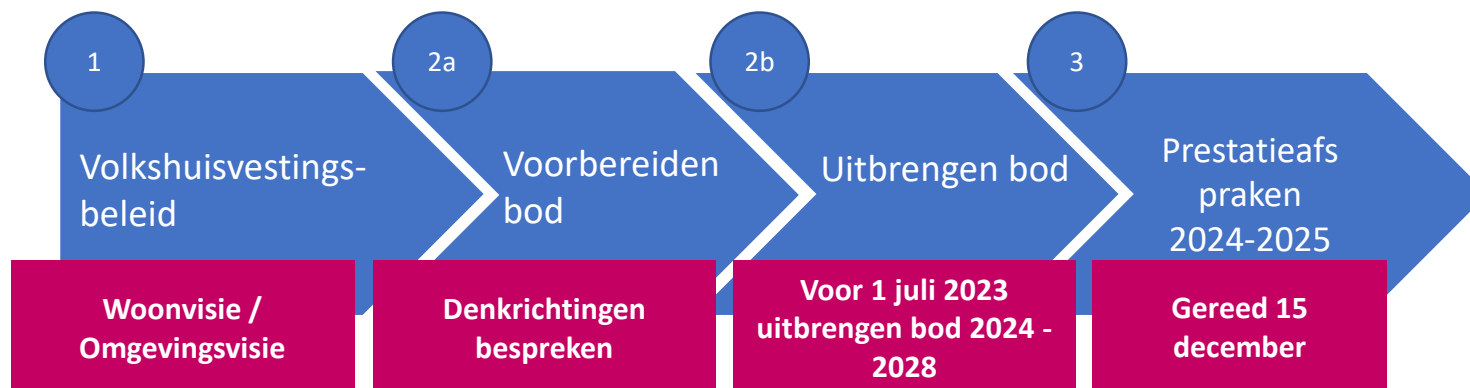
Waarom prestatieafspraken?

- Via prestatieafspraken wordt het volkshuisvestingsbeleid van de gemeente en de toegelaten instelling(en) op elkaar afgestemd.
- Gemeente heeft meer beleidsdoelstellingen die raken aan volkshuisvesting (duurzaamheid, armoedepreventie etc.), via prestatieafspraken wordt afgesproken hoe de partijen bijdragen aan de realisatie van deze doelstellingen.
- Wettelijk kader: Woningwet art. 43 en Besluit toegelaten instellingen: art. 38 en 39.

Voorwaarden

- De corporatie geeft uiterlijk 1 juli overzicht van activiteiten door aan het college van B&W (het bod). Hierin baseert de corporatie zich op de gemeentelijke Woonvisie 2016-2026.
- Binnen zes maanden leidt dit bod tot prestatieafspraken tussen corporatie, huurdersorganisaties en het college van B&W.
- Prestatieafspraken zijn een vrijwillige, maar niet vrijblijvende overeenkomst tussen deze drie partijen.
- Corporaties leveren een 'redelijke bijdrage' aan het gemeentelijk beleid. Dit vraagt om duidelijke keuzes, uitvoerbare plannen en realisme.
- Bij een geschil toetst de minister aan de gemeentelijke Woonvisie en de financiële mogelijkheden van de corporatie.

Proces



4/5-jaarlijkse cyclus	2-jaarlijkse cyclus	Gereed 1 juli	Gereed 15 dec
Initiatief & vaststelling: gemeente Participeren: stakeholders, corporaties en huurdersorganisaties	Initiatief: corporatie (in samenwerking met eigen huurdersorganisatie)	Initiatief: corporatie	Uitnodiging: corporatie (in samenwerking met huurdersorganisatie en college)

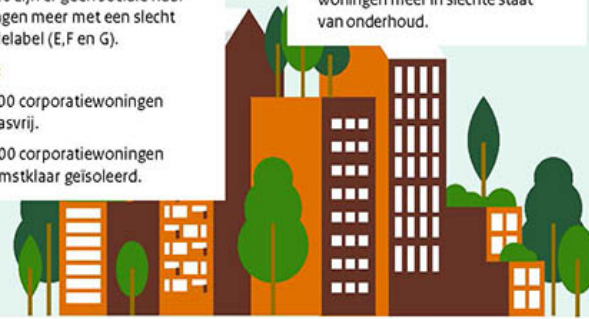
Nationale prestatieafspraken

- Forse huurmatiging
- Verdubbeling woningbouw
- Versneld verduurzamen
- Impuls op leefbaarheid.

 Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties

Nationale prestatieafspraken voor de volkshuisvesting

Vanaf 2023 wordt de verhuurderheffing afgeschaft. Woningcorporaties, gemeenten, huurders en het Rijk maken met steun van de provincies wederkerige afspraken om de bijna 2 miljard die hierdoor jaarlijks vrijkomt te investeren in:



Forse huurmatiging

- Woningcorporaties gaan huurstijging 3 jaar lang beperken. Inflatie heeft geen invloed meer op de jaarlijkse huurverhoging.
- De huren gaan de komende jaren minder hard stijgen dan de lonen; dit is gunstig voor de koopkracht van huurders.
- Huurders met lage inkomens op of onder 120% sociaal minimum in duurdere woningen krijgen een huurverlaging naar € 550 (prijsspeil 2020).
- We werken toe naar minstens 30% sociale huur per gemeente; er komt duidelijke definitie wat sociale huur is.

Verdubbeling woningbouw

Woningcorporaties bouwen t/m 2030:

- 250.000 sociale huurwoningen.
- 50.000 middenhuur woningen.
- Vóór het einde van 2022 komen er regionale woondeals. Daarin staan welke woningen in welke gemeenten komen én op welke locaties.

Versnelde verduurzaming

- Huren worden niet verhoogd na isolatie.
- In 2028 zijn er geen sociale huurwoningen meer met een slecht energielabel (E, F en G).

In 2030:

- 450.000 corporatiewoningen aardgasvrij.
- 675.000 corporatiewoningen toekomstklaar geïsoleerd.

Impuls op leefbaarheid

- Corporaties investeren jaarlijks € 200 mln extra in de aanpak van vocht en schimmel, loden leidingen, asbest en brandveiligheid.
- Woningcorporaties realiseren versneld 50.000 geclusterde woningen voor ouderen.
- Woningcorporaties investeren per jaar € 75 mln extra in schone, veilige wijken en sociale activiteiten in de buurt.
- In 2026 zijn er geen sociale huurwoningen meer in slechte staat van onderhoud.

Aan deze afspraken committeren zich naast het Rijk:

juni 2022 Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening

Woondeal Twente (2022)

Beschikbaarheid

- Minimaal 14.100 woningen 2022 – 2030
- Verdeeld naar huur:
 - ▶ 6.155 sociale huurwoningen
 - ▶ 2.745 woningen midden huur (tot € 1.000,-)
- Corporaties
 - ▶ 6.090 woningen (sociale huur inclusief midden huur)

Gemeente - Woonvisie

Pijlers onder de Woonvisie 2016-2025

Samenwerken met partners in de stad

Betaalbaar wonen, nu en in de toekomst
De sociale woningvoorraad blijft op peil. Dit betekent dat Welbions verkoop en nieuwbouw meer in balans moet brengen. Daarbij hebben we vooral oog voor de huishouders met laagste inkomens. We houden de woningen in het laagste huursegment in stand door voor dit segment bij levensduurverlenging te kiezen voor de minimaal noodzakelijke maatregelen.

Werk maken van duurzaam wonen
Met Duurzaam (1)huis Twente helpen we huiseigenaren bij de verduurzaming van hun woningen in Twente. Ook in de sociale woningvoorraad werken we aan verduurzaming. De Twentse woningcorporaties hebben met de provincie Overijssel afgesproken dat in 2020 45% van de bestaande woningvoorraad energielabel B heeft. Duurzaam wonen is ook een woning klaar maken voor de toekomst. Daarin volgen we de aanpak 'Lang zult u wonen'. Dit is een bewustwordingscampagne die erop is gericht inwoners vroegtijdig aan te zetten tot het aanpassen van hun woning.

