

Gemeenteraad van Hengelo
Postbus 18
7550AA Hengelo

Gemeente Hengelo

Postbus 18
7550 AA Hengelo

Onderwerp	Zaaknummer	Uw kenmerk	Datum
Concept prestatieafspraken 2017	2071908		2 december 2016

Geachte heer/mevrouw,

Hierbij treft u de prestatieafspraken 2017 aan die Welbions, Ookbions en gemeente in concept met elkaar hebben opgesteld. In de politieke markt van 7 december hoort het college uw raad over deze concept afspraken. Voor deze politieke markt zijn Welbions en Ookbions uitgenodigd.

Aanleiding en context

De herziene Woningwet regelt een aantal zaken tussen gemeente en corporatie. Zo is geregeld dat corporaties elk jaar prestatieafspraken maken met de gemeente en de huurdersorganisaties. In de Woningwet is opgenomen dat de prestatieafspraken vòòr 15 december aan de minister worden voorgelegd. Dit is een harde datum.

Op basis van de procedure zoals vastgelegd in de Woningwet moet de gemeente op 1 juli haar actuele woonbeleid hebben vastgesteld, dan geeft dit gemeente, corporatie en huurdersorganisatie de gelegenheid de prestatieafspraken zorgvuldig voor te bereiden.

In het afgelopen jaar is gewerkt aan het actualiseren van het woonbeleid van de gemeente en dit heeft geresulteerd in de woonvisie die uw raad op 22 november heeft vastgesteld.

Welbions heeft op basis van de concept woonvisie in september kenbaar gemaakt wat haar redelijke bijdrage is aan het volkshuisvestingsbeleid van de gemeente, het zogenoemde 'bod' op de woonvisie. Het bod is als bijlage aan deze brief toegevoegd.

De concept prestatieafspraken zijn de resultante van de gesprekken tussen gemeente, corporatie en huurdersorganisatie over de op 22 november vastgestelde woonvisie, met de bijbehorende politieke discussie en het bod van de corporatie op het woonbeleid waarvan de contouren bekend waren op 1 juli.

Ingrijpende wijzigingen

Bij de vaststelling van de woonvisie heeft uw raad vijf moties aangenomen, is één motie niet aangenomen en er is één motie aangekondigd, maar niet ingediend. Voor ons college zijn de vastgestelde woonvisie en de raadsmoties de gemeentelijke inzet voor het maken van de prestatieafspraken voor 2017 en voor de afspraken die voor 2018 en verdere jaren worden gemaakt.

Op voorhand is onze inschatting dat een deel van de moties zonder meer kan worden uitgevoerd. Hierover zijn in de concept prestatieafspraken al concrete afspraken gemaakt.

Tegelijk moeten we aantekenen dat het pakket woonvisie, moties en discussie in de raad grote gevolgen kan hebben voor de begroting van Welbions en de financiële positie van de corporatie. We zijn daarover in gesprek met Welbions en van de zijde van Welbions zijn hierover de nodige zorgen geuit.

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

Let op:

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

Bezoekadres

Hazenweg 121

E-mailadres

gemeente@hengelo.nl

Telefoonnummer

14-074

Wij zien met betrekking tot de uitvoering van de moties de volgende geschilpunten tussen gemeente en Welbions ontstaan.

In essentie gaat het om:

- op peil houden omvang huurvoorraad;
- verkoop van goedkope sociale huurwoningen;
- het effect daarvan op de wensportefeuille zoals Welbions die nu heeft ingerekend in haar strategisch voorraadbeleid (zie tabel in de prestatieafspraken).

Het college wil met uw raad over deze onderwerpen in gesprek tijdens de politieke markt. Het college heeft Welbions gevraagd om bij deze politieke markt aanwezig te zijn en een nadere toelichting te geven op vragen om zodoende een goed beeld te krijgen van de uitvoerbaarheid van een aantal moties. Het college hoort ook graag uw zienswijze daarop. Op basis van deze politieke markt neemt het college op 13 december een definitief besluit over de prestatieafspraken.

In de aanloop naar de raadsvergadering op 22 november is ook een motie aangekondigd (maar uiteindelijk niet ingediend) over het gebruik van tijdelijke huurcontracten voor een betere beschikbaarheid van de goedkope huurwoningen voor de doelgroep. Op 22 november is de suggestie gedaan voor een onderzoek naar de meerwaarde en toepassingsmogelijkheden van dit instrument. In de prestatieafspraken is dit onderzoek niet opgenomen omdat Welbions en gemeente hier geen meerwaarde in zien. Welbions geeft hierop desgewenst een toelichting. Over de huisvesting van statushouders zal, conform de toezegging bij de behandeling van de niet aangenomen motie, tijdens de politieke markt nadere informatie worden verstrekt.

Afronding prestatieafspraken

Doordat de woonvisie ruim na 1 juli is vastgesteld staat het proces voor het afronden van de prestatieafspraken onder druk. De afspraken moeten vóór 15 december bij de minister liggen en de investeringscapaciteit voor 2017 ligt al vast in de begroting van Welbions. Ingrijpende wijzigingen kunnen om die reden voor 2017 niet worden doorgevoerd.

Dat heeft tot gevolg dat we moeten kijken wat nu concreet kan worden vertaald in de prestatieafspraken voor 2017 en waarover we begin 2017 opnieuw om tafel moeten.

Op basis van de raadpleging in de politieke markt zal het college op 13 december een besluit nemen over de vaststelling van de prestatieafspraken.

Daarbij zijn er drie mogelijkheden:

- 1) de concept prestatieafspraken worden ongewijzigd vastgesteld door college, Welbions en Ookbions,
- 2) de concept prestatieafspraken worden gewijzigd vastgesteld (dat vraagt goedkeuring van de drie betrokken partijen),
- 3) er worden geen prestatieafspraken vastgesteld.

In het geval van optie 3, waarbij het overleg over te maken prestatieafspraken niet leidt tot prestatieafspraken kunnen de gemeente, de corporatie en/of de huurdersorganisatie een geschil voorleggen aan de minister. De minister doet een bindende uitspraak.

Ons college is van mening dat optie 3 de minst wenselijke is. Wij zouden de politieke markt ook willen benutten om met name het draagvlak en de daarbij mogelijke inkleuring en interpretatie van de opties 1 en 2 te bespreken.

Het college vertrouwt erop u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd en gaat graag met u, in het bijzijn van Welbions en Ookbions, in gesprek op 7 december.

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

3

2071908

Uw kenmerk

de burgemeester,



[Signature]

De heer S.W.J.G Schelberg

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

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

Inleiding

In dit document worden de prestatieafspraken voor Hengelo over de periode 2017 beschreven. De prestatieafspraken zijn gemaakt voor één jaar. Voor 2017 worden apart prestatieafspraken met de gemeente Borne en de gemeente Hengelo gemaakt.



