

Gemeenteraad van Hengelo
Postbus 18
7550AA Hengelo

Gemeente Hengelo

Postbus 18
7550 AA Hengelo

Onderwerp
Woonvisie Hengelo

Zaaknummer
2031921

Uw kenmerk

Datum
29-06-2016

Geachte heer/mevrouw,

Aanleiding

Met deze brief informeert het college u over de concept woonvisie Hengelo (2016-2026). Achtereenvolgens gaan wij in op het proces, de politieke markt van 12 mei jl. en de concept woonvisie met uitvoeringsdocumenten.

1.1 Proces woonvisie

Het traject om te komen tot een gezamenlijke woonvisie Hengelo-Borne is vooralsnog opgeschort. Het college van Hengelo heeft de concept woonvisie vastgesteld. Het college van Borne heeft de besluitvorming rond de woonvisie tot nader order uitgesteld. In deze brief lichten we deze situatie toe.

Insteek is altijd geweest om te komen tot een gezamenlijke woonvisie voor Hengelo en Borne. De redenen daarvoor zijn evident. Er is sprake van een sterke woningmarkt relatie tussen beide gemeenten en onze enige woningcorporatie is in beide gemeenten werkzaam. Met veel inzet is zowel ambtelijk als bestuurlijk aan deze opgave gewerkt, met als resultaat een gezamenlijk startdocument.

Tussen beide gemeenten bestaat grote overeenstemming over de kwalitatieve opgaven in de woonvisie. Het college van Hengelo heeft besloten om de besluitvorming voor de woonvisie zo snel mogelijk te starten omdat op dit moment goede plannen 'in de wacht staan'. Een vastgestelde woonvisie zorgt ervoor dat deze plannen in een stroomversnelling komen.

Zodra de uitkomsten van het regionale onderzoek naar suburbane woonmilieus in Netwerkstad Twente bekend zijn gaan we met elkaar en de provincie in gesprek over de betekenis hiervan voor de regionale programmering. De resultaten worden rondom de zomer 2016 verwacht. Dit vormt het vertrekpunt om in de toekomst met Borne tot gezamenlijke woonafspraken te komen.

In het afgelopen jaar is het startdocument voor de woonvisie in nauwe samenwerking met beide gemeenten tot stand gekomen. In de wetenschap dat er over de inhoud van de woonvisie in grote mate overeenstemming bestaat, hebben wij er voldoende vertrouwen in dat de beide afzonderlijke woonvisies een goed beleidskader vormen voor de partijen die in ons gezamenlijke woningmarktgebied actief zijn, in het bijzonder onze woningcorporatie Welbions.

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

Let op:

Per 18 april is het Publieksplein te bezoeken aan de Hazenweg 121.

Bezoekadres

Hazenweg 121

E-mailadres

gemeente@hengelo.nl

Telefoonnummer

14-074

1.2 Woonvisie Hengelo

Voor het college van Hengelo is het van belang dat op korte termijn groen licht gegeven kan worden aan binnenstedelijke initiatieven die bijdragen aan de kwaliteit van de stad en de behoefte van haar inwoners. Met de vaststelling van de woonvisie en de uitvoeringsdocumenten (kwalitatief afwegingskader en het woningbouwprogramma) wordt in Hengelo ruimte gecreëerd voor goede nieuwe binnenstedelijke initiatieven en start een proces om te komen tot voorzienbaarheid voor plannen die niet meer bijdragen aan de gewenste kwaliteit en het beoogde programma. Dit sluit aan op de afspraken vanuit de Regionale woningbouwprogrammering.

Daarnaast heeft Welbions aangegeven een definitief bod, zoals bedoeld in de Woningwet, pas uit te brengen nadat de woonvisie is vastgesteld door de raad. Om die redenen wil het college van Hengelo op korte termijn de besluitvorming rond de woonvisie starten, te beginnen met het in concept vaststellen van de woonvisie en deze vrijgeven voor inspraak en vooroverleg.

1.3 Politieke markt 12 mei

Op 12 mei vond er een gezamenlijke politieke markt met de gemeenteraad van Borne plaats. Naar aanleiding van deze politieke markt is er bij een aantal raadsleden de indruk ontstaan dat de woonvisie vrijwel afgerond zou zijn en de input van de avond niet meer verwerkt zou worden. Het college betreurt dat dat beeld is ontstaan. We hebben niet alleen goed geluisterd naar de gemaakte inhoudelijke opmerkingen tijdens deze markt, maar ook naar de opmerkingen aangaande het proces. Uw opmerkingen zijn aanleiding geweest om de concept woonvisie op verschillende onderdelen aan te passen en bij te stellen. In de bijlage treft u een overzicht aan van de wijze waarop de inhoudelijke opmerkingen zijn verwerkt in de concept woonvisie.

2.1 Concept woonvisie Hengelo (2016-2026)

Met de titel 'Goed wonen in het hart van Twente' geeft de woonvisie de koers en keuzes aan die we nodig achten om, met de beperkte huishoudensgroei die we nog voorzien, de bestaande stad te versterken. Het is een woonvisie op hoofdlijnen, zo compact mogelijk geformuleerd waar we de komende tien jaar naartoe willen op het gebied van wonen. We kiezen er bewust voor beleid niet tot in detail te formuleren, omdat we per situatie ruimte willen bieden aan de creativiteit van onze inwoners en omdat we ruimte willen bieden voor maatwerkoplossingen.

De woonvisie bestaat uit drie delen, te weten:

- Deel 1: het beleidsdeel

Dit is wat traditioneel onder de visie wordt verstaan. Het beleid is opgebouwd aan de hand van vier de 4 thema's:

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

- Deel 2: het kwalitatief afwegingskader woningbouw

Dit deel is de feitelijke uitwerking van thema 4: kwalitatief programmeren. In dit deel zijn de kwalitatieve criteria opgenomen waaraan woningbouwinitiatieven op hun meerwaarde worden getoetst. Alle nieuwe woningbouwinitiatieven worden aan dit afwegingskader getoetst. Dit afwegingskader zal door de raad worden vastgesteld.

- Deel 3: het programmeringsdocument

Het programmeringsdocument geeft aan welke locaties en/of projecten binnen de gemeente gewerkt wordt en/of gaat worden. Het is een dynamisch lokaal document, dat periodiek zal worden bijgesteld. Het kwalitatief afwegingskader is kaderstellend. Het programmeringsdocument is een uitwerking daarvan en wordt door het college vastgesteld.

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

2.2 Woonvisie is structuurvisie

Een structuurvisie geeft aan hoe wij ons, als stad, verder willen ontwikkelen. Het laat zien wat er op ons afkomt, wat voor stad we willen zijn en wat we daarvoor moeten doen. Het geeft de kaders aan waarbinnen wij het ruimtelijk beleid willen uitwerken. Deze woonvisie heeft dermate ruimtelijke consequenties in zich (creëren voorzienbaarheid, kwalitatief afwegingskader nieuwe initiatieven) dat wij er aan hechten de woonvisie (deel 1: het beleidsdeel en deel 2: het kwalitatief afwegingskader woningbouw) als ruimtelijk beleidsdocument vast te stellen. De status van structuurvisie past bij het belang dat wij aan de woonvisie toekennen, waarbij het ook voor bewoners en belanghebbenden volstrekt duidelijk is welk belang de gemeente hecht aan dit beleid. Het proces van de structuurvisie kent op grond van onze inspraakverordening een formele inspraakprocedure, welke wordt gevolgd.

Daarnaast heeft de woonvisie een relatie met het regionale proces voor de woonafspraken strategisch programmeren wonen Twente. Over de stand van zaken van dit regionale proces bent u recent per brief d.d. 11 maart 2016 (zaaknummer 2007047) geïnformeerd. De woonvisie Hengelo verwijst naar dit proces. De uitkomsten van dit proces zullen worden vertaald in de woningbouwprogrammering (deel 3).

3.1 Het gemeentelijk woningbouwprogramma

Het gemeentelijk woningbouwprogramma 2015-2025 bestaat uit een tabel met kaart waarop de woningbouwlocaties en de indicatieve woningbouwaantallen voor Hengelo zijn weergegeven. Het document maakt inzichtelijk wat het woningbouwprogramma is, zoals dat is vastgelegd in onder meer bestemmingsplannen en contractuele afspraken en –in samenspraak met marktpartijen– realistisch wordt geacht. Dit woningbouwprogramma voorziet in een divers palet aan woonmilieus evenwichtig verdeeld over de stad op uitleg- en herstructurering/transformatielocaties. Met dit woningbouwprogramma wordt er gebouwd voor verschillende doelgroepen (starters/doorstromers), waaronder ook de aandachtsgroepen (sociale doelgroep, midden-inkomens en wonen met zorg) zoals benoemd in de woonvisie.

Het woningbouwprogramma en de uitgangspunten die zijn gehanteerd voor de behoefteaming passen binnen de kaders van de Regionale Woningbouw Programmering (RWP). In het kader van de regionale afspraken is de woningbehoefte voor Hengelo bepaald op circa 2.400 woningen. In het RWP wordt voor de programmeringsafspraken uitgegaan van de periode 2015-2025 vandaar dat deze periode overgenomen in het gemeentelijk woningbouwprogramma. Dit betekent dat de gerealiseerde woningen in 2015 en 2016 nog in het programma zijn opgenomen.

3.2 Dynamisch programmeren

Het monitoren van vraag en aanbod ten aanzien van de gewenste uitbreiding/ vervanging is een noodzakelijk en continu proces om de regionale uitgangspunten actueel te houden. In het RWP is afgesproken dat om de twee jaar een gezamenlijke behoefteaming wordt vastgesteld. Ieder jaar wordt vastgesteld of de behoefteaming nog actueel is. Vooralsnog gaan we voor de behoefteaming uit van Primos 2013. Dit jaar bezien we binnen de regio welke behoefteaming we vanaf 1 januari 2017 hanteren.

De woningbouwprogrammering is daarmee een dynamisch lokaal document, dat periodiek zal worden bijgesteld op basis van nieuwe inzichten over de woningbehoefte, het aanbod aan harde plannen en de realisatie van plannen. De woningbouwprogrammering is een uitvoeringsdocument dat na inspraak en bespreking in de politieke markt door het college zal worden vastgesteld.

3.3 Ruimte in het woningbouwprogramma creëren voor goede wooninitiatieven

In de woonvisie geven we aan dat we uitnodigend zijn naar initiatiefnemers met vernieuwende woonconcepten op beeldbepalende plekken in onze stad. Specifiek zien we hierin een opgave voor de transformatie van vastgoed dat leeg staat: denk aan de kantoren, de winkels en de schoolgebouwen. Prioriteit gaat hierbij uit naar de gebieden in de binnenstad, Hart van Zuid, de centrumring en de invalswegen.

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

Voor goede initiatieven die bijdragen aan het verbeteren van de kwaliteit van de stad en inspelen op de woonbehoefte willen we ruimte creëren in het woningbouwprogramma. In de woonvisie hebben we daarom als ambitie opgenomen dat we binnen de regio de komende drie jaar willen toewerken naar een onderprogrammering van ca. 80% van de woonbehoefte. Op dit moment voorziet het woningbouwprogramma in bijna 100% van de woonbehoefte en is er heel beperkt ruimte om nieuwe initiatieven toe te voegen.

3.4 Herprogrammeren en deprogrammeren

We kunnen ruimte voor initiatieven creëren langs twee sporen: herprogrammeren en deprogrammeren. Onlangs hebben we door marktconsultaties het harde planaanbod teruggebracht naar een realistisch niveau, toegesneden op de actuele marktsituatie. Hiermee hebben we het woningbouwprogramma teruggebracht met circa 300 woningen. Dit noemen we herprogrammeren. Daarnaast willen de komende jaren snijden in het harde aanbod aan plannen (dit noemen we deprogrammeren) dat niet tot ontwikkeling komt, of dat niet meer aansluit bij de markt. We doen dit onder meer door (juridische) voorzienbaarheid te creëren en planologische mogelijkheden (bestemmingen) in te trekken. Dit vergt echter een zorgvuldig traject waarbij we rekening moeten met diverse publieke en private belangen. In het concept woningbouwprogramma creëren we op basis van een risicoanalyse nu voorzienbaarheid voor twee locaties bij het Gezondheidspark (Aletta Jacobslaan) en in Broek Zuid (appartementen nabij de kop van de Strip).

3.5 Reserveren van gemeentelijke middelen: vergt nadere uitwerking

Voor het deprogrammeren kijken we de komende jaren zowel naar onze eigen gemeentelijke woningbouwlocaties waarvoor een grondexploitatie is afgesloten als naar locaties van de markt. Het uiteindelijke bedrag dat de gemeente moet reserveren voor het afwaarderen van gronden is niet op voorhand aan te geven en wordt beïnvloed door er wat er de komende jaren wordt gebouwd en hoe het aanbod aan harde plannen zich ontwikkelt. We zullen dit onderwerp betrekken bij de jaarlijkse herziening van de grondexploitaties en beoordelen op dat moment op basis van de actuele situatie rondom het herprogrammeren/deprogrammeren om welke locaties het gaat en welke gevolgen dit heeft voor de te treffen voorziening.

