



Gemeenteraad van Hengelo
Postbus 18
7550 AA Hengelo

Gemeente Hengelo

Postbus 18
7550 AA Hengelo

Onderwerp	Zaaknummer	Uw kenmerk	Datum
Prestatieafspraken Welbions 2015-2016	1074313		\$datumond\$

Geachte heer/mevrouw,

In deze brief informeert het college u over de nieuwe prestatieafspraken met Welbions voor de periode 2015/2016. Het doel van de prestatieafspraken is het vastleggen van wederzijdse inspanningen en beoogde resultaten voor een goede lokale volkshuisvesting.

Deze prestatieafspraken zijn een soort tussenstation waarin de financiële vertaling van het fusievoordeel op dit moment nog niet kon worden meegenomen. De voorliggende afspraken zijn afgesloten binnen het huidige convenant en de lopende meerjarenbegroting van Welbions. De nieuwe gemeentelijke woonvisie, die begin 2016 gereed zal zijn, vormt het nieuwe beleidskader waarbinnen Welbions en gemeente prestatieafspraken maken en waarin het fusievoordeel zichtbaar zal worden vertaald naar volkshuisvestelijke afspraken.

Hoewel het college de prestatieafspraken afsluit met het bestuur van Welbions vraagt het college het presidium dit onderwerp ter beeldvorming te agenderen in de politieke markt van 23 juni a.s. Na behandeling in de politieke markt zal het college de prestatieafspraken definitief vaststellen. Binnen de organisatie van Welbions zullen de prestatieafspraken binnenkort worden voorgelegd aan de RvC, waarna uiteindelijk het bestuur van Welbions een besluit neemt.

Convenant 2013-2017

De prestatieafspraken worden afgesloten binnen het kader van het lopende convenant dat Welbions en gemeente in mei 2013 hebben gesloten en een looptijd heeft tot 2017. Het convenant omvat ambities en doelstellingen op de middellange termijn over de kwantitatieve/ kwalitatieve ontwikkeling van de woningvoorraad en de realisatie van vitale wijken en vloeien voort uit de gemeentelijke woonvisie (2012).

Nieuwe ontwikkelingen

De volkshuisvesting is behoorlijk in beweging. Een beweging op lokaal maar zeker ook op landelijk niveau. De investeringscapaciteit van de sector is drastisch ingeperkt met de verhuurderheffing en saneringsheffing. In de stad zijn hiervan de effecten zichtbaar. Welbions bouwt minder nieuwe woningen, er wordt daarentegen meer gerenoveerd, projectontwikkeling vindt plaats in een nieuwe samenwerking met marktpartijen (bijv. Veldwijk Noord en de Hengelose es Noord).

De nieuwe Woningwet die ingevoerd wordt leidt tot een grotere invloed van huurdersorganisatie en gemeente op de wijze waarop Welbions vorm en invulling geeft aan de lokale volkshuisvesting. Op lokaal niveau speelt dit jaar de fusie tussen Welbions en Woonbeheer Borne (WBB) een belangrijke rol. In deze periode wordt onder andere het woningbezit en de begrotingen samengevoegd.

Gezamenlijke woonvisie Hengelo-Borne

Vermeld altijd het zaaknummer als u contact opneemt met de gemeente.

Bezoekadres stadhuis
Burgemeester Jansenplein 1
Bezoekadres stadskantoor
Hazenweg 121

E-mailadres
gemeente@hengelo.nl
Telefoonnummer
14-074

De hiervoor geschetste veranderingen geven aanleiding om met gemeente Borne intensiever samen te werken op de volkshuisvestelijke taken. Onderzocht wordt of het mogelijk is dit jaar toe te werken naar een gezamenlijke woonvisie. Daarin zijn dan de woonwensen van de gemeenten vastgelegd en de prestatievelden voor Welbions benoemd o.a. op basis van de inzichten uit het Rigo rapport, maar ook de contouren uit de regionale woonvisie Twente. De huurdersorganisatie zal betrokken worden bij de totstandkoming van de woonvisie.

De nieuwe woonvisie vormt het vertrekpunt voor nieuwe samenwerkingsafspraken met Welbions voor 2017, 2018 en verder. De voorliggende prestatieafspraken 2015/2016 vallen dus nog binnen het bestaande beleidskader dat op korte termijn herzien zal worden.

Achtergrondinformatie

Bij het opstellen van de prestatieafspraken 2015/2016 is de volgende informatie betrokken:

- Tussentijdse evaluatie convenant wonen 2013-2017
- Conclusies rapport Rigo naar betaalbaarheid en beschikbaarheid van de sociale huurvoorraad in Hengelo en Borne (april 2015)
- De uitkomsten van het (bestuurlijk) overleg gemeente Hengelo/Borne, Welbions/WBB en huurdersorganisaties van 19 maart 2015 (zie bijgevoegd verslag)
- De financiële reikwijdte van Welbions op basis van de vastgestelde meerjarenbegroting

In de prestatieafspraken wordt rekening gehouden met de uitkomsten van de tussentijdse evaluatie en daar waar mogelijk geanticipeerd op nieuwe inzichten die het onlangs afgeronde rapport van Rigo heeft opgeleverd over de vraagontwikkeling in de sociale huursector. Beide documenten zijn daarom als achtergrond informatie toegevoegd aan dit advies. Het Rigo rapport zal betrokken worden bij het opstellen van het nieuwe beleid in de gemeentelijke woonvisie.

Inhoud van de prestatieafspraken

Hieronder volgt een korte toelichting op het inhoudelijk voorstel van de prestatieafspraken per thema. Zo nodig wordt dit onderbouwd vanuit de inzichten uit de evaluatie en/of het Rigo rapport over betaalbaarheid/beschikbaarheid/toegankelijkheid. De prestatieafspraken zijn als bijlage bij deze brief toegevoegd, net als de evaluatie en het Rigo rapport.

Thema 1 Voldoende betaalbare huurwoningen

Uit de evaluatie komt naar voren dat de sociale huurvoorraad tegen de beleidswens in van de gemeente verder afgenomen is en de huren gemiddeld gezien zijn gestegen. Uit het Rigo rapport komt naar voren dat pas op de langere termijn (na 2025) ruimte is voor een beperkte afname van de kernvoorraad. Binnen de sociale huurvoorraad is ruimte voor enige huurverhoging, maar dit geldt in feite niet voor de onderkant van de huurvoorraad. De ontwikkeling van de sociale huurvoorraad, de betaalbaarheid met name voor de laagste inkomensgroepen en het terugdringen van de goedkope scheefheid zijn hiermee belangrijke onderwerpen voor de nieuwe woonvisie waarin opnieuw de ambities worden vastgelegd. In de voorliggende prestatieafspraken hebben we met name opgenomen wat we op korte termijn kunnen beïnvloeden.

De achtergrond van de krimp van de voorraad ligt in het feit dat Welbions heeft moeten bezuinigen vanwege de opgelegde verhuurderheffing en de saneringsheffing. Deze heffing gaat direct ten koste van (nieuwbouw)investeringen. Daarnaast zijn de verkopen van voormalig woningbezit en bedrijf onroerend goed (naast de huurinkomsten) een steeds belangrijker bron van inkomsten om te kunnen blijven investeren in met name de bestaande woningvoorraad en herstructurering. De prioriteit in het investeringsprogramma ligt in kwaliteitsverbetering van de bestaande woningvoorraad en steeds minder op nieuwbouw. Ook ligt de focus op het betaalbaar houden van de huren.

De omvang van de verkopen, de omvang van de sloop en het nieuwbouwtempo moeten in dat opzicht op stedelijk niveau in een goede balans zijn en op projectniveau moeten sloop en nieuwbouw elkaar snel opvolgen. In de prestatieafspraken wordt voorgesteld om de verkopen weliswaar op te hogen, maar wordt de sloop (op projectniveau) en nieuwbouwproductie (Hengelose

Vermeld altijd het zaaknummer als u contact opneemt met de gemeente.

Es Noord) duidelijk afgebakend. De betaalbaarheid van de huren is dit jaar vooral beïnvloed door de gematigde huurverhoging. Welbions heeft dit jaar een zeer gematigde huurverhoging doorgevoerd (+ 1% huurverhoging).

Thema 2 Toekomstbestendig wonen

Energiebesparing

Uit de evaluatie komt naar voren dat Welbions in haar renovatieprogramma flink heeft ingezet op verbetering van energie-labels en algehele comfortverbetering. Welbions heeft hiervoor volop gebruik gemaakt van het Energiefonds van de provincie. Maatregelen gericht op energiebesparing hebben een positief effect op de woonlasten en daarmee op de betaalbaarheid. Dit onderwerp willen we daarom ook terug laten komen in de prestatieafspraken. Op dit moment is dit echter nog niet concreet uitgewerkt. Er komt een concrete uitwerking van het renovatieprogramma van Welbions. Daarnaast wordt gedacht aan een gezamenlijke wijkgerichte aanpak voor bevorderen van energiebesparing, gericht op particuliere en sociale huurvoorraad. Het vrijspelen van middelen voor een actieve aanpak van duurzaamheid is hierbij een belangrijk aandachtspunt.

Toegankelijk wonen

Een ander aspect van toekomst bestendig wonen is het bevorderen van een toegankelijke woning en woonomgeving onder andere door een goed aanbod van welzijn- en zorgdiensten in de nabijheid. Uit het Rigo rapport blijkt onder andere dat de behoefte aan intramuraal wonen afneemt (met risico van leegstand) en de behoefte aan geclusterde (zelfstandige) woonvormen met mogelijkheid van zorg en diensten toeneemt. Ook is het goed te beseffen dat de opgave in de reguliere woningvoorraad beperkt is en vooral betrekking heeft op de koopsector. De jaarlijkse behoefte aan 50 betaalbare sociale huurappartementen (nultreden) moet met nuance worden gezien en zal ten dele opgelost kunnen worden in de bestaande voorraad en ten dele met nieuwbouw/transformatie. Met Welbions willen we hierover in het renovatieprogramma nadere afspraken maken in de prestatieafspraken.

De werkzaamheden van de toegankelijkheidscommissie hebben ervoor gezorgd dat toegankelijkheid onderdeel is geworden van het ontwikkel-/bouwproces.

In de afgelopen twee jaar is er mede door de provinciale subsidie woonservicegebieden geïnvesteerd in wmo geschikte nieuwbouw appartementen in Klein Driene en Berflo Es. De komende periode ligt de focus in de prestatieafspraken om toegankelijkheid zoveel mogelijk mee te koppelen in het renovatieprogramma van Welbions. De gemeente kijkt hierbij ook naar de inzet van WMO gelden voor een preventieve aanpak. Daarnaast wordt in de prestatieafspraken ingegaan op de verdere invulling van de woonservicegebieden, hiervan maakt het maatschappelijk vastgoed een belangrijk onderdeel uit.

Thema 3 Vitale wijken

Het thema vitale wijken betreft prestatieafspraken die samenvallen met leefbaarheidsopgaven in de wijk, op straat en achter de voordeur. In de gedeelde optiek van Welbions en gemeente is leefbaarheid een belangrijk onderwerp voor de prestatieafspraken en is het onlosmakelijk verbonden met de volkshuisvestingsthema's betaalbaarheid, beschikbaarheid en kwaliteit. Welbions heeft een belangrijke signaleringsfunctie van sociale problematiek in allerlei contacten met de huurders (woningtoewijzing, huurinning, woningverbetering).

In de vorige prestatieafspraken lag de focus op het introduceren en ontwikkelen van het instrument buurtsignalering om gebieds- en opgavegericht te werken. Nu we de indicatoren hebben bepaald gaan we in deze prestatieafspraken de werkwijze verder door ontwikkelen en zijn we straks beter in staat om opgaven te benoemen en te prioriteren. De komende jaren willen we het instrument ook benutten om beleidseffecten te monitoren.

Vermeld altijd het zaaknummer als u contact opneemt met de gemeente.

Voor het leveren van voldoende veiligheid, zorg en ondersteuning aan bewoners streven we naar adequate hulpverlening ieder vanuit eigen rol en verantwoordelijkheid. Welbions werkt hierin nauw samen met het zorgloket en Wijkkracht.

Er is de afgelopen jaren gestart met het project Wijlanden en de oprichting van bewonersbedrijven als onderdeel van de burgerparticipatie in Hengelo. De komende twee jaar willen we met de prestatieafspraken inzetten om bewonersparticipatie verder te ontwikkelen en te stimuleren. We zetten in op realisatie van concrete acties uit de participatiebijeenkomst en gaan aan de slag met een visie op participatie.

Op het gebied van afvalverzameling gaan we intensiever samenwerken om zwerfafval en daarmee verloedering te voorkomen.

Nu de betaalbaarheid bij veel huurders meer onder druk is komen te staan blijft het belangrijk om vroegtijdig in te grijpen bij huurachterstanden en daarmee ontruimingën zoveel mogelijk te voorkomen. Hoewel er het afgelopen jaar al heel veel winst is behaald in de samenwerking willen we komende twee jaar in de prestatieafspraken wederom inzetten op een dalende lijn van het aantal ontruimingën.

Thema 4 Samenwerking

In de samenwerkingafspraken leggen we vast hoe we samenwerken. We gaan hierin door op de ingeslagen weg met onder meer de cycli van het ambtelijk en bestuurlijk overleg en het jaarlijkse werkbezoek van de raad aan Welbions.

De komende periode zullen de rollen van Welbions, gemeente en huurdersorganisatie gaan veranderen met de invoering van de herzieningen uit de Woningwet. Er komt een striktere scheiding in rollen en verantwoordelijkheden. Bij het opstellen van het gemeentelijk woonbeleid zal de gemeente nadrukkelijk moeten aangeven wat van Welbions wordt verwacht aan volkshuisvestelijk prestaties binnen een goed onderbouwde visie op de woningmarkt. De huurdersorganisatie zal nauw worden betrokken bij het opstellen van het beleid. Welbions zal naar redelijkheid (dus op basis van de financiële mogelijkheden) moeten bijdragen aan het gemeentelijk beleid en hierover verantwoording afleggen via de meerjarenbegrotingscyclus. Een goed inzicht in de financiën is dus belangrijk om Welbions op haar voornemens en merites te kunnen beoordelen en aan te spreken. Om die reden wordt de gemeente in het derde kwartaal, zodra de begrotingen van beide corporaties in elkaar zijn geschoven, geïnformeerd over het proces van het fusievoordeel. Dan wordt duidelijk met welk bedrag het fusievoordeel wordt ingerekend en wanneer de gemeente wordt betrokken bij de uiteindelijke inzet en toedeling van het fusievoordeel.

In het eerste kwartaal van 2016 wordt de gemeenteraad door Welbions geïnformeerd over de voortgang van de gefuseerde organisatie.

Wij hopen u met deze brief voldoende te hebben geïnformeerd en horen uw mening graag in de politieke markt.

Met vriendelijke groet,
Burgemeester en wethouders van Hengelo,
de secretaris, de burgemeester,
\$handtekening\$
\$naam\$

Vermeld altijd het zaaknummer als u contact opneemt met de gemeente.

Bezoekadres stadhuis
Burgemeester Jansenplein 1
Bezoekadres stadskantoor
Hazenweg 121

E-mailadres
gemeente@hengelo.nl
Telefoonnummer
14-074

Bladnummer

5

Zaaknummer Uw kenmerk

1074313

Bijlagen:

- Prestatieafspraken Welbions 2015-2016
- Evaluatie convenant 2013-2017
- Rapport Rigo Betaalbaarheid en beschikbaarheid in Hengelo en Borne

Vermeld altijd het zaaknummer als u contact opneemt met de gemeente.

Bezoekadres stadhuis
Burgemeester Jansenplein 1
Bezoekadres stadskantoor
Hazenweg 121

E-mailadres
gemeente@hengelo.nl
Telefoonnummer
14-074

Prestatie afspraken 2015 / 2016

Inleiding

In dit advies worden de nieuwe prestatieafspraken voor de periode 2015/2016 beschreven. De prestatieafspraken worden gemaakt binnen het kader van het lopende convenant dat Welbions en de gemeente in 2013 hebben gesloten en een looptijd heeft tot 2017 en de bestaande huidige begrotingen. De prestatieafspraken hebben betrekking op de periode 2015/2016.

Context prestatieafspraken 2015/2016

De volkshuisvesting is behoorlijk in beweging. Een beweging op lokaal maar zeker ook op landelijk niveau. De nieuwe Woningwet komt er nu echt aan en heeft onder meer impact op de rol van huurdersorganisaties, de scheiding/splitsing van Daeb en niet-Daeb en de rol van de gemeente.

Een corporatie werkt binnen één woningmarktgebied en bouwt, verhuurt en beheert sociale huurwoningen (Diensten van Algemeen Economisch Belang: DAEB). Daarnaast mag een corporatie commercieel bezit ontwikkelen (niet DAEB). Welbions moet per 1 januari 2017 de organisatie rondom DAEB splitsen of scheiden

Op lokaal niveau speelt dit jaar de fusie tussen Welbions en Woonbeheer Borne (WBB) een belangrijke rol. In deze periode worden onder andere het woningbezit en de begrotingen samengevoegd en de processen afgestemd. De nieuwe fusiecorporatie is een belangrijke speler binnen het woningmarktgebied Hengelo-Borne.

De hiervoor geschetste veranderingen zijn voor de gemeenten Hengelo en Borne aanleiding om intensiever samen te werken op de volkshuisvestelijke taken. Onderzocht wordt of het mogelijk is dit jaar toe te werken naar een gezamenlijke woonvisie.

De geactualiseerde woonvisies van Hengelo en Borne en de invoering van de Woningwet nemen we als vertrekpunt voor onze nieuwe samenwerkingsafspraken voor 2017, 2018 en verder. Deze actuele gemeentelijke woonvisie zal per 1 januari 2016 beschikbaar moeten zijn. Daarin zijn dan de woonwensen van de gemeente vastgelegd en de prestatievelden voor de woningcorporatie benoemd. De huurdersorganisatie zal betrokken worden bij de totstandkoming van het gemeentelijk beleid. In het jaar 2016 zullen dan de prestatieafspraken voor 2017 worden gemaakt.

De prestatieafspraken 2015/2016 zien we als een 'light' versie welke moet passen binnen het nog op te starten proces van actualisaties woonvisies en invoering Woningwet.

Opstellen prestatieafspraken

Bij het opstellen van de prestatieafspraken 2015/2016 is de volgende informatie betrokken:

- Tussentijdse evaluatie prestatieafspraken 2013 / 2014 en het huidige convenant 2013-2017 (zie bijlage);
- Conclusies rapport Rigo naar betaalbaarheid en beschikbaarheid van de sociale huurvoorraad in Hengelo en Borne, april 2015 (zie bijlage);
- De uitkomsten van het (bestuurlijk) overleg gemeente Hengelo/Borne, Welbions/WBB en huurdersorganisaties van 19 maart 2015 (zie bijgevoegd verslag);
- De huidige begrotingen van gemeente Hengelo en Welbions.

Thema 1: Voldoende Betaalbare Huurwoningen

Verkoop woningen

In de onderstaande tabel Voorraadontwikkeling op basis van de huidige begroting (MJB 2015-2019). Zowel in 2015 als 2016 gaat Welbions in haar begroting uit van een jaarlijkse verkoop van 125¹ woningen. We monitoren in 2015 / 2016 de doelgroep waaraan we verkopen en evalueren dat medio 2016.

We willen daarmee volgen welk type woningen wordt verkocht en ook aan welke bewoners in termen van gezinssamenstelling, inkomen en leeftijd.

De uitkomsten van de evaluatie nemen we mee in de prestatieafspraken 2017-2018:

Gereed: resultaten evaluatie 3^{de} kwartaal 2016.

Betaalbaarheid

We zien betaalbaarheid als maatwerk. We weten dat een deel van de doelgroep éénpersoonshuishoudens tot 65 jaar en gezinnen 'echt' in de moeilijkheden zit / komt. Welbions en de gemeente hebben een gezamenlijke inspanningsverplichting om maatwerk te leveren bij individuele gevallen. Incidenteel kan voor schrijnende situaties in onderling overleg bepaald worden welke vorm van ondersteuning geboden kan worden.

Woningruimteverdeling

Welbions rapporteert 2 keer per jaar resultaten woningruimte-verdeling/Woningnet in ambtelijk overleg (AO) en bestuurlijk overleg (BO). Dit is onderdeel van de samenwerkingsmatrix.

Voorraadontwikkeling: op basis van huidige begroting (MJB 2015-2016)

Door de verminderde investeringscapaciteit van Welbions als gevolg van de verhuurdersheffing en de saneringsheffing ligt de prioriteit bij het op peil houden van de kwaliteit van de bestaande woningvoorraad en het betaalbaar houden van de huren. De keerzijde van deze koers is een gemiddelde nieuwbouwproductie van gemiddeld 50 woningen per jaar en de verkoopdoelstelling die wordt opgehoogd tot 125 woningen per jaar.

In het Rigo-rapport is geconcludeerd dat de behoefte aan (betaalbare) huurwoningen toeneemt: deze toename is vooral afkomstig van de doelgroep ouderen die voor een belangrijk deel in grondgebonden koopwoningen woont. Tussen 2016 en 2019 wordt er nauwelijks gesloopt en worden er wel nieuwe woningen gebouwd

Indien Welbions er ook in slaagt de goedkope scheefheid terug te dringen zal de toenemende behoefte aan woningen in de kernvoorraad minder groot zijn.

¹ Het aantal jaarlijks te verkopen woningen was in de prestatieafspraken 2013 / 2014 vastgesteld op 100 woningen. De verkooptaakstelling is opgeschroefd. De belangrijkste reden is de verminderende investeringscapaciteit als gevolg van de verhuurdersheffing en de saneringsheffing. Naast de gewijzigde verkoopdoelstelling heeft Welbions onder andere de bedrijfslasten omlaag gebracht. Ter illustratie: het effect van de verhuurdersheffing is minder inkomsten van minimaal 1,5 maandhuur per woning per jaar.

	2015	2016
Sloop*	50	50
Nieuwbouw huur**	50	50
Nieuwbouw koop	0	0
Levensduurverlenging***	300-325	300-325
Verkoop	125	125

* *Sloop*

Welbions verwacht in 2015 / 2016 circa 100 woningen te slopen (Hengelose Es Noord en Bloemenbuurt). Uitgangspunten hierbij zijn:

- Met uitzondering van de lopende herstructurerings-/ontwikkelgebieden kiezen we zoveel mogelijk voor organisch, kleinschalig ontwikkelen en bouwen als nieuwe vorm van gebiedsontwikkeling.
- Welbions streeft ernaar de periode tussen sloop en nieuwbouw zo kort mogelijk te houden. Hiermee voorkomen we braakliggende terreinen en afnemende slaagkansen voor woningzoekenden.
- Er wordt niet gesloopt mits (markt)technisch verantwoord, totdat er reëel zicht is op nieuwbouwontwikkelingen.
- Soms zal Welbions om technische redenen moeten slopen zonder dat er financiële middelen zijn om terug te bouwen. Uitstel van sloop moet technisch verantwoord zijn en aansluiten bij afspraken met bewoners. Ook leefbaarheid, kosten, projectplanning etc. zijn hierop van invloed.
- Welbions streeft ernaar aan te sluiten op het, nog te ontwikkelen, gemeentelijk woningbouwprogramma. Om de reeds ingeperkte investeringsopgaven van Welbions uit te kunnen blijven voeren, is inzet op exploitatie van braakliggende en eventueel nog (om technische redenen) te slopen terreinen evenwel nodig.

** *Nieuwbouw huur 2015 / 2016:*

Gezien de sterk veranderende markt en nieuwe samenwerkingsvormen met marktpartijen waarin Welbions opereert, wordt het lastiger om harde aantallen in een jaar te noemen. Welbions is vaak de initiërende partij waarbij zij marktpartijen betreft om gezamenlijk te komen tot ontwikkelingen en waarbij Welbions een deel van de woningen uit een project kan afnemen. Dit maakt dat Welbions minder kan sturen op planning en daarbij meer afhankelijk is van de markt. In de begroting houdt Welbions rekening met een jaarlijkse productie van 50 nieuwbouwwoningen. Het is echter niet exact aan te geven in welke projecten deze gerealiseerd worden of in welk jaar. Welbions is (mede) afhankelijk van de betreffende marktpartijen. Voorbeelden hiervan zijn de ontwikkelingen aan de Marskant en de Elisabethstraat.

Prioritaire projecten voor de periode 2015-2016 zijn:

- Duurzaamheidspilot: 10 eengezinswoningen, Medaillon
- Veldwijk Noord, 42 appartementen
- Hengelose Es Noord: 25 sociale eengezinswoningen

*** *Voorgenomen projecten levensduurverlenging*

In 2015 / 2016 zal Welbions bij circa 600 – 550 woningen levensduur verlengende ingrepen uitvoeren.

Welbions informeert de gemeente over de voorgenomen projecten.

Gereed: 3^{de} kwartaal 2015.

Daeb / niet Daeb

Welbions betreft de gemeente en huurdersorganisatie bij het proces met betrekking tot scheiding / splitsing Daeb / niet Daeb. Gemeente en huurdersorganisatie worden tevens gevraagd hun zienswijze te geven in 2016. De gemeente geeft haar zienswijze op de door Welbions voorgestelde indeling DAEB / Niet DAEB. Dit is een onderdeel van de samenwerkingsmatrix.

Thema 2: Toekomstbestendig Wonen

Energielabels:

- Bij nieuwbouwwoningen gaat Welbions uit van gemiddeld label A voor de periode 2015 2016.
- Bij levensduur verlengende ingrepen gaat Welbions uit van minimaal label C of beter voor de periode 2015 / 2016.

Welbions gaat onderzoeken welke mogelijkheden er zijn ten aanzien van versobering van levensduur verlengende ingrepen in relatie tot betaalbaarheid voor de onderzijde van de huurmarkt (huur tot 403 euro). Gereed 4^{de} kwartaal 2016.

Gezamenlijke verkenning mogelijkheden toegankelijk wonen binnen projecten Welbions.

Doorstromingspilots: In 2016 is een maatwerk aanpak ontwikkeld om de doorstroming van ouderen naar levensloopbestendige woningen (Wmo geschikt) te bevorderen.

Er zijn afspraken gemaakt met de afdeling Wmo en de wijkteams over hun inzet hierin. De Wmo consultants en regisseurs maken doorstroming onderdeel van de zogenoemde keukentafelgesprekken. De wijkteams maken doorstroming onderdeel van hun outreachende aanpak in de wijk. Hiervoor zetten we nieuwbouw appartementen Berflo Es in: we reserveren hiervoor de 10 appartementen die met subsidie vanuit de gemeente/provincie Wmo-geschikt zijn gemaakt.

Gemeente en Welbions bekijken voor Klein Driene (een deel van de 70 woningen (gelegen tussen Schubertstraat, JHaydnlaan, Handelstraat en de spoorlijn omgeving Cesar Franckstraat) of er een gemeentelijke financiële bijdrage bij de investering van Welbions in collectieve woningaanpassing en woonomgeving gericht op langer zelfstandig thuis wonen mogelijk is.

Energiecoach en verduurzamen woningvoorraad

We onderzoeken de kansen rondom het thema energiecoach en willen samen kijken of we een energiecoach in kunnen zetten voor onze burgers in Hengelo. Gereed: 4^{de} kwartaal 2015

Pilot energie neutrale woningen Medaillon

Welbions heeft 10 energie neutrale grondgebondenwoningen gerealiseerd in het Medaillon. Welbions experimenteert met verschillende energetische pakketten (bouwkundig en installatietechnisch) en geeft de bewoners inzicht in het verbruik om zo de bewustwording over het thema te vergroten. Daarnaast zet Welbions een energiecoach in die twee keer per jaar de bewoners bezoekt om te kijken of er afwijkingen zijn en om vragen te beantwoorden. Eén woning wordt twee keer per jaar opengesteld voor geïnteresseerden. Het experiment

heeft een looptijd van twee jaar. De gemeente heeft hiervoor een provinciale subsidie toegekend gekregen van 25.000,- Euro en zal die beschikbaar stellen aan Welbions.

Bevorderen van een toegankelijke woning en woonomgeving

We gaan buurten en wijken zoveel mogelijk benaderen als woonservicegebied. We gebruiken hiervoor de resultaten van de evaluatie woonservicegebied Berflo Es. Gemeente is hierbij de regiehouder maar betreft andere partijen in het maken van de keuzes voor locatie(s) en buurten van de woonservicegebieden. Op dit moment zijn Klein Driene & De Noork en Berflo Es benoemd als woonservicegebieden. We onderzoeken de mogelijkheden voor Groot Driene, de Binnenstad.

Bevorderen gebruik van maatschappelijk vastgoed.

Als gevolg van de bezuinigingen door het Rijk zet de gemeente meer in op algemene collectieve voorzieningen in plaats van op grote schaal individueel maatwerk. Door de veranderingen in de WMO/AWBZ, jeugdzorg en de scheiding tussen wonen en zorg worden voorzieningen en dus accommodaties in de wijk nog belangrijker dan ze nu al zijn. Daarvoor is een toereikend aanbod van welzijn- en zorgdiensten dichtbij huis nodig.

- De gemeente zet in op meer samenhang in de programmering voor jeugd en volwassenen en gaat daarover in gesprek met de partners in het wijkwelzijnswerk en zorg.
- Welbions, CarintReggeland en gemeente brengen gezamenlijk in kaart welk maatschappelijk vastgoed (hiermee bedoelen we de wijkwelzijnsvoorzieningen en ontmoetingsruimten) we in Hengelo hebben en prioriteren vanuit de maatschappelijke behoefte. Ookbions zal hier een bijdrage aanleveren, Gereed: 4^{de} kwartaal 2015.

Thema 3: Vitale Wijken

We werken gebiedsgericht en opgavegericht

- We benoemen en prioriteren de opgaven voor Hengelo voor 2016. Dit doen we onder meer met behulp van buurtsignalering. Gereed: 4^{de} kwartaal 2015.
- Door ontwikkelen werkwijze opgavegericht werken. Gereed: 4^{de} kwartaal 2015.

Door gebruik te maken van indicatoren die betrekking hebben op de vitaliteit van een buurt/wijken en deze letterlijk op de kaart van Hengelo op elkaar te leggen krijgen we een goed beeld waar de opeenstapeling van problemen het grootst is. Hiervoor worden opgaven bepaald. Te denken valt aan indicatoren als schulden, huurachterstanden, verhuisbewegingen, werkloosheid etc. Tevens wordt met buurtsignalering inzichtelijk gemaakt wat de gevolgen zijn van ingevoerde beleidsveranderingen (monitoren).

Participatie

We maken een gezamenlijke participatienota. Beide partners werken met (georganiseerde) bewoners. Het doel is om elkaar te versterken en bewoners beter te bedienen. We betrekken daarbij bewoners en Ookbions. Gereed: 2^{de} kwartaal 2016

We vertalen de 'opbrengst' van de bewonersbijeenkomst (januari 2015)² en zetten deze om in acties: Gereed: 3^{de} kwartaal 2015.

- We organiseren dat bewoners weten waar ze moeten zijn / bij wie ze moeten zijn voor vragen en burgerinitiatieven (1 loket gedachte).
- We onderzoeken binnen het thema leefbaarheid of bestaande (subsidie)geldstromen van Welbions/gemeente gebundeld kunnen worden. Dit doen we om elkaar te versterken en versnippering tegen te gaan.
- De gemeente onderzoekt mogelijkheden voor deregulering (thema coalitieakkoord) bij burgerinitiatieven
- We faciliteren / ondersteunen bewonersbedrijven mits bedrijfslasten neutraal.
- We faciliteren / ondersteunen wij-land burgerinitiatieven mits bedrijfslasten neutraal.

Draaglast versus draagkracht:

We kijken gezamenlijk naar de leefbaarheid in buurten en wijken. We inventariseren gezamenlijk de buurten en complexen waar de leefbaarheid onder druk staat (draaglast versus draagkracht).

Als de leefbaarheid in een buurt of complex onder druk staat voert Welbions standaard een toewijzingsgesprek met de kandidaat huurder.

Veiligheid, zorg en WMO

Voor die plekken waar een van beide partners problemen signaleert, zal er een casusoverleg worden uitgevoerd. Hiermee beogen we adequate hulpverlening en/of huisvesting. Op deze manier geven we invulling aan de gezamenlijke inspanningsverplichting om maatwerk aan individuele gevallen maatwerk te leveren op de gebieden van veiligheid, zorg en WMO.

Schuldhelpverlening

Het aantal ontruimingën laat de laatste jaren een kleine daling zien (38 in 2013 en 36 in 2014). Gemeente en Welbions hebben een gezamenlijke inspanning om deze dalende lijn voort te zetten. Hierbij wordt extra aandacht besteed aan gezinnen met kinderen.

Elke twee weken wordt in een overleg tussen uitvoerenden van Welbions, SON en Budget Alert de lopende probleemgevallen (achterstanden, aanzegging ontruiming, crises) besproken.

In 2015 en 2016 worden twee voorlichtingsbijeenkomsten georganiseerd in wijkgebouwen over omgaan met geld, waarbij de huurders van Welbions nadrukkelijk (door Welbions) worden uitgenodigd.

² Bijeenkomst waarbij geïnventariseerd is welke behoefte er bij de burgers is ten aanzien van participatie.

Netheid

Zowel Welbions als de gemeente heeft last van zwerfafval in de stad. Hiermee zijn hoge kosten gemoeid. Door preventief op gedragsverandering in te zetten kunnen we samen meer bereiken met minder kosten. Met de vier wijkbeheerders van Welbions zijn individueel afspraken gemaakt om gericht zwerfafval en plastic afval tegen te gaan.

- In de wijk Klein Driene de Noork wordt in de maand juni een proef gehouden met zelf wegbrengen van afval. Twente milieu en Hengelo helemaal stil zijn hier ook bij betrokken. Eigen verantwoordelijkheid van de inwoner staat hierbij voorop.
- In de F. Zernikestraat staat op proef een verpakking container bij de ingang van de flat.
- In de Hengelose Es start in september de Beestenbende; een zwerfafvalprikproject voor basisschoolkinderen. Dit werkt ook op persoonlijk, sociaal, bewustwording en duurzaam niveau door.
- Voor samenwerking met alle partijen in de Hengelose Es wordt een bijeenkomst opgezet met als doel kortere lijntjes en minder overlap, voorafgaand aan de Beestenbende.
- Waar noodzakelijk in Hengelo worden paaltjes geplaatst bij containers om plastic afval aan te bevestigen. Gemeente faciliteert en is verantwoordelijk voor de informatievoorziening: Welbions informeert haar huurders.

Thema 4: Samenwerken

Samenwerkingsafspraken

We stellen een samenwerkingsmatrix / jaarkalender op: hierin beschrijven we wanneer en op welke wijze we elkaar informeren, afstemmen en waarover we elkaar verantwoording afleggen. Onderdelen van de samenwerkingsmatrix zijn onder andere:

- Actualisatie woonvisies (onder andere benoemen prestatievelden, betrekken huurdersorganisaties);
- Nieuwe rollen huurdersorganisaties, gemeente en Welbions;
- Monitoren van de prestatieafspraken;
- Wederzijds informeren over voorgenomen activiteiten die bijdragen aan het volkshuisvestelijk beleid;
- Doel en functie van overlegorganen AO / BO;
- Eén werkbezoek raadsvertegenwoordiging aan Welbions;
- Evalueren samenwerking prestatieafspraken en convenant.

Gereed: 3^{de} kwartaal 2015

Procesafpraak fusie

Per 1 januari 2015 zijn Woonbeheer Borne en Welbions gefuseerd. Welbions gebruikt 2015 (en een deel van 2016) om de organisaties in elkaar te schuiven. Welbions voegt in deze periode onder andere het woningbezit en de begrotingen samen. Dat loopt parallel met de actualisatie van de woonvisies Hengelo / Borne en de gevolgen van de invoering van de nieuwe Woningwet. Welbions wil hierop aansluiten.

- Welbions informeert de gemeente rondom de voordelen van de fusie. Welbions geeft inzicht in wanneer en welke fusievoordelen zichtbaar worden. 3^{de} kwartaal 2015.
- Welbions betreft de gemeente bij de inzet en toedeling van de financiële middelen als gevolg van de fusie op de diverse volkshuisvestelijke beleidsterreinen. Welbions zal de gemeente actief betrekken om een goed evenwicht te vinden tussen zaken als: beïnvloeding (huur)stijging, betaalbaarheid en beschikbaarheid, sloop, verkoop en extra investeringen in nieuwbouw, bestaande bouw of duurzaamheid en het terugdringen van de financieringslasten. Daarbij moet worden opgemerkt dat Welbions in het meerjarenbegrotingstraject zal vaststellen welk bedrag als additionele

ruimte kan worden ingerekend daar waar nu nog een ruime bandbreedte wordt genoemd. Belangrijk uitgangspunt hierbij is de geactualiseerde woonvisie voor Hengelo en Borne (gereed 1^{ste} kwartaal 2016) en de gevolgen van de invoering van de nieuwe Woningwet. 2^{de} kwartaal 2016.

- Welbions informeert de raad over de voortgang van het fusietraject. 1^{ste} kwartaal 2016.

Bijlagen:

1. Tussentijdse evaluatie prestatieafspraken 2013 / 2014 en het huidige convenant 2013-2017.
2. Conclusies rapport Rigo naar betaalbaarheid, beschikbaarheid en toegankelijkheid van de sociale huurvoorraad in Hengelo en Borne.
3. Verslag (bestuurlijk) overleg gemeente Hengelo/Borne, Welbions/WBB en huurdersorganisaties van 19 maart 2015.

Gemeente Hengelo – Welbions



Auteurs:
Sandra van Zaal (Welbions)
Susan Meijer (Gemeente Hengelo)

Voorwoord

Een goede samenwerking tussen de gemeente en Welbions is goed voor de stad. Dat is onze belangrijkste reden om te investeren in het maken van een convenant en prestatieafspraken voor de komende jaren. Ook al past het maken van vastgelegde prestatieafspraken in onze ogen niet in deze tijdsgeest van bezuinigen, hervormen en transitie. Onze beider kernopdrachten en financiën staan onder druk. De gevolgen daarvan hebben we in dit proces ervaren. Steeds als we dachten dat we iets met elkaar konden afspreken, gooide een nieuwe maatregel of akkoord roet in het eten.

De kunst is om desondanks samen een koers te bepalen, daar aan vast te houden en tegelijkertijd flexibel te blijven in de uitvoering. We hebben in dit convenant gezocht naar afspraken en pilots die als vliegwiel kunnen werken voor andere ontwikkelingen. We zetten het klaverblad wonen centraal. We laten daarmee de andere klaverbladen niet los, maar leggen focus op datgene waar we in de samenwerking het grootste verschil kunnen maken: zorgen voor betaalbaar en tevreden wonen van onze inwoners en huurders. Onze samenwerking benutten we om met partners en instanties in de stad tot concrete resultaten te komen op de andere klaverbladen welzijn, weten en werken.

Om samen te werken moet je elkaar kennen, elkaar vertrouwen en elkaar durven aanspreken. Het maken van het convenant is daarin een leerzaam proces geweest. De kennis van en begrip voor elkaars wereld is veel groter geworden. Dat is direct zichtbaar in de voortgang in andere trajecten. Er zijn kortere lijnen en makkelijker contact. We informeren elkaar eerder en met meer openheid. Het vertrouwen in elkaar als partners is gegroeid. Dat is misschien wel de belangrijkste opbrengst van dit proces en een voorwaarde voor de realisatie van dit convenant.

Jan Bron (wethouder wonen gemeente Hengelo) en Harry Rupert (directeur bestuurder Welbions)

Het proces

Het proces om te komen tot dit convenant is begeleid door Bureau Van Nimwegen. Het startpunt was een evaluatie van het bestaande convenant. We hebben meerdere inhoudelijke sessies georganiseerd met zowel bestuurders als mensen uit de praktijk. De Woonvisie gemeente Hengelo (2011), de Sociale Visie (2010), de Structuurvisie Hengelo 2030 (2007), het onderzoek over de gewenste voorraadontwikkeling door Companen (2012) en het ondernemingsplan van Welbions (2012) zijn inhoudelijke onderleggers.

We hebben 4 thema's benoemd:

1. Voldoende betaalbare huurwoningen
2. Toekomstbestendig wonen
3. Vitale wijken
4. Samenwerking

Per thema schetsen we de huidige situatie en hebben we een gezamenlijke ambitie geformuleerd. De realiteit is dat we –gelet op de beschikbare middelen- op de korte termijn met minder genoegen moeten nemen. Dat accepteren we. We kijken door onze ooghalen wat we de komende 5 jaar te doen hebben. Vanuit die gedachte hebben we per thema afspraken gemaakt voor de komende 2 jaar. We nodigen nieuwe coalities uit om aan te sluiten op de gezamenlijke koers.

Het convenant is besproken in beider organisaties en met de RvC van Welbions en huurdersvereniging Ookbions. Door hun opmerkingen en aanvullingen is het convenant aangescherpt en realistischer geworden.

Het convenant vormt de rode draad in de komende ambtelijke en bestuurlijke overleggen. Eens per jaar evalueren we het convenant op inhoud en proces en herijken we de opgaven en scherpere we de afspraken aan. We zorgen ervoor dat onze eigen organisaties actief aan de slag gaan met de afspraken uit het convenant. In een afsprakenoverzicht benoemen we bij alle afspraken actiehouders en hanteren we een planning.

Thema 1

Voldoende Betaalbare Huurwoningen



Huidige situatie

In 2012 zijn er in Hengelo voldoende betaalbare sociale huurwoningen voor de doelgroep. Dit concluderen wij op basis van het rapport Companen en Woningnet. Enkele feiten en cijfers:

- In 2012 bestaat de sociale doelgroep uit 15.980 huishoudens (44% van alle huishoudens).
- De sociale huurvoorraad van Welbions bestaat op 1 januari 2012 uit 12.510 woningen.
- Welbions huisvest 60% van de doelgroep. De overige 40% heeft een woning gekocht of huurt anderszins.
- Ruim driekwart van de woningen van Welbions wordt bewoond door huishoudens met een inkomen onder de 34.000 euro. In de overige 25% wonen zogenaamde scheefhuurders. 10% van de huurders van Welbions heeft een inkomen boven de 43.000 euro.
- Naar verwachting zullen door inkomensdaling tot 2020 circa 600 extra huishoudens een beroep doen op huurwoningen van Welbions.
- De zoektijd (tijd tussen eerste reactie tot aan verhuring) van actief woningzoekenden is de afgelopen jaren opgelopen tot 1,2 jaar. Dat vinden wij op dit moment acceptabel.

Onze ambitie

Er moeten voldoende woningen voor de doelgroep beschikbaar en betaalbaar blijven. Dat is een uitdaging als de doelgroep groeit. De slaagkans is onze peilstok. Aan de hand van het monitoren van de slaagkans trekken we conclusies over het woningaanbod, de ontwikkeling van de doelgroep, de gewenste woningbouwopgave en de doorstroming. We streven naar:

- Een omvang van de sociale woningvoorraad in 2020 die gelijk is aan de huidige voorraad: 12.500 woningen.
- Een actieve aanpak van scheefwonen die de toename van de doelgroep opvangt.
- Een sociale voorraad die aansluit bij de vraag van de doelgroep, qua type woning en hoogte van de huur.
- Slaagkansen niet onder de 20% en niet slechter dan in de regio en vergelijkbare steden.

Evaluatie

Ambitie 1: Een omvang van de sociale woningvoorraad in 2020 die gelijk is aan de huidige voorraad.

Voor de periode 2013 / 2014 is er een lichte daling te zien in de sociale voorraad (dat was voorzien). In het convenant is afgesproken dat de ondergrens voor de omvang van de sociale voorraad (inclusief koopgarant) 12.250 woningen bedraagt. Het aantal woningen is niet onder deze ondergrens gedaald.

In 2013 hebben we op basis van het rapport van Companen de ondergrens van de sociale voorraad in 2020 bepaald op 12.250 woningen. Wanneer we doorkijken richting de convenantperiode 2015 – 2017 is de verwachting dat we onder de ondergrens komen van 12.250 woningen. Verklaringen hiervoor zijn de effecten van de invoering van de verhuurdersheffing, de saneringsbijdrage aan Vestia en de nieuwe woningwet.

Samen weten we dat we de ambitie niet gaan halen als we op de huidige koers doorvaren, tegelijk hebben we ook onvoldoende zicht op de ontwikkeling van de doelgroep. We hebben voor 2015 een procesafspraken gemaakt om periodiek te onderzoeken hoe de doelgroep zich ontwikkelt en welke minimale voorraad aangehouden moet worden om de doelgroep te huisvesten. Afhankelijk van de uitkomsten van het onderzoek kan het zijn dat de ambitie moet worden bijgesteld of dat een extra inspanning op het in standhouden van de voorraad noodzakelijk is.

Ambitie 2: Een actieve aanpak van scheefwonen die de toename van de doelgroep opvangt.

Welbions heeft actief ingezet op de aanpak van scheefwonen. Hierbij is onderscheid gemaakt naar scheefwonen op basis van inkomen en scheefwonen op basis van woonsituatie.

In 2013 en 2014 is een inkomensafhankelijke huurverhoging doorgevoerd waarbij middeninkomens en hogere inkomens 4,5% respectievelijk 6% huurverhoging hebben gekregen (ten opzichte van 4% bij inkomens tot 34.000,- euro. Qua verhuizingen heeft dit het volgende resultaat gehad:

- In 2013 zijn circa 200 huishoudens met een inkomen boven € 34.000 vanuit een sociale huurwoning verhuisd.
- In 2014 (t/m oktober) was dit aantal circa 140.

Om het scheefwonen op basis van woonsituatie tegen te gaan zijn twee projecten gehouden in Klein Driene waarin senioren zijn gestimuleerd om naar een gelijkvloers appartement te verhuizen, waardoor men langer zelfstandig kan blijven wonen. Het resultaat van deze pilotprojecten was teleurstellend (met 3 respectievelijk 1 verhuizing als resultaat). De maatregelen die we hebben

ingezet waren op deze locatie niet succesvol. Dit neemt niet weg dat wij kansen blijven zien in het inzetten van maatregelen om doorstroming te bevorderen.

Op basis van het aantal van 50 verhuizingen die in het convenant zijn genoemd kunnen we concluderen dat dit is gehaald. Wel moet hierbij de opmerking worden gemaakt dat een vergelijking met voorgaande jaren moeilijk is. Aangezien voor 2013 de inkomens van huurders onbekend waren kan niet worden bepaald of het aantal verhuizingen ook 50 hoger is dan in voorgaande jaren.

Ambitie 3: Een sociale voorraad die aansluit bij de vraag van de doelgroep, qua type woning en de hoogte van de huur.

In het onderzoek dat Companen heeft gedaan doet zij aanbevelingen over hoe de woningvoorraad van Welbions er uit zou moeten zien qua type en huurprijsklasse. Deze aanbevelingen zijn voor Welbions uitgangspunt geweest voor het formuleren van de wensportefeuille (wat moet de samenstelling van onze woningvoorraad over 20 jaar zijn). De wensportefeuille is de portefeuille in de ideale situatie, uitgaande van wat we voor onze doelgroep denken nodig te hebben op de lange termijn (20 jaar). Hierbij wordt niet gekeken naar de financiële randvoorwaarden en dus of de ambitie überhaupt (financieel) haalbaar is. Vanuit de wensportefeuille wordt daarom een haalbare portefeuille vastgesteld. Dit is de samenstelling van de toekomstige woningvoorraad die ook daadwerkelijk realiseerbaar is. Het proces om tot een haalbare portefeuille te komen loopt momenteel.

Het aanbod aan eengezinswoningen in 2013 en 2014 was krap. Redenen hiervoor waren o.a. een lage mutatiegraad, de verkoopopgave van Welbions en sociaal plannen in de Hengelose Es Noord, waarbij de huurders aanspraak konden maken op een andere eengezinswoning als vervangende woonruimte. Medio 2014 lijkt de mutatiegraad met name bij eengezinswoningen (nog verder) af te nemen. Hoewel er de komende jaren vanuit sociaal plannen minder aanspraak zal worden gemaakt op eengezinswoningen zal het aanbod van dit type woning op de huurmarkt in 2015 en 2016 naar verwachting krap blijven. Naast de verkoopopgave die ook in die jaren belangrijk is, zijn een lagere nieuwbouwproductie en het huisvesten van meer statushouders dan in voorgaande jaren andere oorzaken voor deze krapte.

Welbions heeft de inkomensafhankelijke huurverhoging toegepast alsmede het optrekken van de streefhuur bij mutatie. Er is behoefte om na het invoeren van deze maatregelen te onderzoeken of de totale woonlasten (waarbinnen de component 'huur' één onderdeel is) nog wel aansluit bij het inkomen. Het vermoeden bestaat dat voor sommige doelgroepen de betaalbaarheid van het wonen onder druk is komen te staan. Dit heeft te maken met de huurprijsontwikkeling, algehele lastenverzwaring, inkomsten die door werkloosheid onder druk zijn komen te staan en stijgende energielasten.

Ambitie 4: Slaagkansen niet onder de 20% en niet slechter dan in de regio en vergelijkbare steden.

Voor de periode 2013 hebben we ruimschoots voldaan aan de gestelde slaagkans van 20%. Voor 2013 was de slaagkans 27,2%, voor 2014 is de slaagkans nog niet bekend. Als we de effecten van het lotingsmodel meenemen komt de slaagkans in 2013 nog hoger te liggen (36,8%). Voor 2014 verwachten we hetzelfde beeld. Hoewel het percentage boven de gestelde waarde ligt hebben we onvoldoende zicht op mogelijke schaarste in bepaalde segmenten en voor specifieke doelgroepen. Er is behoefte aan een verdiepingsslag op basis van wachtlijst-informatie en toewijzingsinformatie. Dit is nodig om gerichte uitspraken te kunnen doen over de slaagkans voor doelgroepen (b.v. grote gezinnen of minima) en gerichte interventies te kunnen plegen indien gewenst. De slaagkansen zijn niet betrouwbaar te vergelijken met omliggende steden als Enschede Almelo en Oldenzaal. Reden hiervoor is dat de corporaties met verschillende methodieken werken met als gevolg dat je geen 'appels' met 'appels' kan vergelijken. Bovendien zijn slaagkansen altijd volgend op ontwikkelingen. Wij vinden 'slagkansen' alleen niet bruikbaar als primaire indicator. Wellicht is de slaagkans in combinatie met een andere indicator wel bruikbaar (bijvoorbeeld de zoektijd).

Doorkijk komende 5 jaar

- De komende jaren daalt de voorraad van Welbions licht. De ondergrens ligt op 12.250 woningen in 2020¹. De strategie van Welbions is er op gericht om in principe niet onder deze grens te komen. Door middel van vastgoedsturing, huurbeleid en doorstroming proberen we aanbod en vraag zo dicht mogelijk bij elkaar te brengen. Van de goedkoopste

¹ Dit is inclusief de Koopgarantvoorraad

sociale huurwoningen heeft Welbions op dit moment meer dan de grootte van de doelgroep en dit zal de komende jaren toenemen.

- De betaalbaarheid van wonen staat onder druk door toenemende financiële problematiek bij huurders, oplopende huren en hogere energielasten.
- Welbions en gemeente accepteren een schommeling in de woningvoorraad. Dat betekent dat in specifieke jaren het woningaantal onder de bandbreedte van 12.250-12.500 woningen kan liggen. Dit mag niet langdurig het geval zijn. Tenzij het woningaantal elders gecompenseerd wordt waardoor de slaagkans acceptabel blijft.
- Gezien de opgaven in de Hengelose Es is het reëel dat op korte termijn de woningvoorraad in het onderste huursegment afneemt. Dit heeft effect op de slaagkans omdat er weinig nieuwbouwproductie op stadsniveau plaatsvindt in deze periode. De gemeente en Welbions accepteren dat de slaagkans op stedelijk niveau tijdelijk afneemt.
- De vraag naar eengezinswoningen blijft in Hengelo voorlopig groter dan het aanbod. Daarin kan Welbions niet in korte tijd bijsturen door nieuwbouw.
- We kunnen slaagkansen op peil houden door doorstroming van twee soorten scheefwonders: zij die in een voor hun inkomen te goedkope woning wonen, en zij die in een niet bij hun levenssituatie passende woning wonen.
- Welbions benut mogelijkheden tot inkomensafhankelijk verhogen van de huren uit het woonakkoord om doorstroming te bevorderen.

Afspraken komende 2 jaar

Samen optrekken bij keuzes in de voorraadstrategie en de prioritering van projecten

- De projectenplanning op basis van de Welbions meerjarenbegroting 2012-2022 is leidraad. Verhuurdersheffing en huurmaatregelen in het Woonakkoord hebben gevolgen voor het business-model en de investeringscapaciteit van Welbions. Onderstaande aantallen zijn daar aan onderhevig.

	2013	2014	2015	2016	2017
Sloop	0	0	97	217	136
Nieuwbouw huur	70	45 - 75	50 - 95	30 - 100	60 - 100
Nieuwbouw koop	10	10	10	0	0
Levensduurverlenging	300 - 325	400 - 500	300 - 350	200 - 300	300-400
Verkoop	100	100	100	100	100

- De ontwikkeling van de sociale woningvoorraad, geplande ingrepen en effecten worden één tot twee keer per jaar gezamenlijk besproken. Daarbij bespreken we de wensportefeuille, de doelgroep, de slaagkansen, en mogelijke maatregelen. We prioriteren samen projecten. We maken procesafspraken over de herstructurering van te benoemen gebieden. Daarbij kijken we ook naar de periode na 2017.

Fysieke projecten 2013-2014

De projecten (nieuwbouw en renovatie) van Welbions in 2013 en 2014:

2013:

- Veldwijk Zuid fase 1: renovatie 10 woningen
- Veldwijk Zuid fase 2, Jasmijnstraat: nieuwbouw 4 koopwoningen + 6 maisonnettes huur + 15 appartementen huur
- Noord, Bartelinkslaantje: zorgcomplex 15 eenheden + dagvoorziening
- Klein Driene, Lentohof: 19 huurappartementen, waarvan 3 in vrije sector
- Klein Driene, Lentohof: 14 eengezinswoningen huur (evt. 2 koop) waarvan 12 sociale huur
- Medaillon, deelgebied 3: 8 eengezinswoningen huur, waarvan 6 sociale huur

2014:

- Duurzaamheidspilot: 10 eengezinswoningen, verwachte locatie Medaillon
- Veldwijk Noord, verwachting 30 huurwoningen winkelcentrum resp. middengebied (bepaalt de aangehouden marge)
- Klein Driene, Allegrohof: 19 huurappartementen, waarvan 3 in vrije sector
- Klein Driene, Allegrohof: 11 eengezinswoningen huur (evt. 3 koop) waarvan 9 sociale huur
- Klein Driene, Allegrohof: 16 doorgekoppelde woningen vrije sector huur en/of koop

2015:

- Voor de overige projecten stellen gemeente en Welbions in 2013 op basis van de beschikbare financiële ruimte en mogelijkheden een prioriteitenlijst op.

Hengelose Es Noord

Gezamenlijk is de fysieke en sociale opgave voor Hengelose Es Noord afgestemd. Dit is in een nieuw Koersdocument verwoord en wordt in augustus 2013 aan de gemeenteraad gepresenteerd. Ook bewoners worden dan over de actuele stand geïnformeerd en meegenomen in de nieuwe plannen. Binnenkort wordt formeel inhoud gegeven aan de samenwerkingsvorm tussen gemeente en Welbions. Er wordt een projectplanning met mijlpalen opgesteld. In 2015 worden de eerste nieuwe woningen in de buurt opgeleverd.

Een zo kort mogelijke periode tussen sloop en nieuwbouw

- Waar mogelijk kiezen we voor organisch, kleinschalig ontwikkelen en bouwen als nieuwe vorm van gebiedsontwikkeling.
- Welbions streeft ernaar de sloopopgave waar mogelijk uit te stellen en de periode tussen sloop en nieuwbouw zo kort mogelijk te houden. Hiermee voorkomen we waar mogelijk braakliggende terreinen en afnemende slaagkansen.
- Soms zal Welbions om technische redenen moeten slopen zonder dat er financiële middelen zijn om terug te bouwen. Uitstel van sloop moet technisch verantwoord zijn is en aansluiten bij afspraken met bewoners. Ook leefbaarheid, kosten, projectplanning etc. zijn hierop van invloed.
- Bij langdurig braakliggende terreinen proberen Welbions en gemeente:
 - o Te zorgen dat het terrein er goed bij ligt (beheer, en onderhoud),
 - o Het terrein tijdelijk een andere functie te geven
 - o Met bewoners te participatieprojecten op te zetten waarbij zij het terrein tijdelijk kunnen gebruiken

Daarbij is het uitgangspunt dat hier weinig financiële middelen voor zijn en dat er geen sprake mag zijn van bodemvervuiling, nadelige fiscale gevolgen etc.

