



Gemeenteraad van Hengelo
Postbus 18
7550 AA Hengelo

Gemeente Hengelo

Postbus 18
7550 AA Hengelo

Onderwerp	Zaaknummer	Uw kenmerk	Datum
Aanbiedingsbrief beeldvormende politieke markt woonvisie	1102056		3 november 2015

Geachte heer/mevrouw,

Onlangs hebben de colleges van de gemeenten Hengelo en Borne (september 2015, zaaknummer 1086417) een gezamenlijke opdrachtformulering vastgesteld voor een gezamenlijke woonvisie 2016-2026. De raden van beide gemeenten zijn per brief geïnformeerd over deze bestuurlijke opdracht met de beleidsomgeving, de opgaven en het proces.

Politieke markt

Wij stellen u voor een beeldvormende politieke markt te agenderen waarin de raad zal worden meegenomen in het proces rondom de woonvisie. Verschillende politieke markten zullen daarvoor benut worden. In de eerste politieke markt voor de Woonvisie staat het thema betaalbaarheid en beschikbaarheid centraal, dit ook naar aanleiding van de motie 'stoppen en voorkomen woningnood'.

- Voor het samenstellen van de woonvisie zijn al verschillende stappen genomen, deze stappen zullen wij toelichten in een presentatie. Ook de tot nu toe ontvangen input zal worden gepresenteerd en het vervolgproces.
- Het thema betaalbaarheid en beschikbaarheid zal worden ingeleid met een korte presentatie waarin we een aantal feiten en cijfers presenteren over de sociale woningvoorraad en haar huurders. Naar aanleiding van de gepresenteerde feiten en cijfers willen wij graag met de raad in gesprek.

Tevens is een beeldvormende politieke markt voorzien over de ladder van duurzame verstedelijking en het proces om tot een regionaal afgestemd woningbouwprogramma te komen. In de regionale woonvisie Twente zijn hierover afspraken opgenomen.

Met vriendelijke groet,
Burgemeester en wethouders van Hengelo,
de secretaris, de burgemeester,

De heer J. Eshuis

De heer S.W.J.G Schelberg

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

Memo woonvisie Hengelo-Borne

t.b.v. beeldvormende politieke markt van 17 november 2015

Onlangs hebben de colleges van de gemeenten Hengelo en Borne (september 2015, zaaknummer 1086417) een gezamenlijke opdrachtformulering vastgesteld voor een gezamenlijke woonvisie 2016-2026. De raden van beide gemeenten zijn per brief geïnformeerd over deze bestuurlijke opdracht met de beleidsomgeving, de opgaven en het proces. In aansluiting hierop vindt deze gezamenlijke politieke markt Hengelo-Borne plaats.

Beleidsomgeving

De gezamenlijke woonvisie moet de gewenste koers en keuzes aangeven die we nodig achten om met de beperkte huishoudensgroei die is voorzien de bestaande stad/dorp te versterken.

Gemeenten en corporaties in Twente hebben in de Regionale Woonvisie Twente (2015-2025) onlangs het belang van samenwerking op de woonopgaven onderstreept.

De ladder voor duurzame verstedelijking vraagt om een actuele visie op de kwalitatieve woningbehoefte en de programmering van de nieuwbouwlocaties. Een actuele visie is ook in het kader van de nieuwe Woningwet (per 1 juli 2015) zeer gewenst om tot slagvaardige prestatieafspraken met Welbions te komen.

Naast de Regionale Woonvisie Twente, de ladder voor duurzame verstedelijking en de nieuwe Woningwet, bevat het Hengelose coalitieakkoord en Bornse raadsprogramma een aantal opgaven die de agenda voor de nieuwe woonvisie op hoofdlijnen bepaalt.

Voorbereidend proces

- In maart 2015 is het onderzoeksrapport 'Betaalbaarheid en beschikbaarheid in Hengelo en Borne' verschenen, dat door bureau Rigo in opdracht van beide gemeente en woningcorporaties is opgesteld (zie bijlage);
- Tijdens de startbijeenkomst op 28 september met de betrokken ambtenaren van beide gemeenten en vertegenwoordigers van Welbions en Ookbions zijn de thema's voor de woonvisie bepaald.
- In oktober is gestart met het betrekken van de bewoners bij de woonvisie: een korte film is gemaakt en geplaatst op facebook en beide gemeentelijke websites met een oproep 'Wat geeft u de gemeente mee bij de totstandkoming van de woonvisie?'. Daarnaast is er een enquête uitgezet naar de woonwensen van de inwoners, waarvan de resultaten eind oktober worden verwacht.
- Op 9 november is een werkconferentie met woonexperts (o.a. corporatie, huurdersorganisatie, bewonersvertegenwoordiging, zorginstellingen, marktpartijen), waar input wordt opgehaald voor de koers en keuzes voor de thema's van de woonvisie.
- De motie van de Hengelose raad 'Stoppen en voorkomen van woningnood' (datum, zaaknummer) wordt vooraf schriftelijk beantwoord, waarbij de politieke vraagstukken meegenomen worden in het proces van de woonvisie.
- Het thema betaalbaarheid/beschikbaarheid (sociale woningbouw) is vooraf verkend met Welbions, o.a. in een zgn. 'knoppensessie' waarin de effecten van mogelijke maatregelen op gebied van betaalbaarheid, beschikbaarheid en kwaliteit voor de sociale woningvoorraad in beeld worden gebracht. Beide raden zijn hiervoor door Welbions uitgenodigd.
- Aansluitend deze politieke markt is de beeldvormende politieke markt over de ladder van duurzame verstedelijking en het proces om tot een regionaal afgestemd woningbouwprogramma te komen. In de regionale woonvisie Twente zijn hierover afspraken opgenomen.