4.1 Kwalitatieve afweging van nieuwe initiatieven

We gaan dus enerzijds door herprogrammeren/deprogrammeren ruimte creëren in het woningbouwprogramma, anderzijds willen we selectief zijn in de initiatieven die we nog willen toelaten tot het woningbouwprogramma. We willen een kwalitatieve toets op initiatieven op grond van objectieve criteria (die voortvloeien uit de woonvisie) en deze toetsing transparant motiveren naar initiatiefnemers. Immers aan goede initiatieven willen we medewerking verlenen en aan minder goede initiatieven niet. Temeer omdat voor het toevoegen van nieuwe initiatieven aan het woningbouwprogramma 'ladderruimte' zal moeten worden gecreëerd.

4.2 Algemene uitgangspunten, kwalitatieve criteria en wegingsfactoren

In een ambtelijke werkgroep is een integraal afwegingskader opgesteld waarop we nieuwe initiatieven willen beoordelen. Hierbij is gekeken naar de ruimtelijke kenmerken van de locatie en naar het woonproduct (doelgroep en product-markt combinatie). Het toetsingskader kent algemene uitgangspunten waar ieder initiatief op voorhand aan moet voldoen en daarnaast zijn er criteria opgenomen met een wegingsfactor per criterium. Hiermee zorgen we ervoor dat alleen de initiatieven met een minimale score gefaciliteerd kunnen worden. De weging is een uitwerking van het afwegingskader en heeft een dynamisch karakter waarbij rekening wordt gehouden met de woningmarktsituatie, en wordt door het college jaarlijks op een vast moment vastgesteld.

4.3 Toetsingskader voor bestemmingsplan, projectbesluit en 4 Bor

De raad stelt het afwegingskader vast als toetsingskader voor verzoeken tot wijziging van het bestemmingsplan (artikel 3.1 Wro), het college stelt het afwegingskader vast als toetsingskader voor verzoeken om medewerking aan woningbouw met toepassing van het projectbesluit (buitenplanse afwijking art. 2.12 lid 1, sub a onder 3o Wabo) en 4 Bor (afwijken van het bestemmingsplan bij AMvB aangewezen gevallen, artikel 4 Bijlage II van het Bor).

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

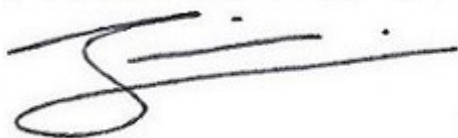
5 Tot slot

Wij beseffen dat er veel technische informatie in deze brief staat, daarom stellen wij voor om een technisch beraad, bij voorkeur op 11 juli, over dit onderwerp te agenderen. Wij vragen het presidium dit verzoek in haar vergadering van 5 juli in overweging te nemen. Wij geven u in overweging dit onderwerp vervolgens na de zomervakantie te agenderen voor een beeldvormende politieke markt.

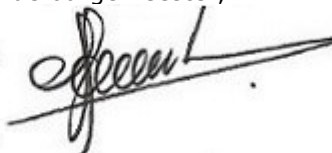
Met vriendelijke groet,

Burgemeester en wethouders van Hengelo,
de secretaris,

de burgemeester,



De heer J. Eshuis



De heer S.W.J.G. Schelberg

Bijlagen: 2

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

Bijlage raadsbrief Woonvisie Hengelo

Politieke markt van 12 mei jl.

Naar aanleiding van de politieke markt van 12 mei jl. is bij een aantal raadsleden de indruk ontstaan dat de woonvisie vrijwel afgerond zou zijn. Het is te betreuren dat dit beeld is ontstaan. Er is niet alleen goed geluisterd naar de gemaakte inhoudelijke opmerkingen tijdens deze markt, maar ook naar de opmerkingen aangaande het proces.

Hieronder staat aangegeven hoe de inhoudelijke opmerkingen zijn verwerkt in de ontwerp-woonvisie. Procesmatig is de behoefte aangegeven om als raadsleden van beide gemeenten gezamenlijk te spreken over de ontwerp-woonvisie. Het voorstel is om hiervoor ruimte in het proces te creëren en om de raad met bijgaande brief hierover te informeren en over onderstaande verwerking van de reacties.

Algemeen

- Vragen zijn gesteld over de uitvoering. Bij ieder hoofdstuk over een thema is toegevoegd een paragraaf 'Wat gaan we doen?' waarin we laten zien welke inspanningen en acties we de komende periode hiervoor gaan ondernemen, zonder het een limitatieve lijst ('afvinklijstje') te laten zijn. Periodiek zullen de acties en inspanningen worden geactualiseerd rekening houdend met de actualiteit en de marktsituatie. Deze periodieke actualisatie is vermeld in de inleiding.
- Lokale inkleuring van de woonvisie kan verschillen. Dit is in de inleiding benoemd: de relatie tussen het beleidsdeel van de woonvisie en het kwalitatief afwegingskader (deel 2) en de woningbouwprogrammering (deel 3).
- Ter verduidelijking van verschillende woontermen, is een bijlage met definities opgenomen.

Betaalbaarheid en beschikbaarheid

- De term 'scheefwonen' riep discussie op. De aanwezigen gaven aan deze genuanceerd te willen zien. Deze nuancering is aangebracht. Tevens werd opgemerkt doorstroming positief te stimuleren, waarvoor het wenselijk is de woonwensen periodiek in kaart te brengen. In de paragraaf 'Wat gaan we doen?' is een tweejaarlijks onderzoek naar woonbehoeften opgenomen.
- We kiezen voor in beginsel geen oplopende zoektijden. Hierbij werd het mogelijk positief effect van de samenvoeging van de woonruimteverdeling Hengelo en Borne gemist. Dit is opgenomen.
- Behoeft aan smart-afspraken met Welbions over aantallen verkopen, onttrekkingen, nieuwbouw. Dit is opgenomen bij de paragraaf 'Wat gaan we doen?', waarin we aangeven waarover we met Welbions prestatieafspraken gaan maken.
- De vraag was om doelgroepen (ook ouderen en jongeren) duidelijker op te nemen. Dit hebben we gedaan in een afzonderlijk alinea doelgroepen bij Trends & Ontwikkelingen van dit hoofdstuk.
- Toegevoegd is een alinea over huisvesting en integratie statushouders.
- De oorspronkelijke tekst wekte abusievelijk de indruk dat de gemeenten heel veel instrumenten hebben om woonlasten te verlichten. Dit is in de tekst hersteld.

Wonen, zorg en welzijn

- Gesproken is over de verhuismogelijkheden en –bereidheid van ouderen. Samen met Welbions kijken we welke inspanningen we hiervoor kunnen doen. Hierover maken we afspraken met Welbions in de prestatieafspraken (vermeldt in de paragraaf 'Wat gaan we doen?') en ook het onderzoek naar woonwensen (zie opmerking bij Betaalbaarheid en Beschikbaarheid) draagt hieraan bij, evenals de inzet van wooncoaches.
- Geduid is dat met de extramuralisering de doorstroming voor ouderen anders is geworden. Opgenomen is dat we de effecten van extramuralisering in beeld gaan brengen.
- Opgemerkt is ruimte te bieden aan experimentele woonvormen. Dit is opgenomen onder 'Ruimte bieden aan initiatieven' met als concrete actie het benoemen van locaties hiervoor.
- Ook is aandacht gevraagd voor de GGZ-groepen die ook uit jongeren kan bestaan. Dit is expliciet opgenomen in de tekst over Langer zelfstandig wonen.
- Voor levensloopbestendig maken van wonen is als concreet actiepunt toegevoegd de mogelijke inzet van een blijverslening te onderzoeken.

Leefbaarheid en kwaliteit

- Opgemerkt is dat Leefbaarheid en kwaliteit brede begrippen zijn, evenals duurzaamheid. Het is verweven met alle thema's van de woonvisie. Ook maatregelen die bij Betaalbaarheid en Beschikbaarheid genoemd zijn dragen bij aan Leefbaarheid (bijv. niet verplichten om woningen te verduurzamen wanneer dat een hogere huur veroorzaakt), net zo als maatregelen bij

Wonen, zorg en welzijn (bijv. inrichting van openbare ruimte, levensloopbestendige woningen). Deze relatie is geduid. In het hoofdstuk zelf wordt ingezoomd op de woning en de woonomgeving. Centrale boodschap hierbij was om vooral wijkgericht te werk te gaan en te luisteren naar de bewoners. Dit hebben we nog explicieter in de tekst opgenomen door dit ook als afzonderlijke opgave 'Vitale wijken: met ruimte voor initiatief' toe te voegen bij 'Wij kiezen voor'.

- Opgemerkt is dat ontwikkelingen nogal eens beperkt dan wel vertraagd worden door belemmerende regelgeving. Er zal worden onderzocht of en in hoeverre belemmerende regels op gebied van de volkshuisvesting en de ruimtelijke ordening kunnen worden opgeruimd, dan wel minder stringent kunnen worden toegepast.

Rollen: flexibiliteit en houding

- Aangegeven is dat ingespeeld moet worden op de veranderende behoefte; luisteren naar de markt en niet alles vastleggen. Dit beogen we met de woonvisie. De woonvisie is een visie op hoofdlijnen. Binnen de visie bestaat de mogelijkheid in te spelen op de actualiteit, bijvoorbeeld ten aanzien van nieuwe initiatieven. Opgenomen is dat we twee jaarlijks een woonbehoefte onderzoek doen en we monitoren de verschillende onderdelen.
- Veel belang is gehecht aan maatwerkoplossingen en verschillen per wijken. Dit is een rode draad door de woonvisie en zichtbaar bij de thema's. Dit hebben we nog meer positie gegeven door toevoeging van een afzonderlijke opgave hiervoor 'Focus op maatwerk: ieder pakt zijn verantwoordelijkheid'.
- Opgemerkt is de kennis in de wijk zoveel mogelijk te benutten. In de woonvisie sluiten we zoveel mogelijk aan bij initiatieven van partners. We geven in het voorwoord aan dat we een vervolg willen geven aan de expertmeetings die we tijdens het proces voor de woonvisie gehad hebben.
- Ruimte bieden aan gemengd wonen en alternatieve woonvormen is meegenomen in de woonvisie, onder andere bij de teksten over Ruimte voor nieuwe initiatieven en Vitale wijken.



Inhoudsopgave

Ontwikkelingen en trends op de woningmarkt	7
Betaalbaarheid en beschikbaarheid	9
Wonen, zorg en welzijn	14
Leefbaarheid en kwaliteit	18
Kwalitatief afwegingskader	24
Begrippenlijst	28



Dit is een Woonvisie op hoofdlijnen. We kiezen er bewust voor beleid niet tot achter de komma te formuleren, omdat we per situatie ruimte willen bieden aan de creativiteit van onze inwoners en omdat we ruimte willen maken voor maatwerkoplossingen. De toekomst laat zich niet voorspellen. Daarom biedt deze woonvisie een richting. Een richting die we samen hebben opgesteld met Welbions, Ookbions, betrokken partners en inwoners.

Pijlers onder de Woonvisie 2016-2026

Samenwerken met partners in de stad

Verbinding met en tussen inwoners

Goed wonen in het hart van Twente

Op hoofdlijnen, met ruimte voor creativiteit

Betaalbaar wonen, nu en in de toekomst

De sociale woningvoorraad blijft op peil. Dit betekent dat Welbions verkoop en nieuwbouw meer in balans moet brengen. Daarbij hebben we speciaal oog voor de huishoudens met laagste inkomens. We houden de woningen in het laagste huursegment in stand. Als inwoners kiezen voor meer soberheid in plaats van investeringen, moet het mogelijk zijn om verbouw of nieuwbouw uit te stellen of te versoberen.

Dynamiek in de woningvoorraad

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

Zorgwoningen in de buurt van voorzieningen

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

Anders samenwonen, anders samenleven

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

Werk maken van duurzaam wonen

Met Duurzaam (t)huis Twente helpen we huiseigenaren bij de verduurzaming van hun woningen in Twente. Ook in de sociale woningvoorraad werken we aan verduurzaming. De Twentse woningcorporaties hebben met de provincie Overijssel afgesproken dat in 2020 45% van de bestaande woningvoorraad energielabel B heeft. Duurzaam wonen is ook een woning klaarmaken voor de toekomst. Daarin volgen we de aanpak 'Lang zult u wonen'. Dit is een bewustwordingscampagne die erop is gericht inwoners vroegtijdig aan te zetten tot het aanpassen van hun woning.