Slaagkansen als peilstok: we voorspellen en monitoren de slaagkansen

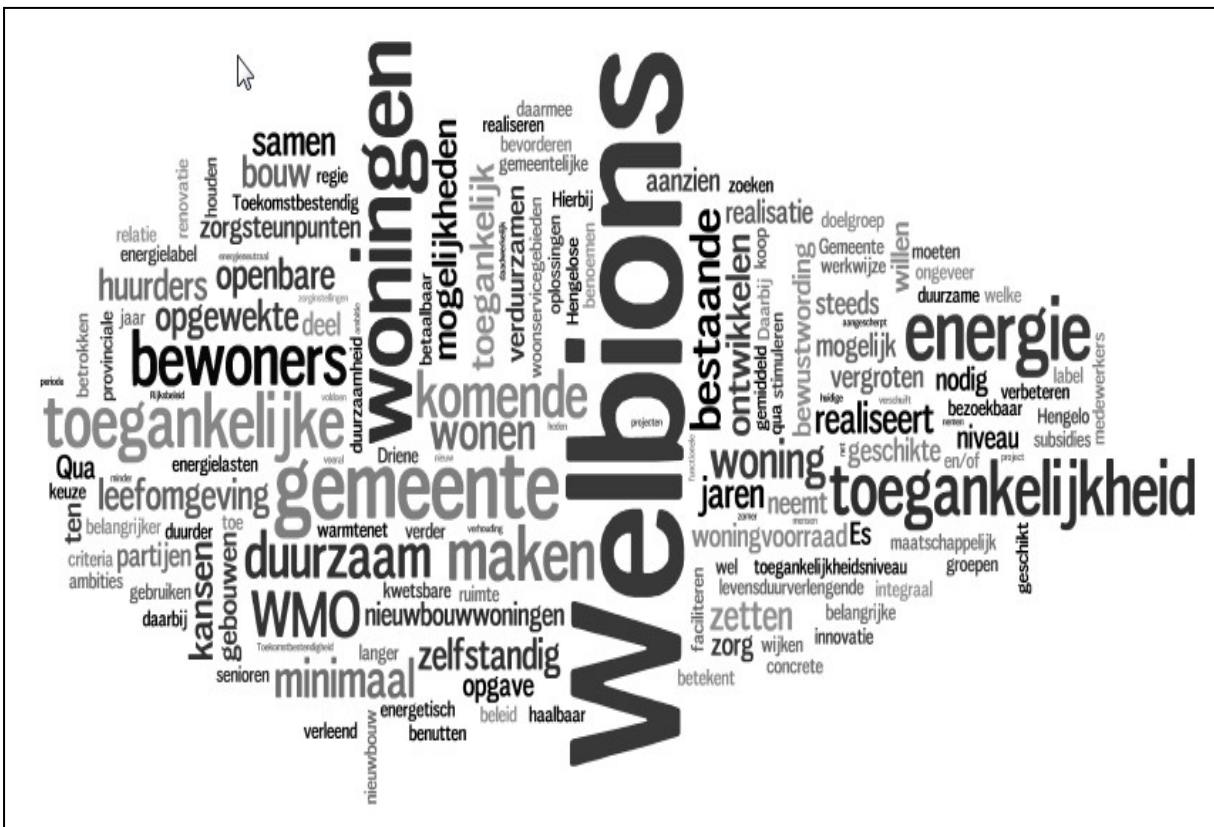
- Samen maken we een prognose voor de slaagkansontwikkeling voor de komende jaren.
- Jaarlijks brengen we de slaagkansen in beeld en vergelijken we die met andere steden. We differentiëren daarbij naar doelgroepen, woningtypen en huurcategorieën.
- Als de slaagkansen (dreigen te) zakken tot onder de 20% of onder de benchmark, nemen we maatregelen om dit positief te beïnvloeden.

Doorstroming als oplossing

- Huurders met een inkomen boven 43.000 Euro willen we laten doorstromen naar koopwoningen of huurwoningen in de vrije sector. Hiermee speelt Welbions de komende 10 jaar 500 woningen vrij voor de doelgroep. Dat zijn gemiddeld 50 woningen per jaar. We ondernemen daarvoor de volgende acties:
 - o Welbions voert in 2013 en 2014 inkomensafhankelijke huurverhoging door.
 - o Welbions start in 2013 een doorstroompilot in Klein Driene (19 appartementen).
 - o We stimuleren en ontwikkelen gezamenlijk nieuwe doorstroomprojecten.
- We ondersteunen starters, die door aangescherpte financieringsvoorwaarden moeilijk aan een hypotheek kunnen komen, bij de aanschaf van een woning. Dit doet de gemeente door de inzet van de starterslening en Welbions met Koopgarant. Welbions voert nog een interne discussie over het al dan niet doorgaan met Koopgarant of een andere koopvariant.

Thema 2

Toekomstbestendig Wonen



Huidige situatie

De doelgroep van sociale huurwoningen verschuift. Eenpersoonshuishoudens nemen toe, net als zelfstandig thuiswonende ouderen of mensen met een zorgvraag.

- Een pijler in het gemeentelijke WMO beleid is het zelfstandig kunnen deelnemen aan het maatschappelijk leven in de stad, via een integraal toegankelijke leefomgeving.
- In een toegankelijke woning kunnen senioren en kwetsbare groepen langer zelfstandig wonen, ook als ze zorg nodig hebben.

Toekomstbestendig is ook synoniem voor duurzaam. De energieprijzen stijgen en vormen daarmee een steeds belangrijker deel van de woonlasten. Daarbij kijken we steeds nadrukkelijker naar:

- Het verduurzamen van woningen
- Bewustwording van bewoners
- Het gebruiken en stimuleren van duurzaam opgewekte energie

Onze ambitie

Toekomstbestendig betekent voor ons toegankelijk, betaalbaar en duurzaam. Door het verduurzamen van de voorraad, bewustwording van bewoners en gebruik van duurzaam opgewekte energie, kunnen we de footprint van Hengelo verkleinen. Samen ontwikkelen we toegankelijke woonomgeving. Daarbij zijn de buitenruimten, (semi)openbare gebouwen, wooncomplexen en woningen zonder hindernissen bereikbaar, betreedbaar en bruikbaar.

Onze toegankelijkheidsambities:

- Welbions zet in op woningaanpassingen om langer zelfstandig thuis te wonen. In de toekomst verwachten we een toenemende vraag. Dat tempo volgen we. We benoemen de opgave en benutten kansen om de bestaande voorraad toegankelijker te maken. Samen vertalen we de term toegankelijkheid naar concrete voorwaarden. Dit wordt in het ontwerp van nultredenwoningen opgenomen.
- Bij renovatie realiseert Welbions minimaal toegankelijkheidsniveau bezoekbaar als dit haalbaar is binnen de functionele, economische en technische mogelijkheden.
- Voor nieuwbouwwoningen realiseert Welbions minimaal het niveau bezoekbaar en in de directe nabijheid van zorgsteunpunten (afstand van circa 200 meter) minimaal het niveau WMO geschikt, mits financieel haalbaar.
- De gemeente stimuleert/faciliteert bewoners hun woningen toekomstbestendig te maken.
- De gemeente hanteert voor de (her)inrichting van de openbare ruimte, openbare gebouwen en gemeentelijke gebouwen het toegankelijkheidsniveau rolstoelgeschikt.
- We zijn creatief en inventief in onze oplossingen. Toekomstbestendig is niet op voorhand duurder. We maken gebruik van innovatieve technieken, kansen van vernieuwend opdrachtgeverschap en mogelijkheden om regelgeving niet remmend te laten zijn.

Evaluatie:

Ambitie 1a: We benoemen de opgave en benutten kansen om de bestaande voorraad toegankelijker te maken.

We hebben de opgave ten aanzien van de bestaande voorraad niet concreet benoemd. Het benutten van kansen om de bestaande voorraad toegankelijker te maken is daardoor onvoldoende in beeld geweest.

Ambitie 1b: Samen vertalen we de term toegankelijkheid naar concrete voorwaarden. Dit wordt in het ontwerp van de nultredenwoningen opgenomen.

We hebben concrete voorwaarden met betrekking tot toegankelijk wonen vertaald in een programma van eisen (Functioneel PvE). In dit PvE is per onderdeel van de woning aangegeven aan welke eisen het moet voldoen om als nultredewoning (WMO geschikte of rolstoelwoning) te kunnen worden gekwalificeerd.

Ambitie 2: Bij renovatie realiseert Welbions minimaal toegankelijkheidsniveau bezoekbaar als dit haalbaar is binnen de functionele, economische en technische mogelijkheden.

We vinden dat we deze ambitie niet SMART genoeg hebben geformuleerd. Aan de hand van een business case heeft Welbions voor het project in Noord (78 portieketagewoningen Herinckhavestraat e.o.) meerdere scenario's / concepten onderzocht op de mogelijkheden tot verbetering van de toegankelijkheid. Op basis van de functionele en technische mogelijkheden was

het veelal haalbaar, dit in tegenstelling tot de economische haalbaarheid, waarbij de economische haalbaarheid het doorslaggevende criterium bleek.

Ambitie 3: Voor nieuwbouwwoningen realiseert Welbions minimaal bezoekbaar en in de directe nabijheid van zorgsteunpunten (afstand van circa 200 meter) minimaal het niveau van WMO geschikt.

In 2013 / 2014 zijn in totaal 38 appartementen opgeleverd in Klein Driene die het niveau WMO geschikt hebben. Deze woningen zijn gerealiseerd in een omgeving waar CarintReggeland een zorgsteunpunt gaat realiseren (wordt 1ste helft 2015 opgeleverd). Bij oplevering betekent de combinatie Woon-zorgcomplex – WMO geschikte woningen een verdere ontwikkeling van het woonservicegebied Klein Driene.

Voor 40 WMO geschikte woningen in Berflo Es is de bouwvergunning verleend: we verwachten eind 2014 / begin 2015 te starten met de bouw. De verwachting is dat CarintReggeland geen steunpunt gaat realiseren, als gevolg van de wijzigingen in de zorgfinanciering, waardoor hun focus is verlegd naar bestaande complexen.

Ambitie 4: De gemeente stimuleert / faciliteert bewoners hun woningen toekomstbestendig te maken.

De gemeente heeft het project Lang Zult U Wonen in het leven geroepen. Lang zult u wonen is een bewustwording campagne en stimuleert huiseigenaren hun woning door (ver)bouwen op te plussen, levensloopbestendig te maken zodat men er langer kan blijven wonen. In 2013 is er een stimuleringsmaatregel geweest. Mensen van 65 jaar en ouder met een eigen woning konden en vergoeding krijgen van maximaal 1000 euro voor aanpassingen die bijdragen aan het langer zelfstandig wonen. Momenteel loopt er een nieuwe regeling

Ambitie 5: De gemeente hanteert voor de (her)inrichting van de openbare ruimte, openbare gebouwen en gemeentelijke gebouwen het toegankelijkheidsniveau rolstoelgeschikt.

Deze ambitie is gedeeltelijk waargemaakt. Nog niet in alle projecten wordt voldoende rekening gehouden met toegankelijkheid. De interne verbinding is in dat opzicht niet optimaal. Het gaat wel steeds beter, maar het is geen vanzelfsprekendheid.

Ambitie 6: We zijn creatief en inventief in onze oplossingen. Toekomstbestendig is niet op voorhand duurder. We maken gebruik van innovatieve technieken, kansen van vernieuwend opdrachtgeverschap en mogelijkheden om regelgeving niet belemmerend te laten zijn.

Aan deze ambitie is invulling gegeven. Vernieuwend opdrachtgeverschap in Klein Driene (de ontwikkeling van de (nieuwe) ketensamenwerking bij het doorkoppelen van woningen) en de Hengelose Es (wijkvernieuwing). Kanttekening is dat we vinden dat we hierop nog onvoldoende energie en inzet hebben gepleegd. We moeten meer, eerder en beter op zoek naar de samenwerking.

Onze duurzaamheidsambities:

- Als een duurzame keuze duurder is zoeken we samen (gemeente, Welbions, bewoners of andere partijen) naar oplossingen.
- We zetten in op bewustwording van energiegebruik. Welbions neemt daarin de regie naar huurders, de gemeente naar de andere bewoners. Waar mogelijk combineren we dat.
- We gebruiken in Hengelo zoveel mogelijk duurzaam opgewekte energie.
- Bij nieuwbouwwoningen realiseert Welbions gemiddeld energielabel A.
- Bij levensduurverlengende renovatie realiseert Welbions minimaal energielabel C.

Evaluatie:

Ambitie 1: Als een duurzame keuze duurder is zoeken we samen (gemeente, Welbions, bewoners of andere partijen) naar oplossingen.

We hebben (nog) onvoldoende energie gestopt in kennisdeling, elkaar meenemen in het proces en zoeken naar gezamenlijke oplossingen.

Ambitie 2: We zetten in op bewustwording van energiegebruik. Welbions neemt daarin de regie naar huurders, de gemeente naar de andere bewoners. Waar mogelijk combineren we dat.

Ten aanzien van de bewustwording hebben we meerdere projecten uitgevoerd. Voorbeelden hiervan zijn het bewustwordingstraject hofje woningen in de Tijertshoek, de grootonderhoudsprojecten aan de Breemarsweg en Herinckhavestraat e.o., het energieloket.

Ambitie 3: We gebruiken in Hengelo zoveel mogelijk duurzaam opgewekte energie.

Dit lijkt geen leidend principe te zijn. We moeten constateren dat we nauwelijks (of niet) tot samenwerking zijn gekomen, bijvoorbeeld in het geval van Warmtenet..

Ambitie 4: Bij nieuwbouwwoningen realiseert Welbions gemiddeld energielabel A.

Gerealiseerd. Bij alle nieuwbouwprojecten en de vernieuwbouw doorkoppeling in Klein Driene is minimaal label A behaald. In 2013 / 2014 heeft Welbions 147 (nieuwbouw)woningen opgeleverd met label A. De 10 eengezinswoningen Medaillon hebben het label A++.

Ambitie 5: Bij levensduurverlengende renovatie realiseert Welbions minimaal label C.

Gerealiseerd. Bij alle levensduurverlengende ingrepen heeft Welbions het energielabel B gehaald en bij een tweetal projecten is label A gerealiseerd.

Overzicht labelsprongen bij levensduur verlengende ingrepen	
Project	Labelsprong
Breemarsweg: 48 flatwoningen en 10 eengezinswoningen	F / G naar label B
Saterslostraat: 78 flatwoningen	F / G naar label A
Kalanderstraat: 33 eengezinswoningen	F / G naar label B
Veldwijk Noord: 76 eengezinswoningen en 108 flatwoningen.	F / G naar label B ¹
Backenhagenlaan: 78 flatwoningen*	F / G naar label A
C. Franckstraat: 66 eengezinswoningen*	F / G naar label B
Weustinkplantsoen: 18 flatwoningen*	F / G naar label B

* in uitvoering

Doorkijk komende 5 jaar

De precieze gevolgen van nieuw Rijksbeleid zijn nog niet te overzien. Qua toegankelijkheid is al wel zeker dat:

- De komende jaren zal intensievere zorg verleend moeten worden in woningen.
- Wij zien het als randvoorwaardelijk dat zorgsteunpunten in wijken nabij zijn en de leefomgeving toegankelijk is, waardoor zorg ook daadwerkelijk verleend en ontvangen kan worden.

Qua duurzaamheid herkennen wij dat:

- Nieuwbouwwoningen de komende jaren steeds energiezuiniger worden.
- De norm voor energiezuinigheid (EPC) de komende jaren verder wordt aangescherpt naar minimaal energieneutraal in 2020.
- Innovaties nodig zijn om aan deze aangescherpte normen in de bouw- en installatietechniek te voldoen.
- Duurzaam opgewekte energie steeds belangrijker wordt.

Afspraken komende 2 jaar

Bevorderen van een toegankelijke woning en woonomgeving

- We maken samen expliciet wat de concrete eisen zijn voor een WMO geschikte woning. We leggen daarbij de relatie met de verhouding van de hoogte van de investering en de gelabelde subsidies.
- Welbions ontwikkelt gestandaardiseerde PvE's voor nieuwbouw en bestaande bouw, op de drie niveau's van toegankelijkheid.
- Welbions kwantificeert de opgave voor het toegankelijk maken van de sociale woningvoorraad. Dit in relatie met de opgave die de gemeente heeft in de omgeving.
- We stimuleren doorstroming van kwetsbare groepen en/of senioren naar geschikte woningen. We starten een pilot in Klein Driene met 19 appartementen. Er wordt een

maatwerkaanpak ontwikkeld om deze doelgroep te prikkelen tot verhuizen (denk aan de toewijzingsregels, huurbeleid, WMO beleid met individuele woonaanpassingen).

- De gemeente zet in op realisatie van woonservicegebieden. Zij gaat in gesprek met zorgpartners over de realisatie hiervan. De gemeente neemt de regie maar betreft andere partijen in het maken van de keuze voor de locatie(s) van woonservicegebieden vanaf 2016. De gemeente sluit een intentieovereenkomst met partijen.
- Zorginstellingen ontwikkelen in deze gebieden zorgsteunpunten. Welbions realiseert er zo mogelijk WMO geschikte woningen. De gemeente is verantwoordelijk voor een integraal toegankelijke openbare ruimte. Voor de realisatie van 'eenheden geschikt wonen' stelt de gemeente een deel van de provinciale subsidie die ze toegekend kreeg beschikbaar (zie bijlage 3).
- De gemeente evalueert de werkwijze om toegankelijkheid in projecten te bevorderen (inzet grote en kleine toegankelijkheidscommissie, werkwijze projectleiders) en herijkt de bestaande proces- en werkafspraken. De ouderenadviseur, WMO adviseur en Welbionsmedewerkers werken nauw samen.
- Welbions en gemeente brengen in kaart welk maatschappelijk vastgoed we in Hengelo hebben en wat we overeind willen houden in welke wijk (en wat niet).

Werken aan een energiezuinige woningvoorraad

- Welbions realiseert in 2013/2014 6-10 energiezuinige woningen waarvan minimaal 5 energieneutraal. Vooralsnog gepland in Medaillon.
- Welbions voegt 275 - 400 nieuwbouwwoningen toe met gemiddeld label A in de periode 2013 tot 2017.
- Welbions renoveert 1.500 - 1.875 woningen tot label C of beter (van 2013 tot 2017).
- Gemeente en Welbions trekken samen op ter verkrijging van subsidies voor het verduurzamen van de woningvoorraad in Hengelo. Daarbij wordt met name gezocht naar mogelijkheden voor verduurzamen van bestaande bouw en de herstructureringsopgave in de Hengelose Es.

We vergroten het energiebewustzijn van medewerkers en bewoners.

- We stimuleren en faciliteren kansrijke en haalbare initiatieven van kopers en huurders om hun woning energetisch of qua toegankelijkheid te verbeteren.
- Gemeente en Welbions zetten een project op waarbij kopers en huurders worden uitgedaagd mee te doen om tegen een huurverhoging/investering hun woning energetisch te verbeteren en daarmee de energielasten terug te dringen. Bijvoorbeeld de De Jeu woningen (Groot Driene en Hengelose Es). Hierbij benutten we provinciale subsidie-/financieringsmogelijkheden en zetten we in op bewustwording van energielasten.
- We organiseren verschillende watcherwedstijden om bewustwording onder medewerkers en bewoners (vb Hasseler Es) ten aanzien van energieverbruik te vergroten.

Uitgaan van duurzaam geproduceerde energie.

- Voor de herfst 2013 onderzoeken we gezamenlijk welke wensen en mogelijkheden er liggen in Hengelo, en specifiek binnen de nieuwe zowel als bestaande woningvoorraad van Welbions, voor het opwekken van duurzame energie. De voorkeur gaat daarbij uit naar energie uit oneindige bronnen. Uitgangspunt is een goede balans tussen duurzaamheid, investeringskosten en kosten voor huurders.
- Zo nodig zal gekeken worden naar alternatieve financieringsmodellen.
- Al dan niet aansluiten bij het warmtenet Hengelo is onderdeel van het keuzeproces.
- Warmtenet Hengelo zal vanuit hun expertise een bijdrage leveren aan een afgewogen keuze voor de bron, het proces van opwekking en transport van deze energie.
- Als Welbions kiest voor warmtenet onderzoeken we gezamenlijk waar het bestaande vastgoed van Welbions geschikt is om aangesloten te worden op de infrastructuur van Warmtenet Hengelo, op een zodanige wijze dat zij een geschikt alternatief vormt ten opzichte van andere duurzame alternatieven voor bestaande bouw.

Thema 3

Vitale Wijken



Huidige situatie

De vitaliteit van een wijk wordt enerzijds bepaald door de woningen, de leefomgeving en voorzieningen. Anderzijds door de bewoners en de manier waarop zij samenleven. Bij het signaleren van ontwikkelingen, het benoemen van opgaven en daadwerkelijk ingrijpen in wijken/buurtten, denken en handelen we vanuit het klaverblad met de thema's wonen, weten, welzijn en werken. Zo bevorderen we dat mensen prettig kunnen wonen en samenleven en er samengewerkt wordt aan vitale wijken.

Ambitie

Onze ambitie is dat Hengelo een levendige binnenstad heeft en bestaat uit diverse, prettige en leefbare wijken waar bewoners tevreden wonen. Zij voelen zich prettig in hun buurt en kunnen zich ontplooien. Ook bewoners die begeleiding, ondersteuning of zorg nodig hebben kunnen zelfstandig in de wijk wonen. Wijken zijn schoon, heel en veilig. De binnenstad neemt als centrale wijk een bijzondere positie in. Het is een belangrijke ontmoetingsplek voor onze inwoners en bezoekers. Een plek waar we trots op zijn.

Bewoners, die dat kunnen, dragen hun steentje bij aan hun wijk. Bewoners die ondersteuning nodig hebben, krijgen die. Organisaties en burgers werken samen waarbij de rol van organisaties verschuift naar signaleren, stimuleren en faciliteren. Met bewoners en partners formuleren we vanuit een integrale visie opgaven en uitvoeringsplannen voor de verschillende wijken zonder de stedelijke samenhang uit het oog te verliezen. De gemeente is regisseur.

Evaluatie:

Ambitie 1: Hengelo heeft een levendige Binnenstad en bestaat uit diverse, prettige en leefbare wijken waar bewoners tevreden kunnen wonen. Bewoners voelen zich prettig in hun buurt en kunnen zich ontplooien. Wijken zijn schoon, heel en veilig.

We onderschrijven de ambitie nog steeds om invulling te geven aan de ambitie in samenwerking met maatschappelijke partners en bewoners: we moeten samen op zoek naar nieuwe coalities. We werken opgave gericht en programmeren vanuit de behoefte. We (Welbions, gemeente en partners) passen onze instrumenten aan. Zo zijn wijkanalyses, -perspectieven en –programma's vervangen door onder meer buurtsignalering. Buurtsignalering wordt nog onvoldoende gebruikt. Wel is geconstateerd dat de gemeente minder mankracht beschikbaar stelt op wijkniveau.

Vanuit de samenwerking en burgerparticipatie hebben we 'kleine' stapjes gezet. Op basis van 'eigen kracht' hebben we onder andere invulling gegeven aan de Wij-landen en bewonersbedrijven. We ondersteunen en jagen we burgerinitiatieven aan: voorbeelden hiervan zijn 'geef je buurt een boost' en de buurtbonnen.

Ambitie 2: De Binnenstad neemt als centrale wijk een bijzondere positie in. Het is een belangrijke plek voor onze inwoners. Een plek om trots op te zijn.

Dat de binnenstad bijzondere aandacht behoeft is in het coalitieakkoord nog eens onderstreept. Niet voor niets is er een wethouder voor de binnenstad en wordt er gewerkt aan een integrale aanpak. De gemeente ziet dat andere partijen (waaronder Stichting Centrummanagement Hengelo) een belangrijke rol vervullen om te komen tot een gedragen aanpak. In het project Wonen boven Winkels trekken gemeente en Welbions samen op om een bijdrage te leveren aan de leefbaarheid en het woonklimaat in de binnenstad.

Doorkijk komende vijf jaar

De overheid doet de komende jaren een appèl op iedereen om uit te gaan van wat je wel kunt in plaats van wat je niet kunt. Veel taken van Rijk en Provincie op gebied van zorg, ondersteuning AWBZ en Jeugdzorg en participatie (Participatiewet) worden de komende jaren overgeheveld naar de gemeente (de zgn. transitie), waarbij flink bezuinigd zal worden op de beschikbare budgetten. De gemeente wordt hierbij verantwoordelijk voor de in te zetten instrumenten en de besteding van de budgetten.

Deze transitie vraagt van iedereen een omslag in denken en doen. Welbions en de gemeente zijn bereid buiten hun eigen koker te kijken en te organiseren. We willen opgavegericht in plaats van organisatiegericht werken om slagkracht en concrete resultaten te boeken in gebieden. We duiden de regierol en zijn helder over de verwachtingen en rollen.

Iedere wijk heeft een eigen identiteit en vergt een andere aanpak. We gaan gebiedsgericht en opgavegericht werken vanuit het klaverblad. Wij zien dit als noodzakelijk om de (nieuwe) gemeentelijke taken efficiënt uit te kunnen voeren. We willen concrete resultaten boeken in de uitvoering van onze vastgestelde wijkprogramma's en het stedelijk programma voor de realisatie van woonservicegebieden.

De gemeente vervangt de methode van wijkanalyses, wijkperspectieven en wijkplannen voor een minder arbeidsintensief signaleringssysteem. Vanuit de signalen kunnen we dieper inzoomen op gebieden die aandacht vragen en daar gerichte acties voor uitzetten. De gemeente heeft vanuit haar publieke taak en haar directe betrokkenheid in het gehele klaverblad de regie. Daarbij is zij zich bewust dat de uitvoering alleen door partnerschap met alle betrokken partijen in het klaverblad tot succes kan leiden. De gemeente stuurt op samenwerking en geeft ruimte aan andere partijen in de hele cyclus van gebiedsgericht werken. Dit betekent durven loslaten zonder daarbij het eigen beleid uit het oog te verliezen.

Onder druk van bezuinigingen kunnen de gemeente en Welbions een aantal dingen niet meer doen en moeten ze efficiënter werken. We zijn afhankelijk van de inzet van burgers. We zetten in op participatie en de eigen kracht van bewoners en huurdersgroepen zoals Ookbions. We houden de verantwoordelijkheid voor de groepen die niet mee kunnen komen.

Braakliggende terreinen en oplopende leegstand van winkelpanden in de binnenstad vinden we een zorgelijke ontwikkeling. Het project Lange Wemen zien we als een belangrijke impuls om de aantrekkelijkheid van het centrum te vergroten. Welbions en gemeente willen vanuit de NV Wonen boven Winkels en als eigenaar van diverse locaties in de binnenstad ruimte geven aan nieuwe initiatieven uit de markt om de aantrekkelijkheid van de binnenstad als woon-, werk- en winkelgebied te vergroten. De gemeente is bereid om de bestaande ruimtelijke en programmatische kaders voor de binnenstadsfuncties (winkels, horeca, wonen en werken) te heroverwegen.

Afspraken komende twee jaar

We werken gebiedsgericht en opgavegericht binnen het klaverblad

- Vertrekpunt voor de opgaven zijn de bestaande wijkanalyses, wijkperspectieven en wijkprogramma's van Hengelose Es Noord, Hasseler Es, Wilderinkhoek, Beckum, Wijk Noord. Voor de overige wijken is er nog geen wijkperspectief en deze maken we ook niet meer.
- In het licht van de bezuinigingen beoordelen we onze bestaande wijkprogramma's opnieuw op realisme. De gemeente organiseert met partners die actief zijn binnen het klaverblad commitment over de prioriteiten, werkwijze en de uitvoering van de wijkprogramma's.
- We ontwikkelen in 2013 gezamenlijk een buurtsignaleringsysteem. Hiermee kunnen we vroegtijdig ontwikkelingen signaleren op de schaal waar deze zich het eerst manifesteren: subbuurten met zes cijferige postcodes. Het is één van de instrumenten om de opgaven in de wijk te bepalen. Op deze manier pakken we de dingen gedifferentieerder aan: intensiever in gebieden waar opgaven liggen, minder intensief in gebieden waar dat niet zo is. In 2014 is deze systematiek operationeel.
- Met als doel om meer efficiency en meer realisatiekracht te genereren ontwikkelt de gemeente met partners in de toekomst een nieuwe Hengelose manier van gebiedsgericht werken. Klein Driene wordt hiervoor als pilotgebied benoemd. We doen dat o.a. door te leren van eerdere ervaringen. Berflo Es (Berflo Mooi) monitoren en evalueren we met name rondom de samenwerking in het woonservicegebied.

We kiezen en realiseren locaties voor nieuwe woonservicegebieden

- De keuze voor de locatie van nieuwe woonservicegebieden is afhankelijk van de demografische samenstelling van wijken, aanwezige faciliteiten en plannen voor realisatie van voorzieningen of woningen. De gemeente heeft de regie in het bepalen van de locaties voor woonservicegebieden. Zij betreft zorgpartijen, Welbions en anderen bij het proces van de te maken keuze.
- In het kader van de pilot gebiedsgericht werken Klein Driene realiseert de gemeente hier met partners een woonservicegebied.

Bewoners vinden gemakkelijk hun weg naar de juiste ondersteuning en we voorkomen oplopende schulden en huisuitzetting

- De gemeente organiseert samen met andere partners een werkwijze voor “één toegang tot ondersteuning”.
- Welbions is een belangrijke vindplaats van bewoners met een zorg-/ondersteuningsvraag. Zij vervult niet de rol van hulpverlener, maar draagt zorg voor een goede doorverwijzing naar gemeente of andere partijen.
- Welbions verstrekt in een zo vroeg mogelijk stadium informatie aan de gemeente over huurachterstand van huurders.
- De gemeente is verantwoordelijk voor voorlichting en advies aan huurders met betalingsproblemen en zet hiervoor Budget Alert als uitvoerende organisatie in. Welbions kan huurders doorverwijzen. Periodiek worden er informatiebijeenkomsten door Budget Alert georganiseerd over omgaan met geld gericht op het voorkomen van schulden.
- Indien het juridisch mogelijk is worden er afspraken gemaakt met Welbions over het betalen van de huur uit de uitkering of het verrekenen van huurtoeslag ter voorkoming van schulden.

We maken werk van Maatschappelijk Verantwoord Ondernemen

- Welbions neemt waar mogelijk een SROI-bepaling op in haar aanbestedingen. De gemeente levert via Werkplein en SWB mensen met een afstand tot de arbeidsmarkt. Zo huren we de komende twee jaar voor minimaal vijf arbeidsjaren werk in.
- Welbions maakt voor haar onderhoudswerk waar mogelijk gebruik van sociale ondernemingen waaronder de SWB zoals overeengekomen in de “Hengelose Verbinding”. We maken afspraken over de inzet van de Buurtonderhoudsdienst van de SWB in wijken.
- We realiseren minimaal 10 leerwerkplaatsen/ vrijwilligersplekken bij relaties en evenzoveel in de eigen organisatie.

We ontwikkelen een gezamenlijke participatievisie en gaan dat doen in plaats van erover te (blijven) praten.

- We hebben nog geen eenduidige visie op participatie. Niet gezamenlijk en ook niet ieder voor zich. We ontwikkelen samen een definitie en invulling van dit begrip. We betrekken daarbij bewoners en Ookbions. We gaan twee verschillende participatie-pilots uitvoeren, zodat we vooral gaan “doen” in plaats van erover “praten”.
 1. CPO project (i.c.m. kavelwinkel in de binnenstad)
 2. Pauzelandschap
- We faciliteren kansrijke buurtwerkbedrijven.

We stellen een gezamenlijke koers met een actieplan vast voor de binnenstad

- De NV Wonen boven Winkels start dit jaar met de feitelijke uitvoering. De NV stelt een regeling vast waarmee de middelen beschikbaar worden gesteld (geld en personeel).
- In 2013 stellen we een gezamenlijke ruimtelijke en programmatische koers vast voor onze gezamenlijke locaties in de binnenstad en hieraan verbinden we een actieplan voor de korte termijn (t/m 2015). We betrekken hierbij in ieder geval de volgende locaties: Lange Wemen, O-Kwadraat (Ichtuslocatie t/m Arienschool); Telgenflat, Beekstraat, Beeksteeg (inclusief Thomassonlocaties) en Marskant.

Thema 4

Samenwerking



Huidige situatie

Bij de overheid, marktpartijen en het maatschappelijk middenveld vinden in korte tijd veel veranderingen plaats.

- Vrijwel alle samenwerkingspartners hebben minder financiële ruimte, moeten hun bestaansrecht aantonen en zoeken naar aansluiting bij nieuwe wet- en regelgeving.
- Het risico bestaat dat we in reactie daarop vooral naar binnen gaan kijken en ons allemaal op onze eigen interne organisatie richten. De noodzaak om samen te werken en slim te verbinden is echter nog nooit zo groot geweest.
- Dat vraagt een opstelling waarbij we het doel van Hengelo en bewoners voorop zetten en ons organisatiebelang daar ondergeschikt aan maken. Met lef om te durven vallen en opstaan kunnen we onze ambities waarmaken.

Onze ambitie

Samen kom je verder dan alleen. De komende 5 jaar geven we vorm aan preferent partnerschap en nieuwe coalities. Dat is alleen mogelijk als we enerzijds kraakheldere afspraken maken over rollen, verantwoordelijkheden en financiën en anderzijds elkaar vertrouwen, succes gunnen en durven los te laten.

- Onze basisopstelling is dat we zoeken naar kansen in plaats van onmogelijkheden. Onze eigen regels en gewoonten staan ons niet in de weg.
- We gaan onder regie van de gemeente coalities aan met partijen die willen bijdragen aan onze acties. We stemmen programma's op elkaar af met respect voor ieders rol. We nemen regie of dragen die juist over.
- We zijn duidelijk over wie wat doet, waarom en wat de financiële consequenties zijn.
- We betrekken we elkaar vroegtijdig bij de visievorming en staan open voor elkaars invalshoeken en belangen. We delen open kennis, informatie en zo mogelijk budgetten.
- We vinden gezamenlijk subsidiemogelijkheden.

Evaluatie:

Ambitie 1: Onze basisopstelling is dat we zoeken naar kansen in plaats van onmogelijkheden. Onze regels en gewoontes staan ons niet in de weg.

We zien in de beginfase van het proces meestal samen de kansen: naarmate we verder in het proces komen wordt het 'lastiger'. We hebben dan toch wel 'last' van onze regels en gewoontes. Wij-landen, buurtsignalering en opgavegericht werken zijn voorbeelden waarin we er in zijn geslaagd om op de gewenste manier samen te werken. Echter bij thema's zoals duurzaamheid, samen optrekken invulling maatschappelijk vastgoed, elkaar meenemen in het proces van keuzes ten aanzien prioriteringen is dit onvoldoende gebeurd.

Ambitie 2: We gaan onder regie van de gemeente coalities aan met partijen die willen bijdragen aan onze acties. We stemmen de programma's op elkaar af met respect voor ieders rol. We nemen regie of dragen juist over.

We zien het gezamenlijk belang steeds meer in. De urgentie wordt gedeeld. We hebben onder andere samenwerking gevonden met marktpartijen in Veldwijk Noord en de Hengelose Es. In de praktijk komt dit nog onvoldoende uit de verf.

Zowel gemeente als Welbions zijn op zoek naar hun nieuwe rol ('legitimatie'). Welbions laat haar veranderende rol zien op klaverbladen wonen welzijn, weten en werken Vertrekpunt voor Welbions is het klaverblad wonen. Welbions is vindplaats en heeft een verbindende rol. De gemeente pakt op onderdelen haar regierol opnieuw (voorbeeld hiervan zijn woonservicegebieden).

Ambitie 3: We zijn duidelijk over wie wat doet, waarom en wat de financiële consequenties zijn.

Dat spreken we aan de voorkant nog onvoldoende met elkaar af. We hebben het onvoldoende in beeld. We zien de urgentie en hebben 'het' erover maar moeten echt stappen gaan maken.

Ambitie 4: We betrekken elkaar vroegtijdig bij visievorming en staan open voor elkaars invalshoeken en belangen. We delen op kennis, informatie en zo mogelijk budgetten.

We betrekken elkaar nog onvoldoende bij gedachtegangen en visievorming. Voorbeelden hierin zijn onder andere de wijze waarop we invulling hebben gegeven ten aanzien van maatschappelijk vastgoed en de wijze waarop we elkaar hebben meegenomen over gemaakte keuzes

met betrekking tot grootonderhoud in de bestaande voorraad.

We moeten kennis met elkaar delen en we moeten elkaar structureel informeren waardoor we meer begrip krijgen voor elkaars standpunten en keuzes. Ook hier geldt het 1 + 1 is 3 principe.

In de visievorming over de herontwikkeling van de Hengelose Es Noord is de gemeente op positieve wijze betrokken bij het selectieproces dat Welbions heeft met marktpartijen. Dit is een goed voorbeeld van vroegtijdig betrekken en kennisdeling.

Ambitie 5: We vinden gezamenlijke subsidiemogelijkheden.

We vinden elkaar steeds beter in de wereld van de subsidies. Het heeft nog niet direct geleid tot concrete resultaten maar het besef en de kansen worden gedeeld. Goede voorbeelden hierin zijn:

- VER subsidies
- Wij-landen (onder andere Beekstraat)
- Inbraakpreventieproject
- Zwerfvuilproject
- Effectuering ruimtelijk beleid (Hengelose Es)
- Subsidieregeling Ruimtelijke kwaliteit steden, dorpen en randen (Marskant)
- Wonen zorg en welzijn
- Lang zult u wonen

Doorkijk komende 5 jaar

We bouwen voort op het proces van dit convenant. Daarin bleken elkaar en elkaars werkwijze kennen, informatie openlijk delen en vraagstukken integraal bekijken belangrijke sleutels tot verbeterde samenwerking. Het regeerakkoord geeft aan dat corporaties in de toekomst onder de gemeente gaan vallen. Hoe de minister dat invulling wil geven is nog onbekend. In alle scenario's is een goede verstandhouding en samenwerking een voordeel.

De gemeente Hengelo verstrekt leningen aan Welbions. Per 1 januari 2013 staat 412 miljoen euro open aan verstrekte leningen. Door forse investeringen in de afgelopen vier jaar is de leningenportefeuille gestegen met 79 miljoen euro. Ondanks de daling van de gemiddelde WOZ waarde en de verkoop van een aantal met hypotheek belaste woningen is er ruimschoots voldoende hypothecaire zekerheid. De houdbaarheid en omvang van de leningenportefeuille wordt de komende jaren bepaald door:

- De solvabiliteitspositie van Welbions op korte en langere termijn. In 2012 heeft Welbions het A1 oordeel ontvangen van het Centraal Fonds voor Volkshuisvesting (CFV). De verhuurderheffing is van invloed op het financiële perspectief. De heffing bedraagt in 2013 € 355.000,- en loopt op tot € 6.152.000,- in 2017. Bekeken moet worden welke investeringsruimte er mogelijk blijft zonder dat de solvabiliteit fors terugloopt en de bijbehorende A1 status vervalst.
- EU-regelgeving, intern beleid van Welbions en de financiële noodzaak kunnen de vastgoedportefeuille beïnvloeden en daarmee ook de omvang van de leningenportefeuille.
- De regelgeving rondom toelaatbare staatssteun (Daeb proof en de toewijzingsnorm naar inkomen). Op dit moment, zoals blijkt uit het treasury jaarplan 2012 zijn alle uitstaande leningen staatssteun proof.
- Op dit moment vormt de Wet Hof (Houdbare Overheidsfinanciën) geen bedreiging voor de leningenfaciliteit omdat het aantrekken en door verstrekken van geldleningen uit het oogpunt van maatschappelijk belang geen gevolgen heeft voor het financieringstekort van de gemeente (en dus geen gevolgen heeft voor de EMU-norm).

Als regelgeving verandert, moeten we ons bezinnen. Het kan zijn dat het rijk verdere kredietverstrekking aan derden aan banden legt. Via een wijziging van de Wet Fido, via een wijziging van het verplicht schatkistbankieren (waarbij bijvoorbeeld wordt vastgelegd dat de gemeente geen geldleningen meer mag verstrekken, ook niet als sprake is van een maatschappelijk belang). Of dat het begrip 'maatschappelijk belang' verder door het rijk wordt ingevuld c.q. beperkt door een algemene maatregel van bestuur.

Afspraken komende 2 jaar

De gemeente bepaalt condities voor het voortzetten van de leningen aan Welbions

- Zolang de leningenportefeuille staatssteun-proof is en Welbions een A1 oordeel heeft van het CFV zetten we de samenwerking rondom de leningenverstrekking voort. Zodra het A1 oordeel dreigt te vervallen gaan wij met elkaar in gesprek over de eventuele gevolgen voor de leningenportefeuille.
- Uitgangspunt bij 'Daeb-proof' is dat alleen complexen voor sociale woningbouw worden gefinancierd door de gemeente, om ontoelaatbare staatssteun te voorkomen. Daarbij moet ook de toewijzing aan de huurders voldoen aan de opgelegde criteria.
- Nieuwe geldleningen worden slechts verstrekt als in het Treasury-jaarplan expliciet is vastgesteld dat de leningen 'Daeb-proof' zijn.

We hernieuwen ons ambtelijk en bestuurlijk overleg (AO en BO)

- Op basis van vier successleutels: elkaar(s) werkwijze) kennen, informatie vroegtijdig openlijk delen, onze programma's en prioriteiten op elkaar afstemmen en vraagstukken integraal aanpakken organiseren we het BO en AO.
- Het AO heeft als doel:
 - Sturende rol op uitvoering van het convenant
 - Bespreken invloed van interne en externe ontwikkelingen en effecten op programma's/prioriteiten
 - Uitwisselen informatie
 1. projecten (fysiek en sociaal),
 2. processen b.v. verhuur, verkoop, thema's bv. duurzaamheid
 3. financiën
 - Regisseren en monitoren van projecten, acties en pilots uit het convenant
 - Voorbereiden BO
- Het BO kent gelijke doelen maar meer op hoofdlijnen en daarnaast:
 - Toetsende en faciliterende rol op de uitvoering van het convenant (m.n. als er in AO wordt geconstateerd dat het in de uitvoering niet loopt)
 - Bijstellen van de koers indien hiertoe aanleiding is
 - Verbinding leggen met de politiek
- Uitgangspunt is 4 keer BO en 6 keer AO per jaar met een stop tijdens de zomermaanden. Twee keer per jaar organiseren we een BO waarbij wonen centraal staat en twee keer per jaar een breed BO waarbij het volledige klaverblad aan bod komt. Dit brede BO kent dan ook een bredere vertegenwoordiging vanuit het gemeentelijk bestuur.
- We maken een jaarkalender waarin de beleidsvoornemens/ begroting en de verantwoording (jaarverslag) een vaste plek krijgen die aansluit bij de jaarcycli van Welbions en de gemeente.
- Om de onderwerpen integraal aan te pakken, te regisseren op de uitvoering van het convenant en een goede verbinding te maken tussen beide overleggen, veranderen we de samenstelling van zowel het ambtelijk als het bestuurlijk overleg.
- Aan het bestuurlijk overleg nemen deel:
Gemeente: Jan Bron en twee keer per jaar met deelname van de andere betrokken wethouders binnen het klaverblad, Gert-Jan Meijer, Henk-Jan Tromp en Susan Meijer
Welbions: Harry Rupert en Sandra van Zaal
- Aan het ambtelijk overleg nemen deel:
Gemeente: Jeannet Ordelman (wonen), Willy van Diepen (wijken), Katja Boerrigter (zorg en welzijn), Peter Lage Venterink (werk en inkomen), Susan Meijer (regie), Edo van Bree (financiën, agendalid).
Welbions: Frank Ufkes (wijkontwikkeling), Bert Schipper (wonen), Sandra van Zaal (strategie), Maarten Jonge Poerink (financiën en control, agendalid).
- Welbions verzorgt één keer per jaar een toelichting voor het college en de raadscommissie brengt één keer per jaar een werkbezoek aan Welbions.
- Begin 2014 evalueren we de gekozen werkwijze.

We maken een samenwerkingsmatrix

- Fysieke en sociale projecten zijn niet los van elkaar te zien. Verbinden is van cruciaal belang voor het slagen van projecten. We willen naar korte lijnen en daadkrachtige contacten. Nu is het vaak zoeken wie met wie over wat communiceert. Dat geldt tussen de organisaties maar ook binnen de organisatie. Ook komt het voor dat er (te) veel mensen aan tafel zitten.
- Voor de onderwerpen zoals we die hebben benoemd in dit convenant en de vaste werkprocessen maken we een samenwerkingsmatrix: wie praat met wie waarover. Daarmee maken we helder wie de eerste lijn is en al doende zullen we daar meer handigheid in krijgen.

We treden samen naar buiten

- Voor de projecten waarin we samen optrekken communiceren we ook samen.
- We stemmen een gezamenlijke communicatielijns af. We bepalen wie woordvoerder is of doet dat samen. We communiceren trots over succes en open en eerlijk over tegenslag.
- Bij het informeren van bewonersgroepen trekken we waar mogelijk en nuttig samen op.
- De gemeente en Welbions formuleren samen het antwoord op Raadsvragen die op het vlak van Welbions liggen.
- In mediaoptredens benoemen we de samenwerking.
- We maken samen een 'projectenboek' om te laten zien wat we hebben gerealiseerd.

Inzet uren en kostendeclaraties

- We werken zowel ieder voor zich als gezamenlijk efficiënt en kostenbewust en maken per project of zaak concrete afspraken over financiën en de inzet van uren en overige middelen. We stemmen onze werkzaamheden per project of zaak af om dubbelwerk te voorkomen. We gunnen elkaar succes en delen zowel succes als tegenslag.
Als het gaat om de verrekening van elkaars inzet maken we onderscheid tussen:
a. Niet-fysieke opgaven en fysieke niet-bouwproject gerelateerde opgaven
We werken nauw samen in bijvoorbeeld de prioritering projecten, de leefbaarheid van de buurt of het stimuleren van wonen boven winkels. In dergelijke opgaven brengen we elkaar geen kosten in rekening voor in een organisatie aanwezige kennis, beschikbare materialen of diensten van algemene aard.
b. locatieontwikkeling en bouwplanontwikkeling
Vanuit haar publiekrechtelijk rol is de gemeente verplicht een aantal kosten op particulieren en/of ondernemingen te verhalen bij ondermeer het realiseren van (fysieke) projecten, bijvoorbeeld via de gemeentelijke legesverordening en de grondexploitatiewet (art. 6.4 Wro). De wet maakt daarbij geen onderscheid tussen corporaties en projectontwikkelaar of andere commerciële partijen. De corporatie is dan ook niet vrijgesteld van een betalingsverplichting.
c. civieltechnische opgaven
Welbions investeert met regelmaat in (toekomstig) openbaar gebied. Veelal vloeit deze opgave voort uit een locatie- of bouwplanontwikkeling. Over de kosten die daaruit voortkomen worden afspraken gemaakt in de exploitatieovereenkomst die bij de locatie- of bouwplanontwikkeling wordt opgesteld. Het uitgangspunt is dat de gemeente zo mogelijk beschikbare middelen voor rioolvervangings of investeringen beschikbaar stelt. De inzet van capaciteit voor het toetsen van (deel)plannen en producten die aan de gemeente ter toetsing moeten worden voorgelegd behoort tot de projectkosten. De inzet van gemeentelijke deskundigheid voor het maken van ontwerpen en bestekken tijdens de voorbereiding en voor directievoering en toezicht bij de realisatie van de openbare ruimte valt binnen deze projecten (zo zij hiertoe opdracht krijgt van Welbions). Hierover worden per project nadere afspraken gemaakt.
- We gaan in 2013 in gesprek over de haalbaarheid van tegemoetkoming in de kosten door de gemeente bij fysieke projecten (Daeb).

Bijlage 1 Overzicht afspraken convenant

NR	afpraak	Actiehouder / betrokkenen	Afgerond	toelichting
Thema 1 Voldoende sociale huurwoningen in Hengelo				
1	Prognose en benchmark voor de slaagkansontwikkeling sociale doelgroep	Welbions Marieke Zwijnenberg Gemeente Susan Meijer		
3	Opstellen prioriteitenlijst 'overige' projecten	Welbions Frank Ufkes Gemeente Susan Meijer		
4	Aanpak langdurig braakliggende terreinen (o.a. project Wijlanden)	Gemeente Hilde Spek/Erna Biezenaar Welbions Robert Olde Heuvel		
5	Monitoring doorstroming scheefhuurders (min. 50)	Welbions Marieke Zwijnenberg Gemeente Susan Meijer		
6	Pilot doorstroming Klein Driene	Welbions Bert Schipper Gemeente Gerrit Overbeek		
7	Starters ondersteunen met starterslening/Koopgarant voor meer doorstroming	Gemeente Susan Meijer Welbions René Welhuis		
8	Wensportefeuille, voorraadstrategie bespreken	Welbions René Welhuis Gemeente Susan Meijer		
Hoewel er onderling overleg plaatsvindt en heeft gevonden vinden we dat we onvoldoende energie hebben gestopt in kennisdeling rondom wensportefeuille en voorraadstrategie. We blijven het gezamenlijk belang hierin onderkennen. Elkaar meenemen in het proces kweekt ook meer begrip voor elkaars situatie.				
Thema 2 Toekomstbestendig wonen				
Realisatie woonservicegebieden				
1	Evaluatie procesaanpak woonservicegebied Berflo Es	Gemeente Marieke v. d. Berg Welbions Robert Olde Heuvel		
2	Realiseren woonservicegebieden (Klein Driene, Hengelse Es Noord, Berflo Es, Groot Driene). Gemeente regierol en betreft partners.	Gemeente Marieke v. d. Berg Welbions Robert Olde Heuvel		
Gemeente heeft opnieuw de regierol opgepakt en voor het woonservicegebied Berflo Es en Klein Driene een actieve werkgroep opgericht met partners in de wijk. Doel is te komen tot bepalen van de opgaven in de wijk en het maken van een uitvoeringsplan. Er is nog veel onduidelijkheid over het concept nieuwsservices en de rol van de gemeente en de partners hierin.				
3	Bepalen opgave toegankelijkheid (cf PvE's) vertaald naar projecten (nieuwbouw en LDV) en in samenhang met woonservicegebieden	Welbions Rene Welhuis/Frank Ufkes Gemeente Marieke v. d. Berg		
4	Realiseren toegankelijke woonomgeving in woonservicegebieden	Gemeente Marieke v. d. Berg Welbions Frank Ufkes		

	Hier is deels invulling aan gegeven (relatie met afspraak 2).			
5	Inzet subsidies voor geschikt wonen	Gemeente Marieke v. d. Berg Welbions Frank Ufkes		
6	Maatwerk aanpak ontwikkelen om senioren te laten doorstromen naar geschikte woningen (WMO, Huurprikkel, woonruimteverdeling)	Welbions Bert Schipper Gemeente Gerrit Overbeek		
We hebben een maatwerk aanpak ontwikkeld. Het beoogd effect op de doorstroming is nog niet behaald.				
7	Evaluatie en herijken werkwijze toegankelijkheidscommissie	Gemeente Gerrit Overbeek Welbions Carola Butink		
8	Programmering maatschappelijk vastgoed op wijk/buurtniveau	Gemeente Wim Kor/Marieke v.d. Berg Welbions Robert Olde Heuvel		
De gemeente heeft haar programmering bepaald. Er ligt een bestuurlijke opdracht (gemeente) vastgoed en programmering. Welbions geeft aan dat zij onvoldoende zijn meegenomen in het proces van afwegingen ten aanzien van prioritering en samenwerken. We hebben samen onvoldoende gekeken naar het 1 + 1 is 3 effect.				
Investeren in energiezuinige woningvoorraad				
9	Realisatie energieneutrale woningen (incl. voorbeeldwoning)	Welbions Ragnar Hoek Gemeente Will Hendriksen		
De bouw van de energieneutrale woningen is gestart en worden 2 ^{de} kwartaal 2015 opgeleverd.				
10	Realisatie label A nieuwbouw en labelverbetering LDV	Welbions Frank Ufkes		
11	Intekenen op subsidieprogramma's verduurzamen woningvoorraad (LDV en herstructurering Hengelose Es Noord)	Welbions Frank Ufkes Gemeente Will Hendriksen		
12	Wijkaanpak voor bevorderen energiebesparing concretiseren in een project (bijv. De Jeu woningen)	Welbions Paul Donderwinkel Gemeente Will Hendriksen		
We hebben geen gezamenlijk project uitgevoerd ten aanzien van energiebesparing.				
13	Stedelijk haalbaarheidsonderzoek duurzame energieopwekking bestaande voorraad en nieuwbouw. Opwekking via warmtenet wordt hierin betrokken	Welbions Bert Schipper Gemeente Will Hendriksen		
We hebben geen stedelijk haalbaarheidsonderzoek duurzame energieopwekking uitgevoerd op de nieuwbouw en de bestaande voorraad.				
Thema 3 Vitale wijken				
Opgave- / gebiedsgericht werken				
1	Commitment organiseren met partners over de prioriteiten, werkwijze en uitvoering van de vastgestelde wijkprogramma's	Gemeente Willy van Diepen Welbions Robert Olde Heuvel		
2	Klein Driene pilot voor nieuwe samenwerking rondom gebied-/opgavegericht werken	Gemeente Erna Biezenaar/ Marieke v.d. Berg Welbions Robert Olde Heuvel		
Er is een werkgroep gestart, maar er zijn nog geen zichtbare resultaten. Er wordt aansluiting gezocht met de Samen Sterk Teams en woonservicegebieden.				

3	Ontwikkelen buurtsignaleringssysteem	Gemeente Lars Harms Welbions Robert Olde Heuvel		
4	Aanpak "1 toegang tot ondersteuning" ontwikkelen	Gemeente Gerrit Overbeek/ Joop Wikkerink		
Maatschappelijke participatie				
5	Bij aanbesteding van opdrachten maakt Welbions waar mogelijk gebruik van de "kaartenbak" bij het Werkplein	Gemeente Johan Bijlstra Welbions Frank Ufkes		
<i>Welbions werkt bij aanbesteding nauw samen leerlingbouwwerkplaatsen. Bij aanbesteding is geen gebruik gemaakt van de 'kaartenbak' bij het Werkplein. Op 1-1-2015 gaat de Participatiewet in en wordt de werkgeversdienstverlening neergelegd op het Werkplein. Daar komen dan de vacatures eventueel terecht.</i>				
6	Inzet van buurtonderhoudsdienst van de SWB en andere bij regulier/additioneel onderhoudswerk	Welbions Frank Ufkes Gemeente Johan Bijlstra		
<i>Welbions werkt op onderdelen samen met Noaberbouw (voorheen SWB). Samenwerking heeft onder andere plaatsgevonden bij werkzaamheden Kasbah en samenwerking ten aanzien van het thema Inbraakpreventie. Inmiddels zijn er bewonersbedrijven in oprichting. De verbindingen tussen Welbions/bewonersbedrijven en Participatiewet worden daarbij in kaart gebracht 91^e kwartaal)</i>				
7	Realiseren van leerwerkplaatsen/vrijwilligersplaats en	Gemeente Johan Bijlstra Welbions Claudia Beumer		
Schuldenproblematiek				
8	Onderzoeken (juridische) mogelijkheden om de huur te betalen uit de uitkering resp. verrekenen huurtoeslag	Gemeente Peter Lage Venterink		
9	Periodiek voorlichtingsavonden voor huurders organiseren over omgaan met geld	Gemeente Melanie Hanrath		
<i>Er is inzet gepleegd op schriftelijke en digitale voorlichtingsactiviteiten en incidentele activiteiten. Het periodiek organiseren van voorlichtingsavonden is nog niet van de grond gekomen. Op dit moment is onvoldoende duidelijk waar huurders als groep ergens bij elkaar komen. Waar dit wel gebeurt, zal incidenteel een voorlichting plaatsvinden. We zetten in 2015 wel algemeen toegankelijke bijeenkomsten op over rondkomen met geld, maar die zijn niet specifiek voor huurders.</i>				
Bewonersparticipatie stimuleren				
10	Realiseren project Wijlanden	Gemeente Hilde Spek/Erna Biezenaar Welbions Robert Olde Heuvel		
11	Realiseren project kavelwinkel	Gemeente Peter Neuteboom		
<i>Niet gerealiseerd. Onvoldoende beeld bij partijen over nut en noodzaak.</i>				
12	faciliteren buurtwerkbedrijven	Gemeente Joop Wikkerink/ Henk Jan Fikken Welbions Robert Olde Heuvel		
<i>Begeleiding vanuit de gemeente ligt nu bij de afdeling Maatschappelijke Ontwikkeling. In de opstartfase is in samenwerking met Welbions het bewonersbedrijf Berflo gefaciliteerd. Mede</i>				

	<i>hierdoor is een startsubsidie vanuit LSA binnengehaald. Algemeen: maatschappelijke partners kunnen een bewonersbedrijf niet laten slagen, maar wel laten mislukken. Bewonersbedrijf Berflo en Welbions werken samen op het gebied van het vervangen van de openbare verlichting en het uitvoeren van eenvoudige 'klussen' gericht op schoon, heel en veilig. Berflo heeft een braakliggend stuk grond (wij-land) in gebruik waar moestuinachtige activiteiten worden uitgevoerd door en voor bewoners van de wijk. Bewonersbedrijf en Welbions/gemeente ontmoeten elkaar rond de thema's regeldruk, huisvesting en participatie .</i>			
Gezamenlijke koers en acties binnenstad				
13	Uitvoering regeling wonen boven winkels	Gemeente Peter Neuteboom Welbions Hans Krabbe		
14	Opstellen koersdocument en actieplan binnenstad	Gemeente Cees Dalenoord Welbions Robert Olde Heuvel		
	<i>Niet gerealiseerd. Stichting Centrummanagement heeft belangrijke aanzet gegeven om met stakeholders in het centrum een nieuwe koers te bepalen. De gemeente is bij dit proces aangehaakt, maar geen trekker in het geheel. Ook Welbions neemt deel aan dit proces.</i>			
Thema 4 Samenwerking				
1	Ontwikkelen samenwerkings-matrixen rondom de opgaven en werkprocessen uit het convenant	Gemeente Susan Meijer Welbions Robert Olde Heuvel		
2	Planning- en organisatiewerkzaamheden AO/BO rouleren	Welbions Sandra van Zaal Gemeente Susan Meijer		
3	1 werkbezoek per jaar van de raadscommissie aan Welbions	Welbions Sandra van Zaal		
4	Jaarlijkse toelichting op bedrijfsvoering en projecten aan het college	Welbions Harry Rupert Gemeente Jan Bron		
5	Per project of zaak concrete afspraken over rollen, financiën en inzet van overige middelen	Gemeente Welbions		
6	Conform de planning en control cyclus wordt er een toelichting in het AO gegeven op de meerjarenbegroting/ beleidsbegroting en het jaarverslag	Welbions Arjan Seppenwoolde Gemeente Edo van Bree		
	<i>In het geval van een project worden afspraken gemaakt over rollen, financiën en de inzet van overige middelen (voor zover van toepassing). Daarbij wordt ook gekeken naar mogelijkheden voor vernieuwend opdrachtgeverschap (bijvoorbeeld Hengelose Es).</i>			
7	Jaarlijks monitoren van de leningenportefeuille (daeb-proof en hypothecaire dekking)	Gemeente Edo van Bree Welbions Maarten Jonge Poerink		
8	Evalueren samenwerking convenant	Welbions Harry Rupert/ Sandra van Zaal Gemeente Jan Bron/Susan Meijer		

Bijlage 2 Begrippenlijst

Gebiedsgericht werken

Proces van structurele samenwerking tussen de gemeente, maatschappelijke partners en bewoners in een bepaald gebied, waarbij aansluiting wordt gezocht bij de specifieke kenmerken en vraagstukken die in dat gebied spelen.