Context prestatieafspraken 2017

Algemeen

De nieuwe Woningwet is sinds 1 juli 2015 geïmplementeerd en wordt verder uitgerold in 2016 en 2017. De invoering van de nieuwe Woningwet brengt een beweging op lokaal maar zeker ook op landelijk niveau op gang. De nieuwe Woningwet heeft onder meer impact op de rol van de gemeente en huurdersorganisaties in relatie tot de prestaties van de corporatie.

Jaarlijkse cyclus

De jaarlijkse cyclus, zoals deze is voorgeschreven in de Woningwet, geeft aan dat gemeenten een woonvisie laten vaststellen door de Gemeenteraad. Corporaties brengen elk jaar voor 1 juli een 'bod' uit op de vastgestelde woonvisie. Het 'bod' is de basis waarop de prestatieafspraken worden gemaakt.

Eén woningmarktgebied

Welbions ziet Borne en Hengelo als één woningmarktgebied. We hebben in 2015 een gezamenlijk onderzoek laten uitvoeren naar de beschikbaarheid en betaalbaarheid gebaseerd op de woningmarkt Borne en Hengelo: Welbions heeft haar wensportefeuille hierop gebaseerd. De ambitie van de gemeente Borne en Hengelo was om een gezamenlijke woonvisie vast te stellen voor 1 juli 2016 voor het woningmarktgebied Borne en Hengelo. Dat is niet gerealiseerd en beide gemeenten stellen een eigen woonvisie vast. Hierdoor heeft het vaststellen van de woonvisie vertraging opgelopen waardoor Welbions geen formeel 'bod' heeft kunnen uitbrengen voor 1 juli. Welbions heeft aangegeven dat zij, vanuit haar maatschappelijke rol, wel bereid is tot het maken van prestatieafspraken met de gemeente Borne en Hengelo voor 2017. Als basis heeft Welbions al eerder een concept bod gepresenteerd aan de gemeente Hengelo (medio September) en na het vaststellen van de woonvisie van de gemeente Hengelo 2016 – 2026 op 22 november 2016 is door Welbions een formeel 'bod' uitgebracht parallel aan de prestatieafspraken 2017.

Prestatieafspraken 2017

De resultaten van de prestatieafspraken voor 2017 (en tevens de doorkijk naar de periode 2018 t/m 2021) zijn doorgerekend in de meerjarenbegroting 2017 – 2026 van Welbions. Door het project Welbions toekomstgericht en de fusie is er financiële ruimte ontstaan om te investeren. In 2016 heeft Welbions de verkoop van woningen al gehalveerd (van circa 140 naar circa 70 per jaar) en de nieuwbouwproductie voor de komende jaren verhoogd. Daarnaast heeft er na overleg met gemeente en Ookbions een bijstelling van de wensportefeuille plaatsgevonden wat een bijdrage levert aan het op peil houden van de sociale woningvoorraad¹ binnen de genoemde huurprijsklassen goedkoop, betaalbaar en bereikbaar (hier zijn huurprijzen afgetopt). Daarnaast onttrekt Welbions minder goedkope woningen aan de voorraad (< € 409,-), Als gevolg daarvan komt de goedkope voorraad in 2026 uit op 2.661 woningen (MJB 2017) in plaats van 1.600 woningen (MJB 2015).

Nieuwbouw

De sterk veranderde markt en nieuwe samenwerkingsvormen met marktpartijen waarin Welbions opereert, heeft forse gevolgen voor de planbaarheid van de ontwikkelingen. Welbions is vaak de initiërende partij van nieuwe ontwikkelingen waarbij zij voor de niet-daeb-woningbouw marktpartijen betreft om gezamenlijk te komen tot ontwikkelingen die een positieve bijdrage leveren aan onze wijken: een goed evenwicht tussen de sociale (huur)voorraad, vrije sector huur en koop. Dit maakt wel dat Welbions minder direct kan sturen op planning. Marktpartijen opereren immers vanuit de concrete marktvraag en starten niet zonder de nodige zekerheden met projecten. In de begroting houdt Welbions rekening met een jaarlijkse productie van 70 nieuwbouwwoningen (voor gemeente Borne en

¹ De woningen / wooncomplexen in de Hengelose Es en de Bloemenbuurt zijn hierbij, hoewel nog niet gesloopt, wel onttrokken aan de telling van de sociale woningvoorraad.

Hengelo) die worden gerealiseerd in eigen projecten of door uitname (inkoop) van woningen in projecten met marktpartijen.

Opstellen prestatieafspraken

Bij het opstellen van de prestatieafspraken 2017 hebben we de onderstaande informatie gebruikt:

- Conclusies rapport Rigo naar betaalbaarheid en beschikbaarheid van de sociale huurvoorraad in Borne en Hengelo (2015);
- De concept woonvisie van Borne en de vastgestelde woonvisie van Hengelo;
- De huidige begroting van Welbions
- Ondernemingsplan van Welbions
- Concept 'bod' (medio september 2016)

Thema 1: Betaalbaarheid en Beschikbaarheid

Voorraadontwikkeling: op basis van huidige begroting (MJB 2017 – 2016)

Verkoop en nieuwbouw in balans

Verkoop

Voor 2017 is het uitgangspunt dat circa 70 woningen (totaal Borne en Hengelo) worden verkocht. De verkopen hebben veelal betrekking op individuele verkoop van woningen aan eigenaar/bewoners. Uitgangspunt is dat verkoop en nieuwbouw over meerdere jaren heen in balans blijven.

Verkoop woningen				
2017	2018	2019	2020	2021
70*	70*	70*	70*	70*

* Aantallen zijn gebaseerd op Borne en Hengelo

Nieuwbouw

In de begroting houdt Welbions rekening met een gemiddelde jaarlijkse toevoeging van 70 (60 woningen in Hengelo en 10 woningen in Borne) sociale woningen door nieuwbouw (in eigen projecten, of door uitname in projecten van marktpartijen). In de prestatieafspraken 2017 is een doorkijk gegeven voor de projectenplanning voor de komende 5 jaren, op basis waarvan de gemiddelde jaarproductie van 70 (60 woningen in Hengelo en 10 woningen in Borne) woningen kan worden gerealiseerd.

We vinden het belangrijk dat er meer flexibiliteit gaat ontstaan binnen de projectenplanning van Welbions en dat er binnen de gemeente flexibiliteit bestaat in de procedures (onder andere stedelijke ladder, bestemmingsplanvorming, planologische procedures), maximale inzet wordt verleend ten aanzien het inzetten van financiële middelen en inzet van capaciteit.

Vastgoedprojecten zijn echter in de tijd lastig te managen. Denk bijvoorbeeld maar eens aan alle procedures en bezwaarmogelijkheden en de ladderdiscussie. Voor 2017 zijn de te realiseren aantallen op projectniveau hard. Voor de periode daarna gaan we uit van gemiddelde te realiseren aantallen.

