

Gemeenteraad van Hengelo
Postbus 18
7550AA Hengelo

Gemeente Hengelo

Postbus 18
7550 AA Hengelo

Onderwerp	Zaaknummer	Uw kenmerk	Datum
Prestatieafspraken Welbions, Ookbions en gemeente Hengelo 2022-2023	3338901		2 december 2021

Geachte heer/mevrouw,

In de Woningwet is een aantal zaken geregeld tussen gemeenten en woningcorporaties. Zo is geregeld dat corporaties prestatieafspraken maken met de gemeenten en de huurdersorganisaties. In de Woningwet is opgenomen dat de prestatieafspraken voor 15 december aan de minister worden voorgelegd.

De Woningwet beschrijft het proces om te komen tot prestatieafspraken: voor 1 juli maakt de woningbouwcorporatie kenbaar wat haar redelijke bijdrage is aan het volkshuisvestingsbeleid van de gemeente, het zogenaamde 'bod'. Het volkshuisvestingsbeleid is vastgelegd in de Woonvisie, die uw raad op 22 november 2016 heeft vastgesteld. Op 14 april van dit jaar heeft u een partiele herziening van de woonvisie vastgesteld, de Woonagenda. De Woonagenda, die het hoofdstuk Kwalitatief programmeren uit de Woonvisie vervangt, gaat in op de ambitie die wij hebben op het gebied van nieuwbouw. De door de gemeenteraad aangenomen motie om in de nieuwbouw 25% daarvan te realiseren in de sociale huur maakt daar onderdeel van uit.

In de prestatieafspraken staan afspraken voor de komende twee jaar op het gebied van onder andere nieuwbouw en verkoop. In de prestatieafspraken wordt onderscheid gemaakt tussen de korte en lange termijn ontwikkelingen op de woningmarkt en van de doelgroep van beleid. Het meest recente onderzoek naar betaalbaarheid en beschikbaarheid laat op termijn stabilisatie en een lichte afname zien van de doelgroep. Een van de gemaakte afspraken is dat we aan de hand van de nieuwste inzichten in 2023 onderzoek zullen doen naar de ontwikkeling van de doelgroep. Hierbij betrekken we ook de nieuwbouwambitie van de gemeente. De prestatieafspraken 2024 baseren we op deze nieuwe inzichten.

De korte termijn laat zien dat de druk op de woningmarkt groot is en dat ook de slaagkans op een sociale woning afneemt. Dit vinden we beiden onwenselijk.

In 2022 en 2023 voegt Welbions daarom meer woningen toe in de nieuwbouw en maken we afspraken over het toevoegen van tijdelijke woningen, halveert Welbions de verkoop en bevordert het actief de doorstroming om zo de slaagkans van woningzoekende op korte termijn te verbeteren. Bij verkoop wordt bij voorrang een woning verkocht aan een huurder van Welbions en geldt een zelfbewoningsplicht. De gemeente zet in op balans op de woningmarkt en het versnellen van de woningbouw in alle segmenten. Het bouwen voor de doorstroming is van groot belang om de doorstroming van huur naar koop mogelijk te maken en de slaagkans niet verder te laten afnemen.

Welbions heeft voor 1 juli een bod uitgebracht op de Woonvisie. In oktober en november hebben hier onderhandelingen over plaatsgevonden en is gezamenlijk met Welbions en Ookbions gewerkt aan de prestatieafspraken. De uitkomsten van de onderhandelingen naar aanleiding van het bod zijn vastgelegd in de prestatieafspraken 2022-2023.

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

Bezoekadres
Burgemeester van der
Dussenplein 1

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

Weliswaar is het maken van prestatieafspraken een bevoegdheid van het college, vanuit uw raad wordt altijd grote belangstelling getoond voor dit onderwerp. Om die reden geven wij uw raad in overweging om een beeldvormende politieke markt te organiseren over dit onderwerp. In lijn met eerdere politieke markten over dit onderwerp zullen ook Welbions en Ookbions worden gevraagd deel te nemen aan de politieke markt. Gelet op het proces en de planning zou de politieke markt van 21 december geschikt kunnen zijn.

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

3

3338901



[Signature]

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

Prestatieafspraken gemeente Hengelo

2022 - 2023

CONCEPT

Inleiding

Iedereen heeft recht op een goede woning waarin je je prettig en thuis voelt, in een buurt die schoon, heel en veilig is. Welbions, Ookbions en de gemeente Hengelo werken aan gemengde en vitale buurten en wijken. We zetten ons gezamenlijk in om goed en prettig wonen – voor onze doelgroep – en ook voor mensen met een lager inkomen mogelijk te maken.

Het motto van Welbions is: (samen) doen wat nodig is. Welbions zoekt daarbij de balans tussen verwachtingen, de opgaven en de mogelijkheden die ze hebben. Markontwikkelingen en wet- en regelgeving bepalen voor een groot deel het speelveld. Er ligt een enorme duurzaamheidsopgave en tegelijkertijd zien we ook dat de sociale druk in de buurten en wijken toeneemt. Dat Welbions jaarlijks ongeveer twee maanden huur per huurwoning naar de staatskas moet brengen aan verhuurderheffing, draagt niet bij aan de realisatie van de opgaven waarvoor we gezamenlijk staan. Het is wel de realiteit waar we op dit moment mee te maken hebben en het zorgt ervoor dat Welbions de keuzes zorgvuldig moet maken. De huuropbrengsten kunnen maar een keer besteed worden.

Gemeente Hengelo heeft in 2020 de horizon naar 2040 geschetst onder het motto: Samen werken aan een sterke economie, samen leven in een aantrekkelijke stad. Dit vormt voor de gemeente de leidraad bij het maken van strategische keuzes. De bijdrage aan de opgave om hier te komen vanuit wonen is geschetst in de Woonagenda die 14 april 2021 door de gemeenteraad is vastgesteld. In de Woonagenda zet de gemeente in op groei van de woningmarkt om zo een bijdrage te leveren aan de enorme druk op de woningmarkt. Het doel is een gezonde woningmarkt, met voldoende aanbod voor de Hengeloërs en diegene die graag in Hengelo willen wonen. We gaan voor kwaliteit, waarbij het aanbod moet zijn afgestemd op de vraag. Dat is een continu proces. Als er aanleiding is om het doel bij te stellen, dan doen we dat.

Bij het maken van de prestatieafspraken hebben we gezocht naar een goed evenwicht tussen betaalbaarheid, beschikbaarheid, duurzaamheid, leefbaarheid en kwaliteit. Daarbij hebben we gezamenlijk altijd de doelgroep voor ogen: woningzoekenden, huurders én huurders van de toekomst.

In de prestatieafspraken hebben we gezamenlijk met huurdersvereniging Ookbions, gemeente Hengelo en Welbions nieuwe afspraken gemaakt voor 2022 en 2023. Zo weten we goed wat we van elkaar kunnen verwachten en zetten we ons optimaal in voor de bewoners en woningzoekenden.

Ook dit jaar doorliepen we een gezamenlijk traject in een positieve werksfeer met als resultaat de prestatieafspraken voor 2022 en 2023. In dit document leggen we vast wat we als partijen de komende jaren juist wel en juist niet gaan doen op het gebied van wonen. Dit alles met één gezamenlijk doel; samenwerken aan de beschikbaarheid, betaalbaarheid en duurzaamheid van sociale huurwoningen in de gemeente Hengelo waarbij iedereen goed en tevreden kan wonen.

Welbions:	Harro Eppinga (directeur/bestuursvoorzitter) Eric Markvoort (directeur/bestuurder)
Gemeente:	Bas van Wakeren (wethouder)
Ookbions:	André Aansorgh (voorzitter)



CONCEPT

Context prestatieafspraken 2022 en 2023

Dynamisch beheer

De huidige ontwikkelingen op de woningmarkt vragen om een dynamisch beheer van de woningportefeuille. Welbions baseert haar (middel) lange termijn woningportefeuille mede op het onderzoek van Rigo naar de ontwikkeling van de doelgroep. Dit onderzoek voeren we samen met de gemeente Borne en Hengelo en de huurdersvereniging Ookbions een keer in de drie jaar uit. In 2023 zullen we het onderzoek opnieuw uitvoeren. Hierbij maken we gebruik van de nieuwste inzichten en ontwikkelingen op de woningmarkt. Ook de grotere woningbouwambitie van de gemeente zal hierbij worden betrokken. De woningbouwambitie van de gemeente Hengelo is vastgelegd in Woonagenda die als partiële herziening van de Woonvisie 2016-2026 is vastgesteld door de gemeenteraad op 14 april 2021. In de Woonagenda zet de gemeente in op groei van de woningmarkt met 3000 tot 4500 woningen voor de komende 10 jaar om zo een bijdrage te leveren aan de enorme druk op de woningmarkt. Waarbij de gemeente inzet bij nieuwbouw op realisering van 25% in de sociale huur. Het doel is een gezonde woningmarkt, met voldoende aanbod voor de Hengeloërs en diegene die graag in Hengelo willen wonen. De opgave in de woonagenda is onderbouwd met het onderzoek, Ontwikkelingsperspectief Hart van Zuid & Hart van de stad Hengelo, opgesteld door Tellers en Benoemers.

Vooralsnog gaan we bij het maken van deze afspraken uit van het in 2020 door Rigo uitgevoerde onderzoek naar de ontwikkeling van de doelgroep.

Het onderzoek van Rigo 2020 laat op dit moment zien dat de doelgroep op middellange termijn stabiel blijft. Welbions kiest daarom om op dit moment haar woningbezit op middel lange termijn op peil te houden. Welbions zal in haar beleid meebewegen met de ontwikkeling van de doelgroep. Voor de korte termijn gebruikt Welbions hiervoor de monitor naar de slaagkans (zie bijlage) en voor de (middel) lange termijn gebruikt Welbions hiervoor mede het onderzoek van Rigo.

We constateren dat op de korte termijn de beschikbaarheid onder druk staat. We zien een stijging van het aantal actief woningzoekenden, een grotere herhuisvestingsopgave, verhoogde taakstelling statushouders, meer vraag vanuit instroom, doorstroom en uitstroom, en een dalend aanbod van woningen door minder huuropzeggingen. In deze prestatieafspraken zet Welbions daarom voor 2022-2023 in op extra (tijdelijke) maatregelen om de beschikbaarheid van de doelgroep te vergroten. Welbions doet wat nodig is, zowel op korte als op lange termijn.

- Welbions en de gemeente doen in 2023 onderzoek naar de ontwikkeling van betaalbaarheid en beschikbaarheid. Hierbij maken we gebruik van de nieuwste inzichten en ontwikkelingen op de woningmarkt.

Balans in extra nieuwbouw en verkoop

Vanuit de gedachte van gedifferentieerde en leefbare wijken én het uitgangspunt van Welbions om de sociale woningvoorraad op middellange termijn op peil te houden, moet een balans gevonden worden. Welbions wil een bijdrage leveren door het bouwen van extra sociale huurwoningen in nieuwe projecten¹. Zo ontstaat er in die wijken een betere mix tussen koop en huur en bevorderen we de doorstroming. Dat kan Welbions alleen doen als er de mogelijkheid is om in andere wijken van Hengelo (met een groot aandeel sociale huurwoningen) juist woningen te verkopen in het sociale koopsegment.

Door te verkopen aan de doelgroep wordt ook ruimte gemaakt in het sociale huursegment. In 2021 is Welbions gestart met een pilot om (lege) woningen (in de pilot 7 woningen) te verkopen aan zittende

¹ Extra ten opzichte van de in de meerjarenprognose opgenomen 70 woningen gemiddeld per jaar

huurders; de intentie van deze pilot is om ruimte te creëren voor doorstroming. We evalueren de effecten van deze pilot.

Tevens levert Welbions ook een bijdrage aan de sociale koopsector en komt Welbions hiermee tegemoet aan de wens van woningzoekenden die op zoek zijn naar een betaalbare koopwoning.

Opstellen prestatieafspraken 2022 en 2023

Bij het opstellen van de prestatieafspraken 2022 en 2023 is gebruik gemaakt van de volgende documenten:

- Conclusies onderzoek door Rigo naar betaalbaarheid en beschikbaarheid van de sociale huurvoorraad in Borne en Hengelo (2020);
- De woningmarkt in Twente, EIB: 2019;
- De Woonvisie Hengelo 2016 – 2026 'Goed Wonen in het hart van Twente'
- Partiële herziening Woonvisie, Woonagenda
- De huidige begroting van Welbions;
- Ondernemingsplan 2018 – 2022 van Welbions;
- Uitgebracht bod 2022 – 2026.

Prestatieafspraken 2022 en 2023

Nieuwbouw

We hebben te maken met een sterk veranderende markt en gewijzigde samenwerkingsvormen met marktpartijen waarmee Welbions samenwerkt. Daarnaast speelt ook de komende jaren de overspannen bouwmarkt een grote rol in het tempo waarmee en het kostenniveau waartegen nieuwe woningen worden gebouwd. Beide ontwikkelingen hebben gevolgen voor de planbaarheid van de ontwikkelingen.

We krijgen te maken met forse duurzaamheidsopgaven waarbij het wonen steeds meer vanuit de woonlasten wordt benaderd. Dat betekent dat Welbions voor meerdere locaties (complexen) onderzoek moet doen om te bepalen wat de beste strategie is (Levensduurverlening of sloop – nieuwbouw). Dit kan invloed hebben op de nieuwbouwopgave. Als Welbions kiest voor sloop en nieuwbouw kan het zijn dat Welbions op een aantal locaties minder woningen terugbouwt.