Wonen in de binnenstad

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

Ruim baan voor initiatief

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

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

Factoren van invloed

- Tijd van grote groei is voorbij, maar geen krimpgebied
- Veranderende bevolkingssamenstelling (vergrijzing, ontgroening en huishoudingsverdunding)
- Van verzorgingsstaat naar burgerkracht
- Van uitbreiding naar inbreiding
- Voorzichtig herstel na de crisis
- Minder investeringsvermogen corporaties en gemeenten

	Aantal inwoners	Aantal koopwoningen	Aantal huurwoningen (soc. huur)*	Aantal onzelfstandige eenheden	Totaal aantal woningen	Percentage koopwoningen	Percentage huurwoningen (soc. huur)	Percentage onzelfstandige eenheden
Hengelo	81.058	20.070	16.030 (11.308)	500	36.600	55%	44% (31%)	1%



Woord vooraf

Het is goed wonen in Hengelo. Wonen in een nieuwbouwwoning of juist in een huis met geschiedenis, wonen in een gebied met stedelijke voorzieningen of juist landelijk met alle ruimte: het kan allemaal in Hengelo. Onze woningcorporatie ziet het goed: 't is wel bi ons wonen.

Dat wil niet zeggen dat we niets meer hoeven te doen. We zien nieuwe uitdagingen op ons afkomen. De woningmarkt verandert de komende tien jaar van een groeimarkt in een vervangingsmarkt: het merendeel van de woningen staat er al. De hoofdpoging is om de woningen klaar te maken voor de toekomst. De woningen die we nog toevoegen zijn hier een kwalitatieve aanvulling op.

Net als in de andere netwerksteden van Twente, heeft de woningmarkt in Hengelo een overwegend

lokaal karakter. Voor gezinnen die op zoek zijn naar eengezinswoningen met tuin in een groene woonomgeving is er volop aanbod op onze uitleglocaties. De komende jaren gaan we steeds vaker voor deze doelgroep aan de slag op onze eigen binnenstedelijke locaties. Dit sluit goed aan op de Ladder van Duurzame Verstedelijking. In de sociale huursector staat de betaalbaarheid onder druk. Scheefwonen komt op grote schaal voor en mede daardoor is de beschikbaarheid van betaalbare huurwoningen voor woningzoekenden te laag.

De komende tien jaar willen we ervoor zorgen dat er voldoende passende woningen zijn voor onze inwoners. Een passende woning is een woning die past bij het inkomen van de bewoner, een passende woning is een duurzame woning en een passende woning is een woning in een wijk waarin de bewo-

ner zichzelf optimaal kan ontplooien en ontwikkelen. Mensen met ideeën en initiatieven geven we maximale ruimte. Deze woonvisie moet uitnodigen tot levendigheid, creativiteit en ondernemerszin in Hengelo. Dat is onze ambitie.

Ik bedank iedereen die gedurende het traject met ons heeft meegedacht, meegewerkt en meegepraat. Ik kijk met veel plezier terug op de inspirerende bijeenkomsten met partners en stakeholders. Wat mij betreft krijgt dit een jaarlijks vervolg. Want goed wonen, dat gaat iedereen aan. Nu en in de toekomst.

Marcel Elferink (wethouder Wonen)

Inleiding

Voor u ligt de nieuwe woonvisie. In de woonvisie geven we antwoord op actuele vragen en werpen we een blik in de toekomst: waar willen we naartoe met onze gemeente op woongebied? Waar zetten we de komende tien jaar op in? Welke trends zien we en hoe gaan we daarmee om? De woonvisie geeft de basis voor strategische afwegingen die we maken op het gebied van wonen.

De woonvisie wijkt af van eerdere woonvisies, op het gebied van inhoud, proces en stijl. Inhoudelijk is de woningmarkt, de positie van corporaties en de relatie tussen gemeente en inwoners de afgelopen jaren enorm veranderd.

Ook het proces is anders: we hebben veel tijd uitgetrokken om samen te werken met inwoners, corporatie Welbions, huurdersorganisatie Ookbions en andere betrokkenen in verschillende samenstellingen. In het proces hebben we intensief samengewerkt

met de gemeente Borne. Er zijn veel overeenkomsten in de koers en opgaven, die ieder een lokale vertaalslag kennen. Daarmee ligt er nu een breed gedragen woonvisie, waarbij we blijven profiteren van alle creativiteit en ideeënrijkdom die in de Hengelose samenleving aanwezig is. De woonvisie is de basis voor de twee documenten waarmee we aan de slag gaan: het kwalitatief afwegingskader woningbouw en het programmeringsdocument.

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



Deze woonvisie is een product van samenwerking. Tussen gemeente en inwoners, maar ook tussen gemeente en andere belanghebbenden zoals de corporatie en zorgpartijen. In dat traject hebben we er vooral voor willen zorgen dat Welbions, Ookbions, marktpartijen en andere betrokkenen hun rol kunnen pakken, waar zij het meest van toegevoegde waarde waren. Dat willen we blijven doen. De woonvisie vormt slechts het vertrekpunt. Wij maken ruimte, nodigen uit en faciliteren ideeën en initiatieven waar mogelijk.

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

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

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

Op al deze thema's maken we heldere keuzes om te komen tot een toekomstbestendige woningvoorraad.

Deze keuzes staan daarbij kort en bondig geformuleerd. Een uitleg over welke maatregelen we hiervoor nemen is in de afzonderlijke hoofdstukken te vinden.





Ontwikkelingen en trends op de woningmarkt

Meerdere kwartalen op rij laten de woningmarktcijfers zien dat in Hengelo tekenen van herstel en dat de economie weer aantrekt. We zien een opwaartse lijn in de koopprijzen, woningen worden sneller verkocht en meer mensen durven de stap te zetten om te starten of door te stromen naar een koopwoning.

De woningmarkt: van groei naar kwaliteit

Uit cijfers van Rigo (Betaalbaarheid en beschikbaarheid in Hengelo en Borne, 2015) blijkt dat de huishoudensontwikkeling in Hengelo langzaam maar gestaag blijft doorgroeien. Ook de cijfers van het Primos-onderzoek laten deze behoefte zien. De Primos-gegevens vormen de basis voor de regionale woningbouwafspraken. Dat betekent dat het woongebied Hengelo ook in de periode tot 2030 naar verwachting geen krimpgebied wordt.

De groei van huishoudens leidt niet tot een grote uitbreidingsbehoefte. Er is op dit moment in heel Twente sprake van een overaanbod aan bouwplannen

(overprogrammering), zelfs als er wordt uitgegaan van de meest positieve cijfers voor de huishoudensgroei. Daarom is het zaak werk te maken van een toekomstbestendige bestaande voorraad en kwalitatief de juiste keuzes te maken voor de resterende nieuwbouw.

Dat betekent een verschuiving van prioriteit: van nieuwe ontwikkellocaties naar transformatie van bestaande locaties. De grootste herstructureringsopgaven in de wijken zijn voltooid of naderen voltooiing. De projecten Veldwijk Noord en Hengelose Es Noord, die de komende jaren worden vernieuwd, zijn voorlopig de laatste grootschalige herstructureringsontwikkelingen.

Grootschalige herstructurering zal steeds meer plaats maken voor kleinschalige ingrepen in de bestaande (sociale) woningvoorraad met een combinatie van ingrepen: renovatie/levensduurverlenging, sloop/nieuwbouw en verkoop. Dat brengt een nieuwe vraag om flexibiliteit met zich mee.

De sociale huurvoorraad: van krimp naar stabiliteit en flexibiliteit

De omvang van de sociale woningvoorraad is op dit moment voldoende, maar er is geen overaanbod. De huidige zoektijd voor een sociale huurwoning ligt gemiddeld op 1 tot 1,5 jaar, bij een specifieke woonwens is de zoektijd circa 2,5 jaar. Deze zoektijd vinden we niet onacceptabel. Hoewel de behoefte aan sociale huurwoningen op de lange termijn zal afnemen, wordt er op korte termijn een tijdelijke piek verwacht.

Daarvoor zijn verschillende factoren aan te wijzen. Zo is de sociale voorraad de afgelopen periode gekrompen en is de sociale doelgroep van beleid gegroeid. Er begeven zich met statushouders nieuwe groepen op de markt, mensen die zorg nodig hebben blijven langer thuis wonen. En er is een kloof tussen de sociale woningvoorraad en de vrije sector: door een gebrek aan dynamiek en doorstroming op de markt wordt 23% van de sociale woningvoorraad bewoond door mensen die door de Rijksoverheid worden aangemerkt als 'scheef-

woners' (mensen met een te hoog inkomen voor het huis waarin ze wonen). Door de inkomensafhankelijke huurverhoging wordt het scheefwonen ontmoedigd. Het volledig tegengaan van scheefwonen vinden wij niet wenselijk omdat deze groep kan bijdragen aan de leefbaarheid en diversiteit in de wijken.

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

Langer zelfstandig wonen

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

Verduurzaming in de bestaande woningvoorraad

Er ligt een opgave om de woningvoorraad verder te verduurzamen. In 2020 moet 40% van de woningen in de sociale sector gemiddeld een energielabel B hebben. De woningcorporatie heeft de energielabels de afgelopen jaren aanzienlijk verbeterd. Ook in het particuliere woningbezit zijn de energielabels verbeterd door toepassing van energiebesparende maatregelen. De duurzaamheidslening van de provincie heeft hierin stimulerend gewerkt.

Nieuwe vormen van bewonersbetrokkenheid

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

	Aantal inwoners	Aantal koopwoningen	Aantal huurwoningen (soc. huur)*	Aantal onzelfstandige eenheden	Totaal aantal woningen	Percentage koopwoningen	Percentage huurwoningen (soc. huur)	Percentage onzelfstandige eenheden
Hengelo	81.058	20.070	16.030 (11.308)	500	36.600	55%	44% (31%)	1%

Bron: Rigo "Betaalbaarheid en beschikbaarheid in Hengelo en Borne (2015)

*Cijfers sociale huurvoorraad peildatum 2015 Wonen in Hengelo.

Betaalbaarheid en beschikbaarheid

Onze ambitie

De betaalbaarheid en beschikbaarheid van het wonen staat onder druk. Daarvoor zijn diverse redenen. We willen vanuit een integrale aanpak voorkomen dat inwoners in de knel komen. De Woonvisie richt zich op maatregelen om de betaalbaarheid en de beschikbaarheid van het wonen te bevorderen. Ook het armoedebeleid maakt deel uit van de integrale aanpak. We willen toe naar voldoende woningen en passend wonen voor iedereen met focus op de sociale doelgroep en de (lage) middeninkomens.

Trends & Ontwikkelingen

Beïnvloeding van woonlasten

De betaalbaarheid van woonlasten wordt beïnvloed door huur of hypotheek, maar ook door stijgende kosten voor bijvoorbeeld energie en zorg. Investerings in energiebesparende maatregelen hebben weliswaar een positieve invloed op de woonlasten, maar het zijn investeringen die pas later terugverdiend worden. Dit staat voor de sociale sector op gespannen voet met de beleidsregel passend toewijzen



volgens de Woningwet. Bij verhuur aan een huurder met huurtoeslag moet de huurprijs worden verlaagd, waardoor de investering niet wordt terugverdiend.

Voor de koopsector staan de extra investeringen op gespannen voet met de strengere hypotheekregels, waardoor de investeringen veelal niet kunnen

worden meegefinancierd. Een integrale visie op betaalbare woonlasten is daarom belangrijk, maar het ontbreekt aan rijksinstrumenten om hier lokaal actief op te kunnen sturen. Zolang het hieraan ontbreekt willen we op lokaal niveau prestatieafspraken maken over de beschikbaarheid van woningen binnen de aftoppingsgrenzen van de Huurtoeslagwet.

Ontwikkeling beschikbaarheid in de sociale huurvoorraad

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

Uit het rapport “Betaalbaarheid en beschikbaarheid in Hengelo en Borne” (2015) van onderzoeksbureau Rigo blijkt dat met name in het betaalbare sociale



huursegment (huurprijs tot de aftoppingsgrenzen € 586 en € 628) de komende 10 jaar een theoretisch tekort zal ontstaan. Het is naar verwachting een tijdelijk tekort. In 2025 tot 2030 neemt de behoefte aan sociale huurwoningen nauwelijks toe, gevolgd door een afname in 2030 tot 2040.

Doelgroepen

Door de inkomenstoets en de passendheidstoets die de corporatie bij de toewijzing van sociale huurwoningen moet uitvoeren, is de betaalbaarheid van huurwoningen voor de primaire doelgroep, de doelgroep met recht op huurtoeslag, beter geborgd. Dat is een goede ontwikkeling.

Specifieke aandacht vragen de huishoudens die niet in aanmerking komen voor huurtoeslag maar wel een inkomen hebben waarmee zij toegelaten worden tot de sociale huursector (de zogenaamde secundaire doelgroep). Deze doelgroep kan door het passend toewijzen niet langer reageren op huurwoningen in het goedkope en betaalbare huursegment en is aangewezen op de duurdere sociale huurwoningen. Hierdoor kan de betaalbaarheid voor deze doelgroep onder druk komen te staan.