Experimentele woonvormen:

- Gemeente, Hart van Zuid en Welbions verkennen de mogelijkheden voor transformatie van bestaand vastgoed voor tijdelijke woonvormen ten behoeve van een brede doelgroep: 1- en 2-persoonshuishoudens, statushouders, expats. In het eerste kwartaal van 2017 komen we hiervoor met een gezamenlijk voorstel. Gemeente neemt hierin het initiatief.
- Welbions en gemeente verkennen de kansen en mogelijkheden voor een project met tiny houses. Gemeente neemt initiatief hierin.

Nieuwbouwwoningen				
2017	2018	2019	2020	2021
34*	70**	70**	70**	70**

* 24 woningen in Hengelo en 10 woningen in Borne

** Verdeeld naar 60 woningen in Hengelo en 10 woningen in Borne.

*** Genoemde aantallen zijn gemiddeld per jaar. Door procedures kunnen per jaar grote verschillen ontstaan.

Nieuwbouw: projecten overzicht gemeente Hengelo (gemiddeld 60 per jaar)

	2017	2018	2019	2020	2021
Harde plannen					
Hengelose Es		15	20	20	15
Berflo Es VWN	4				
Kansrijke / haalbare projecten					
Handelstraat			10		
Kop van het Strip / Bronforelstraat	10				
Sloetsweg		21			
Elisabethstraat		25			
B3 / Thomassonlocatie	10	8			
Marskant			20	20	
Bloemenbuurt NTB					
Onderzoeksprojecten / deelprojecten					
Lange Wemen		14			21
Nader te bepalen					
Nader te bepalen		13	10	20	24
Totaal per jaar	24	96	60	60	60
Gemiddeld over 2017 en 2018	120				

In het maandelijks projectenoverleg tussen gemeente Hengelo en Welbions wordt de voortgang van de projecten besproken, gemonitord en bijgestuurd waar het nodig en mogelijk is.

Betaalbaarheid: aandacht voor alle doelgroepen binnen de sociale huursector

Betaalbaarheid	<i>Borne</i>	<i>Hengelo</i>	Stand ultimo 2015 (totaal)	Wens ultimo 2026 (totaal)	Stand ultimo 2026 (totaal)
Goedkoop (€ 409)	214	3.204	3.418	2.000 - 3.000	2.661
T/m bereikbaar (€ 586)	1.651	9.804	11.455	Minimaal 10.500	10.632
T/m betaalbaar (€ 628)	1.800	10.679	12.479	Minimaal 12.500	12.219
Duur (€628 - € 710)	16%	7%	9%	10% - 15%	8%
Vrije sector (> € 710)	4%	5%	4%	Maximaal 6%	5%

* Wens ultimo 2026 (totaal) is gebaseerd op de wensportefeuille van Welbions en Stand ultimo 2026 (totaal) is op basis van de begroting van Welbions.

Aandacht voor doelgroep < 23 jaar / doelgroep bijstand

We willen in beginsel geen verlaging (niet onder de 20% op jaarbasis) van de slagingskans. De slagingskans voor de doelgroep < 23 jaar staat momenteel wat onder druk. Als slaagkansen voor bepaalde doelgroepen afnemen treffen we maatregelen om deze te verbeteren.

Om de betaalbaarheid in goedkope voorraad te kunnen blijven garanderen zetten we daarnaast de volgende maatregel in:

- Meer woningen specifiek labelen voor jongeren tot 23 jaar. Op deze manier stijgt de slaagkans en hebben zij meer kansen op een woning.

Woningruimteverdeling

Partijen bespreken 2 keer per jaar de resultaten van de woningruimteverdeling / Woningwet in ambtelijk overleg (AO) en het periodiek overleg.

Huursombenadering en inkomensafhankelijke huurverhoging

In 2017 wordt de huursombenadering gehanteerd bij de huurverhoging. Ook blijft de mogelijkheid van een inkomensafhankelijke huurverhoging bestaan. De adviesaanvraag voor de huurverhoging ligt bij Ookbions (inkomensafhankelijk huren maakt hier onderdeel vanuit).

Bij het toepassen van inkomensafhankelijke huurverhoging worden de opbrengsten voor investeringen ingezet. Gezien de lage huurquote van huishoudens met een hoger inkomen in een sociale huurwoning wenst Welbions gebruik te maken van deze inkomensafhankelijke huurverhoging.

Maatwerk

We willen er zijn voor mensen die in de financiële problemen zitten / komen en hun huur, en overige vaste lasten (o.a. gemeentelijke heffingen, energielasten) niet meer (kunnen) betalen. We willen preventief maatwerk leveren om mensen met schuldenproblematiek te helpen. Met de afspraken vanuit het huidige Convenant Huurschulden als basis, willen we komen tot een nog meer preventieve werkwijze die maatwerk biedt en gericht is op het voorkomen van schulden. We denken hierbij aan het intensiveren van de banden met de wijkteams. Gemeente, Welbions en Ookbions formuleren een gezamenlijk advies en leveren het advies het 2^{de} kwartaal van 2017 op. De gemeente neemt het initiatief.

Welbions en Ookbions willen de mogelijkheid voor een woonlastenfonds / coulancefonds onderzoeken. Ookbions en Welbions formuleren een gezamenlijk advies en leveren het advies 2^{de} kwartaal 2017 op.

Sloop

Welbions heeft de aankomende jaren geen grote sloopopgaven. In 2017 / 2018 is gerekend met een beperkte sloopopgave in de Bloemenbuurt. Er ligt nog geen uitgekristalliseerd plan. Welbions is hierover in gesprek met de gemeente en CarintReggeland over de te volgen en strategie en doorlooptijd. Hierbij is samenwerking met een marktpartij gezocht voor het niet daeb-segment. Welbions gaat zorgvuldig om met plannen en heeft hierbij oog voor de cultuurhistorische waarde van gebieden als de Bloemenbuurt zoals Welbions dat ook heeft bij de groot onderhoudswerkzaamheden aan de Kasbah. Welbions pakt de regie op het proces en betreft gemeente (Welbions en gemeente zijn al in gesprek) en Ookbions vroegtijdig hierbij.

Uitgangspunten bij sloop zijn:

- * Voordat Welbions grootschalig woningen onttrekt aan de voorraad is er gedeelde visie op de herontwikkeling van het gebied. Welbions is hierin de initiërende partij. Hiermee zorgen we er voor dat de periode tussen sloop en nieuwbouw zo kort mogelijk blijft. Hiermee voorkomen we braakliggende terreinen en afnemende slaagkansen voor woningzoekenden.
- * Soms zal Welbions om technische redenen moeten slopen zonder dat er financiële middelen zijn om terug te bouwen. Uitstel van sloop moet technisch verantwoord zijn en aansluiten bij de afspraken met de bewoners. Ook leefbaarheid, kosten, projectplanning zijn hierop van invloed.
- * Als Welbions woningen gaat slopen wordt aangegeven welke woningen worden onttrokken aan de voorraad en wanneer het sociaal plan in gaat.