In de begroting houdt Welbions rekening met een gemiddelde jaarlijkse nieuwbouwproductie van 70 woningen voor het hele werkgebied. Voor 2022 en 2023 ligt de nieuwbouwproductie hoger. Welbions heeft meerdere nieuwbouwprojecten opgestart waarbij DAEB-woningen worden gerealiseerd. Gemeente Hengelo zal flexibel zijn ten aanzien van de bestaande procedures (onder meer bestemmingsplanvorming, planologische procedures) en tijdig capaciteit beschikbaar stellen voor projectleiding/projecten en overige zaken zoals asbestsanering.

Nieuwbouwprojecten/ ontwikkelingen in 2022 en 2023:

- Bloemenbuurt (38 eengezinswoningen);
- Mariastraat/Geerdinksweg (40 eengezinswoningen);
- Schumannstraat: transformatie naar 9 gelijkvloerse woningen);
- Molenstraat (5 woningen);
- Berflo Es Zuid (12 gelijkvloerse woningen);
- Bazaar (6 of 7 gelijkvloerse woningen);
- Sloetsweg (20 (zorg)woningen en 3 woningen);
- Van Schalkburgerstraat: transformatie naar 2 woningen
- Beekstraat (5 drive in woningen);

- Boekeloseweg (8 woningen)
- Thomassonlocatie (29 appartementen);
- Hart van Zuid – Industriestraat (14 eengezinswoningen en 5 appartementen);

Naast de geplande nieuwbouwprojecten en transformatie van vastgoed naar wonen realiseren Welbions en de gemeente ook tijdelijke huisvesting, nieuwe woon(zorg) concepten en onderzoeken we kansen voor toevoeging van (extra) sociale woningen binnen nieuwe projecten en duurzaamheidsoplossingen. Allemaal vanuit het oogpunt van gevarieerde en leefbare wijken.

- **Tijdelijke (demontabele) woningen**

Welbions is bereid tijdelijke (demontabele) woningen te bouwen voor een periode van 15 jaar voor de doelgroepen statushouders, spoedzoekers, studenten en arbeidsmigrante, Hiervoor worden de locaties - in eigendom van de gemeente - aan de Heraklesstraat en Stadionlaan onderzocht. De gemeente is bereid om de grond om niet beschikbaar te stellen voor de duur van 15 jaar. Gemeente verleent hiervoor de benodigde bestemmingen en vergunningen.

- **Woon(zorg)voorziening Tactus**

Welbions en de gemeente kiezen voor de bestaande locatie “De Sluis” (Gezondheidspark) voor permanente huisvesting voor beschermd wonen met behandelmogelijkheden (24 kleinere appartementen en algemene ruimten).

- **Onderzoeken mogelijkheden huisvesting doelgroep woonachtig in Tiny Houses**

Welbions en de gemeente onderzoeken met de huidige bewoners van de Tiny Houses – woonachtig op het Brouwerijterrein – of deze kunnen worden verplaatst naar de Welbions locatie aan de Tweekelerweg. Indien gewenst is Welbions bereid een aantal sociale woningen (Tiny Houses) toe te voegen aan het plan op de locatie Tweekelerweg.

- **Stimuleren wonen in de Binnenstad**

Naast de aankoop en transformatie van de panden aan de Nieuwstraat en Molensteeg is Welbions in gesprek met een aantal eigenaren om te onderzoeken of Welbions leegstaande panden in de Binnenstad kan transformeren naar sociale woningen. Op deze manier draagt Welbions bij aan het wonen in de Binnenstad en voorkomen we leegstand in de winkelpanden.

Bovenstaande ontwikkelingen zijn niet één op één opgenomen in de meerjarenbegroting van Welbions, maar leiden wel tot meer en hogere en investeringen. Deze investeringen kunnen niet uit de operationele kasstromen worden gefinancierd.

Leningen

Welbions heeft meerdere langlopende leningen via de gemeente Hengelo lopen, waaronder een lening met een rentepercentage van 7,75%. De restant lening (looptijd 14 jaar) is op dit moment ruim 16,3 miljoen euro.

Gemeente Hengelo en Welbions gaan samen kijken of en hoe de langlopende lening kan worden afgelost/ aangepast wat leidt tot het vergroten van de investeringscapaciteit van Welbions (onderzoek Q2 2022 gereed).

Verkoop

De huidige ontwikkelingen op de woningmarkt vragen om een dynamisch beheer van de verkoopportefeuille om deze zo goed mogelijk op de behoefte van de kopers in de sociale koopmarkt te laten aansluiten.

Voor 2022 en 2023 heeft Welbions de verkoop van de woningen gehalveerd met als doel de beschikbaarheid op korte termijn voor woningzoekenden en onze doelgroepen te vergroten. In de meerjarenbegroting 2021-2027 gaat Welbions uit van 70 verkoopwoningen per jaar. De (tijdelijke) halvering van de verkoop over de periode 2022 en 2023 wordt gecompenseerd in de periode na 2023.

Aan de verkoop heeft Welbions een woonplicht gekoppeld. Wanneer wij een woning verkopen, is de koper verplicht om in ieder geval twee jaar zelf in de woning te wonen. Zo voorkomen we dat woningen in handen van beleggers komen.

Als een woning een lager energielabel heeft dan B dan wordt een duurzaamheidspakket aangeboden aan de koper.

Gespikkeld bezit: energiearmoede

In diverse wooncomplexen zijn voormalige huurwoningen nu particulier eigendom. Gevolg is dat diverse woonblokken bestaan uit een mix van huur- en koopwoningen, het zogenaamde gespikkeld bezit. Hierin wonen regelmatig eigenaren die financieel niet in staat zijn om de woning te verduurzamen en/of van het aardgas af te gaan. De landelijke overheid probeert door het inzetten van financiële instrumenten, zoals de energiebespaarhypotheek, dit wel mogelijk te maken. Gemeente en Welbions willen hierin een actieve rol pakken om de energietransitie ook voor deze eigenaren mogelijk te maken en een integrale aanpak van verduurzamen voor het gespikkeld bezit mogelijk te maken.

In de periode 2022 - 2023 gaat de gemeente tijdens renovatieprojecten van Welbions de particuliere woningbezitters van een voormalige huurwoning een pakket aan duurzaamheidsmaatregelen aanbieden om minimaal naar Energielabel B te komen én informeren zij particulieren over de financieringsmogelijkheden die de overheid biedt. Voor de aan te bieden duurzaamheidsmaatregelen maakt de gemeente gebruik van het aanbod van Welbions aan haar huurders.

Aanvullende afspraken:

- Gemeente en Welbions onderzoeken gezamenlijk de mogelijkheden hoe we huurders kunnen faciliteren bij aanschaf/financiering duurzaamheidspakket bij aankoop woningen (Q2 2022);
- Gemeente verleent medewerking in het mechanisme / samenspel van verkopen en nieuwbouw met als doel het nastreven van gevarieerde wijken;
- Gemeente en Welbions onderzoeken gezamenlijk de mogelijkheden hoe we particuliere eigenaren kunnen faciliteren bij aanschaf/financiering duurzaamheidspakket bij renovatieprojecten in gespikkeld bezit (Q2 2022);

Aankoop woningen

Welbions en de gemeente onderzoeken samen met andere partners of er mogelijkheden zijn om wonen in de Binnenstad van Hengelo te stimuleren. Welbions is bereid hiervoor panden aan te kopen mits dat past binnen de financiële kaders en programma van eisen van Welbions. Tevens onderzoekt Welbions de mogelijkheden voor het (terug)kopen waarbij sprake is van gespikkeld wonen.

Betaalbaarheid en beschikbaarheid voor de doelgroep

Betaalbaar wonen garanderen, dat is en blijft de kerntaak van Welbions. Welbions en de gemeente zien dit als een gezamenlijke verantwoordelijkheid van huurders, corporatie en overheid. We gaan uit van de woonlastenbenadering; de betaalbaarheid van het wonen wordt bepaald door de huur, de energielasten en de hoogte van gemeentelijke belastingen. Vooral bij het verduurzamen van de

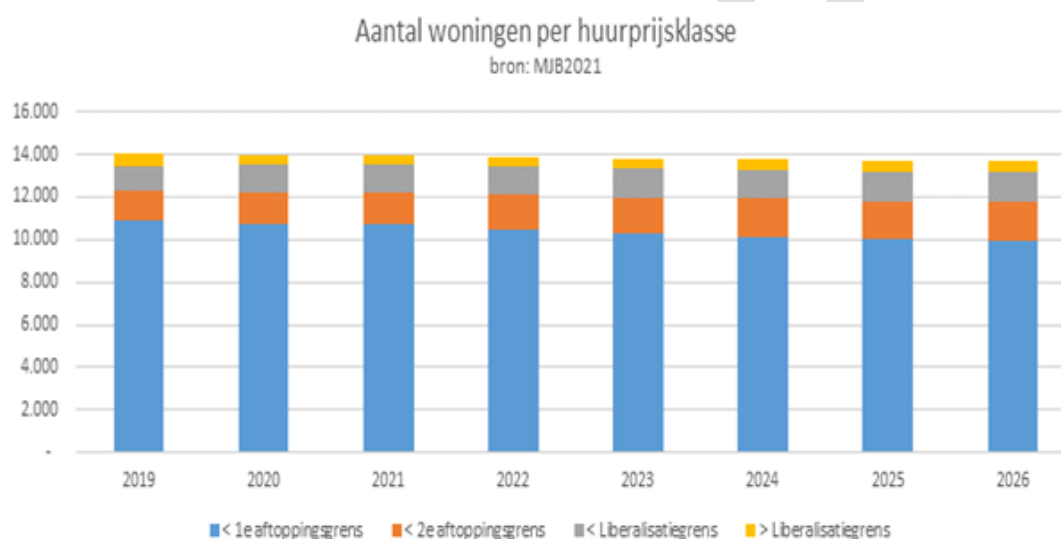
(vooral) oudere woningvoorraad is dit belangrijk omdat de huur stijgt en tegelijkertijd de energielasten dalen.

Welbions zet zich in om in Hengelo en Borne goede huisvesting te bieden aan inwoners die (financieel) niet zelf voor woonruimte kunnen zorgen. Het gaat met name om de primaire doelgroep en mensen die vanwege fysieke of sociale omstandigheden niet zelfstandig huisvesting kunnen regelen.

Sociale woningvoorraad in stand houden

Rigo gaat in haar rapport voor de gemeente Hengelo uit van een beperkte krimp van het sociale segment tot 2030. Ook bij de meest recente (herijkte) rapportages van het EIB wordt uitgegaan van een kleine krimp in Hengelo tot 2030. Op basis van de onderzoeken en de huidige situatie is het uitgangspunt van Welbions dat we het huidige aantal sociale woningen op de middellange termijn in stand houden. Zie hiervoor de hiernavolgende tabel.

Tabel: Ontwikkeling sociale woningvoorraad 2019 t/m 2026



Beschikbaarheid

Zoals in de context al geschetst constateren we dat – in ieder geval de komende twee jaar – de beschikbaarheid meer onder druk komt te staan. We zien onder meer een stijging van het aantal actief woningzoekenden, een grotere herhuisvestingsopgave, verhoogde taakstelling statushouders, meer vraag vanuit instroom, doorstroom en uitstroom, en een dalend aanbod van woningen door minder huuropzeggingen. Daarom zet Welbions extra (tijdelijke) maatregelen in om in de periode 2022 en 2023 de beschikbaarheid voor de doelgroep te vergroten. De gemeente zet in op onder andere de bouw van goedkope koop- en huurwoningen om de doorstroming van huur naar koop mogelijk te maken.

Extra (tijdelijke) maatregelen in de periode 2022 en 2023 om de beschikbaarheid te vergroten

1. Halvering van de verkoop van woningen.
2. Doorstroming bij nieuwbouw: hiervoor extra inzet van 1 formatieplaats binnen Welbions.
3. Doorstroming bij projecten groot onderhoud en levensduurverlenging (geschikt maken voor de komende 30 jaar).

4. Bijbouwen van demontabele, tijdelijke woningen. De gemeente stelt de grond beschikbaar voor een duur van 15 jaar en verstrekt hiervoor (tijdelijke) bestemmingen en vergunningen.

Met doorstroming wordt bedoeld dat Welbions bij projecten stimuleert dat huurders van Welbions doorstromen naar een Welbions-woning die beter past bij hun huidige behoefte en gezinssamenstelling. Daar waar het nodig en mogelijk is en het de doorstroming bevordert kunnen huurders -onder bepaalde voorwaarden- de oude huurprijs meenemen naar de doorstroomwoning.

Monitoren beschikbaarheid woningen

Gemeente, Welbions en Ookbions monitoren de ontwikkelingen van de beschikbaarheid van de woningen. Bij het monitoren kijken we naar de slaagkans in combinatie met inschrijftijd en de zoektijd. Hiervoor gebruiken we het dashboard van Woningnet (zie bijlage 1).

Het gezamenlijk monitoren zal twee keer per jaar plaatsvinden en wordt onderdeel gemaakt van het Periodiek Overleg waarin de voortgang van de prestatieafspraken wordt besproken. De resultaten van het Periodiek Overleg worden vervolgens besproken in het Ambtelijk Overleg en het Bestuurlijk Overleg.