Opgave gericht werken

Opgave gericht werken is een manier van werken die zich richt op het samen met partners bepalen en oppakken van de meest relevante opgaven in wijken en buurten. Een opgave wordt gedefinieerd als noodzaak tot interventie in een wijk of buurt. Opgavegericht werken wordt gekenmerkt door de volgende drie stappen:

1. Signalering

Het verzamelen van alle relevante informatie over de Hengelose wijken en buurten.

2. Diagnose

Bepalen welke opgaven in wijken en buurten worden opgepakt.

3. Toedelen van de opgaven.

Per opgave bepalen welke maatschappelijke partner het meest geëigend is om het proces te trekken.

Sociale huurwoningen

Sociale huurwoningen zijn huurwoningen met een maximale huur van € 681,02 (prijspeil 2013). Het gaat hier om kale huur. Dat wil zeggen: huur zonder servicekosten en kosten voor gas, water en licht.

Sociale doelgroep

De sociale doelgroep zijn personen en/of huishoudens die op grond van hun inkomen of beperking niet zelfstandig in hun huisvesting kunnen voorzien.

De criteria voor de sociale doelgroep zijn:

- Huishoudens met een verzamelinkomen tot maximaal € 34.229 (prijspeil 2013). Het verzamelinkomen is exclusief het inkomen van inwonende kinderen.
- Personen die in het bezit zijn van een indicatie afgegeven door het CIZ voor persoonlijke verzorging (PV), verpleging (VP) dan wel individuele begeleiding (BGI) op grond van het Besluit zorgaanpak AWBZ, met een geldigheidsduur van langer dan 1 jaar en met minimaal 10 uur toegekende zorg per week.

N.b. Welbions moet in verband met Europese regels over staatsteun ten minste 90% van haar sociale huurwoningen toewijzen aan de sociale doelgroep. Personen met een CIZ indicatie zoals hierboven genoemd worden ongeacht hun inkomen meegerekend bij de 90% toewijzingsruimte. De 10% 'vrije' toewijzingsruimte gebruikt Welbions voor herhuisvestingsurgenten met een inkomen > € 34.229 of urgent woningzoekenden met > € 34.229. Mocht daarnaast nog ruimte zijn binnen de 10% dan wijzen wij deze toe aan personen met een inkomen tot € 43.000 omdat Welbions in haar ondernemingsplan heeft aangegeven er te willen zijn voor de groep middeninkomens.

Actief woningzoekende

Een actief woningzoekende heeft minimaal één goede reactie geplaatst op het vrijgekomen aanbod in het betreffende kwartaal.

Slaagkans

Slaagkans is het aantal verhuringen in een bepaalde periode gedeeld door het aantal gewogen actief woningzoekenden in dezelfde periode. De slaagkans geeft aan hoeveel kans je hebt op een woning als je actief deelneemt.

Vitale wijken:

Een vitale wijk is een wijk bestaande uit meerdere buurten met meerdere leefstijlen waar mensen graag wonen en bewoners zich veilig en betrokken voelen en waarvoor ze zich willen inzetten. De wijk biedt perspectief om vooruit te kunnen in sociaal, fysiek en economisch opzicht.

Woonservicegebied:

Een woonservicegebied bestaat uit een goed toegankelijke en veilige woonomgeving, waar mensen met beperkingen kunnen beschikken over een geschikte woning in combinatie met passende zorg en diensten, die zij aan huis of in een nabij gelegen multifunctioneel centrum ontvangen. Het woonservicegebied bevindt zich binnen de vitale wijk: het zijn kleinere gebieden (vaak met een

straal van ongeveer 200 meter) waar een woon-zorgcomplex of een cluster van groepswoningen in de wijk is verweven met gewone woningen. Er is zorginfrastructuur zichtbaar, namelijk het zorg- en dienstencentrum of een zorgsteunpunt waar de zorgwoningen omheen zijn gebouwd. Hier is het wonen meer beschut, gaat de zorggarantie verder en wonen meer mensen met een zorgbehoefte.

Geschikt wonen:

Kwetsbare groepen wonen zelfstandig in een woning die in een bepaalde mate geschikt is of geschikt te maken is voor het leveren van planbare zorg. Hierbij wordt onderscheid gemaakt in:

- nultredenwoningen/gelijkvloerse woningen
- WMO geschikte woningen
- rolstoelgeschikte woningen.

Nultreden/ gelijkvloerse woning:

Onder nultreden/ gelijkvloers verstaan we dat de woning vanaf de straat zonder trappen bereikbaar is en in de woning zijn woonkamer, keuken, toilet, badkamer en tenminste één slaapkamer zonder traplopen te bereiken. Deze woningen hebben (standaard) geen aanpassingen.

WMO geschikte woningen en rolstoelgeschikte woningen:

Voor de WMO geschikte woningen en de rolstoelgeschikte woningen is door gemeente en Welbions een programma van eisen opgesteld. WMO geschikte woningen zijn (gelijkvloerse) woningen met diverse aanpassingen, zoals een verhoogd toilet, geen drempels, beugels etc. Rolstoelgeschikte woningen zijn (gelijkvloerse) woningen zonder drempels, diverse medische aanpassingen en extra brede deurkozijnen waarin iemand die rolstoelafhankelijk is kan wonen.

Verzorgd wonen:

Kwetsbare groepen wonen zelfstandig in een geschikte woning met de mogelijkheden tot een integraal aanbod van zorg en diensten, dan wel vanuit een infrastructuur in het complex zelf dan wel vanuit een nabij gelegen zorgsteunpunt (binnen een straal van 200 meter). Het gaat hier om planbare en/of oproepbare zorg. Het gaat hierbij ook om een deel van de huidige intramurale verzorgingshuiscapaciteit die bij beschikbaarheid van een infrastructuur zelfstandig zou kunnen wonen.

Beschermd wonen:

Kwetsbare groepen wonen niet zelfstandig (en dus intramuraal), in een specifieke daartoe uitgeruste woonvorm met 24 uren-zorg en -toezicht. Het betreft hier ouderen met een somatische zorgvraag en vooral ouderen met psychogeriatrische problematiek die onplanbare zorg nodig hebben. Het gaat hierbij grotendeels om de huidige intramurale capaciteit, zowel verpleeg- als verzorgingshuiscapaciteit (respectievelijk zwaar en licht in terminologie van het voormalige College bouw zorgvoorzieningen).

Ookbions:

Ookbions is de huurdersvereniging van Welbions.

De Hengelose Verbinding:

De Hengelose Verbinding is een initiatief van Welbions waarbij verschillende maatschappelijke organisaties in Hengelo kijken waar zij concrete projecten kunnen verbinden zodat er slimmer samengewerkt kan worden en er samen meer bereikt kan worden.

A1 oordeel CFV:

Jaarlijks krijgt iedere corporatie in Nederland een oordeel van het CFV (Centraal Fonds Volkshuisvesting). Een A1 status is het hoogst haalbare oordeel. Een A1 oordeel houdt in dat de financiële continuïteit voldoende is gewaarborgd en dat de voorgenomen activiteiten in financieel opzicht passen bij de vermogenspositie van de corporatie. Het oordeel van 2012 is gebaseerd op de meerjarenbegroting 2013-2017.

Bijlage 3 Inzet provinciale subsidie woonservicegebieden

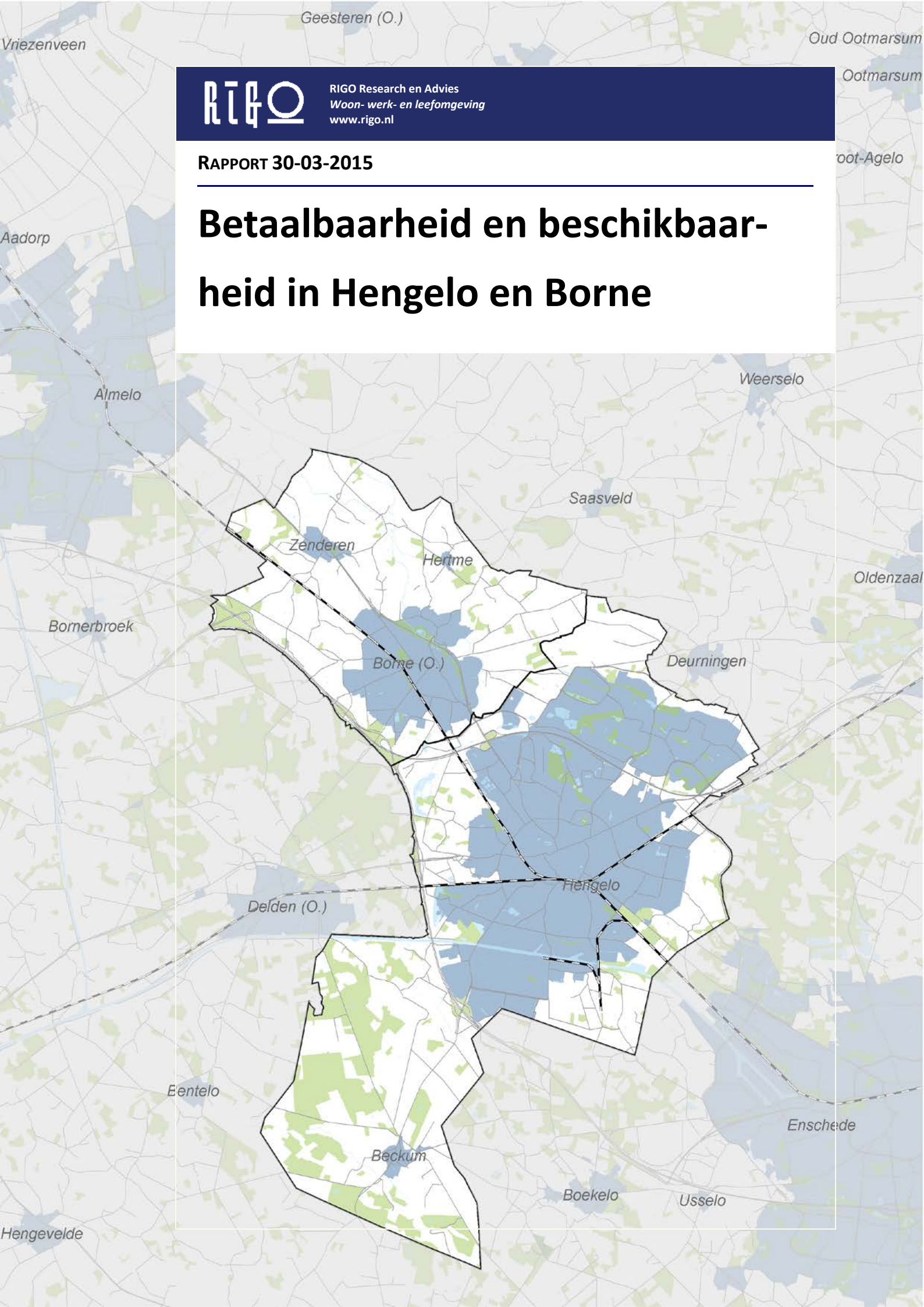
	Projecten die in aanmerking komen voor subsidie	Aantal te realiseren eenheden verzorgd wonen	Maximaal aantal WMO geschikt	Minimum Aantal Rolstoel geschikt	Maximaal subsidiebedrag per project
1	Sloetsweg (Carint)	20	15	5	€ 175.000,-
2	Sloetsweg – Bellinckhof (Welbions)	20	15	5	€ 175.000,-
3	Veldwijk Noord (Carint)	32	24	8	€ 280.000,-
4	Veldijk Noord (Welbions)	24	18	6	€ 210.000,-
5	Handelstraat (Carint)	32	24	8	€ 280.000,-
6	Handelstraat (Welbions)	38	29	9	€ 330.000,-
7	Elisabethstraat (Welbions)	18	14	5	€ 167.500,-
8	MFA/Brede school				€ 125.000,-



RIGO Research en Advies
Woon- werk- en leefomgeving
www.rigo.nl

RAPPORT 30-03-2015

Betaalbaarheid en beschikbaarheid in Hengelo en Borne



De verantwoordelijkheid voor de inhoud berust bij RIGO. Het gebruik van cijfers en/of teksten als toelichting of ondersteuning in artikelen, scripties en boeken is toegestaan mits de bron duidelijk wordt vermeld. RIGO aanvaardt geen aansprakelijkheid voor drukfouten en/of andere onvolkomenheden.

RAPPORT 30-03-2015

Betaalbaarheid en beschikbaarheid in Hengelo en Borne

Opdrachtgever

Welbions, Woonbeheer Borne, gemeente Hengelo en gemeente Borne

Auteurs

Marlies van der Vlugt

Steven Kromhout

Johan van Iersel

Rapportnummer

P29670

Uitgave

30-03-2015

RIGO Research en Advies BV

De Ruyterkade 112C
1011 AB Amsterdam

Postbus 2805
1000 CV Amsterdam

020 522 11 11
info@rigo.nl www.rigo.nl

Inhoud

0	Samenvatting en conclusies	1
1	Inleiding	9
2	Inkomensgroepen en woningbehoefte	10
2.1	Inleiding	10
2.2	Woningvoorraad en huishoudens	10
2.3	Inkomensgroepen	12
2.4	Ontwikkeling inkomensgroepen en woningbehoefte	15
3	Woonlasten en bestedingsruimte	25
3.1	Inleiding	25
3.2	Actuele woonlasten	25
3.3	Actuele bestedingsruimte van de doelgroep van beleid	27
3.4	Toekomstige bestedingsruimte van de doelgroep van beleid	31
4	Beschikbaarheid voor doelgroepen	33
4.1	Inleiding	33
4.2	Verhuringen	34
4.3	Inschrijftijd	37
4.4	Slaagkansen	39
5	Wonen met zorg	41
5.1	Inleiding	41
5.2	Extramuralisering binnen de sector verpleging en verzorging	41
5.3	Zelfstandig wonen met beperkingen	44
5.4	Overige doelgroepen	45

Bijlage 1	Begrippenlijst
	48
Bijlage 2	Berekeningsschema huurtoeslag
	50
Bijlage 3	Aanvullende tabellen
	52

0 Samenvatting en conclusies

In 2015 worden er door de gemeenten Hengelo en Borne en de corporaties Welbions en Woonbeheer Borne nieuwe prestatieafspraken gemaakt. Ook zullen er woonafspraken worden gemaakt met de provincie. De basis voor deze afspraken wordt mede gevormd door het actuele cijfermatige inzicht in de woningmarkt, zoals wordt geboden in dit rapport. Deze samenvatting geeft een samenhangend beeld van de belangrijkste conclusies.

Hengelo en Borne: provinciestad en landelijke groeikern

De gemeente Hengelo heeft alle kenmerken van een provinciestad. De sociale huurvoorraad is met 35% (van 36.100 bewoonde woningen) weliswaar kleiner dan in de Netwerkstad (37%), maar groter dan in Twente (31%) en in Nederland (31%). Ook de omvang van de doelgroep van beleid¹ is met 47% groter dan in Twente (46%) en in Nederland (43%). De grote doelgroep van beleid in Hengelo hangt samen met de leeftijdsopbouw: als provinciestad vervult Hengelo een functie in de opvang van jongere huishoudens. De goedkope scheefheid in de sociale huursector² bedraagt circa 23%, wat hoger is dan het scheefheidspercentage van 21% in Twente, maar lager dan het landelijke percentage van 26%.

In Borne – met in totaal 8.700 bewoonde woningen – is de omvang van de sociale huursector met circa 26% kleiner dan in Hengelo en in Twente. Dit lagere aandeel hangt samen met de bevolkingssamenstelling: de doelgroep van beleid is in Borne met 39% aanmerkelijk kleiner, er wonen weinig jonge huishoudens en veel gezinnen. De relatief kleinere sociale huurvoorraad leidt niet tot een lagere goedkope scheefheid, deze ligt in Borne op circa 22%.

Verwachtingen voor de toekomst: demografie en economie

In deze studie is – net als bij het Twentse woningmarktonderzoek 2014 – gewerkt met vier scenario's bij het bepalen van de toekomstige omvang van de inkomensgroepen en de woningbehoefte (tabel 0-1). De vier scenario's bestaan uit varianten van demografische en economische ontwikkelingen (ontwikkeling koopkracht).

tabel 0-1 Vier scenario's voor economische en demografische groei

		Demografie	
		Primos 75%	Primos 100%
Economie	Negatief	1.	
	Basis	2.	3.
	Positief		4.

¹ Huishoudens met een belastbaar jaarinkomen tot € 34.678.

² Huishoudens met een belastbaar jaarinkomen > € 34.678 in de sociale huursector tot € 699.

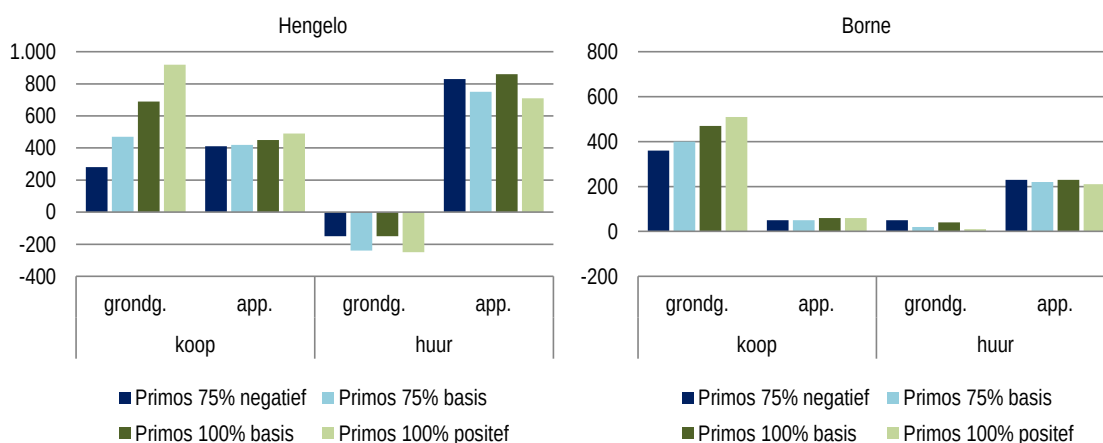
Wat betreft demografie is aangesloten bij de Primosprognose 2013 van de provincie Overijssel. Op basis van deze prognose (Primos 100%) neemt het aantal huishoudens in Hengelo toe met 1.860 huishoudens en in Borne met 880 huishoudens in de periode 2014 tot 2025. Het gaat vooral om een toename van het aantal oudere huishoudens. Om inzichtelijk te krijgen hoe de woningbehoefte zich ontwikkelt bij een lagere demografische groei, is een tweede demografische variant toegevoegd met een lagere groei. Omdat ouderen niet of nauwelijks verhuizen, betekent een lagere groei vooral minder huishoudens in de jongere leeftijdsklassen (Primos 75%).

Omvang en ontwikkeling inkomensgroepen en woningbehoefte

Op basis van elk toekomstscenario neemt de omvang van de doelgroep van beleid beperkt toe, in zowel Hengelo als Borne. Deze toename is vooral een gevolg van de vergrijzing van de huidige bevolking (zodra mensen met pensioen gaan, daalt het inkomen) die nauwelijks verschilt tussen de scenario's. Deze ouderen wonen voor een belangrijk deel in grondgebonden koopwoningen (en blijven hier wonen) waardoor de behoefte aan woningen in dit segment toeneemt (figuur 0-1).

Ook de behoefte aan woningen in de kernvoorraad³ neemt toe, waarbij het vooral gaat om betaalbare huurappartementen. Als de woonpatronen constant worden gehouden (gecorrigeerd voor generatie effecten bij ouderen) gaat het om een toename van circa 580 woningen in Hengelo en om 230 woningen in Borne in de periode 2014 tot 2025 (Primos 100%, basis). Deze toename is minder groot naarmate de koopkracht sterker toeneemt (Primos 100%, positief) of als de demografische ontwikkeling negatiever uitvalt (Primos 75%, basis).

figuur 0-1 Ontwikkeling woningbehoefte in 2014 tot 2025 volgens vier scenario's voor economische en demografische groei



Bron: WoON 2012, woningmarktsimulatie RIGO

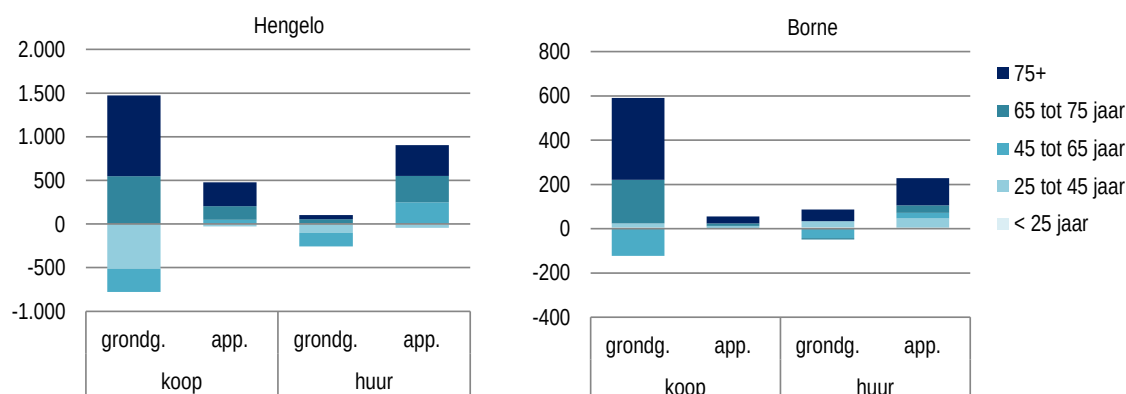
³ Sociale huurwoningen tot € 699, prijspeil 2014.

De toenemende behoefte aan (betaalbare) huurappartementen is vooral afkomstig van ouderen (figuur 0-2), behorende tot de doelgroep van beleid. Voor een deel wonen deze ouderen op dit moment al in de huur, voor een ander deel in de koop. Voor de eerste groep geldt dat het gat tussen de huidige huur en de huur na verhuizing (de huursprong die men moet maken bij verhuizing) steeds groter wordt. Dat kan ertoe leiden dat minder ouderen de stap gaan maken. Ook voor de tweede groep (ouderen die nu in een koopwoning wonen) geldt dat het onzeker is of zij in gelijke mate als in het verleden de stap naar de huursector kunnen en willen maken. Problemen bij de verkoop van de huidige woning kunnen daarbij bijvoorbeeld in de weg staan. Stagneert de instroom, dan kan de behoefte aan woningen in de kernvoorraad lager uitvallen.

Hetzelfde geldt voor de behoefte aan huurappartementen. De geconstateerde toename van de behoefte moet met nuance worden bekeken en niet zondermeer in een nieuwbouwopgave worden vertaald. Beseft moet worden dat de behoefte geleidelijk zal ontstaan en dat de opgave met monitoring kan worden bijgesteld. De gemiddelde jaarlijkse toename bedraagt in Hengelo circa 50 appartementen en in Borne 20 appartementen. Als de toename van het aantal appartementen (zowel via nieuwbouw als herbestemming) in een bepaald jaar (of perioden van jaren) hoger ligt, kan deze de opnamecapaciteit van de markt overstijgen.

Een ander onzeker element is de ontwikkeling van de goedkope scheefheid. Ook het woonpatroon van scheefwoners is naar de toekomst doorgetrokken. Er wordt echter steeds strenger aan de voordeur geselecteerd, waardoor het lastiger wordt voor midden- en hogere inkomens om een sociale huurwoning te bemachtigen. Daarnaast gaat van – inkomensafhankelijke – huurverhogingen voor bestaande scheefwoners een stimulans uit om te gaan verhuizen. Als de goedkope scheefheid in de kernvoorraad in de toekomst afneemt en/of de instroom van ouderen afneemt, dan zal de behoefte aan woningen in dit segment vermoedelijk stabiliseren. Dan volstaat dus het in stand houden van het huidige aantal woningen in de kernvoorraad. Mogelijk neemt – vooral onder middeninkomens – de behoefte aan duurdere huurwoningen (niet-DAEB segment) toe.

figuur 0-2 Ontwikkeling woningbehoefte naar leeftijd in 2014 tot 2025 volgens Primo 2013 100% en de economische basisvariant



Bron: WoON 2012, woningmarktsimulatie RIGO

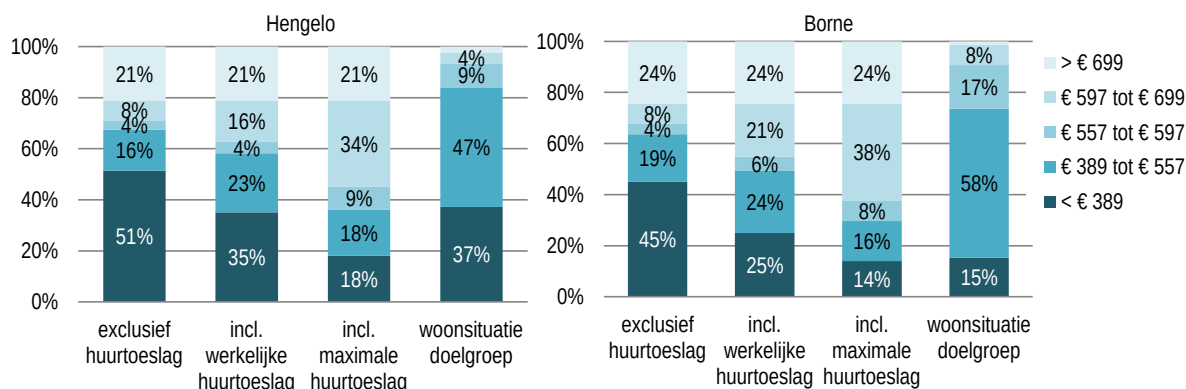
Bestedingsruimte van huurders

De goedkoop scheefwoners kunnen per definitie meer huur betalen dan dat men nu doet. Dit geldt uiteraard niet voor alle huurders. Binnen de doelgroep van beleid is er een grote variatie in inkomen en bestedingsruimte. In deze studie hebben we daarom de bestedingsruimte van de doelgroep in de sociale huurvoorraad onderzocht, in absolute bedragen. De bestedingsruimte van de doelgroep bestaat uit het besteedbaar inkomen waarvan de kosten voor het primaire levensonderhoud en de overige woonlasten zijn afgetrokken. Wat resteert is het bedrag dat men – onder gedane aannamen – aan huur kan betalen (inclusief en exclusief huurtoeslag).

Ongeveer de helft van de doelgroep van beleid in de sociale huurvoorraad in Hengelo en Borne kan zonder ondersteuning van de huurtoeslag niet meer dan € 389 aan de huur besteden (figuur 0-3). Het zijn vooral eenpersoonshuishoudens tot 65 jaar en gezinnen met kleine budgetten. Als er rekening wordt gehouden met de huidige huurtoeslag gaat het om 35% van de huurders in Hengelo en 25% in Borne. Uitgaande van maximale huurtoeslag liggen deze percentages wat lager. Als de bestedingsruimte van huurders wordt vergeleken met de samenstelling van de huurwoningvoorraad naar prijsklasse, dan blijken beide vrij goed op elkaar aan te sluiten. Er zijn binnen de doelgroep van beleid weinig huishoudens die – volgens de gehanteerde aannamen – maandelijks tekort komen. Sterker nog: er is enige ruimte voor huurverhoging, ook bij de doelgroep.

Voor de onderkant van de markt ligt dit genuanceerder: alleen als de goedkope scheefheid in de voorraad afneemt en de primaire doelgroep met ondersteuning van de huurtoeslag in een duurder huursegment wordt gehuisvest is er ruimte voor een afname binnen het segment tot € 389. Dit geldt vooral voor de gemeente Hengelo. Voor de onderkant van de markt in Borne geldt dat woningen in het goedkope segment ook op dit moment vanuit het perspectief van betaalbaarheid schaars zijn: Onder de huidige huurders zijn er meer mensen met een krappe beurs, dan woningen met een bijbehorend prijspeil.

figuur 0-3 De opbouw van de bestedingsruimte van de doelgroep van beleid in de sociale huurvoorraad, afgezet tegen de woonsituatie van de doelgroep



Bron: WoON 2012, RIGO woningmarktsimulatie

Beschikbaarheid voor doelgroepen

Door de inkomens van geslaagde woningzoekenden te vergelijken met de huurprijzen van de nieuw verhuurde woningen, ontstaat zicht op de vraag of er voldoende betaalbare huurwoningen beschikbaar komen.

In Hengelo en Borne zijn de huurprijzen van het beschikbare aanbod de afgelopen periode (in beperkte mate) gestegen. Deze stijging is ook landelijk zichtbaar. In Hengelo is het aandeel woningen dat verhuurd is met een huurprijs onder de eerste aftoppingsgrens gedaald van 80% in 2012 naar 69% in 2014. In Borne – waar de huurprijzen hoger liggen dan in Hengelo – gaat het om een afname van 58% naar 55%.

Ondanks de gestegen huurprijzen worden er steeds meer woningen aan woningzoekenden met een laag inkomen verhuurd. Woningzoekenden met een midden- of hoger inkomen komen minder vaak aan bod. In de afgelopen jaren is zowel het aantal verhuuringen als het aantal actief woningzoekenden met een midden- of hoger inkomen sterk gedaald, omdat de toegang tot de sociale huursector (DAEB-segment) voor deze groepen beleidsmatig is beperkt.

De meeste geslaagde woningzoekenden met een inkomen tot de grenzen van de huurtoeslageregeling hebben in 2014 een woning onder de eerste aftoppingsgrens betrokken: 78% in Hengelo en 72% in Borne. Onlangs heeft minister Blok aangekondigd dat in 2018 95% van de toewijzingen aan de primaire doelgroep een woning onder de aftoppingsgrens moet zijn. Er zal enige bijsturing nodig zijn om aan de nieuwe toewijzingsnorm te kunnen voldoen, bijvoorbeeld door het toepassen van inkomenscriteria bij toewijzing. Op dit moment kunnen woningzoekenden met een inkomen tot €34.678 (prijspeil 2014) voor alle woningen onder de huurtoeslaggrens in aanmerking komen.

Wonen met zorg

Maatschappelijke trends en beleidswijzigingen in de zorg zorgen voor een afbouw van het intramurale aanbod en een verdergaande extramuralisering. In pakweg 2020 zijn de groepen met een ZZP 1 t/m 50% ZZP 4⁴ volledig uit de instellingen verdwenen, wat tot leegstand van bestaand vastgoed kan leiden.

Een deel van de ouderen met zwaardere beperkingen in de reguliere voorraad (die niet langer intramuraal kunnen wonen), zal behoefte hebben aan een specifiek beschermde woonvorm. Het gaat dan om een cluster van geschikte woningen, waar ouderen wonen met een deels soortgelijke zorgbehoefte. In Hengelo wordt dit aantal geraamd op 130 ouderen in 2020 en in Borne op 20 ouderen.

Naar de opgaven in de rest van de woningvoorraad moet genuanceerd gekeken worden. De aanpasbehoefte van de woningvoorraad zal door de vergrijzing 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. De aanpasbehoefte zal zich steeds vaker manifesteren in de koopsector, waar het aantal ouderen met name toeneemt. De toename

⁴ ZZP = Zorgzwaartepakket.

van het aantal ouderen in de huursector is beperkt, maar dat wil niet zeggen dat er hier geen opgaven liggen. Er zijn in principe voldoende geschikte woningen, maar dat wil niet zeggen dat elke woning waar een oudere woont die bijvoorbeeld slecht terrein raakt, ook geschikt is. Woningaanpassingen in de vorm van maatwerk blijven nodig, in de complexen en in de woningen (overigens ligt de financiering van woningaanpassingen grotendeels bij de gemeenten via de WMO). Behalve de fysieke opgaven, is het vooral van belang om de ondersteuning bij de mensen thuis goed te regelen (ook oudere huurders blijven wonen waar men woont).

Concluderend

✓ Kernvoorraad:

- o Overall is de omvang van de huidige kernvoorraad in zowel Hengelo als Borne voldoende, ook op langere termijn. Uitgaande van constante woonpatronen neemt de behoefte in de periode 2014 tot 2025 weliswaar toe, maar omdat de instroom van ouderen uit de koopsector vermoedelijk afneemt zal – in combinatie met een afname van de goedkope scheefheid – de behoefte aan woningen in dit segment vermoedelijk stabiliseren. Na 2025 is er ruimte voor een (beperkte) afname van de kernvoorraad.
- o Binnen de kernvoorraad verschuift de behoefte van grondgebonden huurwoningen naar huurappartementen, vooral in Hengelo. Een deel van de toenemende behoefte aan huurappartementen kan mogelijk worden opgevangen in grondgebonden huurwoningen en/of door herbestemming van bestaand (zorg)vastgoed. Nieuwbouw is niet altijd noodzakelijk en het is zaak de productieaantallen niet te hoog te stellen om onnodig risico te voorkomen. De behoefte ontstaat geleidelijk (niet van de ene op de andere dag) dus er is ruimte om de markt te monitoren en plannen bij te stellen.

✓ Bestedingsruimte van de doelgroep:

- o Binnen de kernvoorraad is er vanuit het perspectief van de bestedingsruimte van de doelgroep ruimte voor enige huurverhoging, in zowel Hengelo als Borne. Tweepersoonshuishoudens en ouderen hebben een ruimere bestedingsruimte dan eenpersoonshuishoudens tot 65 jaar en gezinnen.
- o Voor de onderkant van de markt ligt een huurverhoging genuanceerder: alleen als de goedkope scheefheid in de voorraad afneemt en de primaire doelgroep met ondersteuning van de huurtoeslag in een duurder huursegment wordt gehuisvest is er ruimte voor een afname van het aantal woningen binnen het segment tot € 389. Dit geldt vooral voor de gemeente Hengelo. Voor de onderkant van de markt in Borne geldt dat er meer huurders zijn met een beperkte bestedingsruimte, dan dat er woningen zijn met een huur beneden de € 389.
- o In het streefhuurbeleid wordt het huurniveau steeds meer afgestemd op de kwaliteit van de woningen (en de vastgoedwaarde). De bestedings-

ruimte van huurders speelt daarbij slechts een beperkte rol. Een dergelijk marktconform huurbeleid kan (en wellicht zal) betekenen dat de lagere inkomens meer inkomensondersteuning nodig hebben (een verschuiving van objectsubsidie naar subjectsubsidie). Dit kan via de huurtoeslag, een gemeentelijk woonlastenfonds of een individuele huurverlaging.

✓ Beschikbaarheid voor de doelgroep:

- o Er lijkt op dit moment voldoende betaalbaar aanbod te zijn voor de doelgroep. Wel is het aandeel verhuurde woningen met een huurprijs onder de aftoppingsgrens afgenomen en dit aandeel zal verder afnemen bij een verhoging van de huren.
- o Op dit moment kan de doelgroep van beleid in Hengelo voor alle woningen onder de huurtoeslaggrens in aanmerking komen. Door het toepassen van bijvoorbeeld inkomenscriteria bij toewijzing kunnen er meer primaire doelgroepshuishoudens in het segment tot de aftoppingsgrens worden gehuisvest.
- o Een zo goed mogelijk passende verhouding tussen de werkelijke huur en het inkomen is wenselijk om betaalbaarheidsproblemen ook op termijn te voorkomen. Het valt immers niet uit te sluiten dat op termijn aan de huurtoeslag getoernd gaat worden (mogelijk in het kader van een bredere herziening van het belastingstelsel).

✓ Middeninkomens:

- o Voor de middeninkomens geldt dat de toegang tot de sociale huursector (DAEB-segment) beleidsmatig is beperkt. Mogelijk neemt de behoefte aan duurdere huurwoningen (niet-DAEB) onder deze groep toe. Het gaat hier om groepen als (zorgbehoevende) ouderen (waar Twinta Wonen zich op richt), jongeren die geen toegang hebben tot het sociale segment maar zich (nog) niet willen (of kunnen) binden aan een koopwoning en echtscheidingsgevallen.
- o Het huisvesten van deze doelgroep is geen primaire taak van de corporaties. Er bestaat echter wel een kans dat deze doelgroep het lastig krijgt op de woningmarkt. Dat kan een reden zijn voor corporaties om zich ook op deze groep te richten, al zullen deze activiteiten dan wel administratief moeten worden gescheiden van die in het DAEB-segment.

✓ Wonen met zorg:

- o De behoefte aan intramuraal wonen neemt af, wat mogelijk voor problemen zorgt in bestaand vastgoed.
- o De behoefte aan beschermde woonvormen neemt toe. In Hengelo wordt dit aantal geraamd op 130 ouderen in 2020 en in Borne op 20 ouderen. Deze behoefte kan – met wat aanpassingen – mogelijk in de bestaande voorraad worden opgevangen.
- o In de reguliere woningvoorraad zijn de opgaven (fysiek) beperkt en manifesteert zich vooral in de koopsector. Wel is er behoefte aan maatwerk-

aanpassingen omdat ouderen (zowel eigenaar-bewoners als huurders) blijven wonen waar men woont. Ook is het belangrijk om de ondersteuning bij de mensen thuis goed te regelen (zoals thuiszorg).

1 Inleiding

Aanleiding onderzoek

De gemeenten Hengelo en Borne en de corporaties Welbions en Woonbeheer Borne willen graag iedereen in de gemeente 'passend' huisvesten. Hiervoor zijn voldoende betaalbare en beschikbare woningen benodigd, wat Welbions en de gemeente Hengelo in het convenant 2013 – 2017 als gezamenlijke opgave hebben gesteld. In 2015 worden er nieuwe prestatieafspraken gemaakt en zullen woonafspraken worden gemaakt met de provincie. Als onderlegger voor de prestatieafspraken hebben de partijen behoefte aan een woningmarktonderzoek in beide gemeenten. Deze studie biedt inzicht in de omvang en ontwikkeling van inkomensgroepen en de woningbehoefte, de woonlasten en bestedingsruimte van huurders, beschikbaarheid van betaalbaar aanbod en de behoefte aan wonen met zorg. Tijdens een brede bijeenkomst op 19 maart wordt uitgebreid stilgestaan bij de resultaten van het onderzoek, als eerste stap richting de prestatieafspraken.

Belangrijke bron: het Twentse woningmarktonderzoek 2014

Een belangrijke bron in dit onderzoek is de studie Kwalitatieve opgaven in Twente, RIGO, 2014. In opdracht van de provincie Overijssel (in samenwerking met de 14 Twentse gemeenten en de in WoON samenwerkende corporaties) heeft RIGO deze scenariostudie verricht als onderlegger voor de regionale woonvisie. De studie biedt inzicht in de ontwikkeling van inkomensgroepen en de woningbehoefte, op basis van verschillende economische en demografische scenario's.

Het onderzoek is gebaseerd op het WoON 2012, waarmee via een geavanceerde wegingsmethodiek de lokale woningmarkt zeer nauwkeurig is gesimuleerd. Hierbij is gebruik gemaakt van landelijke bronnen om de omvang en samenstelling van de huishoudens en woningvoorraad in de 14 Twentse gemeenten te bepalen. Vervolgens zijn vier toekomstscenario's opgesteld, bestaande uit twee demografische en drie economische varianten. In deze studie sluiten we bij deze scenario's aan en maken we bij veel analyses gebruik van het databestand dat voor het Twentse woningmarktonderzoek is opgesteld.

Daarnaast maken we in deze studie gebruik van de Woonmonitor van Woningnet, gegevens uit de woonruimteverdeling van Woonbeheer Borne, het CBS, CFV, CIZ, Nibud en COELO.

Leeswijzer

In de samenvatting aan het begin van dit rapport staan de belangrijkste resultaten van het onderzoek weergegeven. In de hoofdstukken 2 t/m 5 worden de uitkomsten met meer detail besproken en de gedane aannamen helder toegelicht. Omdat ook bij deze hoofdstukken de leesbaarheid centraal staat zijn in bijlage 3 meer gedetailleerde tabellen weergegeven. In bijlage 1 is een begrippenlijst opgenomen.

2 Inkomensgroepen en woningbehoefte

Hengelo kent als provinciestad een sociale huurwoningvoorraad van gemiddelde omvang. In totaal behoort 35% van de 36.100 bewoonde woningen tot de sociale sector, tegenover 31% in Twente en 37% in de Netwerkstad. In Borne – met in totaal 8.700 bewoonde woningen – ligt dit aandeel met 26% lager. Dit lagere aandeel hangt samen met de bevolkingssamenstelling: de doelgroep van beleid is hier aanmerkelijk kleiner. De relatief kleinere sociale huurvoorraad leidt niet tot een lagere goedkope scheefheid, deze ligt in beide gemeenten rond de 23%. De (in vergelijking met Borne) grote doelgroep van beleid in Hengelo hangt samen met de leeftijdsopbouw. Als provinciestad vervult Hengelo een functie in de opvang van jongere huishoudens, die in Borne weinig te vinden zijn. In de toekomst zal de doelgroep beperkt in omvang toenemen. Hetzelfde geldt voor de behoefte aan sociale huurwoningen. De belangrijkste verschuiving betreft de toename van het aantal oudere huishoudens. Doordat deze vooral in grondgebonden koopwoningen wonen en blijven wonen neemt de behoefte aan woningen in dit segment sterk toe. Ook de behoefte aan huurappartementen neemt toe, ten minste als ouderen in de toekomst net als in het verleden naar dit segment kunnen en willen verhuizen.

2.1 Inleiding

In dit hoofdstuk gaan we in op de omvang en de ontwikkeling van inkomensgroepen en de woningbehoefte in de periode 2014 tot 2035. Ook gaan we in op de benodigde omvang van de kernvoorraad (sociale huurwoningen tot € 699, prijspeil 2014). In de volgende paragraaf focussen we eerst op de samenstelling van de woningvoorraad en de huishoudens in Hengelo en Borne, als kader voor de verdiepende analyses in de volgende paragrafen.

2.2 Woningvoorraad en huishoudens

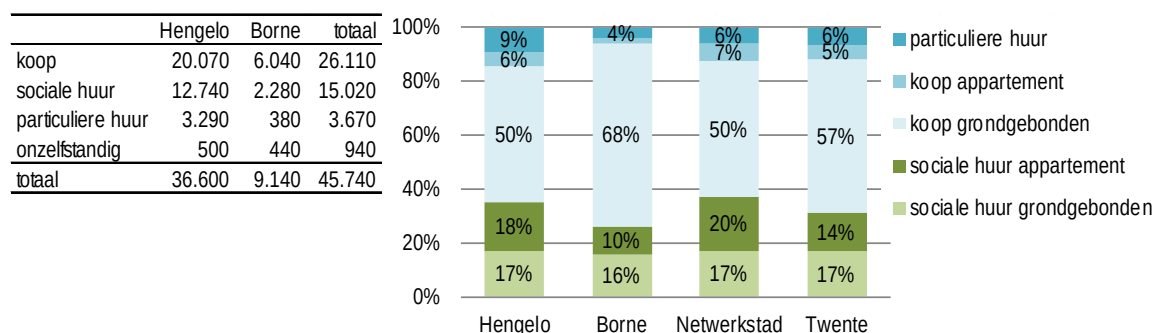
Omvang en samenstelling woningvoorraad

Op 1 januari 2014 bestond de bewoonde woningvoorraad in Hengelo uit circa 36.100 woningen en in Borne uit 8.700 woningen. De totale woningvoorraad is iets groter, omdat een klein deel niet bewoond wordt als gevolg van (frictie)leegstand, door bijvoorbeeld een verhuizing of voorgenomen renovatie of sloop. Anno 2014 bedraagt de (frictie)leegstand naar schatting 4,1% in Hengelo en 5,0% in Borne.

De helft van de bewoonde voorraad in Hengelo bestaat uit grondgebonden koopwoningen, wat gelijk is aan het aandeel in de Netwerkstad (figuur 2-1). In Borne ligt dit

aandeel met 68% hoger. De sociale huursector in Hengelo bedraagt circa 35% van de bewoonde voorraad en bestaat uit zowel grondgebonden woningen als appartementen. Dit aandeel is hoger dan 31% in Twente en iets lager dan 37% in de Netwerkstad. In Borne bestaat circa 26% van de bewoonde voorraad uit sociale huurwoningen, veelal grondgebonden woningen. Het aandeel koopappartementen en particuliere huurwoningen is – vooral in Borne – gering.

figuur 2-1 Omvang en samenstelling bewoonde woningvoorraad, 2014



Bron: CBS, CFV, WoON 2012, woningmarktsimulatie RIGO

Omvang en samenstelling huishoudens

Anno 2014 wonen er in Hengelo circa 36.600 huishoudens en Borne 9.145 huishoudens (tabel 2-1). Borne is met 31% 65+ meer vergrijsd dan Hengelo en Twente (beide gebieden 27%) en het aandeel jonge huishoudens tot 25 jaar is met 2% gering. In Borne wonen met 38% de meeste gezinnen (in Hengelo 34% en in Twente 36%). In Hengelo wonen met 37% de meeste eenpersoonshuishoudens (in Borne 27% en in Twente 34%).

tabel 2-1 Omvang en samenstelling huishoudens, 2014

	aantal		aandeel			
	Hengelo	Borne	Hengelo	Borne	Netwerkstad	Twente
< 25 jaar	1.405	155	4%	2%	7%	5%
25 tot 45 jaar						
eenpersoons	4.065	520	11%	6%	11%	9%
tweepersoons	2.150	505	6%	6%	6%	6%
gezin	5.635	1.535	15%	17%	15%	16%
45 tot 65 jaar						
eenpersoons	3.640	685	10%	7%	9%	8%
tweepersoons	3.785	1.140	10%	12%	10%	11%
gezin	6.135	1.800	17%	20%	15%	18%
65+						
eenpersoons	4.645	1.180	13%	13%	12%	12%
meerpersoons	5.145	1.625	14%	18%	13%	15%
totaal	36.600	9.145	100%	100%	100%	100%

Bron: CBS, bewerking RIGO

Huishoudensprognose 2014 tot 2035

Wat betreft de ontwikkeling van het aantal huishoudens sluiten we in deze studie aan bij de Primosprognose 2013 van de provincie Overijssel. Op basis van de deze prognose neemt het aantal huishoudens in Hengelo toe van 36.600 in 2014 tot 38.740 in 2035 (een toename van 2.140 huishoudens, tabel 2-2). In Borne gaat het om een toename van 9.145 huishoudens in 2014 tot 10.200 huishoudens in 2035 (+ 1.060 huishoudens). In beide gemeenten neemt het aantal gezinnen af en het aantal eenpersoonshuishoudens toe. Het aandeel 65+ neemt in Hengelo toe van 27% in 2014 tot 38% in 2035. In Borne gaat het om een toename van 31% in 2014 tot 43% in 2035.

Na 2035 neemt het aantal huishoudens naar verwachting af. Het gaat om een afname van circa 300 huishoudens in 2035 tot 2040 in Hengelo en om afname van 10 huishoudens in Borne.

tabel 2-2 Huishoudensprognose 2014 tot 2035

		Hengelo			Borne		
		2014-2020	2014-2025	2014-2035	2014-2020	2014-2025	2014-2035
< 25 jaar		-35	-10	-245	20	15	-25
25 tot 45 jaar	eenpersoons	135	70	-210	125	110	55
	tweepersoons	-255	-385	-600	75	50	-55
	gezin	-445	-370	-180	-150	-40	135
45 tot 65 jaar	eenpersoons	545	650	355	50	60	-30
	tweepersoons	-290	-490	-1.055	-135	-150	-250
	gezin	125	-280	-1.025	140	-45	-345
65+	eenpersoons	735	1.465	3.085	240	460	950
	meerpersoons	775	1.205	2.015	270	415	625
totaal		1.290	1.860	2.140	635	880	1.050

Bron: Primos 2013, bewerking RIGO

2.3 Inkomensgroepen

In Hengelo behoort circa 32% van de huishoudens tot de primaire doelgroep, ofwel huishoudens die op basis van hun inkomen en vermogen in aanmerking komen voor huurtoeslag.⁵ Circa 15% behoort tot de secundaire doelgroep en 47% tot de doelgroep van beleid, ofwel huishoudens met een jaarinkomen tot € 34.678. Dit aandeel is ongeveer gelijk aan het aandeel in Twente (46%) en lager dan het aandeel in de Netwerkstad (51%). In Borne is zowel de primaire doelgroep (25%) als de doelgroep van beleid (39%) het kleinst (tabel 2-3).

⁵ In bijlage 1 staat de definitie van de inkomensgroepen weergegeven.

tabel 2-3 Omvang inkomensgroepen, 2014

	Hengelo	Borne	Netwerkstad	Twente
A. doelgroep bijstand	6%	5%	7%	6%
B. doelgroep huurtoeslag	26%	21%	29%	25%
C. secundaire doelgroep	15%	13%	15%	14%
D. middeninkomens	12%	10%	11%	11%
E. hogere inkomens	41%	51%	38%	43%
totaal	100%	100%	100%	100%
primaire doelgroep (A + B)	32%	25%	36%	32%
doelgroep van beleid (A + B + C)	47%	39%	51%	46%

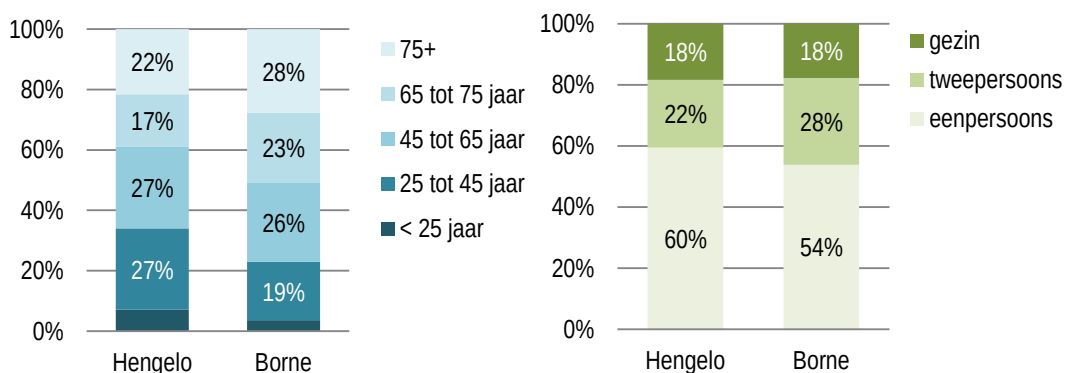
Bron: WoON 2012, woningmarktsimulatie RIGO

Samenstelling en woonsituatie doelgroep van beleid

De doelgroep van beleid bestaat in Hengelo wat vaker dan in Borne uit eenpersoons-huishoudens (respectievelijk 60% en 54%, figuur 2-2). In Borne is de helft van de doelgroep van beleid 65 jaar of ouder, wat meer is dan 39% in Hengelo. In Hengelo bestaat de doelgroep vaker uit huishoudens tussen 25 en 45 jaar. In de toekomst zal het aandeel ouderen binnen de doelgroep van beleid toenemen, waarover meer in paragraaf 2.4.

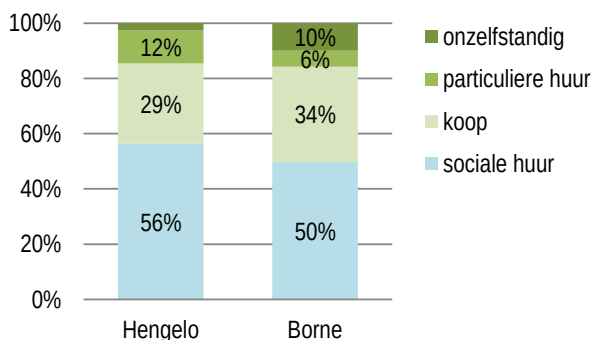
In Borne woont de helft van de doelgroep van beleid in een sociale huurwoning (figuur 2-3) en 34% woont in de koopsector. In Hengelo woont de doelgroep van beleid met 56% wat vaker in de sociale huursector. Ook in Hengelo weet een groot deel van de doelgroep van beleid zich buiten de sociale huursector te redden. Een deel van de doelgroep woont buiten de reguliere voorraad (onzelfstandig). Het gaat hier met name om inwonende huishoudens en huishoudens in 'bewoonde andere ruimten' (BAR).

figuur 2-2 Samenstelling van de doelgroep van beleid naar leeftijd (links) en type (rechts), 2014



Bron: WoON 2012, woningmarktsimulatie RIGO

figuur 2-3 Woonsituatie van de doelgroep van beleid, 2014

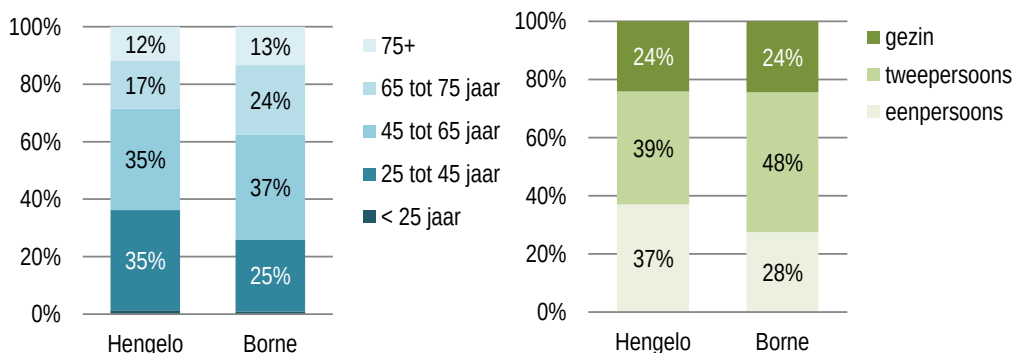


Bron: WoON 2012, woningmarktsimulatie RIGO

Samenstelling en woonsituatie middeninkomens

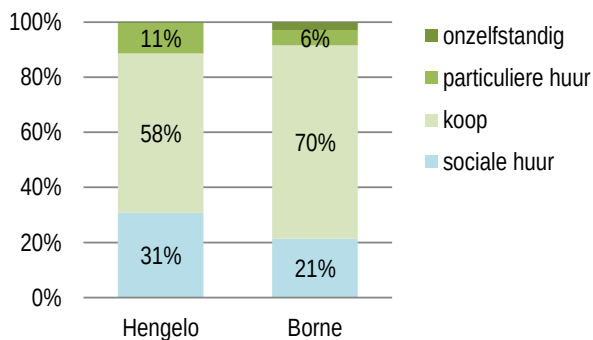
De middeninkomens bestaan in zowel Hengelo als Borne vaker dan de doelgroep van beleid uit huishoudens tussen 25 en 65 jaar (figuur 2-4). Ook gaat het vaker om tweepersoonshuishoudens en gezinnen, in Borne wat vaker dan in Hengelo.

figuur 2-4 Samenstelling van de middeninkomens naar leeftijd (links) en type (rechts), 2014



Bron: WoON 2012, woningmarktsimulatie RIGO

figuur 2-5 Woonsituatie van de middeninkomens, 2014



Bron: WoON 2012, woningmarktsimulatie RIGO

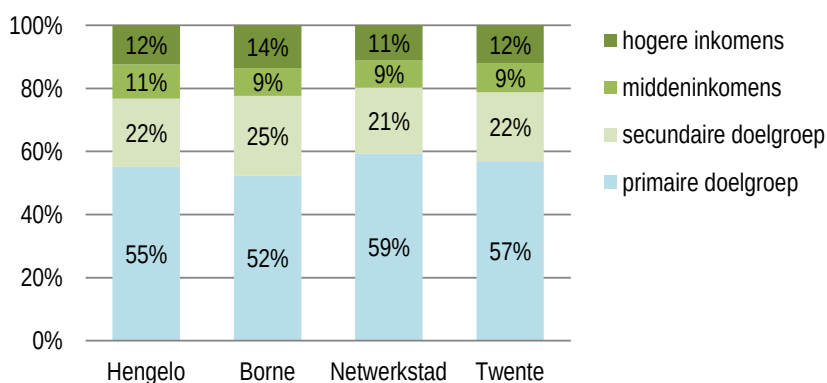
In Borne woont circa 70% van de middeninkomens in een koopwoning (figuur 2-5) en 21% woont in de sociale huursector. In Hengelo wonen de middeninkomens met 31% wat vaker in de sociale huursector. Ook in Hengelo woont de meerderheid van de middeninkomens in de koopsector (58%).