Daarnaast is er aandacht voor de doelgroep met een te hoog inkomen voor de sociale huursector, de zogenaamde middeninkomens. Het is een diverse doelgroep: denk aan senioren met vermogen (overwaarde uit de woning), jongeren met een flexcontract, starters die na een scheiding weer een wooncarrière willen opbouwen. Van hen wordt verwacht dat zij een passende woning buiten de sociale huursector vinden, bijvoorbeeld in de middeldure huur (huur € 600 – 800). In dit segment is er een tekort dat ook nog eens oploopt. Daardoor valt het vinden van een woning in dit segment in de praktijk niet mee. Ter illustratie: de behoefte aan vrije sector huurwoningen neemt de komende tien jaar in Hengelo toe met ca. 200-250 woningen.

Opgaven & Richtingen

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

Bij het maken van prestatieafspraken met Welbions zetten we in op het minimaal gelijk houden van de omvang van de sociale woningvoorraad voor de komende tien jaar. Het gaat om een totale voorraad van ruim 11.000 sociale huurwoningen, maar specifiek ook om de woningen in het goedkoopste huurseg-

ment (huurprijs tot de eerste aftoppingsgrens). Dit betekent dat Welbions de noodzakelijke verkopen en nieuwbouw meer in balans moet brengen de komende jaren.

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

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

In beginsel geen oplopende zoektijden

De huidige zoektijden in Hengelo schommelen tussen de 1,5 en 2,5 jaar, afhankelijk van het woningtype. Het oplopen van zoektijden vinden we in beginsel niet acceptabel. Welbions heeft besloten de woonruimteverdeling Hengelo en Borne samen te voegen. We verwachten dat dit op termijn een gunstige invloed heeft op de beschikbaarheid en betaalbaarheid. De zoektijd naar een passende woning



zou in principe verbeterd kunnen worden. Er ontstaat hierdoor voor huurders meer keuze voor een passende woning. Jaarlijks monitoren en analyseren we de slaagkansen, zoektijden en inschrijftijd.

Een focus op maatwerk waarbij iedereen zijn verantwoordelijkheid pakt

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

Jaarlijks monitoren en analyseren we eveneens de effecten van passend toewijzen op de betaalbaarheid voor met name de laagste inkomensgroep en voor de doelgroep met een inkomen net boven de huurtoeslaggrens in een gezamenlijk bestuurlijk overleg met Ookbions en Welbions.

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

Individuele betaalbaarheidsproblemen doen zich vooral voor bij gezinnen en 1-persoonshuishoudens onder de 65 jaar. De oorzaak is de combinatie huur en andere (stijgende) vaste lasten. We gaan voor maatwerkoplossingen als blijkt dat bijvoorbeeld ondanks huurtoeslag mensen de woonlasten niet kunnen betalen.

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

Scheiding daeb en niet-daeb: rol Welbions bij huisvesting lagere inkomens

Welbions heeft een rol in de huisvesting van de lage middeninkomens met woningen met een huurprijs tot € 800. We vinden het belangrijk in het kader van doorstroming en de positie van middeninkomens dat Welbions hierin deze rol blijft vervullen.

Bij de scheiding/splitsing daeb en niet-daeb (diensten van algemeen economisch belang; de sociale woningen) zal dit worden meegenomen. Wel is er sprake van een oplopend tekort in het middeldure huursegment. We willen marktpartijen uitnodigen om deze opgave op te pakken om in dit segment woningen toe te voegen. Hiervoor gaan we een markttoets uitvoeren. Afhankelijk van de uitkomsten van de markttoets bepalen we of we voor Welbions hierin nog een aanvullende verantwoordelijkheid zien. In de markttoets bepalen we de behoefte, de kansrijke locaties, de woonproducten.

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

Vanwege de verhoogde instroom (van o.a. statushouders en woonurgenten) is er een tijdelijke vraag naar goedkope huurwoningen. Daarin willen wij voorzien. Om dit te bereiken werken we langs twee sporen. We onderzoeken de mogelijkheden van transformatie van bestaand vastgoed of toevoeging van tijdelijke woonruimte (prefab woningen). Hiervoor zullen we locaties benoemen. Tijdelijke huurcontracten kunnen hierbij een oplossing bieden. We kijken daarbij ook naar de mogelijkheden van gemeentelijk vastgoed.

Daarnaast zetten we in op het bevorderen van doorstroming van scheefwoners naar middeldure huur en naar goedkope koopwoningen (sociale koop). We zien dat het huidige aanbod in de sociale koop op dit moment binnen het woningmarktgebied voldoende is. Op kleine schaal zijn er in bepaalde wijken kansen voor toevoeging in dit segment door nieuwbouw of transformatie.

We denken aan vernieuwende woonconcepten die uitgaan van een compacte en flexibele indeling, zeer duurzaam en heel betaalbaar voor 1-persoonshuishoudens. Welbions voorziet met de verkoop van huurwoningen op dit moment voor een belangrijk deel in dit segment.

Huisvesting en integratie statushouders

Om te voorzien in de oplopende taakstelling huisvesting statushouders en daarnaast de zoektijden voor de regulier woningzoekenden niet te laten stijgen, willen we inzetten op tijdelijke maatregelen om de goedkope woningvoorraad uit te breiden. Afhankelijk van de huishoudenssamenstelling kijken we hierbij naar zelfstandige en onzelfstandige woonruimte. We vinden het belangrijk dat statushouders integreren in de samenleving en we kiezen daarom bij voorkeur voor een gespreide huisvesting in de stad.



Wat gaan we doen?

1. In 2016 gaan we prestatieafspraken maken met Welbions om de betaalbaarheid en beschikbaarheid te borgen. Hiervoor maken we onder andere afspraken over:

- Ontwikkeling sociale huurvoorraad voor de primaire doelgroep en middeninkomens.
- Ontwikkelen kwalitatieve monitor van de beschikbaarheid en de betaalbaarheid.
- Tweejaarlijks woonbehoefte onderzoek waarbij we de woonwensen van huurders en woningzoekenden betrekken.

Voor de periode 2017 en 2018 maken we met Welbions concrete afspraken over:

- Aantallen verkopen.
- Aantallen onttrekkingen.
- Aantallen nieuwbouw sociale huur, onderverdeeld naar gemeente en locatie.
- Aantallen te verbeteren energielabels bestaande woningvoorraad.

2. Wij zetten in op specifieke voorlichting over

schuldhulpverlening. Deze taak zetten we weg bij Wijkkracht en Budget Alert.

3. We bepalen de behoefte, de kansrijke locaties, de woonproducten voor middeldure huurwoningen voor de doelgroep met een middeninkomen. In het woningbouwprogramma nemen we voldoende ruimte op voor dit marktsegment.

4. Om te voorzien in de tijdelijke behoefte aan goedkope huurwoningen onderzoeken we de mogelijkheden van transformatie van bestaand vastgoed of toevoeging van tijdelijke woonruimte. Hiervoor zullen we locaties benoemen. Tijdelijke huurcontracten kunnen hierbij een oplossing bieden. We kijken daarbij ook naar de mogelijkheden van gemeentelijk vastgoed. We trekken hierin samen op met Welbions.

5. We willen ruimte geven in het woningbouwprogramma aan vernieuwende woonconcepten die uitgaan van een compacte en flexibele indeling, zeer duurzaam en heel betaalbaar voor 1-persoonshuis-

houdens. Dit kan zowel in de koop- als huurklasse.

6. Binnen de looptijd van deze woonvisie peilen we tweejaarlijks de behoefte en stemmen onze woningbouwprogrammering daar op af.

We kiezen voor...

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



Wonen, zorg en welzijn

Onze ambitie

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

Trends en ontwikkelingen

Langer zelfstandig wonen

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

door vergrijzing neemt het aandeel oudere huishoudens de komende jaren flink toe.

In een geschikte woning

Extramuralisering en vergrijzing leiden tot een toenemende vraag naar een vorm van geclusterd wonen. Dit zijn clusters van geschikte woningen waar mensen met een deels soortgelijke zorgbehoefte wonen en waar welzijn en zorg op afroep aanwezig is. De doelgroep ouderen laat zich op basis van demografie goed voorspellen. Hierbij gaat het in Hengelo naar verwachting om 130 ouderen die behoefte hebben aan een beschutte woonvorm.

En een geschikte woonomgeving

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

De nieuwe generatie ouderen woont vaker in (luxe)

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

Met een aangepast aanbod aan voorzieningen

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

De gemeentelijke beleidsnota over zorg 'Met respect, op weg naar een nieuw stelsel voor maatschappelijke ondersteuning' geeft aan welke acties ondernomen worden om bewoners zo lang mogelijk zelfstandig te kunnen laten wonen.



Opgaven & Richtingen

Faciliterende rol gemeente bij langer zelfstandig wonen

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

Zo kan de gemeente bijvoorbeeld stimuleren dat het makkelijker wordt om zorg te verlenen, door het bijvoorbeeld mogelijk te maken dat jongeren tussen ouderen wonen, zodat jongeren makkelijker wat voor ouderen kunnen doen. Datzelfde geldt voor de mantelzorgers. Landelijke wetgeving maakt het bouwen van mantelzorgwoningen mogelijk. Daarbij valt bijvoorbeeld te denken aan bouwen in de achtertuin van kinderen.

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

van woningen. Voor intensieve extramurale zorg is er een speciale aanduiding in het bestemmingsplan nodig.

Zorgwoningen in de buurt van voorzieningenclusters

We concentreren de zorgvoorzieningen in die gebieden waar een goed voorzieningenniveau aanwezig is en versterken we deze verder. Dat betekent dat in die gebieden prioriteit wordt gegeven om de woningen levensloopbestendig te maken, dat nieuwbouw daar wordt afgestemd op de zorgvragende doelgroepen en dat daar bereikbaarheid wordt verbeterd. Daarbij is de draaglast hiervoor passend bij de draagkracht van de wijk: eenzijdig samengestelde wijken willen we voorkomen.

Het stimuleren van gebiedsgericht samenwerken

Alle betrokken partijen dienen samen gebiedsgericht te werken, om te komen tot een integrale aanpak van wonen, welzijn en zorg. De decentralisatie in het sociale domein kan een bijdrage leveren aan de noodzakelijke gebiedsgerichte aanpak, bijvoorbeeld door de inzet van wijkteams. Om bestaande

voorzieningenclusters per wijk te versterken moeten alle betrokken partijen om tafel en kijken wat ieder vanuit zijn rol kan bijdragen. Zo kan Welbions via wooncoaches levensloopbestendigheid stimuleren rondom voorzieningen, de gemeente kan dat met haar wijkcoaches en ontwikkelaars kunnen woningen geschikt maken voor zorgbehoevenden (toegankelijkheid, alles op één vloer etc.).

Een openbare ruimte die uitnodigt tot ontmoeting

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

Bij het vormgeven van deze ontmoetingsomgeving staat de vraag centraal. Is het gemeentelijke wijkcentrum de aangewezen plek of zijn er juist andere behoeften? Daarbij werken we vanuit de afdeling Maatschappelijke Ontwikkelingen aan een integrale visie op maatschappelijk vastgoed. Niet het gebouw staan centraal, maar de wensen van inwoners.

Meer ruimte in het woonprogramma voor nieuwe initiatieven

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

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

We wijzen locaties aan als experimenteerruimte. We creëren 'woonvlekken' in bestemmingsplannen, waar nog geen stedenbouwkundig plan voor is. In deze gebieden is maximale speelruimte. In zo'n woonvlek kunnen bijvoorbeeld woonhofjes, wooncommunes en particuliere initiatieven landen. In deze experimenteerzones wordt de inrichting echt bepaald door de vraag: eerst vraag, dan pas woningen, openbare ruimte en stedenbouw. Een andere mogelijkheid is



dat bouwgrond aan een collectief wordt uitgegeven en tuinen of andere ontmoetingsruimte in gezamenlijk beheer bij een Vereniging van Eigenaren wordt ondergebracht.

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

Levensloopbestendigheid in bestaande voorraad en nieuw te bouwen woningen

De vraag naar levensloopbestendige woningen doet zich voor in verschillende marktsegmenten. Voor

mensen die vallen binnen de sociale doelgroep en zorgbehoefte hebben, is er beleid ontwikkeld op toewijzing van beschikbare zorgwoningen.

Beleid voor het toewijzen van beschikbare zorgwoningen

Hierin is de beleidslijn opgenomen dat woningen die geschikt of aangepast zijn voor zorgvragers, eerst worden aangeboden aan huishoudens met een zorgbehoefte. Bij het levensloopbestendig maken van de woningvoorraad gaat prioriteit uit naar woningen in de nabijheid van voorzieningenclusters bij het levensloopbestendig maken.



Wat gaan we doen?

1. We benoemen locaties waar ruimte is voor nieuwe of andere vormen van wonen.
2. We hebben specifieke aandacht voor de inrichting van de openbare ruimte afgestemd op veranderende wensen van doelgroepen.
3. We maken levensloopbestendig wonen eerst mogelijk dichtbij voorzieningen.
4. We onderzoeken de mogelijkheden van de inzet van een blijverslening.

Met de blijverslening van SVN (Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederlandse gemeenten) kunnen gemeenten een aantrekkelijk financieel instrument inzetten om eigenaren-bewoners te faciliteren bij het levensloopbestendig maken van hun woning.