Als we constateren dat de beschikbaarheid van de woningen nog meer onder druk komt te staan - ondanks de ingezette tijdelijke maatregelen – moeten we onderzoeken welke (extra) maatregelen we gezamenlijk moeten nemen. Mogelijke maatregelen zijn inzetten op transformatie van gemeentelijk vastgoed, beperken verkoop, doorstroming bevorderen, grond beschikbaar stellen voor (tijdelijk) bouwen.

Betaalbaarheid

Voor de betaalbaarheid zet Welbions de volgende maatregelen in:

- Welbions voert een gematigd huurbeleid zodat we voldoende woningen aan kunnen bieden in de verschillende huurklassen voor de verschillende doelgroepen. Ook Ookbions vindt het voeren van een gematigd huurbeleid van belang. Waar nodig verlaagt Welbions soms zelfs de huurprijs wanneer de woning wordt aangeboden om zo het aanbod (de slaagkans) voor een bepaalde doelgroep te vergroten. Dit noemen we flexibel huren. Op deze manier vergroten we de slaagkans voor een bepaalde doelgroep en houden we een gevarieerd aanbod qua huurprijs in de wijk;
- Landelijk is vastgesteld dat de maximale 'vrije' beleidsruimte omhoog gaat van 10% naar 15%. We willen samen beleid formuleren hoe we, indien gewenst, gebruik kunnen maken van de mogelijkheid om de maximale 'vrije' beleidsruimte te vergroten van 10% tot 15%. Als we géén beleid formuleren gaat deze omlaag van 10% naar 7,5%.
- Welbions blijft het instrument 't Knelpunt inzetten. 't Knelpunt zoekt naar individuele maatwerkoplossingen voor huurders van Welbions om betalingsproblemen te voorkomen en/of te verkleinen;
- Welbions continueert de inzet van de Energiecoach om samen met de huurders te kijken naar mogelijkheden om energie te besparen: hiervoor is extra inzet van 1 formatieplaats binnen Welbions;
- Welbions doet dat om woonlasten te verlagen e huurders bewust te maken van hun eigen gedrag ten aanzien van duurzaamheid en specifiek energie besparen;
- Gemeente en Welbions continueren de werkwijze met de regietafel waarbij gemeente en Welbions de personen die 'tussen wal en schip' vallen, opvangt en voorziet van een woning, inkomen en ondersteuning;

- Welbions onderzoekt op welke wijze de Voorzieningenwijzer kan worden ingezet naast de bestaande dienstverlening (Q3 2022).

Huisvesten van kwetsbare doelgroepen

Welbions huisvest primair bewoners met een inkomen tot € 40.024,- (prijspeil 2021) die niet zelfstandig in eigen woonruimte kunnen voorzien. Daarnaast biedt Welbions woonruimte aan diverse bijzondere doelgroepen, veelal doelgroepen met een ondersteunings- en/of zorgvraag. Mensen met middeninkomens zijn niet de eerste zorg van Welbions, zij vinden vaak zelfstandig een woning op de woningmarkt. Welbions biedt hierin soms wel duurdere woningen aan, omdat dat ook een bijdrage levert aan de vitaliteit van een wijk. Dit doet Welbions bij voorkeur in samenwerking met marktpartijen.

Al deze mensen wonen samen in dezelfde wijken, buurten en straten en/of wooncomplexen met bewoners van de andere woningen (koop en huur). We realiseren ons steeds meer dat we in een inclusieve samenleving leven; met z'n allen bij en door elkaar in dezelfde woonomgeving. Dit vraagt iets van ons allemaal. De (sociale) druk op de wijken en buurten neemt steeds meer toe, door meer en complexe sociale (zorg)vraagstukken en overlast. Dit gaat (fors) verder dan de basistaak van Welbions schoon, heel en veilig.

Kwetsbare doelgroepen

Welbions huisvest diverse kwetsbare doelgroepen die steeds vaker deel uitmaken van de inclusieve samenleving.

- De wijkcoaches en wijkbeheerders van Welbions zijn oren en ogen in de wijk en zoeken de samenwerking met de gemeente en de juiste maatschappelijke partners in de buurt om sociale vraagstukken op te lossen.

Gemeente en Welbions zien steeds meer de effecten van de extramuralisatie en het scheiden van wonen en zorg. Dit vertaalt zich onder andere in een toename van de doelgroep met een ondersteuningsvraag en/of zorgvraag in onze buurten en wijken waarbij de draaglast versus draagkracht steeds meer onder druk komt te staan.

- Voor de uitstroom van kwetsbare doelgroepen werken gemeente en Welbions actief samen met het CIMOT Enschede en zorgpartijen.
- Welbions faciliteert de huisvesting van dak- en thuislozen in 't Heemsdook aan de Deldenerstraat en stelt individuele woningen beschikbaar. Ook huisvest Welbions de doelgroep jongeren jonger dan 18 jaar in samenwerking met Jarabee.
- Welbions ontwikkelt meerdere kleinschalige woon(zorg)concepten voor verschillende doelgroepen. Verder stelt Welbions steeds meer individuele woningen beschikbaar voor concepten zoals Huis te Leen – Housing First – Kameraad.
- Realisatie voorziening aan de Lupinestraat waarbij de doelgroep jongeren tussen 17 en 23 jaar tijdelijk kan (leren) wonen/functioneren met als doel door te kunnen stromen naar een zelfstandige woonruimte in de buurt. Gemeente Hengelo en Welbions zijn samen verantwoordelijk voor het toewijzen, het proces en de leegstand met betrekking tot de voorziening aan de Lupinestraat. Gemeente Hengelo en Welbions maken hiervoor gezamenlijk afspraken (Q1-2022).

Gemeente en Welbions maken afspraken over de in-, uit-, en doorstroming van de bijzondere doelgroepen voor de aankomende jaren waarbij we gebruik maken van de Agenda Wonen en Zorg (Q3-2022).

Urgent woningzoekenden

Als iemand door een acute noodsituatie, zonder dat hij of zij dit kon voorzien, op korte termijn andere huisvesting nodig heeft, dan kan iemand in aanmerking komen voor urgentie. Welbions heeft een onafhankelijke urgentiecommissie van drie leden die aanvragen van woningzoekenden voor een urgentie in behandeling neemt. Met de Urgentiewijzer op www.woningnethengeloborne.nl kan iemand zien of hij of zij daadwerkelijk in aanmerking kan komen voor urgentie. De afgelopen jaren zagen we dat het aantal aanvragen en ook de toekenning van een urgentie is gedaald. Dit komt onder meer doordat Welbions naast het aanbodmodel ook het lotingmodel toepast voor een deel van de woningen.

Spoedzoekers komen daardoor via loting soms snel aan een woning. Op dit moment zien we weer een stijging in het aantal aanvragen voor urgentie.

Welbions wijst ook woningen rechtstreeks toe. Met name aan kwetsbare mensen die vaak zelf niet in staat zijn om een geschikte woning te zoeken en te vinden. Hieronder vallen onder andere personen die uitstromen uit een instelling, personen met een Wmo-indicatie en huurders die vanwege overlast verhuizen.

Statushouders

De huisvesting van statushouders is primair de taak van de gemeente. De taakstelling wordt jaarlijks met Welbions besproken.

- Welbions is bereid ongeveer 50 statushouders (gelijk aan afspraken 2020 en 2021) te huisvesten binnen de huidige woonruimteverdeling zonder dat de andere doelgroepen direct in de knel komen. De verhoogde taakstelling van statushouders kan dus niet worden opgelost binnen de huidige woonruimteverdeling – zonder verdringing van de andere doelgroepen. Welbions heeft dat afgestemd met Ookbions. Gemeente Hengelo zoekt naar extra mogelijkheden voor het huisvesten van statushouders. Per oktober 2021 heeft Welbions circa 70 statushouders gehuisvest binnen de huidige woonruimteverdeling.

Woonwagengewoners

Gemeente Hengelo is verantwoordelijk voor huisvesting van woonwagengewoners. Als de woonwagengewoners tot onze primaire doelgroep met een inkomen tot € 40.024,- (prijspeil 2021) behoren, dan spant Welbions zich in om een passende woonvorm aan te bieden.

Het nieuwe beleidskader (juli 2019) van gemeente Hengelo geeft aan dat woonwagengewoners op een redelijke termijn moeten kunnen worden voorzien in de woonbehoefte en de daarbij passende woonvorm. In Hengelo zijn op dit moment drie woonwagenlocaties. De locaties aan de Tweekelerweg en de Cesar Franckstraat blijven bestaan en worden niet uitgebreid. De locatie aan de Zwavertsweg (gelegen bij de Kasbah) wordt niet gecontinueerd.

In de gemeente Hengelo is een wachtlijst van 18 woonwagengewoners. Deze mensen voldoen aan de criteria om in aanmerking te komen voor een woonwagenlocatie in de gemeente Hengelo.

Op basis van deze wachtlijst onderzoekt gemeente Hengelo de mogelijkheden voor (kleinschalige) locaties voor deze groep woonwagengewoners. Welbions is nauw betrokken bij deze ontwikkeling. Ook de huidige woonwagengewoners en de mensen op de wachtlijst worden hierbij betrokken.

Ouderen

Welbions zorgt voor goede huisvesting voor ouderen. Het woningaanbod voor ouderen in Hengelo en Borne is gevarieerd en voldoende beschikbaar.

- Als we meer woningen beschikbaar willen hebben voor ouderen, dan kan Welbions meer woningen labelen voor ouderen.

Als gevolg van de dubbele vergrijzing en de transitie in de zorg wonen ouderen steeds langer zelfstandig thuis. Welbions, de gemeente en zorgpartijen zetten zich samen in om dit mogelijk te maken.

- Welbions biedt persoonlijke begeleiding door een Wooncoach voor ouderen die op zoek zijn naar een geschikte woning.
- Deelname aan het experiment 'stimulering doorstroming van senioren op de woningmarkt' van Platform 31. Wijkkracht, CarintReggeland en Welbions zetten zich actief in om doorstroming van senioren op de woningmarkt te stimuleren door intensieve samenwerking en het leveren van maatwerk. We maken gezamenlijk een plan van aanpak (Q1 2022). Onderdeel van het plan van aanpak zijn meerdere evaluatie momenten. Gemeente en Welbions onderzoeken op welke wijze de gemeente kan bijdragen aan het project (Q1 2022).
- De gemeente en Welbions zoeken samen met zorgpartijen naar nieuwe woon(zorg)concepten zoals verzorgingstehuis 2.0 en concepten die aansluiten bij de behoefte voor bewoners met een migratie-achtergrond.

Agenda Wonen en Zorg

Het speelveld van wonen, zorg en welzijn is flink in beweging. Door verandering in wet- en regelgeving wonen inwoners met een zorgvraag langer thuis. Steeds minder zorg wordt er geboden binnen de muren van zorginstellingen. De gemeente heeft het initiatief genomen - aansluitend bij de taskforce Wonen en Zorg - om samen met diverse partners in de stad op zoek te gaan naar de uitdagingen binnen wonen en zorg. De opbrengst van deze gezamenlijke zoektocht is beschreven in de Nota wonen en zorg Hengelo. Onderdeel hiervan het concreet benoemen van de opgaven voor de aankomende jaren. Binnen de Agenda Wonen en Zorg is er een structureel strategisch overleg (gemiddeld 3 keer per jaar) waarin de ontwikkelingen worden besproken en de samenhang van de acties met de beleidsdoelen worden getoetst. Gemeente, Welbions en enkele zorgpartijen maken onderdeel uit van het strategisch overleg.

Ontwikkelingen/acties 2022 en 2023:

- Woon(zorg)voorziening Tactus: Welbions, gemeente en Tactus kiezen voor de bestaande locatie "De Sluis" (Gezondheidspark) voor permanente huisvesting voor beschermd wonen met behandel mogelijkheden (24 kleinere appartementen en algemene ruimten (Q4-2023);
- Woon(zorg)voorziening Estinea: Welbions onderzoekt met Estinea en gemeente de mogelijkheden voor realisatie van een woonvoorziening voor de doelgroep met een verstandelijke beperking in de Hengelose Es (Q4-2023);
- Realisatie voorziening aan de Lupinestraat (10 woningen) waarbij de doelgroep jongeren tussen 17 en 23 jaar tijdelijk kan (leren) wonen/functioneren met als doel door te kunnen stromen naar een zelfstandige woonruimte in de buurt (Q1-2022);
- Gemeente en Welbions onderzoeken gezamenlijk op welke wijze nieuwe woonconcepten, crisiswoningen en individuele woonconcepten zoals Housing First, Kameraad, Huis te Leen kunnen worden ingezet (Q3-2022);

- Onderzoek naar haalbaarheid woon(zorg)voorziening voor de doelgroep met een migratie-achtergrond. Onderzoek wordt uitgevoerd door CarintReggeland, gemeente Hengelo, IMEAN en Welbions (Q4-2022);
- Onderzoek naar behoefte inzet 'time out' woningen, voor de doelgroep die niet kan functioneren in een buurt, in Hengelo (gereed Q3-2022).

