

## RAADSBSLUIT

| ZAAKNUMMER                               | BEHANDELEND AMBTENAAR | SECTOR  | PORT. HOUDER    |
|------------------------------------------|-----------------------|---------|-----------------|
| 2060288                                  | Meijer, Susan         | FYS-REO | Marcel Elferink |
| ONDERWERP                                |                       |         |                 |
| Vaststelling Woonvisie Hengelo 2016-2026 |                       |         |                 |



### DE RAAD VAN DE GEMEENTE HENGelo BESLUIT:

1. In te stemmen met de behandeling van de zienswijzen zoals opgenomen in de "Nota behandeling zienswijzen Woonvisie Hengelo 2016-2026", dat deel uitmaakt van dit besluit;
2. In de ontwerp-woonvisie Hengelo 2016-2026 de wijzigingen zoals opgenomen in de "staat van wijzigingen woonvisie Hengelo 2016-2026", dat deel uitmaakt van dit besluit aan te brengen;
3. De woonvisie Hengelo 2016-2026 met het kwalitatief afwegingskader Hengelo (met identificatienummer NL.IMRO.0164.SV004-0302, getekend op de ondergrond NL.IMRO.0164.SV004.dgn) vast te stellen;
4. Kennis te nemen van het woningbouwprogramma 2015-2025.

### PUBLIEKSVRIENDELIJKE SAMENVATTING

Het college heeft besloten de woonvisie voor vaststelling voor te leggen aan de gemeenteraad. In de Woonvisie geeft de gemeente de koers voor het woonbeleid voor de komende jaren. Onderdeel van de woonvisie is ook het afwegingskader voor nieuwe woningbouw initiatieven. Dit afwegingskader helpt bij het beoordelen van nieuwe woningbouwinitiatieven. Nog meer dan in het verleden is het van belang dat vraag en aanbod goed met elkaar in balans zijn en dat woningen die zijn opgenomen in het woningbouwprogramma ook daadwerkelijk gerealiseerd worden. De woonvisie vormt ook een belangrijk kader voor het maken van prestatieafspraken met de woningcorporatie.

DE GEMEENTERAAD VAN HENGelo,

DATUM

De griffier

De voorzitter

## RAADSADVIES

| ZAAKNUMMER                               | BEHANDELEND AMBTENAAR | SECTOR  | PORT. HOUDER    |
|------------------------------------------|-----------------------|---------|-----------------|
| 2060288                                  | Neuteboom, Peter      | FYS-REO | Marcel Elferink |
| ONDERWERP                                |                       |         |                 |
| Vaststelling Woonvisie Hengelo 2016-2026 |                       |         |                 |



### AANLEIDING, DOEL EN WAT GING ER AAN VOORAF

Op 28 juni heeft het college de concept woonvisie Hengelo 2016-2026 en de bijbehorende uitvoeringsdocumenten, te weten het kwalitatief afwegingskader en het woningbouwprogramma, vastgesteld en vrijgegeven voor inspraak. Gedurende de inspraakperiode zijn er 4 inspraakreacties bij de gemeente ingediend.

Hoewel de oorspronkelijke bestuurlijke opdracht voor de woonvisie in 2015 nog uitging van een gezamenlijke woonvisie met Borne, heeft het college in juli besloten een woonvisie voor alleen Hengelo vast te stellen. De lokale situatie in Hengelo vraagt namelijk om een tijdige vaststelling van de woonvisie in dit jaar en de inschatting van het college is dat dit in een gezamenlijk traject met Borne geen kans van slagen heeft aangezien er op regionaal niveau - in het kader van de regionale woonafspraken - de komende maanden nog duidelijkheid verkregen moet worden over de programmering van de Borne-Maten. Hierover is de raad in de politieke markt van 7 september inhoudelijk bijgepraat.

De woonvisie, het kwalitatief afwegingskader en het woningbouwprogramma zijn in het technisch beraad van 11 juli nader toegelicht en voorts geagendeerd in de beeldvormende politieke markten van 7 en 21 september.

Naar aanleiding van de inspraakreacties en politieke behandeling van de concept woonvisie wordt een aantal wijzigingen voorgesteld. In de bijlage bij dit voorstel is een staat van wijzigingen opgenomen. Deze tekstwijzigingen zijn verwerkt in de definitieve versie van de woonvisie en de uitvoeringsdocumenten.

Nadat de gemeenteraad de gewijzigde woonvisie en het kwalitatief afwegingskader heeft vastgesteld zal het college het afwegingskader met wegingsfactoren en het woningbouwprogramma vaststellen.

### INHOUD VAN HET VOORSTEL

De woonvisie is een belangrijk beleidsinstrument. De woonvisie maakt de ambities van de gemeente op het gebied van het wonen kenbaar. Op basis van de woonvisie maken we met Welbions prestatieafspraken.

De woonvisie is ook een belangrijk instrument in relatie tot de woningbouwprogrammering. Op basis van de huidige inzichten zal de huishoudensgroei gaan afvlakken. We gaan toe naar een situatie waarin de nieuwbouwvraag vooral voortkomt uit een vervangingsbehoefte en niet meer vanuit een groei van de bevolking. Het college kiest er voor om de groei, die er nu nog wel is, vooral in te zetten op het versterken van het bestaand stedelijk gebied. Dit is in lijn met het beleid van het Rijk en de Provincie. Daarbij lopen we aan tegen het gegeven dat veel van de beschikbare bouwcapaciteit is vastgelegd in al bestaande plannen. Voor een deel zijn dit plannen die niet meer aansluiten bij de huidige inzichten. Er ontstaat op die manier een scheefgroei in de verhouding tussen vraag en aanbod. Tegelijk zien we in de markt een grote dynamiek, nieuwe concepten en nieuwe locaties, die aansluiten bij de huidige vraag, dienen zich aan.

De opgave is om afstand te doen van verouderde plannen, om zo ruimte te maken voor nieuwe plannen. Dat proces vraagt om een grote zorgvuldigheid. Immers het afstand nemen van plannen heeft (financiële) gevolgen voor de eigenaar. Zorgvuldigheid vraagt dat gewijzigd beleid eerst voldoende kenbaar wordt gemaakt, dat initiatiefnemers in de gelegenheid worden gesteld hun plan alsnog te realiseren, of bij te stellen. Pas als dat traject is doorlopen kan afscheid worden genomen van plannen door bijvoorbeeld het bestemmingsplan te veranderen.

Het vaststellen van de woonvisie is in dit proces een belangrijke stap. Ook het vaststellen van het woningbouwprogramma (door het college) is een belangrijke mijlpaal. Aan de hand van de woonvisie en de woningbouwprogrammering gaan we de komende tijd in gesprek met marktpartijen over hun bouwprogramma. Als na verloop van tijd blijkt dat er niet gebouwd wordt dan gaan we dat programma uit de markt halen. Hiermee maken we ruimte voor nieuwe initiatieven.

Om te beoordelen of een nieuwe initiatief voldoende bijdraagt aan de doelstellingen van het woonbeleid (gelet op de nog beperkt beschikbare ruimte), hebben we een afwegingskader opgesteld. Een plan dat door het afwegingskader komt is een goed plan voor Hengelo. Als er ruimte is in het programma zal dat plan worden toegevoegd, wel onder de voorwaarde dat het plan ook uitgevoerd moet worden. Anders zal het plan weer uit het programma worden gehaald.

De woningbouwprogrammering krijgt daarmee een veel dynamischer karakter, waarbij nadrukkelijker wordt gestuurd op realisatie. Van belang is dat we goed in beeld houden hoe vraag en aanbod zich ontwikkelen. Het woningbouwprogramma en het afwegingskader worden conform de regionale woonafspraken in ieder geval eens in de twee jaar geactualiseerd.

Over de woonvisie en de bijbehorende uitvoeringsdocumenten is uitvoerig gecommuniceerd met de markt. Bij de totstandkoming van het beleid zijn marktpartijen actief betrokken (werkconferenties). Met partijen met een positie in Hengelo is gesproken over hun locatie en programma in relatie tot de opgave (marktconsultatie). Partijen zijn actief geïnformeerd over de besluitvorming rond de woonvisie en de mogelijkheid daar op te reageren.