Het is de verwachting dat het aandeel middeninkomens in de sociale huursector in de toekomst zal afnemen, omdat de toegang tot de sector (DAEB-segment) beleidsmatig wordt beperkt. Deze afname wordt mogelijk geremd door de maatregel in de Novelle voor de nieuwe Woningwet die omschrijft dat dat er aan de middeninkomens extra toegang tot de sociale huursector (DAEB-segment) wordt geboden voor de duur van vijf jaar. De exacte uitwerking en het moment van deze maatregel is op dit moment nog onbekend. Ondanks deze maatregel zal een deel van de toekomstige middeninkomens vaker een beroep moeten doen op de particuliere sector (koop en duurre/particuliere huur).

Goedkope scheefheid in de sociale huursector

In figuur 2-6 is de bewoning van de gereguleerde huurvoorraad van de sociale huursector weergegeven. Anno 2014 behoort 55% van de huurderspopulatie in Hengelo tot de primaire doelgroep en 77% tot de doelgroep van beleid. Circa 11% van de huurders heeft een middeninkomen en 12% heeft een hoger inkomen. De goedkope scheefheid bedraagt daarmee 23%, wat iets hoger is dan het scheefheidspercentage in Twente van 21%. In Borne bedraagt de goedkope scheefheid 22%. Hier wordt de sociale huursector relatief vaak bewoond door de secundaire doelgroep.

figuur 2-6 Bewoning van de gereguleerde sociale huursector naar inkomen



Bron: CBS, WoON 2012, woningmarktsimulatie RIGO

2.4 Ontwikkeling inkomensgroepen en woningbehoefte

Vier scenario's

In deze studie werken we – net als bij het Twentse woningmarktonderzoek 2014 – met vier scenario's bij het bepalen van de toekomstige omvang van de inkomensgroepen en de woningbehoefte. De vier scenario's bestaan uit varianten van demografi-

sche en economische ontwikkelingen (tabel 2-4). We werken met scenario's omdat beide dimensies geen hard gegeven zijn.

tabel 2-4 Vier scenario's voor economische en demografische groei

		Demografie	
		Primos 75%	Primos 100%
Economie	Negatief	1.	
	Basis	2.	3.
	Positief		4.

Bron: Kwalitatieve opgaven in Twente, RIGO, 2014

Wat betreft demografie sluiten we zoals gezegd aan bij de Primosprognose 2013 van de provincie (zie ook tabel 2-2). Om inzichtelijk te krijgen hoe de woningbehoefte zich ontwikkelt bij een lagere demografische groei, is een tweede demografische variant toegevoegd met een lagere groei binnen vooral de jongere leeftijdsklassen (Primos 2013 75%, tabel 2-5).

tabel 2-5 Huishoudensprognose 2014 tot 2035 volgens twee varianten

		2014	2020	2025	2035
Hengelo	Primos 2013 100%	36.600	37.890	38.460	38.740
	Primos 2013 75%	36.600	37.600	38.000	38.210
Borne	Primos 2013 100%	9.150	9.780	10.030	10.200
	Primos 2013 75%	9.150	9.710	9.910	10.070

Bron: Primos 2013, bewerking RIGO

Naast demografie is de economische ontwikkeling van belang. De economie werkt op twee manieren door in de woningbehoefte:

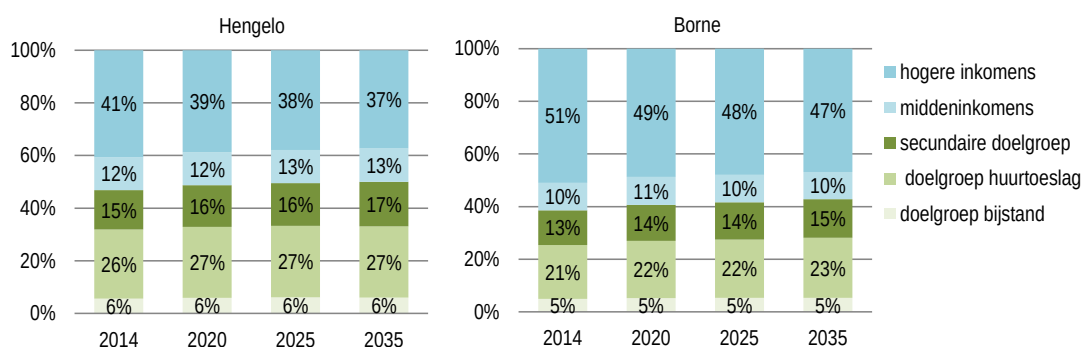
- Economische groei kan hand in hand gaan met extra bevolkingsgroei. Door een toename van de werkgelegenheid kunnen immers meer (jonge) mensen naar de gemeenten worden togetrokken c.q. aan de gemeenten worden gebonden. Dit effect van de economische groei zit al inbegrepen in de twee demografische varianten, waarmee duidelijk wordt gemaakt wat het effect is van meer of minder groei.
- Economische ontwikkeling heeft effect op de koopkracht van huishoudens. Meer economische groei kan dus leiden tot een meer koopkrachtige woningvraag. In de economische basisvariant gaan we voor wat betreft de koopkrachtontwikkelingen uit van de meest recente voorspellingen van het Centraal Planbureau (CPB). Daarnaast rekenen we in combinatie met de demografische variant met de laagste groei, een laag (negatief) koopkrachtscenario door. En in combinatie met de demografische variant met de hoogste demografische groei een hoog (positief) koopkrachtscenario.

In de studie Kwalitatieve opgaven in Twente, RIGO, 2014 is het tot stand komen van de vier scenario's uitgebreid toegelicht.

Ontwikkeling inkomensgroepen

Op basis van de Primosprognose 2013 (Primos 100%) en de economische basisvariant (scenario 3 in tabel 2-4) neemt de omvang van de drie laagste inkomensgroepen in beide gemeenten toe en de omvang van de hogere inkomens af (figuur 2-7). De doelgroep van beleid in Hengelo neemt toe van 47% in 2014 tot 50% in 2035. In Borne gaat het om een toename van 39% in 2014 tot 43% in 2035. In 2035 tot 2040 stabiliseert de omvang van de doelgroep in beide gemeenten.

figuur 2-7 Ontwikkeling inkomensgroepen in 2014 tot 2035 volgens Primos 2013 100% en de economische basisvariant



Bron: WoON 2012, woningmarktsimulatie RIGO

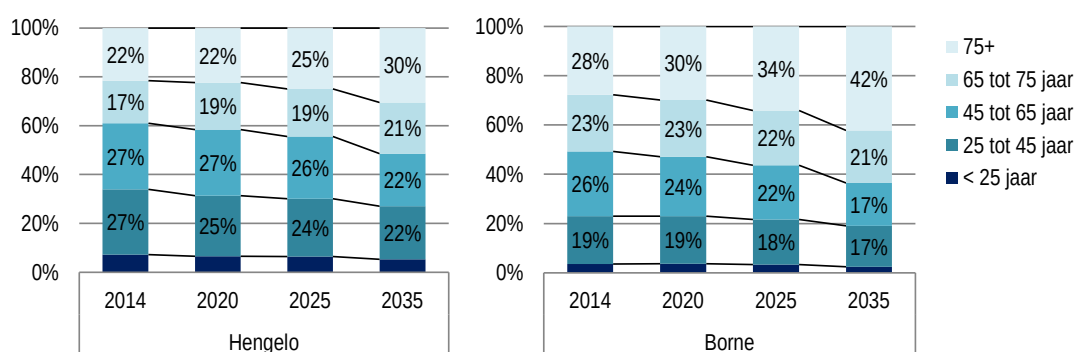
tabel 2-6 Ontwikkeling doelgroep van beleid in 2014 tot 2035 volgens vier scenario's voor economische en demografische groei

Hengelo			aandeel	aantal
Primos 75%	negatief	2014	47%	17.160
		2020	49%	18.560
		2025	51%	19.250
		2035	52%	19.960
	basis	2020	49%	18.320
		2025	50%	18.840
		2035	50%	19.150
		Primos 100%	basis	2020
2025	50%			19.060
2035	50%			19.390
positief	2020		48%	18.200
	2025		48%	18.580
	2035		48%	18.490

Borne			aandeel	aantal
Primos 75%	negatief	2014	39%	3.530
		2020	41%	4.020
		2025	43%	4.240
		2035	45%	4.530
	basis	2020	41%	3.960
		2025	42%	4.140
		2035	43%	4.310
		Primos 100%	basis	2020
2025	42%			4.170
2035	43%			4.370
positief	2020		40%	3.920
	2025		41%	4.070
	2035		41%	4.160

Bron: WoON 2012, woningmarktsimulatie RIGO

figuur 2-8 Ontwikkeling samenstelling doelgroep van beleid in 2014 tot 2035 volgens Primos 2013 100% en de economische basisvariant



Bron: WoON 2012, woningmarktsimulatie RIGO

Deze toename is vooral een gevolg van de vergrijzing van de huidige bevolking. In de toekomst bestaat de doelgroep van beleid in beide gemeenten uit meer 65-plussers dan in 2014 (figuur 2-8). Het meer behouden of aantrekken van inwoners van jongere leeftijd heeft daarom een geringe invloed op de omvang van de doelgroep (er is in tabel 2-6 weinig verschil tussen de omvang bij Primos 100% basis en Primos 75% basis). De ontwikkeling van de koopkracht heeft meer invloed: als de koopkracht verbetert is de toename van de doelgroep van beleid minder groot (Primos 100% positief in tabel 2-6).

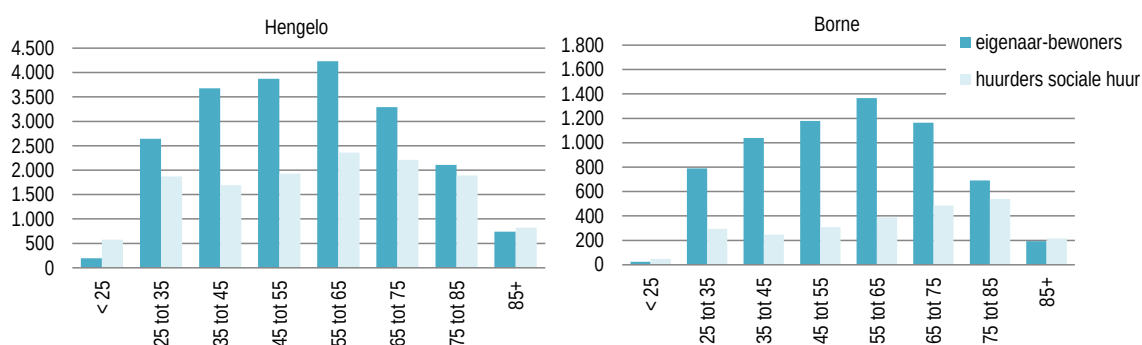
In tabel b-2 en tabel b-3 in bijlage 3 is de ontwikkeling van de inkomensgroepen volgens elk scenario zowel in aantal als in aandeel weergegeven.

Woningbehoefte: constante woonpatronen, gecorrigeerd voor generatie effecten

Om van de inkomensgroepen de slag te maken naar woningbehoefte zijn in het Twentse woningmarktonderzoek aannamen gedaan over de toekomstige woonsituatie van huishoudens. Er is in eerste instantie aangenomen dat de huishoudens in de toekomst (naar inkomen, gezinsfase en leeftijd) op dezelfde wijze moeten kunnen wonen als op dit moment. Voor ouderen hebben we gecorrigeerd voor generatieverschillen, omdat de toekomstige generatie ouderen qua wooncarrière (en zelfredzaamheid) verschilt van de huidige generatie ouderen. De toekomstige generatie ouderen woont vaker in de koopsector en voor de gemeente Borne geldt zelfs dat er in de sociale huursector mogelijk een ontgroening is te verwachten als gevolg van sterfte (figuur 2-9).

Voor jongeren geldt dat het aandeel eigen eigenwoningbezit in de afgelopen periode licht is afgenomen. Daarmee is een eind gekomen aan een trend waarbij decennia lang nieuwe generaties een hoger aandeel eigen woningbezit wisten te realiseren dan de voorgaande. Of hier echt sprake is van een trendbreuk is niet te zeggen. Het rijksbeleid inzake de corporatiesector en de lage rentestand maken dit onwaarschijnlijk. In onze raming houden we het aandeel eigenwoningbezit – gespecificeerd naar huishoudenstype en inkomensklasse – voor toekomstige generaties om deze reden constant.

figuur 2-9 De leeftijdsopbouw van eigenaar-bewoners en huurders in de sociale huursector, 2014



Bron: WoON 2012, woningmarktsimulatie RIGO

Ontwikkeling woningbehoefte

In tabel 2-7 en figuur 2-10 is de ontwikkeling van de woningbehoefte weergegeven naar eigendom en woningtype.⁶ De toename van de behoefte in Hengelo heeft voor een belangrijk deel betrekking op de koopsector. Er kunnen met enige zekerheid 280 grondgebonden koopwoningen worden toegevoegd in de periode 2014 tot 2025. Dit aantal kan oplopen tot 470, 690, of zelfs 920 woningen, afhankelijk van de economische en demografische ontwikkelingen. De behoefte aan koopappartementen neemt toe met tussen 410 en 490 woningen. Ook na 2025, tot 2035 en 2040 neemt de behoefte aan koopwoningen naar verwachting toe. De behoefte aan huurappartementen neemt toe met ongeveer tussen 710 en 860 woningen in 2014 tot 2025, terwijl de behoefte aan grondgebonden huurwoningen afneemt. Een deel van de toenemende behoefte aan huurappartementen kan mogelijk worden opgevangen in kleinere grondgebonden huurwoningen. In 2025 tot 2030 neemt de behoefte aan huurwoningen in Hengelo nauwelijks meer toe, gevolgd door een afname van de behoefte in 2030 tot 2040.

De toename van de behoefte in Borne heeft vooral betrekking op grondgebonden koopwoningen. Er kunnen met enige zekerheid 360 grondgebonden koopwoningen worden toegevoegd in de periode 2014 tot 2025. Dit aantal kan oplopen tot 400, 470 of 510 woningen, afhankelijk van de economische en demografische ontwikkelingen. Ook na 2025, tot 2035 en 2040 neemt de behoefte aan koopwoningen naar verwachting toe. De behoefte aan huurappartementen neemt toe met circa 220 woningen in de periode 2014 tot 2025, in elk scenario. In 2025 tot 2030 neemt de behoefte aan huurwoningen in Borne nauwelijks meer toe, gevolgd door een afname van de behoefte in 2030 tot 2040.

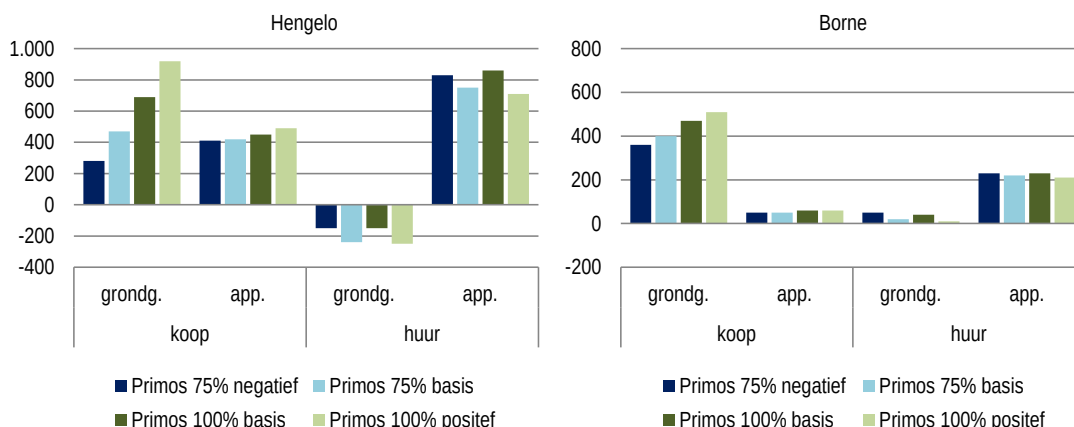
⁶ In tabel b-4 en tabel b-5 in bijlage 3 is de ontwikkeling van de woningbehoefte volgens elk scenario weergegeven

tabel 2-7 Woningvoorraad 2014 en ontwikkeling woningbehoefte in 2014 tot 2035 volgens Primos 2013 100% en de economische basisvariant

Primos 2013 100%		Hengelo				Borne			
		voorraad 2014	2014-2020	2014-2025	2014-2035	voorraad 2014	2014-2020	2014-2025	2014-2035
koop	grondgebonden	18.020	450	690	1.110	5.890	320	470	630
	appartement	2.050	260	450	940	150	40	60	100
	totaal	20.070	710	1.140	2.050	6.040	360	530	730
huur	grondgebonden	7.830	30	-150	-990	1.680	60	40	-120
	appartement	8.200	550	860	1.100	990	140	230	310
	totaal	16.030	580	710	110	2.670	200	270	190
onzelfstandig		500	10	10	-30	440	70	90	140
totaal		36.600	1.300	1.860	2.130	9.150	630	890	1.060

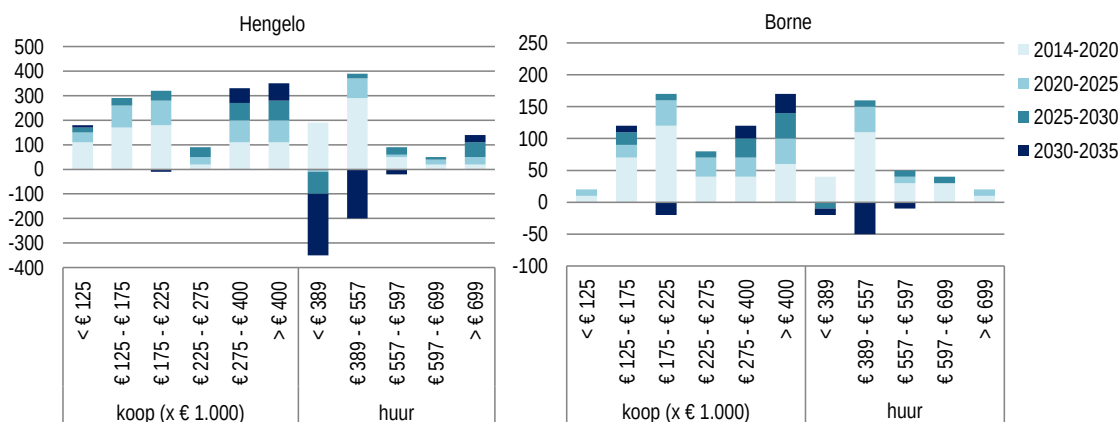
Bron: WoON 2012, woningmarktsimulatie RIGO

figuur 2-10 Ontwikkeling woningbehoefte in 2014 tot 2025 volgens vier scenario's voor economische en demografische groei



Bron: WoON 2012, woningmarktsimulatie RIGO

figuur 2-11 Ontwikkeling woningbehoefte naar prijsklasse in 2014 tot 2035 volgens Primos 2013 100% en de economische basisvariant



Bron: WoON 2012, woningmarktsimulatie RIGO

In figuur 2-11 is de ontwikkeling van de woningbehoefte weergegeven naar prijsklasse. De toenemende behoefte aan koopwoningen manifesteert zich in elk prijssegment, in beide gemeenten. Binnen de huursector neemt op korte termijn de behoefte aan goedkope huurwoningen toe, gevolgd door een afname op langere termijn. Hierbij is uitgegaan van constante woonpatronen en is ook de omvang van de goedkope scheefheid naar de toekomst doorgetrokken. Daarnaast wordt geen rekening gehouden met het feit dat een deel van de doelgroep van beleid meer huur zou kunnen betalen dan dat men nu doet (zie ook hoofdstuk 3).

Toenemende behoefte vooral afkomstig van ouderen

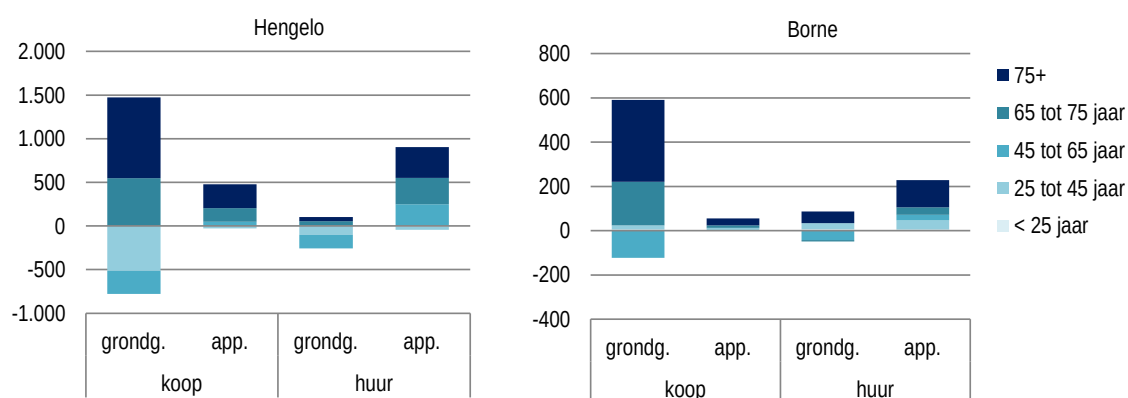
De toenemende woningbehoefte is vooral afkomstig van ouderen en eenpersoonshuishoudens (figuur 2-12). Voor de toenemende behoefte aan grondgebonden koopwoningen geldt dat hier vooral gaat om ouderen die in het verleden al in dit segment woonden. Het merendeel van de ouderen verhuist niet, waardoor het aantal ouderen in grondgebonden koopwoningen – door de vergrijzing – sterk toeneemt en er minder woningen vrijkomen voor aankomende gezinnen.

Ook de toename van de behoefte aan huurappartementen is voor een belangrijk deel afkomstig van ouderen (75-plussers). Deels gaat het om huurders die ouder worden, maar voor een deel ook om ouderen die vanuit de koop de stap naar de huur maken. Hierbij geldt dat de vraag hoe de ouderen in de toekomst zullen gaan handelen cruciaal is. In dit onderzoek is ervan uitgegaan dat ouderen die in een grondgebonden koopwoning wonen in gelijke mate de stap naar een huurappartement zullen maken als in het verleden. Mede daardoor neemt de behoefte aan (huur)appartementen toe.

Niemand weet echter exact zeker hoe de nieuwe generatie ouderen zal gaan acteren op de woningmarkt. In het verleden maakte een deel van de ouderen in een grondgebonden koopwoning de stap naar een huurwoning met een huurprijs beneden de € 699,- in het bezit van corporaties. Door de aangescherpte regels inzake de Diensten van Algemeen Economisch Belang (DAEB) zal dit voor de meer welgestelde ouderen lastiger worden. Of deze ouderen ook bereid zijn naar een huurappartement te verhuizen als zij een markthuur moeten betalen, is nog maar de vraag. Daarnaast geldt voor de eigenaar-bewoners dat men eerst de huidige woning nog voor een redelijke prijs moet kunnen verkopen.

Daarnaast geldt voor appartementen in algemene zin (huur en koop) dat bij nieuwbouw ook goed moet worden gekeken naar de opnamecapaciteit van de markt. Zo neemt de behoefte aan koopappartementen in Hengelo – onder gedane aannamen – tot 2025 jaarlijks met 30 woningen toe en in Borne met 5. Een nieuwbouwcomplex bestaat al snel uit circa 30 woningen, wat – zeker in Borne – betekent dat het enkele jaren kan duren voordat een dergelijk complex volledig verkocht is. Wat betreft huurappartementen gaat het jaarlijks om een toename van 55 woningen in Hengelo en 15 in Borne.

figuur 2-12 Ontwikkeling woningbehoefte naar leeftijd in 2014 tot 2025 volgens Primo 2013 100% en de economische basisvariant



Bron: WoON 2012, woningmarktsimulatie RIGO

Gewenste omvang van de kernvoorraad

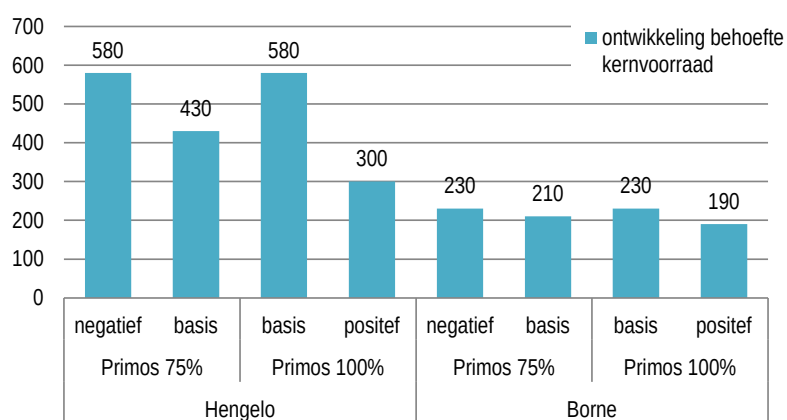
In tabel 2-8 is de ontwikkeling van de behoefte aan woningen in de kernvoorraad weergegeven (sociale huurwoningen tot € 699, prijspeil 2014). In de tabel is de behoefte uitgesplitst naar de doelgroep van beleid en de overige huishoudens. De huidige woonpatronen zijn constant gehouden (met uitzondering van ouderen) en geprojecteerd op de omvang en samenstelling van de inkomensgroepen in de toekomst.

tabel 2-8 Ontwikkeling van de behoefte aan woningen in de kernvoorraad in 2014 tot 2035 volgens Primo 2013 100% en de economische basisvariant

		Hengelo				Borne			
		2014	2020	2025	2035	2014	2020	2025	2035
A.	doelgroep van beleid	17.160	18.450	19.060	19.380	3.530	3.980	4.170	4.360
Waarvan woonachtig in:									
B.	kernvoorraad	9.460	10.000	10.160	9.850	1.730	1.900	1.970	1.940
C.	overige voorraad	7.490	8.240	8.690	9.340	1.730	2.010	2.130	2.350
D.	kernvoorraad bewoond door niet-doelgroep	2.860	2.810	2.740	2.500	500	510	500	460
E. = B+D	gewenste kernvoorraad	12.320	12.810	12.900	12.350	2.230	2.410	2.460	2.400
ontwikkeling 2014 tot 2020/2025/2035			490	580	30		180	230	170

Bron: WoON 2012, RIGO woningmarktsimulatie

figuur 2-13 Ontwikkeling van de behoefte aan woningen in de kernvoorraad in 2014 tot 2025 volgens vier scenario's voor economische en demografische groei



Bron: WoON 2012, woningmarktsimulatie RIGO

In de periode 2014 tot 2025 neemt – onder gedane aannamen – de behoefte aan woningen in de kernvoorraad toe. In Hengelo gaat het om een toename van 580 woningen in de kernvoorraad en in Borne om 230 woningen bij het scenario Primos 100% basis. Deze toename is minder groot naarmate de koopkracht sterker toeneemt (Primos 100% positief, figuur 2-13) of als de demografische ontwikkeling negatiever uitvalt (Primos 75% basis). Na 2025, tot 2035 en 2040, volgt in beide gemeenten een afname van de behoefte. Hoe dit precies uitpakt bij de overige drie scenario's is te zien in tabel b-6 t/m tabel b-8 in bijlage 3.

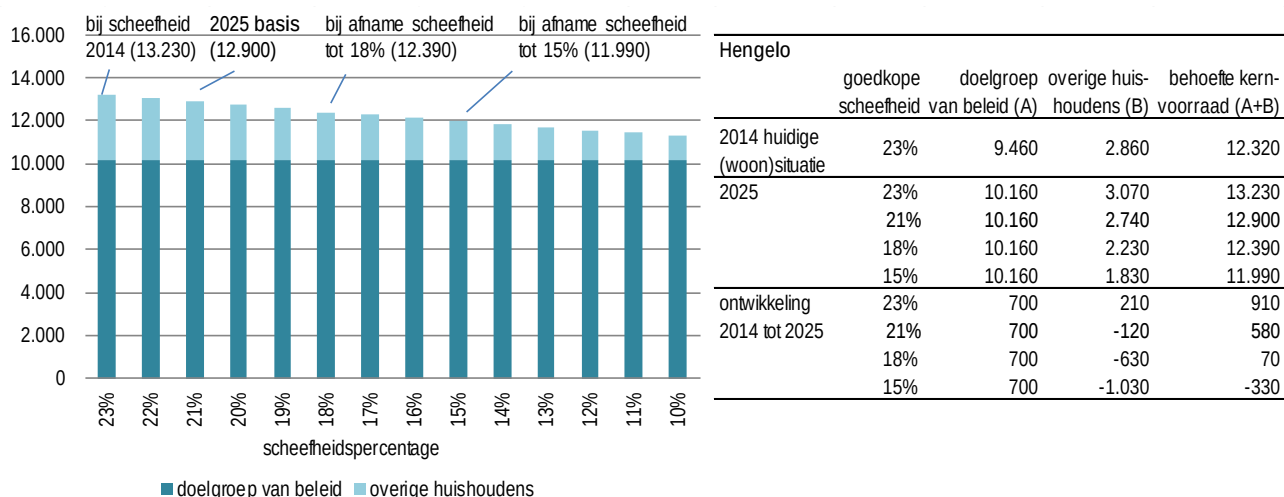
Gewenste omvang van de kernvoorraad bij een afnemende scheefheid

Als men ernaar streeft om de goedkope scheefheid terug te dringen en/of de doelgroep van beleid vaker in de particuliere sector kan huisvesten, zal de toenemende behoefte aan woningen in de kernvoorraad minder groot zijn. In tabel 2-8 is de scheefheid in de toekomst constant gehouden en verschuift alleen gering vanwege verandering van de omvang en samenstelling van de inkomensgroepen. De instrumenten om scheefheid aan te pakken zijn echter toegenomen. Mede onder druk van de EU is het woningtoewijzingsregime aangescherpt en daarnaast zijn er mogelijkheden om aan hogere inkomensklassen huurverhogingen op te leggen. Hoe deze beleidsmaatregelen uiteindelijk doorwerken op de woningmarkt is onduidelijk. Vandaar dat we in dit hoofdstuk naast vier toekomstscenario's werken met varianten voor wat betreft de ontwikkeling van de scheefheid.

In figuur 2-14 en figuur 2-15 is de benodigde omvang van de betaalbare huurvoorraad in 2025 weergegeven bij diverse (goedkope) scheefheidspercentages (bij Primos 100%, economische basisvariant). Als de scheefheid afneemt en de betaalbare huurvoorraad in 2025 in Hengelo voor 18% bewoond wordt door 'scheefwoners' kan de omvang van de betaalbare huurvoorraad ongeveer gelijk blijven. Neemt de scheefheid verder af, dan is er – in theorie – een afname van de betaalbare huurvoorraad mogelijk. In Borne neemt ook bij een geringe afname van de goedkope scheefheid de be-

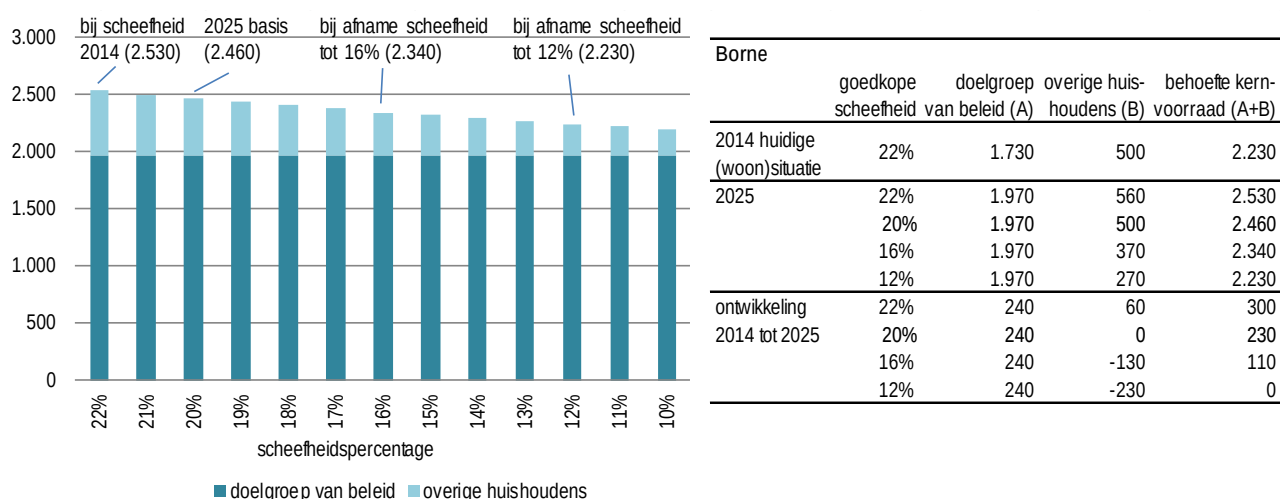
hoeft aan betaalbare huurwoningen toe. In de toekomst zal er echter altijd een bepaalde mate van overmaat aan betaalbare huurwoningen benodigd zijn omdat scheefheid nooit volledig valt te voorkomen. Zeker voor jongeren geldt dat zij met een laag inkomen instromen en vervolgens carrière maken waardoor scheefheid ontstaat.

figuur 2-14 Behoefte aan betaalbare huurwoningen in 2025 in de gemeente Hengelo volgens Primo 2013 100% en de economische basisvariant en bij diverse (goedkope) scheefheidspercentages



Bron: WoON 2012, RIGO woningmarktsimulatie

figuur 2-15 Behoefte aan betaalbare huurwoningen in 2025 in de gemeente Borne volgens Primo 2013 100% en de economische basisvariant en bij diverse (goedkope) scheefheidspercentages



Bron: WoON 2012, RIGO woningmarktsimulatie

3 Woonlasten en bestedingsruimte

Gemiddeld is de doelgroep van beleid in de sociale huursector in Hengelo 36% en in Borne 37% van het inkomen kwijt aan wonen. Zonder huurtoeslag voor de primaire doelgroep zou dit percentage veel hoger liggen. Als van het netto inkomen alle andere noodzakelijke uitgaven worden afgetrokken kan ongeveer de helft van de doelgroep van beleid zonder huurtoeslag niet meer dan € 389 aan de huur besteden. Het zijn vooral eenpersoonshuishoudens tot 65 jaar en gezinnen met kleine budgetten. Als wel rekening wordt gehouden met de huurtoeslag, gaat het nog altijd om 35% van de doelgroep in Hengelo en 25% in Borne. Als wordt uitgegaan van maximale huurtoeslag liggen deze percentages lager. Er zijn op dit moment voldoende goedkope woningen om deze groepen betaalbaar te kunnen huisvesten. Alleen als de goedkope scheefheid in de voorraad afneemt en de primaire doelgroep met ondersteuning van de huurtoeslag in een duurder huursegment wordt gehuisvest is er ruimte voor een afname van het segment tot € 389.

3.1 Inleiding

In het voorgaande hoofdstuk is de woningmarkt in de gemeenten Hengelo en Borne in de breedte belicht. In dit hoofdstuk wordt de focus verlegd naar de huurderspopulatie van Welbions en Woonbeheer Borne. We geven de actuele woonlasten weer en onderzoeken de bestedingsruimte van de doelgroep van beleid. De bestedingsruimte van de doelgroep bestaat uit het besteedbaar inkomen waarvan we eerst de kosten voor het primaire levensonderhoud aftrekken en vervolgens de overige woonlasten. Wat resteert is het bedrag dat men – onder gedane aannamen – aan huur kan betalen.

3.2 Actuele woonlasten

De woonlasten van huurders bestaan niet alleen uit de huur maar ook uit andere componenten, zoals de kosten voor energie en lokale heffingen van de gemeente en het waterschap. De kosten voor deze overige woonlasten staan weergegeven in tabel 3-1. Opgeteld is een gemiddelde huurder in de sociale huurvoorraad in Hengelo € 525 en in Borne € 560 in de maand kwijt aan wonen (tabel 3-2).

Het grootste deel van de woonlasten bestaat uit de netto huur: € 350 in Hengelo en € 380 in Borne. Huishoudens uit de primaire doelgroep ontvangen huurtoeslag en betalen mede daardoor ongeveer € 150 minder aan huur dan huishoudens uit de andere doelgroepen. De energierekening van huurders in de sociale huursector bedraagt circa € 125 per maand en de belastingen van de gemeenten en het waterschap € 55.

Het percentage van het besteedbaar inkomen dat huurders uitgeven aan huur (huurquote) en aan de totale woonlasten (woonquote) verschilt tussen de doelgroepen. De woonquote van de primaire doelgroep is het hoogst (37%, in zowel Hengelo als Borne). In Borne is de huurquote van de secundaire doelgroep met 26% iets hoger dan die van de primaire doelgroep (24%), omdat deze huishoudens geen huurtoeslag ontvangen. De totale woonquote is met 36% wel iets lager. De midden- en de hogere inkomens hebben vanwege een hoger inkomen een (veel) lagere huur- en woonquote.

tabel 3-1 Belastingen van de gemeenten en het waterschap en tarieven water, elektriciteit en gas, jaarbedragen of per eenheid verbruik, 2014, inclusief belastingen en BTW⁷

		Hengelo	Borne			Hengelo	Borne
eenpersoons	reinigingsheffing	€ 187	€ 252	water	vastrecht leverancier	€ 42	€ 42
	rioolafvoerheffing	€ 187	€ 194		tarief per m3	€ 1,12	€ 1,12
	zuiveringsheffing	€ 49	€ 49	electriciteit	kosten netbeheer	€ 241	€ 241
	ingezetenenheffing	€ 52	€ 52		vastrecht leverancier	€ 45	€ 45
	totaal per jaar	€ 475	€ 547		tarief per kWh	€ 0,22	€ 0,22
meerpersoons	reinigingsheffing	€ 271	€ 252	gas	kosten netbeheer	€ 161	€ 163
	rioolafvoerheffing	€ 187	€ 194		vastrecht leverancier	€ 45	€ 45
	zuiveringsheffing	€ 148	€ 148		tarief per m3	€ 0,64	€ 0,64
	ingezetenenheffing	€ 52	€ 52	teruggave energiebelasting		€ 385	€ 385
	totaal per jaar	€ 657	€ 646				

Bron: COELO, NUON, Energiedirect, Enexis, Cogas en Vitens, bewerking RIGO

tabel 3-2 Gemiddelde woonlasten, quoten en inkomen per maand van huurders in de sociale huurvoorraad in Hengelo en Borne, 2014

	Hengelo					Borne				
	primaire doelgroep	secundaire doelgroep	midden inkomens	hogere inkomens	totaal	primaire doelgroep	secundaire doelgroep	midden inkomens	hogere inkomens	totaal
netto huur (incl. huurtoeslag)	€ 285	€ 400	€ 425	€ 455	€ 350	€ 310	€ 440	€ 465	€ 485	€ 380
gas en electriciteit	€ 120	€ 115	€ 130	€ 145	€ 125	€ 120	€ 115	€ 130	€ 145	€ 125
lokale belastingen en water	€ 50	€ 55	€ 60	€ 65	€ 55	€ 50	€ 60	€ 65	€ 65	€ 55
totaal netto woonlasten	€ 455	€ 570	€ 620	€ 665	€ 525	€ 480	€ 610	€ 660	€ 700	€ 560
besteedbaar huishoudensinkomen	€ 1.295	€ 1.745	€ 2.345	€ 3.405	€ 1.780	€ 1.360	€ 1.770	€ 2.350	€ 3.375	€ 1.835
woonquote	37%	34%	27%	21%	33%	37%	36%	29%	22%	34%
huurquote	24%	24%	19%	14%	22%	24%	26%	20%	15%	23%
energiequote	10%	7%	6%	4%	8%	9%	7%	6%	4%	8%
belastingquote	4%	3%	3%	2%	3%	4%	3%	3%	2%	3%
N =	6.950	2.740	1.400	1.660	12.740	1.180	580	210	320	2.280

Bron: WoON 2012, RIGO woningmarktsimulatie

⁷ Voor de lagere inkomens is rekening gehouden met (gedeeltelijke) kwijtschelding van de gemeentelijke belastingen.

3.3 Actuele bestedingsruimte van de doelgroep van beleid

Inkomensvariatie binnen de doelgroep van beleid

Binnen de doelgroep van beleid is er een grote variatie in inkomens. Circa 35% van de doelgroep in Hengelo (3.425 huishoudens) heeft niet meer dan € 1.200 per maand te besteden (tabel 3-3). In Borne gaat het om 29% (510 huishoudens). Vooral onder eenpersoonshuishoudens jonger dan 65 jaar zijn de inkomens laag, maar zij hebben ook minder uitgaven. Tweepersoonshuishoudens van 65 jaar of ouder en gezinnen hebben vaak meer dan € 1.600 te besteden. Deze laatste groep heeft echter ook de hoogste uitgaven voor primair levensonderhoud.

tabel 3-3 De inkomensverdeling (besteedbaar inkomen per maand) onder de doelgroep van beleid in de sociale huurvoorraad, naar huishoudenstype

	N =	< € 1.000	€ 1.000 tot € 1.200	€ 1.200 tot € 1.600	> € 1.600	totaal
Hengelo < 65 jaar eenpersoons	3.700	40%	15%	32%	12%	100%
< 65 jaar tweepersoons	540	0%		50%	50%	100%
65+ eenpersoons	2.530		49%	38%	14%	100%
65+ tweepersoon	1.150			18%	82%	100%
gezin	690			29%	71%	100%
eenoudergezin	1.080	5%	8%	42%	44%	100%
totaal	9.680	16%	19%	34%	31%	100%
Borne < 65 jaar eenpersoons	460	30%	17%	36%	17%	100%
< 65 jaar tweepersoons	100			37%	63%	100%
65+ eenpersoons	600		45%	39%	16%	100%
65+ tweepersoon	330			18%	82%	100%
gezin	90			24%	76%	100%
eenoudergezin	180	5%	7%	38%	51%	100%
totaal	1.760	8%	21%	33%	38%	100%

Bron: WoON 2012, RIGO woningmarktsimulatie

Uitgaven voor primair levensonderhoud

Om te komen tot een bedrag dat huishoudens kunnen besteden aan de huur worden er diverse uitgaven van het besteedbaar inkomen afgetrokken. De woon- en huurlasten worden bij deze benadering als rest-post beschouwd. Cruciale vraag bij een dergelijke benadering is vast te stellen (a) welke uitgaveposten tot de 'primaire uitgaven' worden berekend en (b) welk bedrag per post als reëel wordt beschouwd. In dit onderzoek is wat dit betreft aangesloten op de uitgangspunten van het Nationaal Instituut voor Budgetvoorlichting (Nibud).

Voor elke uitgavepost heeft het Nibud een minimum bedrag bepaald dat nodig is om een basisbestaan te borgen, ongeacht inkomen. Deze staan in maandbedragen weergegeven in tabel 3-4. Het gaat hier om onderzoeksmatige aannamen en om minimaal benodigde bedragen. In de praktijk zullen zeker de laagste inkomens alles in het werk stellen om de kosten zo laag mogelijk te houden, maar er zullen ook huishoudens zijn die met het budget in tabel 3-4 moeilijk rond kunnen komen.

tabel 3-4 Minimaal benodigde bedragen voor primair levensonderhoud, maandbedragen per huishoudenstype⁸

	< 65 jaar 1p.	< 65 jaar 2p.	65+ 1p.	65+ 2p.	gezin	eenoudergezin
minimale bedragen	€ 670	€ 1.120	€ 650	€ 1.090	€ 1.430	€ 1.100

Bron: Nibud, bewerking RIGO

Bestedingsruimte van de doelgroep voor wonen

Als de kosten voor primair levensonderhoud worden afgetrokken van het besteedbaar inkomen, ontstaat een restbedrag dat aan wonen kan worden besteed. In Hengelo heeft circa 23% van de doelgroep van beleid minder dan € 300 per maand beschikbaar voor wonen. In Borne ligt dit aandeel met 14% lager. Het zijn vooral gezinnen en jongere huishoudens met kleine budgetten (tabel 3-5). Eenpersoonshuishoudens boven de 65 jaar hebben geen hoog inkomen, maar ook minder uitgaven en kunnen dus meer aan wonen besteden. Tweepersoonshuishoudens ouder dan 65 jaar houden de meeste ruimte over voor wonen: in Hengelo heeft 57% meer dan € 700 per maand te besteden en in Borne 58%.

tabel 3-5 De verdeling van het besteedbaar inkomen (exclusief huurtoeslag) dat beschikbaar is voor wonen onder de doelgroep van beleid in de sociale huurvoorraad, 2014

		N =	< € 300	€ 300 tot € 700	> € 700	totaal
Hengelo	< 65 jaar eenpersoons	3.700	37%	31%	32%	100%
	< 65 jaar tweepersoons	540	36%	35%	29%	100%
	65+ eenpersoons	2.530	0%	68%	32%	100%
	65+ tweepersoon	1.150	0%	43%	57%	100%
	gezin	690	39%	32%	29%	100%
	eenoudergezin	1.080	33%	34%	33%	100%
	totaal	9.690	23%	43%	35%	100%
Borne	< 65 jaar eenpersoons	460	28%	32%	41%	100%
	< 65 jaar tweepersoons	100	26%	34%	40%	100%
	65+ eenpersoons	600	0%	64%	36%	100%
	65+ tweepersoon	330	0%	42%	58%	100%
	gezin	90	33%	33%	35%	100%
	eenoudergezin	180	33%	34%	33%	100%
	totaal	1.760	14%	45%	41%	100%

Bron: WoON 2012, RIGO woningmarktsimulatie

⁸ Het gaat om uitgaven aan de zorgverzekering, ziektekosten, inboedel- en aansprakelijkheidsverzekering, studiekosten en uitgaven aan telefoon, kabel en internet, contributies, vervoer, kleding, inventaris, recreatie en boodschappen. Als huishoudens zorgtoeslag ontvangen dan is dit bedrag opgeteld bij het besteedbaar huishoudensinkomen.

Bestedingsruimte van de doelgroep voor de huur

De woonlasten bestaan niet alleen uit huur, er moeten ook andere vaste lasten uit het voor wonen beschikbare bedrag worden betaald. Het gaat dan om kostenposten als water en energie en belastingen van gemeente en waterschap. De kosten voor de overige woonlasten staan weergegeven in tabel 3-1. In het enkele geval dat de energielasten van de huurders boven het landelijk gemiddelde uitkomen, is er gerekend met het landelijk gemiddelde.

Als we het voor wonen beschikbare inkomen verminderen met de overige woonlasten, dan ontstaat de verdeling zoals weergegeven in tabel 3-6. Ongeveer de helft van de doelgroep kan – onder gedane aannamen, zonder ondersteuning van de huurtoeslag – niet meer dan € 389 euro aan huur betalen. Het gaat vooral om gezinnen en eenpersoonshuishoudens tot 65 jaar. Ouderen, en dan vooral tweepersoonshuishoudens, hebben vaak een ruimere bestedingsruimte.

tabel 3-6 De verdeling van het besteedbaar inkomen (exclusief huurtoeslag) dat beschikbaar is voor de huur onder de doelgroep van beleid in de sociale huurvoorraad, 2014

	N =	< € 389	€ 389 tot € 597	> € 597	totaal
Hengelo < 65 jaar eenpersoons	3.700	56%	16%	28%	100%
< 65 jaar tweepersoons	540	59%	22%	18%	100%
65+ eenpersoons	2.530	47%	25%	28%	100%
65+ tweepersoon	1.150	27%	31%	42%	100%
gezin	690	61%	15%	24%	100%
eenoudergezin	1.080	62%	10%	28%	100%
totaal	9.690	51%	20%	29%	100%
Borne < 65 jaar eenpersoons	460	48%	18%	34%	100%
< 65 jaar tweepersoons	100	44%	28%	28%	100%
65+ eenpersoons	600	46%	24%	30%	100%
65+ tweepersoon	330	28%	31%	41%	100%
gezin	90	57%	13%	29%	100%
eenoudergezin	180	60%	15%	25%	100%
totaal	1.760	45%	23%	32%	100%

Bron: WoON 2012, RIGO woningmarktsimulatie

De bestedingsruimte versus de werkelijke huurlasten

Bij de bestedingsmogelijkheden van huurders speelt de huurtoeslag een belangrijke rol. In figuur 3-1 staat de verdeling aangegeven van het voor huur beschikbare bedrag exclusief en inclusief huurtoeslag, afgezet tegen de het huurniveau van de woningvoorraad die men bewoond. Bij dit laatste huurniveau geldt dat er vanuit is gegaan dat de afgelopen periode de huur alleen trendmatig is verhoogd. Indien dit niet het geval is, heeft dit waarschijnlijk ook invloed gehad op de betaalbaarheid.

Bij de huurtoeslag is zowel de huurtoeslag weergegeven die men op dit moment ontvangt als de maximale huurtoeslag die het huishouden kan ontvangen bij een huur-

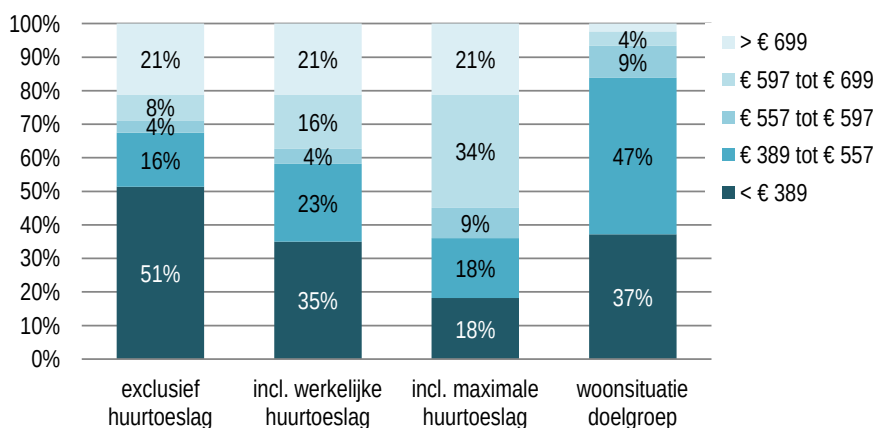
prijs net onder de huurtoeslaggrens, gegeven een bepaald inkomen en huishoudens-type. Deze bestedingsruimte is afgezet tegen de huurprijzen van het bezit waarin de doelgroep van beleid op dit moment woont.

Exclusief huurtoeslag kan in Hengelo 51% en in Borne 45% van de doelgroep van beleid niet meer dan € 389 aan huur betalen. Inclusief de huurtoeslag die men werkelijk ontvangt gaat het om 35% in Hengelo en 25% in Borne. En inclusief de huurtoeslag die men gegeven het inkomen en huishoudenssamenstelling maximaal kan ontvangen gaat het om 18% in Hengelo en 14% in Borne. Hierbij is het van belang om te beseffen dat het onzeker is of de huurtoeslagregeling altijd in de huidige vorm zal blijven bestaan.

De doelgroep van beleid in de sociale huurvoorraad in Hengelo woont voor 37% in een huurwoning tot € 389. Rekening houdend met de werkelijke huurtoeslag is de bestedingsruimte en de woonsituatie van de doelgroep ongeveer met elkaar in evenwicht. In Borne woont de doelgroep van beleid voor 15% in een huurwoning tot € 389, terwijl het aandeel huishoudens met een maximale bestedingsruimte tot € 389 hoger ligt (25%). Deze huishoudens wonen nu veelal in het segment daarboven – tussen de € 389 en € 557 – en besparen op de minimaal noodzakelijke uitgaven om de huur te kunnen betalen.

Terwijl er – vooral in Borne – aan de onderkant weinig ruimte is voor huurverhoging – althans niet vanuit het perspectief van betaalbaarheid – geldt aan de bovenkant van het spectrum dat er wel ruimte is voor enige huurverhoging. Circa 42% van de doelgroep in Hengelo kan meer betalen dan € 557 per maand, terwijl 16% een woning in deze prijsklasse bewoond. In Borne kan 51% van de doelgroep meer betalen dan € 557 per maand, terwijl 26% een woning in deze prijsklasse bewoond.

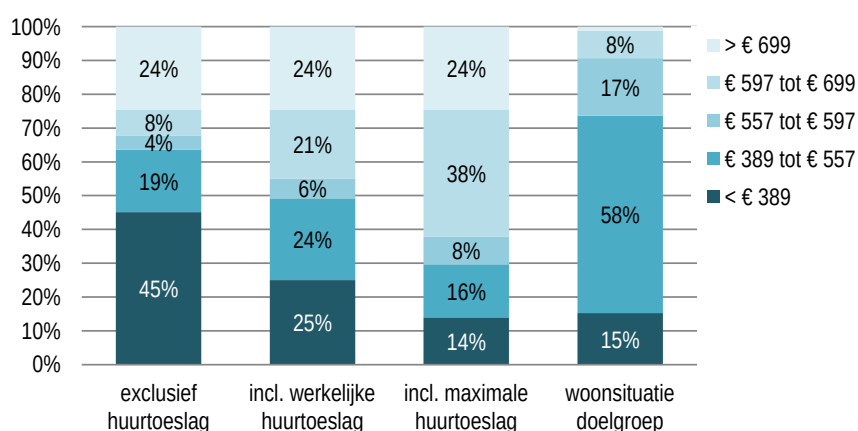
figuur 3-1 De opbouw van de bestedingsruimte van de doelgroep van beleid in Hengelo, afgezet tegen de huurprijs die men werkelijk betaalt*



Bron: WoON 2012, RIGO woningmarktsimulatie

* In de figuur is de werkelijke huurtoeslag de huurtoeslag die men op dit moment ontvangt, geraamd op basis van het WoON 2012. De maximale huurtoeslag is de huurtoeslag die men maximaal kan ontvangen bij een huurprijs net onder de huurtoeslaggrens, gegeven een bepaald inkomen en huishoudenstype.

figuur 3-2 De opbouw van de bestedingsruimte van de doelgroep van beleid in Borne, afgezet tegen de huurprijs die men werkelijk betaalt



Bron: WoON 2012, RIGO woningmarktsimulatie

3.4 Toekomstige bestedingsruimte van de doelgroep van beleid

Bij het bepalen van de toekomstige bestedingsruimte van de doelgroep zijn we uitgegaan van gelijke woonpatronen. Dit betekent dat we per huishoudenstype (naar samenstelling, leeftijd en inkomen) ervan uitgaan dat een gelijk aandeel in de huursector woont. Omdat de omvang van de huishoudentypen verandert, verandert hiermee ook de samenstelling van de groep huurders.

Naast de veranderende samenstelling van de huurderspopulatie zijn er meer zaken die de bestedingsruimte in de toekomst bepalen:

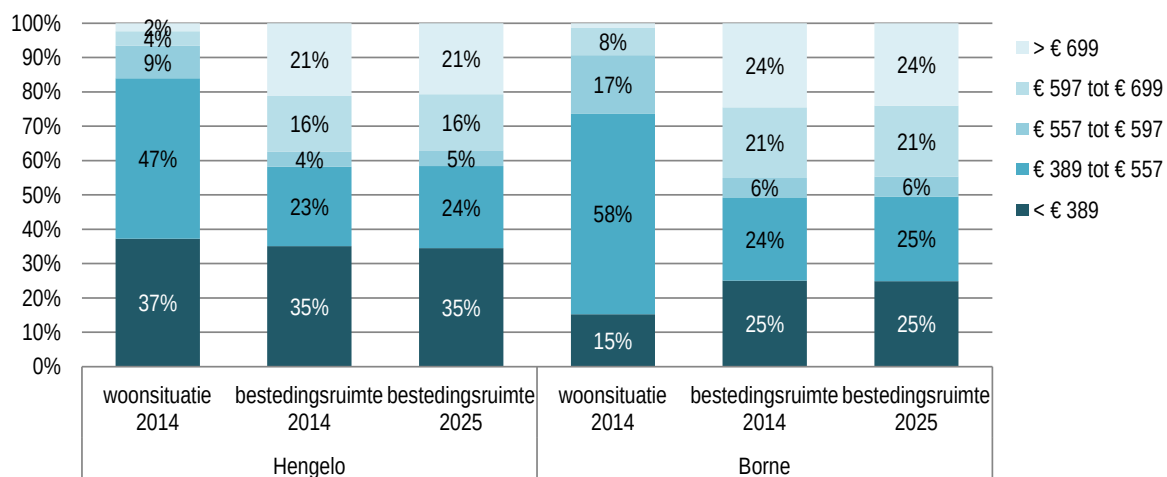
1. de hoogte van de huurtoeslag en andere toeslagen verandert afhankelijk van beleidsmatige ontwikkelingen;
2. de heffingen van de gemeente en het waterschap nemen toe of af afhankelijk van beleidsmatige ontwikkelingen;
3. de overige uitgavenposten nemen toe of af afhankelijk van diverse ontwikkelingen.