Kwaliteit en duurzaamheid van woningen

Duurzaam denken en doen

Welbions maakt meer en meer de omslag naar een groene organisatie. Welbions denkt bij alle keuzes na of en hoe een bijdrage kan worden geleverd aan duurzaamheid. In 2050 moeten alle woningen aardgasloos en CO₂ neutraal zijn. Dit begint bij het erkennen van de urgentie en noodzaak bij zowel Welbions als haar huurders. Naast interne bewustwording, spant Welbions zich in om huurders te laten zien dat je door duurzaam gedrag niet alleen je woonlasten kan verlagen, maar ook een steentje bij kan dragen aan een leefbare woonomgeving, nu en in de toekomst. Gemeente Hengelo is een samenwerkingspartner op het gebied van duurzaamheid bij het meedenken en het meedoen bij verduurzamingsvraagstukken, zowel inhoudelijk als financieel (bijvoorbeeld in de vorm van subsidies).

Gemeente Hengelo en Welbions willen in 2022 en 2023 gezamenlijk inzetten op bewustwording bij bewoners door hiervoor concrete acties uit te zetten. Hiervoor wordt gezamenlijk een plan van aanpak gemaakt (gereed Q2-2022).

Welbions verduurzaamt niet alleen de woningen en wijken, maar ook de bedrijfsvoering. Voorbeelden zijn het groene parkeerterrein en vanaf najaar 2021 elektrische bedrijfsauto's. Welbions' duurzaamheidsvisie 'Duurzaam denken en doen' is voor Welbions leidend. Vanuit het Nederlandse Klimaatakkoord worden woningcorporaties gezien als belangrijke startmotor om de energietransitie vlot te trekken. Voor Welbions is het hoofddoel de komende jaren het terugdringen van de CO₂-uitstoot en het gebruik van fossiele brandstoffen, hergebruik van materialen en het toepassen van circulaire materialen.

Sloop of levensduurverlenging

Bij oudere woningen waar flinke investeringen (ook op het gebied van duurzaamheid) nodig zijn onderzoekt Welbions altijd of levensduur verlengende maatregelen in combinatie met duurzaamheidsmaatregelen óf sloop-nieuwbouw de juiste strategie is. Deze afweging wordt gemaakt op basis van verschillende factoren zoals gevarieerde en leefbare wijken, de vastgoedportefeuille (welk type woningen hebben we in de toekomst nodig in deze buurt) én de hoogte van de investering in relatie tot betaalbaarheid van de woningen. Welbions heeft deze afwegingen afgelopen jaren gemaakt bij onder andere de woningen aan de Landmansweg (14 eengezinswoningen), Strip aan de Josef Haydnlaan en aan de Schumannstraat (begane grond detailhandel en eerste verdieping wonen), 114 portiek-etagewoningen aan de Theresiastraat en de 36 portieketagewoningen aan de Goudenregenstraat: bij deze woningen koos Welbions voor levensduur verlengende maatregelen en een aantal hiervan zijn al uitgevoerd.

Woningen aan de Kwartelstraat (28 eengezinswoningen) en de 24 duplexwoningen aan de Theresiastraat worden gesloopt en hier worden nieuwe woningen teruggebouwd. Bewoners zijn hierover geïnformeerd. Voor bewoners met een vast huurcontract is er een Sociaal Plan waarin onder meer is vastgelegd dat zij voorrang krijgen bij het vinden van een passende woning. Welbions heeft (ook) in overleg met Ookbions en de gemeente aangegeven niet te slopen voordat er een alternatief (nieuwbouw)plan ligt. Voor de locatie Mariastraat/Geerdinksweg ligt er een nieuw plan: de meeste bewoners van de Mariastraat/Geerdinksweg hebben een nieuwe passende woning. De woningen aan de Mariastraat/Geerdinksweg worden in 2022 gesloopt en wordt nieuwbouw gerealiseerd.

Gemeente geeft per 1 januari 2022 toestemming om de leegkomende woningen aan de Kwartelstraat en Theresiastraat te verhuren onder de leegstandswet, waarbij deze toestemming eenmalig wordt afgegeven voor alle woningen die voor de sloop opnieuw worden verhuurd.

In 2022 en 2023 gaat Welbions het gebied in De Noork (aan beide zijden van de Mozartlaan) en de Aery flats in de Sterrenbuurt onderzoeken wat de beste strategie is: levensduur verlengende maatregelen in combinatie met duurzaamheidsmaatregelen óf sloop-nieuwbouw.

Gemeente stelt capaciteit beschikbaar in het proces en inspanningsverplichting bij kwaliteitsverbetering/herinrichting openbare ruimten die onderdeel uitmaken van gebieden waar grootschalige onderhoudsprojecten worden uitgevoerd. Voor 2022 en 2023 zijn dat de buurten Sterrenbuurt en De Noork.

Bij de locatie Aery flats in de Sterrenbuurt trekt Welbions samen met de gemeente op om het voorzieningenniveau in deze buurt te versterken passend binnen het gemeentelijke beleid.

Woonlastenneutraal

Uitgangspunt voor Welbions is dat maatregelen in het kader van de energietransitie gemiddeld gezien woonlastenneutraal plaatsvinden.

- Welbions gebruikt daar waar mogelijk de Vergoedingstabel voor duurzaamheidsmaatregelen die door de Woonbond en Aedes is ontwikkeld. Daar waar wenselijk of noodzakelijk wordt in het voordeel van de huurders afgeweken van deze Vergoedingstabel;
- Gemeente en Welbions hebben een positieve grondhouding tegenover woonlastenbenadering;
- Gemeente en Welbions zetten gezamenlijk in op bewustwording bij bewoners ten aanzien van duurzaamheid en willen hier in 2022 en 2023 acties op uitzetten. Hiervoor wordt een gezamenlijk plan van aanpak gemaakt (gereed Q2 2022).
- Welbions monitort de pilot "Blokje om" op de ontwikkeling van de woonlasten.

Bestaand woningbezit

Bij het onderhoud aan en de verbetering van de woningen wordt steeds gelet op betaalbaarheid, haalbaarheid en het wooncomfort.

- Bij levensduurverlenging (geschikt maken voor de komende 30 jaar) is de eerste stap om te streven naar energielabel A.
- Bij groot onderhoud gaat de woning naar minimaal energielabel B.
- Naast isolatie van de woning plaatst Welbions bijvoorbeeld zonnepanelen, ledverlichting, installaties, realiseert Welbions gasloos koken en bereiden zij de woning voor om over te gaan op (toekomstig) aardgasvrij.
- Individuele huurders kunnen bij Welbions zonnepanelen en dubbel glas aanvragen. De ontwikkeling worden gemonitord.

De gemeente gaat in overleg met Welbions over vrijstelling van precariobelasting bij grootonderhoud/levensduur verlengende projecten.

Nieuwbouw

Nieuwbouw bouwt Welbions als Nul-op-de-Meter woning of binnen de wettelijke kaders van Bijna Energie Neutrale Gebouwen (BENG). De uitdaging hierin is om de grenzen op te zoeken met een balans tussen investering en duurzaam rendement. Het wonen in een nieuwbouwwoning is voor

huurders een flinke stap. Een nieuwbouwwoning vraagt om ander woongedrag dan een oudere woning.

- Welbions wil bewoners meer ondersteunen en adviseren in het gebruik van de nieuwe woning.

Nijverheid: Proeftuin Aardgasvrije wijken

De wijk Nijverheid is in 2018 door de overheid als een van de eerste 27 wijken aangewezen als Proeftuin Aardgasvrije wijken. Dit blijkt geen eenvoudige opgave. Zodra aan de randvoorwaarden is voldaan wordt door de gemeenteraad een keuze gemaakt ten aanzien van de meest logische bron, waarna door de gemeente een bod wordt gedaan aan de inwoners van de Nijverheid en aan Welbions. Uitgangspunt voor de huurders en Welbions is woonlastenneutraal.

Transitievisie warmte en wijkuitvoeringsplannen

Gemeente Hengelo heeft eind 2021 een transitievisie warmte gereed. Hierin wordt voor elke wijk een voorkeursalternatief voor aardgas beschreven. Voor wijken die men al voor 2030 aardgasvrij wil maken moet er in 2022 een wijkuitvoeringsplan worden gemaakt. Welbions heeft bij de gemeente aangegeven dat het van belang is dat er voor de wijken in Hengelo Zuid en Groot Driene een uitvoeringsplan moet zijn om deze wijken (woningen eigendom Welbions) voor 2030 aardgasvrij te kunnen maken.

In een wijkuitvoeringsplan wordt aangegeven wat de oplossingen zijn per wijk om de energievraag te verduurzamen en wanneer deze aanpak wordt gepland. Gemeente betreft Welbions bij het opstellen van de wijkuitvoeringsplannen.

Windenergie

Welbions wekt duurzame stroom op met zonnepanelen. In de winter wordt er minder energie opgewekt en gaan we op zoek naar alternatieven in de vorm van windenergie. In 2022 start Welbions daarom een proef met een kleinschalige windturbine op het dak van een hoogbouwcomplex in de Hengelose Es. Verder verkennen we mogelijkheden van windenergie in bestaande omgeving (2023).

Klimaatadaptatie

De gemeenten Hengelo en Borne, waterschap Vechtstromen en Welbions zoeken naar gezamenlijke overeenstemming en gezamenlijke ambities ten aanzien van klimaatadaptatie. Samen bekijken we welke acties nodig zijn op basis van de klimaatstresstest van het waterschap. Bijvoorbeeld de opvang of het vasthouden van water bij wateroverlast en het groener maken van delen van de stad die erg heet zijn.

Gemeente Hengelo en Welbions informeren elkaar en inventariseren toekomstige projecten (2023 – 2030) met als doel projecten beter op elkaar af te stemmen. Gezamenlijk kunnen we daar waar nu overlast wordt ervaren met betrekking tot de waterhuishouding en/of hittestress onderzoeken waar we (meer) kunnen samenwerken (onderzoek quick scan gereed Q3 2022).

- Voor 2022 starten we gezamenlijk met een pilot ten aanzien van klimaatadaptatie in de wijk Bloemenbuurt om wateroverlast en hittestress tegen te gaan. Hierbij denken we aan het ontsteden van tuinen en ontkoppelen van hemelwater.

Circulair bouwen

Welbions zet in op energetische maatregelen en duurzame materialen in zowel de bestaande bouw als in de nieuwbouw. In 2021 heeft Welbions een pilot gedaan met circulair bouwen: deze pilot wordt geëvalueerd waarbij onder meer wordt gekeken naar wooncomfort, bijdrage aan de duurzaamheid, het financiële aspect. Mede op basis van deze evaluatie wordt gekeken of en zo ja hoe dit kan worden gebruikt bij nieuwe bouwprojecten.

Leefbaarheid

Samen met partners

Welbions en de gemeente werken samen met partners aan fijne en leefbare buurten en wijken. Fijne en leefbare buurten is een mix van soorten woningen en bewoners. Het is er schoon, heel en veilig. Afhankelijk van de vitaliteit kijken we samen met onze partners wat een buurt of huurder nodig heeft.

Leefbaarheid

De (sociale) druk op wijken en buurten neemt de laatste jaren steeds meer toe, door meer en complexe sociale (zorg)vraagstukken en overlast. Dit gaat (fors) verder dan de basistaak van Welbions schoon, heel en veilig. Welbions werkt samen met haar partners aan de leefbaarheid in de wijken.

Wat leefbaarheid in de wijken betreft, staat de beleving van de bewoners bij Welbions voorop: zij weten wat hun woonomgeving leefbaar maakt en welke acties nodig zijn. Wat een wooncomplex, straat, buurt of wijk leefbaar maakt, kan dus verschillen: dat is afhankelijk van de mensen die er wonen.

Welbions zet wijkcoaches en wijkbeheerders in die de samenwerking zoeken met bewoners en maatschappelijke partners in de wijk. Welbions werkt in wijkteams waarbij we korte lijnen hebben (zowel intern als extern) om de juiste dingen in wijken en buurten te doen. Ook stelt Welbions ontmoetingsplekken (ruimten) beschikbaar waar buurtbewoners elkaar kunnen ontmoeten.

Vanuit de wijkvisies zoekt Welbions actief de buurt en maatschappelijke partners op om gezamenlijk te kijken waar de opgaven liggen voor de aankomende jaren.

Verder bouwen aan de goede samenwerking

De huidige samenwerking is goed, we hebben korte lijnen en weten elkaar goed te vinden bij zowel individuele- als collectieve vraagstukken. Het is essentieel deze goede samenwerking voort te zetten om met elkaar zo goed mogelijk te reageren op de toenemende individuele en collectieve sociale vraagstukken. We merken met elkaar dat de sociale vraagstukken meer en complexer worden. We moeten van- en met elkaar weten welke sociale problematiek zich achter de voordeur afspeelt en welke sociale vraagstukken in de buurten actueel zijn. Voor 2022 en 2023 hebben we onderstaande speerpunten benoemd.

- (Nog) eerder herkennen van sociale signalen (bijvoorbeeld eenzaamheid) waarbij we (meer) gebruik maken van de preventieve werkwijze. We onderzoeken de mogelijkheden voor gezamenlijke inzet van preventieve voorlichting en gezamenlijke scholing (hierbij denken we onder andere aan verward gedrag en isolement). Onderzoek is Q2 2022 afgerond.
- We willen (buurt)netwerken activeren en experimenteren met de inzet van toezichthouders in de buurt. Hiervoor wordt een plan van aanpak gemaakt (Q3 2022 gereed).
- We onderzoeken de mogelijkheden/kansen om in een aantal buurten te gaan werken met de Veilige Buurten Aanpak (VBA). We willen hiermee de medeverantwoordelijkheid verhogen, verhogen van het vertrouwen in organisaties en het gevoel van onveiligheid verbeteren. (Q4 2022 gereed).