Onderzoek ontwikkeling betaalbaarheid en beschikbaarheid

Elke drie jaar houden we een onderzoek naar de ontwikkeling van de betaalbaarheid en beschikbaarheid voor de doelgroep op middellange termijn te kunnen beoordelen of we moeten bijsturen op de huidige koers en wensportefeuille / strategisch voorraadbeleid. Dat betekent dat we in 2018 een nieuw onderzoek laten uitvoeren naar betaalbaarheid en beschikbaarheid, waarbij we 10 jaar vooruitkijken. We starten de voorbereidingen voor het onderzoek op in het 4^{de} kwartaal 2017.

Woonbehoeftenonderzoek

We doen minimaal één keer in de twee jaar onderzoek naar de actuele behoefte van zittende huurders en ingeschreven woningzoekenden. Onderwerpen die bepalend zijn om de woonsituatie en woonbehoefte van huurders en woningzoekenden objectief en actueel via een onderzoek in beeld te brengen zijn:

- * De huurderstevredenheid². (algemene tevredenheid huidige woonsituatie, passendheid huidige woning bij inkomen en huishouden, verhuigeneigdheid, woonwensen).
- * De beschikbaarheid van sociale huurwoningen voor actief woningzoekenden en urgenten (o.a. wachttijd en zoektijd, leegstand, aantal mutaties en reacties).
- * De leefbaarheid in buurten en wijken.

Voor het onderzoek wordt gebruik gemaakt van de bestaande informatie die verkregen wordt uit het periodiek huurderstevredenheidonderzoek dat Welbions onder zittende huurders verricht, de buurtsignalering, schuldhulpverlening en informatie uit de woonruimteverdeling (Woningnet). In het 1^e kwartaal van 2017 bespreken gemeente, Ookbions en Welbions de opzet van het onderzoek. Deze opzet wordt gedeeld met de gemeenteraad.

De resultaten van het onderzoek worden na oplevering van het onderzoek geagendeerd op een politieke markt. Gemeente neemt initiatief.

² Het huurderstevredenheidsonderzoek wordt één keer in de vier jaar uitgevoerd.

Verkoopbeleid

Welbions heeft de verkoopaantallen teruggebracht zodat verkoop en nieuwbouw al komende jaren meer in balans komen. Welbions gaat hiervoor haar verkoopbeleid actualiseren. Bij het actualiseren van het verkoopbeleid willen we versnipperd bezit voorkomen, verkeren te verkopen woningen in een redelijke tot goede staat van onderhoud (de schil van de woning kan minimaal nog 10 jaar mee), houden we rekening met de onderhoudscyclus en voorkomen we dat slaagkansen voor bepaalde doelgroepen onder druk komen te staan. Gemeente en Ookbions worden betrokken bij de afwegingen die worden gemaakt om tot dit nieuwe beleid te komen en Welbions geeft inzicht welke woningen worden gelabeld.

Scheiding DAEB en niet DAEB

Welbions heeft gekozen voor een administratieve scheiding voor DAEB en niet DAEB. De gemeente Hengelo en Borne en huurdersvereniging Ookbions hebben een positieve zienswijze gegeven. Als Welbions na de administratieve scheiding woningen van DAEB aan niet-DAEB gaat verkopen worden de gemeenten en huurdersvereniging Ookbions vooraf betrokken bij de afwegingen en bandbreedte van het aantal te verkopen (over te hevelen) woningen.

Periodiek overleg

Overleg Ookbions, gemeente en Welbions

Twee keer per jaar (mei 2017 en oktober 2017) zal er overleg plaatsvinden tussen Ookbions, gemeente (ambtelijk) en Welbions. Tijdens dit overleg worden de volgende zaken besproken:

Ontwikkelingen (doorlopend)

- Ontwikkeling verkoop en nieuwbouw
- Ontwikkeling betaalbaarheid en beschikbaarheid van de sociale voorraad
- Slaagkansen bij de doelgroepen (onder andere de doelgroep grote gezinnen en jongeren < 23 jaar).
- Resultaten woonruimteverdeling
- Ontwikkeling statushouders
- Ontwikkeling woonbehoeftenonderzoek

Resultaten:

- Effecten extramuralisering woningvraag per wijk (1^{ste} kwartaal 2017)
- Analyse maatschappelijk vastgoed (1^{ste} kwartaal 2017)
- Advies verbreden werkwijze Convenant Schulden (2^{de} kwartaal 2017)
- Geprioriteerde opgaven voor buurten en wijken voor 2018 (2^{de} kwartaal 2017)
- Advies woonlastenfonds / coulancefonds (2^{de} kwartaal 2017)

Evaluaties

- Inzet instrumenten bijzondere doelgroepen (4^{de} kwartaal 2017)
- Project Langer Zelfstandig Wonen (4^{de} kwartaal 2017)
- Samenwerking Wijkkracht en Welbions (4^{de} kwartaal 2017)
- Buurtbemiddeling (4^{de} kwartaal 2017)
- Effecten Convenant Schuldhelpverlening (4^{de} kwartaal 2017)
- Gebiedsgericht- en opgavegericht werken

In het periodiek overleg wordt besloten welke punten worden geagendeerd op het AO (6 keer per jaar) / BO (4 keer per jaar).

Thema 2: Wonen, Welzijn en Zorg

Huisvesten bijzondere doelgroepen

De veranderingen op de beleidsterreinen AWBZ, WMO, jeugdzorg, scheiden wonen en zorg en de ingezette extramuralisering hebben sterke invloed op de zorg- en begeleidingsvraagstukken. We verwachten als gevolg van de veranderingen een toename van kwetsbare burgers in buurten en wijken waarbij gemeente (meer) inzet moeten plegen op de zorg- en begeleidingsvraagstukken. Tegelijkertijd wordt er minder geld voor begeleiding beschikbaar gesteld. Om hier goed op in te kunnen spelen brengt de gemeente de effecten van de extramuralisering op de woningvraag per wijk in beeld: resultaten gereed 1^{ste} kwartaal 2017.

Welbions huisvest diverse bijzondere doelgroepen. Vanuit het klaverblad wonen zet Welbions wijkcoaches en wijkbeheerders in. Gemeente pakt de regie en besteed aandacht aan huishoudens met een zorg- en begeleidingsvraag. Ook de wijkteams van Wijkkracht spelen een belangrijke rol in de ondersteuningsvraag van deze kwetsbare burgers.