Bij de woonvisie is een verslag van de ingekomen zienswijzen en de beantwoording daarvan door het college gevoegd.

De wijzigingen in de woonvisie ten opzichte van de concept-woonvisie zijn opgenomen in de staat van wijzigingen.

#### BESPREEK- EN BESLISPUNTEN

1. In te stemmen met de behandeling van de zienswijzen zoals opgenomen in de "Nota behandeling zienswijzen Woonvisie Hengelo 2016-2026", dat deel uitmaakt van dit besluit;
2. In de ontwerp-woonvisie Hengelo 2016-2026 de wijzigingen zoals opgenomen in de "staat van wijzigingen woonvisie Hengelo 2016-2026", dat deel uitmaakt van dit besluit aan te brengen;
3. De woonvisie Hengelo 2016-2026 met het kwalitatief afwegingskader Hengelo (met identificatienummer NL.IMRO.0164.SV004-0302, getekend op de ondergrond NL.IMRO.0164.SV004.dgn) vast te stellen;
4. Kennis te nemen van het woningbouwprogramma 2015-2025.

#### FINANCIËLE ASPECTEN

Financieel:

Het vaststellen van de woonvisie heeft niet direct financiële consequenties. Het traject om te komen tot onderprogrammering mogelijk wel, indien het gemeentelijke locaties betreft. Dit wordt momenteel onderzocht.

#### BIJLAGE(N)

Woonvisie Hengelo 2016-2016  
Kwalitatief afwegingskader  
Woningbouwprogramma 2015-2025  
Staat van wijzigingen  
Nota behandeling zienswijzen

Dit raadsadvies is vastgesteld door het college van B & W van Hengelo.



# 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 door voor dit segment bij levensduurverlenging te kiezen voor de minimaal noodzakelijke maatregelen.

### 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 woonhoffjes 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. Het goedkope deel van de huurvoorraad is de afgelopen jaren sterk gekrompen en de komende jaren willen we dat dit deel van de woningvoorraad in stand blijft

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 ontplooiën 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 woningbouwprogramma.

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 11.907 sociale huurwoningen, maar specifiek ook om het op peil houden van de voorraad van 3.200 wonin-

gen in het goedkoopste huursegment (huurprijs tot de eerste aftoppingsgrens). Dit betekent dat Welbions de noodzakelijke verkopen en nieuwbouw meer in balans moet brengen de komende jaren. Hierbij nemen we, in het kader van deze woonvisie, de situatie van het woningbezit op 31-12-2015 als vertrekpunt, zie daarvoor de tabel op pagina 12.

#### Betaalbare woonlasten

Het aandeel huurwoningen met een lage huur is in de periode sinds 2005 met circa 40% afgenomen. Door jaarlijkse huurverhogingen als gevolg van rijksbeleid en stijgende kosten voor het levensonderhoud staat de betaalbaarheid van het wonen bij zowel lage- als middeninkomens meer onder druk.

Investerings in nieuwbouw, renovatie en levensduurverlenging moeten bijdragen aan een toekomstbestendige woningvoorraad van Welbions. Deze investeringen moeten terugverdiend worden door de huuropbrengsten. Zittende huurders kunnen hierdoor in de praktijk te maken krijgen met een huurverhoging, die slechts gedeeltelijk gecompenseerd kan worden met huurtoeslag en lagere energielasten.



Huurtoeslag is een doelmatige regeling. De huurtoeslag komt over het algemeen terecht bij huishoudens die dat het hardst nodig hebben en biedt hen de mogelijkheid om een betaalbare woning te huren die bij hun inkomenssituatie past. Huurtoeslag is daarmee het belangrijkste instrument om te sturen op de betaalbaarheid van het wonen.

Specifiek hebben we aandacht voor de voorraad goedkope huurwoningen. Immers, de huurtoeslag compenseert een deel van de huurprijs, maar niet alles. Het op peil houden van deze voorraad kan bereikt worden door deze woningen voorlopig niet te slopen of te verkopen en te kiezen voor renovatie en/of levensduurverlenging waarbij gekozen wordt voor de minimaal noodzakelijke investering. Een gemiddeld energielabel B niveau vinden wij voor deze woningen passend in combinatie met maatwerk om de betaalbaarheid te borgen.

#### **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.



| Huurklasse    | prijs       | aantal        |
|---------------|-------------|---------------|
| Goedkoop      | € 409       | 3.200         |
| Betaalbaar    | € 409 - 628 | 7.610         |
| Bereikbaar    | € 628 - 710 | 1.036         |
| Onzelfstandig |             | 61            |
| Vrije sector  | > € 710     | 425           |
| <b>Totaal</b> |             | <b>12.332</b> |

Bron: Jaarverslag Welbions 2015



## Wat gaan we doen?

1. In 2016 gaan we prestatieafspraken maken met Welbions en Ookbions 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 (ingeschreven) woningzoekenden betrekken. Welbions, Ookbions en gemeente trekken hierin samen op.

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.
- Betaalbare woonlasten voor de laagste inkomensgroepen door de goedkope huurwoningen in levensduur te verlengen met een minimale noodzakelijke investering.
- 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 voorzieningencenters.
- 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 maatwerkaanpak 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 ontplooiën, die zelf bijdragen aan de woon- en leefomgeving. Daarbij kan het gaan om een bestaande wijk, een nieuwbouwwijk

of onze dorpen Beckum en Oele. In Beckum en Oele hebben we specifieke aandacht voor initiatieven van bewoners aangezien deze initiatieven van groot belang zijn voor de leefbaarheid van deze kernen.

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: maatwerk aanpak

We onderzoeken of er naar aanleiding van bovenstaande gesprekken en aanpakken nog extra maat-

werk aanpak 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

Meer nog dan in de wijken van Hengelo is er aandacht voor de leefbaarheid van de dorpen Beckum



en Oele. Bewoners spreken hun zorg uit over het draagvlak voor voorzieningen zoals het verenigingsleven en de school.

In lijn met het landelijke beeld zien we dat ook de bevolking in de dorpen vergrijsst. Voor de leefbaarheid is het van belang dat het aanbod aan voorzieningen is afgestemd op de veranderende behoefte van haar inwoners. We zien dat starters moeilijk een geschikte woning kunnen vinden. Het woningaanbod is relatief eenzijdig en over het algemeen te duur voor starters.

Kleinschalig bijbouwen voor deze doelgroep voorziet in een behoefte en past daarmee binnen de ambitie om ruimte te bieden aan differentiatie. Daar hoort de transformatie van leegstaand vastgoed ook bij. Naar de toekomst toe zien we een behoefte aan aangepaste woningen voor ouderen die daardoor zelfstandig in hun woning kunnen blijven wonen. Het toevoegen van woningen voor starters voorziet in een behoefte, maar zal het leefbaarheidsvraagstuk niet volledig oplossen.

### **Flexibiliteit en experimenteerruimte**

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

nersorganisaties, 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.
- Kleinschalig woningbouwinitiatief voor doelgroep starters in Beckum
- Flexibiliteit en experimenteer ruimte.



# 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 suburbanale 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 duurder woning die past bij zijn/haar inkomen.

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

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

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

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

**Inschrijftijd:** De periode dat een woningzoekende 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 met een maximale huurprijs tot de huurtoeslaggrens van € 710,68 (prijsspeil 2016). Voor sociale huurwoningen gelden regels ten aanzien van maximale huurprijs (gebaseerd op punten uit het woningwaarderingstelsel) en jaarlijkse huurprijsstijging gebaseerd op jaarlijkse percentages die door het ministerie worden vastgesteld per 1 juli van het jaar.

**Sociale huurwoningvoorraad:** Alle huurwoningen met een huurprijs tot aan de huurtoeslaggrens.

**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 woonmilieutyping 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 woningbouwinitiatieven**

#### ***Inleiding***

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

Ten tijde van het vaststellen van de woonvisie is de ruimte om nieuwe initiatieven aan het woningbouwprogramma toe te voegen zeer beperkt. Dit betekent dat we de komende jaren ruimte moeten gaan vrijmaken. 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 deze 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 houden met diverse publieke en private belangen.