Geprioriteerde gebieden

De Gemeente Hengelo wil in samenwerking met Politie en Welbions komen tot een verhoging van het veiligheidsgevoel in de eigen woonomgeving. Daartoe is voor een wijkgerichte aanpak gekozen. De eerste wijken zijn Klein Driene / De Noork en Groot Driene Noord. In het najaar 2021 gaan we met

bewoners van deze geprioriteerde gebieden in gesprek om te kijken welke maatregelen we gaan nemen op het gebied van veiligheid. De maatregelen voor de buurten Klein Driene / De Noork worden in 2022 uitgevoerd (Q3-2022). In 2022 worden een aantal nieuwe geprioriteerde gebieden benoemd (Q2-2022).

Buurtbemiddeling

Welbions en de gemeente zijn gezamenlijk opdrachtgever van het project buurtbemiddeling. We hebben het project in 2021 wederom geëvalueerd en de ervaringen met de inzet van buurtbemiddeling zijn positief en de lokale aanpak werkt goed. Tijdens de evaluatie is geconstateerd dat het aantal aanvragen en de complexiteit toenemen. We blijven de ontwikkelingen continue volgen om goed te kunnen beoordelen of we moeten bijsturen. Evaluatie zal plaatsvinden in Q4-2022.

Convenant Schuldhulpverlening

Welbions, Budget Alert en de Stadsbank hebben gezamenlijk een convenant schuldhulpverlening ontwikkeld waarbij actief en preventief wordt gewerkt. Welbions heeft de laatste jaren een sterke daling weten te realiseren. Welbions blijft zich inzetten om waar mogelijk opdrachten naar de deurwaarder en ontruiming te voorkomen. Evaluatie zal plaatsvinden in Q4-2022.

Inzetten Woonplan

Een 'Woonplan' is een drie-partijen-contract waarin Welbions, huurder en zorgaanbieder met elkaar afspreken dat de huurder begeleid wordt door een zorgpartner. Uit meerdere evaluaties is gebleken dat het inzetten van een woonplan een (zichtbare) preventieve werking heeft. Inmiddels zijn er circa 140 woonplannen afgesloten. Deze werkwijze wordt in 2022 en 2023 gecontinueerd.

Ontmoeten en ontmoetingsplekken (maatschappelijk vastgoed)

Door vele veranderingen in het sociale domein (WMO/AWBZ, Jeugdzorg en scheiding tussen wonen en zorg) worden (kleinschalige) voorzieningen voor ontmoeten in buurten en wijken steeds belangrijker. We hebben enerzijds te maken met alleenstaanden die voorheen in een instelling woonden en nu zelfstandig moeten wonen met eventuele begeleiding en anderzijds ouderen die steeds langer in de huidige woningen blijven wonen. We zien bij deze beide doelgroepen dat dat leidt tot meer en complexere (individuele) sociale vraagstukken en dat er steeds meer sprake is van isolement en verwarring. Vanuit hier weten en zien we dat zowel georganiseerd als ongeorganiseerd ontmoeten essentieel is binnen deze doelgroepen. Dat vraagt om kleinschalige en bereikbare ontmoetingsplekken passend bij de doelgroep en de buurt.

We blijven (samen) zoeken naar ontmoetingsconcepten die hierop aansluiten. We willen zoveel mogelijk in het voren organiseren waarbij het uitgangspunt is dat het bereikbaar is voor de bewoners. We zoeken samen naar nieuwe concepten waar zorg en welzijn (elkaar laagdrempelig ontmoeten) worden gecombineerd. Welbions vindt het belangrijk dat het (toekomstig) aanbod van welzijn- en zorgdiensten ook dichtbij haar huurders wordt georganiseerd. Welbions is hierover actief in gesprek met Wijkkracht, zorgaanbieders en gemeente waarbij Wijkkracht de opdracht heeft in te zetten op de doorontwikkeling van de ontmoetingsvoorzieningen in de stad en de daarbij behorende wijkactiviteiten. Doel is meer en langer mensen voorliggend te ondersteunen in de collectieve activiteiten, waardoor er geen of minder snel een beroep wordt gedaan op een maatwerkvoorziening ('de beweging naar voren').

Medio 2022 verwachten we helderheid te hebben over de samenwerking tussen gemeente, Wijkkracht en Welbions voor de volgende ontmoetingsruimten in eigendom van Welbions:

- Klokstee (Wilderinkshoek)
- Windhoek (Binnenstad)

-
- Hasselerborg (Hasseler Es)
 - Kom Drienen (Klein Driene)
 - Drienerstede (De Noork)

CONCEPT

Periodiek overleg Ookbions, gemeente en Welbions

Twee keer per jaar (mei 2022/2023 en oktober 2022/2023) vindt er overleg plaats tussen Ookbions, de Gemeente Hengelo (ambtelijk) en Welbions. Tijdens dit overleg wordt de voortgang van de prestatieafspraken 2022 en 2023 besproken en geëvalueerd en waar nodig wordt bijgestuurd.

In het periodiek overleg wordt besloten welke punten worden toegevoegd aan de bestaande agenda voor het Ambtelijk Overleg (AO) (3 keer per jaar) en het Bestuurlijk Overleg (BO) (3 keer per jaar).

De afspraken voor het Periodiek overleg, AO en BO worden eind 2021 ingepland.

Hengelo, 13 december 2021

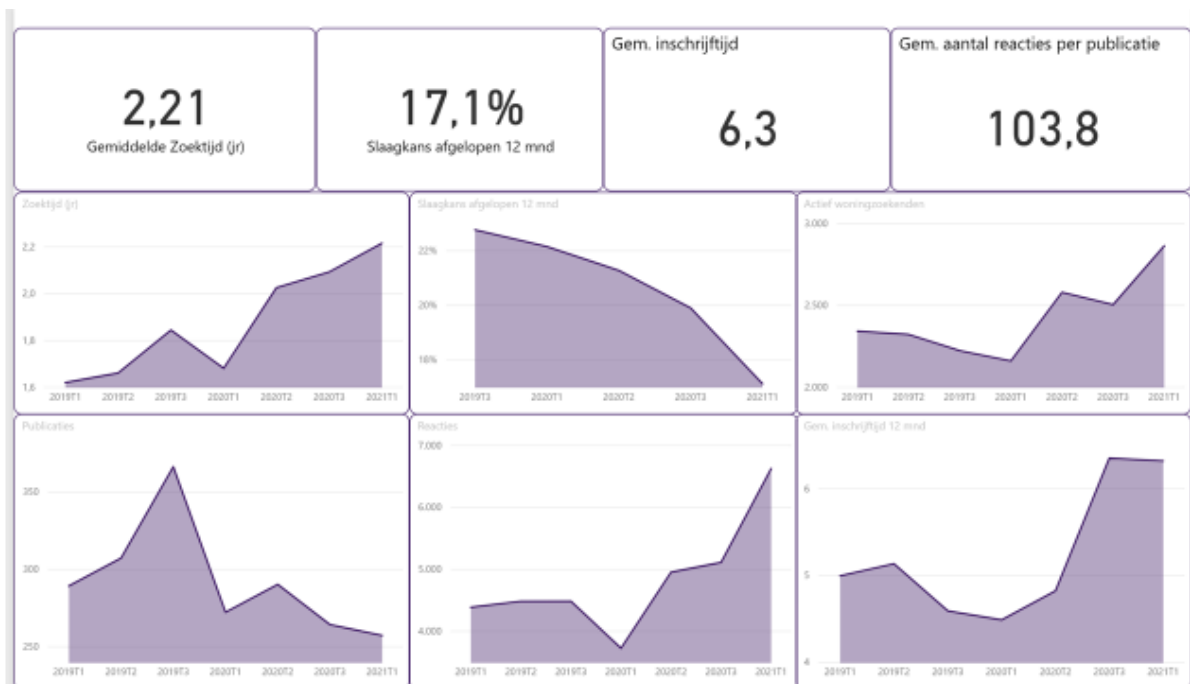
Harro Eppinga
Directeur/ bestuursvoorzitter Welbions

Eric Markvoort
Directeur/ bestuurder Welbions

Bas van Wakeren
Wethouder gemeente Hengelo

André Aansorgh
Voorzitter Ookbions

BIJLAGE 1



College van Burgemeester en Wethouders
Gemeente Hengelo
Postbus 18
7550 AA HENGELO (O)

A Paul Krugerstraat 44 Hengelo
Stationsstraat 12 Borne
Postbus 430
7550 AK HENGELO
T 074 24 68 300
E klantenservice@welbions.nl
I www.welbions.nl
KVK 06032957
BTW NL002637261B01
IBAN NL74 INGB 0674 2123 20

Plaats, datum Hengelo, 29 juni 2021
Onderwerp Bod Welbions op de Woonvisie

Geacht College,

Ons motto is: doen wat nodig is. We moeten telkens een balans zien te vinden tussen verwachtingen, onze opgaven en de mogelijkheden die we hebben. Markontwikkelingen en wet- en regelgeving bepalen voor een groot deel ons speelveld. Er ligt een enorme duurzaamheidsopgave en tegelijkertijd zien we ook dat de sociale druk in de buurten en wijken toeneemt. Dat we jaarlijks ongeveer twee maanden huur per huurwoning naar de staatskas moeten brengen aan verhuurderheffing, draagt niet bij aan de realisatie van de opgaven waarvoor we staan. Het is wel de realiteit waar we mee te maken hebben en het zorgt ervoor dat we onze keuzes zorgvuldig moeten maken. We kunnen de huuropbrengsten immers maar een keer besteden. We zoeken continu naar een goed evenwicht tussen betaalbaarheid, beschikbaarheid, duurzaamheid en kwaliteit. Daarbij hebben we altijd onze doelgroep voor ogen: woningzoekenden, huurders én huurders van de toekomst. Dat betekent ook dat wij bij onze keuzes verder moeten kijken dan de prestatieafspraken van 2022-2023.

Fijn wonen en leven in Hengelo en Borne

Welbions voelt zich verantwoordelijk om een bijdrage te leveren aan het fijn wonen en leven in Hengelo en Borne. Dat kunnen we niet alleen; dat doen we samen met onze partners. Welbions bracht in 2017 en in 2019 ook een bod uit op de Woonvisie. Vervolgens legden we dit vast in de gezamenlijke prestatieafspraken tussen gemeente, huurdersbelangen-vereniging Ookbions en Welbions. In Hengelo en Borne spraken we af dat we een cyclus van twee jaar hanteren. Dat betekent dat Welbions voor 1 juli 2021 graag opnieuw een bod uitbrengt op de Woonvisie 2016-2026. Tevens denken we dat het verstandig is het hoofdstuk "betaalbaarheid en beschikbaarheid" in de Woonvisie 2016 – 2026 in de volle breedte te actualiseren, zodat we hiermee de aankomende jaren vooruit kunnen als adequaat beleidskader.

Context van ons aanbod

Onze samenwerking met gemeente Hengelo is omvangrijk en intensief. We hebben de afgelopen maanden intensief met elkaar samengewerkt en veel onderwerpen besproken. Om recht te doen aan de inspanningen van zowel gemeente als Welbions, gaan we eerst in op de context van ons aanbod op de Woonvisie. Deze context laat zien waar gemeente en Welbions elkaar vinden: in het belang van huurders en woningzoekenden. Na de context vindt u het daadwerkelijke bod.

Context bod 2022 - 2026

Betaalbaarheid & beschikbaarheid

Voor zowel huurders als woningzoekenden, en daarom ook voor Ookbions, gemeente en Welbions is betaalbaarheid en beschikbaarheid een belangrijk, zo niet het allerbelangrijkste thema.

Onderzoek betaalbaarheid en beschikbaarheid

Gemeente Hengelo, gemeente Borne en Welbions hebben in 2020 onderzoek laten doen naar de beschikbaarheid en betaalbaarheid van de woningmarkt in Borne en Hengelo¹. Het algemene beeld over de beschikbaarheid en betaalbaarheid van huurwoningen in Hengelo en Borne is dat de huidige situatie voor huurders die aangewezen zijn op sociale woningen nog altijd relatief gunstig is. Voor de gemeente Hengelo gaat Rigo in haar rapport tot 2030 uit van een beperkte krimp van het sociale segment. Ook bij de meest recente (herijkte) rapportages van het Eib² wordt uitgegaan van een kleine krimp in Hengelo tot 2030.

Sociale woningvoorraad in stand houden en komende twee jaar extra woningen

Op basis van de onderzoeken is het uitgangspunt van Welbions dat we het huidige aantal sociale woningen op de middellange termijn stabiel houden. Natuurlijk constateren we ook dat -in ieder geval de komende twee jaar- de beschikbaarheid meer onder druk komt te staan door de huidige woningmarkt (zowel huur als koop). Daarom zetten we extra (tijdelijke) maatregelen in om in 2022 en 2023 de slaagkans voor onze doelgroepen te vergroten. Een totaaloverzicht van deze maatregelen vindt u op pagina 7 van het bod.