Voor deze drie posten geldt dat we niet weten hoe deze zich zullen gaan ontwikkelen. Daarom gaan we bij de toekomstige bestedingsruimte van de doelgroep uit van ongewijzigd beleid en inflatievolgende prijzen. Voor de energielasten geldt dat ondanks recente dalingen het op de langere termijn de verwachting is dat de prijzen meer dan de inflatie zullen stijgen.

In figuur 3-3 is de bestedingsruimte van de doelgroep van beleid met behoefte aan een woning in de kernvoorraad in 2025 weergegeven (het gaat om circa 10.160 huishoudens in Hengelo en 1.970 in Borne, tabel 2-8). De doelgroep die hier in de toekomst behoefte aan heeft verandert ook qua samenstelling (meer eenpersoonshuishoudens, minder tweepersoonshuishoudens en gezinnen). Deze verandering is echter gering, waardoor ook de bestedingsruimte op hoofdlijnen gelijk blijft (figuur 3-3). Als

rekening wordt gehouden met een reële stijging van de energieprijzen, of als er meer bezuinigd wordt op de huurtoeslag, dan zal de omvang van de groep met een beperkte bestedingsruimte toenemen.

figuur 3-3 De opbouw van de bestedingsruimte voor huur van de doelgroep van beleid, werkelijk in 2014 en prognose 2025 van de doelgroep van beleid met behoefte aan een woning in de kernvoorraad (inclusief werkelijke huurtoeslag)



Bron: WoON 2012, RIGO woningmarktsimulatie

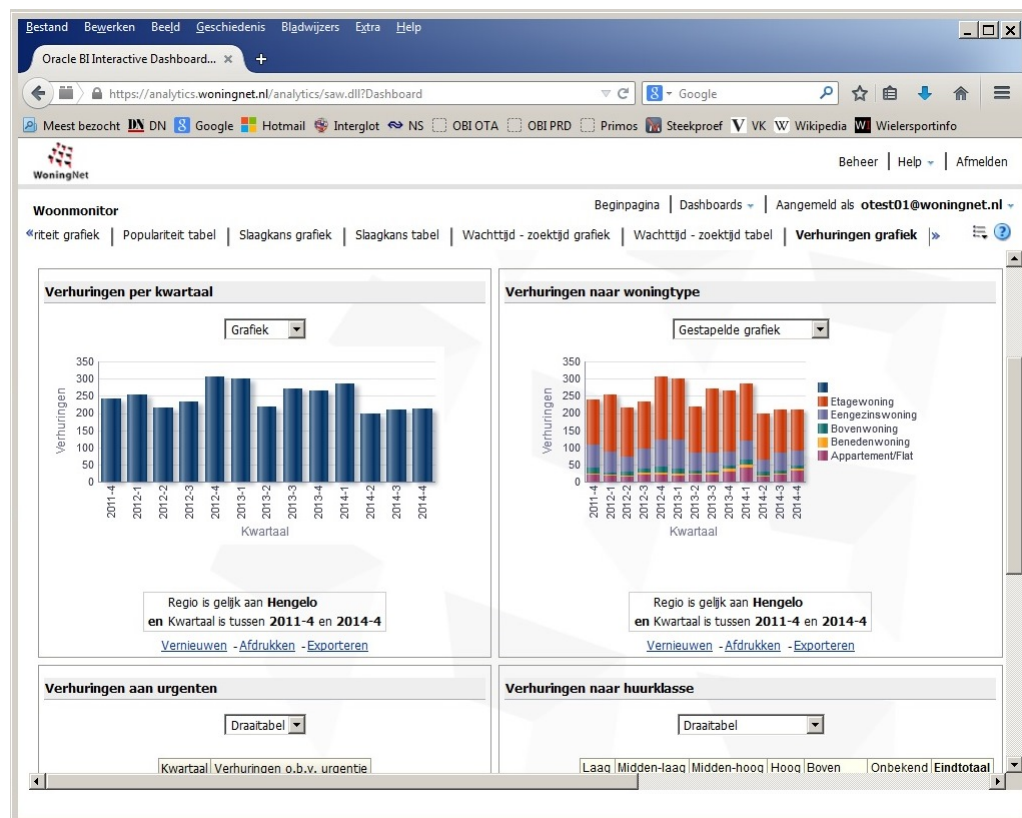
4 Beschikbaarheid voor doelgroepen

De huurprijzen van het aanbod aan beschikbare huurwoningen stijgen in Hengelo en Borne in beperkte mate. Desondanks worden steeds meer woningen aan woningzoekenden met een laag inkomen verhuurd. Woningzoekenden met een midden- of hoger inkomen komen minder aan bod.

4.1 Inleiding

In Hengelo bieden Welbions en Twinta Wonen hun woningen gezamenlijk aan via de website Wooninfo Hengelo, die beheerd wordt door WoningNet. Daarbij hanteren zij het aanbodmodel: om in aanmerking te komen voor een woning moeten woningzoekenden zelf reageren op geadverteerde woningen. In Borne verhuurt Woonbeheer Borne haar woningen via een eigen systeem, dat gebaseerd is op het distributiemodel. Woningzoekenden kunnen zich bij Woonbeheer Borne inschrijven en hun woonwensen kenbaar maken.

De cijfers over Hengelo in dit hoofdstuk zijn afkomstig uit de Woonmonitor van WoningNet (zie onder). Welbions en Twinta Wonen hebben toegang tot deze informatie. WoningNet heeft RIGO medewerking verleend om de tabellen en figuren uit de Woonmonitor te gebruiken voor deze rapportage. Woonbeheer Borne heeft RIGO rechtstreeks cijfers geleverd over de verhueringen in de afgelopen jaren.



4.2 Verhuringen

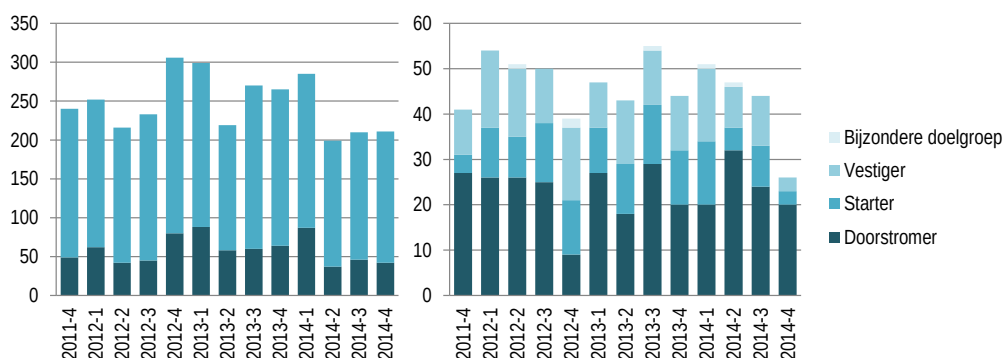
In 2014 zijn 905 woningen verhuurd in Hengelo en 168 woningen in Borne. In beide gemeenten is dat aantal ruim 10% minder dan in 2013. Deze afname kan deels worden verklaard door herstructurering van de woningvoorraad, waardoor minder woningen beschikbaar waren voor verhuur. In Hengelo zijn in 2014 115 woningen aan urgenten verhuurd, in Borne 17.

Een klein deel (8%) van de verhuringen in Hengelo is niet via advertenties tot stand gekomen maar via directe bemiddeling, bijvoorbeeld vanwege bijzondere omstandigheden. Ook worden woningen buiten het systeem om aan verblijfsgerechtigde vluchtelingen verhuurd, om te kunnen voldoen aan de gemeentelijke taakstelling. In 2013 en 2014 heeft Welbions per jaar ca. 60 statushouders gehuisvest in 45 woningen. Dit aantal komt bovenop de genoemde verhuringen. De cijfers in Borne zijn inclusief de verblijfsgerechtigden. Daar werden in 2013 en 2014 respectievelijk 21 en 12 verblijfsgerechtigden gehuisvest. Deze aantallen zullen in 2015 toenemen: voor het eerste halfjaar bedraagt de taakstelling in Hengelo 67 personen en in Borne 19 personen.

In figuur 4-1 is het aantal verhuringen per kwartaal uitgesplitst naar doelgroep. In Hengelo wordt bij de registratie van woningzoekenden onderscheid gemaakt tussen starters en doorstromers. In 2014 werd 77% van de woningen via Wooninfo Hengelo verhuurd aan starters, die naar eigen zeggen geen zelfstandige woning achterlaten⁹.

Woonbeheer Borne onderscheidt naast starters en doorstromers ook vestigers en bijzondere doelgroepen als aparte groepen. In 2014 ging 57% van de woningen naar doorstromers, 18% naar starters en 23% naar vestigers. Slechts 2 woningen werden aan bijzondere doelgroepen verhuurd. Vestigers zijn woningzoekenden uit andere gemeenten. Ter vergelijking: in Hengelo werd in 2014 20% van de woningen verhuurd aan woningzoekenden die voorheen in een andere gemeente woonden.

figuur 4-1 Verhuringen in Hengelo (links) en Borne (rechts), naar doelgroep, per kwartaal, 2011-4 t/m 2014-4



Bron: Woonmonitor WoningNet en Woonbeheer Borne

⁹ Woningzoekenden moeten bij inschrijving opgeven of zij een zelfstandige woning achterlaten. De juistheid van deze informatie wordt niet gecontroleerd.

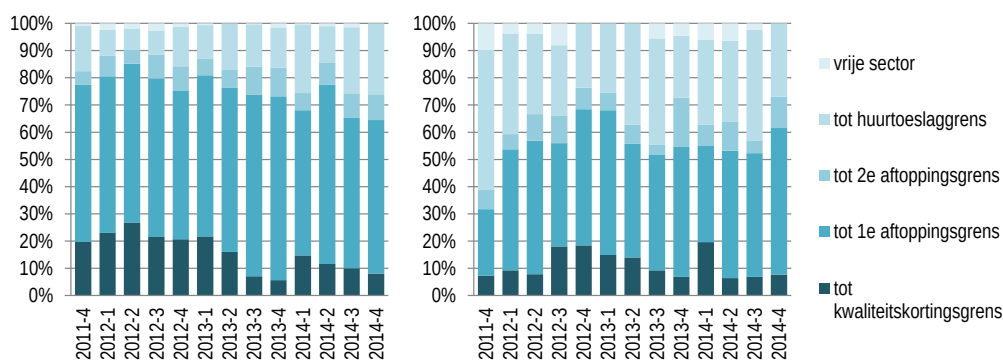
Huur en inkomen

In het kader van de beschikbaarheid van betaalbare huurwoningen is het vooral interessant om te kijken naar de ontwikkelingen in de huurprijzen van de verhuurde woningen, de inkomens van de geslaagde woningzoekenden en de match tussen beide.

In veel gebieden in Nederland zijn de aanvangshuren die bij verhuring gevraagd worden in de afgelopen jaren gestegen, mede als gevolg van de toegenomen druk op de corporatiefinanciën. Ook in Hengelo is dat het geval: het aandeel woningen dat verhuurd is met een huurprijs onder de eerste aftoppingsgrens is gedaald van 80% in 2012 naar 69% in 2014 (zie figuur 4-2 voor cijfers per kwartaal).

De huurprijzen in Borne liggen hoger dan in Hengelo. Ook daar is een daling van het aandeel woningen onder de eerste aftoppingsgrens waarneembaar, zij het in beperkte mate: van 58% naar 55%.

figuur 4-2 Verhuringen in Hengelo (links) en Borne (rechts), naar huurprijsklasse, per kwartaal, 2011-4 t/m 2014-4

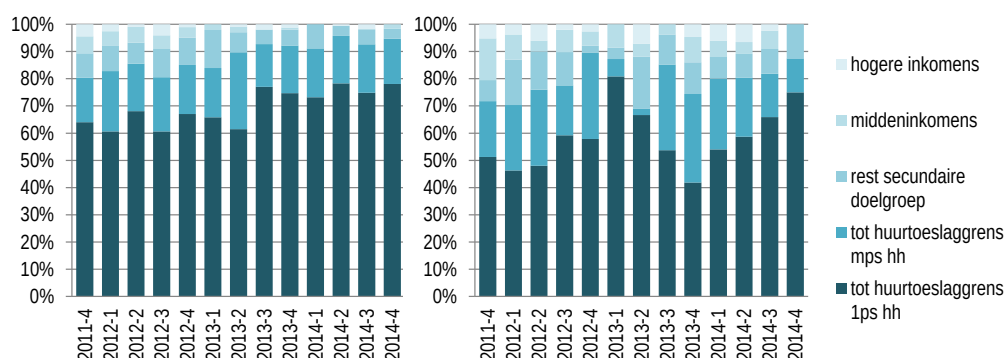


Bron: Woonmonitor WoningNet en Woonbeheer Borne

De woningzoekenden die in 2014 een woning hebben geaccepteerd, hadden vaker een inkomen onder de inkomensgrenzen van de huurtoeslagregeling dan enkele jaren geleden (figuur 4-3). In Hengelo¹⁰ steeg dit percentage van 84% in 2012 naar 93% in 2014 en in Borne in dezelfde periode van 77% naar 82%. Ook deze ontwikkeling is conform de landelijke trend.

¹⁰ De inkomensgegevens in Hengelo zijn afkomstig van WoningNet. Woningzoekenden moeten bij inschrijving hun inkomen opgeven en kunnen dit tussentijds aanpassen. Bij verhuring wordt het inkomen gecontroleerd. De gecontroleerde inkomensgegevens worden alleen vastgelegd in het primaire systeem van de corporaties en niet bij WoningNet. Daarom zijn de hier getoonde inkomensgegevens indicatief.

figuur 4-3 Verhuringen in Hengelo (links) en Borne (rechts), naar inkomensgroep¹¹, per kwartaal, 2011-4 t/m 2014-4



Bron: Woonmonitor WoningNet en Woonbeheer Borne

In Hengelo worden bij de toewijzing nauwelijks inkomenscriteria gesteld. Woningzoekenden met een inkomen tot €34.678 (prijsspeil 2014) kunnen voor alle woningen onder de huurtoeslaggrens in aanmerking komen. Dit geldt ook in Borne, al heeft Woonbeheer dankzij het distributiemodel wel meer mogelijkheden om bij toewijzing te sturen op de verhouding tussen huur en inkomen.

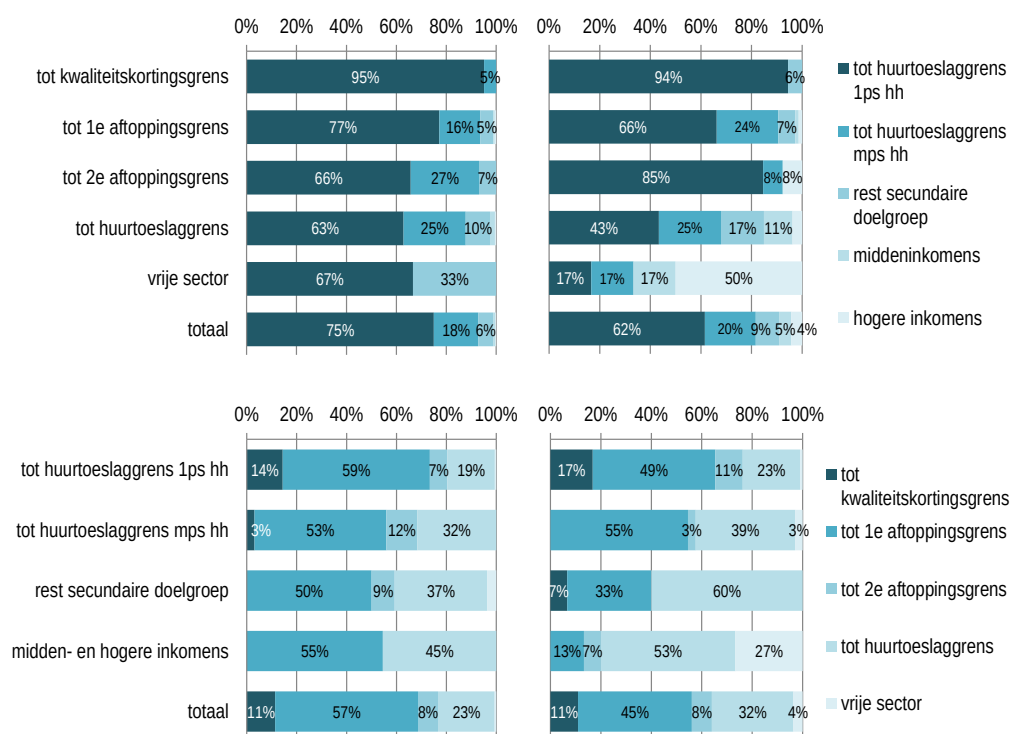
In figuur 4-4 is te zien hoe de match tussen huur en inkomen in de praktijk uitpakt¹². In Hengelo worden in alle huurklassen de meeste woningen verhuurd aan woningzoekenden met een inkomen tot de inkomensgrens voor alleenstaanden (tot 65 jaar) uit de huurtoeslagregeling. Dit percentage is weliswaar het grootst bij de goedkoopste woningen, tot de kwaliteitskortingsgrens (95%), maar ook van de woningen boven de aftoppingsgrenzen wordt meer dan 60% verhuurd aan de laagste inkomens. In Borne worden beduidend minder woningen boven de aftoppingsgrenzen aan woningzoekenden met een laag inkomen verhuurd.

Zowel in Hengelo als in Borne hebben de meeste woningzoekenden met een inkomen tot de grenzen van de huurtoeslagregeling in 2014 een woning onder de tweede aftoppingsgrens gekregen: 78% in Hengelo en 72% in Borne. Onlangs heeft minister Blok aangekondigd dat in 2018 95% van de toewijzingen aan de primaire doelgroep een woning onder de aftoppingsgrens voor het betreffende huishouden moet plaatsvinden. Gezien de bovenstaande cijfers zal ook in Hengelo en Borne bijsturing nodig zijn om aan de nieuwe toewijzingsnorm te kunnen voldoen.

¹¹ De indeling van inkomensgroepen wijkt licht af van de indeling die in andere hoofdstukken gehanteerd wordt. We sluiten hier aan bij de indeling van de Woonmonitor.

¹² De aantallen verhuringen in de vrije sector zijn erg klein: het gaat in zowel Hengelo als Borne om 6 woningen.

figuur 4-4 Verhuringen in Hengelo (links) en Borne (rechts), naar huurprijsklasse en inkomensgroep in 2014



Bron: Woonmonitor WoningNet en Woonbeheer Borne

4.3 Inschrijftijd

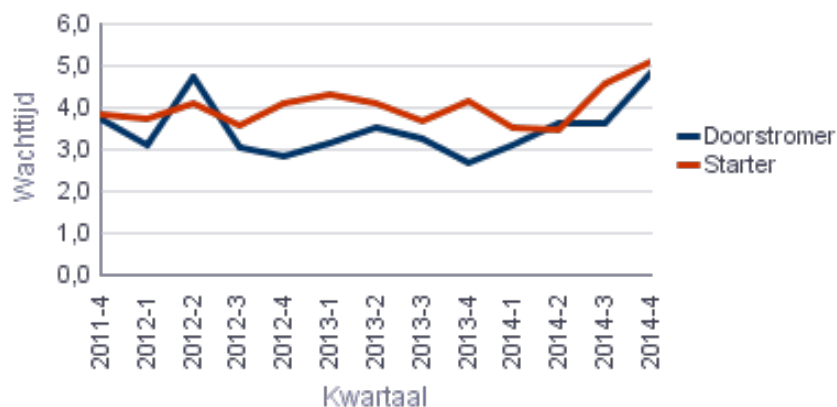
Zowel in Hengelo als in Borne maken de corporaties gebruik van de inschrijftijd om te bepalen welke woningzoekende een woning krijgt. In Hengelo wordt ook een deel van het aanbod verloot onder woningzoekenden.

In deze paragraaf gebruiken we de gemiddelde inschrijftijd als indicator voor de wachttijd van woningzoekenden. Deze informatie is alleen voor Hengelo beschikbaar en afkomstig uit de Woonmonitor van WoningNet. De wachttijd (lees: inschrijftijd) is hierin gedefinieerd als “de tijdsduur in jaren die een woningzoekende staat geregistreerd op het moment van acceptatie van een woning (de verhuring)”. Bij de berekening worden alleen de woningen meegenomen die via het aanbodmodel zijn aangeboden en verhuurd aan reguliere woningzoekenden. Woningen die via het lotingmodel zijn aangeboden en verhuringen aan voorrangsgroepen zijn dus niet meegerekend.

De gemiddelde inschrijftijd bij verhuring in Hengelo was de afgelopen jaren ongeveer 4 jaar. In de laatste kwartalen van 2014 is de inschrijftijd gestegen tot 5 jaar, maar of deze stijging structureel is, valt nog niet te zeggen. De wachttijd voor woningzoekenden in Hengelo is daarmee hoger dan in Almelo en Assen maar lager dan in Zwolle.

Starters staan over het algemeen wat langer ingeschreven voor ze een woning accepteren dan doorstromers, maar de verschillen zijn klein (figuur 4-5).

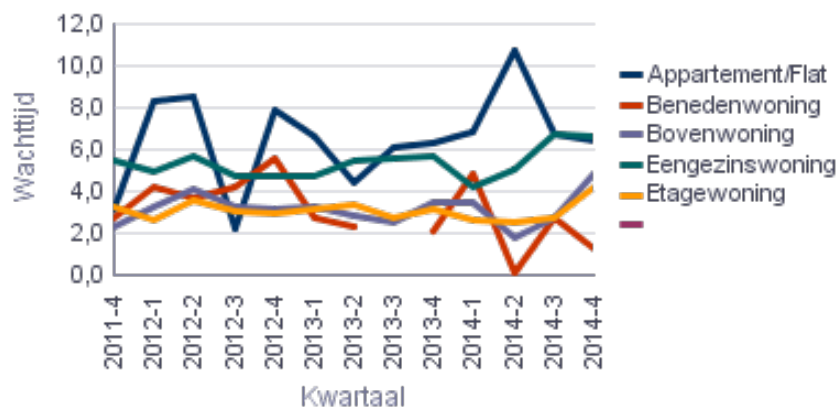
figuur 4-5 Gemiddelde inschrijftijd in aantal jaar in Hengelo, naar doelgroep, 2011-4 t/m 2014-4



Bron: Woonmonitor WoningNet

In figuur 4-6 zijn de gemiddelde inschrijftijden per woningtype afgebeeld. Meer dan de helft van de verhuringen bestaat uit etagewoningen. Voor deze woningen hebben woningzoekenden drie tot vier jaar inschrijftijd nodig. Wie een appartement/flat of een gezinswoning in Hengelo wil, moet over het algemeen meer geduld hebben: gemiddeld zo'n 5 à 6 jaar.

figuur 4-6 Gemiddelde inschrijftijd in Hengelo, naar woningtype, 2011-4 t/m 2014-4



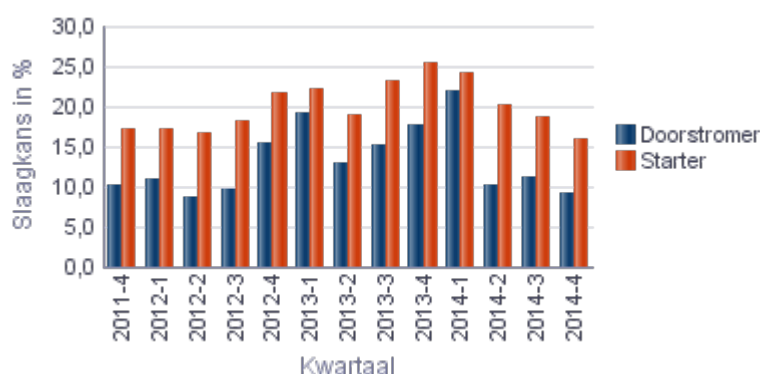
Bron: Woonmonitor WoningNet

4.4 Slaagkansen

Ten slotte kijken we naar de slaagkansen van woningzoekenden. De slaagkans wordt berekend door het aantal verhuringen in een bepaalde periode te delen door het aantal actief woningzoekenden in dezelfde periode. Actief woningzoekenden zijn woningzoekenden die in de betreffende periode op ten minste één woning hebben gereageerd. In het distributiemodel van Woonbeheer Borne kunnen woningzoekenden niet zelf reageren. Daarom kunnen we hier alleen cijfers uit de Woonmonitor van WoningNet over Hengelo weergeven. Hierbij worden alle woningen meegenomen die via het aanbodmodel en lotingmodel zijn aangeboden, inclusief urgenten.

De slaagkans per kwartaal van alle woningzoekenden samen schommelde de afgelopen jaren tussen 14% en 24%. Daarmee zijn de slaagkansen ongeveer even groot als in een vergelijkbare gemeente als Assen¹³. In 2012 en 2013 was sprake van een stijging van de slaagkans als gevolg een toename van het aantal verhuringen en een afname van het aantal actief woningzoekenden. In 2014 is de slaagkans weer gedaald, omdat het aantal verhuringen afnam, terwijl het aantal woningzoekenden ongeveer gelijk bleef. Starters hebben in Hengelo een hogere slaagkans dan doorstromers.

figuur 4-7 Slaagkans per kwartaal in Hengelo, per doelgroep, 2011-4 t/m 2014-4

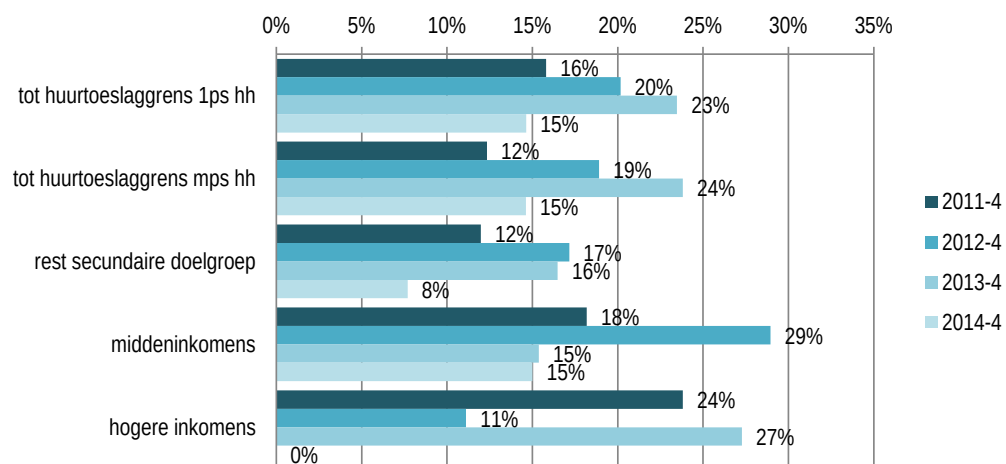


Bron: Woonmonitor WoningNet

In figuur 4-8 zijn de slaagkansen in het vierde kwartaal van elk jaar per inkomensgroep afgebeeld. De slaagkansen van de inkomensgroepen en de ontwikkeling ervan ontlopen elkaar niet veel. In de achterliggende cijfers over de actief woningzoekenden en de verhuringen zijn wel grote verschillen te zien. Bij de midden- en hogere inkomens zijn zowel het aantal verhuringen als het aantal actief woningzoekenden de afgelopen jaren veel sterker gedaald dan bij de woningzoekenden die een lager inkomen hebben. Dit sluit aan bij de eerdere constatering dat de corporaties in Hengelo ondanks de stijging van de huurprijs steeds meer woningzoekenden uit de primaire doelgroep huisvesten.

¹³ Zie: https://www.assen.nl/sites/default/files/kwartaalrapportage_wonen_3_2014.pdf

figuur 4-8 Slaagkans in 4e kwartaal per inkomensgroep, 2011-4 t/m 2014-4



Bron: Woonmonitor WoningNet

5 Wonen met zorg

Maatschappelijke trends en beleidswijziging in de zorg zorgen voor een afbouw van het intramurale aanbod en een verdergaande extramuralisering. Een deel van de ouderen met zwaardere beperkingen zal behoefte hebben aan een specifieke beschermde woonvorm. In Hengelo wordt dit aantal geraamd op 130 ouderen in 2020 en in Borne op 20 ouderen. Het aandeel ouderen dat anno 2014 woont in ongeschikte woningtypen zoals appartementen zonder lift is in Hengelo en vooral in Borne beperkt. De aanpasbehoefte van de woningvoorraad zal door de vergrijzing 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.

5.1 Inleiding

Dat het aantal (en aandeel) ouderen toeneemt, is een van de harde zekerheden voor de toekomst. Ook op de woningmarkt zal de vergrijzing zijn invloed hebben. In het voorgaande hoofdstuk is al aangegeven dat er al in de komende jaren meer huurwoningen vrij komen als gevolg van sterfte. Op termijn is dat ook het geval in de koopsector. In dit hoofdstuk wordt gefocust op een ander effect van de vergrijzing: de veranderende kwalitatieve eisen die worden gesteld aan de woningen vanwege de extramuralisering. Daarnaast worden in dit hoofdstuk de overige sectoren waarop de extramuralisering betrekking heeft kort benoemd (de jeugdzorg, geestelijke gezondheidszorg en de zorg voor verstandelijk gehandicapten).

5.2 Extramuralisering binnen de sector verpleging en verzorging

Toename van zelfstandig wonen met ouderdomsbeperkingen

In de sector verpleging en verzorging (V&V) zijn er vier groepen die in het verleden nog toegang hadden tot een verzorgingshuis, maar nu of in de nabije toekomst niet meer. Deze groepen worden aangeduid met zogenoemde zorgzwaartepakketten (zzp's). Het gaat om een classificatie van de beperkingen op basis waarvan een indicatie voor verblijf wordt (of werd) verleend. In tabel 5-1 staan de categorieën waar het hier om gaat kort beschreven.

Aan de eerste twee zzp's is vanaf 2013 de toegang tot intramuraal verblijf ontzegd, zzp3 vanaf begin 2014 en vanaf 2016 zal de helft van zzp4 volgen. De andere helft van zzp4 en ouderen met zwaardere beperkingen blijven in principe toegang krijgen tot AWBZ-gefinancierde intramurale zorg. De ouderen met minder zware beperkingen die nu al in een verzorgingshuis wonen, hoeven niet per direct uit te verhuizen. In de meeste gevallen mag men gewoon tot de dood in het verzorgingshuis blijven wonen,

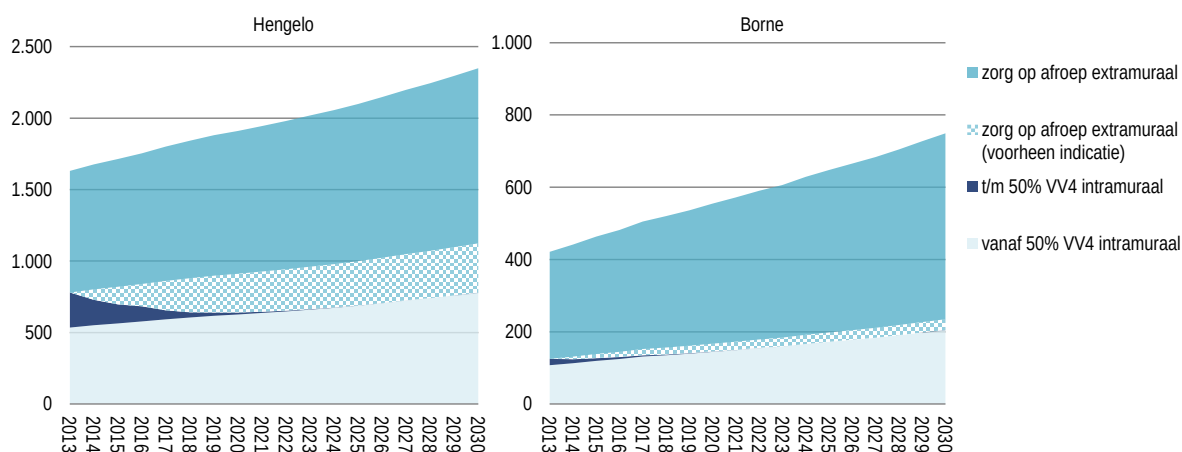
in een enkel geval (bijvoorbeeld als het verzorgingshuis wordt gesloopt of herbestemd) zal een verhuizing noodzakelijk zijn.

tabel 5-1 Problematiek per zorgzwaartepakket binnen verzorging en verpleging

ZZP VV1	Verminderd sociaal redzaam
ZZP VV2	a. Lichte psychogeriatrische problematiek b. Verzorging bij somatiek
ZZP VV3	Intensieve verzorging bij somatiek
ZZP VV4	a. Matige psychogeriatrische problematiek b. Ernstige zintuiglijke beperking i.c.m. ouderdomsbeperkingen c. Psychiatrische problematiek i.c.m. ouderdomsbeperkingen

Op dit moment wonen er in Hengelo ongeveer 245 oudere inwoners intramuraal met beperkingen die in de toekomst geen recht meer geven op intramuraal verblijf (het donkerblauwe vlak in figuur 5-1). In Borne gaat het om circa 20 oudere inwoners. In de toekomst zullen zij komen te overlijden en daardoor zal intramuraal aanbod/ vastgoed vrijkomen. Een beperkt deel van deze verzorgingshuiscapaciteit kan worden omgezet in verpleeghuiscapaciteit, want de groep met zwaardere beperkingen (en daarmee de behoefte aan verpleeghuiscapaciteit) neemt in aantal toe (het lichtblauwe vlak in figuur 5-1). In Hengelo gaat het om een toename van 535 mensen in 2013 tot 780 mensen in 2030 (+ 245 mensen). In Borne gaat het om een toename van 110 mensen in 2013 tot 205 mensen in 2030 (+ 95 mensen).

figuur 5-1 Ontwikkeling van de behoefte aan intensieve zorg naar woonsituatie in Hengelo en Borne in de periode 2013 tot 2030



Bron: Aantal indicaties 2013: ClZ; Prognose: Provincie Overijssel en instroomgegevens van de Nationale Zorgautoriteit

Specifieke woonvormen

Voor het wonen is het vooral ook van belang dat er meer groepen met zwaardere beperkingen in de reguliere voorraad gehuisvest moeten worden. Zolang er maar voldoende ondersteuning wordt geboden en de woonomgeving aan de juiste eisen voldoet (voorzieningen, leefbaarheid) zal dat voor velen geen groot probleem vormen. Zeker voor zzp1 en zzp2 geldt dat er op dit moment ook al veel ouderen met soortgelijke beperkingen zich in reguliere woningen weten te redden. In Borne woon- den er anno 2013 maar enkele personen met een zzp1 of zzp2 indicatie.

tabel 5-2 Ontwikkeling van het aantal personen dat in het recente verleden (50% VV4 tot 2016) een indicatie voor verblijf zou krijgen naar woonsituatie in Hengelo en Borne

Hengelo		2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2025	2030
totaal	VV01	15	15	15	15	15	15	15	15	20	20
	VV02	50	50	50	55	55	55	55	60	65	70
	VV03	125	130	130	135	135	140	145	145	160	175
	50% VV4	55	55	60	60	60	60	65	65	70	75
	totaal	245	250	255	260	270	275	280	285	310	345
intramuraal	VV01	15	10	5	5						
	VV02	50	25	15	10	5					
	VV03	125	85	55	35	20	15	10	5		
	50% VV4	55	55	55	60	35	20	10	5		
	totaal	245	175	135	105	65	40	25	15		
extramuraal	VV01		5	10	15	15	15	15	15	20	20
	VV02		25	40	45	50	55	55	55	65	70
	VV03		40	75	100	115	125	135	140	160	175
	50% VV4					25	40	50	55	70	75
	totaal		75	125	155	205	235	260	270	310	345

Borne		2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2025	2030
totaal	VV01										
	VV02										
	VV03	15	15	15	15	20	20	20	20	25	25
	50% VV4	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5
	totaal	20	20	20	20	20	20	20	25	25	30
intramuraal	VV01										
	VV02										
	VV03	15	10	5							
	50% VV4	5	5	5	5						
	totaal	20	10	5	5	5					
extramuraal	VV01										
	VV02										
	VV03		5	10	15	15	20	20	20	25	25
	50% VV4								5	5	5
	totaal		10	10	15	20	20	20	20	25	30

Bron: Aantal indicaties 2013: CIZ; Prognose: Provincie Overijssel en instroomgegevens van de Nationale Zorgautoriteit

Voor delen van de groep zzp3 en zzp4 geldt dat zij naar verwachting specifieke woonvormen nodig zullen hebben. In tabel 5-2 staat aangegeven in welke getalen deze groepen in de reguliere voorraad gehuisvest moeten wonen. Naar schatting geldt voor

80% van zzp3 en 40% van zzp4 dat zij een beschermde woonvorm nodig hebben. Bij de laatste categorie ligt dit percentage lager, omdat voor een deel van deze categorie geldt dat een verhuizing de beginnende dementie juist kan versterken. Van deze twee doelgroepen zullen ongeveer 130 ouderen in Hengelo en 20 ouderen in Borne zullen in 2020 naar verwachting behoefte hebben aan een beschermde woonvorm. Het gaat dan om een cluster van geschikte woningen, waar ouderen wonen met een deels soortgelijke zorgbehoefte.

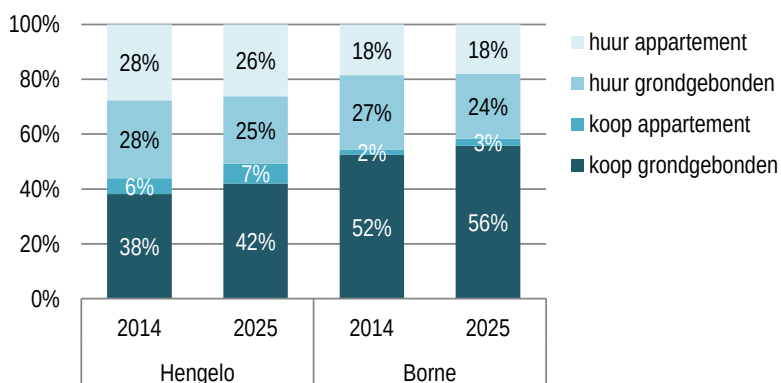
Overigens geldt dat deze behoefte mogelijk groter uitvalt bij verdergaande extramuralisering. Het kan zijn dat een toekomstig kabinet meer groepen zelfstandig wil laten wonen en/of dat het intramurale aanbod de trend van de toenemende behoefte niet volgt, waardoor er tekorten ontstaan. In beide gevallen zullen deze mensen in de reguliere voorraad moeten kunnen wonen.

5.3 Zelfstandig wonen met beperkingen

Er zal een toenemende behoefte ontstaan aan specifieke beschermde woonvormen. Maar het belangrijkste deel van de ouderen zal in gewone woningen willen en ook moeten blijven wonen. Het beleid is er vooral op gericht ouderen in de vertrouwde woning en woonomgeving te laten wonen. Dit maakt dat de zorgbehoefte en ook de aanpassingsbehoefte daar zal ontstaan waar de ouderen nu wonen. Het aandeel ouderen dat anno 2014 woont in ongeschikte woningtypen zoals appartementen zonder lift is in Hengelo en vooral in Borne beperkt, ook in vergelijking met de landelijke situatie.

In paragraaf 2.4 is al ingegaan op de generatieverschillen tussen groepen ouderen. De ouderen van de toekomst zijn relatief vaak eigenaar van een grondgebonden koopwoning. In figuur 5-2 en figuur 5-3 wordt dit nog eens verduidelijkt. In deze grafieken staat de huidige woonsituatie van ouderen afgezet tegen de verwachte woonsituatie in 2025. Bij de raming van de toekomstige woonsituatie is er vanuit gegaan dat de voorraad zich in de komende 11 jaar gelijk zal ontwikkelen als in de afgelopen jaren (ongewijzigd beleid).

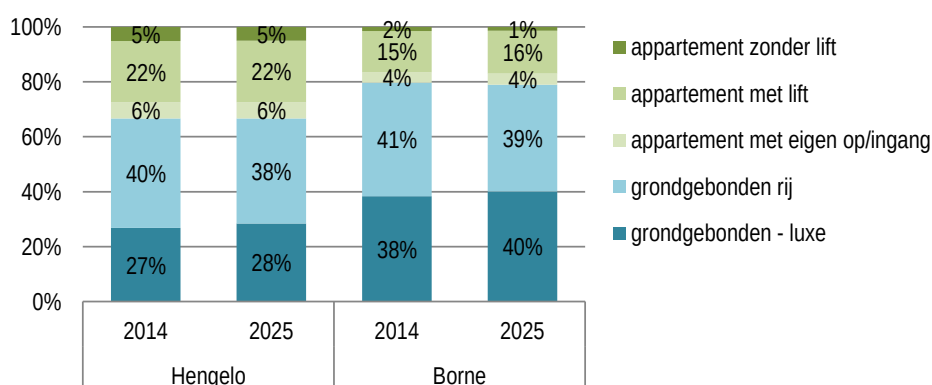
figuur 5-2 De verwachte woonsituatie van huishoudens van 65 jaar of ouder in Hengelo en Borne naar eigendom en type, in 2014 en 2025



Bron: WoON 2012, RIGO woningmarktsimulatie

In de toekomst wonen ouderen steeds vaker in geschikte – of aanpasbare – woningen. Niet zozeer als gevolg van beleid, maar als gevolg van verschillen tussen generaties. Zo zal het aandeel 65+ in (luxe) grondgebonden koopwoningen toenemen van 38% naar 42% in Hengelo en van 52% naar 56% in Borne. Dit maakt dat de behoefte aan woningaanpassingen weliswaar door de vergrijzing zal toenemen, maar zeker niet in gelijke mate. De toename van de aanpasbehoefte en specifieke ouderenwoningen zal ten opzichte van de vergrijzing vrij gematigd zijn.

figuur 5-3 De verwachte woonsituatie van huishoudens van 65 jaar of ouder in Hengelo en Borne naar woningtype, in 2014 en 2025



Bron: WoON 2012, RIGO woningmarktsimulatie

De aanpasbehoefte zal zich dus steeds vaker manifesteren in de koopsector, waar het aantal ouderen met name toeneemt. Daarnaast geldt dat er ook in de huursector opgaven liggen. Er zijn in principe voldoende geschikte woningen, maar dat wil niet zeggen dat elke woning waar een oudere woont die bijvoorbeeld slecht ter been raakt, ook geschikt is. Woningaanpassingen in de vorm van maatwerk zullen nodig blijven, in de complexen en in de woningen (overigens ligt de financiering van woningaanpassingen grotendeels bij de gemeenten via de WMO). Behalve de fysieke opgaven, is het vooral van belang om de ondersteuning bij de mensen thuis goed te regelen (ook oudere huurders blijven wonen waar men woont).

5.4 Overige doelgroepen

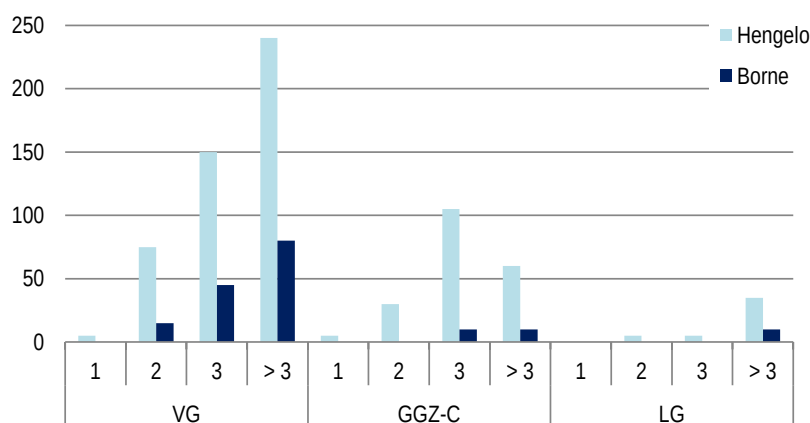
In dit rapport wordt vooral gefocust op de sector verpleging en verzorging (hoofdzakelijk ouderen). Echter, ook in andere sectoren vinden stelselwijzingen plaats:

- Ook in de VG-sector (verstandelijk gehandicapten) wordt geëxtramuraliseerd. De groepen die hiermee te maken krijgen zijn VG1, VG2 en naar verwachting 50% van VG3. Anno 2013 hadden in Hengelo en Borne enkele mensen een indicatie VG1, 75 mensen in Hengelo en 15 mensen in Borne hadden een indicatie VG2 en 150 mensen in Hengelo en 45 mensen in Borne hadden een indicatie VG3.

- De extramuralisering in de GGZ heeft vooral betrekking op de categorie GGZ-C¹⁴ (verblijf zonder behandeling). Per 2013 wordt geen indicatie voor verblijf ZZP GGZ-C 1 en 2 afgegeven voor nieuwe cliënten vanaf 23 jaar. De verwachting is dat ZZP GGZ-C 3 inclusief wooncomponent per 1 januari 2015 wordt overgeheveld naar de Zvw en de Wmo. Binnen deze domeinen wordt bezien hoe intramurale capaciteit kan worden afgebouwd en cliënten langer zelfstandig kunnen wonen¹⁵. Anno 2013 hadden enkele mensen in Hengelo en Borne een indicatie GGZ-C 1, 105 mensen in Hengelo en 10 mensen in Borne hadden een indicatie GGZ-C 2 en 60 mensen in Hengelo en 10 mensen in Borne hadden een indicatie GGZ-C 3.
- In 2016 wordt ZG 1 geëxtramuraliseerd (zintuigelijk gehandicapt). Het hier om een zeer kleine groep van vermoedelijk enkele personen in Hengelo en Borne.
- Voor de lichamelijk gehandicapten (LG) geldt dat ZZP LG 1 en 3 vanaf 2016 worden geëxtramuraliseerd. Ook hier gaat het niet om enorme aantallen.

Voor elk van deze groepen geldt dat in de reguliere woningvoorraad geschikt woningaanbod moet worden gerealiseerd en (vooral) de benodigde ondersteuning moet worden geboden. In figuur 5-4 staat de omvang van de groepen in de Hengelo en Borne weergegeven.

figuur 5-4 Aantal per 1 januari 2013 in Hengelo en Borne afgegeven indicaties voor te extramuraliseren groepen



Bron: CIZ. VG = verstandelijk gehandicapt, GGZ = geestelijke gezondheidszorg, LG = lichamelijk gehandicapt

¹⁴ ZZP's voor de psychiatrie zijn verdeeld in ZZP-B en ZZP-C waarbij ZZP-B verblijf met behandeling betreft en ZZP-C verblijf zonder behandeling.

¹⁵ <http://www.invoeringWmo.nl/onderwerpen/zorgzwaartepakketten-zzp>

Bijlagen

Bijlage 1 Begrippenlijst

Inkomensgroepen

1. **Doelgroep bijstand:** huishoudens met een belastbaar jaarinkomen op bijstandsniveau.
2. **Doelgroep huurtoeslag:** huishoudens boven bijstandsniveau met een belastbaar jaarinkomen en vermogen tot de grens waarop men in aanmerking kan komen voor huurtoeslag. De inkomens- en vermogensgrenzen zijn weergegeven in tabel b-1.
3. De doelgroep bijstand en de doelgroep huurtoeslag worden samen **de primaire doelgroep** genoemd.

tabel b-1 Maximum inkomens- en vermogensgrenzen doelgroep huurtoeslag, 2014

inkomensgrens		
65-	eenpersoonshuishouden	€ 21.600
	meerpersoonshuishouden	€ 29.325
65+	eenpersoonshuishouden	€ 21.600
	meerpersoonshuishouden	€ 29.400
vermogensgrens		
	inkomensgrens	per persoon
65-		€ 21.139
65+	< € 14.302	€ 49.123
	€ 14.302 - € 19.895	€ 35.131
	> € 19.895	€ 21.139

Bron: Ministerie van BZK

4. **Secundaire doelgroep:** huishoudens die niet in aanmerking komen voor huurtoeslag en een belastbaar jaarinkomen hebben tot € 34.678. De doelgroep bijstand, de doelgroep huurtoeslag en de secundaire doelgroep worden samen **de doelgroep van beleid** genoemd.
5. **Middeninkomen:** huishoudens met een belastbaar jaarinkomen tussen € 34.678 en € 44.359.
6. **Hogere inkomen:** huishoudens met een belastbaar jaarinkomen van meer dan € 44.359.

Sociale huurwoningen

Woningen van woningcorporaties, ongeacht huurprijs.

Particuliere huurwoningen

Woningen die niet in bezit zijn van woningcorporaties, maar van beleggers, of van eigenaar-bewoners die hun woning tijdelijk verhuren.

ZZP

Zorgzwaartepakket

V&V

Verpleging en verzorging

LG

Lichamelijk gehandicapt

VG

Verstandelijk gehandicapt

GGZ

Geestelijke gezondheidszorg

ZG

Zintuigelijk gehandicapt

Bijlage 2 Berekeningsschema huurtoeslag

2014

	1 persoon	2 personen	3 en meer personen	
€ 699,48	40% huurtoeslag	40% huurtoeslag voor PGL* en ouder en gehandicapten	40% huurtoeslag voor PGL en ouder en gehandicapten	max. huurgrens (23 jr en ouder) Art. 13 Wht
€ 596,75		geen extra huurtoeslag voor jonger dan PGL	geen extra huurtoeslag voor jonger dan PGL	
€ 556,82				aftoppingsgrenzen Art. 20 Wht
	65% huurtoeslag	65% huurtoeslag	65% huurtoeslag	
€ 389,05				kortingsgrens / max. huurgrens jonger dan 23 jr Art. 13 Wht
	100% huurtoeslag	100% huurtoeslag	100% huurtoeslag	
Basishuur				basishuur Art. 16 Wht
€0,00	Geen huurtoeslag	Geen huurtoeslag	Geen huurtoeslag	
	Basishuur 65- (alleenstaand + meerpersoons) € 226,98 Basishuur 65+ meerpersoonshuishouden € 223,35 Basishuur 65+ eenpersoonshuishouden € 225,16			

2015

€ 710,68	1 persoon	2 personen	3 en meer personen	max. huurgrens (23 jr en ouder) Art. 13 Wht
	40% huurtoeslag	40% huurtoeslag voor PGL* en ouder en gehandicapten	40% huurtoeslag voor PGL en ouder en gehandicapten	
€ 618,24		geen extra huurtoeslag voor jonger dan PGL	geen extra huurtoeslag voor jonger dan PGL	
€ 576,87				aftoppingsgrenzen Art. 20 Wht
	65% huurtoeslag	65% huurtoeslag	65% huurtoeslag	
€ 403,06				kortingsgrens / max. huurgrens jonger dan 23 jr Art. 13 Wht
	100% huurtoeslag	100% huurtoeslag	100% huurtoeslag	
Basishuur				basishuur Art. 16 Wht
€0,00	Geen huurtoeslag	Geen huurtoeslag	Geen huurtoeslag	
	Basishuur 65- (alleenstaand + meerpersoons) € 229,64 Basishuur 65+ meerpersoonshuishouden € 226,01 Basishuur 65+ eenpersoonshuishouden € 227,82			

Bijlage 3 Aanvullende tabellen

Inkomensgroepen

tabel b-2 Ontwikkeling inkomensgroepen in Hengelo in 2014 tot 2035 volgens vier scenario's voor economische en demografische groei

Primos 2013 100%		basis			positief		
	2014	2020	2025	2035	2020	2025	2035
A. doelgroep bijstand	2.070	2.250	2.340	2.330	2.130	2.010	1.900
B. doelgroep huurtoeslag	9.590	10.230	10.470	10.480	10.070	10.270	9.980
C. secundaire doelgroep	5.500	5.980	6.250	6.580	6.000	6.300	6.610
D. middeninkomens	4.550	4.740	4.810	4.880	4.750	4.880	4.980
E. hogere inkomens	14.890	14.710	14.600	14.480	14.940	15.010	15.280
totaal	36.600	37.890	38.460	38.740	37.890	38.460	38.740
doelgroep beleid (A+B+C)	17.160	18.460	19.060	19.390	18.200	18.580	18.490

Primos 2013 100%		basis			positief		
	2014	2020	2025	2035	2020	2025	2035
A. doelgroep bijstand	6%	6%	6%	6%	6%	5%	5%
B. doelgroep huurtoeslag	26%	27%	27%	27%	27%	27%	26%
C. secundaire doelgroep	15%	16%	16%	17%	16%	16%	17%
D. middeninkomens	12%	12%	13%	13%	13%	13%	13%
E. hogere inkomens	41%	39%	38%	37%	39%	39%	39%
totaal	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
doelgroep beleid (A+B+C)	47%	49%	50%	50%	48%	48%	48%

Primos 2013 75%		basis			negatief		
	2014	2020	2025	2035	2020	2025	2035
A. doelgroep bijstand	2.070	2.230	2.320	2.300	2.310	2.440	2.630
B. doelgroep huurtoeslag	9.590	10.150	10.340	10.340	10.310	10.600	10.800
C. secundaire doelgroep	5.500	5.940	6.180	6.510	5.940	6.210	6.530
D. middeninkomens	4.550	4.700	4.750	4.820	4.700	4.760	4.770
E. hogere inkomens	14.890	14.590	14.400	14.250	14.340	13.980	13.480
totaal	36.600	37.600	38.000	38.210	37.600	38.000	38.210
doelgroep beleid (A+B+C)	17.160	18.320	18.840	19.150	18.560	19.250	19.960

Primos 2013 75%		basis			negatief		
	2014	2020	2025	2035	2020	2025	2035
A. doelgroep bijstand	6%	6%	6%	6%	6%	6%	7%
B. doelgroep huurtoeslag	26%	27%	27%	27%	27%	28%	28%
C. secundaire doelgroep	15%	16%	16%	17%	16%	16%	17%
D. middeninkomens	12%	12%	13%	13%	13%	13%	12%
E. hogere inkomens	41%	39%	38%	37%	38%	37%	35%
totaal	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
doelgroep beleid (A+B+C)	47%	49%	50%	50%	49%	51%	52%

Bron: WoON 2012, woningmarktsimulatie RIGO

tabel b-3 Ontwikkeling inkomensgroepen in Borne in 2014 tot 2035 volgens vier scenario's voor economische en demografische groei

Primos 2013 100%	basis			positief		
2014	2020	2025	2035	2020	2025	2035
A. doelgroep bijstand	450	510	530	480	450	430
B. doelgroep huurtoeslag	1.880	2.120	2.220	2.100	2.210	2.250
C. secundaire doelgroep	1.200	1.350	1.420	1.340	1.410	1.480
D. middeninkomens	960	1.040	1.050	1.030	1.050	1.060
E. hogere inkomens	4.660	4.770	4.800	4.830	4.910	4.980
totaal	9.150	9.780	10.030	9.780	10.030	10.200
doelgroep beleid (A+B+C)	3.530	3.980	4.170	3.920	4.070	4.160

Primos 2013 100%	basis			positief		
2014	2020	2025	2035	2020	2025	2035
A. doelgroep bijstand	5%	5%	5%	5%	4%	4%
B. doelgroep huurtoeslag	21%	22%	22%	21%	22%	22%
C. secundaire doelgroep	13%	14%	14%	14%	14%	14%
D. middeninkomens	10%	11%	10%	11%	11%	10%
E. hogere inkomens	51%	49%	48%	49%	49%	49%
totaal	100%	100%	100%	100%	100%	100%
doelgroep beleid (A+B+C)	39%	41%	42%	40%	41%	41%

Primos 2013 75%	basis			negatief		
2014	2020	2025	2035	2020	2025	2035
A. doelgroep bijstand	450	510	530	530	560	620
B. doelgroep huurtoeslag	1.880	2.110	2.200	2.150	2.260	2.400
C. secundaire doelgroep	1.200	1.340	1.410	1.340	1.420	1.510
D. middeninkomens	960	1.030	1.040	1.030	1.050	1.050
E. hogere inkomens	4.660	4.730	4.740	4.670	4.630	4.490
totaal	9.150	9.710	10.070	9.710	9.910	10.070
doelgroep beleid (A+B+C)	3.530	3.960	4.140	4.020	4.240	4.530

Primos 2013 75%	basis			negatief		
2014	2020	2025	2035	2020	2025	2035
A. doelgroep bijstand	5%	5%	5%	5%	6%	6%
B. doelgroep huurtoeslag	21%	22%	22%	22%	23%	24%
C. secundaire doelgroep	13%	14%	14%	14%	14%	15%
D. middeninkomens	10%	11%	11%	11%	11%	10%
E. hogere inkomens	51%	49%	48%	48%	47%	45%
totaal	100%	100%	100%	100%	100%	100%
doelgroep beleid (A+B+C)	39%	41%	42%	41%	43%	45%

Bron: WoON 2012, woningmarktsimulatie RIGO

Woningbehoefte

tabel b-4 Ontwikkeling woningbehoefte in 2014 tot 2035 in Hengelo volgens vier scenario's voor economische en demografische groei

Primos 2013 100%			basis, ontwikkeling 2014 tot 20XX			positief, ontwikkeling 2014 tot 20XX		
2014			2020	2025	2035	2020	2025	2035
koop	grondgebonden	18.020	450	690	1.110	570	920	1.460
	appartement	2.050	260	450	940	270	490	990
	totaal	20.070	710	1.140	2.050	840	1.410	2.450
huur	grondgebonden	7.830	30	-150	-990	-30	-250	-1.160
	appartement	8.200	550	860	1.100	470	710	880
	totaal	16.030	580	710	110	440	460	-280
onzelfstandig		500	10	10	-30	0	0	-30
totaal		36.600	1.300	1.860	2.130	1.280	1.870	2.140

Primos 2013 75%			basis, ontwikkeling 2014 tot 20XX			negatief, ontwikkeling 2014 tot 20XX		
2014			2020	2025	2035	2020	2025	2035
koop	grondgebonden	18.020	310	470	850	190	280	520
	appartement	2.050	240	420	900	230	410	880
	totaal	20.070	550	890	1.750	420	690	1.400
huur	grondgebonden	7.830	-20	-240	-1.080	30	-150	-930
	appartement	8.200	480	750	980	540	830	1.150
	totaal	16.030	460	510	-100	570	680	220
onzelfstandig		500	0	0	-40	10	30	-10
totaal		36.600	1.010	1.400	1.610	1.000	1.400	1.610

Bron: WoON 2012, woningmarktsimulatie RIGO

tabel b-5 Ontwikkeling woningbehoefte in 2014 tot 2035 in Borne volgens vier scenario's voor economische en demografische groei

Primos 2013 100%			basis, ontwikkeling 2014 tot 20XX			positief, ontwikkeling 2014 tot 20XX		
2014			2020	2025	2035	2020	2025	2035
koop	grondgebonder	5.890	320	470	630	350	510	700
	appartement	150	40	60	100	40	60	110
	totaal	6.040	360	530	730	390	570	810
huur	grondgebonder	1.680	60	40	-120	50	10	-160
	appartement	990	140	230	310	140	210	280
	totaal	2.670	200	270	190	190	220	120
onzelfstandig		440	70	90	140	70	90	130
totaal		9.150	630	890	1.060	650	880	1.060

Primos 2013 75%			basis, ontwikkeling 2014 tot 20XX			negatief, ontwikkeling 2014 tot 20XX		
2014			2020	2025	2035	2020	2025	2035
koop	grondgebonder	5.890	280	400	540	250	360	470
	appartement	150	30	50	100	30	50	100
	totaal	6.040	310	450	640	280	410	570
huur	grondgebonder	1.680	50	20	-140	70	50	-100
	appartement	990	140	220	300	140	230	310
	totaal	2.670	190	240	160	210	280	210
onzelfstandig		440	70	90	130	70	100	140
totaal		9.150	570	780	930	560	790	920

Bron: WoON 2012, woningmarktsimulatie RIGO

Gewenste omvang kernvoorraad

tabel b-6 Ontwikkeling van de behoefte aan woningen in de kernvoorraad in 2014 tot 2035 volgens Primos 2013 100% en de economische positieve variant

		Hengelo				Borne			
		2014	2020	2025	2035	2014	2020	2025	2035
A.	doelgroep van beleid	17.160	18.200	18.580	18.490	3.530	3.920	4.070	4.160
Waarvan woonachtig in:									
B.	kernvoorraad	9.460	9.840	9.840	9.340	1.730	1.880	1.920	1.860
C.	overige voorraad	7.490	8.160	8.540	8.970	1.730	1.970	2.080	2.230
D.	kernvoorraad bewoond door niet-doelgroep	2.860	2.830	2.790	2.570	500	510	500	460
E. = B+D	gewenste kernvoorraad	12.320	12.670	12.620	11.910	2.230	2.390	2.420	2.320
	ontwikkeling 2014 tot 2020/2025/2035		350	300	-410		160	190	90

Bron: WoON 2012, woningmarktsimulatie RIGO

tabel b-7 Ontwikkeling van de behoefte aan woningen in de kernvoorraad in 2014 tot 2035 volgens Primos 2013 75% en de economische basisvariant

		Hengelo				Borne			
		2014	2020	2025	2035	2014	2020	2025	2035
A.	doelgroep van beleid	17.160	18.320	18.840	19.150	3.530	3.960	4.140	4.310
Waarvan woonachtig in:									
B.	kernvoorraad	9.460	9.920	10.050	9.720	1.730	1.890	1.950	1.920
C.	overige voorraad	7.490	8.190	8.600	9.230	1.730	1.990	2.110	2.330
D.	kernvoorraad bewoond door niet-doelgroep	2.860	2.790	2.710	2.470	500	510	490	450
E. = B+D	gewenste kernvoorraad	12.320	12.720	12.750	12.190	2.230	2.400	2.440	2.370
	ontwikkeling 2014 tot 2020/2025/2035		400	430	-130		170	210	140

Bron: WoON 2012, woningmarktsimulatie RIGO

tabel b-8 Ontwikkeling van de behoefte aan woningen in de kernvoorraad in 2014 tot 2035 volgens Primos 2013 75% en de economische negatieve variant

		Hengelo				Borne			
		2014	2020	2025	2035	2014	2020	2025	2035
A.	doelgroep van beleid	17.160	18.560	19.250	19.960	3.530	4.020	4.240	4.530
Waarvan woonachtig in:									
B.	kernvoorraad	9.460	10.050	10.210	10.100	1.730	1.910	1.970	1.980
C.	overige voorraad	7.490	8.300	8.840	9.650	1.730	2.030	2.190	2.460
D.	kernvoorraad bewoond door niet-doelgroep	2.860	2.780	2.700	2.430	500	510	500	450
E. = B+D	gewenste kernvoorraad	12.320	12.830	12.910	12.530	2.230	2.420	2.470	2.430
	ontwikkeling 2014 tot 2020/2025/2035		510	590	210		190	240	200

Bron: WoON 2012, woningmarktsimulatie RIGO

“Op weg naar prestatieafspraken over betaalbaarheid, beschikbaarheid en toegankelijkheid”

Verslag bestuurlijke bijeenkomst 19 maart 2015
raadszaal stadhuis Hengelo

Deelnemers:

- Ookbions (Andre Aansorgh, Willem Visser, Johan Molthof)
- Woonbond (Maarten Groen)
- Bewonersraad Borne (Joke Smits, Bart Sauer)
- Welbions (Harry Rupert, Frank Ufkes, Bert Schipper, Robert Olde Heuvel, Rene Welhuis, Marieke Zwijnenberg, Carola Butink)
- Woonbeheer Borne (Eric Markvoort, Patrick Kip, Minke Hamse)
- Gemeente Borne (Wethouder Herman Mulder, Robert-Jan Hakstegen)
- Gemeente Hengelo (Wethouder Marcel Elferink, Peter Lage Venterink, Peter Neuteboom, Susan Meijer)

1. Welkom en inleiding door Susan Meijer

Susan heet iedereen van harte welkom. Goed om in dit brede gezelschap van gemeenten, corporaties en huurdersorganisaties over de woonopgaven en de nieuwe prestatieafspraken in Hengelo/Borne te spreken. Het doel en inhoud van het programma wordt toegelicht.