Verbinding met en tussen inwoners

Dynamiek in de woningvoorraad
De sociale woningvoorraad is er voor inwoners met een klein inkomen. Bijna een kwart van de huurders heeft echter een te hoog inkomen voor de sociale huurwoning en woont volgens de landelijke normen "scheef". We willen deze groep aanmoedigen om door te stromen naar een woning in de vrije sector huur of de goedkope koop. Het aanbod aan woningen in dit segment is beperkt. We onderzoeken of er naast Welbions andere partijen in de markt zijn die zich op dit segment willen richten.

Wonen in de binnenstad
Hengelo is een stedelijk centrum voor de omgeving, maar het aantal gevraagde winkelmeters loopt snel terug. Transformatie van detailhandel naar wonen kan voor bepaalde straten een oplossing voor langstand zijn, houdt de binnenstad na sluitingstijd levendiger en zorgt voor meer sociale controle en cohesie in de binnenstad. We stimuleren die transformatie actief. Vanwege de belangrijke rol van de binnenstad krijgt binnenstedelijk wonen prioriteit boven de uitbreiding van andere woonlocaties.

Goed wonen in het hart van Twente

Zorgwoningen in de buurt van voorzieningen
Mensen blijven langer zelfstandig wonen. Daarom zorgen we ervoor dat woningen op slimme plekken makkelijk aanpasbaar worden. In gebieden vlakbij voorzieningen geven we prioriteit om woningen levensloopbestendig te maken en stemmen we nieuwbouw af op zorgvragende doelgroepen. Waar nodig passen we de bereikbaarheid aan aan deze doelgroep.

Anders samenwonen, anders samenleven
Er ontstaat een nieuwe vraag naar nieuwe manieren van samenleven en samenwonen. We bieden in het woonprogramma ruimte aan kleinschalige vernieuwende wooninitiatieven. Daarbij stimuleren we diversiteit in verschijningsvormen, verschillende zorg- en samenlevingsverbanden en beschutte woonvormen, zoals woonhofjes en knoopen.

Op hoofdlijnen, met ruimte voor creativiteit

Ruim baan voor initiatief

In deze woonvisie maken we ruimte voor initiatieven uit de samenleving. Dat geldt op verschillende terreinen:

- We maken regelgeving ruimte in bestemmingsplannen;
- We stimuleren en faciliteren particulier opdrachtgeverschap (PO), collectief-particulier opdrachtgeverschap (CPO) en mede-opdrachtgeverschap (MO);
- We nemen belemmerende regels die initiatieven dwarszitten weg;
- We stimuleren participatie en inspraak van bewoners;
- We stemmen de openbare ruimte af met onze inwoners. We bepalen samen welk werk wordt gedaan in de wijk.



- Woonagenda 2021-2030
- Bouw van 4500 woningen in tien jaar, waarvan 25% sociale huur.

WAT SPEELT ER IN GROOT DRIENE



WOON-ZORGWIJZER EN VEERKRACHT

< Weinig ondersteuning > **Veel ondersteuning** >

< Weinig veerkracht > **Veel veerkracht** >

BUURTSIGNALERING

< Veel inzet > **Constant** **Weinig inzet** >

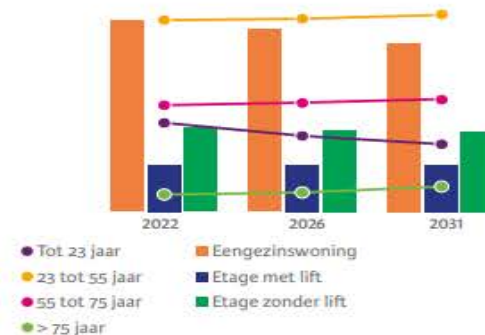
LEGENDA

- Onderzoek LDV / sloop / nieuwbouw / transformatie
- Bepalen strategie locatie
- Levensduurverlening
- Nieuwbouw
- Ontmoetingsruimte
- Zorgvastgoed
- Woonwagenlocatie
- Woningen van Welbions
- Wijkgrens
- Buurtgrens
- Straat
- Water
- Spoor
- Snelweg
- Groen