Hoe zorgen we ervoor dat er goede initiatieven worden uitgelokt en hoe helpen we die verder, dat is de vraag die ten grondslag ligt aan het kwalitatief afwegingskader. Het kwalitatief afwegingskader vormt het toetsingskader waarop we nieuwe woningbouw initiatieven beoordelen en is daarmee een belangrijk instrument.

#### ***1. 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, om planuitval 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. 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.

#### ***2. 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.
- De mogelijkheid bestaat om voor specifieke gebieden een woningbouw contingent te reserveren. Hiermee wordt op voorhand, zonder concreet plan, ruimte geboden aan een gewenste ontwikkeling. Contingenten worden opgenomen in het woningbouwprogramma. Het aantal in een contingent te reserveren woningen dient te passen binnen het uitgangspunt dat maximaal 100% van de eigen behoefte geprogrammeerd wordt. Initiatieven in deze gebieden doorlopen het Kwalitatief afwegingskader.

##### *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
- 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.

| 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). Gebieden waarvoor een contingent is gereserveerd (niet zijnde een prioritair gebied) worden in de weging gelijk gesteld aan de ringen en radialen.                |
| 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 buurtsignaleringsstelsel. In dit stelsel 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 op een monumentaal of                   | De gemeente hecht sterk aan het behoud en hergebruik van karakteristieke panden, monumenten (rijks- en gemeentelijke                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |

|                                                                                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|--------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| karakteristiek pand/gebied?                                                          | 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? | <p>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.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 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.</li> <li>• 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.</li> <li>• 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).</li> </ul> |
| 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.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |

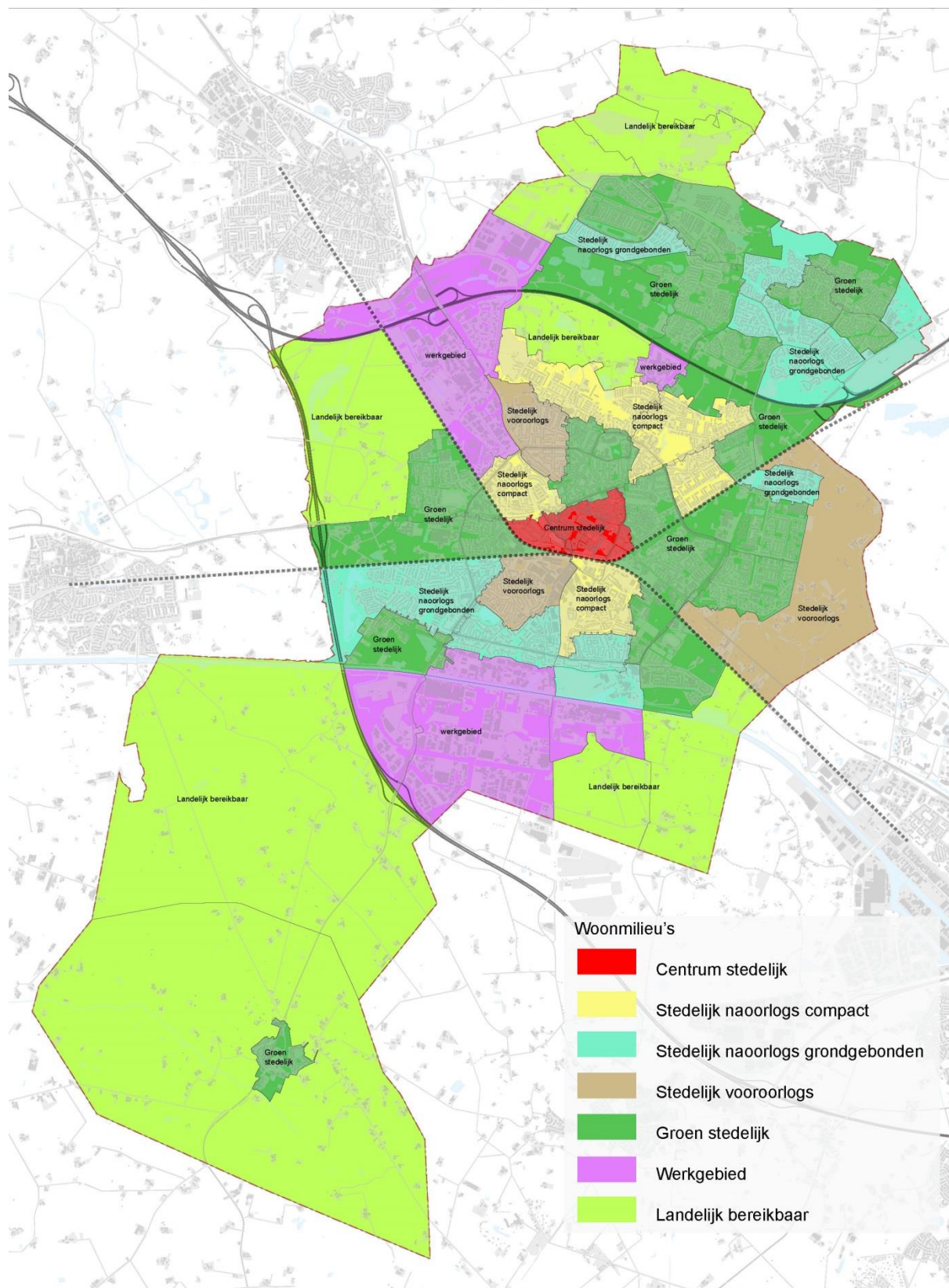
### *Actualiteit en monitoring*

Het is belangrijk te beseffen dat het woningbouwprogramma een dynamische weergave is van te ontwikkelen locaties op basis van de verwachte behoefte. 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 in samenhang met het woningbouwprogramma 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.