Vanmiddag is bedoeld om bij de hoofdlijnen van het onderzoeksrapport dat RIGO heeft opgeleverd stil te staan en ons hierover uit te spreken aan de hand van de thema's betaalbaarheid, beschikbaarheid en toegankelijkheid. Het rapport biedt een belangrijke basis voor de nieuwe prestatieafspraken.

De werkgroep (bestaande uit vertegenwoordigers van de gemeenten, huurdersorganisaties en corporaties) heeft zojuist in een werksessie de onderzoeksresultaten geïnterpreteerd en geprobeerd hieraan conclusies te verbinden voor de prestatieafspraken. Straks zullen deze op flip-overs aan u gepresenteerd worden en gaan we hierover met elkaar in gesprek. De werkgroep heeft alle thema's voor de prestatieafspraken op een rijtje gezet, ook deze worden kort gepresenteerd.

Voordat het rapport inhoudelijk wordt besproken geeft Susan Meijer een toelichting op het proces en de planning waarin we toewerken naar nieuwe prestatieafspraken.

2. Proces prestatieafspraken

Prestatieafspraken 2015/ 2016: oude stijl

Op dit moment zitten gemeente Hengelo en Welbions middenin het traject van actualisatie van de prestatieafspraken voor 2015/2016. We doen dit nu nog binnen het kader van het lopende convenant 2012-2017 dat we onlangs gezamenlijk hebben geëvalueerd. Een belangrijke uitkomst van de evaluatie was dat we actuele cijfers nodig hebben over de verwachte ontwikkeling van de sociale doelgroep en de benodigde kernvoorraad.

Voor Borne geldt dat de huidige prestatieafspraken nog doorlopen tot en met 2016. De afspraken zijn wel geëvalueerd.

Gemeenten Hengelo en Borne en de beide corporaties hebben gezamenlijk opdracht aan Rigo gegeven om hier onderzoek naar te doen. Vanuit de gedachte 1 woningmarktgebied en straks 1 gefuseerde corporatie.

Gemeenten en corporaties vinden het van belang om de huurdersorganisatie nauw te betrekken bij de prestatieafspraken voor 2015/2016. Hiermee lopen we al vooruit op de nieuwe Woningwet. De planning is als volgt:

- Maart: verkennen van opgaven en standpunten, scenario's bespreken ook op financiële haalbaarheid en afbakenen thema's prestatieafspraken
- April: opgaven en scenario's vertalen in prestatieafspraken met betrokkenheid van Ookbions
- Mei/juni: bestuurlijke meningvorming (college, MT Welbions, Ookbions, politieke markt)

- Augustus: besluitvorming door college en MT Welbions

Gezamenlijke woonvisie Hengelo/Borne

De aankomende fusie en de voorbereiding daartoe tussen Welbions en WBB heeft de samenwerking met beide gemeenten in feite in een versnelling gezet.

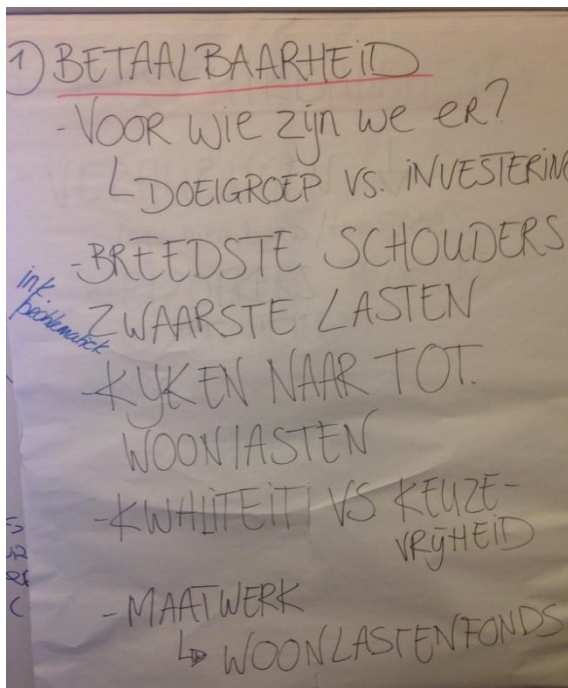
Nog dit jaar willen beide gemeenten een gezamenlijke woonvisie opstellen dat onder meer de basis biedt voor prestatieafspraken met het nieuwe Welbions vanaf 2016. De huurdersorganisatie wordt nadrukkelijk betrokken in dit proces. Op korte termijn zal hierover een bestuurlijke opdracht worden verstrekt door de colleges van Hengelo en Borne.

3. Korte presentatie "highlights en conclusies" van het RIGO rapport door Marlies van der Vlugt (RIGO).

Voor de conclusies wordt verwezen naar de sheets uit de presentatie die bij dit verslag zijn gevoegd.

4. In gesprek over de resultaten: vragen en dilemma's

Thema: Betaalbaarheid



Vragen en dilemma's:

Betaalbaarheid: bewoning sociale huurvoorraad

- Aanpakken goedkope scheefheid?
- Door inkomensafhankelijke huurverhoging?
- Door verleiden tot verhuizen naar koop of middel dure huur?

Betaalbaarheid: bestedingsruimte

- Kwaliteit heeft zijn prijs. Zijn de kwaliteitsnormen niet te hoog?
- Hoe worden mensen met een krappe beurs ondersteund?

- o Huren laag houden
- o Huurtoeslag
- o Gemeentelijk woonlastenfonds
- o Individueel maatwerk

Waar zijn we het over eens:

- De breedste schouders dragen de zwaarste lasten.
- Scheefwoners moeten kunnen blijven wonen in een corporatiewoning, maar betalen dan wel de markthuurl. Deze opbrengsten komen dan ten goede aan de sociale doelgroep.
- We willen allemaal dat we de huurvoorraad zo efficiënt mogelijk gebruiken: de goedkope woningvoorraad zoveel mogelijk verhuren aan de laagste inkomensgroepen.
- Bepaalde doelgroepen kiezen voor kwaliteit, anderen meer voor betaalbaarheid. Maak hier onderscheid in.
- Focus niet alleen op de huur, maar ook op de totale woonlasten van mensen.
- Lever maatwerk voor mensen met een lage bestedingsruimte, bijvoorbeeld in de vorm van een gemeenschappelijk woonlastenfonds (gemeente, corporatie en huurdersorganisatie)

Waar zijn we kritisch op:

- Bij toewijzing wordt gekeken naar passende huur bij het inkomen
- Is het voor zittende huurders wel rechtvaardig dat ze worden geconfronteerd met extra huurverhoging als ze net iets meer zijn gaan verdienen?
- Huishoudens met huurtoeslag moeten passend naar hun inkomen gehuisvest worden. Elke corporatie moet, vanaf 1 juli 2015, 95% van de huurtoeslaggerechtigde huishoudens een woning met een huurprijs onder de aftoppingsgrens toewijzen (in 2015: respectievelijk €

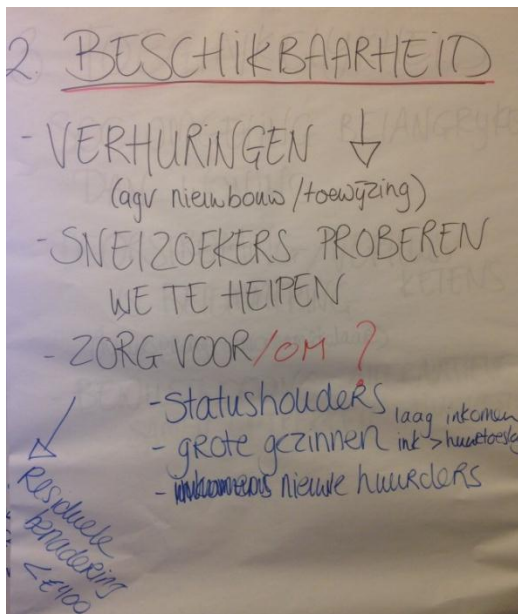
576,87 en € 618,25). Op dit moment wordt 78% in Hengelo en 72% in Borne passend toegewezen. De effecten van toepassing van deze nieuwe norm zijn groot en nog niet geheel te overzien. Er zijn effecten op de slaagkansen van woningzoekenden en op de financiën van de corporatie omdat de afgelopen jaren de huren zijn gestegen als de jaarlijkse huurverhoging en huurverhoging bij mutatie om zo de verhuurdersheffing te kunnen bekostigen. Hierdoor is het aanbod onder de aftoppingsgrenzen afgenomen.

- Zijn er voldoende alternatieven voor middeninkomens in Hengelo? Mensen die meer verdienen dan € 34.000 kunnen geen aanspraak meer maken op een sociale huurwoning. Vanaf 1 juli 2015 mag een corporatie 10% van het aanbod verhuren aan huishoudens met een inkomen tussen € 34.911 en € 38.980 voor een periode van 5,5 jaar. Is dit voldoende om de doelgroep middeninkomens in Hengelo te bedienen die anders tussen wal en schip zouden raken?
- Hoe eerlijk is de berekeningsmethode in het rapport van de bestedingsruimte van huurders op basis van de Nibud-normering. De huur wordt nu als een residu beschouwd. De corporatie wordt hierdoor grotendeels opgescheept met financiële gevolgen om de woningen betaalbaar te houden voor de doelgroep.
- Als we vinden dat betaalbaarheid een gezamenlijke verantwoordelijkheid is dan zullen we moeten bepalen hoe corporatie, gemeenten en huurdersorganisatie vanuit hun rol hieraan kunnen bijdragen. Het voorbeeld van het woonlastenfonds dat in Zwolle wordt opgericht wordt aangehaald.
- Als het huidige streefhuurbeleid van beide corporaties blijft gehandhaafd dan is er op termijn onvoldoende aanbod van goedkope en betaalbare huurwoningen.

Vervolg:

- Huisvestingsmogelijkheden van oudere scheefwoners nader bespreken in relatie tot vastgoed van Carint/Twinta dat door scheiden wonen/zorg ook vaker extramuraal wordt verhuurd.
- Nagaan wat partijen vanuit hun rol aan betaalbaarheid kunnen bijdragen. Prestatieafspraken moeten zich niet beperken tot huurprijsafspraken.
- Afspraken maken over minimale omvang goedkope en/of betaalbare huurwoningen bij toepassing streefhuurbeleid en passendheidstoets

Thema: beschikbaarheid



Vragen en dilemma's:

- Bevorderen doorstroming?
- Zo ja, van wie en hoe?
- Voorrang geven aan bepaalde groepen?

Waar zijn we het over eens:

- Lotingmodel werkt goed voor spoedzoekers. Hier moeten we mee doorgaan.
- Aanbod van eengezinswoningen voor gezinnen met laag inkomen is beperkt (er moet nog verder worden onderzocht of er ook daadwerkelijke sprake is van schaarste)
- De beschikbaarheid van eengezinswoningen beïnvloeden met doorstromingspilots gericht op doelgroep ouderen.

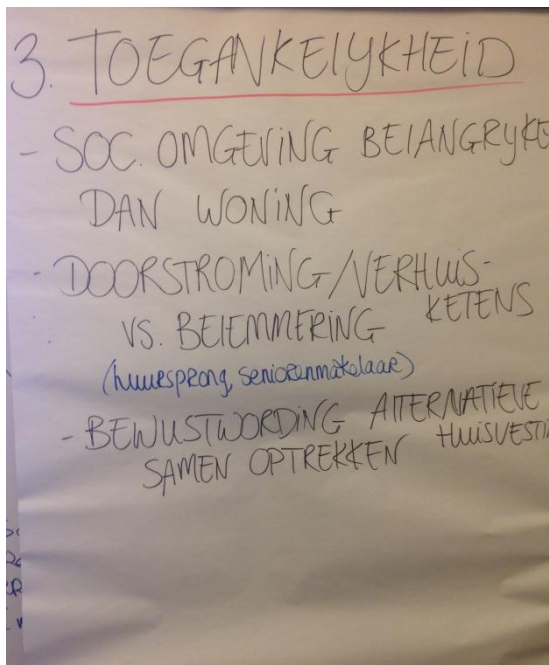
Waar zijn we kritisch op:

- Weliswaar nu een schaars aanbod van eengezinswoningen, maar tussen nu en 2025 komt er door de vergrijzing aanbod in dit segment beschikbaar. Hoe kunnen we met dit gegeven slim omgaan met de verkoop en nieuwbouw in dit segment?
- De taakstelling voor de huisvesting van statushouders neemt toe. Opvang vindt met name plaats in appartementen en niet in eengezinswoningen. Op dit moment kunnen we het nog aan, maar veel rek zit er niet in.
- Grootschalige aanpak van sloop is niet gewenst, dit geeft te veel druk op de beschikbaarheid
- Inschrijftijd geeft niet altijd duidelijk beeld van de beschikbaarheid. Er is meer informatie nodig uit de woonruimteverdeling om te bepalen voor welke doelgroepen het aanbod evt schaars is. Kijk bijv. ook naar de weigeringen.

Vervolg:

- In de woonruimteverdeling voorrang toekennen aan gezinnen met een laag inkomen
- Verkennen van een gezamenlijke woonruimteverdeling Hengelo-Borne

Thema: toegankelijkheid



Vragen en dilemma's:

- Wie is verantwoordelijk voor de aanpasbehoefte in de voorraad?
- Wanneer verhuizen?

Waar zijn we het over eens:

- Gemeente is verantwoordelijk voor de maatwerkaanpassingen in woningen voor langer zelfstandig thuis wonen.
- Een geschikte woningvoorraad is een gezamenlijke verantwoordelijkheid
- Voldoende kwantitatief aanbod van geschikte woningen (diverse niveaus nultreden, WMO geschikt en rolstoelgeschikt)
- De sociale omgeving speelt een belangrijke rol bij het passend wonen, vaak nog meer dan de woning zelf.

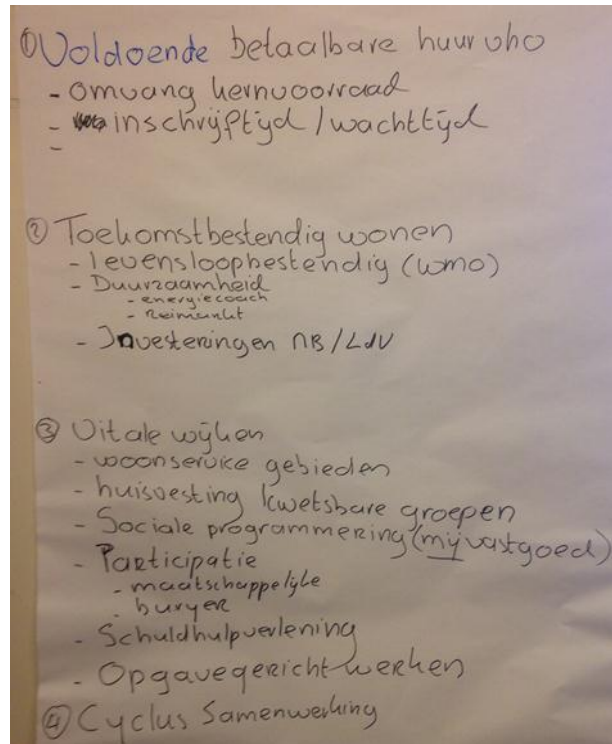
Waar zijn we kritisch op:

- Doorstroming naar geschikte woning voor ouderen verloopt nu moeizaam terwijl er een enorme kans in schuilt (vrijspelen van aanbod voor de doelgroep). Oorzaken zijn divers: huursprong, opzien tegen een verhuizing, vertrek uit sociale omgeving.
- Effectieve inzet van WMO subsidie. Moeten we wel maatwerkvoorzieningen blijven leveren of meer inzetten op doorstroming naar geschikte woningen? O.a. afhankelijk van de sociale omgeving.
- Slim mee koppelen van toegankelijkheid in het investeringsprogramma (renovatie/nieuwbouw). Wat kunnen we verwachten van de corporatie?
- Informatievoorziening naar inwoners van Hengelo is niet altijd even optimaal. Inwoners weten niet wat de mogelijkheden en/of alternatieven zijn voor passende huisvesting.

Vervolg:

- Inzetten op doorstroming ouderen met inzet van diverse prikkels. Gezamenlijke verantwoordelijkheid van gemeente (WMO instrumentarium) en Welbions. We zien een gezamenlijke meerwaarde van de inzet van een seniorenmakelaar.
- Een geschikte woningvoorraad is een gezamenlijke verantwoordelijkheid van gemeente en corporatie. In het vervolg afspraken maken over slimme combinaties van middelen (investeringscapaciteit Welbions en WMO middelen gemeente).

5. Thema's prestatieafspraken Gemeente Hengelo en Welbions



6. Afsluiting

Geconcludeerd wordt dat er een goede discussie heeft plaatsgevonden over de thema's beschikbaarheid, betaalbaarheid en kwaliteit, de zgn. ijzeren driehoek in de volkshuisvesting. Keuzes die gemaakt worden voor betaalbaarheid grijpen direct in op de andere thema's en vice versa.

Belangrijk is dat we vanmiddag de opgaven per thema's hebben besproken en dat we de komende weken (in ieder geval voor Hengelo) in gesprek gaan over onze prioriteiten en hoe deze ingrijpen op andere thema's en op de financiën van de corporatie.

Het is goed om te concluderen dat we in een open samenwerking met de drie partijen tot prestatieafspraken trachten te komen. Een werkwijze die we voor de nieuwe woonvisie ook zo voor ogen hebben. Marcel Elferink bedankt iedereen voor zijn aanwezigheid en inzet van vandaag.

A large green crane with the 'bam' logo is positioned on a construction site. In the foreground, a tall, grey concrete structure with a flared top is visible. To the right, a yellow boom lift extends upwards. The background shows a residential area with houses and a church under a clear blue sky. The ground is wet and reflective.

Assen bouwt 1.0

Verkenning naar de mogelijkheden en haalbaarheid van het bouwen van sociale huurwoningen door de gemeente Assen.

Assen bouwt 1.0

Verkenning naar de mogelijkheden en haalbaarheid van het bouwen van sociale huurwoningen door de gemeente Assen.

Opdrachtgever

Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Assen

Een co-creatie van:

Jan Mike Wester
Abel Bakker
Anneke Oost
Anette Oosterhoff
Cor Harms
Cor Staal
Eddy Valk
Simon Idema
Gina Woud
Herm Langendijk
Ivan Roos
Jolanda van den Berg
Roel Buursma
Sander Akkerman
Sander ten Bosch
Tina Meijers



Gemeente Assen

Augustus 2013

INHOUD

Samenvatting.....	3
1 De onderzoeksopdracht	5
2 De aanleiding	6
3 Maatschappelijke onderbouwing	7
3.1 De vraag naar huurwoningen	7
3.2 Woonplan en prestatieafspraken	8
3.3 Nieuwe prognoses en effecten van de crisis	9
3.4 Woningbouwplanning- en programmering	11
3.5 Tekorten opgave sociale woningbouw	13
3.6 Conclusies	13
4 Opties	15
5 Haken en ogen	16
5.1 Zelf woningen bouwen en exploiteren, mag dat?	16
5.2 Financiering	18
5.3 Conclusies	19
6 Programma van eisen	20
6.1 Woningtypen	20
6.2 Locaties	21
6.3 Kwaliteitseisen	23
6.4 Conclusies	24
7 Ontwikkeling en exploitatie	25
7.1 Uitgangspunten van de vastgoedexploitatie	25
7.2 Effecten	26
7.3 Know how en expertise	27
7.4 Conclusies	27
8 Marktconsultatie	29
8.1 Samenvatting marktconsultatie	29

8.1.1	Corporaties	29
8.1.2	Bouwers	29
8.1.3	Beleggers	30
8.1.4	Gemeenten.....	30
8.2	Conclusies	31
9	Risicomanagement	32
9.1	Proces van Risicomanagement	32
9.2	Risico-Inventarisatie	33
9.3	Risicoanalyse	37
9.4	Conclusies	37
10	Wijze van aanbesteden	38
10.1	Juridisch kader	38
10.2	Aanbestedingsvormen	38
10.3	Publiek private samenwerking	40
10.4	Conclusie	41
11	Naar realisatie	42
11.1	Besluitvorming.....	42
11.2	Plan van aanpak	42
11.3	Nadere uitwerkingen	42
	Bronnen.....	43

Bijlagen

1. Korte historie sociale woningbouw
2. Indicatieve berekening doelgroep sociale huursector (oude definitie)
3. Indicatieve berekening doelgroep sociale huursector (nieuwe definitie)
4. Bepaling nieuwbouwttekort sociale woningbouw
5. Exploitatiemodellen sociale woningbouw (Woningtype A scenario I t/m V)
6. Lijst van geïnteresseerden

Samenvatting

Door een sterk teruggelopen woningproductie in de koopsector en aangekondigde beperking van investeringen in de bouw van sociale huurwoningen dreigt zowel een volkshuisvestelijk probleem als een inkomsten probleem. Dit vormde aanleiding om mogelijkheden te verkennen om toch productie van met name voldoende sociale huurwoningen te realiseren.

In deze notitie is een eerste snelle verkenning gedaan naar de wenselijkheid en mogelijkheid van bouw van sociale huurwoningen door de gemeente zelf.

Maatschappelijke onderbouwing

Het aantal woningzoekenden voor een sociale huurwoning blijkt momenteel aanzienlijk groter dan voor de crisis. Er is onderzocht of de opgave voor de sociale huursector die met de woningcorporaties op basis van het woonplan is afgesproken nog actueel is nu de laatste huishoudensprognose een lager groei van het aantal huishoudens in Assen voorspelt. Hierbij is gebleken dat de nieuwbouwopgave voor de sociale huursector groter is geworden vanwege een ruimere definitie van de doelgroep en een crisissituatie die langer aanhoudt en harder ingrijpt dan gedacht.

Wanneer de oorspronkelijk opgave wordt afgezet tegen hetgeen de woningcorporaties nog wel kunnen, dan blijkt er een gat te ontstaan tussen hetgeen er zou moeten gebeuren en hetgeen de corporaties vanwege de beperkte investeringsmogelijkheden nog kunnen doen. Daarmee is het maatschappelijk wenselijk geworden om in te grijpen. Het tekort aan woningen is afhankelijk van de mate waarin woningcorporaties de komende jaren nog in nieuwbouw kunnen investeren en wordt globaal geraamd op 220 tot mogelijk 510 woningen tot 2020.

Mogelijkheden

Om toch tot bouw van voldoende sociale huurwoningen te komen zijn bij de verkenning een aantal opties de revue gepasseerd, maar bouw door de gemeente blijkt op dit moment het meest reëel. De optie om woningcorporaties alternatieve financiering of garanties te bieden is niet verstandig in een situatie waarin het Waarborgfonds Sociale Woningbouw verdere borging van leningen niet meer verantwoord acht.

Juridisch gezien kan een gemeente in de geschetste situatie op grond van de Woningwet besluiten zelf sociale huurwoningen te bouwen.

De bouw van sociale huurwoningen door de gemeente zal wel leiden tot een aanzienlijke financieringsbehoefte. De Wet HOF zal daarbij zoals het zich nu laat aanzien niet rechtstreeks belemmerend werken. Hierbij wordt wel de kanttekening geplaatst dat Assen de eigen referentiewaarde voor de schuldenlast op dit moment wel overschrijdt.

Kwaliteit

Bij de bouw van sociale huurwoningen zal de gemeenten primair moeten richten op huisvesting voor kleine huishoudens, zowel jong als oud. Bij de keuze van locaties zijn voldoende variatie in wijken, geschiktheid voor de doelgroep, prioriteit voor gemeentelijke locaties en het obstakelvrij zijn van locaties belangrijke criteria. Op basis van deze criteria komt de locatie Kloosterveste als voorkeurslocatie uit de bus voor de bouw van sociale huurwoningen binnen afzienbare termijn.

Wanneer de gemeente zelf gaat bouwen worden tenminste dezelfde kwaliteitseisen gehanteerd als met de woningcorporaties in het kader van de Prestatieafspraken is afgesproken. Deze hebben betrekking op levensloopbestendigheid en duurzaamheid. Ten aanzien van

duurzaamheid ligt er wel een ambitie om zo mogelijk verder te gaan dan met de corporaties is afgesproken. Vanwege ontwikkelingen op het vlak van energienotuloze woningen wordt geadviseerd een besluit over de mate van energiezuinig bouwen te nemen op basis van het aanbestedingsresultaat.

Exploitatie

In de verkenning zijn meerdere exploitatievarianten indicatief doorgerekend. Daarbij is gebleken dat de woningen in principe kostendekkend zijn te exploiteren. De marges zijn echter beperkt en huurprijzen, bouwkosten en exploitatielasten hebben grote invloed. Extra kosten vanwege zwaardere kwaliteitseisen leiden tot een onrendabele exploitatie. Pas bij aanbesteding zal blijken hoeveel de woningen echt gaan kosten. Dat is tevens het moment waarop de investeringsbeslissing definitief zal worden genomen.

Marktconsultatie

In het kader van deze verkenning zijn diverse marktpartijen geconsulteerd en over het algemeen werd positief op het gemeentelijk initiatief gereageerd. Dit heeft veel informatie opgeleverd en in positieve zin bijgedragen aan de beeldvorming van de mogelijkheden en risico's. Duidelijk is dat er een marktvraag is naar sociale huurwoningen en partijen graag willen deelnemen. Institutionele beleggers zijn vooralsnog terughoudend en dus moet er van uit worden gegaan dat de gemeente in dit stadium als investeerder zal moeten optreden.

Risicomanagement

De kansen, risico's en onzekerheden bij het exploiteren van sociale huurwoningen zijn in beeld gebracht in een risico-inventarisatie. Er zijn goede mogelijkheden om deze risico's van goede beheersmaatregelen te voorzien. Het vaststellen van de mate van zekerheid is echter pas zinvol bij een concreet projectvoorstel, waarbij ook de invulling van ambities en de gekozen beheersmaatregelen zijn meegenomen.

Aanbesteden

Een meervoudig onderhandse opdracht lijkt voor de bouw van de woningen de meest geschikte keuze waarbij wordt voldaan aan de wens om de lokale werkgelegenheid een impuls te geven en waarbij sprake is van marktwerking. Hiermee kunnen werken tot een bedrag van € 3 miljoen excl. BTW in de markt worden gezet. Dit betekent dat projecten met een omvang van 32 tot 36 woningen door middel van een meervoudig onderhandse opdracht in de markt kunnen worden gezet. Grotere projecten zullen nationaal openbaar moeten worden aanbesteed.

Naar realisatie

In de verkenning is aangetoond dat de bouw van sociale huurwoningen door de gemeente maatschappelijk gewenst en verantwoord is en dat de woningen in principe kostendekkend zijn te exploiteren. Nadat de raad het principe heeft onderschreven zal krediet beschikbaar moeten worden gesteld. Het is verstandig dat vooralsnog voor een project van circa 36 woningen te doen. Daarvoor zal een Plan van Aanpak moeten worden gemaakt. Daarnaast zal het toekomstige beheer en onderhoud verder moeten worden uitgewerkt en zal een planning moeten worden gemaakt van vervolgprojecten.

1 DE ONDERZOEKSOPDRACHT

Het college heeft de ambtelijke organisatie opdracht gegeven te onderzoeken welke mogelijkheden de gemeente Assen heeft om de woningmarkt te stimuleren door middel van het ontwikkelen en realiseren van locaties en woningen voor de sociale huursector met gemeentelijke financiering. Uitgangspunt hierbij is dat het beheer en exploitatie door de corporaties worden opgepakt.

Deelvragen die bij dit onderzoek aan de orde moeten komen zijn:

- in hoeverre is de bouw van sociale huurwoningen gewenst en voorziet dit in de behoefte en marktvaart (in combinatie met de geplande productie van de corporaties).
- in hoeverre kan een gemeentelijk investering in woningbouw de grondverkoop bevorderen en een bijdrage leveren aan de leges- en WOZ-inkomsten
- welke constructies zijn denkbaar; huur-koop (investeringen later weer liquide maken door verkoop)
- in hoeverre kan de gemeente als alternatief ook leningen verstrekken aan Actium door zelf geld te lenen of de Essent middelen in te zetten (relatie schatkistbankieren)
- heeft de gemeente voldoende know how beschikbaar om zelf woningen te bouwen of is daarvoor externe expertise noodzakelijk.
- tegen welke financieringsvraagstukken loopt de gemeente aan en hoe kan daarmee om gegaan worden (voorfinanciering plankosten en eventueel nog niet verhuurde woningen, risicoreserve).
- in hoeverre kunnen gemeenten blijven investeren (3%-norm EU / wet Hof)



2 DE AANLEIDING

Waar in de afgelopen jaren de bouw van koopwoningen als gevolg van de crisis sterk verminderde, werd een substantieel deel van de woningproductie door woningcorporaties gerealiseerd. Als gevolg van de aanhoudende crisis en de aangekondigde maatregelen in het Regeerakkoord (okt. 2012) dreigt nu de nieuwbouw van zowel koop- als huurwoningen volledig tot stilstand te komen. Het is niet denkbeeldig dat hierdoor weer woningtekorten gaan ontstaan.

Het is met name de voorgestelde Verhuurdersheffing uit het Regeerakkoord die lokale investeringen van woningcorporaties ernstig beperken. Deze heffing zou oplopen naar € 2 miljard in 2017, maar is inmiddels op grond van het Woonakkoord (febr. 2013) verlaagd naar €1,75 miljard. De heffing heeft tot doel het begrotingstekort van de overheid te beperken. Het wetsvoorstel inzake de heffing wordt in maart door de Tweede Kamer behandeld.

Naast de Verhuurdersheffing spelen oplopende heffingen van het Centraal Fonds Volkshuisvesting. Dit fonds wordt o.a. aangesproken wanneer woningcorporaties financieel in problemen komen. Zo dragen alle woningcorporaties financieel bij aan het oplossen van de in problemen geraakte woningcorporaties.

Het Regeerakkoord was eind 2012 voor het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) al aanleiding om de borging van leningen van corporaties aanzienlijk te beperken. Daarmee werden woningcorporatie gelijk beperkt in de mogelijkheden om financiering aan te trekken met borging van het WSW. Voor een aantal corporaties is het op dit moment zelfs helemaal niet mogelijk borging te krijgen bij het WSW.

In de brief van 28 februari 2013 over de vormgeving en effecten van huurbeleid en verhuurderheffing stelt minister Blok vast dat de extra verdien capaciteit van woningcorporaties door de wijzigingen in het huurbeleid¹ in beginsel voldoende is om de verhuurdersheffing te financieren. Het CFV concludeert in de doorrekening van de effecten echter dat de maatregelen de vermogenspositie van de woningcorporaties vermindert en aanleiding geeft tot zorg. De ruimte voor nieuwe investeringen in woningen komt sterk onder druk te staan. Hoewel de kritiek op de heffing toeneemt lijkt het er op dit moment niet op dat deze van tafel gaat.

Daarnaast wordt de gemeente als gevolg van de stagnerende woningproductie geconfronteerd met verminderde inkomsten uit grondverkoop, bouwleges, WOZ-inkomsten. Bovendien is deze situatie desastreus voor de werkgelegenheid in de bouwsector, waardoor een groter beroep wordt gedaan op uitkeringen.

Door zelf huurwoningen te bouwen wordt een volkshuisvestelijk belang gediend, maar krijgen bovendien de woningbouw en gebiedsontwikkeling in Assen een impuls.

¹ Extra huurverhoging boven de inflatie en gedifferentieerde huurverhogingen afhankelijk van het inkomen van de huurder.

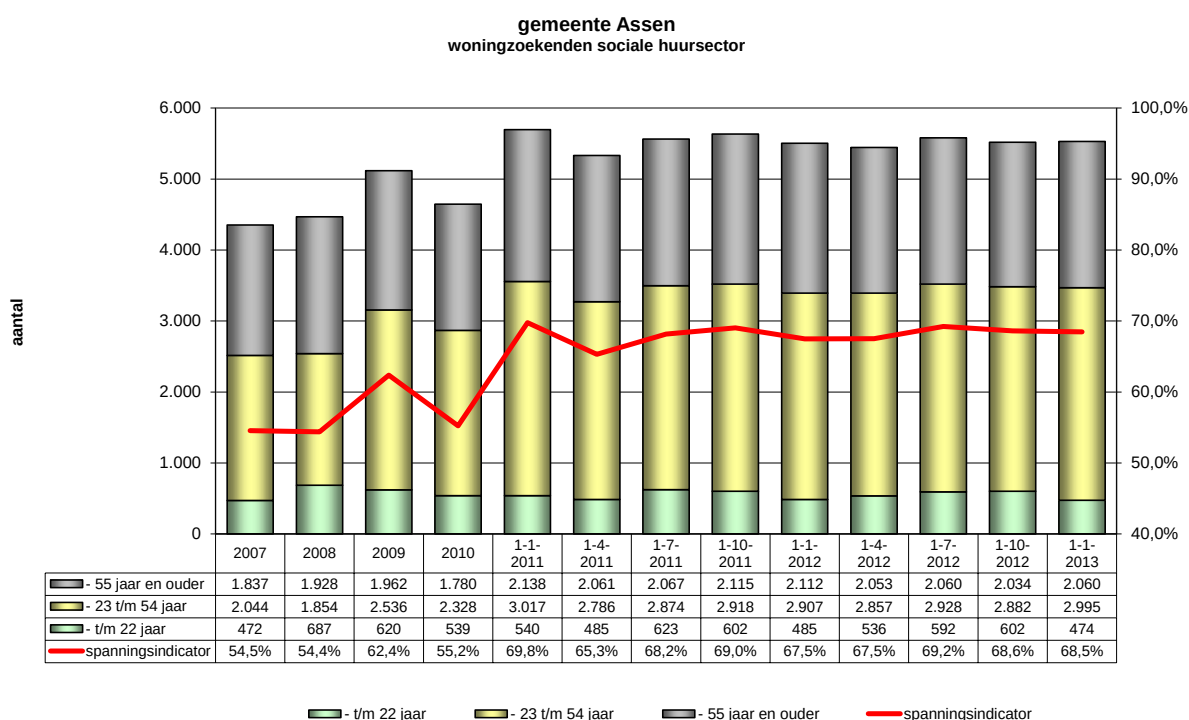
3 MAATSCHAPPELIJKE ONDERBOUWING

In hoeverre is de bouw van sociale huurwoningen gewenst en voorziet dit in de behoefte?

Eind 2012 kondigden woningcorporaties Actium en Woonconcept aan dat zij, vanwege de maatregelen uit het Regeerakkoord, gedwongen worden projecten voor nieuwbouw van sociale huurwoningen in Assen te schrappen of voorlopig 'on hold' te zetten. Dit leidde bij de gemeente tot het besef dat er, naast stagnatie van de bouw van koopwoningen, nog meer gaten zouden vallen in de gemeentelijke woningbouwplanning en programmering. Daarbij rees de vraag wat dit betekende voor de voorziening in de verwachte woningbehoefte, een zorg van de gemeentelijke overheid, en met name de huisvestingsbehoefte van de doelgroep².

3.1 DE VRAAG NAAR HUURWONINGEN

De vraag naar sociale huurwoningen wordt in het kader van de woningmarktmonitoring elk kwartaal in beeld gebracht. In Assen is sprake van een aanzienlijke vraag naar sociale huurwoningen. Per 1 januari 2013 stonden bij woningcorporaties Actium en Woonconcept gezamenlijk ruim 5.500 woningzoekenden ingeschreven. Dat zijn er bijna 1.200 meer dan begin 2007, een jaar voor het begin van de crisis.



Met name in de jaren 2009 en 2011 was sprake van een aanzienlijke toename van het aantal (huur)woningzoekenden in Assen. Dat heeft alles te maken met de verschuiving van de vraag van koop naar huur. De toename van het aantal woningzoekenden zat hem vooral in huishoudens in de leeftijdscategorie 23 tot 55 jaar. De meeste woningzoekenden behoren momenteel tot deze

² Huishoudens met een verzamelinkomen tot € 34.229,-, prijspeil 1/1/2013

leeftijdscategorie. Ook het aantal jonge en oudere woningzoekenden nam toe, maar minder sterk dan de in de leeftijdsklassen 23 tot 55 jarigen.

In de praktijk blijkt dat circa 15% van de woningzoekenden actief is. Veel mensen schrijven zich vroegtijdig in om punten te verzamelen, maar zijn niet voornemens op korte termijn te verhuizen. Het aantal actief woningzoekenden³ wordt momenteel geschat op circa 830 huishoudens.

Tot 2009 kwamen elk kwartaal circa 225 beschikbaar voor verhuur, zo'n 900 op jaarbasis. Sindsdien is het aanbod, ondanks nieuwbouw, afgenomen naar gemiddeld bijna 200 woningen per kwartaal.

Door de toegenomen vraag en het afgenomen aanbod is de spanning op de Assense huurmarkt momenteel duidelijk groter dan voor de crisis. Het is op dit moment de vraag hoe de toekomstige vraag zich zal gaan ontwikkelen. Duidelijk is wel dat kopen door diverse maatregelen duurder en minder bereikbaar is geworden. Aan de andere kant worden woningen goedkoper en wordt huren door extra huurverhogingen duurder. De kloof tussen huren en kopen zal daardoor mogelijk kleiner worden. Vooralsnog lijkt het aannemelijk dat de vraag naar huurwoningen de komende jaren groter zal zijn dan voor de crisis.

3.2 WOONPLAN EN PRESTATIEAFSPRAKEN

Op basis van het Woonplan Assen 2010 – 2030 zijn begin 2011 met woningcorporaties Actium en Woonconcept prestatieafspraken gemaakt over o.a. nieuwbouw, verkoop en sloop van sociale huurwoningen. Daarbij werd vastgesteld dat de kernvoorraad sociale huurwoningen een omvang van 10.650 woningen zou moeten hebben in 2020. Dit betekende een groei van per saldo 400 sociale huurwoningen in de periode 2010 tot 2020. Dit saldo is de resultante van enerzijds het afstoten van circa 1.000 woningen door verkoop en sloop (transformatieopgave) en anderzijds toevoeging van circa 1.400 woningen (500 eengezins en 900 meergezins) door nieuwbouw.

Woningbouw en transformatieopgave sociale huursector		
	Prestatie- afpraak 2010 - 2020	per jaar
Nieuwbouw		
- grondgebonden	500	50
- appartementen	900	90
Sloop		
- grondgebonden	300	30
- appartementen	200	20
Verkoop		
- grondgebonden	500	50
- appartementen		
Saldo	400	40

Deze transformatieopgave is noodzakelijk om twee redenen:

- Het inspelen op de veranderende vraag van de doelgroep vanwege gezinsverdunding en vergrijzing (groei kleine en oudere huishoudens);

³ Een actief woningzoekend wil binnen twee jaar een woning

- b. Het kwalitatief op peil houden van de woningvoorraad. Een deel van voorraad sociale huur is circa 60 jaar oud en heeft een matige kwaliteit. Bij deze complexen zal de verhuurbaarheid op termijn onder druk komen te staan. Het betreft met name Duplex-woningen en portiekflats zonder lift.

In de periode 2010 tot 2013 werden per saldo 150 sociale huurwoningen (290 nieuwbouw en 140 verkoop) toegevoegd en verliep de uitvoering van de opgave volgens afspraak.

De vaststelling van de kernvoorraad 2020 in het Woonplan is destijds gemaakt in het Woningmarktonderzoek Assen (2009). Hierin werd de omvang van de doelgroep⁴ in 2020 geraamd op basis van de Provinciale Bevolkingsprognose XVII (2009). Daarbij werden twee scenario's doorgerekend: de lichte crisisvariant (LC) en de zware crisisvariant (ZC). Bij een lichte crisis zou de doelgroep in 2020 een omvang hebben van circa 11.300 huishoudens, een groei met ruim 1.400 huishoudens ten opzichte van 2010. Bij een zware crisis zou het aantal huishoudens in de doelgroep in dezelfde periode met circa 2.150 huishoudens toenemen. In het Woonplan en de Prestatieafspraken is uitgegaan van de lichte crisisvariant en de bijbehorende groei van de kernvoorraad met per saldo 400 woningen.

3.3 NIEUWE PROGNOSSES EN EFFECTEN VAN DE CRISIS

Sindsdien zijn er een aantal ontwikkelingen geweest die van invloed zijn op de gemeentelijke woningbouwopgave en de benodigde omvang van de kernvoorraad sociale huurwoningen:

- **Prognose XVIII:** in 2012 heeft de provincie de bevolkingsprognose geactualiseerd. In de prognose uit 2009 in de periode 2010 tot 2020 werd voor Assen nog een groei van 6.600 inwoners en ruim 3.800 huishoudens werd voorzien. In de Prognose XVIII uit 2012 was nog steeds sprake van een substantiële groei, maar wel minder: 4.400 inwoners en circa 2.700 huishoudens.
- De definitie van de **doelgroep** is gewijzigd. In 2009 werd de doelgroep gedefinieerd op basis van de Wet op de Huurtoeslag en was afhankelijk van leeftijd en huishoudenssituatie. Er werden 4 type huishoudens onderscheiden: eenpersoons huishoudens jonger dan 65 en 65 jaar en ouder en meerpersoonshuishoudens jonger dan 65 en 65 jaar en ouder. Het inkomen varieerde tussen maximaal €19.800 voor eenpersoonshuishoudens van 65 jaar en ouder tot €28.475,- voor huishoudens tot 65 jaar. Uit het woningmarktonderzoek 2009 bleek dat circa 74% van de doelgroep in een huurwoning woonde.

In 2010 werd de doelgroep opnieuw afgebakend en wel door een inkomensgrens van €33.000,-, ongeacht leeftijd en type huishouden. Dit is een ruimere taakopvatting en betekent een grotere primaire doelgroep dan voorheen. Uit CBS-cijfers blijkt dat 71% van de nieuwe gedefinieerde doelgroep in een huurwoning woont (59% sociale huur en 12% particuliere huur).

- De **crisis** duurt langer en is ingrijpender dan in 2010 werd voorzien en zal de komende jaren effecten hebben voor de woningmarkt.

⁴ Huishoudens die primair zijn aangewezen op huisvesting in de sociale huursector

- De Assense **woningbouwopgave** is vanwege de crisis, de stagnerende woningmarkt en de bijgestelde prognoses in regionaal verband verlaagd van circa 500 naar 300 woningen per jaar.

Met betrekking tot de kernvoorraad sociale huurwoningen zijn drie factoren bepalend. Enerzijds betekent de bijgestelde prognose in z'n algemeenheid een lagere woningbehoefte. Anderzijds is de opvatting van de doelgroep verruimd, is er sprake van een zware crisissituatie en is de bereikbaarheid van de koopsector door diverse maatregelen afgenomen. Deze elementen zorgen voor een grotere doelgroep en dus grotere behoefte aan betaalbare huurwoningen.

Om zicht te krijgen wat deze factoren per saldo voor effect hebben is door middel van globale benadering de omvang van de doelgroep in 2020 en 2030 opnieuw geraamd. Dat is op twee manieren gebeurd:

- De doelgroep volgens de definities 2009 is opnieuw becijferd op basis van de meest actuele bevolkingsprognose XVIII. Deze becijfering leidt tot een groei van de doelgroep die afhankelijk van de economische ontwikkelingen ligt tussen de 950 en bijna 1.900 huishoudens (was 1.400) en een benodigde toename van de kernvoorraad, afhankelijk van de economische ontwikkelingen, tussen de -100 tot +800 woningen (was 400) in de periode 2010 tot 2020 (bijlage 1). Aangezien de huidige situatie kan worden bestempeld als zware crisis moet vooralsnog worden uitgegaan van een benodigde toevoeging aan de kernvoorraad van tenminste 400 en vermoedelijk meer woningen.
- Daarnaast is de doelgroep volgens de nieuwe definitie geraamd op basis van CBS-cijfers over huishoudens naar inkomen en huisvestingssituatie in Assen. Ook hierbij is de prognose XVIII gebruikt als uitgangspunt. Daarnaast is er van uitgegaan dat de huisvestingssituatie relatief gezien niet verandert. Met andere woorden in 2020 woont hetzelfde percentage doelgroep huishoudens in een sociale huurwoning als in de startsituatie. In deze benadering wordt geen rekening gehouden met de economische situatie.

De uitkomst van deze doorrekening is dat de doelgroep (tot €33.000⁵) in de periode 2011 tot 2020 met bijna 1.100 huishoudens toeneemt en dat de voorraad sociale huurwoningen (kernvoorraad) per saldo met bijna 800 woningen zou moeten toenemen om deze huisvestingsvraag te faciliteren (bijlage II). Opvallend genoeg komt deze benadering nagenoeg overeen met de uitkomsten van de zware crisisvariant in de vorige berekening.

In geen van beide exercities is overigens rekening gehouden met de extra vraag naar sociale huisvesting vanwege het proces van extramuralisering door zorginstellingen. Het doel van dat proces is zoveel mogelijk cliënten uit zorginstellingen in een reguliere huisvestingssituatie te plaatsen.

Uit het vorenstaande kan worden geconcludeerd dat de benodigde kernvoorraad sociale huurwoningen ten minste zal moeten groeien naar 10.650 woningen en dat er vanwege gewijzigde omstandigheden vermoedelijk een grotere voorraad nodig is. Dit betekent dat de vastgestelde opgave betreffende toevoeging van per saldo 400 sociale huurwoningen ondanks een lagere huishoudensgroei nog steeds staat en vermoedelijk groter moet zijn.

⁵ Doelgroepdefinitie voor 2010

3.4 WONINGBOUWPLANNING- EN PROGRAMMERING

Met woningcorporaties Actium en Woonconcept is in de Prestatieafspraken een verkoopprogramma van 500, een sloopprogramma van 500 en een nieuwbouwprogramma van 1.400 sociale huurwoningen voor de periode 2010 tot 2020 afgesproken. Per saldo worden hiermee 400 woningen aan de kernvoorraad sociale huur toegevoegd. In de periode 2010 t/m 2012 zijn 140 woningen verkocht. Van het afgesproken nieuwbouwprogramma zijn inmiddels bijna 300 woningen gerealiseerd en dus resteert tot 2020 een bruto woningbouwopgave⁶ van ruim 1.100 woningen, althans wanneer het verkoopprogramma en sloopprogramma volgens afspraak worden uitgevoerd. Op dit moment zijn er geen aanwijzingen dat de corporaties het verkoop- en sloopprogramma willen bijstellen en dus moet nog steeds worden uitgegaan van het afgesproken nieuwbouwprogramma sociale huurwoningen. Dit programma staat zoals eerder aangegeven onder druk. Een verhoging van het verkoopprogramma betekent overigens ook een verhoging van de nieuwbouwopgave om tot de zelfde saldo toevoeging te komen.

Het sloopprogramma

Van het afgesproken sloopprogramma worden er in elk geval circa 180⁷ gerealiseerd op een tweetal locaties. De plannen voor nieuwbouw op deze locaties zijn reeds in de gemeentelijke woningbouwplanning en programmering opgenomen. Dan resteert nog een slooppogave van 320 woningen, waarvan op dit moment niet bekend is waar dit zal gebeuren en wat ter plekke wordt teruggebouwd. Wordt deze opgave uitgevoerd, dan worden de concrete locaties waar het gaat gebeuren aan de planning en programmering toegevoegd. Doorgaans geeft een herstructureringsplan per saldo een verlies aan woningen. Een reële aanname dat circa 80% van het oorspronkelijke aantal als sociale huurwoning op dezelfde locatie wordt teruggebouwd, betekent dat elders in de gemeente een nieuwbouwopgave resteert van circa 850 woningen⁸. In bijlage 4 is deze becijfering overzichtelijk in een schema vervat.

Wanneer om wat voor reden ook toch wordt besloten tot 2020 niet meer te slopen dan resteert tot 2020 nog altijd een netto nieuwbouwopgave van circa 790 sociale huurwoningen.

Het vorenstaande betekent dat, na verwerking van de effecten van sloop/vervangende nieuwbouw, moet worden uitgegaan van een resterende nieuwbouwopgave dit ligt tussen de **790 tot 850 woningen**.

Woningcorporatie Actium heeft aangekondigd zich qua investeringen te willen richten op de bestaande wijken en meer specifiek met name op de buurten in het gebied tussen Europaweg en het centrum. Men is niet voornemens te investeren in sociale woningbouw in de nieuwe uitleg Kloosterveen. Hier werd in de Prestatieafspraken wel van uit gegaan, maar er waren op dat moment nog geen concrete projecten voor de middellange termijn in beeld. Woonconcept heeft vooralsnog een totale bouwstop voor Assen afgekondigd.

⁶ Inclusief vervangende nieuwbouw

⁷ 144 Duplex woningen Assen Oost en 32 portiekflats aan Het Kanaal (De Pimpelaar)

⁸ 1.100 – 80% van 320 woningen = 850 woningen

Geplande sociale woningbouw

Voor de nieuwbouwopgave zijn een aantal projecten in beeld. In onderstaand overzicht zijn alle concrete projecten voor sociale huurwoningen weergegeven die momenteel in de gemeentelijke planning zitten, inclusief vervangende nieuwbouw op twee herstructurerings-locaties. Daarbij is onderscheid gemaakt naar plannen die redelijk zeker zijn en plannen die onzeker zijn.