Vervolgproces

Onderhavige politieke markt is de eerste beeldvormende markt waarbij de gemeenteraden geconsulteerd worden. De volgende politieke markt is voorzien voor februari, met daarbij extra aandacht voor het thema woningbouw-programmering. Hierbij haken we aan bij het proces dat vanuit de regionale woonvisie is gestart om tot een afgestemde woningbouwprogrammering op Twente schaal te komen. Ook de andere twee thema's 'Wonen, zorg en welzijn' en 'Leefbaarheid en kwaliteit' worden meegenomen.

De concept woonvisie willen we voor oordeelsvorming bespreken in een gezamenlijke politieke markt omstreeks april 2016. De verwachting is tenslotte dat de woonvisie in mei ter vaststelling wordt aangeboden aan de gemeenteraden.

Vragen voor de politieke markt van 17 november 2015

Voor de periode tot 2025 is een tijdelijke piek in de behoefte tussen vraag en aanbod aan sociale huurvoorraad.

Voor de langere termijn (2025 e.v.) zien we dat behoefte is aan het minimaal in stand houden van de huidige omvang van onze gezamenlijke sociale woningvoorraad. Dit geldt specifiek voor het goedkoopste huursegment. We zien dat er ten behoeve van kwaliteitsverbetering van de bestaande voorraad een verkoopdoelstelling is van ca. 150 woningen per jaar van Welbions. Als gevolg hiervan neemt dit specifieke deel van de voorraad af.

Dat leidt tot de volgende vragen:

1. Vindt u dat er op dit moment een probleem is op gebied van betaalbaarheid en beschikbaarheid op basis van de gepresenteerde feiten en cijfers?
2. Vindt u dat bijbouwen voor de tijdelijke piek de oplossing is? Of kunnen we passende oplossingsrichtingen vinden op het gebied van doorstroming, passend toewijzen, oplopende zoektijden en gebruik maken van het regionale aanbod?
3. Vindt u dat de sociale huurvoorraad in ons gezamenlijke woningvoorraadgebied voor de laagste inkomensgroep, waaronder ook jongeren tot 23 jaar (inkomen van max. € 21.950) op zijn minst in stand moet blijven qua omvang? Ook als dat betekent dat we daarvoor moeten inleveren op bijvoorbeeld kwaliteit en leefbaarheid?
4. Bij wie ligt de taak voor het voorzien in huurwoningen voor de inkomensgroep met een middeninkomen (ca. € 34.000 - € 45.000)?

Uitgenodigd zijn Welbions en Ookbions, waarbij opgemerkt dat in de knoppensessie Welbions haar visie op dit thema heeft toegelicht.

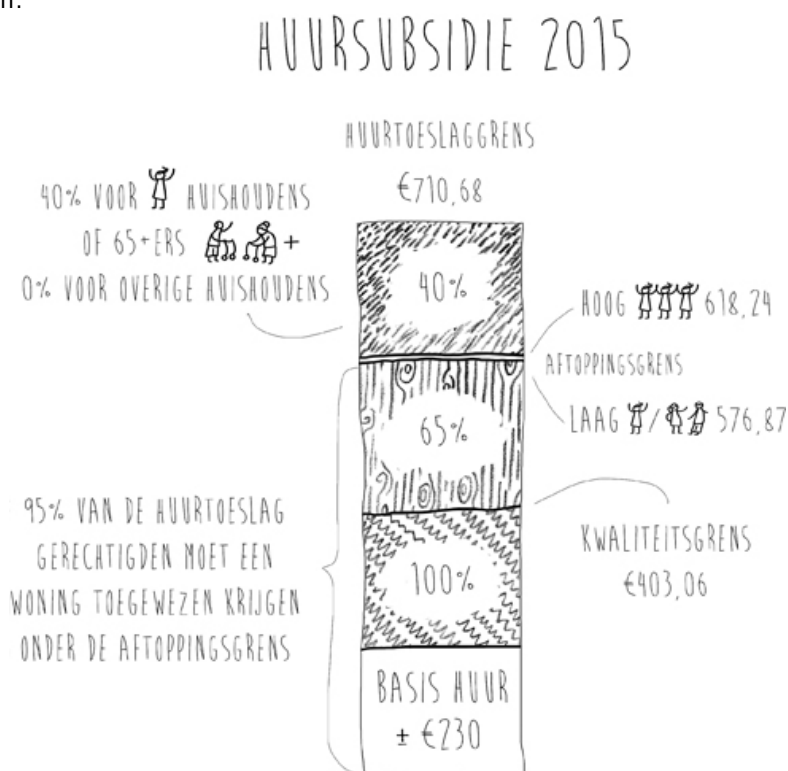
Begrippenlijst Woonvisie

Thema 'betaalbaarheid/beschikbaarheid'