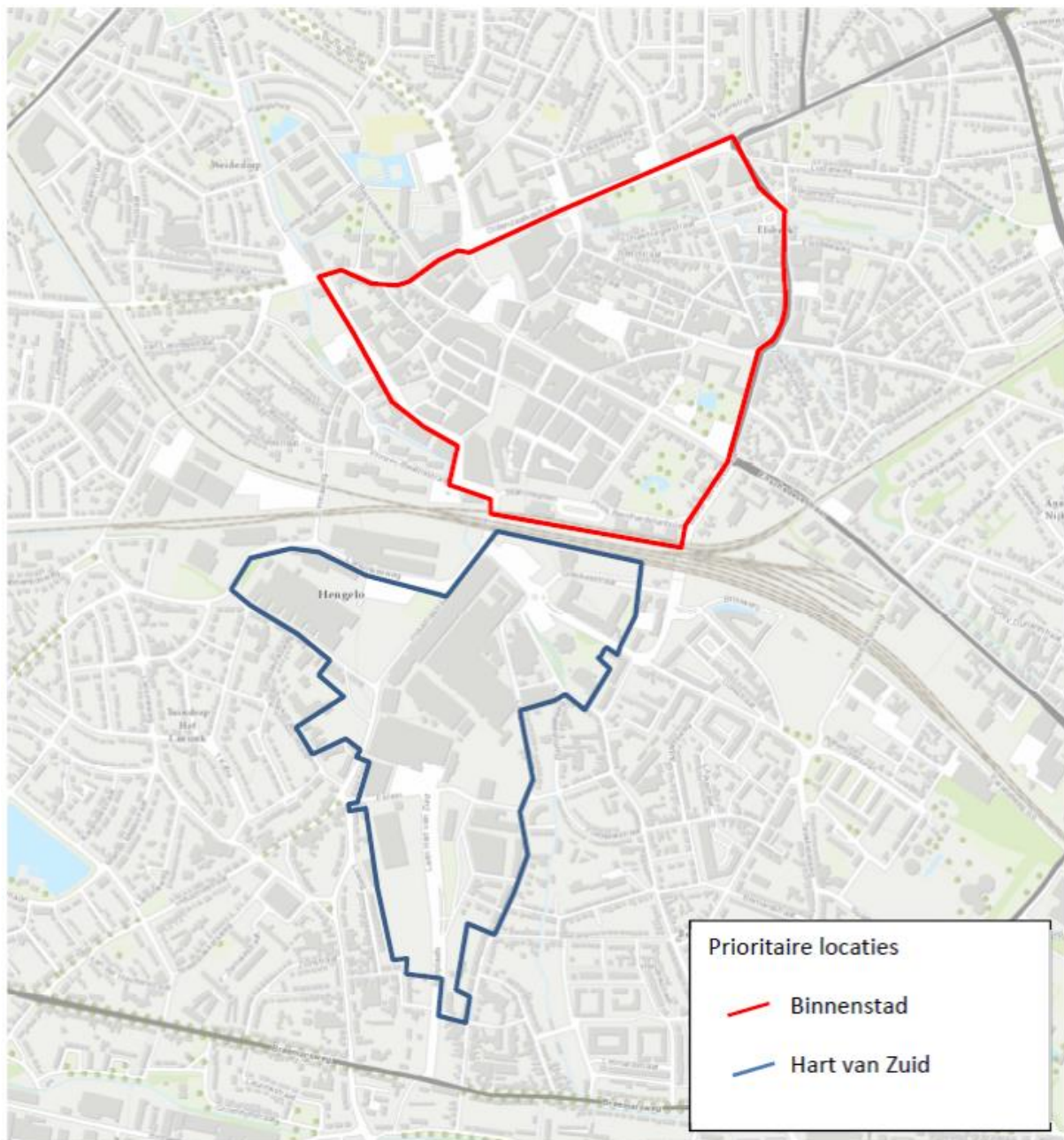
### *Begrippenlijst:*

- 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 1 juli 2016: maximale huurprijs € 409 en betaalbaar maximale huurprijs € 586 (1 en 2 persoonshuishoudens) en € 628 (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 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 begrensd.

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

Woningbouwplanning en programmering 2015-2025 Hengelo

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Toelichting</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| 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. In regionaal verband is afgesproken om per 1 januari 2017 uit te gaan van Primos 2016. Op dat moment wordt ook het woningbouwprogramma geactualiseerd. 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 99%; er is in theorie nog 1% ruimte over voor nieuwe plannen. |

| Woningbouwprogramma 2015-2025                     |              |
|---------------------------------------------------|--------------|
| Verwachte vraag                                   |              |
| Toevoeging conform primos 2013                    | 1.565        |
| Vervangingsvraag (sloop)                          | 693          |
| Verwachte vraag conform gemeente Hengelo          | <b>2.258</b> |
|                                                   |              |
| Extra vraag (Primos 2016, statushouders)          | 150          |
| Verwachte vraag conform "ladder afspraken" in nws | <b>2.408</b> |

| Aanbod in harde plannen                        |              |                                       |                                     |                                         |                           |
|------------------------------------------------|--------------|---------------------------------------|-------------------------------------|-----------------------------------------|---------------------------|
| In bestemmingplannen                           | Nu           | aantal nieuw<br>(na marktconsultatie) | gepland woonmilieu                  | prijsklasse                             | bijzonderheden            |
| Bornsestraat / Huys en Hoogh Hengelo           | 100          | 50                                    | stedelijk appartementen             | vrije sector koop/ huur                 |                           |
| Broek Oost - vrije kavels                      | 11           | 11                                    | groen stedelijk, vrije kavels       | vrije sector                            |                           |
| Broek Oost - tweede fase                       | 100          | 100                                   | groen stedelijk gemengd             | vrije sector koop                       |                           |
| Broek Noord - Slingerveld                      | 20           | 20                                    | groen stedelijk ggb                 | vrije sector koop                       | cpo kavels                |
| Broek Noord - noordrand                        | 90           | 90                                    | groen stedelijk ggb                 | vrije sector koop                       |                           |
| Broek Noord - Oost                             | 30           | 30                                    | groen stedelijk ggb                 | vrije sector koop                       |                           |
| Broek Noord - Silverveld                       | 20           | 20                                    | groen stedelijk rijwoningen         | vrije sector koop                       |                           |
| Broek Zuid - kop van de strip                  | 30           | 10                                    | groen stedelijk ggb                 | sociale huur                            |                           |
| Dalmeden                                       | 403          | 403                                   | landelijk, vrije kavels             | vrije sector koop                       | particuliere kavels       |
| Gezondheidspark - woonvlek vijver              | 70           | 48                                    | groen stedelijk gemengd             | vrije sector koop                       |                           |
| Gezondheidspark - Altta Jaboslaan/Geerdinksweg | 40           | 0                                     | groen stedelijk ggb                 | vrije sector koop                       | voorzienbaarheid creeren  |
| Gezondheidspark - Deldenerstraat               | 50           | 24                                    | groen stedelijk appartementen       | vrije sector huur                       |                           |
| Hart van Zuid - Langelerve                     | 72           | 60                                    | stedelijk gemengd                   | vrije sector huur/koop                  |                           |
| Hart van Zuid - Lansinkveld                    | 45           | 45                                    | stedelijk gemengd                   | vrije sector huur/ koop                 |                           |
| Hart van Zuid - Emga Zuid                      | 40           | 20                                    | stedelijk gemengd                   | vrije sector huur/ koop                 |                           |
| Hart van Zuid - Emga Zuid - zuid               | 80           | 40                                    | stedelijk gemengd                   | vrije sector huur/ koop                 |                           |
| Landmanserve - fase 1                          | 64           | 64                                    | groen stedelijk ggb                 | vrije sector huur/ koop                 |                           |
| Landmanserve - fase 2 en 3                     | 65           | 65                                    | groen stedelijk ggb                 | vrije sector huur/ koop                 |                           |
| Lange Wemen                                    | 70           | 30                                    | centrum stedelijk appartementen     | vrije sector huur en sociale huur       |                           |
| Medaillon                                      | 55           | 55                                    | groen stedelijk ggb                 | vrije sector koop en sociale huur       |                           |
| Oldenzaalsestraat - Groothuis                  | 31           | 28                                    | stedelijk gemengd                   | vrije sector koop                       |                           |
| Sloetsweg/Belinkhof                            | 30           | 30                                    | stedelijk ggb                       | vrije sector koop en sociale huur       |                           |
| Telgenflat                                     | 45           | 45                                    | centrum stedelijk appartementen     | sociale huur                            | particuliere investeerder |
| Hemmelhorst                                    | 5            | 5                                     | landelijk, vrije kavels             | vrije sector koop                       |                           |
| Wielewaalstraat                                | 24           | 24                                    | stedelijk gemengd                   | vrije sector huur/ koop                 |                           |
| Geerdinksweg / Deldenerstraat                  | 17           | 17                                    | stedelijk appartementen             | sociale huur                            | particuliere investeerder |
| Deldenerstraat - Floresstraat                  | 9            | 5                                     | stedelijk grondgebonden             | vrije sector koop                       |                           |
| Steenbakkersweg                                | 40           | 40                                    | stedelijk appartementen             | sociale huur/ vrije sector huur         |                           |
| Berflo Es Zuid fase 3                          | 14           | 8                                     | herstructurering, stedelijk ggb     | vrije sector koop                       |                           |
| Elisabethstraat                                | 90           | 58                                    | groen stedelijk gemengd             | vrije sector koop en sociale huur       |                           |
| Klein Driene - Händelstraat                    | 10           | 10                                    | stedelijk gemengd                   | sociale huur                            |                           |
| Veldwijk Noord                                 | 178          | 158                                   | herstructurering, stedelijk gemengd | vrije sector koop/ huur en sociale huur |                           |
| Veldwijk Zuid fase 3                           | 64           | 22                                    | stedelijk grondgebonden             | vrije sector koop                       |                           |
| Hengelose Es Noord                             | 235          | 220                                   | herstructurering, stedelijk gemengd | vrije sector koop/ huur en sociale huur |                           |
| Kerkstraat 92                                  | 0            | 13                                    | stedelijk appartementen             | sociale huur                            | particuliere investeerder |
| Tuindorpstraat 112-118                         | 0            | 16                                    | stedelijk appartementen             | sociale huur                            | particuliere investeerder |
| <b>In harde bestemmingsplannen</b>             | <b>2.247</b> | <b>1.884</b>                          | <b>78%</b>                          |                                         |                           |