Projecten sociale huur in de woningbouwplanning 2013 tot 2020								
Wijk	Locatie	Initiatief	woningtype	egz	mgz	Totaal	zeker	onzeker
Centrum	De Citadel	Woonservice	appartementen		40	40	40	
Assen-West	Oostergoo (Baggelhuizen)	Actium	rijen	5		5	5	
Centrum	Ceresplein (Mercuriuscentrum)	Actium / GGZ	appartementen		54	54	54	
Lariks	V. Heuven Goedhartln 2, Het Anker	Woonconcept	appartementen		59	59	59	
Assen Oost	Roerdompstraat / Eiberstraat*	Actium	rijen / 2*1-kap	43	19	62	62	
Centrum	Groningerstraat, De Pimpelaar e.o.*	Actium	appartementen		36	36	36	
Noorderpark	Mr. G. v Prinstererln (Gomaruscollege)	Actium / Promens Care	zorgappartementen		27	27	27	
subtotaal concreet en zeker				48	235	283	283	
Centrum	Stadshof (Wander-locatie)	Woonconcept	zorgappartementen		24	24		24
Assen Oost	MFA Tuinstraat (locatie politiebureau)	gemeente / Icare	zorgappartementen		32	32		32
Lariks	Slingeborgh*	Mooiland Vitalis	appartementen		62	62		62
Marsdijk	Hof van Assen	Actium / GGZ	divers	25	30	55		55
Assen Oost	Woonpark Diepstroeten	Van Wijnen / vacant	divers	61	21	82		82
Lariks	Talmastraat Nobellaan eo	Actium	appartementen		60	60		60
Peelo	Woonservicezone Peelo	vacant	appartementen		40	40		40
subtotaal concreet en onzeker				86	269	355		355
Kloosterveen	Kloosterveste			60	0	60		60
Centrum	Havenkwartier	gemeente	divers	0	30	30		30
Kloosterveen	Kloosterveld fase I	gemeente		24	30	54		54
subtotaal globaal en onzeker				84	60	144		144
Totale				218	564	782	283	499

In het laatste deel van deze lijst zijn de locaties Havenkwartier⁹ en Kloosterveen opgenomen als locaties waarvoor onder andere sociale woningbouw indicatief in beeld is. Op beide locaties wordt op dit moment rekening gehouden met de bouw van sociale huurwoningen, maar hiervoor is nog geen concreet programma vastgesteld.

In het oorspronkelijke plan voor de buitenring Kloosterveste werd indicatief rekening gehouden met de bouw van circa 400 woningen, waarvan zo'n 140 sociale huur. Deze locatie wordt momenteel opnieuw ontwikkeld naar een plan met lagere dichtheden en dus minder woningen. In bovenstaand overzicht is daarom indicatief rekening gehouden met circa 60 sociale huurwoningen.

Naast bovenstaand overzicht zijn er locaties die potentieel voor (sociale) woningbouw in aanmerking zouden kunnen komen, maar die nog niet in de gemeentelijke woningbouwplanning en programmering zijn opgenomen. Het betreft bijvoorbeeld de Brandweerlocatie in het centrum en de locatie Mercuriustheater / Veningerlandschool aan Het Kanaal. Deze blijven voortsnog buiten beschouwing, maar komen in een later stadium bij inventarisatie van mogelijke aanvullende locaties voor de bouw van sociale huurwoningen door de gemeente wel aan de orde.

⁹ Actium is betrokken partij bij de ontwikkeling Havenkwartier en is voornemens hier sociale huurwoningen te realiseren.

3.5 TEKORTEN OPGAVE SOCIALE WONINGBOUW

De tot 2020 resterende netto opgave van grofweg 790 tot 850 sociale huurwoningen wordt deels ingevuld door lopende projecten met een redelijke mate van zekerheid. Deze projecten hebben een capaciteit van circa 280 woningen en betreffen hoofdzakelijk plannen van Actium. Na realisatie van deze plannen resteert nog een opgave voor circa **510 tot ruim 570 woningen**.

Hiervoor zijn de projecten in het tweede deel van de lijst in beeld, de concrete plannen die in meer of mindere mate onzeker zijn. Dit cluster heeft een potentiële capaciteit van circa 350 woningen. De projecten van Actium en Woonconcept in dit deel van de lijst zijn vooralsnog 'on hold' gezet. Ook van de andere projecten in deze lijst is het zeer de vraag of er corporaties zijn die hier willen en kunnen investeren. Dat zal de komende tijd pas duidelijk worden. Afhankelijk van de mate waarin deze projecten worden gerealiseerd resteert een opgave van tenminste **220 tot mogelijk 510 woningen** tot 2020. Dit is tevens de bandbreedte van het tekort dat ontstaat nu het vermogen van corporaties om lokaal te investeren wordt beperkt.

Voor de invulling van dit tekort komen in eerste instantie de gemeentelijke locaties in beeld die reeds in de woningbouwplanning zijn opgenomen (Kloosterveen en Havenkwartier). Op deze locaties kunnen tot 2020 in potentie circa 170 sociale huurwoningen worden gerealiseerd. Hierna resteert nog behoefte aan capaciteit voor **50 tot 340 huurwoningen** tot 2020.

Hiervoor kan worden gekeken naar locaties in de gemeentelijke planning die nu nog voor koopwoningen zijn geprogrammeerd en potentiële gemeentelijke bouwlocaties die nog niet in de woningbouwplanning en programmering zijn opgenomen. Daarbij zal de snelheid waarmee een locatie in ontwikkeling kan worden gebracht een rol spelen.

Een overzicht van de berekening van de bouwopgave is opgenomen in bijlage 4.

Tot slot wordt nogmaals aangetekend dat de behoefte aan en dus de bouwopgave voor sociale huurwoningen vermoedelijk groter zal zijn dan destijds in het Woonplan Assen 2010 – 2030 is geraamd.

3.6 CONCLUSIES

Uit het vorenstaande wordt geconcludeerd dat de behoefte aan sociale huurwoningen ondanks de bijgestelde bevolkingsprognose zeker niet is afgenomen en dat vermoedelijk zelfs rekening moet worden gehouden met een grotere behoefte aan sociale huurwoningen in de toekomst dan tot nu toe werd aangenomen.

In dit onderzoek wordt vooralsnog uitgegaan van de opgave zoals deze in het vigerende Woonplan Assen 2010 – 2030 en de Prestatieafspraken 2011 werd vastgesteld, te weten toevoeging van per saldo 400 sociale huurwoningen aan de kernvoorraad tot 2020. Er wordt vooralsnog geen rekening gehouden met de vermoedelijk grotere behoefte.

Tevens is aangetoond dat er tot 2020 een gat ontstaat tussen de toevoeging die nodig is om de doelgroep in de toekomst te huisvesten en het volume die de woningcorporaties met de verminderde investeringscapaciteit kunnen leveren. Daarmee is het maatschappelijk wenselijk en verantwoord dat een andere partij bijspringt om dit gat te dichten. Het tekort aan woningen is afhankelijk van de mate waarin woningcorporaties de komende jaren nog in nieuwbouw kunnen investeren en wordt vooralsnog geraamd op 220 tot mogelijk 510 woningen.

De vraag of de bouw van sociale huurwoningen in de komende jaren gewenst is en voorziet in de behoefte kan op grond van deze analyse met een volmondig 'ja' worden beantwoord.

4 OPTIES

Uit het vorige hoofdstuk blijkt dat er een noodzaak is om in aanvulling op de activiteiten van met name woningcorporatie Actium sociale huurwoningen te bouwen. Vraag is welke opties er zijn om in deze behoefte te voorzien.

De volgende mogelijkheden komen daarbij in beeld:

Financiering woningcorporaties

De gemeente zou de corporaties kunnen ondersteunen door leningen of garanties te verstrekken. Dit lijkt echter om meerdere redenen geen reële optie in een situatie waarin het Waarborgfonds Sociale Woningbouw de borging van leningen beperkt vanwege een te beperkte solvabiliteit bij woningcorporaties als gevolg van de maatregelen uit onder andere het Regeerakkoord. In het volgende hoofdstuk wordt hier nader op ingegaan.

Stoppen met verkopen en slopen

De nieuwbouwbehoefte aan sociale huurwoningen wordt in belangrijke mate bepaald door de transformatieopgave. Deze omvat het afstoten van circa 1.000 woningen door verkoop en sloop in de periode 2010 tot 2020. Het is dan een voor de hand liggende gedachte het probleem in belangrijke mate te tackelen door te stoppen met de verkoop en sloop van sociale huurwoningen. Dat zou de behoefte aan nieuwbouw aanzienlijk beperken. Dit betekent echter dat niet tegemoet kan worden gekomen aan de veranderende vraag van de vergrijzende doelgroep en de noodzaak om de kwaliteit van de kernvoorraad op peil te houden. De verkoop is bovendien nodig om deze kwaliteitsslag te kunnen maken.

Andere partijen

Andere optie is andere partijen in te schakelen voor de bouw van sociale huurwoningen. Echter, alle woningcorporaties kampen met hetzelfde probleem. Het is daarom zeer onwaarschijnlijk dat een andere corporatie wel in staat is om in voldoende mate in sociale woningbouw in Assen te realiseren.

De sociale huursector is tot nu toe niet interessant genoeg gebleken voor beleggers. Ook hier lijkt de kans klein partijen te vinden die duurzaam in sociale woningbouw willen investeren. Zeker nu de verhuurdersheffing geldt voor alle verhuurders met woningen met huren tot de huurtoeslaggrens. Deze partijen lijken overigens wel in beeld voor huurwoningen in het wat duurdere segment, net boven de huurtoeslaggrens. Dit segment is voor beleggers wel interessant en hiervoor lijkt ook steeds meer markt te ontstaan.

Zelf bouwen

Het door de gemeente zelf bouwen van sociale huurwoningen lijkt op dit moment de meest reële en kansrijke optie om binnen afzienbare termijn te komen tot bouw van sociale huurwoningen. In de volgende hoofdstukken wordt deze optie verder onderzocht.

5 HAKEN EN OGEN

De eerste vragen die zich aandienen bij het zelf bouwen van sociale huurwoningen is de vraag of dit mogelijk is binnen de geldende wet en regelgeving. Andere vraag die zich meteen aandient is of en exploiteren hoe de bouw kan worden gefinancierd.

5.1 ZELF WONINGEN BOUWEN EN EXPLOITEREN, MAG DAT?

Sociale huurwoningen worden in principe gebouwd en geëxploiteerd door toegelaten instellingen, die uitsluitend op het gebied van volkshuisvesting werkzaam mogen zijn.

Het is de vraag of de gemeente mag optreden als een 'ontwikkelaar en exploitant van huurwoningen' in plaats van een toegelaten instelling. Huurwoningen zijn niet gelijk te stellen met het ontwikkelen van maatschappelijk vastgoed, immers er is geen sprake van een openbare plek met openbare functies. In de Woningwet¹⁰ is aangegeven dat de gemeente kan besluiten zelf woningen te bouwen indien door de corporaties niet voldoende in de woningbehoefte zal worden voorzien. Vanuit de VNG is aangegeven dat aannemelijk moet worden gemaakt dat de corporatie niet kan voldoen aan de vraag naar sociale huurwoningen. Dit aannemelijk maken dient serieus te worden onderbouwd, wil het besluit in rechte stand kunnen houden. Deze onderbouwing is in hoofdstuk 3 gegeven.

Ten aanzien van de huurvoorwaarden zou de gemeente het beleid van een corporatie moeten aanhouden, anders zijn de corporatie en de gemeente concurrenten van elkaar, terwijl je feitelijk een aanvulling wilt zijn. De gemeente zou met de corporatie afspraken over het beheer kunnen maken. Ofwel dat de gemeente dat zelf doet of dat de gemeente het beheer overdraagt aan de corporatie. Tevens dienen er afspraken te worden gemaakt over de kosten van het beheer en over de instandhouding van de woningen en eventuele overdracht aan de corporatie op termijn.

In de doelgroepen verordening¹¹ van de gemeente is aangegeven dat een sociale huurwoning minimaal 10 jaar na in gebruik name beschikbaar moeten blijven voor de doelgroep.

Bij de VNG is niet bekend dat een andere gemeente al eerder zelf sociale huurwoningen heeft gebouwd.

¹⁰ Artikel 75 Woningwet:

1. Burgemeester en wethouders kunnen, ingeval dit noodzakelijk is voor het naar behoren uitvoeren van deze wet, besluiten rechtstreeks van gemeentewege voorzieningen in het belang van de volkshuisvesting te treffen.
2. Indien ter uitvoering van het eerste lid van gemeentewege woningen, woonwagens of standplaatsen worden gebouwd, geschiedt dit slechts, indien aannemelijk is, dat door het bouwen van woningen, woonwagens of standplaatsen door toegelaten instellingen niet voldoende in de woningbehoefte zal worden voorzien.

¹¹ Verordening doelgroepen sociale woningbouw gemeente Assen, vastgesteld door de raad 2 december 2010. Deze verordening is opgesteld om via het bestemmings- en exploitatieplan af te kunnen dwingen op een bepaalde plek sociale huur – of koopwoningen te bouwen.

Naar aanleiding van diverse publicaties over het voornemen van de gemeente om zelf sociale huurwoningen te bouwen zijn kamervragen gesteld door Tweede Kamerlid Barbara Visser (VVD). Zij is tegen sociale woningbouw door gemeenten en vindt dat corporaties moeten worden aangesproken wanneer zij hun taken verwaarlozen. In de ogen van het kamerlid wordt hierdoor de markt verstoord.

Zoals in de aanleiding is beschreven is verwaarlozing van taken door de woningcorporaties niet aan de orde. Feitelijk worden corporaties door onder andere de verhuurdersheffing beperkt in de mogelijkheden om lokaal te investeren. Gevolg is dat de volkshuisvestelijke opgave die er ligt in onvoldoende mate kan worden ingevuld. Het is op grond van de Woningwet legitiem om als gemeente bij te springen. Van verstoring van de woningmarkt is geen sprake. In deze verkenning is aangetoond dat in onvoldoende mate zal worden voorzien in de toekomstige behoefte aan sociale huurwoningen.

Kamervragen over bouwplannen gemeente Assen

Door Podium-redactie, 07 maart 2013



Tweede Kamerlid Barbara Visser (VVD) heeft schriftelijke vragen gesteld aan minister Stef Blok van Wonen over het besluit van de gemeente Assen om zelf sociale huurwoningen te bouwen. Visser is tegen sociale woningbouw door gemeenten.

De gemeente Assen kondigde onlangs aan zelfs sociale huurhuizen te willen bouwen. De Drentse hoofdstad wil daarmee de bouwsector stimuleren. Volgens wethouder Albert Smit (PvdA) moet de gemeente wel, omdat corporaties door bezuinigingen "weinig tot niets meer bouwen". Bovendien lost de gemeente zo een eigen probleem op, dat van lang braakliggende bouwgrond.

'Spreek corporaties op hun taak aan'

De VVD noemt het "volstrekt ongewenst" dat corporaties hun kerntaken op het gebied van sociale nieuwbouw verwaarlozen. Barbara Visser vindt dat minister Blok, een partijgenoot, de corporaties daarop moet aanspreken. Ook lokale overheden moeten dat in haar ogen kunnen doen. En mochten de verschillende overheden niet de middelen hebben om corporaties terecht te wijzen, dan moeten zij dergelijke instrumenten alsnog krijgen, aldus Visser.

De liberalen zijn tegen sociale woningbouw door gemeenten. Visser vindt niet dat zij, zoals Assen van plan is, daarvoor de gemeentelijke reserves mogen aanspreken. Gemeenten zullen, door zelf sociale woningen te bouwen, in haar ogen de woningmarkt nog verder verstoren.

5.2 FINANCIERING

Tegen welke financieringsvraagstukken loopt de gemeente aan en hoe kan daarmee om gegaan worden (voorfinanciering plankosten en eventueel nog niet verhuurde woningen, risicoreserve).

In hoeverre kan de gemeente als alternatief ook leningen verstrekken aan Actium door zelf geld te lenen of de Essent middelen in te zetten (relatie schatkistbankieren)

In hoeverre kunnen gemeenten blijven investeren (3%-norm EU / wet Hof)

Projectfinanciering

Het financieringsvraagstuk is ook bij dit project niet leidend maar volgend. Het gaat net als bij andere projecten primair om de bestuurlijke wil, financiële haalbaarheid en sluitende exploitatie. Voorwaarde is dat de toekomstige financieringslasten structureel binnen (een sluitende exploitatie van) het project gedekt kunnen worden en er rekening wordt gehouden met een reële financieringslast.

De bouw van sociale huurwoningen door de gemeente leidt tot toename van de gemeentelijke financieringsbehoefte. Die is op dit moment al aanzienlijk. Het betekent dat er extra langlopende externe financiering voor zal moeten worden aangetrokken. De belegde Essent-gelden staan hier in feite los van. Zodra schatkistbankieren daadwerkelijk operationeel wordt zullen deze middelen zo goed mogelijk moeten worden ingepast ter beperking van de al bestaande behoefte aan (vaste) financieringsmiddelen.

De gemeente als financier

Een andere mogelijkheid om een corporatie te ondersteunen in het bouwen van sociale huurwoningen is op te treden als een financier¹². Dit kan vanuit rendementsoverwegingen aantrekkelijk zijn, maar is op dit moment geen gemeentelijk beleid en vraagt om voorafgaande bestuurlijke kaderstelling en afweging.

De gemeente zou bij de BNG leningen kunnen aantrekken en deze vervolgens 'doorlenen' aan de corporatie. De corporatie kan hiermee investeren in nieuwbouw. De gemeente en de corporatie dienen daarbij afspraken te maken over de voorwaarden van deze lening waaronder rente, garanties en terugbetaling, maar daarnaast ook over bijvoorbeeld bouwtermijnen, instandhoudingstermijn, garanties door bijvoorbeeld hypotheekrecht, verkoop van de woningen. Woningcorporatie Actium kan leningen nu nog borgen bij het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW). De behoefte aan alternatieve financiering dient zich pas aan wanneer het WSW geen borging meer geeft voor leningen. Dit gebeurt wanneer het WSW oordeelt dat de solvabiliteit van een corporatie onvoldoende is. Bij Woonconcept is dit reeds aan de orde.

De gemeente kan ook garanties verstrekken aan banken en daarmee de financiering van de corporaties faciliteren. Wanneer de gemeente de financiering onder dezelfde voorwaarden als een particuliere investeerder doet, is er geen sprake van verboden staatssteun.

De Wet Financiën Decentrale Overheden (FiDO) biedt in principe de mogelijkheid om leningen aan te gaan en garanties te verlenen voor de uitoefening van de 'publieke taak'. De Raad bepaalt gemotiveerd en transparant wat zij onder de 'publieke taak' verstaat. Het aantrekken en uitzetten van middelen met als doel het genereren van inkomen (near-banking) wordt op grond van de wet FiDO niet tot de publieke taak van gemeenten gerekend en zijn zonder meer verboden. Op grond

¹² Zie hiervoor tevens publicatie "Kickstart voor middeldure huur markt" van Deloitte, november 2012. Deze publicatie gaat over de commerciële huur, waarbij een parallel valt te trekken met sociale huur. Conclusie is dat woningcorporaties aan financiering moeten worden geholpen om ontwikkelprojecten voor middeldure huurwoningen ten uitvoer te brengen.

van het gemeentelijk beleid worden als uitgangspunt in principe geen leningen of garanties verstrekt.

Zoals gezegd komt een alternatieve financieringsbehoefte pas aan de orde als het WSW borging weigert. De gemeente moet zich dan ernstig afvragen of zij leningen wil verstrekken en/of garant wil staan voor leningen, daar waar het WSW geen borging meer wil geven vanwege een te lage solvabiliteit bij een corporatie. De gemeente neemt dan een groot risico op zich, waarvan het WSW kennelijk heeft geoordeeld dat dit risico te groot is om te dragen.

Wet Houdbaarheid Overheidsfinanciën (HOF)

De Wet HOF ligt op dit moment voor behandeling bij de 2e Kamer. Verwachting nu is dat de wet m.i.v 2014 in werking treedt (doel was 2013). De maatregelen in de wet werken niet rechtstreeks belemmerend voor de individuele gemeente c.q. voor Assen. Het rijk heeft weliswaar per gemeente een referentiewaarde vastgesteld, maar toetst (en straft) niet individueel maar op macroniveau. Vraag is natuurlijk ook of de gemeente zich bij investeringsambities c.q. het treffen van noodzakelijk voorzieningen door dit soort overwegingen moet laten leiden. Dat is een bestuurlijke keuze.

Voor dat laatste dient de met de VNG/IPO/Waterschappen afgesproken macronorm van 0,5 % van het BBP. Hiervan is 0,38% bestemd voor de gezamenlijke gemeenten. Plan van het Kabinet is om de macronorm de komende jaren geleidelijk aan naar beneden bij te stellen tot 0,2 % in 2017. Overschrijding van de gezamenlijke norm zou op termijn wellicht tot sancties (korting op gemeentefonds) kunnen leiden. Zover is het op dit moment nog niet. Onduidelijk is ook wanneer dat eventueel wel het geval zou kunnen zijn.

Overigens is het op dit moment wel zo dat Assen de vastgestelde eigen referentiewaarde overschrijdt.

5.3 CONCLUSIES

De gemeente mag zelf huurwoningen bouwen wanneer woningcorporaties in onvoldoende mate voorzien in de behoefte aan sociale huurwoningen. De gemeente moet dit aannemelijk maken.

De bouw van sociale huurwoningen door de gemeente zal leiden tot een aanzienlijke financieringsbehoefte. De Wet HOF treedt in 2014 in werking, maar zal niet rechtstreeks belemmerend werken. Assen overschrijdt momenteel wel de eigen referentiewaarde.

6 PROGRAMMA VAN EISEN

Aan welke kwaliteitseisen moeten de te bouwen woningen voldoen?

6.1 WONINGTYPEN

Uit de ramingen van de doelgroep is gebleken dat de groei vooral zit in één en tweepersoons huishoudens en wel met name in de leeftijdscategorie 55+. Dit type huishoudens vraagt een woning met drie kamers (woonkamer + 2 slaapkamers). Een dergelijke woning is geschikt voor meerdere gezinssituaties: starters, alleenstaanden, alleenstaanden met kind of senioren. De geschiktheid voor bepaalde huishoudens hangt overigens ook samen met de locatie. Ouderen en starters waarderen over het algemeen de nabijheid van voorzieningen, terwijl een alleenstaande ouder wellicht eerder kiest voor speelmogelijkheden, kinderrijke omgeving en nabijheid van schoolvoorzieningen.

Wanneer de gemeente zelf de ontwikkeling en exploitatie van sociale huurwoningen ter hand neemt zullen woningen moeten worden gebouwd die geschikt zijn voor kleine huishoudens, zowel jong als oud.

De woningcorporaties zullen zich, voor zover ze nog wel bouwen, echter ook voornamelijk op deze doelgroep richten. Pas wanneer blijkt dat bij uitvoering van de transformatieopgave teveel gezinswoningen verdwijnen, komt ook de bouw van gezinswoningen in beeld.

6.2 LOCATIES

Bij het bepalen van de locaties waar de gemeente sociale huurwoningen kan bouwen zijn primair een viertal uitgangspunten van belang:

- Voldoende gevarieerd aanbod in alle wijken
- De geschiktheid van de locatie voor de doelgroep
- De prioriteit voor bouwen op gemeentelijke locaties
- Obstakelvrij

Gevarieerd aanbod

In onderstaande tabel is de variatie van het woonaanbod in de Asser wijken in beeld gebracht. Hieruit blijkt dat het huuraanbod in de wijken De Larijs, Noorderpark en Assen-Oost duidelijk dominant is. Het omgekeerde is in Kloosterveen aan de hand. Hier is het koopaanbod extreem dominant en is het huuraanbod zeer beperkt.

Woningvoorraad per 1/1/2012						Voor meer differen- tiatie	
in %-en							
	Totaal	koop	huur	egz	mgz	koop	huur
centrum	3.141	48,9%	48,2%	35,8%	60,2%		
De Larijs	3.110	41,5%	58,4%	54,4%	45,2%		
Noorderpark	4.418	43,9%	55,8%	59,5%	40,0%		
Assen-Oost	3.828	50,5%	49,1%	65,0%	34,4%		
Pittelo	1.573	58,3%	41,7%	90,5%	9,3%		
Assen-West	1.784	69,0%	30,9%	96,1%	3,3%		
Peelo	2.957	62,6%	37,2%	88,3%	10,8%		
Marsdijk	4.880	79,2%	20,5%	91,3%	4,5%		
Kloosterveen	3.665	81,1%	18,8%	92,7%	7,1%		
Buitengebied	426	86,9%	12,7%	95,5%	0,2%		
gemeente Assen	29.782	60,1%	39,4%	73,7%	24,8%		

Alle concrete projecten voor sociale woningbouw in de gemeentelijk woningbouwplanning zijn gesitueerd in de binnenstedelijk wijken en betekenen, voor zover het geen herstructurering betreft, uitbreiding van het aanbod huurwoningen. Bovendien heeft Actium aangegeven dat zij zich enkel nog wil richten op de wijken binnen de Europaweg en daar de voorraad in principe op peil wil houden.

Dit pleit er voor de focus in eerste instantie te richten op het ontwikkelen van betaalbaar huuraanbod in de wijk Kloosterveen in aanvulling op de voornemens van de corporaties op binnenstedelijke locaties.

Intermezzo

Uit materiaal van Actium blijkt dat op woningaanbod in vooral Kloosterveen, maar ook Marsdijk duidelijk meer reacties komen dan in andere wijken. Dit betekent simpel gezegd dat sociale huurwoningen woningen in deze wijken meer gewild zijn dan in de andere wijken. De marktpotentie is dus zeker aanwezig! Actium vermoedt dat de relatief grote vraag te maken heeft met echtscheidingen, maar ook met de waardering van jongere en kwalitatief betere woningen.

Geschiktheid voor de doelgroep

De beoogde doelgroep, kleine huishoudens, stellen over het algemeen de nabijheid van voorzieningen op prijs. Hieruit volgt een voorkeur voor ontwikkelen op locaties in de nabijheid van voorzieningen. Dit soort locaties worden gevonden in het centrum en in of bij de centrumvoorzieningen in de wijken. In combinatie met het vorige uitgangspunt komt hiermee de focus in eerste instantie op de locatie buitenring Kloosterveste. Mogelijk alternatief in het centrum is de locatie Stadsherberg. Op deze locatie probeerde Adelaar projectontwikkeling koopappartementen voor kleine huishoudens te ontwikkelen. Van deze partij is recentelijk afscheid genomen. Daarmee is de locatie in principe beschikbaar voor sociale woningbouw.

Prioriteit gemeentelijke locaties

Het is voor de gemeente van belang het volkshuisvestelijk belang te combineren met het financiële belang te komen tot uitgifte op eigen ontwikkellocaties. Voor de korte termijn komen dan de locaties Hof van Assen, Kloosterveste en Stadsherberg in beeld. Voor de wat langere termijn zijn dat de locaties Kloosterveld en Havenkwartier. De locatie Hof van Assen is door Actium 'on hold' gezet, en formeel nog niet beschikbaar. Bij een herontwikkeling moet rekening worden gehouden met bezwaren uit de buurt. Een eerder plan leidde uiteindelijk tot een gang naar de Raad van State. Ook is de locatie Veningerland/Mercuriustheater het onderzoeken waard. Voor beide locaties heeft Actium aangegeven dat deze door andere partijen kunnen worden ingevuld.

In het Havenkwartier is Actium als partij betrokken en nog steeds voornemens er sociale huurwoningen te bouwen.

Obstakelvrij

Om binnen afzienbare termijn tot een eerste ontwikkeling van sociale huurwoningen te komen is het van belang dat er geen obstakels zijn. Van alle hiervoor genoemde locaties is Kloosterveste het meest obstakelvrij. Het vigerende bestemmingplan biedt in principe voldoende (her)ontwikkelingsmogelijkheden. Op de andere locaties moet nog het nodige worden geregeld voordat woningbouw mogelijk is.

Conclusie

Alles overziende heeft de locatie Kloosterveste in alle opzichten de beste papieren om binnen afzienbare termijn sociale huurwoningen te realiseren. In een later stadium kunnen voor een vervolg andere locaties worden onderzocht.

6.3 KWALITEITSEISEN

In de Prestatieafspraken zijn met de corporaties kwaliteitseisen afgesproken op het gebied van geschiktheid voor senioren, levensloopbestendigheid en duurzaamheid. Wanneer de gemeente zelf sociale huurwoningen gaat bouwen zouden ten minste dezelfde kwaliteitseisen moeten gelden. Dat betekent dat bij nieuwbouw moet worden gestreefd naar een toekomstbestendige kwaliteit van woningen en woonomgeving. Dat wil zeggen energiezuinig, duurzaam, gezond en levensloopbestendig.

In z'n algemeenheid is het niet verstandig om bij de ontwikkeling van woningen concessies te doen op het vlak van de kwaliteit van woningen in een streven zo goedkoop mogelijk te bouwen. De rekening daarvoor wordt vaak later dubbel en dwars betaald bij verhuurbaarheid, onderhoud en verkoopbaarheid. Het gaat daarbij zowel om bouwkundige kwaliteiten, als uitrustingsniveau, uitstraling en grootte. Het streven moet zijn gericht op een optimale prijs/kwaliteit verhouding met oog voor toekomstwaarde. De omstandigheden daarvoor zijn momenteel (nog) gunstig, er kan voor een scherpe prijs worden gebouwd.

Duurzaam en energiezuinig

Ten aanzien van nieuwbouw is afgesproken dat er één of twee pilots energieneutrale nieuwbouw worden gerealiseerd. Inmiddels wordt één project van Actium als pilot ontwikkeld (De Pimpelaar 45 energiezuinige woningen, EPC 0,3).

Verder is afgesproken dat bij de realisatie van nieuwbouw zo veel mogelijk wordt gestreefd naar aansluiting op duurzame energiebronnen, zoals zonnepanelen en dat de toepassing van groene sedumdaken in minimaal 1 nieuwbouwproject toegepast.

De gemeente heeft in deze een voorbeeldfunctie. Dat betekent dat de nieuwbouw die de gemeente gaat realiseren bij voorkeur energieneutraal is, maar ten minste een lagere EPC heeft dan het Bouwbesluit voorschrijft (0,6).

Vanwege nieuwe ontwikkelingen op het gebied van 'energienotaloos' bouwen is recentelijk door de stichting Kuub, Centrum Particuliere Bouw, in opdracht van de gemeente onderzoek gedaan naar de exploitatiemogelijkheden van energienotaloze woningen ten opzichte van woningen gebouwd conform het Bouwbesluit (EPC 0,6).

De meerkosten van een energienotaloze woning worden door Kuub geraamd op gemiddeld circa € 21.000,- per woning. Om deze kosten te dekken zou de huur van een energienotaloze woning ruim € 90,- per maand hoger moeten zijn. Bij een kostendekkende exploitatie zou de huur dan € 740,- per maand¹³ moeten bedragen. De huurder bespaart aan de andere kant circa € 120,- per maand aan energielasten, ten opzichte van een woning conform Bouwbesluit, en zou qua woonlasten per saldo circa € 40,- per maand goedkoper uit zijn.

Hieruit volgt dat 'energienotaloze' woningen op dit moment niet kostendekkend in de sociale huursector zijn te exploiteren. De maximale huur van een sociale huurwoning bedraagt momenteel immers € 681,- per maand. Dat betekent dat de gemeente de meerkosten (onrendabele top) grotendeels voor haar rekening zou moeten nemen of dat de huurder moet worden belast voor de energiebundel. Dit laatste verdient de voorkeur, maar is op dit moment wettelijk nog niet mogelijk. Er wordt echter gewerkt aan aanpassing van de regelgeving waardoor

¹³ Conform gemeentelijk exploitatiemodel sociale woningbouw bijlage 5

het naar verwachting over een jaar of twee wel mogelijk wordt de huur van sociale huurwoningen te verhogen met ongeveer het bedrag dat op de energielasten wordt bespaard.

In de berekeningen spelen de stichtingskosten van de woningen een belangrijke rol. Het is mogelijk dat uiteindelijk voor een scherpere prijs kan worden gebouwd dan vooralsnog in de modellen wordt aangenomen. Daarom is het verstandig een besluit over energieneutraal bouwen pas te nemen bij de aanbesteding, waarbij een offerte wordt gevraagd voor twee of drie varianten (1. Conform Bouwbesluit, 2. EPC 0,4 en 3. EPC 0,0), en de dan bekende inzichten over de ontwikkelingen op het gebied van het huur- en energiebeleid.

Tot nu is een groen sedumdak nog niet toegepast. Ook hiervoor geldt een wens om dit bij nieuwbouw wordt toegepast.

Levensloopbestendig

Het streven is dat zoveel mogelijk inwoners zo lang mogelijk zelfstandig kunnen wonen en mee doen met alle facetten van de samenleving. Qua huisvesting kan dat in een levensloopbestendige woning. Een dergelijke woning is bovendien geschikt voor meerdere doelgroepen en heeft daarmee markttechnisch gezien meer toekomstwaarde. Nieuwe woningen moeten daarom levensloopbestendig en aanpasbaar zijn. Dit wordt bereikt door zoveel mogelijk volgens de kwaliteitseisen van WoonKeur te bouwen.

Bij woningen die gelabeld zijn voor senioren dienen bepaalde standaardvoorzieningen¹⁴ in de woning aanwezig te zijn en moeten voorzieningen in gemeenschappelijke ruimten aanwezig te zijn die het gebouw ook toegankelijk maken voor mensen met een beperking. Deze eis wordt aan corporaties gesteld om een onnodig groot beroep op de Wmo te voorkomen. Deze voorzieningen kunnen bij de bouw vaak tegen geringe meerkosten worden meegenomen.

6.4 CONCLUSIES

Om tegemoet te komen aan de vraagontwikkeling bij de doelgroep zal de gemeenten zich bij de eigen bouw van sociale huurwoningen primair moeten richten op kleine huishoudens, zowel jong als oud.

Bij de keuze van locaties zijn voldoende variatie in wijken, geschiktheid voor de doelgroep, prioriteit voor gemeentelijke locaties en het obstakelvrij zijn belangrijke criteria. Op basis van deze criteria komt de locatie Kloosterveste primair als voorkeurslocatie uit de bus voor de bouw van sociale huurwoningen binnen afzienbare termijn. Voor een vervolg kan op dit moment de tijd worden genomen om tot een keuze te komen.

Wanneer de gemeente zelf gaat bouwen worden tenminste dezelfde kwaliteitseisen gehanteerd als met de woningcorporaties in het kader van de Prestatieafspraken is afgesproken. Deze hebben betrekking op levensloopbestendigheid en duurzaamheid. Ten aanzien van duurzaamheid ligt er wel een wens om zo mogelijk verder te gaan dan met de corporaties is afgesproken. Geadviseerd wordt een besluit over de mate van energiezuinig bouwen te nemen op basis van het aanbestedingsresultaat.

¹⁴ Zie lijst Prestatieafspraken 2011

7 ONTWIKKELING EN EXPLOITATIE

Kunnen wij rendabel sociale huurwoningen ontwikkelen en exploiteren?

Welke constructies zijn denkbaar; huur-koop (investeringen later weer liquide maken door verkoop)

In hoeverre kan een gemeentelijk investering in woningbouw de grondverkoop bevorderen en een bijdrage leveren aan de leges- en WOZ-inkomsten

Heeft de gemeente voldoende know how beschikbaar om zelf woningen te bouwen en te beheren of is daarvoor externe expertise noodzakelijk?

7.1 UITGANGSPUNTEN VAN DE VASTGOEDEXPLOITATIE

Op basis van kengetallen zijn vastgoedexploitaties opgesteld voor een sociale huurwoning in Assen. De vastgoedexploitaties zijn opgesteld op basis van zowel algemene uitgangspunten, verschillende woningtypen en mogelijke exploitatiescenario's :

Algemene uitgangspunten

- Aanneemsom en bijkomende bouwkosten zijn geraamd op basis van marktconforme aanneemsommen
- De exploitatielasten bestaan uit onderhoud, administratie en beheer (commerciële tarieven), OZB (tarieven gemeente Assen), Waterschapslasten (tarieven Reest & Wieden), verzekeringspremie en de verhuurdersheffing (wetsvoorstel Ministerie van Financiën).
- De grondkosten sluiten aan bij de gemeentelijk grondprijzenbrief 2013; zijnde € 15.100,-- voor een grondgebonden woning en € 13.610,-- voor een appartement, excl. BTW.
- Leegstandrisico: 2%
- BTW: 21%
- Algemene inflatie: 2%
- Restwaarde bij vervangende nieuwbouw = oorspronkelijke grondwaarde + inflatie

Uitgangspunten Woningtype A

- Woning met een gebruikersoppervlak (GO) van 85 m²
- Kale huurprijs: € 650,- per maand
- EPC = 0,6 conform het vigerende bouwbesluit

Uitgangspunten Woningtype B

- conform woningtype A doch met een verlaagde EPC zijnde 0,4

Uitgangspunten Woningtype C

- Woning met een gebruikersoppervlak (GO) van 80 m²
- Kale huurprijs: € 600,- per maand
- EPC = 0,6 conform het vigerende bouwbesluit

Uitgangspunten Woningtype D

- conform woningtype C doch met een verlaagde EPC zijnde 0,4

Uitgangspunten Scenario's

- I. verkoop van het vastgoed na 10 jaar exploitatie
- II. verkoop van het vastgoed na 25 jaar exploitatie
- III. Vervangende nieuwbouw na 40 jaar exploitatie

IV. Vervangende nieuwbouw na 50 jaar exploitatie

Resultaat

De exploitatieberekeningen op basis van kengetallen (zie tevens bijlage 5) geven de volgende resultaten per combinatie van woningtype en exploitatiescenario. De getoonde percentages in onderstaande tabel zijn het rendement op het eigenvermogen dus exclusief financieringslasten.

Woningtype	type A	type B	type C	type D
Maandhuur	€ 650,00	€ 650,00	€ 600,00	€ 600,00
Gebruiksoppervlak	85 m ²	85 m ²	80 m ²	80 m ²
EPC	0,6	0,4	0,6	0,4
Scenario's				
I 10 jaar en vervolgens verkoop	5,04%	4,11%	4,86%	3,94%
II 25 jaar en vervolgens verkoop	4,80%	4,24%	4,69%	4,15%
III 40 jaar en vervolgens vervangende nieuwbouw	3,74%	3,18%	3,66%	3,12%
IV 50 jaar en vervolgens vervangende nieuwbouw	4,37%	3,87%	4,29%	3,80%
IV 65 jaar en vervolgens vervangende nieuwbouw	4,85%	4,40%	4,29%	3,80%

In bijlage 5 zijn de vijf scenario's voor woningtype A opgenomen. Voor de woningtypen B t/m D zijn deze beschikbaar, maar niet als bijlage toegevoegd.

Op basis van de huidige omslagrente binnen de gemeente Assen is een minimaal rendement van 4,5% noodzakelijk om tot een sluitende exploitatie te komen.

Het lijkt zeer verleidelijk om nu al te kiezen voor één van de bovenstaande varianten. Bijvoorbeeld de combinatie woningtype A en scenario I, indien de gemeente streeft naar een zo hoog mogelijk rendement. In de praktijk is een dergelijke keuze op voorhand niet verstandig. Alle berekeningen zijn immers gebaseerd op kentallen. Op een specifieke locatie kunnen de bouwkosten (grondslag, woningtype), huurprijs (aantrekkelijk woonmilieu) en de kosten voor duurzaamheid (zonsituering) dusdanig zijn, dat een keuze anders uitvalt. Tevens is vooraf de verkoopopbrengst bij verkoop aan een eindbelegger in het jaar 2023 (na 10 jaar) of 2038 (na 25 jaar) niet te garanderen. Verkoopopbrengsten hebben een sterk speculatief karakter. Door portefeuillemanagement zal telkens worden besloten of verkoop aan een eindbelegger te prefereren valt boven renovatie en het verlengen van de exploitatieperiode.

7.2 EFFECTEN

Gemeentelijk investeringen in woningbouw bevorderen de grondverkoop en levert een bijdrage leveren aan de leges- en WOZ-inkomsten. In welke mate is in onderstaande opsomming inzichtelijk gemaakt voor 100 woningen.

Resultaten bij 100 woningen

- De totale investering (grond, aanneemsom en bijkomende kosten) bedragen bij 100 woningen circa € 14 mln. incl. BTW. De BTW is immers niet compensabel! Indien tussentijds geen woningen kunnen worden verkocht is dit tevens het beslag op de financieringscapaciteit van de gemeente Assen.
- De bouwleges voor de gemeente Assen bij 100 woningen bedragen circa € 300.000,--.
- De grondopbrengsten voor de gemeente Assen bij 100 woningen bedragen circa € 1,5 mln.

- De OZB inkomsten voor de gemeente Assen bij 100 woningen bedragen jaarlijks circa € 20.000

Naast deze goed meetbare effecten betekenen de gemeentelijke investeringen ook een impuls voor de bouwsector. In hoeverre deze effecten ten goede komen aan de lokale economie is niet in te schatten. De woningbouw zal Europees moeten worden aanbesteed en daarmee is niet gegarandeerd dat dit voor lokale bedrijven uiteindelijk werkgelegenheid oplevert. Zij zullen met anderen moeten concurreren.

7.3 KNOW HOW EN EXPERTISE

De gemeente heeft voldoende know how en expertise in huis waar het gaat om ontwikkeling, exploitatie en beheer van met name maatschappelijk vastgoed. Ook is kennis in huis voor de exploitatie en beheer van aangekocht commercieel vastgoed. Het is echter de vraag of dit qua kennis en capaciteit voldoende is om ook sociale woningbouw te ontwikkelen, te beheren en te exploiteren.

Het lijkt daarom verstandig om de expertise voor de ontwikkeling van sociale woningbouw in eerste instantie tijdelijk in te huren. Detachering vanuit een woningcorporatie kan een optie zijn. Andere optie is het uitbesteden van de ontwikkeling en de woningen turn-key te laten leveren.

Exploitatie en beheer van woningcomplexen kan in eigen beheer, maar kan ook worden uitbesteed. In het bestuurlijk overleg heeft Actium, maar ook Woonservice Drenthe, aangegeven het onderhoud en beheer van de woningen te willen verzorgen. Uitbesteding van onderhoud en beheer zal waarschijnlijk via een openbare aanbesteding moeten gebeuren.

7.4 CONCLUSIES

Uit deze eerste indicatieve verkenning blijkt dat de woningen kostendekkend zijn te exploiteren. De marges zijn echter beperkt en huurprijzen, bouwkosten en exploitatielasten hebben grote invloed. In het vervolg op deze verkenning zal één en ander verder moeten worden uitgewerkt voor een concreet project op een concrete locatie. Daarbij zal een sluitende exploitatie het uitgangspunt zijn.

Aanbevelingen

- Het is vanuit financieel economische optiek wenselijk om de woning(-complex)en zo spoedig mogelijk te verkopen aan een eindbelegger. Deze investering kan dan meerdere keren worden ingezet. De financieringsbehoefte daalt, terwijl dezelfde beleidsdoelstelling voor de bouw van voldoende sociale huurwoningen kan worden behaald.
- Woningbouwcorporaties, institutionele beleggers en private beleggers dienen als toekomstige eindbelegger in beeld blijven om de kansen op een spoedige verkoop te vergroten. De expertise en richtlijnen van bijvoorbeeld Actium, maar ook de kennis over vastgoedmanagement van institutionele- en private beleggers kunnen bruikbaar zijn bij de ontwikkeling van het vastgoed.
- Het uitpanden van individuele woningen aan de zittende huurders is af te raden en zeer risicovol. Vastgoedbeleggers willen bij voorkeur een goed beheer(s)baar en onaangebroken vastgoedcomplex. Partiële verkoop vergroot het risico dat de gemeente Assen langdurig eigenaar blijft van de resterende woningen.
- Om het rendement te kunnen verhogen tot de financieringsrente van de gemeente Assen zou het een optie kunnen zijn om ook woningen in de vrije sector (huur boven toeslaggrens) op te

nemen in een complex. Hierdoor ontstaat een kwalitatief betere spreiding van bewoners in een gebied alsook een beter beleggingsproduct vanwege de diversiteit in de portefeuille. Dit vergroot de kans op een spoedige verkoop aan een eindbelegger.

- De kosten voor met name het beheer zijn lastig te vatten in een kengetal. Dergelijke kosten bestaan onder andere uit: inschrijving, woningtoedeling, bezichting, facturatie, huurprijsbepaling, administratie, correspondentie, telefonisch contact, dagelijks beheer, implementeren van wetswijzigingen, management, bestuur, etc. Deze kosten verschillen sterk per corporatie. De branchevereniging Aedes is van mening dat deze kosten snel omlaag moeten en met 20% kunnen worden gereduceerd. De sterk gestegen overhead van corporaties in de afgelopen 15 jaar is een belangrijk argument om de verhuurdersheffing in te stellen. Het is hierbij van belang om de ervaring en kennis over de professionele wijze van beheer van institutionele- en private beleggers als referentie te nemen. Daarnaast kan worden gesteld dat de markt voor het inkopen van beheerdiensten thans zeer gunstig is. Beheerinkomsten zijn in deze onstabiele markt stabiele inkomsten voor professionele partijen. Belangrijk is wel dat er volume (veel eenheden) in een beheersbaar gebied (regio Assen) wordt aangeboden.

De kosten voor het beheer zijn van invloed op het uiteindelijke rendement van de vastgoedexploitatie. Bij dagelijks beheer en onderhoud door Actium uitgevoerd zal via onderhandelingen de hoogte van deze toerekening volgen. Naar verwachting is een dergelijke opdracht bij een grotere omvang aanbesteding plichtig volgens de Europese normen.

Aandachtspunten

- In deze verkenning is in de exploitatieberekeningen gewerkt met dezelfde maandhuur bij een EPC norm van 0,6 en 0,4. Dit heeft als gevolg dat een lagere EPC resulteert in een lager rendement, terwijl de totale woonlasten voor de huurder lager zijn vanwege lagere energielasten. Binnen het puntenwaarderingsstelsel bestaan echter mogelijkheden om de huur te verhogen bij een betere energieprestatie van de woning. Daarbij spelen de huurtoeslaggrens uit de Wet op de Huurtoeslag en de verhuurbaarheid wel een bepalende rol. Bij nadere uitwerking zal worden gestreefd naar een verlaging van de EPC tot in principe 0 (energieneutraal) binnen de gestelde financiële kaders. Sommige corporaties kiezen er overigens voor om de investeringen in het opwekken van energie buiten de woningexploitatie te houden door deze onder te brengen in een aparte BV en te financieren vanuit bijvoorbeeld de Drentse Energie Organisatie.
- In de grondexploitatie(s) Kloosterveen zijn aannamen gedaan voor de hoeveelheid sociale woningbouw: 60 stuks in Kloosterveeste, 0 stuks in Kloosterbos en indicatief 200 stuks in het nog te ontwikkelen Kloosterveen II (deels eigendom Kloosterveen CV). De aangehouden kavelprijzen in de grondprijzenbrief 2013 zijn niet kostendekkend! De kostendekkende grondprijs bedraagt immers ongeveer €25.000 voor rijwoningen en appartementen. Indien in Kloosterveen meer sociale woningen worden gerealiseerd dan gepland levert dit dus een verlies op in de grondexploitatie.

8 MARKTCONSULTATIE

Na een eerste verkenning is met meerdere marktpartijen gesproken over het initiatief van de gemeente Assen om zelf sociale huurwoningen te gaan bouwen. Doel van deze brede marktconsultatie was het toetsen van het idee, het halen van tips en na te gaan in hoeverre marktpartijen eventueel bij kunnen dragen aan de uitwerking van het idee.

De marktconsultatie is in de maanden april/mei 2013 uitgevoerd. Daarbij is gesproken met woningcorporaties, beleggers, bouwers/ontwikkelaars, gemeenten en adviseurs. In deze gesprekken is het gemeentelijk initiatief toegelicht en is partijen gevraagd om mee te denken. De marktconsultatie heeft een goed beeld opgeleverd van de aspecten waar rekening mee moet worden gehouden bij de realisatie en exploitatie van huurwoningen.

8.1 SAMENVATTING MARKTCONSULTATIE

In dit hoofdstuk wordt een korte samenvatting gegeven van de gesprekken met marktpartijen.

8.1.1 Corporaties

Er is gesproken met woningcorporaties Actium en Woonservice Drenthe. Actium beheert zo'n 8.000 sociale huurwoningen in Assen (bijna 90% van de voorraad sociale huurwoningen). Woonservice had tot voor kort geen positie in Assen, maar is door deelname aan het project Citadel nieuwe aanbieder van sociale huurwoningen in Assen geworden.

- Beide corporaties staan positief tegenover het initiatief van de Gemeente Assen, zolang wordt gebouwd voor de doelgroep. Zij zien de gemeente niet als concurrent.
- De corporaties zijn bereid om het beheer en exploitatie van de gebouwde woningen tegen betaling op zich te nemen. Zowel voor wat betreft het onderhoud als het administratief beheer (verhuur en facturering).
- Partijen zijn bereid om hun bouwbestekken (programma van eisen) ter beschikking te stellen ten behoeve van de aanbestedingsprocedures.
- Gezamenlijk investeren wordt niet als optie gezien. Afspraken aan de voorkant over de toekomstige afname evenmin.

8.1.2 Bouwers

Gesproken is met Ter Steege, Volker Wessels, HTO en Benus Bouw.

- Ga op zoek naar kleine beleggers/investeerdere, omdat grote institutionele beleggers niet in Assen willen investeren.
- Ga voor een traditionele plattegrond, 2 bouwlagen en zolder, 3 slaapkamers, omdat daar de grootste marktvraag ligt.
- Bouw aanpasbare/flexibele woningen, die duurzaam in gebruik zijn, omdat daarmee de woning eenvoudig is om te zetten voor een andere doelgroep.
- Investeer aan de voorkant iets meer om op onderhoud te besparen.
- Aanbestedingstraject: 'design and build'. Neem het beheer en onderhoud mee, omdat daar financiële voordelen mee kunnen worden behaald.
- Rendementseis: 5,5 – 6,5 %.
- Een energie-nul-woning kost op dit moment zo'n 20 a 25 % meer in de bouwkosten. Kijk bij duurzaamheid vooral naar de schil: passief bouwen, dat levert volgens de bouwers het meeste rendement op.

8.1.3 Beleggers

Er is gesproken met Syntrus Achmea, Triodos Bank, ING CBRE, Altera, Ralph Zanders Real Estate.

- De meeste grote institutionele beleggers zien Assen op dit moment niet als investeringsstad. In de drie noordelijke provincies zien deze partijen alleen de stad Groningen als interessant. Syntrus Achmea is hierbij mogelijk een uitzondering omdat deze partij recentelijk woningen in de Citadel heeft aangekocht..
- Indien wel gekozen wordt om institutionele en particuliere beleggers als mogelijke eindbelegger te benaderen dan is het verstandig om zoveel mogelijk aansluiting te vinden met en inzicht te verkrijgen in het gehanteerde bestek/gewenste opleveringsniveau.
- Beleggers hanteren een rendementseis voor de regio Assen van rond de 6% (direct rendement / huurinkomsten).
- Op basis van een benodigd rendement van 6% kan gesteld dat de totale bouwkosten maximaal € 130.000 VON mag bedragen. Dit resulteert in een totale investering (grondkosten en bouwkosten) van € 107.438 excl. BTW.
- Een belangrijk veel gehoorde opmerking is het realiseren van een goede verhouding tussen sociale huurwoningen en vrije sector huurwoningen. Zowel institutionele beleggers als private beleggers eisen een spreiding van het verhuurrisico alsook diversiteit van type woningen in een bepaald gebied. Gemiddeld is een verhouding van 35% sociale huurwoningen en 65% vrije sector huurwoningen gewenst. Dit is ook afhankelijk van de samenstelling in de bestaande omgeving.

8.1.4 Gemeenten

Met de gemeenten Leeuwarden, Almere en Edam-Volendam is van gedachten gewisseld over het initiatief om zelf sociale huurwoningen te bouwen.

- Veel gemeenten zien het initiatief van Assen als positief en zullen ons volgen.
- Wel wordt aangegeven dat Assen wel tegen het landelijk volkshuisvestings- en woonbeleid ingaat omdat beoogd wordt de sociale sector te verkleinen. Overigens is hier nog geen sprake van beleid. De doelgroep is de afgelopen jaren groter geworden, o.a. door verruiming van de definitie. Het is bovendien een macro beeld. Daarbinnen zijn er gemeenten met tekort en overschot aan sociale huurwoningen.
- De investeringsruimte en bereidheid bij corporaties is zeer beperkt. Partijen houden er serieus rekening mee dat de 'impasse' in de rolverdeling van rijkoverheid versus woningcorporaties zorgt voor blijvende stagnatie van de nieuwbouw van sociale woningen.
- Het oprichten van een gemeentelijk woningbedrijf behoort tot de wettelijke mogelijkheden van een gemeente. Immers een beperkt aantal gemeenten heeft (van oudsher) nog steeds een eigen woningbedrijf.
- De financiële uitgangspunten zoals gepresenteerd in "Assen Bouwt 1.0" worden bevestigd door partijen. Op basis van de huidige markt (mei 2013) kunnen deze wellicht nog gunstiger uitvallen.
- De marges waarbinnen sociale huur is te realiseren zijn wel erg klein en dus blijft het sturen op kosten van belang. Zeker aangezien we bij een opstart nog geen schaalvoordelen hebben.
- In het meest gunstigste geval (huur tot aan de toeslaggrens € 681 per maand en realisatiekosten van maximaal € 130.000 VON) lijkt een sociale huurwoning zelfs commercieel te exploiteren. *Desondanks hebben wij tot op heden nog geen commerciële partijen gevonden die aangeven zonder meer bereid zijn om te beleggen in sociale woningbouw.*
- De gemeente Assen dient er rekening mee te houden dat woningen niet op korte termijn worden verkocht en dus langdurig eigenaar blijft van de te bouwen woningen.

8.2 CONCLUSIES

De gesprekken hebben veel informatie opgeleverd en hebben in positieve zin bijgedragen aan de beeldvorming van de mogelijkheden en risico's van het plan om zelf woningen te bouwen. Hoewel er best haken en ogen aan het plan kleven zijn deze te overzien. De marktconsultatie heeft de kansen op de haalbaarheid vergroot. Er is nadere informatie beschikbaar gekomen over bouw- en stichtingskosten, maar ook over de exploitatiekosten zoals de administratie kosten van het beheer. De eerder gepresenteerde rendementen moeten in diverse scenario's dan ook zeker haalbaar zijn. De risico's blijken vooral te liggen bij leegstand¹⁵, de exit-strategie (de restwaarde van het vastgoed bij verkoop), de gemeentelijk vermogenspositie en de organisatorische aspecten. Er zijn echter goede mogelijkheden om deze risico's van goede beheersmaatregelen te voorzien (risicomanagement).

Duidelijk is dat er een marktvraag is naar sociale huurwoningen en partijen in de markt graag willen deelnemen. Beleggers zijn veelal terughoudend dus moet er vooralsnog van uit worden gegaan dat de gemeente als investeerder zal moeten optreden en in die zin risicodragende partij is. Bij de uitvoering van het plan moet rekening worden gehouden met smalle marges en zal een commercieel zakelijke aanpak moeten worden gekozen. Het beheer en exploitatie kan het beste buiten de deur worden gezet. Het ligt dan voor de hand gebruik te maken van de expertise, het bestand met woningzoekenden en de naamsbekendheid van de corporaties.

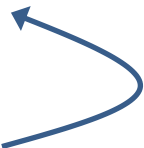
¹⁵ In de exploitatiescenario's wordt rekening gehouden met een leegstandsrisico van 2%..

9 RISICOMANAGEMENT

De scenario's om te komen tot een rendabele (lees: kostendekkende) exploitatie van sociale huurwoningen zijn in hoofdstuk 7 beschreven. Daaruit bleek dat het onder voorwaarden mogelijk is om te komen tot een kostendekkende exploitatie van sociale huurwoningen. Het financieel rendement varieert echter sterk per scenario, namelijk van 3% (verlieslatend) tot bijna 5% (kostendekkend). De exploitatie van vastgoed is echter in ieder scenario niet risicoloos. Het is van belang dat de risico's van het project op de juiste manier worden gemanaged.

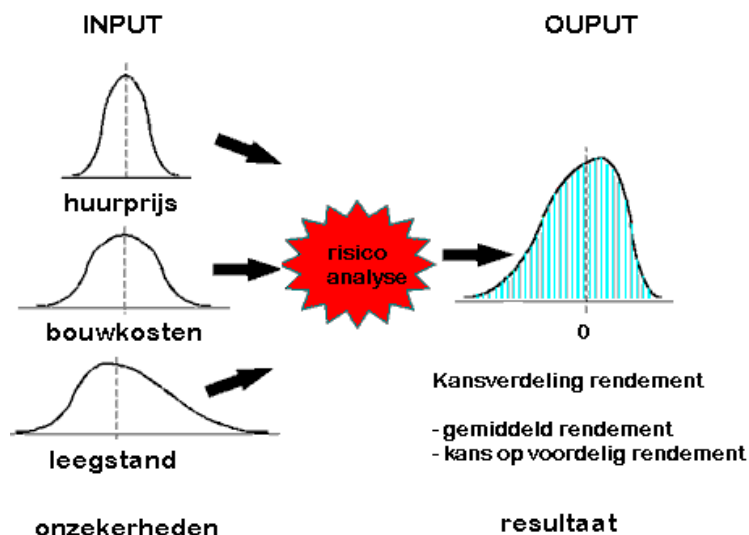
9.1 PROCES VAN RISICOMANAGEMENT

Om te komen tot effectief risicomanagement, dienen verschillende verschillende stappen te worden doorlopen, te weten:

1. Risico-inventarisatie
 2. Risicoanalyse
 3. Risicomanagement
- Risicobeheersing en evaluatie
- 

In de eerste stap worden alle risicofactoren in beeld gebracht (=inventarisatie). Vervolgens ontstaat een integrale bepaling van het risicoprofiel (=analyse). Tot slot wordt mede op basis van het risicoprofiel een besluit (= management) genomen over het te volgen scenario. Daarna houdt risicomanagement niet op. Bekende risico's worden beheerst en wellicht treden nieuwe risico's op. Dit geeft wellicht aanleiding om opnieuw een inventarisatie uit te voeren.