Welbions werkt samen met meerdere zorgaanbieders om in te kunnen spelen op nieuwe woon- en zorgvragen. Hierbij zetten we onder andere in op:

- 3 partijenovereenkomst: Een huurovereenkomst gekoppeld aan een woonplan. Hierin staan afspraken met huurder, zorgpartij en Welbions. Het is een samenwerking met zorgpartijen in het kader van scheiden wonen en zorg met als doel het wonen succesvol te laten zijn.
- samenwerking met Jarabee voor het huisvesten van jongeren < 18 jaar.
- we maken afspraken met zorgpartijen over de huisvesting van kwetsbare groepen (afspraken worden gemaakt in convenanten).
- faciliteren huisvesting daklozen in samenwerking met Humanitas Onder Dak

We evalueren de inzet op de bijzondere doelgroepen 4^{de} kwartaal 2017.

Huisvesten ouderen

Welbions zorgt voor goede huisvesting van ouderen. Het woningaanbod voor ouderen in Hengelo en Borne is gevarieerd en goed. Als we meer woningen beschikbaar willen hebben voor ouderen gaan we woningen labelen. In de bestaande woningen en complexen waarin ouderen wonen zoeken we actief de samenwerking met gemeente en zorgpartijen. Hiermee kunnen we goed inspelen op langer zelfstandig wonen. We monitoren en bespreken de ontwikkeling van het aanbod voor ouderen in ons periodieke overleg met Ookbions en gemeente.

Langer Zelfstandig Wonen

Binnen Welbions heeft in 2016 de pilot Langer Zelfstandig Wonen gedraaid. Met deze pilot willen we de zelfredzaamheid en eigen verantwoordelijkheid van huurders vergroten. We zetten in op bewustwording: we willen stimuleren dat oudere huurders bewust nadenken over de wijze waarop ze op een veilige en comfortabele manier in hun woning en woonomgeving ouder kunnen worden. Of een verhuizing naar een aangepaste woning moet overwegen. Het project Langer Zelfstandig Wonen willen we in 2017 continueren. In 2017 zet Welbions in het project Langer Zelfstandig Wonen een woonconsulent in om ouderen bij Groot Onderhoud te bezoeken. Ook ondersteunt de woonconsulent ouderen waar nodig. Indien nodig wordt de verbinding met Wijkkracht gemaakt.

We evalueren het project Langer Zelfstandig Wonen 4^{de} kwartaal 2017 en bepalen het vervolg.

Voor 2017 willen we de processen optimaliseren (gereed 2^{de} kwartaal 2017) en het project Langer Zelfstandig Wonen evalueren en bij sturen waar nodig (4^{de} kwartaal 2017).

Statushouders

Gemeente Hengelo en Welbions werken nauw samen als het gaat om opvang van statushouders en vluchtelingen. Gemeente heeft hierin de regierol en is hiervoor verantwoordelijk. Voor 2017 zal Welbions circa 140 statushouders in Hengelo huisvesten binnen de reguliere sociale voorraad. We onderzoeken samen de kansen voor transformatie van leegstaande gebouwen waar mogelijk ook statushouders kunnen worden gehuisvest. Gemeente neemt initiatief.

Thema 3: Kwaliteit en Leefbaarheid

Verduurzamen (bestaande) voorraad

In 2017 zal Welbions bij circa 350 woningen levensduur verlengende ingrepen uitvoeren. Het gaat hier om de De Jeu woningen in de Hengelose Es, Nijhofshoek en Groot Driene en woningen in Klein Driene.

LDV, incl. verduurzamen bestaande voorraad				
2017	2018	2019	2020	2021
350	350	350	350	350

Welbions informeert gemeente en Ookbions over de toe te passen maatregelen van de levensduurverlening op projectniveau. Op projectniveau worden huurders en andere belanghebbenden (onder andere omwonenden, eigenaren) geïnformeerd en meegenomen: dat is projectafhankelijk.

Bij nieuwbouwwoningen gaat Welbions uit van een A label. Welbions streeft ernaar vanaf 2019 de nieuwbouwwoningen energieneutraal te realiseren. Vanaf 2020 zijn alle nieuwbouwwoningen bijna energieneutraal. Bij levensduur verlengende ingrepen gaat Welbions uit van minimaal label C.

Welbions onderzoekt de mogelijkheden om de huidige aanwezige verlichting in de algemene ruimten van de portieketagewoningen projectmatig (bijvoorbeeld bij geplande LVD) te vervangen door LED verlichting. 3^{de} kwartaal 2017 worden de resultaten van het onderzoek opgeleverd.

Maatschappelijk vastgoed

Door veranderingen in WMO / AWBZ, jeugdzorg en scheiding tussen wonen en zorg worden voorzieningen en accommodaties in buurten en wijken steeds belangrijker. Het is belangrijk dat een (toekomstig) aanbod van welzijn- en zorgdiensten dichtbij huis worden georganiseerd.

- * De gemeente laat een externe inventarisatie en analyse uitvoeren rondom de huidige of gewenste programmering en accommodaties. De resultaten van het onderzoek worden in februari 2017 opgeleverd en besproken met Ookbions en Welbions. Welbions analyseert en verkend een drietal maatschappelijke locaties (Hasselerborg, Windhoek en Klokste) die onderdeel zijn van een complex woningen en waar Welbions veel bezit heeft in de directe omgeving.
- * Gemeente, Ookbions en Welbions stemmen de ontwikkelingen / verkenningen in maart 2017 met elkaar af om gezamenlijk te kijken waar interventies moeten plaatsvinden. Ieder doet dat vanuit zijn eigen rol.

Samenwerking Welbions en Wijkkracht

Gemeente en Welbions vinden de leefbaarheid in buurten en wijken belangrijk. Welbions werkt met wijkcoaches en wijkbeheerders in de buurten en wijken: dat doet Welbions vanuit het klaverblad wonen waar we 'vindplaats' zijn en doorverwijzen (overige klaverbladen). Welbions werkt hier nauw samen met Wijkkracht en de politie.

In Hengelo zijn vanuit Wijkkracht drie wijkteams actief met ieder een eigen werkgebied: Noord, Midden en Zuid. In de sociale wijkteams is veel expertise aanwezig; mantelzorgondersteuning, ouderenwerk, ondersteuning mensen met een beperking, maatschappelijk werk, sociaal cultureel werk en preventieve wijkverpleegkundige zorg. Door de inzet van sociale wijkteams en meerdere stedelijke diensten bieden ze zo snel, zo licht mogelijk en zo dichtbij mogelijk ondersteuning. Voor Wijkkracht is in 2017 € 400.000,- beschikbaar voor extra inzet in de wijk: nadere invulling vindt nog plaats.