| Planologisch zachte plannen die worden toegevoegd |          |                                       |                                 |                                         |                                                                   |
|---------------------------------------------------|----------|---------------------------------------|---------------------------------|-----------------------------------------|-------------------------------------------------------------------|
| In bestemmingplannen                              | Nu       | aantal nieuw<br>(na marktconsultatie) | gepland woonmilieu              | prijsklasse                             | bijzonderheden                                                    |
| Beukweg/ vm Beukschool*                           | 0        | 10                                    | stedelijk appartementen         | vrije sector koop                       | * Omgevingsvergunning in 2016 verleend                            |
| Waarbekenschool*                                  | 0        | 20                                    | stedelijk appartementen         | sociale huur                            | * Omgevingsvergunning in 2016 verleend. Particuliere investeerder |
| Dennenbosweg - vm Scheurink                       | 0        | 10                                    | stedelijk grondgebonden         | vrije sector koop                       |                                                                   |
| Dennenbosweg 159                                  | 0        | 23                                    | stedelijk ggb                   | sociale huur                            | particuliere investeerder                                         |
| Isaac Da Costastraat/ vm Oranje Mavo              | 0        | 16                                    | groen stedelijk, ggb            | vrije sector koop                       |                                                                   |
| Badhuis/Arienschool                               | 0        | 40                                    | centrum stedelijk appartementen | vrije sector koop/ huur en sociale huur | particuliere investeerder                                         |
| Wolter ten Catestraat/ vm Raad van de Arbeid      | 0        | 36                                    | stedelijk appartementen         | sociale huur                            | particuliere investeerder                                         |
| Lambertuspassage                                  | 0        | 40                                    | centrum stedelijk appartementen | vrije sector koop/huur                  |                                                                   |
| Seahorse                                          | 0        | 110                                   | groen stedelijk, ggb            | vrije sector koop/ huur                 |                                                                   |
| Marskant                                          | 0        | 110                                   | centrum stedelijk gemengd       | vrije sector koop/ huur/ sociale huur   |                                                                   |
| Drienerstate/ vm Tebodin                          | 0        | 30                                    | groen stedelijk appartementen   | vrije sector koop                       |                                                                   |
|                                                   | <b>0</b> | <b>445</b>                            | <b>18%</b>                      |                                         |                                                                   |

| Overig                |          |           |                         |                             |                                                                          |
|-----------------------|----------|-----------|-------------------------|-----------------------------|--------------------------------------------------------------------------|
| Kruimelgevallen       | 0        | 15        | groen stedelijk gemengd | vrije sector koop           | Minder dan 5 woningen per initiatief                                     |
| Contingent Beckum     | 0        | 10        | groen stedelijk gemengd | goedkope koop/ sociale huur | Locatie is nog niet concreet. Contingent bedoeld voor doelgroep starters |
| Contingent Binnenstad | 0        | 40        | centrum stedelijk       | mix                         | o.a. Verborgen plancapaciteit wonen boven winkels                        |
|                       | <b>0</b> | <b>65</b> | <b>3%</b>               |                             |                                                                          |

| Totalen:                          |              |            |
|-----------------------------------|--------------|------------|
| harde plannen                     | 1.884        | 78%        |
| zachte plannen                    | 445          | 18%        |
| overig                            | 65           | 3%         |
| <b>Totaal woningbouwprogramma</b> | <b>2.394</b> | <b>99%</b> |

## Programma sociale huur

| locatie                                      | aantal     | partij                    | woningtype        | doelgroep               | aanduiding     |
|----------------------------------------------|------------|---------------------------|-------------------|-------------------------|----------------|
| Broek Zuid - kop van de Strip                | 10         | Welbions                  | grondgebonden     | gezinnen                |                |
| Lange Wemen                                  | 30         | Welbions                  | appartementen     | 1/2 persoonshuishoudens |                |
| Hengelose Es Noord                           | 70         | Welbions                  | grondgebonden     | gezinnen                |                |
| Medaillon                                    | 10         | Welbions                  | grondgebonden     | gezinnen                |                |
| Sloetsweg/Belinckhof                         | 20         | Welbions                  | appartementen     | 1/2 persoonshuishoudens |                |
| Elisabethstraat                              | 25         | Welbions                  | appartementen     | 1/2 persoonshuishoudens |                |
| Klein Driene - Händelstraat                  | 10         | Welbions                  | nog uit te werken |                         |                |
| Veldwijk Noord                               | 42         | Welbions                  | appartementen     | 1/2 persoonshuishoudens | WMO geschikt   |
| Veldwijk Noord                               | 14         | Welbions                  | grondgebonden     |                         |                |
| Kerkstraat 92                                | 13         | particuliere investeerder | woonstudio's      | 1/2 persoonshuishoudens |                |
| Tuindorpstraat 112-118                       | 16         | particuliere investeerder | woonstudio's      | 1/2 persoonshuishoudens |                |
| Waarbekenschool*                             | 20         | particuliere investeerder | woonstudio's      | 1/2 persoonshuishoudens |                |
| Dennenbosweg 159                             | 23         | particuliere investeerder | appartementen     | 1/2 persoonshuishoudens | wonen met zorg |
| Badhuis/Arienschool                          | 12         | particuliere investeerder | appartementen     | 1/2 persoonshuishoudens |                |
| Wolter ten Catestraat/ vm Raad van de Arbeid | 36         | particuliere investeerder | woonstudio's      | 1/2 persoonshuishoudens |                |
| Telgenflat                                   | 45         | particuliere investeerder | woonstudio's      | 1/2 persoonshuishoudens |                |
| Geerdinksweg / Deldenerstraat                | 5          | particuliere investeerder | woonstudio's      | 1/2 persoonshuishoudens | wonen met zorg |
| Steenbakkersweg                              | 40         | particuliere investeerder | appartementen     | 1/2 persoonshuishoudens |                |
| <b>totaal</b>                                | <b>441</b> |                           |                   |                         |                |

### Toelichting op begrip sociale huurwoningen:

**Sociale huurwoningen** zijn huurwoningen met een maximale huurprijs tot de huurtoeslaggrens van € 710,68 (prijspeil 2016). Voor sociale huurwoningen gelden regels ten aanzien van maximale huurprijs (gebaseerd op punten uit het woningwaarderingstelsel) en jaarlijkse huurprijsstijging gebaseerd op jaarlijkse percentages die door het ministerie worden vastgesteld per 1 juli van het jaar.

Woningcorporaties, zoals Welbions, zijn toegelaten instellingen die met geoorloofde staatssteun sociale huurwoningen verhuren, beheren en ontwikkelen. Vanwege de staatsteun mogen zij sociale huurwoningen alleen verhuren aan lage inkomensgroepen met een maximaal inkomen van € 39.874 (2016). Een corporatie mag tot tien procent van het aantal woningen nog toewijzen aan een huurder met een inkomen boven deze gestelde inkomensgrens. Deze toewijzingsregel van 90% is tot 1 januari 2021 gewijzigd in de 80-10-10-regel:

- >80% van de woningen toewijzen aan huurder(s) met een inkomen tot € 35.739 (de primaire doelgroep);
- >10% van de woningen toewijzen aan huurder(s) met een inkomen van € 35.739 tot € 39.874 (de middeninkomens);
- >10% van de woningen vrij toewijzen, met voorrang voor urgenten

Voor sociale verhuurders niet zijnde woningcorporaties (hierboven particuliere investeerders genoemd) gelden deze inkomenseisen bij toewijzing niet, zij kunnen dus ook voor de doelgroep middeninkomens en urgenten woningen verhuren. Daarom zien we dit ook als een kansrijk woonproduct voor Hengelo. Mits dit plaatsvindt in een goede spreiding over de stad en de leefbaarheid in buurten niet onder druk komt. Ook huurders van particuliere huurwoningen kunnen bij een huur onder de 710 Euro huurtoeslag ontvangen mits het inkomen en huishoudenssituatie hiervoor passend is.

Alle verhuurders die sociale huurwoningen verhuren vanaf 10 woningen, dus zowel woningcorporaties als particuliere verhuurders, zijn verplicht verhuurdersheffing te betalen.