Woonlastenbenadering

We zien betaalbaar wonen als een gezamenlijke verantwoordelijkheid van huurders, corporatie en overheid. Welbions gaat hierbij uit van de woonlastenbenadering; de betaalbaarheid van het wonen wordt bepaald door de huur, de energielasten en de hoogte van gemeentelijke belastingen. In het rapport van Rigo staat dat de goedkope woningen van Welbions over het algemeen relatief kleine en verouderde woningen met een minder gunstig energielabel zijn en dus met relatief hoge energielasten. Welbions gaat juist bij de goedkopere woningen (beneden de kwaliteitskortingsgrens) de aankomende jaren inzetten op verduurzamen. Huurders betalen maandelijks iets meer huur en betalen tegelijkertijd minder aan energielasten. Het uitgangspunt is dat we blijven sturen op de totale woonlasten.

Bij oudere woningen waar flinke investeringen (ook op het gebied van duurzaamheid) nodig zijn onderzoeken we altijd of levensduurverlengende maatregelen (geschikt maken voor de komende 30 jaar) in combinatie met duurzaamheidsmaatregelen óf sloop-nieuwbouw de juiste strategie is. Deze afweging wordt gemaakt op basis van verschillende factoren zoals gevarieerde en leefbare wijken, de vastgoedportefeuille (welk type woningen hebben we in de toekomst nodig in deze buurt) én de hoogte van de investering van de verduurzaming in relatie tot betaalbaarheid van de woningen. Op pagina 10 van dit bod leest u hier meer over.

Balans in extra nieuwbouw en verkoop

Vanuit de gedachte van gedifferentieerde en leefbare wijken én ons uitgangspunt om de sociale woningvoorraad op middellange termijn op peil te houden, moeten we een balans vinden. Welbions wil een bijdrage leveren door het bouwen van extra sociale huurwoningen in nieuwe projecten³. Zo ontstaat er in die wijken een betere mix tussen koop en huur en bevorderen we de doorstroming. Dat kunnen we alleen doen als er de mogelijkheid is om in andere wijken van Hengelo (met een groot aandeel sociale huurwoningen) juist woningen te verkopen in het sociale koopsegment. Op deze manier leveren we ook een bijdrage aan de sociale koopsector. Bovendien komen we hiermee tegemoet aan de wens van woningzoekenden die op zoek zijn naar een betaalbare koopwoning.

¹ De woningmarkt in Hengelo en Borne in 2020: Rigo, september 2020

² Kwalitatieve woningvraag in Twente (herijking): Eib, december 2020

³ Extra ten opzichte van de in de meerjarenprognose opgenomen 70 woningen gemiddeld per jaar

Bod 2022 - 2026

Onderstaand bod 2022 – 2026 willen we eind 2021 samen vertalen in prestatieafspraken over de periode 2022 en 2023. We hebben de inhoud van het bod afgestemd met onze huurdersbelangenvereniging Ookbions en de gemeente. De speerpunten van Ookbions zijn vertaald in het bod.

Eén woningmarktgebied

We zien Borne en Hengelo als één woningmarktgebied. Natuurlijk heeft zowel Borne als Hengelo haar eigen identiteit en zijn er accentverschillen: deze accentverschillen ziet u terug in de prestatieafspraken 2022 en 2023.

Het bod gaat in op de activiteiten die wij als corporatie leveren aan het volkshuisvestelijk beleid van de gemeenten waarin wij actief zijn. Wij doen dat in de gemeenten Hengelo en Borne; ons primaire werkgebied. Bij het opstellen van het bod 2022-2026 hielden we rekening met onderstaande documenten:

- Woonvisie Hengelo 2016-2026 "Goed wonen in het hart van Twente".
- De woningmarkt in Hengelo en Borne in 2020: Rigo, september 2020.
- Kwalitatieve woningvraag in Twente (herijking): Eib, december 2020.
- Ondernemingsplan Welbions 2018-2022: "Doen wat nodig is".
- Meerjarenbegroting Welbions 2021-2031.
- Wijkvisies Welbions.

Prestatieafspraken 2022 en 2023

Op basis van ons bod willen wij graag nieuwe prestatieafspraken voor 2022 en 2023 met u en huurdersbelangenvereniging Ookbions maken. De ondertekende prestatieafspraken moeten voor 15 december 2021 worden opgestuurd naar de Autoriteit woningcorporaties.

Wij zien ons aanbod en het maken van prestatieafspraken 2022 en 2023 ook als middel om verder met u in gesprek te gaan over onze gezamenlijke volkshuisvestelijke inzet in onze gemeente.

Vervolg

Juni 2021	Verzending bod 2022-2026 aan gemeente
September-oktober 2021	Vorbereiden prestatieafspraken 2022 en 2023
25 oktober 2021	Bespreken concept prestatieafspraken 2022 en 2023 in het Ambtelijk Overleg
10 november 2021	Bespreken concept prestatieafspraken 2022 en 2023 in het Bestuurlijk Overleg
Eind november/begin december 2021	Ondertekenen prestatieafspraken 2022 en 2023
15 december 2021	Welbions stuurt getekende prestatieafspraken aan Autoriteit woningcorporaties

Uitgangspunt bij het opstellen van dit bod is de 'Handreiking Prestatieafspraken' die is opgesteld door Aedes, het Ministerie van Binnenlandse Zaken, De Woonbond en de VNG. Volgens deze handleiding is het bod een overzicht van activiteiten die een redelijke bijdrage leveren aan het Volkshuisvestelijke beleid van de gemeente. De handreiking geeft een zesttal onderwerpen waarop de corporatie de voorgenomen activiteiten inzichtelijk maakt:

1. Verkoop
2. Nieuwbouw en aankoop van woningen
3. Betaalbaarheid en bereikbaarheid voor de doelgroep
4. Huisvesting van doelgroepen
5. Kwaliteit en duurzaamheid van woningen (inclusief sloop)
6. Leefbaarheid en maatschappelijk vastgoed

1. Verkoop

De huidige ontwikkelingen op de woningmarkt vragen om een dynamisch beheer van de verkoopportefeuille om deze zo goed mogelijk op de behoefte van de kopers in de sociale koopmarkt te laten aansluiten.

Ons beleid en het uitgangspunt in de meerjarenbegroting is om de verkoop en nieuwbouw in balans te houden: Welbions streeft ernaar het huidige aantal sociale woningen tot 2024 stabiel te houden.

- In de meerjarenbegroting gaat Welbions uit van gemiddeld 70 verkoop woningen (DAEB) en 70 sociale nieuwbouwwoningen per jaar.
- Aan de verkoop heeft Welbions een woonplicht gekoppeld. Wanneer wij een woning verkopen, is de koper verplicht om in ieder geval twee jaar zelf in de woning te wonen. Zo voorkomen we dat woningen in handen van beleggers komen.
- **Extra maatregel om slaagkans op korte termijn te vergroten**
Welbions halveert de verkoop van de woningen in 2022 en 2023 met als doel de slaagkans voor de woningzoekenden en onze doelgroepen te vergroten⁴.

Wat verwachten we van de gemeente?

- Meegaan in het mechanisme/samenspel van verkopen en nieuwbouw met als doel het nastreven van gevarieerde wijken.

2. Nieuwbouw en aankoop van woningen

Nieuwbouw

We hebben te maken met een veranderende woningmarkt en gewijzigde samenwerkingsvormen met marktpartijen. Welbions betreft marktpartijen -en marktpartijen betrekken Welbions- bij projecten om gezamenlijk te komen tot ontwikkelingen die een positieve bijdrage leveren aan gevarieerde wijken.

Voorbeelden van deze samenwerking zijn de ontwikkellocaties Mariastraat - Geerdinksweg in de Nijverheid en de Industriestraat in Hart van Zuid.

Daarnaast hebben we ook te maken met veranderde wetgeving. Vanaf 1 januari zijn de BENG-eisen verplicht bij nieuwbouw. Een omgevingsvergunning wordt verleend als het ontwerp aan de BENG-eisen voldoet. De verwachting is dat de nieuwe omgevingswet in 2022 van kracht wordt. In de samenwerking met de gemeenten moeten we de impact van de nieuwe wetgeving verkennen.

- In de meerjarenbegroting houdt Welbions rekening met een gemiddelde jaarlijkse productie van 70 nieuwbouwwoningen voor Hengelo (gemiddeld 60) en Borne (gemiddeld 10).
- De aankomende jaren voegt Welbions meer sociale woningen toe (dan gemiddeld 60 woningen per jaar) als gevolg van doorgeschoven geplande nieuwbouw en transformatie van complexen/panden naar wonen.

Uitgaande van de geplande nieuwbouw en transformatieprojecten realiseert Welbions in 2021 circa 84 sociale huurwoningen, in 2022 circa 100 en in 2023 circa 80 sociale huurwoningen. Deze ontwikkelingen dragen zeker ook bij aan de slaagkans van onze woningzoekenden.

Naast de geplande nieuwbouwprojecten en transformatie van vastgoed naar wonen onderzoekt Welbions met haar partners ook naar mogelijkheden voor realisatie van tijdelijke huisvesting, nieuwe woon(zorg) concepten, kansen voor toevoeging van (extra) sociale woningen binnen nieuwe projecten en duurzaamheidsoplossingen. Allemaal vanuit het oogpunt van gevarieerde en leefbare wijken. Een overzicht met een aantal ontwikkelingen:

⁴ In de meerjarenbegroting 2022-2027 gaat Welbions uit van 70 verkoopwoningen per jaar. De (tijdelijke) halvering van de verkoop over de periode 2022 en 2023 wordt gecompenseerd in de periode na 2023.

- *Tijdelijke woningen:* Welbions is bereid tijdelijke (demontabele) woningen te bouwen voor een periode van 15 jaar. Hiervoor worden de locaties - in eigendom van de gemeente - aan de Heraklesstraat en Stadionlaan onderzocht. Randvoorwaarde voor de haalbaarheid is dat de gemeente de grond om niet beschikbaar stelt voor een duur van 15 jaar.
- *Woon(zorg)voorziening Tactus:* Welbions onderzoekt met Tactus en de gemeente naar een geschikte locatie voor realisatie van een beschermd wonen voorziening (24 kleinere appartementen en algemene ruimten) met behandelmogelijkheden.
- *Stimuleren wonen in de Binnenstad:* Naast de aankoop en transformatie van de panden aan de Nieuwstraat en Molensteeg is Welbions in gesprek met een aantal eigenaren om te onderzoeken of we leegstaande panden kunnen transformeren naar sociale woningen. Op deze manier dragen we bij aan het wonen in de Binnenstad en voorkomen we leegstand in de winkelpanden.
- *Sociale woningen in het leegstaande UWV pand:* In samenwerking met de eigenaar wordt onderzocht of het huidige UWV pand kan worden getransformeerd naar wonen. Streven is om een deel van de woningen in de sociale voorraad toe te voegen (onder de 1ste aftoppingsgrens). Welbions is bereid goedkope sociale huurwoningen af te nemen mits het aanbod van de eigenaar past binnen de financiële kaders en programma van eisen van Welbions.
- *Onderzoeken mogelijkheden huisvesting doelgroep woonachtig in Tiny Houses.* Welbions onderzoekt met de gemeente en de huidige bewoners van de Tiny Houses – woonachtig op het Brouwerijterrein – of deze kunnen worden verplaatst naar de Welbions locatie aan de Tweekelerweg. Indien gewenst is Welbions bereid een aantal sociale woningen toe te voegen.

Bovengenoemde ontwikkelingen zijn niet een op een opgenomen in de meerjarenbegroting van Welbions, maar leiden wel tot meer en hogere en investeringen. Deze investeringen kunnen niet uit de operationele kasstromen worden gefinancierd, wat leidt tot het aantrekken van extra leningen.

Leningen Welbions

Welbions heeft een langlopende lening via de gemeente Hengelo met een rentepercentage van 7,75%. De restant lening is op dit moment ruim 17,7 miljoen euro, waarmee de rentebetaling uitkomt op 1,35 miljoen. De rente is niet marktconform en doet een grote aanslag op de investeringscapaciteit van Welbions.

Welbions wil graag met de gemeente in gesprek om deze lening op korte termijn af te lossen en de overige door de gemeente geborgde leningen te onderzoeken naar gunstiger voorwaarden.

Welbions is bereid bovenstaande ontwikkelingen te realiseren, waarbij de randvoorwaarde is dat de gemeente meewerkt aan het vervroegd aflossen van de gemeentelening en het onderzoek naar de overige leningen, zodat herfinanciering tegen een marktconform tarief kan plaatsvinden en geen extra rentelasten ontstaan voor het financieren van de extra investeringen.

Aankopen

Gemeente Hengelo heeft Binnenstad en Hart van Zuid aangewezen als prioritair ontwikkel gebied. Welbions heeft al aangegeven bereid te zijn hier te willen investeren. Vanuit de visie een aantrekkelijke Binnenstad is Welbions bereid vastgoed aan te kopen en deze te transformeren naar wonen en/of wonen met bedrijvigheid. Voorbeelden zijn de aankoop en transformatie van panden aan de Marskant (Omwonen), drie woonwerkpanden aan de Nieuwstraat en de komende transformatie van panden aan de Molensteeg.

- In Hart van Zuid heeft Welbions aangegeven woningen te willen toevoegen in het sociale segment en hier ook een 'aanjaagfunctie' te willen oppakken, zoals we dat ook doen bij de locatie aan de Industriestraat. Daar gaat het om 19 woningen in het sociale segment.
- Ook denken we actief mee over toevoegen van sociale woningen in het gebied Lansinkveld Zuid. En met de toekenning van de 4,2 miljoen euro van het rijk aan gemeente Hengelo om snel te kunnen beginnen met de bouw van betaalbare huurwoningen in Hart van Zuid liggen daar mogelijkheden.
- Welbions is bereid om in projecten (extra) sociale huurwoningen te bouwen – kopen – afnemen. Zoals eerder aangegeven kan Welbions dat alleen doen als er de mogelijkheid is om in andere delen van Hengelo juist woningen te verkopen in het sociale koopsegment.