Welbions en Wijkkracht vinden elkaar steeds beter in de buurten en wijken. Er kunnen nog een aantal kwaliteitsslagen gemaakt worden. Er wordt ingezet op:

- Verdere kennisdeling en gebruik maken van elkaars netwerken: we zoeken elkaar op om kennis te delen. We zien dat als een doorlopend proces.
- We willen de primaire processen (verder) op elkaar af stemmen en afspreken wat we van elkaar verwachten. Gereed 2^{de} kwartaal 2017.
- We evalueren jaarlijks onze gezamenlijke werkwijze (onder andere de primaire processen) en sturen bij waar het nodig is. Evaluatie 4^{de} kwartaal 2017.

Buurtbemiddeling

Welbions en de gemeente zijn gezamenlijk opdrachtgever van het project buurtbemiddeling. De ervaringen met de inzet van buurtbemiddeling zijn positief en de lokale aanpak werkt goed. Het is belangrijk dat het toekomstige aanbod van buurtbemiddeling goed blijft aansluiten bij de behoefte. We gaan inzetten op:

- Jaarlijks monitoren en evalueren buurtbemiddeling en sturen bij waar dat nodig is. Evaluatie 4^{de} kwartaal 2017. Deze 2 punten zijn een afspraak,

Convenant Schuldhulpverlening

Welbions, Budget Alert en de Stadsbank hebben gezamenlijk een convenant schuldhulpverlening ontwikkeld waarbij actief en preventief wordt gewerkt. We zien een sterke daling van het aantal opdrachten aan de deurwaarder en we zien een stabilisatie van het aantal ontruimingen. We willen de samenwerking verder uitbouwen met onze partners in de keten. We gaan de gesprekken aan met de gemeente (Sociale Zaken), WMO, Budget Alert, team jeugd en gezin en Wijkkracht. We willen op termijn het convenant uitrollen over de hele keten. Gemeente neemt initiatief.

We werken gebiedsgericht en opgavegericht

We maken gebruik van indicatoren die betrekking hebben op de vitaliteit en leefbaarheid in de wijken en benoemen en prioriteren de opgaven voor deze wijken voor 2018. Hierbij maken we gebruik van onder andere de buurtsignalering, woontevredenheidsonderzoek, veiligheidsopgave de woonmonitor. We zetten in op:

- benoemen en prioriteren opgaven voor de wijken in Hengelo voor 2018. Opgeleverd 3^{de} kwartaal 2017.
- evalueren de werkwijze gebiedsgericht en opgavegericht en sturen bij waar het nodig is. 4^{de} kwartaal 2017.

Wonen Boven Winkels

Gemeente en Welbions hebben samengewerkt aan het versterken van het wonen in de binnenstad via Wonen boven Winkels. Partijen hebben de intentie uitgesproken om gezamenlijk te blijven investeren in de binnenstad, ieder vanuit de eigen rol maar wel vanuit een gedeelde visie (TBH). Gemeente en Welbions doen in het eerste kwartaal 2017 een voorstel voor de wijze waarop de middelen vanuit Wonen boven Winkels in de binnenstad kunnen worden ingezet.

Marskant

We onderzoeken de haalbaarheid van het een combinatie van een concept waarbij wonen en bedrijvigheid in units aan de Marskant gerealiseerd kan worden. We willen hiermee het wonen in de Binnenstad stimuleren. Advies wordt 1^{ste} kwartaal 2017 opgeleverd. Welbions is initiatiefnemer.

CONCEPT

Gemeente Hengelo
M. Elferink
B. Jansenplein 1
7551 EC Hengelo

Datum: 24 november 2016
Kenmerk
Onderwerp Bod en prestatieafspraken 2017

Geachte heer Elferink,

In het Bestuurlijk Overleg d.d. 17 november 2016 hebben wij toegezegd de richting van het bod, zoals wij deze hebben gepresenteerd in het AO vrijdag 9 september 2016 te formaliseren en de inhoud van de presentatie samen met de concept prestatieafspraken 2017 aan u toe te zenden.

De ambitie van de gemeente Borne en Hengelo was om een gezamenlijke woonvisie vast te stellen vóór 1 juli 2016 voor het woningmarktgebied Borne en Hengelo. Dat is helaas niet gerealiseerd en beide gemeenten stellen een eigen woonvisie vast. Hierdoor heeft het vaststellen van de woonvisie vertraging opgelopen waardoor Welbions niet in de gelegenheid was een formeel bod uit te brengen vóór 1 juli. Welbions heeft aangegeven dat zij, vanuit haar maatschappelijke rol, wel bereid is tot het maken van prestatieafspraken met de gemeente Borne en Hengelo voor 2017. Als basis heeft Welbions al eerder een 'informeel' concept bod gepresenteerd aan de gemeente Hengelo (9 september 2016). Op basis van dit 'informele' bod en de concept woonvisie hebben huurdersvereniging Ookbions, gemeente Hengelo en Welbions de concept prestatieafspraken gemaakt.

Huurdersvereniging Ookbions, gemeente Hengelo en Welbions hebben aangegeven overeenstemming te hebben over de concept prestatieafspraken 2017 d.d. 24 november 2016. Deze kunnen derhalve worden vastgesteld door College van de gemeente Hengelo en de directie en RvC van Welbions.

De prestatieafspraken moeten vóór 15 december 2016 aan de Minister zijn toegezonden.

Mocht u naar aanleiding van dit schrijven met ons contact op wilt nemen kan dat met Robert Olde Heuvel of met ondergetekende.

Met vriendelijke groet.

H. Rupert
Directeur / bestuurder

Bijlagen: - presentatie bod
- concept prestatieafspraken 2017

A close-up photograph of a young woman with long brown hair, smiling broadly while holding a silver smartphone to her ear. The background is softly blurred, showing warm indoor lighting and architectural elements like a staircase railing.

Richting Bod 2017 - 2021

Gemeente Borne en Hengelo

Uitbrengen 'bod'

Proces

- 'bod' wordt uitgebracht op de vastgestelde woonvisie
- Artikel 42 Woningwet: corporatie levert een redelijke bijdrage aan het volkshuisvestingsbeleid van de gemeente
- Artikel 43 Woningwet: corporatie stelt overzicht op van de voorgenomen activiteiten voor het komende jaar (2017) en geeft een doorkijk voor de vier jaren er na (2018 – 2021)
- Artikel 44 Woningwet: voor 15 december stuurt de corporatie prestatieafspraken naar de Minister, gemeente en huurdersorganisaties

Uitgangspunten van het 'bod'

- Resultaten onderzoek Rigo 'Betaalbaarheid en Beschikbaarheid'
- Concept woonvisies
- Ondernemingsplan Welbions
- Sluit aan bij de wensportefeuille 2016 – 2026 Welbions
- Rekening met speerpunten Ookbions en gemeenten



1/5: Corporatie stelt **jaarverslag** vast over jaar $n-1$ en stuurt dit toe aan minister, gemeente en huurdersorganisaties

Informatiepositie

Gemeente en huurdersorganisatie krijgen financieel oordeel CFV, faciliteringsvolume WSW en kunnen meer informatie opvragen bij corporatie

Geschillen over de uitvoering van afspraken in jaar $n-1$ kunnen de minister worden voorgelegd.