Vrije sector huurwoningen zijn huurwoningen met een huurprijs boven de € 710,68. Hiervoor kan geen huurtoeslag worden aangevraagd. Zowel corporaties als particuliere/institutionele beleggers kunnen vrije sector huurwoningen verhuren. Voor corporaties geldt wel dat ze in 2017 vrije sector woningen (niet daeb) verplicht moeten onderbrengen in een aparte entiteit. Welbions zal hiervoor binnenkort een administratief scheidingsvoorstel indienen bij de gemeente en Oobions.



## Staat van wijzigingen

### Deel 1 woonvisie

#### p.3 betaalbaarheid wonen, nu en in de toekomst

‘als inwoners kiezen.....of te versoberen’ *vervangen door:* door voor dit segment bij levensduurverlenging te kiezen voor de minimaal noodzakelijke maatregelen.

#### p.4 midden kolom

‘Scheefwonen komt op grote schaal....woningzoekenden te laag’ *vervangen door:* Het goedkope deel van de huurvoorraad is de afgelopen jaren sterk gekrompen en de komende jaren willen we dat dit deel van de woningvoorraad in stand blijft.

#### p.5 rechter kolom

‘programmeringsdocument’ *vervangen door:* woningbouwprogramma

#### p.10 middelste kolom , onderste kopje

*alinea vervangen door:*

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 11.907 sociale huurwoningen, maar specifiek ook om het op peil houden van de voorraad van 3.200 woningen in het goedkoopste huursegment (huurprijs tot de eerste aftoppingsgrens). Dit betekent dat Welbions de noodzakelijke verkopen en nieuwbouw meer in balans moet brengen de komende jaren. Hierbij nemen we in het kader van de woonvisie de situatie van het woningbezit op 31-12-2015 als vertrekpunt, zie bijgevoegde tabel.

| Huurklasse    | prijs       | aantal |
|---------------|-------------|--------|
| Goedkoop      | € 409       | 3.200  |
| Betaalbaar    | € 409 - 628 | 7.610  |
| Bereikbaar    | € 628 - 710 | 1.036  |
| Onzelfstandig |             | 61     |
| Vrije sector  | > € 710     | 425    |
|               |             |        |
| Totaal        |             | 12.332 |
|               |             |        |

Bron: jaarverslag Welbions 2015

#### P.10 rechter kolom: het accepteren van een lagere kwaliteit

*Alinea vervangen door:*

Betaalbare woonlasten

Het aandeel huurwoningen met een lage huur is in de periode sinds 2005 met circa 40% afgenomen. Door de jaarlijkse huurverhogingen als gevolg van rijksbeleid en stijgende kosten voor het

levensonderhoud staat de betaalbaarheid van het wonen bij zowel lage als midden inkomens meer onder druk.

Investerings in nieuwbouw, renovatie en levensduurverlenging moeten bijdragen aan een toekomstbestendige woningvoorraad van Welbions. Deze investeringen moeten terugverdiend worden door de huuropbrengsten. Zittende huurders kunnen hierdoor in de praktijk te maken krijgen met een huurverhoging, die slechts gedeeltelijk gecompenseerd kan worden met huurtoeslag en lagere energielasten.

De huurtoeslag is een zeer doelmatige regeling. De huurtoeslag komt over het algemeen terecht bij huishoudens die dat het hardst nodig hebben en biedt hen de mogelijkheid om een betaalbare woning te huren die bij hun inkomenssituatie past. De huurtoeslag is daarmee het belangrijkste instrument om te sturen op de betaalbaarheid van het wonen.

Specifiek hebben we aandacht voor de voorraad goedkope huurwoningen. Immers, de huurtoeslag compenseert een deel van de huurprijs, maar niet alles. Het op peil houden van deze voorraad kan bereikt worden door deze woningen voorlopig niet te slopen of te verkopen en te kiezen voor renovatie en/of levensduurverlenging waarbij gekozen wordt voor de minimaal noodzakelijke investering. Een gemiddeld energielabel B niveau vinden wij voor deze woningen passend in combinatie met maatwerk om de betaalbaarheid te borgen.

### **P.13 Wat gaan we doen?**

‘In 2016 gaan we prestatieafspraken maken met Welbions.’ *tekst toevoegen:* en Ookbions.

### **P.13 (derde bullet)**

‘Tweejaarlijks woonbehoefte onderzoek .....woningzoekenden betrekken.’ *Vervangen door:* Tweejaarlijks woonbehoefte onderzoek waarbij we de woonwensen van huurders en (ingeschreven) woningzoekenden betrekken. Welbions, Ookbions en gemeente trekken hierin samen op.

### **p.13 blauwe kader, We kiezen voor:**

Tweede aandachtstreepje: *schrappen en vervangen door:*

‘Betaalbare woonlasten voor de laagste inkomensgroepen door de goedkope huurwoningen in levensduur te verlengen met een minimale noodzakelijke investering met een gemiddeld energie label B.’

### **p.19 Ruimte voor initiatief: wonen voor en door bewoners**

‘een vitale wijk is een wijk....een eigen identiteit’ *vervangen door:* 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. In Beckum en Oele hebben we specifieke aandacht voor initiatieven van bewoners aangezien deze initiatieven van groot belang zijn voor de leefbaarheid van deze kernen.

## **p.21 Beckum en Oele**

*alinea vervangen door:*

Meer nog dan in de wijken van Hengelo is er aandacht voor de leefbaarheid van de dorpen Beckum en Oele. Bewoners spreken hun zorg uit over het draagvlak voor voorzieningen zoals het verenigingsleven en de school. In lijn met het landelijke beeld zien we dat ook de bevolking in de dorpen vergrijsst. Voor de leefbaarheid is het van belang dat het aanbod aan voorzieningen is afgestemd op de veranderende behoefte van haar inwoners. We zien dat starters moeilijk een geschikte woning kunnen vinden. Het woningaanbod is relatief eenzijdig en over het algemeen te duur voor starters. Kleinschalig bijbouwen voor deze doelgroep voorziet in een behoefte en past daarmee binnen de ambitie om ruimte te bieden aan differentiatie. Daar hoort de transformatie van leegstaand vastgoed ook bij. Naar de toekomst toe zien we een behoefte aan aangepaste woningen voor ouderen die daardoor zelfstandig in hun woning kunnen blijven wonen. Het toevoegen van woningen voor starters voorziet in een behoefte, maar zal het leefbaarheidsvraagstuk niet volledig oplossen.

## **p.23 we kiezen voor:**

*tekst toevoegen:* Kleinschalig woningbouwinitiatief voor doelgroep starters in Beckum.

## **p.29 definities:**

*definitie sociale huurwoningen vervangen door:* huurwoningen met een maximale huurprijs tot de huurtoeslaggrens van € 710,68 (prijspeil 2016). Voor sociale huurwoningen gelden regels ten aanzien van maximale huurprijs (gebaseerd op punten uit het woningwaarderingstelsel) en jaarlijkse huurprijsstijging gebaseerd op jaarlijkse percentages die door het ministerie worden vastgesteld per 1 juli van het jaar.

*definitie sociale huurwoningvoorraad vervangen door:* alle huurwoningen met een huurprijs tot aan de huurtoeslaggrens.

## **Deel 2: Kwalitatief afwegingskader**

### **p.1 Kwalitatief programmeren: het Kwalitatief afwegingskader voor nieuwe initiatieven**

*kop gewijzigd:* het Kwalitatief afwegingskader voor nieuwe woningbouw initiatieven

*toegevoegd kop:* Inleiding

### **p.1 eerste alinea**

*alinea vervangen door:*

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

Ten tijde van het vaststellen van de woonvisie is de ruimte om nieuwe initiatieven aan het woningbouwprogramma toe te voegen zeer beperkt. Dit betekent dat we de komende jaren ruimte moeten gaan vrijmaken. 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 deze 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 houden met diverse publieke en private belangen.

Hoe zorgen we ervoor dat er goede initiatieven worden uitgelokt en hoe helpen we die verder, dat is de vraag die ten grondslag ligt aan het kwalitatief afwegingskader. Het kwalitatief afwegingskader vormt het toetsingskader waarop we nieuwe woningbouw initiatieven beoordelen en is daarmee een belangrijk instrument.

### **P.1 Goede frontoffice voor nieuwe initiatieven**

*Tweede alinea tekst schrappen:* maar bedraagt op dit moment circa 650 woningen.