Wat verwachten we van de gemeente?

- Meegaan in het mechanisme / samenspel van verkopen en nieuwbouw met als doel het nastreven van gevarieerde wijken.
- Inzet gelden welke zijn toegekend door het rijk voor het versnellen van betaalbare huurwoningen in Hart van Zuid.
- Flexibiliteit ten aanzien van de bestaande procedures (onder meer bestemmingsplanvorming, planologische procedures) en tijdig capaciteit beschikbaar stellen voor projectleiding/projecten en overige zaken zoals asbestsanering.
- Bij groot onderhoud/levensduurverlengende ingrepen wordt Welbions vrijgesteld van precario belasting.
- Leveren van grondposities om niet voor tijdelijke huisvesting.
- Gemeente geeft per 1 januari 2022 toestemming om de leegkomende woningen aan de Kwartelstraat en Theresiastraat te verhuren onder de leegstandswet, waarbij deze toestemming eenmalig wordt afgegeven voor alle woningen die voor de sloop opnieuw worden verhuurd.
- Medewerking aan het vervroegd aflossen van de uitstaande leningen.
- Welbions vroegtijdig informeren over de impact van de nieuwe omgevingswet.

3. Betaalbaarheid en bereikbaarheid voor de doelgroep

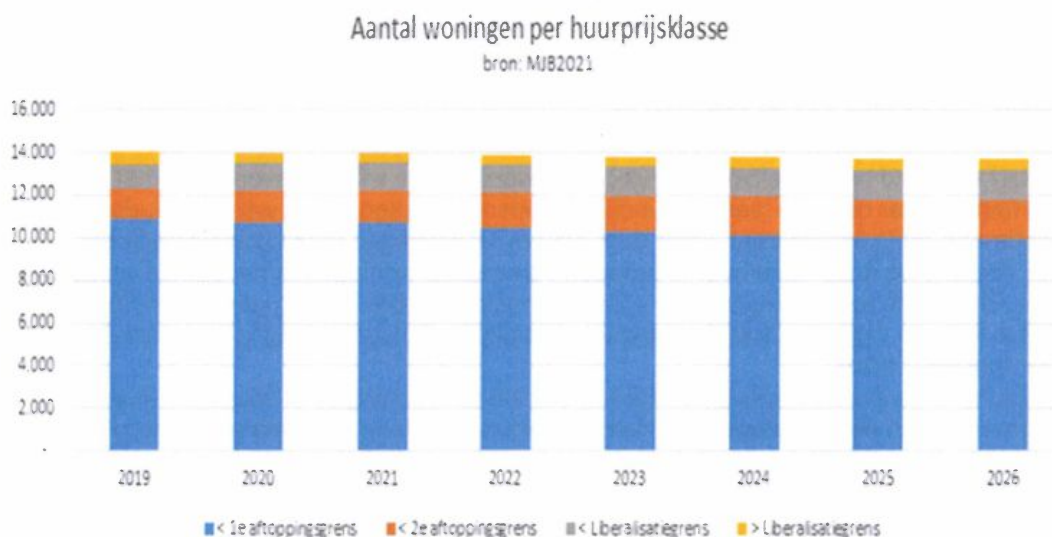
Betaalbaar wonen garanderen, dat is en blijft onze kerntaak. Welbions ziet dit als een gezamenlijke verantwoordelijkheid van huurders, corporatie en overheid. We gaan uit van de woonlastenbenadering; de betaalbaarheid van het wonen wordt bepaald door de huur, de energielasten en de hoogte van gemeentelijke belastingen. Vooral bij het verduurzamen van de (vooral) oudere woningvoorraad is dit belangrijk omdat de huur iets stijgt en tegelijkertijd de energielasten dalen.

Welbions zet zich in om in Hengelo en Borne goede huisvesting te bieden aan inwoners die (financieel) niet zelf voor woonruimte kunnen zorgen. Het gaat dan met name om de primaire doelgroep en mensen die vanwege fysieke of sociale omstandigheden niet zelfstandig huisvesting kunnen regelen. Welbions zet zich in om de betaalbare woningen zo eerlijk mogelijk te verdelen over de doelgroepen. Daarnaast werken we samen met partners om het risico te verkleinen dat huurders betalingsproblemen krijgen.

Sociale woningvoorraad in stand houden

Rigo gaat in haar rapport voor de gemeente Hengelo uit van een beperkte krimp van het sociale segment tot 2030. Ook bij de meest recente (herijkte) rapportages van het Eib wordt uitgegaan van een kleine krimp in Hengelo tot 2030. Op basis van de onderzoeken en de huidige situatie is het uitgangspunt van Welbions dat we het huidige aantal sociale woningen op de middellange termijn in stand houden. Zie hiervoor onderstaande tabel.

Tabel: Ontwikkeling sociale woningvoorraad 2019 t/m 2026



Slaagkans

Zoals in de context al geschetst constateren we dat – in ieder geval de komende twee jaar – de beschikbaarheid meer onder druk komt te staan. We zien onder meer een stijging van het aantal actief woningzoekenden, een grotere herhuisvestingsopgave, verhoogde taakstelling statushouders, meer vraag vanuit instroom, doorstroom en uitstroom, en een dalend aanbod van woningen door minder huuropzeggingen. Daarom zetten we extra (tijdelijke) maatregelen in om in de periode 2022 en 2023 de slaagkans voor onze doelgroep te vergroten.

Extra (tijdelijke) maatregelen in de periode 2022 en 2023 om de slaagkans te vergroten

1. Halvering van de verkoop van woningen.
2. Doorstroming bij nieuwbouw: hiervoor extra inzet van 1 formatieplaats binnen Welbions.
3. Doorstroming bij projecten groot onderhoud en levensduurverlenging (geschikt maken voor de komende 30 jaar).
4. Bijbouwen van demontabele, tijdelijke woningen. Randvoorwaarde voor de haalbaarheid is dat de gemeente de grond beschikbaar stelt voor een duur van 15 jaar.

Met doorstroming wordt bedoeld dat we bij projecten stimuleren dat huurders van Welbions doorstromen naar een Welbions-woning die beter past bij hun huidige behoefte en gezinssamenstelling. Daar waar het nodig en mogelijk is en het de doorstroming bevordert kunnen huurders -onder bepaalde voorwaarden- de oude huurprijs meenemen naar de doorstroomwoning. Omdat deze huurders uit een woning van Welbions weggaan, komen deze woningen beschikbaar voor andere woningzoekenden. Zo spelen we extra huurwoningen vrij voor onze woningzoekenden.

We monitoren samen met Ookbions en de gemeente de ontwikkelingen van de slaagkans (en het effect van de inzet van de tijdelijke maatregelen) in combinatie met inschrijftijd actief woningzoekenden en de zoektijd. Als we gezamenlijk constateren dat de slaagkans (we gaan uit van 20% gemiddeld voor alle doelgroepen op jaarbasis) van de doelgroepen – ondanks de ingezette tijdelijke maatregelen – niet meer acceptabel is, dan is Welbions bereid meer en extra instrumenten in te zetten om de slaagkans te vergroten.

Het gezamenlijk monitoren zal twee keer per jaar plaatsvinden. Concreet kunnen we voor de doelgroep jongeren meer woningen labelen of flexibel huren (meer) inzetten of woningen tijdelijk bijbouwen. Voor de gezinnen kunnen we woningen labelen en (meer) inzetten op doorstroming bij nieuwbouw. De monitoring van de slaagkans voor de doelgroepen doen we aan de hand van dashboards.

Betaalbaarheid

Voor de betaalbaarheid zet Welbions de volgende maatregelen in:

- Welbions voert een gematigd huurbeleid zodat we voldoende woningen aan kunnen bieden in de verschillende huurklassen voor de verschillende doelgroepen. Ook Ookbions vindt het voeren van een gematigd huurbeleid van belang. Waar nodig verlagen we soms zelfs de huurprijs wanneer we de woning aanbieden om zo het aanbod (de slaagkans) voor een bepaalde doelgroep te vergroten. Dit noemen we flexibel huren. Op deze manier vergroten we de slaagkans voor een bepaalde doelgroep en houden we een gevarieerd aanbod qua huurprijs in de wijk;
- We blijven het instrument 't Knelpunt inzetten. 't Knelpunt zoekt naar individuele maatwerkoplossingen voor onze huurders om betalingsproblemen te voorkomen en/of te verkleinen;
- We continueren de inzet van de Energiecoach om samen met de huurders te kijken naar mogelijkheden om energie te besparen: hiervoor is extra inzet van 1 formatieplaats binnen Welbions;
- We doen dat om woonlasten te verlagen en we willen huurders bewust maken van hun eigen gedrag ten aanzien van duurzaamheid en specifiek energie besparen;
- We continueren de werkwijze met de regietafel waarbij gemeente en Welbions de personen die 'tussen wal en schip' vallen, opvangt en voorziet van een woning, inkomen en ondersteuning;
- We onderzoeken samen met de gemeente en Wijkkracht op welke wijze we de Voorzieningenwijzer kunnen inzetten.

Wat verwachten we van de gemeente?

- Samenwerking en inzet van de Voorzieningenwijzer in samenwerking met Wijkkracht.
- Continueren samenwerking 'regietafel' bij kwetsbare doelgroepen.
- Proactieve rol bij betalingsproblemen project Vroegsignalering.
- Een positieve grondhouding tegenover de woonlastenbenadering.

4. Huisvesting van doelgroepen

Welbions huisvest primair bewoners met een inkomen tot € 40.024,- (prijspeil 2021) die niet zelfstandig in eigen woonruimte kunnen voorzien. Daarnaast biedt Welbions woonruimte aan diverse bijzondere doelgroepen, veelal doelgroepen met een ondersteunings- en/of zorgvraag. Mensen met de middeninkomens zijn niet onze eerste zorg, zij vinden vaak zelfstandig een woning op de woningmarkt. We bieden hierin soms wel duurdere woningen aan omdat dat ook een bijdrage levert aan de vitaliteit van een wijk. Dit doen we bij voorkeur in samenwerking met marktpartijen.

Al deze mensen wonen samen in dezelfde wijken, buurten en straten en/of wooncomplexen met bewoners van de andere woningen (koop en huur). We realiseren ons steeds meer dat we in een inclusieve samenleving leven; met z'n allen bij en door elkaar in dezelfde woonomgeving. Dit vraagt iets van ons allemaal. De (sociale) druk op de wijken en buurten neemt steeds meer toe, door meer en complexe sociale (zorg)vraagstukken en overlast. Dit gaat (fors) verder dan onze basistaak schoon, heel en veilig.

Kwetsbare doelgroepen

Welbions huisvest diverse kwetsbare en doelgroepen die steeds vaker deel uitmaken van de inclusieve samenleving.

- Onze wijkcoaches en wijkbeheerders zijn onze oren en ogen in de wijk en zoeken de samenwerking met de juiste maatschappelijke partners in de buurt om sociale vraagstukken op te lossen.

We zien steeds meer de effecten van de extramuralisatie en het scheiden van wonen en zorg. Dit vertaalt zich onder andere in een toename van de doelgroep met een ondersteuningsvraag en/of zorgvraag in onze buurten en wijken.

- Voor de uitstroom van kwetsbare doelgroepen werken we actief samen met het CIMOT Enschede en zorgpartijen.
- We faciliteren de huisvesting van dak- en thuislozen in 't Heemsdock aan de Deldenerstraat en stellen individuele woningen beschikbaar. Ook huisvesten we de doelgroep jongeren jonger dan 18 jaar in samenwerking met Jarabee.
- Daarnaast ontwikkelt Welbions meerdere kleinschalige woon(zorg)concepten voor verschillende doelgroepen. Verder stelt Welbions steeds meer individuele woningen beschikbaar voor concepten zoals Huis te Leen – Housing First – Kameraad.

Urgent woningzoekenden

Als iemand door een acute noodsituatie, zonder dat hij of zij dit kon voorzien, op korte termijn andere huisvesting nodig heeft, dan kan iemand in aanmerking komen voor urgentie. Welbions heeft een onafhankelijke urgentiecommissie van drie leden die aanvragen van woningzoekenden voor een urgentie in behandeling neemt. Met de Urgentiewijzer op www.woningnethengeloborne.nl kan iemand zien of hij of zij daadwerkelijk in aanmerking kan komen voor urgentie. De afgelopen jaren zagen we dat het aantal aanvragen en ook de toekenning van een urgentie is gedaald. Dit komt onder meer doordat wij naast het aanbodmodel ook het lotingmodel toepassen voor een deel van de woningen.

Spoedzoekers komen daardoor via loting soms snel aan een woning. Op dit moment zien we weer een stijging in het aantal aanvragen voor urgentie.

Wij wijzen ook woningen rechtstreeks toe. Met name aan kwetsbare mensen die vaak zelf niet in staat zijn om een geschikte woning te zoeken en vinden. Hieronder vallen onder andere personen die uitstromen uit een instelling, personen met een Wmo-indicatie en huurders die vanwege overlast verhuizen.