5. We maken prestatieafspraken met Welbions over de bijdrage die de corporatie aan de opgave aan levensloopbestendig levert.
6. We gaan de effecten van extramuralisering op de woningvraag in beeld brengen.

We kiezen voor...

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

Leefbaarheid en kwaliteit



Onze ambitie

We werken naar een toekomstbestendige, kwalitatieve woningvoorraad voor onze inwoners. We durven verder te kijken dan de dag van morgen.

Het beleid is erop gericht met name de bestaande woningvoorraad en woonomgeving klaar te maken voor de toekomst. Hiervoor geven we ruimte aan

inwoners om hun woning en woonomgeving zelf in te richten en waar nodig aan te passen.

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

Trends & Ontwikkelingen

Duurzaam wonen

Het Bouwbesluit stelt eisen aan energiezuinigheid van nieuwe woningen en utiliteitsgebouwen. De maat voor energiezuinigheid heet Energie Prestatie Coëfficiënt (EPC). De komende jaren gaat Nederland energiezuiniger bouwen, tot het principe van 'nul op de meter' (energieneutraal) in 2020. Dit ligt vast in Nederlands en Europees beleid. Energieneutraal bouwen biedt een marktvoordeel ten opzichte van standaard nieuwbouw. Dat geldt ook voor renovaties: energiebesparingsmaatregelen leveren vergaan-

de voordelen op: bewoners kunnen hiermee hun woonlasten omlaag brengen. Een woning die op dit moment gebouwd wordt, heeft volgens het Bouwbesluit minimaal 'Energie label A'.

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

Als we naar de voorraad van de corporatie kijken, zien we dat de energielabels in de afgelopen jaren aanzienlijk verbeterd zijn. Op 1 januari 2014 heeft 30% van de woningen in Hengelo op dit moment minimaal een label B. Zeker met de veronderstelde stijging van energieprijzen in de toekomst, kunnen lage (A en B) energielabels van grote invloed zijn op de bestedingsruimte van inwoners van corporatiewoningen.

Wonen in de binnenstad

Binnensteden hebben een grote invloed op het imago van een gemeente als geheel. Binnensteden zijn een economische motor die zorgt voor werkgelegenheid, maar ook cultuur en bruisende horeca- en winkelvoorzieningen hebben een positieve invloed op het woonplezier van inwoners.

Winkelleegstand neemt echter toe. Ondernemers, vastgoedeigenaren en andere betrokkenen stelden samen, onder de regie van Stichting Centrummanagement (SCH) het plan 'Toekomstbestendige Binnenstad Hengelo' (TBH) op. De gemeente Hengelo omarmde het plan als geheel. Samen willen de partijen naar een meer geconcentreerd winkelgebied en een maatwerk aanpak per deelgebied waarin initiatieven van onderop gestimuleerd worden. Buiten het geconcentreerde winkelgebied is er ruimte voor transformatie naar wonen.

Ruimte voor initiatief: wonen voor en door bewoners

Een vitale wijk is een wijk met actieve bewoners die zelf initiatieven ontplooien, die zelf bijdragen

aan de woon- en leefomgeving. Daarbij kan het gaan om een bestaande wijk, een nieuwbouwwijk of onze dorpen Beckum en Oele: binnen de woonvisie beschouwen we Beckum en Oele als een wijk met een eigen identiteit.

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



Met betrekking tot de woning zelf is er een vergelijkbare tendens zichtbaar. Nieuwe woonvormen vragen om nieuwe vormen van opdrachtgeverschap, zoals particulier opdrachtgeverschap (PO), collectief-particulier opdrachtgeverschap (CPO) en mede-opdrachtgeverschap (MO). Er komt een grotere vraag naar meer persoonlijke woonwensen. De vraag staat steeds meer centraal op de woningmarkt. Dit is het gevolg van de crisis én de wens van woonconsumenten voor meer zeggenschap over de woning en de directe woonomgeving. Dat



geldt vooral voor kopers, maar ook steeds meer voor huurders.

Opgaven & Richtingen

Duurzaam wonen: verbinden van initiatieven

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

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

Duurzaam wonen: bestaande middelen en gesprekken beter benutten

Vanuit de Wmo (Wet maatschappelijke ondersteuning) worden er veel gesprekken met inwoners gevoerd. In deze gesprekken kunnen duurzaamheid, energiebesparing en toekomstbestendig wonen een prominentere rol krijgen.

Duurzaam wonen: maatwerkaanpak

We onderzoeken of er naar aanleiding van bovenstaande gesprekken en aanpakken nog extra maatwerkaanpak nodig is op het gebied van bijvoorbeeld isolatie, luchtkwaliteit en regenwater. Daarbij is de vraag vanuit inwoners altijd leidend en kijken we eerst naar wat particuliere woningeigenaren en corporaties zelf kunnen: dezelfde bouwstenen die ook liggen onder eerdergenoemde het Duurzaam (t)huis in Twente en 'Lang zult u wonen'.

Wonen in de binnenstad: binnenstedelijk wonen krijgt prioriteit

De binnenstad van Hengelo is de afgelopen decennia met name gekleurd door detailhandel en horeca. Dat beeld is langzaam aan het veranderen. Er komt onder verschillende doelgroepen steeds meer belangstelling voor wonen in de binnenstad. Transformatie van detailhandel naar wonen kan voor bepaalde straten een oplossing voor leegstand zijn, houdt de binnenstad na sluitingstijd levendiger en zorgt voor meer sociale controle en cohesie in de binnenstad. De gemeente Hengelo stimuleert en faciliteert transformatie van detailhandel naar wonen.

In het plan TBH wordt ook gesproken over het mogelijk instellen van een vereveningsfonds. Doel van dit fonds is het verkrijgen van middelen om leegstaand vastgoed actief te herstructureren, onder meer door winkelmeters uit de markt te nemen en te transformeren naar woonmilieus. Vanwege de belangrijke rol van de binnenstad krijgt binnenstedelijk wonen prioriteit boven de uitbreiding van andere woonlocaties. We kiezen ervoor het wonen boven winkels, maar ook het wonen in voormalige winkelpanden, actief te stimuleren.

Vitale wijken met ruimte voor initiatief

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

Beckum en Oele

Beckum en Oele benaderen we als een wijk, maar daarbovenop is het voor de leefbaarheid van belang dat het aanbod aan voorzieningen is afgestemd op de behoefte van haar inwoners. In lijn met het landelijke beeld zien we dat ook de bevolking in de dorpen vergrijst.

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

Flexibiliteit en experimenteerruimte

Inwoners die zelf initiatief tot zelfbouw nemen, helpen we waar we kunnen. De gemeente stimu-

leert en faciliteert particulier opdrachtgeverschap (PO), collectief-particulier opdrachtgeverschap (CPO) en mede-opdrachtgeverschap (MO). Daarbij gaat het vooral om het bieden van (regel)ruimte aan particulieren, om particulieren te ondersteunen bij het project van groepsvorming tot aan het vormen van een rechtspersoon en om het behandelen van particuliere opdrachtgevers als volwaardige gesprekspartners als het gaat om project- en kavelontwikkeling.

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

We werken in alle geledingen van de gemeentelijke organisatie aan een aanpak om belemmerende regels weg te nemen. Initiatiefnemers worden soms in de weg gezeten door een te stringente toepassing van knellende regels en procedures. We zorgen

daarom voor experimenteerruimte om te toetsen of sommige regels kunnen worden opgeruimd of ruimer worden uitgelegd.

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

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

Wooncoaches van duurzaam (t)huis in Twente

Duurzaam (t)huis Twente is een initiatief van de veertien Twentse gemeenten om de verduurzaming van particuliere woningen in Twente te stimuleren. De stichting heeft als doel om huiseigenaren te helpen bij hun woonvragen en hen belangeloos van duurzaam advies te voorzien.

Wooncoaches vormen de spil. Ze zijn opgeleid door experts en worden voortdurend professioneel ondersteund. De wooncoaches weten precies wat er binnen de gemeente speelt.

Doordat er goed contact is tussen Duurzaam (t)huis Twente en lokale overheden, weten de coaches alles van subsidiemogelijkheden, duurzaamheidsleningen en regelgeving.

Lang zult u wonen

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

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





Wat gaan we doen?

1. We maken Prestatieafspraken met de woningcorporatie met als doel gezamenlijk de leefbaarheid en kwaliteit te borgen.
2. We zetten provinciale en regionale instrumenten in om de particuliere woningvoorraad te verbeteren. Tevens onderzoeken we of en in hoeverre er aanvullende maatwerkafspraken nodig zijn op het gebied van duurzaamheid en energiebesparing.
3. Samen met de woningcorporatie en andere maatschappelijke partners ondersteunen we initiatieven uit de samenleving en leggen we verbanden met andere partijen. Het faciliteren en adviseren op het gebied van bestaande regionale trajecten speelt daarbij een belangrijke rol.
4. We bieden ruimte aan bewoners om invloed uit te oefenen op hun eigen woonomgeving. Met bijvoorbeeld buurtbonnen, budget voor bewonersorganisaties, Lang zult u wonen, Wijkkracht en wijkwelzijnsvoorzieningen stimuleren we participatie en wijken waarin iedereen meedoet en meetelt.
5. Er zal worden onderzocht of en in hoeverre belemmerende regels op het gebied van de volkshuisvesting en de ruimtelijke ordening kunnen worden opgeruimd, dan wel minder stringent kunnen worden toegepast.
6. Er zal ruimte worden geboden voor nieuwe concepten om in de woonvraag te kunnen voorzien.
7. Er wordt prioriteit gegeven aan het transformeren van bestaande panden naar een woonfunctie boven nieuwbouw. In dat verband zullen de mogelijkheden worden onderzocht voor het opkopen van bestaand vastgoed en het opzetten van een vereveningsfonds met als doel middelen te genereren voor het transformeren van leegstaand vastgoed.
8. We monitoren intensief of genoemde maatregelen bijdragen aan een betere wijk. Daarbij maakt de gemeente Hengelo gebruik van het systeem van buurtsignalering. Buurtsignalering is een samenwerkingsprogramma van de gemeente Hengelo, Wijkkracht, Welbions, Ookbions, de politie en Carint.

We kiezen voor...

- Duurzaam wonen: verbinden van initiatieven.
- Duurzaam wonen: bestaande middelen en gesprekken beter benutten.
- Duurzaam wonen: maatwerkaanpak.
- Wonen in de binnenstad: binnenstedelijk wonen krijgt prioriteit.
- Vitale wijken met ruimte voor initiatief.
- Flexibiliteit en experimenteerruimte.



Kwalitatief programmeren

Onze ambitie

We willen komen tot een goed evenwicht tussen vraag en aanbod in ons woningmarktgebied en daarbij ruimte creëren voor gewenste nieuwe woningbouwontwikkelingen die passen in het kader van de Ladder van Duurzame Verstedelijking.

Trends & Ontwikkelingen

Regionale woonafspraken als vertrekpunt

Volgend uit de Regionale Woonvisie Twente (2014), die door de Twentse gemeenten, de provincie en de Twentse woningcorporaties verenigd in WOON, is vastgesteld, zijn er woonafspraken vastgelegd met betrekking tot het kwantitatief strategisch programmeren. In deze woonvisie wordt het regionale proces beschreven en de feiten en gegevens van dit moment. In de twee uitvoeringsdocumenten, te weten het kwalitatief afwegingskader en de woningbouwplanning, zullen we de afzonderlijk de kwalitatieve uitwerking van het regionale kwantitatieve kader opnemen.

Regionale Woon Programmering

De Woonafspraken die volgend op de Regionale Woonvisie zijn gemaakt tussen de veertien Twentse gemeenten en de provincie, worden cijfermatig onderbouwd in de Regionale Woon Programmering (RWP). Twente wordt beschouwd als één woningmarkt, aangezien de verhuisdynamiek over de externe grenzen heen zeer beperkt is. Net als in de andere netwerksteden van Twente, heeft de woningmarkt in Hengelo een overwegend lokaal karakter. Voor gezinnen die op zoek zijn naar een eengezinswoning met een ruime tuin is er op dit moment een sterke uitwisseling met Borne. De komende jaren gaan we voor deze doelgroep aan de slag op onze eigen binnenstedelijke locaties.

In het RWP wordt een kwantitatief overschot geconstateerd op niveau van de Netwerkstad. De provincie heeft aangegeven forse stappen te willen zetten in het voorkomen en aanpakken van overprogrammering op de woningmarkt. Daarbij worden kwantita-

tieve afspraken gemaakt met als doel de geplande woningvoorraad in overeenstemming te brengen met de huishoudensontwikkeling en de markt. Tot eind 2016 hebben de gemeenten de mogelijkheid op dit gebied zelf tot overeenstemming te komen. Indien dit niet lukt heeft de provincie aangegeven een verordening op te stellen.