### **p.2 kwantitatieve uitgangspunten**

*bullet toegevoegd:*

- De mogelijkheid bestaat om voor specifieke gebieden een woningbouw contingent te reserveren. Hiermee wordt op voorhand, zonder concreet plan, ruimte geboden aan een gewenste ontwikkeling. Contingenten worden opgenomen in het woningbouwprogramma. Het aantal in een contingent te reserveren woningen dient te passen binnen het uitgangspunt dat maximaal 100% van de eigen behoefte geprogrammeerd wordt. Initiatieven in deze gebieden doorlopen het Kwalitatief afwegingskader.

### **p.2 Fijne zeef**

*tekst verwijderd:* Bij nieuwe inzichten op de woningmarkt kan het college ertoe besluiten om de punten en weging van criteria binnen het afwegingskader aan te passen.

### **p.3 Tabel, criterium 1, toelichting**

*toegevoegd:*

Gebieden waarvoor een contingent is gereserveerd (niet zijnde een prioritair gebied) worden in de weging gelijk gesteld aan de ringen en radialen.

### **p.6 actualiteit en monitoring**

*tekst gewijzigd:*

Het is belangrijk te beseffen dat het woningbouwprogramma een dynamische weergave is van te ontwikkelen locaties op basis van de verwachte behoefte. 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 in samenhang met het woningbouwprogramma 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.

## Nota zienswijzen - ontwerp woonvisie Hengelo 2016-2016

Behorende bij collegebesluit d.d. 18 oktober 2016 met registratienummer 2049064

Het college van B en W heeft op 28 juni 2016 ingestemd met de concept **Woonvisie 2016-2026**. De woonvisie bestaat uit drie delen: deel 1 is het woonbeleid 'Goed wonen in het hart van Twente', deel 2 is het afwegingskader voor nieuwe woningbouwinitiatieven en deel 3 is het woningbouwprogramma.

Na voorafgaande publicatie in Gemeentenieuws Hengelo heeft de concept woonvisie 2016-2016 van 6 juli tot en met 17 augustus 2016 ter inzage gelegen. Binnen de termijn van terinzagelegging zijn schriftelijke zienswijzen ingediend door:

1. Ter Steege Vastgoed Rijssen bv, Postbus 218, 7460 AE RIJSSEN
2. Welbions, Postbus 430, 7550 AK HENGELLO
3. AM bv, Postbus 4052, 3502 HB UTRECHT
4. Werkgroep kleinschalige woningbouw Beckum, Beckumerschoolweg 34a, 7554 PZ BECKUM

De zienswijzen en de beantwoording zijn hieronder ingedeeld naar de verschillende delen van de woonvisie waarop zij betrekking hebben.

### Deel 1 het woonbeleid

| Nr. | Samenvatting zienswijze                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | Beantwoording gemeente                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|-----|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1.  | <i>Ter Steege Vastgoed Rijssen bv</i>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| 1.1 | Appellant verzoekt de gemeente op grond van de anterieure overeenkomst met de gemeente uit 2015, de voorgenomen ontwikkeling van het watertorenterrein met mogelijkheid van wonen, op te nemen in de woonvisie.<br>(volgens mij hoort deze ook bij deel 3)<br>Toch is het wel apart dat seahorse als plan is toegevoegd (want verwachtingen gewekt etc) en er voor Ter Steege geen capaciteit is ingeboekt (want overeenkomsten zijn reeds gesloten) | Concrete ontwikkellocaties zijn niet in de woonvisie benoemd, maar opgenomen in het woningbouwprogramma (deel 3).<br>Er ligt een afspraak over de ontwikkeling van het terrein waarbij wonen één van de mogelijke functies is. Er ligt echter nog geen concreet plan voor het watertorenterrein en aantallen woningen zijn nog niet bepaald. Op het moment dat een woningbouwplan wordt uitgewerkt voor deze locatie zal de gemeente dit plan beoordelen op grond van het kwalitatief afwegingskader (deel 2). Indien het plan goed scoort wordt het opgenomen in het woningbouwprogramma mits er voldoende kwanitatieve ruimte bestaat binnen het programma. Het programma beslaat maximaal 100% van de Primosprognose waarover op regionaal |

|                                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|----------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | niveau afspraken zijn gemaakt met de provincie. Om in het programma ruimte te creëren voor nieuwe goede plannen werkt de gemeente met een dynamische programmeringslijst (deel 3 van de woonvisie) waarin veranderingen in de vraag en aanbodzijde jaarlijks worden verwerkt.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| 2.                                           | <i>Welbions</i>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| 2.1                                          | Appellant is van mening dat gezien de sterke woningmarktrelatie tussen Hengelo en Borne en het feit dat daarbinnen één woningcorporatie actief is, dit gegeven meer aandacht mag krijgen in de woonvisie. Appellant benadrukt dat ten behoeve van het thema “betaalbaarheid en beschikbaarheid” de sociale woningvoorraad vanuit één woningmarkt moet worden benaderd waarover vervolgens gezamenlijk afspraken met de gemeente Hengelo en Borne gemaakt moeten worden. | <p>Het feit dat de gemeente een eigen woonvisie heeft vastgesteld doet niets af aan het feit dat Hengelo en Borne onderdeel uitmaken van een gezamenlijke woningmarkt. In het formuleren van het beleid is om die reden ook intensief opgetrokken met de gemeente Borne. In de woonvisie wordt ook benadrukt dat het samenvoegen van de woonruimteverdeling op termijn gunstige invloed heeft op zoektijden voor een passende woning. Als we slaagkansen, zoektijden en inschrijftijden monitoren betrekken we hierbij de totale sociale woningvoorraad van Hengelo en Borne.</p> <p>De gemeente is van mening dat de prestatieafspraken met Welbions vanuit het perspectief op de totale sociale huurvoorraad in Hengelo en Borne moeten worden opgesteld. Wat de gemeente Hengelo betreft kan dit prima in gezamenlijkheid met de gemeente Borne.</p> |
| 2.2                                          | Appellant plaatst een nuance bij de begeleidende raadsbrief (zaaknummer 2031921) bij de woonvisie waarin is opgenomen dat Welbions pas na definitieve vaststelling van de woonvisie een definitief bod uitbrengt op de woonvisie. Appellant merkt op dat zij vooruitlopend op vaststelling al wel de richting van het bod aangeeft en bereid is hierover afspraken te maken met beide gemeenten.                                                                        | De gemeente vindt eveneens zeer gewenst dat het traject van vaststelling van de woonvisie parallel loopt met het opstellen en vaststellen van de prestatieafspraken. Zowel de gemeente als Welbions hechten er immers zeer aan dat voor het einde van dit jaar de nieuwe prestatieafspraken zijn vastgesteld. Om tot goede afspraken te komen tussen alle partijen, waaronder ook huurdersvereniging Ookbions, is de periode september tot december zeker nodig.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| 2.3                                          | Appellant geeft aan bij voorkeur voor één jaar, in plaats van de komende twee jaar, prestatieafspraken te maken om zodoende aan te sluiten bij de cyclus zoals benoemd in de Woningwet.                                                                                                                                                                                                                                                                                 | De gemeente vindt het belangrijk dat er in de prestatieafspraken naast concrete afspraken voor een jaar, ook een doorkijk wordt gegeven naar de komende jaren om te anticiperen op ontwikkelingen. De gemeente kan zich vinden in jaarlijkse prestatieafspraken in combinatie met een doorkijk. In de definitieve woonvisie zal dit onderdeel worden aangepast.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| <b>Deel 2 het kwalitatief afwegingskader</b> |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|                                              | De ingediende zienswijzen hebben geen betrekking op dit deel van de                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |

|                                       | woonvisie.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|---------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Deel 3 het woningbouwprogramma</b> |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| <b>Nr.</b>                            | <b>Samenvatting zienswijze</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | <b>Beantwoording gemeente</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| 1.                                    | <i>Ter Steege Vastgoed Rijssen bv</i>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| 1.1                                   | Appellant mist in de woonvisie en het woningbouwprogramma de door haar geplande ontwikkelingen rondom Brouwerijterrein (fase 2) en de watertoren en het direct omliggende terrein. Hiervoor verwijst appellant naar privaatrechterlijke afspraken met de gemeente over de voorgenomen ontwikkelingen. Appellant verzoekt de gemeente de beide woningbouwlocaties op te nemen in de definitieve woonvisie respectievelijk woningbouwprogrammering en bijbehorende kaart. Voor Brouwerijterrein fase 2 gaat het volgens appellant om 215 woningen. | Op dit moment is er geen sprake van een concrete planontwikkeling voor het Brouwerijterrein fase2 en ligt de prioriteit conform het private afsprakenkader bij de afronding van de woningbouwontwikkeling van Park Veldwijk.<br>Zie verder beantwoording bij Deel 1, 1.1                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| 1.2                                   | Appellant geeft aan dat in lijn met eerdere afspraken bezwaar wordt aangetekend indien de woningen die in Veldwijk Noord in mindering zijn gebracht op het woningprogramma betrekking hebben op de grondgebonden woningen.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | De woningen die in mindering zijn gebracht op het woningbouwprogramma in Veldwijk Noord (park Veldwijk) hebben betrekking op de vrije sector appartementen.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| 2.                                    | <i>Welbions</i>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| 2.1                                   | Appellant geeft aan dat het woningaantal van 45 dat is opgenomen in het woningbouwprogramma voor transformatie van de Telgenflat geen perspectief biedt voor een marktpartij en dat dit opgehoogd zou moeten worden aanr circa 80. Appellant verwijst hiervoor ook naar de marktconsultatie waarin dit door appellant is toegelicht.                                                                                                                                                                                                             | In de marktconsultatie van eind maart is door u aangegeven dat het programma voor de Telgenflat een bandbreedte kent tussen de 35 en 70 wooneenheden, een en ander afhankelijk van de partij die de exploitatie gaat doen. Op basis van een goede verdeling van programma naar plekken heeft de gemeente in het concept woningbouwprogramma 45 woningen toegekend aan deze locatie. Hoewel er inmiddels bij u meer bekendheid is over de nieuwe investeerder en exploitant is er bij de gemeente nog geen concreet plan ingediend.<br>Het beschikbare programma is op basis van regionale woonafspraken begrensd tot 100% van de behoefte. De gemeente wil programma om die |

|     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|-----|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | reden zorgvuldig toedelen naar de locaties in de stad. Op het moment dat er een concreet plan wordt ingediend zullen wij op basis van het ruimtelijk afwegingskader (deel 2 van de woonvisie) en op basis van het woningbouwprogramma beoordelen of er ruimte is om het aantal van 45 woningen te verhogen. Hoewel de binnenstad hierin een grote prioriteit kent, zij wij van mening dat dit met maximaal 70 wooneenheden begrensd moet worden om in de toekomst ook op andere plekken van de (binnen)stad te kunnen ontwikkelen.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| 2.2 | Appellant geeft aan dat in het woningbouwprogramma 2016-2026 sprake is van herprogrammeren en deprogrammeren en dat dit meerdere grondposities van Welbions raakt. Appellant wil over de negatieve financiële consequenties als gevolg van het herprogrammeren en deprogrammeren in gesprek met de gemeente.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | Uiteraard is de gemeente bereid tot overleg over de financiële consequenties van het herprogrammeren en deprogrammeren. De gemeente begrijpt dat de negatieve gevolgen op grond- en vastgoedexploitaties ook negatief kunnen doorwerken in de volkshuisvestelijke voornemens. Naar huidige inzichten zal het aantal huishoudens zich de komende jaren stabiliseren. De groei vlakt af. Tegen deze achtergrond zullen -om in de toekomst een aantrekkelijke woonstad te blijven- minder aantrekkelijke locaties uit het programma moeten worden genomen. Dat heeft financiële consequenties voor de betreffende eigenaren, waaronder Welbions en ook de gemeente.                                                                                                                                                                                                          |
| 3   | AM bv                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| 3.1 | Appellant geeft aan dat voor de ontwikkeling van het Seahorse terrein uitgegaan wordt van een ruimtelijke structuur die voldoende flexibel is om programmatisch in te kunnen spelen op de vraag van de markt. Dit is tijdens eerdere besprekingen met de gemeente besproken. Appellant wil daarom flexibiliteit hebben in de te realiseren woningaantallen en denkt dat de 110 woningen die nu zijn opgenomen een eigen leven kunnen leiden in het vervolgproces waardoor de ontwikkeling wordt bemoeilijkt. Appellant is van mening dat een aantal van 140 woningen meer recht doet aan de gewenste programmatische flexibiliteit in de planontwikkeling. | Op basis van een goede verdeling van programma naar plekken heeft de gemeente in het concept woningbouwprogramma 110 woningen toegekend aan de Seahorse locatie. Wij vinden de omvang van dit programma aansluiten bij de opgave voor deze plek. Hoewel wij begrijpen dat u maximale flexibiliteit nodig heeft om tot een marktconforme ontwikkeling te komen is de flexibiliteit in aantallen op dit moment begrensd. Het beschikbare programma is op basis van regionale woonafspraken begrensd tot 100% van de behoefte. De gemeente wil programma om die reden zorgvuldig toedelen naar de locaties in de stad. Op het moment dat er een concreet plan wordt ingediend zullen wij op basis van het ruimtelijk afwegingskader (deel 2 van de woonvisie) en op basis van het woningbouwprogramma beoordelen of er ruimte is om het aantal van 110 woningen te verhogen. |

|    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|----|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 4  | <i>Werkgroep kleinschalige woningbouw Beckum</i>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| .1 | <p>Appellant wil voor een goede leefbaarheid van de dorpskern Beckum en doorstroming op de woningmarkt waarbij vooral starters meer kansen krijgen op een betaalbare woning in Beckum, graag 50-75 woningen opgenomen hebben in het woningbouwprogramma voor de periode 2016-2026 onder de categorie zachte plannen.</p> <p>Transformatie, herbestemming of inbreiding waarvoor voldoende ruimte is in het dorp heeft hierbij de voorkeur van appellant.</p> | <p>De gemeente begrijpt uw zorgen over de toekomst en leefbaarheid van Beckum in relatie tot het draagvlak voor voorzieningen zoals de school en het verenigingsleven. Specifiek hebben wij gekeken naar het draagvlak voor de basisschool in Beckum. De school in haar huidige omvang is zeker niet de kleinste school in Hengelo. Daarbij zien wij op basis van de meest recente onderwijsprognose naar de toekomst een stijgende lijn in het aantal leerlingen in Beckum. Er is geen aanleiding te vrezen voor het voortbestaan van de school, zelfs al zou het aantal leerlingen dalen, en dat is belangrijk. Een school heeft immers een belangrijke verbindende functie in de gemeenschap. Dat belang wordt ook door het schoolbestuur en de stichting waartoe de school behoort onderschreven.</p> <p>Wij delen uw mening dat doorstroming op de woningmarkt een bijdrage kan leveren aan het op peil houden van het draagvlak voor de school en het verenigingsleven. De woningvoorraad in Beckum kent een eenzijdige opbouw en met name voor starters is het aanbod zeer beperkt. Het op kleine schaal bijbouwen voor deze doelgroep zien wij in dat kader als een waardevolle investering voor de toekomst. De bevolking van Beckum wordt gemiddeld genomen ouder: de vergrijzing dient zich aan. Dit is een gegeven dat zich in de hele regio voordoet en waarvan de effecten ook in Beckum merkbaar zullen zijn. Het aanbod aan voorzieningen zal aan de veranderende behoefte van de inwoners moeten meebewegen.</p> <p>U onderzoekt op dit moment de mogelijkheden voor kleinschalige woningbouw in relatie tot transformatie opgaven. Dat vinden wij in relatie tot uw opgave een goede benadering.</p> <p>Het beschikbare woningbouwprogramma voor Hengelo is op basis van regionale woonafspraken begrensd tot 100% van de behoefte. Binnen het woningbouwprogramma nemen wij voor nu een reservering op voor 10 starterswoningen. Dit aantal is niet gekoppeld aan een concrete locatie. Zoals met u besproken is dit een eerste stap.</p> <p>Op het moment dat u een concreet plan indient zullen we dit toetsen op basis van het ruimtelijk afwegingskader.</p> |