Gemeente en huurdersorganisatie geven **oordeel** over uitvoering prestatieafspraken in jaar $n-1$

Jan-april: corporatie maakt **jaarverslag** over jaar $n-1$

1/7: Corporatie doet **bod op uitvoeren woonvisie** voor jaren $n+1$ t/m $n+5$ aan gemeente en huurdersorganisaties

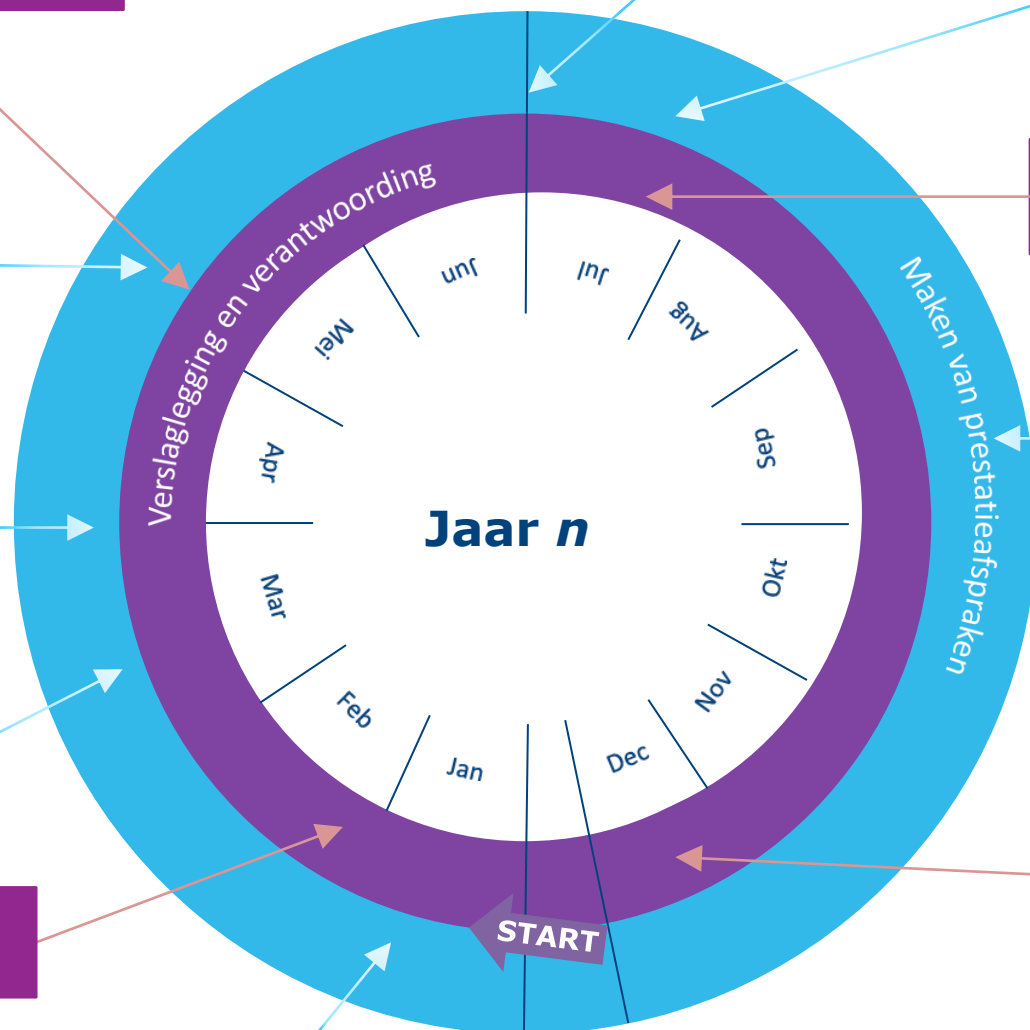
Jul-dec: gemeente, huurdersorganisaties en corporaties spreken over **prestatieafspraken:** resultaten te behalen in jaar $n+1$

Gemeente en huurdersorg. geven **zienswijze** op het **jaarverslag** $n-1$

Geschillen over het maken van prestatieafspraken voor jaar $n+1$ kunnen de minister worden voorgelegd.

15/12: Corporatie dient **voornemens** $n+1$ in(dPi) bij CorpoData. Gemeente krijgt kopie.

Jan-Jun: corporatie bereidt **bod** voor op uitvoeren woonvisie voor jaar $n+1$



$n-2$ $n-1$ n $n+1$... $n+5$

Betaalbaarheid & Beschikbaarheid (1)

Concept woonvisie: Betaalbaarheid en Beschikbaarheid

- Streven sociale voorraad op peil te houden
- Aandacht voor goedkopere klasse
- (meer) focus op maatwerk
- Scheiding daeb – niet daeb: rol Welbions voor lage inkomens
- (tijdelijke) goedkope extra woningen

Verkoop woningen

2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
140	140	70	70	70/80	70/80	70/80	70/80