De figuur hiernaast geeft de stappen om te komen tot een (kwantitatieve¹⁶) risicoanalyse. Stel dat een gemeente het risicoprofiel bepalen van een onzekere **doelstelling (=Output)**. Dat kan door risicoprofielen op te stellen van in beeld gebrachte **onzekerheden (=Input)** zoals die naar voren komen uit de risico-inventarisatie. Naast de onzekere Input en Output zijn overigens ook de vastgestelde randvoorwaarden (= **zekere uitgangspunten ofwel 'scope'**) van belang. In een risicoanalyse kunnen meerdere varianten worden doorgerekend. Vervolgens kan bestuur kiezen voor de meest wenselijke variant met een acceptabel risicoprofiel.



¹⁶ Het is niet altijd mogelijk om een zuiver kwantitatieve risicoanalyse te maken. Politieke risico's zijn immers lastig meetbaar. Het is dan een optie om slechts een beschrijving te geven van dergelijke factoren. Het principe van een risicoanalyse blijft echter intact.

9.2 RISICO-INVENTARISATIE

Doelstelling (=Output)

Primaire doelstelling van de gemeente Assen is het creëren van voldoende aanbod sociale huurwoningen. Dit aanbod wordt normaliter verzorgd door woningcorporaties en zou mogelijk kunnen worden gecreëerd door beleggers. Nu blijkt dat woningcorporaties als gevolg van de verhuurdersheffing in onvoldoende mate kunnen voorzien in de benodigde uitbreiding van de voorraad sociale huurwoningen in Assen en realisatie van sociale huurwoningen voor beleggers niet interessant genoeg is, ontstaat de volgende concrete gemeentelijke projectdoelstelling:

- De bouw en verhuur van een eerste project van circa 36 huurwoningen in de sociale prijsklasse (maximale huur is de toeslaggrens, zijnde € 681,- per maand prijspeil 2013);
- De realisatie van deze woningen vindt plaats binnen het kader van prestatieafspraken met de woningcorporaties¹⁷;
- Op basis van de huidige prestatieafspraken moet het genoemde aantal woningen bij voorkeur in de periode 2014 / 2015 worden gerealiseerd.
- Een kostendekkende vastgoedexploitatie van de huurwoningen door de gemeente Assen.
- Het project biedt tegelijkertijd de mogelijkheid om invulling te geven aan een aantal gemeentelijke ambities, te weten:
 - Het verduurzamen van het woningbestand in Assen;
 - Het stimuleren van de (doorstroming op de) Asser woningmarkt;
 - Het bevorderen van de voortgang van de planontwikkeling in gemeentelijke grondexploitaties en indien mogelijk de plannen van derden;
 - Het stimuleren van de werkgelegenheid en de Asser economie;
 - Het creëren van social return of investment (SRI).

Randvoorwaarden (= zekere uitgangspunten)

- BTW van 21%;
- Overdrachtsbelasting van 2%;
- Omslagrente van 4,5%;
- Huidige huurwetgeving (o.a. woningwaarderingssysteem);
- Huidige wetgeving inzake huurtoeslag;
- Gemeentelijke Doelgroepenverordening (dec 2010);
- Verhuurdersheffing (concept wetttekst);
- Investeringsbesluit op basis Provinciale Bevolkingsprognose (prognose XVIII (2012))
- Huidige tarieven voor OZB en waterschapslasten (index 2%);
- Sociale grondprijs uit de grondprijzenbrief 2013 (index 2%);
- Inkoopbeleid van de gemeente Assen.

Inventarisatie van onzekerheden (=Input)

De onzekerheden van het project worden gecategoriseerd op basis van de 'brillen' uit de RISMAN-methodiek, te weten:

- Juridisch / wettelijk
- Organisatorisch
- Technisch
- Ruimtelijk planologisch
- Financieel / Economisch

¹⁷ Overeenkomst prestatieafspraken Assen 2010 – 2020, 24 maart 2011.

- Sociaal / Maatschappelijk
- Politiek / Bestuurlijk

Per categorie van de RISMAN-methodiek zijn de meest prominente risico's nader omschreven.

9.2.1.1 Juridisch / wettelijk

- **Huurprijs:** De hoogte van de huurprijs is een heel belangrijke factor. De maximale huurprijs voor sociale woningbouw is momenteel €681,-. De financieel meest gunstige exploitatie ontstaat dus bij een maandhuur van €681,-. De maximale huurprijs wordt daarentegen wettelijk bepaald op basis van het woningwaarderingssysteem. De prijsstelling door Actium; de grootste sociale verhuurder in Assen en de kwaliteit van de woning mogen daarbij niet uit het oog worden verloren.
- **Aanbesteding:** De (voor-)investeringen zijn van grote invloed op het rendement. De juiste vorm van aanbesteding zorgen daarbij voor een zo gunstig mogelijke prijs/kwaliteitsverhouding. Op de aanbesteding zijn de inkoopvoorwaarden van de gemeente Assen van toepassing en afhankelijk van de opdrachtgever ook Nationale en Europese richtlijnen. De aanbestedingsvorm is van belang om te bezien in welke mate de lokale/regionale economie kan worden gestimuleerd. Daartoe is in hoofdstuk 10 een verkenning van de mogelijkheden uitgevoerd.
- **Doelgroepen:** De doelgroep voor de sociale huursector is door het Rijk, op aangeven van de Europese Commissie, afgebakend met een inkomensgrens van € 34.229,- (prijsspeil 2013). Woningcorporaties moeten vrijkomende woningen voor 90% toewijzen aan de doelgroep. De Wet op de Huurtoeslag kent een andere definitie van de doelgroep (zie 3.3) die afhankelijk is van leeftijd en huishoudenssituatie. Zowel de afbakening in Europees verband als de afbakening in de Wet op de Huurtoeslag kunnen door het rijk worden gewijzigd. De gemeente Assen heeft een Verordening Doelgroepen Sociale Woningbouw (2/12/2010). Deze verordening is nodig om in omgevingsplannen te kunnen bepalen dat een bepaald percentage sociale huur en/of koopwoningen moet worden gebouwd. Sociale huurwoningen zijn volgens de verordening bestemd voor huishoudens met een inkomen tot maximaal € 40.000,- per jaar. Verder is bepaald dat nieuwe sociale huurwoningen tenminste 10 jaar in stand moeten worden gehouden voor de doelgroep.
- **Vereniging van Eigenaren:** In wooncomplexen met een mix aan huur- en koopwoningen is mogelijke sprake van een vereniging van eigenaren. Voor een complex appartementen is dat een wettelijke verplichting, voor grondgebonden woningen niet. De vereniging van eigenaren heeft invloed op het gebruik, onderhoud en beheer van het gezamenlijke gebouw.
- **Huurcontract:** De contract regelt de taakverdeling tussen de huurder en verhuurder over het tuinonderhoud, afspraken bij woningaanpassing, borgsom, servicekosten, etc.
- **Wettelijke Aansprakelijkheid** als verhuurder. Denk hierbij aan woonklimaat en veiligheid (onderhoudstermijnen, balansventilatie; koolmonoxide; asbest, etc.)

9.2.1.2 Organisatorisch

- **Delegatie en mandaat:** Voor een efficiënte uitvoering van het project is het belangrijk om een duidelijke rolverdeling af te spreken tussen gemeenteraad, college van B&W en de ambtelijke organisatie. Een onduidelijke rolverdeling vormt een gevaar bij de uitvoering van het project.
- **Uitvoering:** De ambtelijke organisatie is niet ingericht op de grootschalige verhuur van woningen. Efficiënt werken is van belang om kosten te besparen. Op basis van beschikbare kennis, expertise en schaalomvang zal moeten worden besloten om (1) werkzaamheden binnen de eigen organisatie uit te voeren (2) expertise in te huren of (3) werkzaamheden uit te besteden aan derden. De volgende concrete werkzaamheden zijn nodig:
 - Portefeuillebeheer
 - Wachtlijstbeheer
 - Contractbeheer

- Onderhoudsplanning
- Administratie, facturatie en incasso
- (onderhouds-)service en telefonische bereikbaarheid
- **Fraude:** Nog recentelijk is er sprake geweest van grote fraude met Nederlands vastgoed. Dit heeft het Philips pensioenfonds doen besluiten om haar volledige vastgoedportefeuille af te stoten. Gezien de grote bedragen die gemoeid zijn met vastgoedtransactie is transparantie vereist en de integriteit van bestuurders en ambtenaren van groot belang.

9.2.1.3 Technisch

- **Woonoppervlak:** Het oppervlak van de woning is een belangrijke parameter in een exploitatierekening. Enerzijds heeft dat een grote invloed op de (bouw-)kosten en anderzijds is het oppervlak van invloed op de huurprijs via het woningwaarderingstelsel.
- **Levensduur:** De kwaliteit van een woning is bepalend voor de levensduur ervan. Het betreft hier niet alleen de kwaliteit van de toegepaste bouwmaterialen, maar ook de toekomstwaarde van de indeling, het woonoppervlak, de buitenruimte, de ligging, etc.
- **EPC:** De minimale EPC is vastgelegd in het bouwbesluit. De keuze om een lagere EPC toe te passen kan ertoe leiden dat het object in de toekomst couranter blijft. Grote afwijkingen ten opzichte van het bouwbesluit zijn echter duurder aangezien de meest gunstige bouwkosten ontstaan door het toepassen van standaard bouwmaterialen. Hogere bouwkosten betekenen een hogere huur, die mogelijk uitkomt boven de huurtoeslaggrens, of een niet-kostendekkende exploitatie. Het is natuurlijk ook mogelijk om in het ontwerp rekening te houden met toekomstige aanpassing om de EPC op een later moment verder te verlagen, bijvoorbeeld door plaatsing van zonnepanelen.
- **Woningontwerp:** Het besluit om woningen te bouwen zal uiteindelijk leiden tot een detailontwerp op een concrete locatie. Het uiterlijk van het gebouw en bijbehorende investeringsraming zal afhankelijk zijn van:
 - Woningtype: meergezins of eengezins woning
 - Woonoppervlak
 - Fundering (op staal / palen)
 - Gewenste beeldkwaliteit
 - Materiaalgebruik
 - Onderhoudsvriendelijkheid
 - Duurzaamheid

9.2.1.4 Ruimtelijk / planologisch

- **Bestemmingsplan:** Voor gronden waarvoor nog een bestemmingsplan procedure moet worden doorlopen kan er risico op vertraging zijn. In sommige situatie kan worden volstaan met een afwijkingsbesluit.
- **Eigendom:** Bij ontwikkelgebieden in eigendom van de gemeente kan de sociale grondprijs worden gehanteerd. Indien de gronden in eigendom zijn van derden is dat niet het geval. Onderhandelingen over de grondprijs leveren mogelijk vertraging op.
- **Omgevingsvergunning:** Zienswijzen op een verleende omgevingsvergunning kunnen een vertragend en wellicht een kostenverhogend effect hebben.

9.2.1.5 Financieel Economisch

- **Levensduur:** De levensduur is een van meest cruciale parameters in een vastgoedexploitatie. De levensduur bepaald immers het aantal jaren waarin de voorinvestering kan worden terugverdiend.
- **Leegstand:** Naast levensduur is ook de bezettingsgraad van belang. Deze leegstand kan ontstaan doordat de woning niet meer voldoet aan de woonwensen (=einde levensduur), maar zou ook kunnen ontstaan door onvoorziene demografische ontwikkelingen (krimp).
- **Maandhuur:** De maandhuur is de enige en dus belangrijkste opbrengstenpost gedurende de vastgoedexploitatie. Zoals blijkt uit de exploitatieverkenning (Hoofdstuk 7) blijkt dat deze opbrengsten een grote invloed hebben op het rendement.

- **Aanneemsom:** De aanneemsom is de belangrijkste kostenpost die bekend is voordat een daadwerkelijk investeringsbeslissing valt. Bij dit investeringsbesluit moet er voldoende vertrouwen zijn dat deze investering wordt terugverdiend gedurende de vastgoedexploitatie.
- **Financiering:** In de exploitatieverkenning (H7) werd uitgegaan van financiering tegen de huidige omslagrente zijnde 4,5%. Wellicht is in dit geval ook een projectfinanciering te overwegen. In paragraaf 5.2 wordt ingegaan op de (on-) mogelijkheden bij financiering van dit soort projecten.
- **Overige financiële parameters:** Zoals blijkt uit de exploitatie verkenning zijn diverse parameters van invloed op het financieel rendement, zoals:
 - Tussentijdse verkoop van de woning aan een particulier of belegger (= kans);
 - Restwaarde na bijvoorbeeld 10, 20, 30, 40 of 50 jaar;
 - Prijsstijgingen afwijkend van de aangehouden 2% index;
 - Bijkomende bouwkosten (architect, engineering, etc.);
 - Verloop van beheerskosten (promotie, wachtlijstbeheer, huurderstoetsing, contractbeheer, facturatie, incasso, correspondentie, financiële administratie, etc.);
 - Verloop van onderhoudskosten (incidenteel en planmatig onderhoud);
 - Onbetrouwbare huurders (wanbetaling, illegale wietteelt, etc.);
 - Vandalisme en brand (=verzekerbaar);
 - Verloedering van buurten met leegstand als gevolg;
 - Aanpassing van de verhuurderheffing;
 - Aanpassing van tarieven voor OZB, afvalstoffenheffing en waterschapsbelasting.

9.2.1.6 Sociaal Maatschappelijk

- **Gemeente als verhuurder:** Met de bouw en exploitatie van sociale huurwoningen zal de gemeente zich, naast de traditionele regierol, actief gaan begeven op de verhuurmarkt. Dat kan er toe leiden dat de gemeente ook directer zal worden aangesproken op de beschikbaarheid van voldoende en betaalbare huurwoningen in de gemeente. Wanneer de verhuur via een externe organisatie, bijvoorbeeld een corporatie, verloopt zal dat niet of veel minder het geval zijn.
- **Woningbemiddeling:** De woningcorporaties in Assen zijn autonoom voor wat betreft de woningtoewijzing. De gemeente bemiddelt in de regel niet bij het verkrijgen van woonruimte. Wanneer de gemeente zelf de verhuur ter hand neemt bestaat de kans dat met name problematische woningzoekenden zich tot de gemeente zullen wenden. Daarbij kan worden gedacht aan huurders die bijvoorbeeld vanwege schulden en/of afwijkend woongedrag bij een corporatie geen woning meer kunnen krijgen. Dit risico wordt vermeden wanneer de verhuur van de woningen worden ondergebracht bij een corporatie en onder het reguliere woningtoewijzingsregime van die corporatie worden gebracht.

9.2.1.7 Politiek / Bestuurlijk

- **Gemeenteraad:** Voor de uitvoering is een projectvoorstel met bijbehorend krediet noodzakelijk. Hiervoor is besluitvorming in de gemeenteraad een vereiste.
- **Beeldvorming:** De sociale woningbouw in Nederland is een actueel issue. Minister Blok, corporaties en andere gemeenten kijken kritisch met ons mee! Succes werkt daarbij succes verhogend, maar dat geldt omgekeerd ook bij tegenvallers.
- **Gemeente als woningverhuurder:** De woningcorporaties hebben een imagoprobleem en stonden de afgelopen periode vaak negatief in het nieuws. Denk daarbij aan Vestia, asbestproblematiek, koolmonoxide vergiftiging, afbrekende balkons, topsalarissen, etc. Veel zaken zal een gemeente anders doen, maar sommige aspecten blijven hetzelfde. Overigens is de verhuur van vastgoed de gemeente Assen niet vreemd. Incidenteel worden immers woningen aangekocht (bij ontwikkelingen door grondbedrijf) of wordt maatschappelijk vastgoed verhuurt. Bij een besluit om zelf woningen te bouwen wordt de verhuur grootschaliger en wordt het een beleidsdoelstelling.
- **Relatie met de woningcorporaties:** Een goede verhouding met de lokaal opererende woningcorporaties, met name met Actium, is belangrijk. Gemeente en corporaties zijn

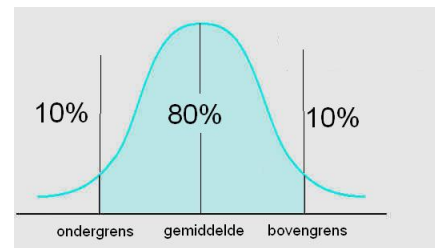
geen concurrenten, maar hebben de gezamenlijk doelstelling te voorzien in voldoende aanbod van sociale huurwoningen in Assen. Dit doel werd bij de markconsultatie door de corporaties onderschreven. Voor bewoners van Assen is het totale aanbod van sociale woningbouw belangrijk en is de daadwerkelijke eigenaar minder van belang. Op termijn kan overdracht van het vastgoed aan Actium of een andere partij aan de orde komen. Dat betekent dat het programma van eisen van het vastgoed moet aansluiten bij de kwaliteitseisen van corporaties. Wanneer dat niet het geval is kan toekomstige overname problematisch worden.

9.3 RISICOANALYSE

Het opstellen van de risicoanalyse wordt pas zinvol als er een concreet projectvoorstel ligt. Een globale risicoanalyse voor sociale woningbouw in het algemeen heft weinig toegevoegde waarde. Uit hoofdstuk 7 blijkt dat het financieel rendement sterk varieert van 3% (verlieslatend) tot bijna 5% (ruim kostendekkend). Bij een concreet projectvoorstel worden meer randvoorwaarden duidelijk; zoals:

- locatie $\Rightarrow$ indicatie grondprijs en bijkomende kosten (bijv. fundering)
- woningtype (meergezins of eengezins) en woonoppervlak $\Rightarrow$ indicatie bouwsom
- ontwerp $\Rightarrow$ een indicatie van de maximale huurprijs (via het woningwaarderingssysteem)
- materiaalgebruik en duurzaamheid $\Rightarrow$ indicatie bouwsom
- Etc.

Bij een concreet projectvoorstel kan met een veel grotere zekerheid worden vastgesteld of een kostendekkende verhuurexploitatie mogelijk is. Dan zal tegelijkertijd ook blijken hoe en in welke mate de gestelde ambities kunnen worden ingevuld. Desondanks blijft het exploiteren van vastgoed altijd onzeker. Het is daarom verstandig om een bepaalde mate van betrouwbaarheid in te bouwen. Het voorstel is om een betrouwbaarheid marge te hanteren van 80%¹⁸.



9.4 CONCLUSIES

- De kansen, risico's en onzekerheden bij het exploiteren van sociale huurwoningen zijn in beeld gebracht in een risico-inventarisatie.
- Er zijn goede mogelijkheden om deze risico's van goede beheersmaatregelen te voorzien.
- Het vaststellen van de mate van zekerheid is echter pas zinvol in een concreet projectvoorstel (locatie, ontwerp, etc.), waarbij ook de invulling van ambities en de gekozen beheersmaatregelen zijn meegenomen.
- De risicoanalyse kan een onderbouwing vormen voor het college en gemeenteraad om uiteindelijk te komen tot een investeringsbesluit (= risicomanagement).

¹⁸ In het vakgebied van risicomanagement is dit een veel gebruikte betrouwbaarheidsmarge, waarbij 10% kans op een hogere waarde en de 10% kans op een lagere waarde als acceptabel risicoprofiel worden beschouwd.

10 WIJZE VAN AANBESTEDEN

Om te komen tot de realisatie van sociale huurwoningen zal er uiteindelijk een aanbesteding plaats moeten vinden. Daarbij moet rekening worden gehouden met de wens om de lokale werkgelegenheid met dit initiatief een impuls te geven. Tegelijkertijd heeft de gemeente alle belang bij marktwerking om de woningen tegen zo laag mogelijke kosten te realiseren. In dit hoofdstuk worden verkend op welke wijze een opdracht voor de bouw van sociale huurwoningen in de markt kan worden gezet.

10.1 JURIDISCH KADER

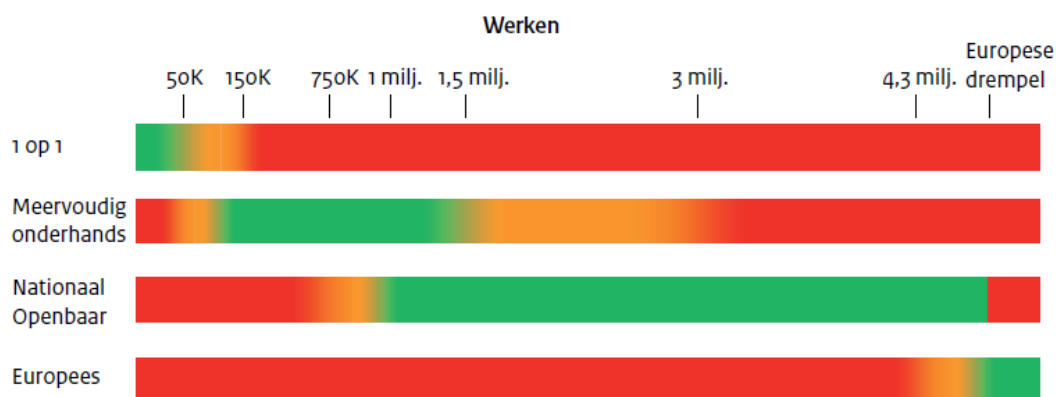
De van toepassing zijnde wet –en regelgeving is de Aanbestedingswet, de Gids proportionaliteit¹⁹ (= verplicht flankerend beleid) en de ARW2012²⁰. De gemeente is een aanbestedende dienst en moet verplicht Europees aanbesteden als:

- de opdrachtgever aanbestedingsplichtig is;
- de opdracht aanbestedingsplichtig is;
- het bedrag van de opdracht hoger is dan de vastgestelde drempelwaarde, in casu € 5 miljoen.

Onder de drempel gelden echter ook verplichtingen en zijn de aanbestedingsbeginselen als non-discriminatoir, gelijkheid en proportionaliteit van toepassing.

10.2 AANBESTEDINGSVORMEN

Er zijn verschillende aanbestedingsvormen denkbaar voor de realisatie van woningbouw. In dit kader wordt er van uit gegaan dat er sprake is van een enkele opdracht voor de realisatie van meerdere woningen met een totaalbedrag onder de € 5 miljoen (Europese drempel). In de Gids proportionaliteit staan richtlijnen die van toepassing zijn bij een aanbesteding. Onderstaand schema voor 'werken' is afkomstig uit deze gids. In het schema wordt aangegeven wanneer de keuze voor een procedure nog als proportioneel wordt gezien en wanneer er sprake is

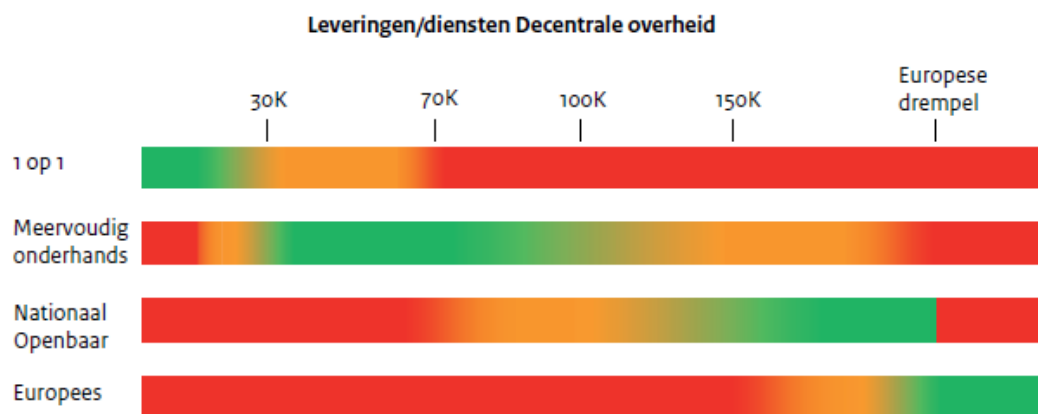


¹⁹ Januari 2013

²⁰ Aanbestedingsreglement Werken 2012 uit de AMvB (Aanbestedingsbesluit) bij de Aanbestedingswet

disproportionaliteit. De drempelbedragen in het schema zijn exclusief BTW. Daarnaast wordt de keuze mede bepaald door de complexiteit van de opdracht en of er sprake is van een grensoverschrijdend belang (zijn er bijvoorbeeld Duitse aannemers die hiervoor in aanmerking zouden willen/moeten komen).

Voor leveringen en diensten gelden andere drempelbedragen. Deze zijn van belang voor eventuele uitbesteding van het beheer en het onderhoud van de woningen en zijn in onderstaand schema weergegeven. Het Europese drempelbedrag ligt momenteel op € 200.000,-.



Woningbouw

- **Enkelvoudige opdracht**

Bij een enkelvoudige opdracht (1 op 1) ligt de grens om te bepalen of er sprake is van disproportionaliteit bij € 150.000,-. Gemotiveerd afwijken is mogelijk, maar dan moet er sprake zijn van bijvoorbeeld een zeer complexe opdracht. Hiervan is in dit geval geen sprake, waardoor disproportionaliteit snel kan worden aangenomen. Daarnaast is het vanuit het oogpunt van inkoop niet verstandig om 1 op 1 in dit geval de opdracht weg te zetten. Er vindt geen marktwerking plaats waardoor de kans groot is dat er meer zal worden betaald dan bij een meervoudige opdracht of een openbare aanbesteding. Ten slotte kan een enkelvoudige opdracht aan één partij, afgezien van risico's als een kort geding, scheve gezichten geven bij lokale partijen die niet worden uitgenodigd voor een dergelijke opdracht.

- **Meervoudige onderhands**

Bij een meervoudige opdracht (3 tot 5 uit te nodigen –lokale- partijen) ligt de grens om te bepalen of er sprake is van disproportionaliteit bij € 3 miljoen. Uitgaande van een enkele opdracht voor bijvoorbeeld tien woningen kan deze meervoudig onderhands worden weggezet. Daarnaast is meervoudig onderhands in het kader van marktwerking een meer wenselijke procedure.

- **Openbare aanbesteding**

Een nationaal openbare aanbesteding behoort immer tot de mogelijkheden tenzij de waarde van de opdracht de grens van € 5 miljoen overschrijdt. Bij een openbare aanbesteding mogen echter alle partijen die voldoen aan de minimumeisen inschrijven op de opdracht. De wens om de lokale/regionale werkgelegenheid een impuls te geven is, vergeleken met een meervoudig onderhandse opdracht, moeilijker te realiseren.

- **Europese aanbesteding**

Zie hiervoor onder "openbare aanbesteding", met dat verschil dat ook partijen buiten Nederland kunnen inschrijven.

Beheer en onderhoud

Bij een eventuele uitbesteding van het beheer en onderhoud gaat het om het inkopen van diensten. Onder beheer verstaan we de verhuur van de woningen en het voeren van de daarbij behorende administratie. In het exploitatiemodel zijn de beheerskosten geraamd op 10% van de huuropbrengst. Bij een huur van € 650,- per maand worden de beheerskosten dus geraamd op circa € 780,- per woning per jaar.

Het onderhoud betreft het uitvoeren van tussentijdse onvoorziene reparaties en het uitvoeren van het planmatig onderhoud. Hiervoor wordt in het exploitatiemodel 0,75% van de herbouwkosten geraamd. Voor de doorgerekende woningtypen moet dan rekening worden gehouden met een bedrag van circa € 810,- tot € 950,- per jaar per woning.

Wanneer wordt gekozen voor het uitbesteden van het beheer en onderhoud zijn twee opties denkbaar. Beheer en onderhoud kunnen gezamenlijk in één pakket worden uitbesteed, maar ze kunnen ook afzonderlijk in de markt worden gezet. Dan zou het gaan om een opdracht van circa € 1.600,- tot € 1.750,- per woning per jaar. Wanneer beheer en onderhoud gescheiden worden uitbesteed dan gaat het om twee opdrachten van circa € 780,- voor het beheer en circa € 900,- voor het onderhoud, per woning per jaar.

Bij opdrachten voor diensten met een jaarlijkse vergoeding moet voor de bepaling van het bedrag worden uitgegaan van de waarde over 4 jaar. Wanneer de opdracht voor beheer en onderhoud in 1 pakket in de markt wordt gezet, dan bedraagt de geraamde aanneemsom circa € 250.000,- (€ 1.750 x 36 woningen x 4 jaar). Dat is ruim boven de drempel van € 200.000,- en zal er dus Europees moeten worden aanbesteed!

Complicerende factor hierbij is het feit dat het aantal woningen zal variëren en dat het uiteindelijk aantal te beheren woningen op dit moment niet vaststaat. In het begin zal het gaan om een beperkt aantal woningen en dus een beperkte opdracht die als eenvoudige opdracht in de markt kan worden gezet. Naarmate het aantal woningen toeneemt, neemt ook de waarde van de opdracht toe. Dit vraagt om een nadere uitwerking.

10.3 PUBLIEK PRIVATE SAMENWERKING

De gemeente kan zelf sociale huurwoningen bouwen en exploiteren, maar zou dit ook kunnen doen in samenwerking met één marktpartij of meerdere marktpartijen. Publiek private samenwerking oftewel PPS betekent dat de gemeente en één of meerdere private ondernemingen samenwerken. Een gemeente kan overgaan tot samenwerking met een private onderneming als daarvan meerwaarde wordt verwacht. Een PPS constructie kan bijvoorbeeld meerwaarde opleveren omdat het de slagkracht vergroot, meer deskundigheid en marktkennis aanwezig is en/of omdat de risico's voor de gemeente gereduceerd worden.

In de gemeentelijke praktijk gaat het doorgaans om gebiedsontwikkeling waarbij verschillende constructies worden gehanteerd die onderling verschillen in de verdeling van risico en invloed tussen de partijen.

Voor de bouw en exploitatie van sociale huurwoningen lijkt een joint-venturemodel voor de hand te liggen. In dit model richten de gemeente en de marktpartij(en) een gezamenlijke 'woningexploitatie maatschappij' op. Dit is een gezamenlijke onderneming waarin partijen in het algemeen een gelijk aandeel hebben. De verdeling van de risico's is gelijk aan de verdeling van aandelen. Er wordt vaak gestuurd op projectsaldo en het is vaak geen doel dat er winst wordt gemaakt. In dit model zijn de sturingsmogelijkheden van de gemeente minder.

De voordelen van een PPS constructie van een joint-venturemodel zijn dat een marktpartij zijn (ontwikkel)expertise inbrengt, de risico's kunnen worden gedeeld en de partner(s) kunnen worden gekozen. Anderzijds kleven een aantal belangrijke nadelen aan deze constructie:

- Ook in deze constructie wordt de bouw van woningen in het kader van Europese regelgeving gezien als een aanbestedingsplichtige overheidsopdracht. De Aanbestedingswet 2012 kent echter wel een bijzondere procedure voor opdrachten voor ontwerp en bouw van een complex sociale woningen. Deze is specifiek bedoeld om een aannemer te kiezen voor een team bestaande uit afgevaardigden van de aanbestedende dienst, deskundigen en de aannemer die met de uitvoering van de werken wordt belast. Deze procedure mag slechts onder bepaalde omstandigheden worden toegepast. Deze omstandigheden hebben betrekking op de omvang, de complexiteit en de duur van de werken;
- Het gaat om een langdurige samenwerking. De gemeente is voor langere tijd aan een marktpartij gebonden en bij langdurige contracten is de kans dat de samenwerking strand groter;
- Er zal geen of minder sprake zijn van marktwerking en dus zullen ook minder aanbestedingsvoordelen kunnen worden behaald;
- Er zal veel energie en tijd moeten worden gestoken in het kiezen van de juiste partij en het oprichten van een 'woningexploitatie maatschappij';
- De handelingsvrijheid van de gemeente wordt beperkt;
- Marktpartijen zullen vermoedelijk een hoger rendement wensen. Dat legt een druk op de huurprijsstelling.

Alles overziende lijkt een PPS met één of meerder commerciële marktpartijen voor de bouw en exploitatie van sociale huurwoningen per saldo geen meerwaarde te hebben.

Het is wel wenselijk nader te onderzoeken in hoeverre een PPS met een woningcorporatie voor het beheer en onderhoud van de woningen een interessante optie is.

10.4 CONCLUSIE

Samengevat lijkt de meervoudig onderhandse opdracht voor de bouw van woningen de meest geschikte keuze waarbij wordt voldaan aan de wens om de lokale werkgelegenheid een impuls te geven en waarbij sprake is van marktwerking. Hiermee kunnen werken tot een bedrag van € 3 miljoen excl. BTW in de markt worden gezet (van 1,5 – 3 miljoen oranje gebied!). Dit betekent dat, bij een aanneemsom van circa € 81.000,- (type C) tot € 95.000,- (type B), projecten met een omvang van 32 tot 36 woningen door middel van een meervoudig onderhandse opdracht in de markt kunnen worden gezet. Grotere projecten zullen nationaal openbaar moeten worden aanbesteed.

Voor de uitbesteding van het beheer en onderhoud zal een nadere uitwerking moeten gemaakt, waarbij ook een PPS in beschouwing wordt genomen.

11 NAAR REALISATIE

In deze verkenning is aangetoond dat de bouw van sociale huurwoningen door de gemeente Assen maatschappelijk wenselijk en verantwoord is en dat de woningen in principe rendabel zijn te exploiteren. Om te komen tot realisatie zullen een aantal stappen moeten worden gezet.

11.1 BESLUITVORMING

Allereerst zal in de gemeenteraad voldoende draagvlak moeten zijn voor het bouwen van sociale huurwoningen door de gemeente. Als dat het geval is zal de raad de benodigde kredieten beschikbaar moeten stellen. Het is verstandig om in eerste instantie voor een beperkt aantal woningen krediet te vragen en wel om de volgende redenen:

- Het uiteindelijke aantal door de gemeente te bouwen woningen staat op dit moment niet vast. Actium heeft weliswaar een deel van haar plannen geschrapt en een deel 'on hold' gezet, maar het is nog steeds niet duidelijk wat de toekomstige investeringsruimte zal zijn. Deze is afhankelijk van het rijksbeleid en de steun die corporaties zullen moeten verlenen aan noodlijdende collega's. Duidelijk is wel dat Actium prioriteit geeft aan investeringen in de bestaande voorraad.
- Voor het komende jaar staat de actualisatie van het Woonplan op het programma. Op basis hiervan zullen ook de prestatieafspraken worden geactualiseerd. In dat kader kan de opgave en het tekort scherper worden bepaald.
- Het is niet ondenkbaar dat andere partijen de komende jaren een rol kunnen gaan spelen. Recentelijk werden in de gemeente Tytsjerksteradiel twintig sociale huurwoningen gerealiseerd door een adviesbureau en een aannemer die hier toch mogelijkheden zagen.

Geadviseerd wordt voor de realisatie van maximaal 36 sociale huurwoningen op de locatie Buitenring Kloosterveste krediet aan te vragen. De benodigde investering wordt geraamd op € 155.000,- inclusief BTW per woning (woningtype A EPC 0,6). Het totaal benodigde krediet bedraagt dan € 5.580.000,-- incl. BTW.

11.2 PLAN VAN AANPAK

Om gestructureerd tot realisatie te komen zal een Plan van Aanpak moeten worden gemaakt. Daarin moeten in elk geval de volgende zaken aan de orde komen:

- De projectopdracht en projectorganisatie
- Beslismomenten en risicomanagement
- Het programma van eisen en de opdrachtformulering aan de markt
- De meervoudig onderhandse aanbesteding
- Planning
- Communicatie
- Evaluatie

11.3 NADERE UITWERKINGEN

Naast het project dat zich richt op de realisatie van de woningen zal de toekomstige exploitatie, het beheer en het onderhoud verder moeten worden uitgewerkt. Daarbij moet ook de toekomstige inbedding in de organisatie aan de orde komen, zowel bestuurlijk als ambtelijk.

Tot slot zal een nadere verkenning en planning moeten worden gemaakt van vervolgprojecten.

BRONNEN

Woonplan Assen 2010 – 2030

Gemeente Assen 2010

Overeenkomst Prestatieafspraken Assen 2010 – 2020

Gemeente Assen, Actium en Woonconcept 2011

Over de rendabele verhuur van betaalbare woningen

Projectgroep Wonen van de Almeerse gemeenteraadsfractie van de Partij van de Arbeid januari 2013

Kickstart voor de middeldure huur markt

Deloitte Real Estate Advisory 2012

Gids Proportionaliteit

Rijksoverheid 2013

SWA ten voeten uit

SWA 2008

Bijlage 1: Korte historie sociale woningbouw

Voor de invoering van de Woningwet van 1901 werd door een klein aantal woningbouwverenigingen betaalbare en goede huisvesting voor arbeidersgezinnen gerealiseerd om iets te doen aan de heersende woningnood en vaak schrijnende huisvestingsomstandigheden. Deze verenigingen werden vaak door sociaal bewogen burgers en ondernemers opgericht.

Met de invoering van De Woningwet van 1901 ging de rijksoverheid zich actief bemoeien met de aanpak van de woningnood in Nederland. De wet maakte het voor woningbouwverenigingen mogelijk om overheidssteun te ontvangen. In de meeste gemeenten werden toen één of meerdere woningbouwverenigingen opgericht, ook ontstonden in die tijd de eerste gemeentelijke woningbouwverenigingen. Om in aanmerking te komen voor het ontvangen van overheidssteun moest een woningbouwvereniging uitsluitend werkzaam zijn in het belang van de verbetering van de volkshuisvesting en toegelaten zijn door de Minister van Volkshuisvesting.

Sindsdien is de sector met faciliteiten ondersteunt en is er in de loop der jaren heel veel overheidsgeld gestoken de bouw en beheer van 'woningwetwoningen'.

Na de Tweede Wereldoorlog was de woningnood in Nederland hoog. In het kader van de wederopbouw kregen gemeenten na de oorlog opdracht van het Rijk om woningen te bouwen. In die tijd ontstonden veel gemeentelijke woning-bedrijven.

Zo bouwde de gemeente Assen vanaf 1947, in opdracht van de Rijksoverheid, circa 1.200 sociale huurwoningen. Het beheer werd ondergebracht bij de twee lokale woningbouwverenigingen: Bouwvereniging Assen en Boaz. Na de fusie van beide woningbouwverenigingen werd het gemeentelijk woningbezit in 1969 overgedragen aan fusiecorporatie Stichting Woningbeheer Assen (SWA).



Gemeentelijke woningwetwoningen Schildersbuurt 1949

Vanaf 1988 moesten de woningbouwverenigingen de financiering van nieuwbouwprojecten via de kapitaalmarkt realiseren. Hierbij werden (en worden) vaak garanties verstrekt door de Stichting Waarborgfonds Sociale Woningbouw. Vanaf 1992 werd de woningbouw-subsidiëring afgebouwd. In de periode 1992 tot 1995 werd de sector op grond van het Besluit Woninggebonden Subsidies met rijks geld via de gemeenten in afnemende mate gesubsidieerd.

In 1994 werd een groot deel van de verenigingen verzelfstandigd, de zogeheten "bruteringsoperatie". Zij kregen sindsdien geen leningen en subsidies meer van het Rijk, maar hielden wel de wettelijke plicht om te zorgen voor goede en betaalbare woningen voor lagere inkomensgroepen, de aandachtsgroep van beleid of wel de doelgroep. In 2000 was het totale woningbezit van de corporaties 2,36 miljoen woningen.

In het kader van de verzelfstandiging van de woningbouwverenigingen werden de verenigingen omgezet in stichtingen, die vanaf dat moment woningcorporaties of toegelaten instellingen werden genoemd. Dit werd in 1993 geregeld in het 'Besluit Beheer Sociale Huursector'. De overgang van vereniging naar stichting hield in dat het bestuur niet meer door leden werd gekozen en gecontroleerd. Ook de gemeenten konden corporaties niet langer aansturen, ze waren immers zelfstandig. De corporaties kregen een

niet-gekozen Raad van Toezicht. Wel bleef er landelijk toezicht, waarbij wordt gekeken of aan de eisen van de Rijksoverheid wordt voldaan en of op een verantwoordelijke wijze met de financiën wordt omgesprongen.

Daarnaast kwamen de corporaties ook financieel op eigen benen te staan, de 'gouden koorden' werden doorgesneden. Dit werd geregeld via de 'Bruteringswet', officieel de 'Wet Balansverkorting

Bijlage 1: Korte historie sociale woningbouw

geldelijke steun volkshuisvesting'. In deze wet uit 1994 werd geregeld dat er geen objectsubsidies meer werden verstrekt en dat alle meerjarige verplichtingen (subsidies in de vorm van jaarlijkse bijdragen) werden afgekocht. Sindsdien werden er minder sociale huurwoningen gebouwd dan voorheen. Ander effect was schaalvergroting in de sector en corporaties die steeds meer regionaal gingen opereren, al dan niet door fusies.

Eind jaren negentig en begin deze eeuw kregen de woningcorporaties een steeds grotere verantwoordelijkheid van de overheid voor het functioneren van de totale woningmarkt in Nederland. De zorg voor goede en betaalbare huisvesting voor de doelgroep was de primaire taak van woningcorporaties, maar via een aanpassing van het Besluit Beheer Sociale Huursector werd de taakopvatting opgerekt en kregen corporaties ook taken met betrekking tot het behoud van de leefbaarheid in wijken en buurten, stedelijke vernieuwing en een grotere betrokkenheid bij realisatie en beheer van maatschappelijk vastgoed.

Omdat de Rijksoverheid zichzelf meer op afstand positioneerde en gemeenten een grotere rol toebedeelde bij het (lokaal) volkshuisvestings-beleid, werden gemeenten en corporaties aangespoord om Prestatieafspraken te maken op basis van een gemeentelijke Woonvisie. Dit was en is echter geen verplichting en niet alle corporaties en gemeenten deden dit. Hoewel het maken van prestatieafspraken met de lokale overheid een kader biedt voor overleg, staan er geen sancties op het niet halen van de overeengekomen prestaties.

Met de verkregen vrijheden en bredere taakopvatting investeerden sommige woningcorporaties in de eerste jaren van de 21e eeuw ook in andere zaken, zoals koopwoningen, kantoren, sportcomplexen etc.. Daarmee wilden ze een sterkere bedrijfseconomische positie bereiken, die uiteindelijk ook ten goede zou moeten komen aan de woningbouwactiviteiten voor de primaire doelgroep. Volgens de Woningwet mag een woningcorporatie zich echter uitsluitend op het gebied van de volkshuisvesting bewegen. Daarom werden activiteiten die geen directe relatie hadden

met de volkshuisvesting door de minister van VROM verboden.

De positie van woningcorporaties kwam in het eerste decennium van de 21e eeuw verder onder druk te staan vanwege betrokkenheid van een enkele corporatie bij bouwfraudeaffaires, onverantwoord hoge beloningen voor bestuurders en te riskante investeringen. Dit waren incidenten, maar deden het imago van de sector geen goed. Deze situatie was aanleiding tot het treffen van verdergaande maatregelen waar het gaat om het verbeteren van het toezicht en de wijze van verantwoorden, wat leidde tot professionelere bestuurders en een veel grotere openheid waar het gaat om de dagelijkse gang van zaken.

Ook de sinds 1901 (invoering Woningwet) bestaande staatssteun kwam ter discussie naar aanleiding van bemoeienis van de Europese Commissie. Kernpunt in die discussie is de vraag in hoeverre staatssteun toegelaten kan worden, gelet op de omstandigheid dat vele tot de sociale huursector gerekende huurwoningen bewoond worden door huishoudens met een gezinsinkomen dat boven het norminkomen uitkomt.

Volgens de huidige voorwaarden van de Europese Commissie (EC) is staatssteun voor corporaties onder meer mogelijk voor de bouw en verhuur van woningen met een maximale huur van €681,- (prijsspeil 2013). Dat is de grens tot waar huurtoeslag mogelijk is. Ten minste 90% van de vrijkomende woningen met een huur tot deze grens moet worden toegewezen aan huishoudens met een inkomen onder de €34.229,- (prijsspeil 1/1/2013).

BIJLAGE 2: INDICATIEVE BEREKENING DOELGROEP SOCIALE HUURSECTOR (oude definitie)

Indicatieve berekening doelgroep sociale huursector																			
Volgens uitgangspunten Woonplan 2010																			
Definities Doelgroep 2009																			
doelgroep		oude definitie volgens Wet Huurtoeslag afhankelijk van leeftijd en huishoudenssituatie																	
- eenpers. < 65		€ 20.975																	
- eenpers. > 65		€ 19.800																	
- meerpers. < 65		€ 28.475																	
- meerpers. > 65		€ 27.075																	
middeninkomens		tot € 45.000																	
hoge inkomens		> € 45.000																	
		Prognose XVII						Prognose XVIII											
		2020						2020											
inwoners		66.360						73.600						71.300					
huishoudens		27.970						32.670 alle huishoudens!						31.900 alle huishoudens!					
		Woonplan				Behoefte		Raming conform Rigo model				Behoefte		Verschillen XVII en XVIII					
		ZC 2020 LC 2020				ZC 2020 LC 2020		ZC 2020 LC 2020				ZC 2020 LC 2020		ZC 2020 LC 2020					
doelgroep		9.870	35,0%		12.020	38%	11.280	36%	2.150	1.410	11.743	38%	11.020	36%	1.873	1150	-277	-260	
middeninkomens		11.530	41,0%		13.720	43%	13.600	43%	2.190	2.070	13.403	43%	13.286	43%	1.873	1756	-317	-314	
hoge inkomens		6.570	24,0%		5.890	19%	6.750	21%	-680	180	5.754	19%	6.594	21%	-816	24	-136	-156	
Totaal		27.970	100,0%		31.630	100%	31.630	100%	3.660	3.660	30.900	100%	30.900	100%	2.930	2.930	-730	-730	
		^zelfstandig wonende huishoudens						^zelfstandig wonende huishoudens											
		1.040 onzelfstandig wonende hh						1.000 onzelfstandig wonende hh											
Stap 1: huishoudensprognose en aandeel doelgrouphuishoudens																			
Huishoudens naar huisvesting																			
Startpunt 2009		Woonplan				Behoefte		Raming conform Rigo model				Behoefte		Verschillen XVII en XVIII					
huur		ZC 2020 LC 2020				ZC 2020 LC 2020		ZC 2020 LC 2020				ZC 2020 LC 2020		ZC 2020 LC 2020					
- doelgroep		7.260	26%	74%	8.174	68%	7.670	68%	914	410	7.985	68%	7.494	68%	725	234	-189	-176	
- middeninkomens		3.910	14%	34%	4.673	34%	4.080	30%	763	170	4.565	34%	3.986	30%	655	76	-108	-94	
- hoge inkomens		600	2%	9%	537	9%	616	9%	-63	16	525	9%	601	9%	-75	1	-12	-15	
Totaal huur		11.770	42%		13.384	42%	12.366	39%	1.614	596	13.075	42%	12.081	39%	1.305	311	-309	-285	
koop															0	0	0	0	
- doelgroep		2.510	9%	26%	3.846	32%	3.610	32%	1.336	1.100	3.758	32%	3.526	32%	1.248	1016	-88	-84	
- middeninkomens		7.570	27%	66%	9.047	66%	9.520	70%	1.477	1.950	8.838	66%	9.300	70%	1.268	1730	-209	-220	
- hoge inkomens		5.980	21%	91%	5.353	91%	6.134	91%	-627	154	5.229	91%	5.993	91%	-751	13	-124	-141	
Totaal koop		16.060	58%		18.246	58%	19.264	61%	2.186	3.204	17.825	58%	18.819	61%	1.765	2759	-421	-445	
Totaal huishoudens		27.830	100%		31.630	100%	31.630	100%	3.800	3.800	30.900	100%	30.900	100%	3.070	3070	-730	-730	
Stap 2: kernvoorraad op basis verhouding kernvoorraad/doelgroep																			
		Verhouding kernvoorraad / doelgroep		ZC 2020		Verhouding kernvoorraad / doelgroep		ZC 2020		LC 2020		Verhouding kernvoorraad / doelgroep		ZC 2020		LC 2020		Verschil t.o.v. Woonplan	
Kernvoorraad huur		10.250	104%		11.299	94%	10.650	94%	1.049	400	11.038	94%	10.359	94%	788	109	-261	-291	
- sociale huur					10.049		9.400		1.049	400	9.788		9.109		788	109	-261	-291	
- particuliere huur		1.250			1.250		1.250		0	0	1.250		1.250		0	0	0	0	

BIJLAGE 3: INDICATIEVE BEREKENING DOELGROEP SOCIALE HUURSECTOR (nieuwe definitie)

Indicatieve berekening doelgroep sociale huursector														
Volgens KAW model 11/3/2013							tuning						tuning	
op basis CBS-cijfers en Provinciale Prognose XVIII 2012														
Uitgangssituatie 2011					Prognose XVIII 2020					Prognose XVIII 2030				
	28.325	zelfstandig wonende huishoudens				31.900	huishoudens				34.620	huishoudens		
						30.900	zelfstandig wonende huishoudens				33.620	zelfstandig wonende huishoudens		
						1.000	onzelfstandig wonende huishoudens				1.000	onzelfstandig wonende huishoudens		
Huishoudens naar inkomen en huisvesting														
inkomensgroep	sociale huur	overige huur	koop	totaal	inkomensgroep	sociale huur	overige huur	koop	totaal	inkomensgroep	sociale huur	overige huur	koop	totaal
< €33.000	6.885	1.400	3.460	11.745	< €33.000	7.511	1.527	3.775	12.813	< €33.000	8.172	1.662	4.107	13.941
€33.000 tot €38.000	595	225	1.395	2.215	€33.000 tot €38.000	649	245	1.522	2.416	€33.000 tot €38.000	706	267	1.656	2.629
€38.000 tot €43.000	250	150	1.205	1.605	€38.000 tot €43.000	273	164	1.315	1.751	€38.000 tot €43.000	297	178	1.430	1.905
> €43.000	905	745	11.110	12.760	> €43.000	987	813	12.120	13.920	> €43.000	1.074	884	13.187	15.145
Totaal	8.635	2.520	17.170	28.325	Totaal	9.420	2.749	18.731	30.900	Totaal	10.249	2.991	20.379	33.620
inkomensgroep	sociale huur	overige huur	koop	totaal	inkomensgroep	sociale huur	overige huur	koop	totaal	inkomensgroep	sociale huur	overige huur	koop	totaal
< €33.000	24%	5%	12%	41%	< €33.000	24%	5%	12%	41%	< €33.000	24%	5%	12%	41%
€33.000 tot €38.000	2%	1%	5%	8%	€33.000 tot €38.000	2%	1%	5%	8%	€33.000 tot €38.000	2%	1%	5%	8%
€38.000 tot €43.000	1%	1%	4%	6%	€38.000 tot €43.000	1%	1%	4%	6%	€38.000 tot €43.000	1%	1%	4%	6%
> €43.000	3%	3%	39%	45%	> €43.000	3%	3%	39%	45%	> €43.000	3%	3%	39%	45%
Totaal	30%	9%	61%	100%	Totaal	30%	9%	61%	100%	Totaal	30%	9%	61%	100%
inkomensgroep	sociale huur	overige huur	koop	totaal	inkomensgroep	sociale huur	overige huur	koop	totaal	inkomensgroep	sociale huur	overige huur	koop	totaal
< €33.000	59%	12%	29%	100%	< €33.000	59%	12%	29%	100%	< €33.000	59%	12%	29%	100%
€33.000 tot €38.000	27%	10%	63%	100%	€33.000 tot €38.000	27%	10%	63%	100%	€33.000 tot €38.000	27%	10%	63%	100%
€38.000 tot €43.000	16%	9%	75%	100%	€38.000 tot €43.000	16%	9%	75%	100%	€38.000 tot €43.000	16%	9%	75%	100%
> €43.000	7%	6%	87%	100%	> €43.000	7%	6%	87%	100%	> €43.000	7%	6%	87%	100%
Totaal	30%	9%	61%	100%	Totaal	30%	9%	61%	100%	Totaal	30%	9%	61%	100%
inkomensgroep	sociale huur	overige huur	koop	totaal	inkomensgroep	sociale huur	overige huur	koop	totaal	inkomensgroep	sociale huur	overige huur	koop	totaal
< €33.000	80%	56%	20%	41%	< €33.000	80%	56%	20%	41%	< €33.000	80%	56%	20%	41%
€33.000 tot €38.000	7%	9%	8%	8%	€33.000 tot €38.000	7%	9%	8%	8%	€33.000 tot €38.000	7%	9%	8%	8%
€38.000 tot €43.000	3%	6%	7%	6%	€38.000 tot €43.000	3%	6%	7%	6%	€38.000 tot €43.000	3%	6%	7%	6%
> €43.000	10%	30%	65%	45%	> €43.000	10%	30%	65%	45%	> €43.000	10%	30%	65%	45%
Totaal	100%	100%	100%	100%	Totaal	100%	100%	100%	100%	Totaal	100%	100%	100%	100%
Huishoudensgroei 2011 - 2020 = globale behoefte tot 2020					Huishoudensgroei 2020 - 2030 = globale behoefte tot 2020									
inkomensgroep	sociale huur	overige huur	koop	totaal	inkomensgroep	sociale huur	overige huur	koop	totaal					
< €33.000	626	127	315	1.068	< €33.000	661	134	332	1.128					
€33.000 tot €38.000	54	20	127	201	€33.000 tot €38.000	57	22	134	213					
€38.000 tot €43.000	23	14	110	146	€38.000 tot €43.000	24	14	116	154					
> €43.000	82	68	1.010	1.160	> €43.000	87	72	1.067	1.225					
Totaal	785	229	1.561	2.575	Totaal	829	242	1.649	2.720					

BIJLAGE 4: BEPALING NIEUWBOUWTEKORT SOCIALE HUUR

Transformatieopgave kernvoorraad sociale huur			
Oorspronkelijke opgave saldo toevoeging 1/1/2010		400	
Gerealiseerd saldo toevoeging 2010 t/m 2012		150	
Resterende opgave saldo toevoeging 1/1/2013		250	
Uitvoering resterende transformatieopgave per 1/1/2013			
	maximaal (conform afpraak)	minimaal	Opmerking
Verkoop (rest opgave 1/1/2013)	360	360	
Sloop (rest opgave 1/1/2013)	500	180	Minimummodel is direct stoppen met slopen en vervangen.
Totaal onttrekkingen	860	540	
1. Resterende nieuwbouwopgave 2013 tot 2020	1110	790	
Af: Nog niet in de bouwplanning opgenomen onbekende herstructureringslocaties	260	0	Aanname 80% terugbouwen op dezelfde locatie.
2. Resterende nieuwbouwopgave	850	790	
Af: Concrete en zekere projecten	280	280	
3. Resterende nieuwbouwopgave	570	510	
Af: Concrete en onzekere projecten	350	0	
4. Resterende nieuwbouwopgave	220	510	Dit is het gat tussen opgave en realisatie woningcorporaties.
Af: Globaal en onzeker in volgorde van mogelijk jaar van uitvoering			
- Kloosterveste	60	60	Indicatief aantal
- Havenkwartier	56	56	Indicatief aantal
- Kloosterveld fase I	54	54	Indicatief aantal
5. Resterende nieuwbouwopgave = zoekopdracht	50	340	
- zoeklocatie 1			
- zoeklocatie 2	50	340	
- zoeklocatie 3			
Saldo toevoeging 2010 tot 2020	400	400	

BIJLAGE 5: EXPLOITATIEMODELLEN SOCIALE WONINGBOUW

VERTROUWELIJK

BIJLAGE 5: EXPLOITATIEMODELLEN SOCIALE WONINGBOUW

VERTROUWELIJK

BIJLAGE 6

De volgende partijen hebben zich in de afgelopen periode bij de gemeente gemeld naar aanleiding van de publicaties over zelf huurwoningen bouwen:

Naam bedrijf	Type bedrijf
Aedifex-ontwikkeling	Bouwbedrijf
AKD Amsterdam	Adviesbureau/advocaat
Arcadis	Adviesbureau
B & O Solutions Doetinchem	Bouwbedrijf
Ballast Nedam	Bouwbedrijf
Brighthousing	Bouwbedrijf
CBRE (Kloosterveste, beleggerspoot	Belegger
De Groot planontwikkeling	Planontwikkeling
Gemeente Amsterdam	
Gemeente Hardenberg	
Gemeente Zevenaar, Raadslid PvdA	
Gemeentesecretaris Olst Wijhe	
Grontmij	Adviesbureau
Hetzer van Houten	Ex corporatie directeur (nu zelfstandig adviseur)
HTO	Bouwbedrijf
HWHPARTNERS	Bouw adviesbureau
isospannederland	Isolatie Bouwbedrijf
J&R Projecten B.V.,	Bouwbedrijf
Jarino/Jorritsma	Bouwbedrijf
KAW	Architecten en adviseurs
Koopmans	Bouwbedrijf

BIJLAGE 6

Naam bedrijf	Type bedrijf
Mevrouw Meijer	Particulier
Simon Benus bouw BV Stadskanaal	Bouwbedrijf
Stichting Thallo, Thallo Foundation	Bouwbedrijf
Ter Steege Vastgoed Hardenberg	Bouwbedrijf
Via Drupsteen	Adviesbureau
Volkerwessels	Bouwbedrijf
Wethouder PvdA Nijmegen	