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



In opdracht van de provincie en de Netwerksteden wordt momenteel aanvullend onderzoek verricht naar de kwalitatieve programmering van de suburban woonmilieus binnen de Netwerkstad. De uitkomsten worden rond de zomer 2016 verwacht. Deze worden verwerkt in de lokale woonprogrammering.

Werken met de ladder voor duurzame verstedelijking

Sinds 2012 heeft het Rijk de zogenaamde “Ladder voor Duurzame Verstedelijking” opgenomen in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR), als motiveringseis voor het realiseren van nieuwe stedelijke ontwikkelingen. Hiermee moet de noodzaak van nieuwe stedelijke ontwikkelingen, zoals woningbouwlocaties, vanuit regionaal perspectief worden onderbouwd. Dit stimuleert regionaal strategisch programmeren. Daarnaast dient te worden gezien of de voorgenomen nieuwe stedelijke ontwikkeling binnen het bestaand stedelijk gebied kan worden gefaciliteerd. En tenslotte moet worden bekeken in hoeverre de behoefte kan worden gefaciliteerd op een passende en zo mogelijk multimodaal ontsloten locatie.

In het RWP staat dat een aantal Twentse gemeenten, waaronder Hengelo, op basis van de huidige harde plancapaciteit geen ladderruimte heeft om nieuwe (betere) woonplannen tot ontwikkeling te brengen. Dit geldt vooral als de uit te werken plannen in de harde planvoorraad worden meegenomen. Gemeenten met overprogrammering zitten daarmee zichzelf en ook de buurgemeenten in de weg als het gaat om het ontwikkelen van nieuwe woonplannen. Uitgangspunt is dat elke gemeente bouwt voor eigen behoefte.

Van overprogrammeren naar onderprogrammeren

In het RWP wordt ingezet op het werken aan een onderprogrammering voor Twente als geheel, op een termijn van drie jaar, van circa 80%. Doel hiervan is meer ladderruimte te maken waarmee flexibiliteit in de programmering en planontwikkeling kan worden gebracht. Tevens hanteert het RWP als uitgangspunt dat de grootste opgave ligt in de bestaande voorraad en daarmee voornamelijk op binnenstedelijke locaties.

Kwalitatief afwegingskader nieuwe initiatieven: lokaal maatwerk

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

Over de gewenste kwantitatieve omvang van locaties, noodzakelijke toevoegingen of onttrekkingen doet dit kwalitatieve afwegingskader geen uitspraken. Dit is het resultaat van de afspraken op niveau van de Netwerkstad. In het kwalitatieve afwegingskader werken we met verschillende stappen die we achtereenvolgens aflopen om een goede beoordeling van woningbouwinitiatieven te kunnen maken, passend bij de Ladder voor Duurzame Verstedelijking en de kwantitatieve regionale afspraken.



Wat gaan we doen?

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

Begrippenlijst Woonvisie

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 DAEB kunnen woningcorporaties aanspraak maken op staatssteun. De belangrijkste vorm van DAEB voor corporaties is het huisvesten van de huishoudens met een belastbaar inkomen tot € 34.911,-. Woningen die voor meer dan € 710,68 worden verhuurd, worden niet tot de kerntaken van corporaties gezien.

Doelgroepen huurbeleid:

- **Sociale doelgroep:** Sociale doelgroep: de doelgroep die qua inkomen aanspraak kan maken op een sociale huurwoning. De corporatie hanteert hierbij de inkomenstoets en de passendheidstoets.

De **inkomenstoets** houdt in dat ten minste 90 procent van de vrijkomende sociale huurwoningen moet

worden toegewezen aan mensen met een inkomen tot € 39.874 (prijspeil 2016). Ten minste 80 procent van de vrijkomende sociale huurwoningen moeten gaan naar huishoudens met een inkomen tot € 35.739. De 10% sociale huurwoningen die overblijft, mogen woningcorporaties vrij toewijzen. Hierbij kan de corporatie bijvoorbeeld voorrang geven aan mensen die door fysieke of psychische beperkingen moeilijk aan passende huisvesting kunnen komen.



De doelgroep bijstand, de doelgroep huurtoeslag en de secundaire doelgroep worden samen de sociale doelgroep genoemd.

De passendheidstoets houdt in dat ten minste 95 procent van de huishoudens met recht op huurtoeslag vanaf 1 januari 2016 in principe een woning toegewezen krijgt met een huur onder de zogenaamde aftoppingsgrenzen (rond 600 euro). Corporaties hebben een marge van 5 procent voor uitzonderingssituaties.

- **Primaire doelgroep:** de doelgroep bijstand en de doelgroep huurtoeslag
- **Doelgroep huurtoeslag:** Huishoudens boven bijstandsniveau met een belastbaar inkomen tot de grens waarop men in aanmerking kan komen voor huurtoeslag. De inkomensgrenzen zijn weergegeven in onderstaande tabel.

**Tabel : Maximum-inkomsgrenzen
huishoudens huurtoeslag 2016**

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

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

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

Hierdoor komt de sociale huurwoning vrij voor de huurders die wel in de doelgroep vallen.

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

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

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

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

Kwaliteitskortingsgrens en aftoppingsgrens: Deze, door de overheid vastgestelde grenzen, bepalen in

hoeverre de huurtoeslag het verschil compenseert tussen de basishuur en de feitelijke huurprijs. Hoe hoger de huur, hoe meer de toeslagontvanger naar verhouding zelf moet betalen.

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

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

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



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

Scheefwonen: met scheefwoners wordt gerefereerd aan huurders die in een sociale huurwoning wonen, terwijl ze hiervoor een te hoog inkomen hebben. Zij worden ook wel 'goedkope scheefwoners' genoemd en vaak zorgen zij ervoor dat er een wachtlijst ontstaat voor mensen met lagere inkomens om een betaalbare of sociale huurwoning te kunnen betrekken. De overheid voert voor deze groep een inkomensafhankelijk huurverhoging door om hiermee doorstroming op de woningmarkt te bevorderen. Er is echter ook een grote groep huurders die in een vrije sector huurwoning woont en op basis van hun inkomen juist te veel huur betalen, zij worden 'dure scheefwoners' genoemd.

Sociale huurwoningen: huurwoningen van woningcorporaties met een huurprijs tot de liberalisatiegrens (prijsspeil 2016 maximaal 710,68).

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

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

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

Suburbane woonmilieus: Dit zijn woonmilieus die voorzien in woningen in een rustige en groene woonomgeving, zowel op binnenstedelijke als uitleglocaties van de stad. Het kan hierbij gaan om zowel koop- als huurwoningen in een overwegend grondgebonden typologie. Volgens de woonmilieuty-

pering van ABF vallen de groen-stedelijke, de dorpse en landelijk gelegen woonmilieus onder suburbane woonmilieus.

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

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

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

WOONVISIE

Hengelo

Deel 2

Kwalitatief programmeren: het Kwalitatief afwegingskader voor nieuwe initiatieven

In de woonvisie geven we aan dat we uitnodigend zijn naar initiatiefnemers met vernieuwende woonconcepten op beeldbepalende plekken in onze stad. Specifiek zien we hierin een opgave voor de transformatie vastgoed dat leegstaat: denk aan de kantoren, de winkels en de schoolgebouwen. Voor goede initiatieven die bijdragen aan het verbeteren van de kwaliteit van de stad willen we ten alle tijde ruimte opnemen in het woningbouwprogramma.

Dit betekent dat we de komende jaren ruimte vrijmaken in het woningbouwprogramma. Op dit moment is er heel beperkt ruimte in het woningbouwprogramma om nieuwe initiatieven toe te voegen. Door de komende jaren te snijden in het harde aanbod aan plannen dat niet tot ontwikkeling komt, of dat niet meer aansluit bij de markt gaan we ruimte creëren. We doen dit onder meer door (juridische) voorzienbaarheid te creëren en planologische mogelijkheden (bestemmingen) in te trekken. Dit vergt echter een zorgvuldig traject waarbij we rekening moeten met diverse publieke en private belangen.

In deze notitie gaan we in op de kant van de initiatiefnemer. Hoe zorgen we ervoor dat er goede initiatieven worden uitgelokt en hoe helpen we die verder. Een belangrijk instrument hiervoor is het kwalitatief afwegingskader waarop we nieuwe initiatieven beoordelen. Hieronder wordt het afwegingskader nader beschreven.

Goede frontoffice voor nieuwe initiatieven

Om goede initiatieven verder te brengen moet onze eigen dienstverlening er op gericht zijn om plannen snel en accuraat te beoordelen. Onze frontoffice (het gezicht naar buiten) zal de haalbaarheid van initiatieven efficiënt moeten kunnen inschatten, teneinde planuitval al zoveel mogelijk te voorkomen, iets waar uiteindelijk de (markt)partijen ook bij gebaat zijn.

Op dit moment zijn er vanuit de markt diverse initiatieven die nog een nadere afweging behoeven. De omvang hiervan is sterk veranderlijk, maar bedraagt op dit moment circa 650 woningen. De praktijk leert dat het instellen van een (financiële) drempel zeer effectief kan zijn om de goede initiatieven uiteindelijk overeind te houden, bijvoorbeeld door voor het in behandeling nemen van een aanvraag leges in rekening te brengen. Deze leges kunnen in mindering worden gebracht op de bouwleges. In de legesverordening is dit reeds opgenomen en de komende periode willen we hiermee gaan werken.

We streven er naar om binnen 6 weken een integraal advies aan de initiatiefnemer uit te brengen via het locatieoverleg.

Kwalitatieve afweging van nieuwe initiatieven

We gebruiken een kwalitatief afwegingskader voor het toetsen van nieuwe woningbouw initiatieven. We maken daarbij gebruik van een 'grove zeef' en een 'fijne zeef' die aansluiten op het beleid uit de woonvisie. De grove zeef bevat een aantal 'harde' uitgangspunten. Als een initiatief niet past binnen deze uitgangspunten, zal het worden afgewezen. Wanneer een initiatief voldoet aan de harde

uitgangspunten, dan zal het worden getoetst op verschillende ‘zachte’ uitgangspunten: de fijne zeef. Deze ‘fijne’ zeef is bedoeld om verschillende initiatieven te kunnen beoordelen op hun toegevoegde waarde voor de stad. Onderdelen van deze fijne zeef worden –wanneer daartoe noodzaak bestaat– herzien en aangepast. De fijne zeef speelt in op de actuele vraag van dit moment.

Grove zeef

Kwantitatieve uitgangspunten:

- De regionale woonafspraken vormen het uitgangspunt: Maximaal 100% programmeren van de eigen behoefte. Voor de behoefteberekening wordt uitgegaan van de meest actuele en betrouwbare Primos prognose. De vervangingsvraag (sloop/nieuwbouw) en de taakstelling voor statushouders worden hier aan toegevoegd.
- Streven is dat we binnen 3 jaar (2018) maximaal 80% van onze behoefte hebben geprogrammeerd in plannen.
- Alleen in het geval een plan voldoende punten scoort op basis van het afwegingskader, kan boven de 80% worden geprogrammeerd. Hiermee voorkomen we dat we ons woningmarktgebied op slot zetten en zorgen we ervoor dat we ook de komende jaren ruimte in ons programma houden voor goede plannen.

Kwalitatieve uitgangspunten:

- Inbreiding gaat voor uitbreiding. Bestaande uitleglocaties (Dalmeden en het Broek) worden kwalitatief afgerond en er worden geen nieuwe uitleglocaties gecreëerd.
- Plannen voor transformatie en herstructurering van panden/ gebieden gaan vóór plannen voor binnenstedelijke verdichting. We zijn terughoudend en selectief waar verdichting in de bestaande stad wordt toegestaan. Het bebouwen van lege plekken is geen doel op zich. Niet iedere locatie hoeft te worden ingevuld. Open plekken in de stad, onderbrekingen in linten, groene gebiedjes en openheid op achtererven/binnenterreinen kennen een eigen waarde. Het feit dat een plek leeg is, is geen argument om deze te bebouwen. Aangetoond moet worden dat er sprake is van een bijdrage aan de ruimtelijke kwaliteit of het oplossen van een knelpunt, dit is ter beoordeling aan de gemeente.
 - We willen geen woningbouw buiten de contour van het bestaand stedelijk gebied (zie begrippenlijst), maar focussen ons op afronden van bestaande ontwikkelingen en de bestaande stad. Initiatieven waarop het vastgestelde Rood voor Rood (RvR) of Vrijkomende Agrarische Bebouwing (VAB) beleid van toepassing is zijn uitgesloten van het doorlopen van het kwalitatieve afwegingskader.
 - Woningbouw in de hoofdgroenstructuur (zie begrippenlijst) is niet toegestaan.
 - Het verdichten van achter-/ binnenterreinen met woningen is niet toegestaan
- Differentiatie woonmilieus, woningtypes en prijsklassen. Een woningbouwplan moet bijdragen aan een goede verscheidenheid aan woonmilieus, woningtypes en prijsklassen voor de stad als geheel. Hiervoor geldt geen vaste formule, dit is maatwerk en voor een deel door de markt te motiveren. We maken onderscheid in de volgende woonmilieus: centrum-stedelijk, buiten-centrum, groen stedelijk, centrum-dorps en landelijk wonen. In

de bijlage bij dit document (bijlage 1) zijn de woonmilieus nader beschreven en zijn de buurten in Hengelo ingedeeld per woonmilieu.