Nieuwbouw woningen

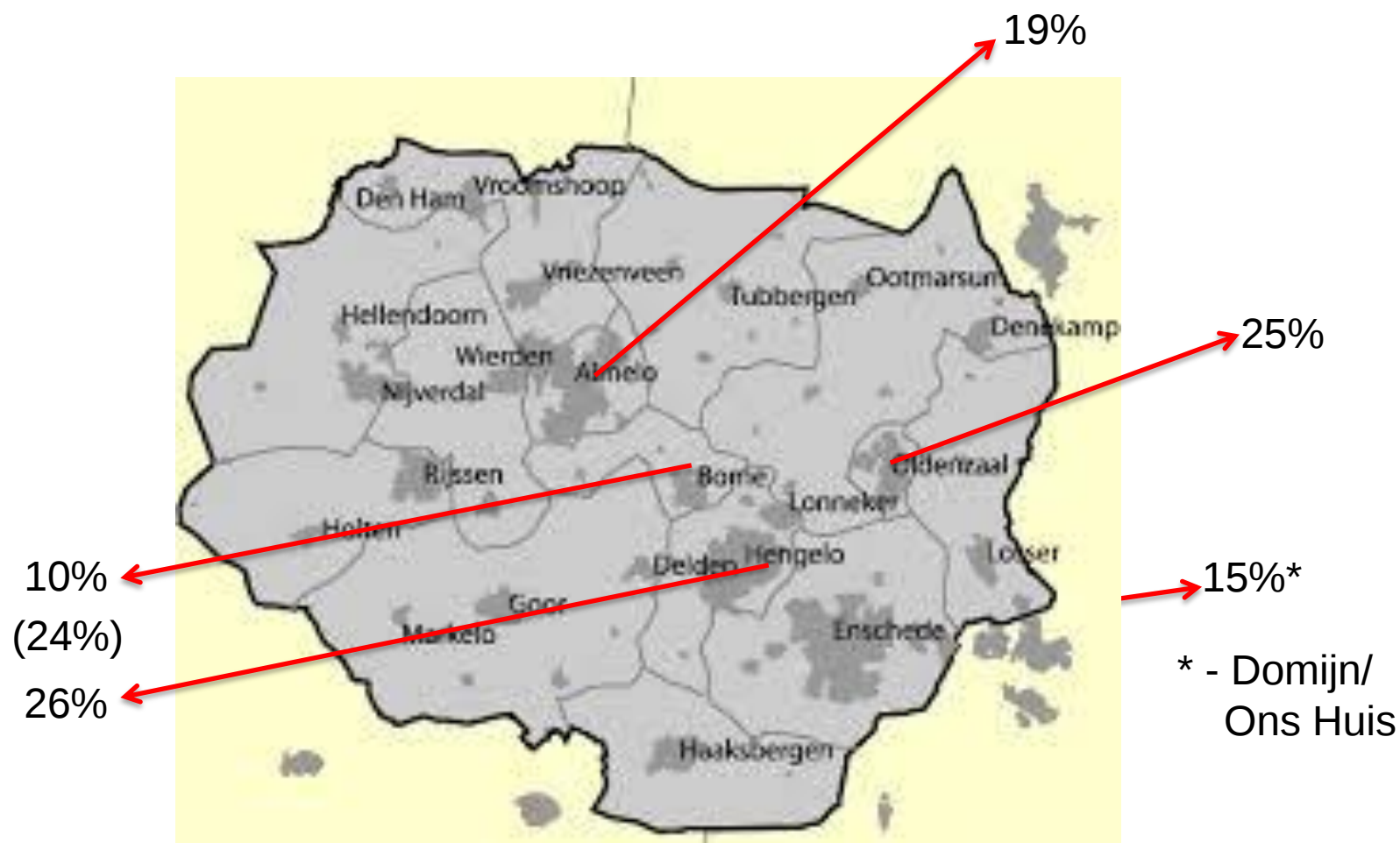
2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
50	50	70	70	60/70	60/70	60/70	60/70

Genoemde aantallen zijn gemiddeld per jaar. Door procedures kunnen per jaar grote verschillen ontstaan. We zien dit in een periode van 2017 – 2019. Immers het is mogelijk dat in jaar 1 circa 30 woningen worden opgeleverd en in het tweede jaar 110 woningen worden opgeleverd.

Betaalbaarheid & Beschikbaarheid (2)

Betaalbaarheid	Stand ultimo 2015	Wens ultimo 2026	Stand ultimo 2026
Goedkoop (€ 409)	3.418	2.000 - 3.000	2.661
T/m bereikbaar (€ 586)	11.455	Minimaal 10.500	10.632
T/m betaalbaar (€ 628)	12.479	Minimaal 12.500	12.219
Duur (€628 - € 710)	9%	10% - 15%	8%
Vrije sector (> € 710)	4%	Maximaal 6%	5%

Goedkope voorraad < 409 in Twente



Betaalbaarheid & Beschikbaarheid (3)

Doorstroming

- Bij nieuwbouwprojecten
- Pilot 'langer zelfstandig wonen'

Mogelijkheid woonlastenfonds / coulancefonds?

Huursombenadering 2017

Wonen, zorg en welzijn (1)

Concept woonvisie: Wonen, zorg en Welzijn

- Inzetten op langer zelfstandig wonen
- (meer) zorg voor elkaar
- (meer) gebiedsgericht samenwerken
- Ontmoeten faciliteren waar de maatschappelijke vraag ligt

Huisvesten bijzondere doelgroepen

- Faciliteren huisvesting daklozen in samenwerking met HOD
- Convenanten met zorgpartijen met als doel mensen zelfstandig te leren wonen
- Samenwerking met Jarabee huisvesten jongeren < 18 jaar
- Samenwerking zorgpartijen in het kader van scheiden wonen en zorg: inzetten 3 partijenovereenkomst.

Wonen, zorg en welzijn (2)

55+'ers

- Zorgen voor goede huisvesting: als aanbod niet voldoende is kunnen we meer woningen gaan labelen
- Samenwerking 'Lang zult u Wonen' verder vormgeven
- Persoonlijke begeleiding

Statushouders

- Huisvesten statushouders (taakstelling)
- Onderzoeken mogelijkheden voor huisvesting buiten de reguliere woningvoorraad i.s.m. gemeente

Leefbaarheid en kwaliteit (1)

Concept woonvisie: Leefbaarheid en kwaliteit

- Bestaande woningvoorraad en woonomgeving klaar maken voor de toekomst
- Verduurzamen sociale woningvoorraad
- Woonlastenbenadering
- Stimuleren wonen in de Binnenstad
- Meer ruimte voor initiatieven

Verduurzamen bestaande woningvoorraad

- Nieuwbouw: label A (vanaf 2020 energieneutraal)
- Bestaande bouw: label B
- Nul-op-de-Meter: 48 de Jeu woningen Hengelse Es

Leefbaarheid en kwaliteit (2)

LDV, incl. verduurzamen bestaande woningvoorraad					
2016	2017	2018	2019	2020	2021
350	350	350	350	350	350

Duurzaamheidsambities

- Energieneutraal: streven 50% bij nieuwbouw, 100% vanaf 2020
- Onderzoeken vervangen huidige verlichting in de algemene ruimten portiek-etage naar LED verlichting

Leefbaarheid en kwaliteit (3)

Leefbaarheid

- Taken / verantwoordelijkheden met invoering Woningwet begrensd voor corporaties
- Investerings maximaal € 126,50 per daeb woning inclusief personeelskosten
- Welbions gaat voor tevreden wonen
- We ondersteunen bewonersinitiatieven
- Leggen focus op eigen complexen en de directe woonomgeving hiervan
- Toename sociale problematieken waarbij draaglast vers draagkracht steeds meer onder druk komen te staan

Leefbaarheid en kwaliteit (4)

Leefbaarheid

- Inzet wijkcoaches en wijkbeheerders (klaverblad wonen)
- 'vindplaats' en verwijzen door (overige klaverbladen)
- Samenwerking met wijkkrachtteams en politie
- Buurtbemiddeling
- Samenwerking schuldhulpverlening, Stadsbank en Budget Alert
- Inzet maatschappelijk vastgoed

Leefbaarheid en kwaliteit (5)

Binnenstad:

- Stimuleren wonen in de Binnenstad
 - onderzoeken haalbaarheid concept 'omwonen' (combinatie van wonen en bedrijvigheid) aan de Marskant
 - onderzoeken mogelijkheden voor huisvesting (jongeren / 1/2 persoonshuishoudens / statushouders)