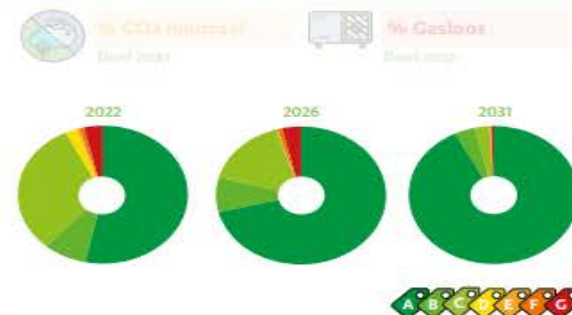
WONEN PASSEND BIJ JE PORTEMONNEE

	2022	2026	2031
Totaal aantal huurwoningen	1.362	1.320	1.262
Huurklasse laag	731	568	420
Huurklasse midden	423	436	435
Huurklasse hoog	178	289	381
Vrije sector	30	27	26
Eengezinswoning	736	703	649
Etagewoning met lift	180	180	180
Etagewoning zonder lift	325	314	310

Type woning versus leeftijdsklassen



WONEN VOOR DE TOEKOMST



WONEN WAAR JE JE PRETTIG VOELT

BEWONERS 2021 T.O.V 2016

	% actief				
POPULARITEIT WONINGEN	SOEKTIJD (JR) APPARTEMENT	SOEKTIJD (JR) WOONHUIS	REACTIES APPARTEMENT	REACTIES WOONHUIS	
Groot Driene	1,8	1,1	72	109	
Hengelo	1,6	2,4	89	114	

KIJK OP DE WIJK GROOT DRIENE



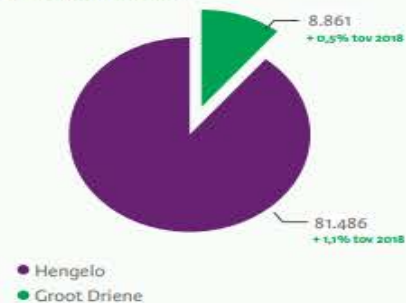
welbions
Thuis in Driene
en Hengelo

Feiten, cijfers en acties



KENGETALLEN GROOT DRIENE

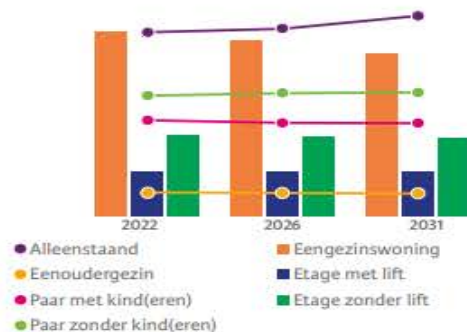
AANTAL INWONERS



LEEFTIJDCLASSSEN

	2022	2026	2031
Tot 23 jaar	2.086	1.932	1.834
23 tot 55 jaar	3.299	3.315	3.361
55 tot 75 jaar	2.295	2.325	2.367
> 75 jaar	1.240	1.264	1.334

TYPE WONING VERSUS GEZINSSAMENSTELLING



GEZINSSAMENSTELLING

	2022	2026	2031
Alleenstaand	1.826	1.860	1.986
Eenoudergezin	264	259	253
Paar met kind(eren)	968	943	939
Paar zonder kind(eren)	1.208	1.232	1.240



WONEN WAAR JE JE PRETTIG VOELT

KLANTENBEOORDELING

	2016	2023
Woning	★ 6,3	★
Woonomgeving	★ -	★
Energiezuinigheid	★ 5,1	★
Onderhoud	★ -	★
Isolering	★ -	★
Veiligheid	★ 5,8	★



Het klanttevredenheidsonderzoek wordt in 2023 uitgevoerd.