Fijne zeef

Het afwegingskader kent twee soorten criteria. Criteria voor de kenmerken van de locatie en criteria voor de kenmerken van het woonproduct (de zogenoemde product-markt combinatie (pmc)).

Per criterium kan aan een plan een punt worden toegekend. Daarnaast kan een plan neutraal scoren op een criterium. Bepaalde criteria, bijv. de nabijheid van een bushalte of wijkvoorzieningen, zijn vooral van toepassing op doelgroepen die hier zeer afhankelijk van zijn. Als hier geen sprake van is, dan scoort het plan neutraal op dat criterium.

Voor een aantal criteria bestaat de mogelijkheid om puntenaftrek te geven indien het plan een negatief effect sorteert op het betreffende criterium.

Sommige criteria hebben een zwaardere wegingsfactor dan andere. Aan deze criteria hecht de gemeente logischerwijs een grotere waarde. Het college zal in een uitwerking op de woonvisie een besluit nemen over puntentoedeling per criterium en hier een wegingsfactor aan toekennen. Bij nieuwe inzichten op de woningmarkt kan het college ertoe besluiten om de punten en weging van criteria binnen het afwegingskader aan te passen.

Criterium (omgeving of pmc)	Toelichting
1. Behoort het plan tot een prioritair gebied?	De geprioriteerde locaties zijn de <i>binnenstad</i> , begrensd door de centrumring, <i>Hart van Zuid</i> , het gebied zoals is vastgelegd in het masterplan Hart van Zuid en de <i>ringen en radialen</i> . Primair is onze inspanning gericht op woningbouwprojecten in de geprioriteerde gebieden. Deze gebieden hebben voorrang op ontwikkelingen buiten de geprioriteerde gebieden (zie voor begrenzing van deze gebieden bijlage 2 en 3).
2. Draagt het plan bij aan sociale differentiatie van de buurt/wijk?	We vinden sociale differentiatie binnen wijken en buurten belangrijk. Om de sociale situatie van een buurt te beoordelen gebruiken wij de informatie uit het buurtsignaleringsysteem. In dit systeem kunnen we vroegtijdig (potentiële negatieve) ontwikkelingen op subbuurniveau signaleren. Als sprake is van een toevoeging van 'meer van hetzelfde' in een sociaal zwakkere wijk, dan scoort het plan negatief, als sprake is van een toevoeging die leidt tot een versterking van de sociale differentiatie scoort het plan positief. Als het plan niet leidt tot meer differentiatie scoort het plan niet.
3. Heeft het plan betrekking	De gemeente hecht sterk aan het

op een monumentaal of karakteristiek pand/gebied?	behoud en hergebruik van karakteristieke panden, monumenten (rijks- en gemeentelijke monumenten) en gebieden zodat deze voor het nageslacht behouden blijven. In relatie tot de woningbouwopgave kennen wij waarde toe aan het behoud c.q. versterking van de culturele waarde van Klein Driene, de binnenstad (aandachtsgebied, wederopbouwgebied van nationaal belang), het bekenherstel en het beschermd stads- en dorpsgezicht Tuindorp.
4. Is er sprake van transformatie?	De gemeente geeft voorkeur aan woningbouw door middel van transformatie waarbij bestaand bebouwd gebied een nieuwe , op de behoefte afgestemde invulling krijgt.
5. Voorziet het plan in een nichemarkt of een ander experimentele vorm?	We vinden het belangrijk dat maatschappelijke trends vertaald kunnen worden naar de wijze waarop mensen willen wonen. Een woning moet hieraan uiting kunnen geven. Dit kan bijdragen aan een inspirerende woonomgeving en participatie van onderop (eigen kracht). Wij stimuleren plannen die hieraan voldoen.
6. Voorziet het plan in mogelijkheden voor langer zelfstandig thuis wonen?	Wij vinden het belangrijk dat plannen die voorzien in langer zelfstandig thuis wonen in de nabijheid van voorzieningen, zoals bushalte, treinstation en wijk-welzijnsvoorzieningen en wijkwinkelvoorzieningen, worden gerealiseerd.
7. Draagt het plan bij aan huisvesting van aandachtsgroepen genoemd in de woonvisie?	Vanuit diverse maatschappelijke trends zien wij behoefte aan woningen voor specifieke doelgroepen. Initiatieven die voorzien in de huisvesting van specifieke doelgroepen worden met voorrang behandeld. • Doelgroep met een laag inkomen, de sociale doelgroep. Uit het RIGO onderzoek blijkt voor de periode 2014-2025 een gewenste toename van circa 580 woningen in de goedkope en betaalbare(huur)voorraad Daarbovenop is er een aanvullende behoefte van circa

	150 woningen in dit segment als gevolg van de grotere instroom statushouders. Het aanbod aan goedkope voorraad mag van tijdelijke aard zijn. • De doelgroep met een laag midden-inkomen of ZZP'ers (geen vast inkomen). Deze doelgroep komt noch in aanmerking voor een sociale huurwoning noch in aanmerking voor een hypotheek. Deze groep heeft behoefte aan een huurwoning buiten de sociale huurvoorraad met een huurprijs vanaf ca. 600 Euro tot maximaal ca. 850 Euro. • Diverse doelgroepen wonen met zorg: ouderen, mensen met een verstandelijke beperking (GZ) en mensen met een psychische aandoening (GGZ). Het gaat bij deze doelgroepen om behoefte aan geclusterd wonen (mogelijkheid van 24-uurs zorg).
8. Draagt het plan bij aan suburbaan wonen in bestaand stedelijk gebied?	Het is de ambitie om binnen de gemeente Hengelo voldoende verscheidenheid aan woonmilieus aan te bieden. Hiervoor ligt er een opgave om binnen de contouren van het bestaand stedelijk gebied suburbane woonmilieus toe te voegen. Dit zijn woonmilieus met grondgebonden woningen in een lage dichtheid.

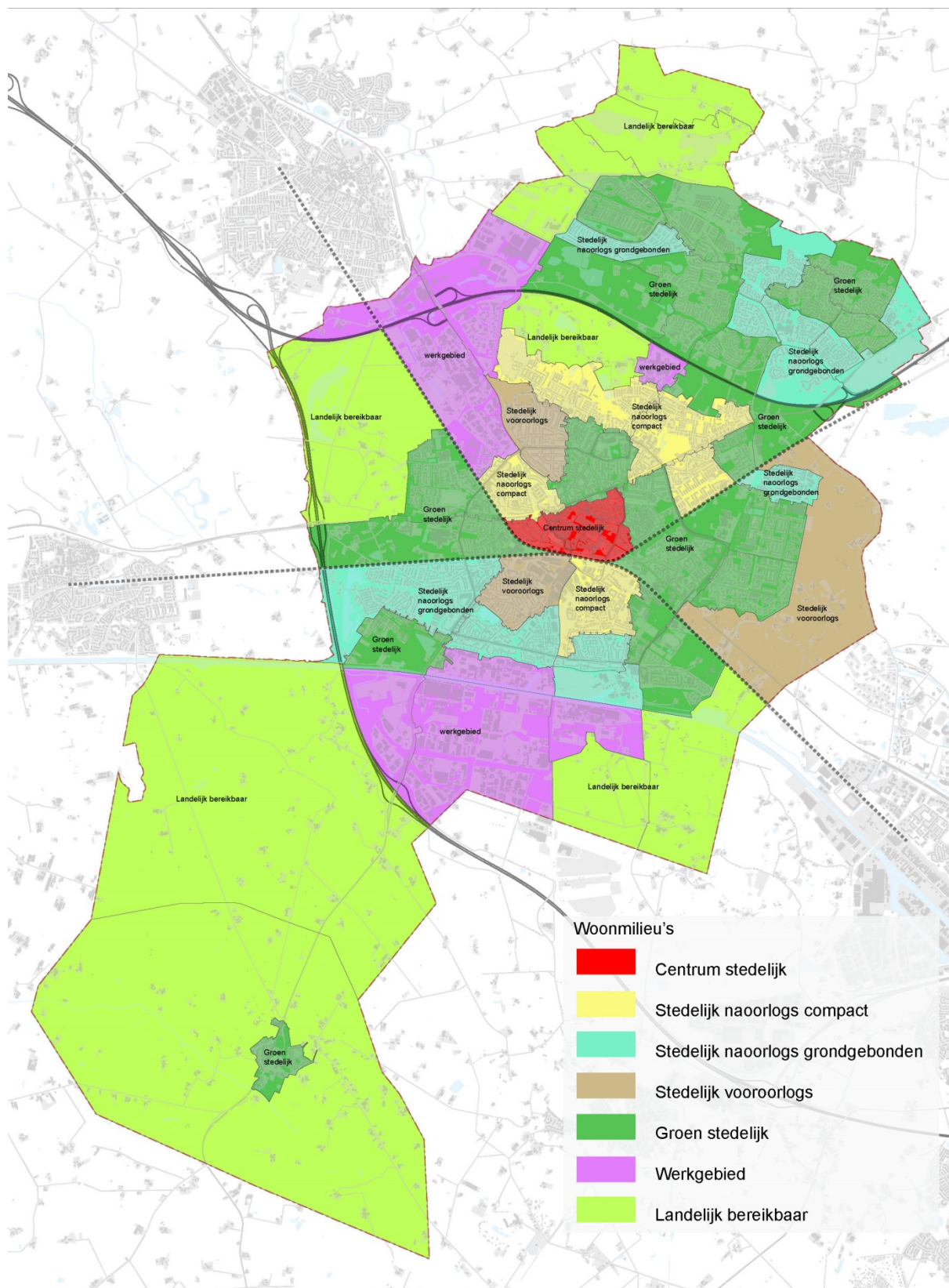
Actualiteit en monitoring

Het is belangrijk te beseffen dat de woningbouwprogrammering een dynamisch systeem is. Dit is in belangrijke mate onderkend in de regionale bestuursovereenkomst, waarin is opgenomen dat de overeenkomst tweejaarlijks wordt bijgesteld. Deze cyclus is ook van belang voor het kwalitatief afwegingskader. In ieder geval wordt dit afwegingskader tweejaarlijks geactualiseerd en -indien nodig- bijgesteld. Het actualiseren geschiedt op basis van de nieuwe Primos-prognose en nieuwe inzichten vanuit het RWP. Als tussentijds de behoefte van specifieke doelgroepen significant verandert, dan kan dit aanleiding zijn om het afwegingskader op dat onderdeel bij te stellen.

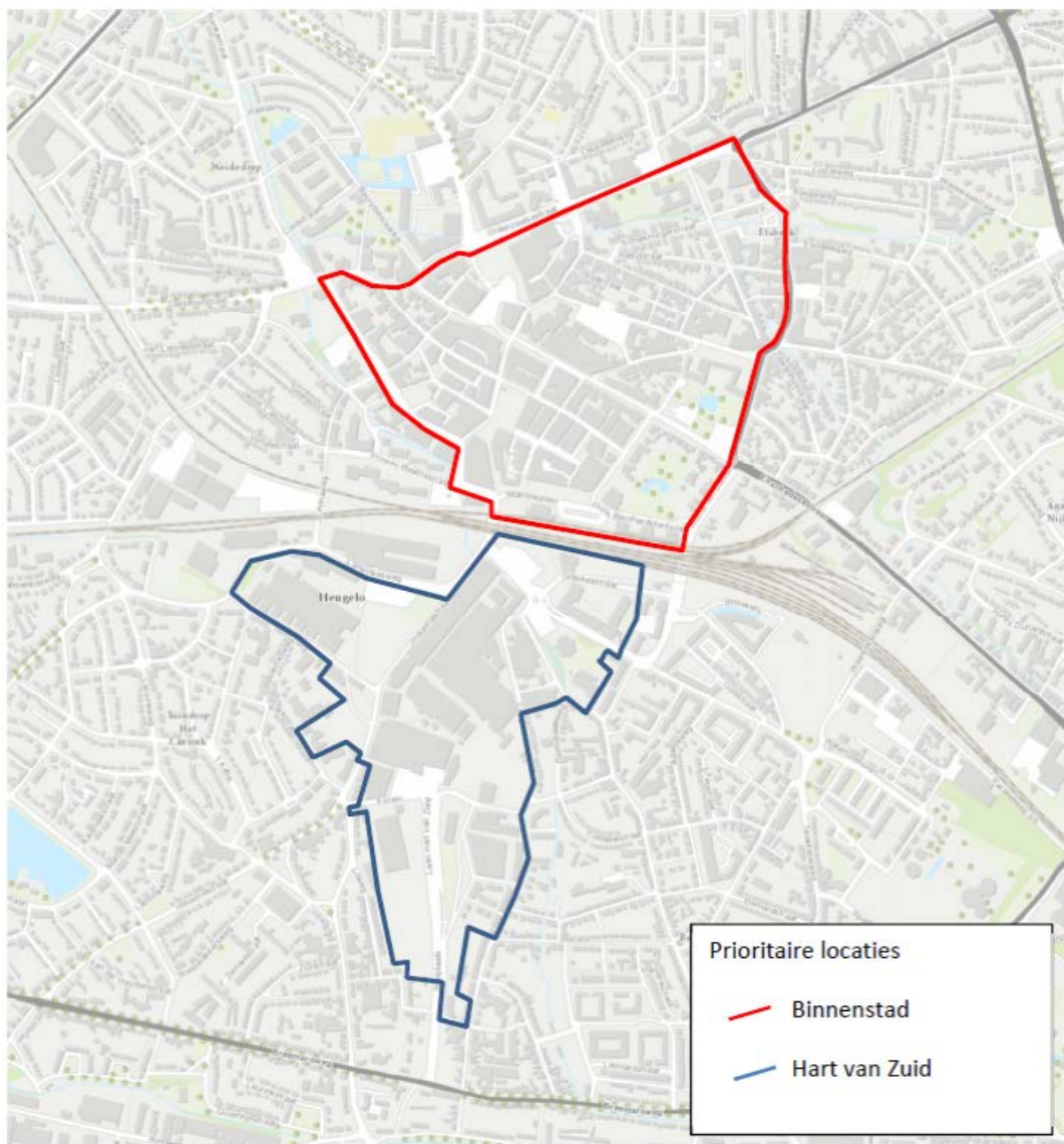
Begrippenlijst:

- Bestaand stedelijk gebied: bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur" (artikel 1.1.1, lid 1, Bro)
- Goedkope huurvoorraad: Prijspeil juni 2015: 576,87 (1 en 2 persoonshuishoudens) 618,24 (meerpersoonshuishoudens)
- Hoofdgroenstructuur: groenstructuur zoals vastgelegd in het Groenplan (raadsbesluit van 23 april 2013 met kenmerk 13G200315) met bijbehorende tekening.

Bijlage 1: woonmilieus in Hengelo



Bijlage 2: Begrenzing prioritaire locaties



Gebiedsbegrenzingsen.

In deze notitie worden gebieden genoemd. Voor een eenduidige interpretatie zijn deze gebieden op begrensd.

De afbeelding hierboven laat de begrenzing van de prioritaire gebieden centrum en Hart van Zuid zien. Het centrum, begrensd door de centrumring (uitgezonderd het deel ten zuiden van het spoor), en Hart van Zuid, begrensd door het exploitatiegebied (uitgezonderd het zuidelijk deel van de Laan Hart van Zuid en het gebied Kanaalzone. Het gebied Kanaalzone betreft een bedrijfsmatige ontwikkeling op een gezonde industrieterrein. Van woningbouw is in dit gebied geen sprake).

Bijlage 3: Begrenzing ringen en radialen



Gebiedsbegrenzings.

In deze notitie worden gebieden genoemd. Voor een eenduidige interpretatie zijn deze gebieden op begrens.

De afbeelding hierboven laat die delen van de ringen en radialen zien waar wij woningbouw willen stimuleren.

Woningbouwplanning en programmering 2015-2025 Hengelo

In het programmeringsdocument zijn we uitgegaan van de verwachte vraag voor de periode 2015-2025. Conform primos 2013 is er een behoefte van 1565 woningen. Hieraan is de vervangingsvraag wat betreft sloop toegevoegd; 693 woningen. Daarnaast is er een extra vraag door de toestroom van statushouders; 150 woningen toegevoegd. Dit brengt ons op een totale vraag van 2408 te bouwen woningen voor de periode 2015 tot en met 2025.

De tabel hieronder is opgebouwd met het aanbod in vastgestelde bestemmingsplannen met daarnaast ook de verwachte te gebruiken capaciteit na het voeren van gesprekken met eigenaren van de gronden. Daaronder volgt de categorie planologische zachte plannen die toegevoegd worden de komende tijd. Dat brengt ons op een totaal van 97%; er is in theorie nog 3% ruimte over voor nieuwe plannen.

Woningbouwprogramma 2015-2025

Verwachte vraag

Toevoeging conform primos 2013	1.565
Vervangingsvraag (sloop)	693
Verwachte vraag conform gemeente Hengelo	2.258
Extra vraag (Primos 2016, statushouders)	150
Verwachte vraag conform "ladder afspraken" in nws	2.408

Aanbod in plannen

In bestemmingsplannen	Nu	aantal nieuw (na marktconsultatie)	gepland woonmilieu
Bornsestraat / Huys en Hoogh Hengelo	100	50	stedelijk appartementen
Broek Oost - vrije kavels	11	11	groen stedelijk, vrije kavels
Broek Oost - tweede fase	100	100	groen stedelijk gemengd
Broek Noord - Slingerveld	20	20	groen stedelijk ggb
Broek Noord - noordrand	90	90	groen stedelijk ggb
Broek Noord - Oost	30	30	groen stedelijk ggb
Broek Noord - Silverveld	20	20	groen stedelijk rijwoningen
Broek Zuid - kop van de strip	30	10	groen stedelijk gemengd
Slangenbeek - Esperanto	30	25	groen stedelijk appartementen
Dalmeden	403	403	landelijk, vrije kavels
Gezondheidspark - woonvlek vijver	70	48	groen stedelijk gemengd
Gezondheidspark - Alta Jaboslaan/Geerdinksweg	40	0	groen stedelijk ggb
Gezondheidspark - Deldenerstraat	50	24	groen stedelijk appartementen
Hart van Zuid - Langelerve	72	60	stedelijk gemengd
Hart van Zuid - Lansinkveld	45	45	stedelijk gemengd
Hart van Zuid - Emga Zuid	40	20	stedelijk gemengd
Hart van Zuid - Emga Zuid - zuid	80	40	stedelijk gemengd
Landmanserve - fase 1	64	64	groen stedelijk ggb
Landmanserve - fase 2 en 3	65	65	groen stedelijk ggb
Lange Wemen	70	30	centrum stedelijk appartementen
Medaillon	55	55	groen stedelijk ggb
Oldenzaalsestraat - Groothuis	31	28	stedelijk gemengd
Sloetsweg/Belinckhof	30	30	stedelijk ggb
Telgenflat	45	45	centrum stedelijk appartementen
Hemmelhorst	5	5	landelijk, vrije kavels
Wielewaalstraat	24	24	stedelijk gemengd
Geerdinksweg / Deldenerstraat	17	17	stedelijk appartementen
Deldenerstraat - Floresstraat	9	9	stedelijk appartementen
Steenbakkersweg	40	40	
Berflo Es Zuid fase 3	14	8	herstructurering, stedelijk ggb
Elisabethstraat	90	58	groen stedelijk gemengd
Klein Driene - Händelstraat	10	10	stedelijk gemengd
Veldwijk Noord	178	158	herstructurering, stedelijk gemengd
Veldwijk Zuid fase 3	64	22	stedelijk grondgebonden
Hengelose Es Noord	235	220	herstructurering, stedelijk gemengd
In harde bestemmingsplannen	2.277	1.884	78 %
Planologisch zachte plannen die worden toegevoegd :			
Beukweg/ vm Beukschool*	0	10	stedelijk appartementen, * Omgevingsvergunning in 2016 verleend
Waarbekenschool*	0	20	stedelijk appartementen, * Omgevingsvergunning in 2016 verleend
Dennenbosweg - vm Scheurink	0	10	stedelijk appartementen
Dennenbosweg 159	0	23	stedelijk ggb
Isaac Da Costastraat/ vm Oranje Mavo	0	16	groen stedelijk, ggb
Badhuis/Arienschool	0	40	centrum stedelijk appartementen
Wolter ten Catestraat/ vm Raad van de Arbeid	0	36	stedelijk appartementen
Lambertuspassage	0	40	centrum stedelijk appartementen
Seahorse	0	110	groen stedelijk, ggb
Drienerstate/ vm Tebodin	0	30	groen stedelijk appartementen
Marskant	0	110	centrum stedelijk gemengd
	0	445	18 %

REF-T-T0-TKT-0022 /m T5

29 juni 2016

Gemeenteraad besluit na de zomer over Woonvisie Woonvisie Hengelo biedt ruimte aan nieuwe initiatieven

Het Hengelose college van B&W heeft de nieuwe concept-Woonvisie vastgesteld. In de Woonvisie spreekt het college af dat in Hengelo meer ruimte komt voor initiatieven van Hengeloërs. Met regelvrije ruimte in bestemmingsplannen, het stimuleren van participatie en inspraak van bewoners en het wegnemen van knellende regels die initiatieven dwarszitten wil de gemeente uitnodigen tot meer levendigheid, creativiteit en ondernemerszin in Hengelo.

Wethouder Marcel Elferink: 'We hebben echt geluisterd naar de wensen van Hengeloërs. In verschillende bijeenkomsten, via een woonenquête: we hebben veel ideeën opgehaald en omgezet naar concrete acties voor in de Woonvisie. Het is mooi dat zoveel mensen, en juist ook jongeren, hebben kunnen meepraten.' De concept-Woonvisie ligt van 6 juli 2016 t/m 17 augustus ter inzage voor alle Hengeloërs. Iedereen kan in deze periode op- of aanmerkingen geven. Na de zomer stelt de gemeenteraad de Woonvisie definitief vast.

Betaalbaar wonen, nu en in de toekomst

In de Woonvisie geeft het college de opdracht aan Welbions mee dat de sociale woningvoorraad op peil moet blijven. 'We willen dat verkoop, sloop en nieuwbouw meer in balans komen', aldus wethouder Elferink. 'We hebben daarbij speciaal oog voor huishoudens met de laagste inkomens.' Daarom wil de gemeente dat de woningen in het laagste huursegment in stand worden gehouden. 'Dat was een expliciete wens van huurdersbelangenvereniging Ookbions, met wie we ook veel gesprekken hebben gevoerd over de nieuwe Woonvisie.'

Binnenstedelijk en duurzaam

De gemeente Hengelo kiest voor binnenstedelijk wonen. 'De tijd van grote uitbreiding is voorbij', vertelt wethouder Elferink, 'terwijl er in onze binnenstad genoeg werk ligt. Transformatie naar wonen kan een kans zijn voor verschillende straten. Met deze Woonvisie willen we die transformatie mogelijk maken.' Daarnaast neemt het college de provinciale afspraak in de Woonvisie op dat in 2020 45% van de bestaande woningvoorraad minimaal energielabel B heeft en neemt het de regionale aanpak Duurzaam (t)huis Twente over om huiseigenaren voor te lichten over de mogelijkheden tot verduurzaming. Elferink: 'Het is zaak onze woningvoorraad klaar te maken voor de toekomst. Daarbij zijn energiebesparing en verduurzaming essentiële onderdelen.'

Ruimte maken voor initiatieven

De gemeente Hengelo zet in op realistische en haalbare plannen. Daarbij kijkt de gemeente meer dan voorheen naar de specifieke vraag van de Hengeloërs en durft de gemeente selectief te zijn: 'Als dat betekent dat we plannen die niet meer aansluiten bij de behoeften

moeten schrappen, dan doen we dat', aldus Elferink. Ook gaat de gemeente met initiatiefnemers duidelijke afspraken maken om te komen tot realisatie van hun plan. Als plannen niet binnen een afgesproken periode worden gerealiseerd worden ze geschrapt uit het programma en komt er ruimte voor betere initiatieven.

Elferink: 'De Hengelose woningmarkt trekt aan, de kavelverkoop zit in de lift en initiatiefnemers staan te springen om ontwikkelingen in onze stad mogelijk te maken. Er hebben zich al belangstellenden gemeld voor initiatieven als Tebodin, Badhuis/Ariënschool, het Seahorse-terrein en voor de Telgenflat. Dat zijn stuk voor stuk prachtige kansen waar onze stad beter van wordt. Met deze nieuwe Woonvisie kunnen we deze initiatieven in een stroomversnelling brengen.'

Samenwerking met Borne

De gemeente Hengelo en de gemeente Borne trokken samen op in het proces naar de Woonvisie. 'Hengelo en Borne zijn één woningmarktgebied en we werken met dezelfde woningcorporatie Welbions. Daarom is het logisch om samen op te trekken. Het is zonde als we los van elkaar hetzelfde wiel aan het uitvinden zijn', aldus Elferink. Op dit moment doen de provincie en de Netwerksteden een onderzoek naar woningbouw in de regio. 'Zodra de uitkomsten daarvan bekend zijn, gaan we weer verder kijken naar gezamenlijke afspraken met Borne. Het is jammer dat we de Woonvisie niet tot een gezamenlijk einde hebben kunnen brengen, maar Hengelo moet door. Langer vertragen houdt ontwikkelingen in onze stad tegen. Investeerders, initiatiefnemers, ontwikkelaars en Welbions willen aan de slag.'

Noot voor de redactie

Voor meer informatie kunt u contact opnemen met de afdeling Communicatie, telefoon (074) 245 90 99.