Aftoppingsgrenzen bij corporaties: De term wordt gebruikt als woningcorporaties de huur niet verder willen laten stijgen dan een bepaalde grens. De groei van de huur wordt dan afgetopt op deze grens: dit wordt de zogenaamde streefhuur. Dat wil zeggen, corporaties vragen een lagere huur dan de maximale huur die de overheid toestaat. Dit wordt afhankelijk gemaakt van de kwaliteit en de ligging van een woning.

Aftoppingsgrenzen bij huurtoeslag:

Is de feitelijke huur hoger dan de kwaliteitskortingsgrens, dan hangt het af van de leeftijd en huishoudenssamenstelling van een toeslagontvanger wat hij van de huur boven de kwaliteitskortingsgrens nog vergoed krijgt. Daarbij hanteert de overheid de zogenaamde aftoppingsgrenzen.



Basishuur: De basishuur geeft het maandelijkse bedrag aan dat ieder huishouden wettelijk verplicht is te betalen voor zijn/haar huurwoning. Dit is ca. €230,00.

DAEB: Dienst van Algemeen en Economisch Belang. Voor activiteiten die behoren tot de DAEB kunnen woning-corporaties aanspraak maken op staatssteun. De belangrijkste vorm van DAEB voor corporaties is het huisvesten van de huishoudens met een belastbaar inkomen tot €34.911,-. Woningen die voor meer dan €618,24 worden verhuurd, worden niet tot de kerntaken van corporaties gezien.

Doelgroepen huurbeleid: de huishoudens met een laag inkomen tot €34.911 (prijspeil 2015) die in aanmerking komen voor een sociale huurwoning.

Naar jaarinkomen	Jonger dan 65 jaar		65 jaar en ouder	
	1-persoons huishouden	Meerpersoons huishouden	1-persoons huishouden	Meerpersoons huishouden
Categorie 1, < 403,06	Max 21.950	Max 29.800	Max 21.950	Max 29.800
Categorie 2, 403,06 tot 618,24	Max 34.911	Max 34.911	Max 34.911	Max 34.911
Categorie 3, 618,24 tot 710,68	Min 14.094	Min 16.107	Min 14.094	Min 16.107
	Max 43.786	Max 43.786	Max 43.786	Max 43.786
Categorie 4, > 710,68	Min 3,5x maandhuur	Min. 5x maandhuur	Min 3,5x maandhuur	Min 5x maandhuur

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

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

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

Huurtoeslaggrens: Ook wel de liberalisatiegrens genoemd. Deze is voor 2015 vastgesteld op €710,68 en geeft de grens aan

Kernvoorraad: Alle sociale huurwoningen onder de liberalisatiegrens (€710,68).

Kwaliteits(kortings)grens: Is de feitelijke huur lager dan de kwaliteitskortingsgrens (= €403,06 voor 2015) dan krijgt de toeslagontvanger het hele bedrag tussen de persoonlijke basishuur en de feitelijke huur vergoed.

Midden- en hogere inkomens: Met deze aanduiding wordt respectievelijk de groep met een inkomen tussen €34.911,- en €43.786,- en de groep met een inkomen hoger dan €43.786,- bedoeld.

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

Passend toewijzen: In de nieuwe woningwet is een AmvB opgenomen waarmee corporaties verplicht worden 95% van de huurtoeslaggerechtigden te huisvesten onder de aftoppingsgrens. Deze is voor 1- en 2 persoonshuishoudens €576,87 en voor 3 of meerpersoonshuishoudens €618,24.

Primaire doelgroep: De primaire doelgroep is de groep van huishoudens met een belastbaar inkomen tot €21.950.

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

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

Scheefhuurders: Dit zijn huurders van een sociale huurwoning waarvan het inkomen hoger ligt dan de gestelde normen. Zij vallen dus niet (meer) in de doelgroep waarvoor de sociale huurwoningen zijn bedoeld. Voor deze normen zie 'doelgroepen huurbeleid'.

Secundaire doelgroep: De secundaire doelgroep bestaat uit huishoudens met een inkomen tussen de inkomensgrens voor de primaire doelgroep (€21.950) en € 34.678,- afhankelijk van de samenstelling van het huishouden. De primaire en secundaire doelgroep vormen samen de doelgroep van beleid

Sociale huurwoningvoorraad: Alle woningen in eigendom van de woningcorporatie ongeacht de huurprijs.

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

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

Vrije sector huur: de vrije sector huurwoningen hebben een huur vanaf €710,68.