DIT HEEFT DE WIJK NODIG:

WONEN PASSEND BIJ JE PORTEMONNEE



- Evaluatie doorstroomlocatie Lupinestraat (betreft doelgroep jongeren met een toekomstplan).

WONEN VOOR DE TOEKOMST



- Herbestemmen woonwagenlocatie Zwavertsweg.
- Onderzoeken woonwagenlocatie Sportlaan Driene.
- Levensduurverlening uitvoeren aan ongeveer 184 woningen.
- Transformatie strip Bazaar naar gelijkvloerse woningen (doorstroming vanuit de Kasbah).
- Verkennen samenwerking Carintreggeland in Korenbuurt.
- Realisatie 200 tijdelijke woningen voor doelgroep jongeren.
- Strategie bepalen toekomstige nieuwbouw Sportlaan Driene.
- Onderzoek transformatie Toren Humanitas (Enschedeestraat).
- Onderzoeken mogelijkheden (kleinschalige) woonlocatie voor ouderen.

WONEN WAAR JE JE PRETTIG VOELT



- Bespreken resultaten van het onderzoek 'Buurtenquête Groot Driene' in samenwerking met ErinThuis.
- Gezamenlijk inzetten op het ontmoeten in Groot Driene.
- Uitvoeren woontevredenheidsonderzoek.

Contactgegevens

Welbions
Paul Krugerstraat 44
7551 GX Hengelo
074 246 83 00
klantenservice@welbions.nl
www.welbions.nl

Beschikbaarheid

Denkrichtingen:

- Aantal nieuwbouwwoningen vergroten;
- Gezamenlijke inzet in projecten Binnenstad, Hart van Zuid (SHE) en Sportlaan Driene;
- Transformatie (maatschappelijk) vastgoed naar wonen;
- Nieuwe projecten voor tijdelijke demontabele woningen onderzoeken;
- Bijdrage woningbouw in Beckum;
- Huisvesting en doorstroom ouderen stimuleren door nieuwbouw en aanpassing bestaande woningen, met name in vergrijzende wijken Hasseler Es, Groot Driene en Slangenbeek.



Betaalbaarheid

Denkrichtingen:

- Contouren betaalbaarheid zijn deels opgenomen in de Nationale prestatieafspraken (huurverlaging, max. huurstijging, inkomensafhankelijke huur, isolerende maatregelen niet doorberekenen);
- Continuering inzet van 't Knelpunt (hulp bij betalingsproblemen);
- Afspraken grondprijzen nieuwbouw -> via Grondprijsnotitie;
- Continuering samenwerking convenant schuldhelpverlening.



Wonen en zorg, incl. aandachtsgroepen



Denkrichtingen:

- Inzet regionale Woonzorgvisie, gereed in 2024;
 - Huisvesting spoedzoekers;
 - Bijdrage huisvesting ontheemde Oekraïners;
 - Afspraken over huisvesting statushouders en woonwagenlocaties;
 - Wijken vergrijzen, Slangenbeek, Hasseler Es, Groot Driene.
- Projecten opstarten voor huisvesten van doelgroep ouderen.

leefbaarheid

Denkrichtingen:

- Inzet buurtbemiddeling;
- Inzet wijkcoaches en wijkbeheerders;
- Stimuleren van ontmoeten, mede via ontmoetingsruimten in; relatie tot transformatieplan sociaal en wijkgericht werken.



Duurzaamheid en kwaliteit

- 2028 geen E,F en G label meer (Nationale prestatieafspraken)
- Gezamenlijke inzet aanvragen rijkssubsidies;
- Klimaatadaptatie: Bij renovatie of nieuwbouw meteen maatregelen nemen om het riool te ontkoppelen;
- Verbeteren van biodiversiteit in openbare ruimte;
- Bijdrage Warmteprogramma, draagvlak aardgasvrij vergroten o.a. door huurwoningen aardgasvrij te maken.



Denkrichtingen fracties

- Wat wilt u meegeven aan Welbions en Ookbions ten behoeve van het bod?

Aan welke beleidsdoelstellingen kan via de prestatieafspraken worden bijgedragen?