Statushouders

De huisvesting van statushouders is primair de taak van de gemeente. De taakstelling wordt jaarlijks met Welbions besproken.

- Welbions is bereid ongeveer 50 statushouders (gelijk aan afspraken 2020 en 2021) te huisvesten binnen de huidige woonruimteverdeling zonder dat de andere doelgroepen direct in de knel komen. We hebben dat afgestemd met Ookbions. Per mei 2021 heeft Welbions circa 40 statushouders gehuisvest binnen de huidige woonruimteverdeling.
- We hebben aangegeven tijdelijke demontabele woningen te willen bijbouwen waardoor - de beschikbaarheid wordt vergroot – en we daarmee ook een deel van de verhoogde taakstelling kunnen invullen. Randvoorwaarde voor de haalbaarheid is dat de gemeente de grond beschikbaar stelt voor een duur van 15 jaar.

Woonwagenbewoners

Gemeente Hengelo is verantwoordelijk voor huisvesting van woonwagenbewoners. Als de woonwagenbewoners tot onze primaire doelgroep met een inkomen tot € 40.024,- (prijsspeil 2021) behoren, dan spant Welbions zich in om een passende woonvorm aan te bieden.

Het nieuwe beleidskader (juli 2019) van gemeente Hengelo geeft aan dat woonwagenbewoners op een redelijke termijn moeten kunnen worden voorzien in de woonbehoefte en de daarbij passende woonvorm. In Hengelo zijn op dit moment drie woonwagenlocaties. De locaties aan de Tweekelerweg en de Cesar Franckstraat blijven bestaan en worden niet uitgebreid. De locatie aan de Zwavertsweg (gelegen bij de Kasbah) wordt niet gecontinueerd.

In de gemeente Hengelo is een wachtlijst van ongeveer 16 woonwagenbewoners. Deze mensen voldoen aan de criteria om in aanmerking te komen voor een woonwagenlocatie. Op basis van deze wachtlijst doen gemeente en Welbions onderzoek naar twee kleinschalige locaties voor deze groep woonwagenbewoners. De huidige woonwagenbewoners en de mensen op de wachtlijst worden hier bij betrokken.

Ouderen

Welbions zorgt voor goede huisvesting voor ouderen. Het woningaanbod voor ouderen in Hengelo en Borne is gevarieerd en voldoende beschikbaar.

- Als we meer woningen beschikbaar willen hebben voor ouderen, dan labelen we woningen voor ouderen.

Als gevolg van de dubbele vergrijzing en de transitie in de zorg wonen ouderen steeds langer zelfstandig thuis. Welbions, de gemeente en zorgpartijen zetten zich samen in om dit mogelijk te maken.

- Welbions biedt persoonlijke begeleiding door een Wooncoach voor ouderen die op zoek zijn naar een geschikte woning.
- Ook zoeken we samen met de gemeente en zorgpartijen naar nieuwe woon(zorg)concepten zoals verzorgingstehuis 2.0 en concepten die aansluiten bij de behoefte voor bewoners met een migratie-achtergrond.

Agenda Wonen en Zorg

Het speelveld van wonen, zorg en welzijn is flink in beweging. Door verandering in wet- en regelgeving wonen inwoners met een zorgvraag langer thuis. Steeds minder zorg wordt er geboden binnen de muren van zorginstellingen. Gemeente heeft het initiatief genomen om samen met diverse partners in de stad op zoek te gaan naar de uitdagingen binnen wonen en zorg. De opbrengst van deze gezamenlijke zoektocht is beschreven in de notitie *Wonen en Zorg in Hengelo. Opdraken voor 2019-2025*.

Wat verwachten we van de gemeente?

- Verstrekken van (tijdelijke) bestemmingen en vergunningen voor tijdelijke huisvesting.
- Leveren van grondposities voor tijdelijke huisvesting voor statushouders en spoedzoekers.

5. Kwaliteit en duurzaamheid woningen

Sloop of levensduurverlenging

Bij oudere woningen waar flinke investeringen (ook op het gebied van duurzaamheid) nodig zijn onderzoeken we altijd of levensduurverlengende maatregelen in combinatie met duurzaamheidsmaatregelen óf sloop-nieuwbouw de juiste strategie is. Deze afweging wordt gemaakt op basis van verschillende factoren zoals gevarieerde en leefbare wijken, de vastgoedportefeuille (welk type woningen hebben we in de toekomst nodig in deze buurt) én de hoogte van de investering in relatie tot betaalbaarheid van de woningen. We hebben deze afwegingen afgelopen jaren gemaakt bij onder andere de woningen aan de Landmansweg (14 eengezinswoningen), Strip aan de Josef Haydnlaan en aan de Schumannstraat (begane grond detailhandel en eerste verdieping wonen), 114 portiek-etagewoningen aan de Theresiastraat en de 36 portieketagewoningen aan de Goudenregenstraat: bij deze woningen kozen we voor levensduurverlengende maatregelen en een aantal hiervan zijn al uitgevoerd.

Woningen aan de Kwartelstraat (28 eengezinswoningen) en de 24 duplex woningen aan de Theresiastraat worden gesloopt en hier worden nieuwe woningen teruggebouwd. Welbions heeft (ook) in overleg met Ookbions aangegeven niet te slopen voordat er een alternatief (nieuwbouw)plan ligt. Voor bewoners met een vast huurcontract is er een Sociaal Plan waarin onder meer is vastgelegd dat zij voorrang krijgen bij het vinden van een passende woning.

- In 2021 en 2022 gaat Welbions het gebied in De Noork (aan beide zijden van de Mozartlaan) en de Aery flats in de Sterrenbuurt onderzoeken wat de beste strategie is: levensduurverlengende maatregelen in combinatie met duurzaamheidsmaatregelen óf sloop-nieuwbouw. Bij de locatie Aery flats in de Sterrenbuurt trekt Welbions samen met de gemeente op om het voorzieningenniveau in deze buurt te versterken.

Duurzaam denken en doen

Welbions maakt meer en meer de omslag naar een groene organisatie. We denken bij alle keuzes na of en hoe we een bijdrage kunnen leveren aan duurzaamheid. In 2050 moeten alle woningen aardgasloos en CO2 neutraal zijn. Dit begint bij het erkennen van de urgentie en noodzaak door onszelf en onze huurders. Naast interne bewustwording, spannen we ons in om huurders te laten zien dat je door duurzaam gedrag niet alleen je woonlasten kan verlagen, maar ook een steentje bijdraagt aan een leefbare woonomgeving, nu en in de toekomst.

We verduurzamen niet alleen onze woningen en wijken, maar ook onze bedrijfsvoering. Voorbeelden zijn ons groene parkeerterrein en elektrische bedrijfsauto's vanaf het najaar 2021. Onze duurzaamheidsvisie 'Duurzaam denken en doen' is voor ons leidend. Vanuit het Nederlandse Klimaatakkoord worden woningcorporaties gezien als belangrijke startmotor om de energietransitie vlot te trekken. Voor Welbions is het hoofddoel de komende jaren het terugdringen van de CO2 uitstoot, het gebruik van fossiele brandstoffen terugdringen en hergebruik van materialen en het toepassen van circulaire materialen.

- We ontwikkelen kennis over opwekken van energie, klimaatadaptatie en circulair bouwen door het opzetten van meerdere pilots.

De betaalbaarheid voor huurders en ons als woningcorporatie en betaalbare, opschaalbare innovaties om versnelling van de opgave te kunnen realiseren, zijn belangrijke voorwaarden. Een duurzaamheidsaanpak slaagt alleen als de verduurzaming voor huurders minimaal kostenneutraal is, maar liever nog levert het onze huurders geld op. Hiervoor is nog veel innovatie en kostenreductie nodig.

Woonlastenneutraal

Uitgangspunt voor Welbions is dat maatregelen in het kader van de energietransitie gemiddeld gezien woonlastenneutraal plaatsvinden.

- Welbions gebruikt daar waar mogelijk de Vergoedingstabel voor duurzaamheidsmaatregelen die door de Woonbond en Aedes is ontwikkeld. Daar waar wenselijk of noodzakelijk wordt in het voordeel van de huurders afgeweken van deze Vergoedingstabel.

Bestaand woningbezit

Bij het onderhoud aan en de verbetering van onze woningen wordt steeds gelet op betaalbaarheid, haalbaarheid en het wooncomfort.

- Bij levensduurverlenging (geschikt maken voor de komende 30 jaar) is de eerste stap om naar energielabel A te gaan.
- Bij groot onderhoud en bij levensduurverlengende maatregelen gaat de woning naar minimaal energielabel B. Naast isolatie van de woning plaatsen we bijvoorbeeld zonnepanelen, LED verlichting, realiseren we gasloos koken en we bereiden de woning voor om over te gaan op (toekomstig) aardgas vrij.
- Individuele huurders kunnen bij Welbions zonnepanelen en dubbel glas aanvragen.

Nieuwbouw

Nieuwbouw bouwen we als Nul-op-de-Meter woning of binnen de wettelijke kaders van Bijna Energie Neutraal Gebouwen (BENG).

De uitdaging hierin is om de grenzen op te zoeken met een balans tussen investering en duurzaam rendement. Het wonen in een nieuwbouwwoning is voor huurders een flinke stap. Een nieuwbouwwoning vraagt om ander woongedrag dan een oudere woning.

- Welbions wil bewoners meer ondersteunen en adviseren in het gebruik van de nieuwe woning.

Nijverheid: Proeftuin Aardgasvrije wijken

De wijk Nijverheid is in 2018 door de overheid als een van de eerste 27 wijken aangewezen als Proeftuin Aardgasvrije wijken. Dit blijkt geen eenvoudige opgave. De Stuurgroep wordt gevormd door de gemeente Hengelo en Welbions. In 2021 wordt door de Gemeenteraad een keuze gemaakt ten aanzien van de meest logische bron, waarna in 2022 door de gemeente een bod wordt gedaan aan de inwoners van de Nijverheid en aan Welbions.

Transitievisie warmte en wijkuitvoeringsplannen

Gemeente Hengelo heeft in 2021 een transitievisie warmte gereed. Hierin wordt voor elke wijk een voorkeursalternatief voor aardgas beschreven. Voor wijken die men al voor 2030 aardgasvrij wil maken moet er in 2021 een wijkuitvoeringsplan zijn gemaakt. In dit plan wordt aangegeven wat de oplossingen zijn per wijk om de energievraag te verduurzamen en wanneer deze aanpak wordt gepland. De uitvoering vindt plaats vanaf 2022.

- Welbions is één van de belanghebbende partijen die participeert bij het opstellen van deze plannen.

Windenergie

Welbions wekt duurzame stroom op met zonnepanelen. In de winter wordt er minder energie opgewekt, dus gaan we op zoek naar alternatieven in de vorm van windenergie.

- Welbions start daarom een proef met een windturbine op een dak.

Klimaatadaptatie

De gemeenten Hengelo en Borne, waterschap Vechtstromen en Welbions zoeken naar gezamenlijke overeenstemming en gezamenlijke ambities ten aanzien van klimaatadaptatie. Samen bekijken we welke acties nodig zijn op basis van de klimaatstresstest van het waterschap. Bijvoorbeeld de opvang of het vasthouden van water bij wateroverlast en het vergroenen van delen van de stad die erg heet zijn. We stemmen de planning van projecten met elkaar af en daar waar nu overlast wordt ervaren, halen we de planning naar voren.

Circulair bouwen

Welbions zet in op energetische maatregelen en duurzame materialen in zowel de bestaande bouw als in nieuwbouw. Bij elke aanbesteding bekijken we of en hoe circulair bouwen mogelijk is.

- De komende jaren doen we een aantal pilots om onze kennis verder te ontwikkelen en ons beleid verder vorm te geven.

Wat verwachten we van de gemeente?

- Beschikbaarheid capaciteit in het proces en inspanningsverplichting bij kwaliteitsverbetering/herinrichting openbare ruimten die onderdeel uitmaken van gebieden waar grootschalige onderhoudsprojecten worden uitgevoerd. Voor aankomende jaren zijn dat de buurten Sterrenbuurt en De Noork.
- We verwachten een regierol van de gemeente bij de energietransitie, met als insteek de investeringslasten reëel over alle betrokken partijen te verdelen.
- Een samenwerkingspartner op het gebied van duurzaamheid. Meedenken en meedoen bij verduurzamingsvraagstukken, zowel inhoudelijk als financieel (bijvoorbeeld in de vorm van subsidies).
- Een coöperatieve houding om nieuwe bouwconcepten te kunnen realiseren in het kader van circulair bouwen.

6. Leefbaarheid en maatschappelijk vastgoed

Gevarieerde wijken

Welbions maakt zich al jaren sterk voor wijken met een variatie aan woningen waar bewoners met verschillende inkomens en verschillende interesses graag wonen. De woningvoorraad en woon(zorg)concepten moeten aansluiten bij de (toekomstige) behoeften van onze huurders en moeten inpasbaar zijn in een inclusieve samenleving.

- Welbions ontwikkelt samen met haar partners kleinschalige (tussen)voorzieningen waar tijdelijk of langdurig gewoond kan worden door bijvoorbeeld ouderen, jongeren en mensen met een verstandelijke beperking.

Een mooi voorbeeld hiervan is de huidige transformatie van het complex aan de Lupinestraat waar jongeren tijdelijk woonervaring opdoen en vanuit daar doorstromen naar zelfstandig wonen. Naast de ontwikkeling van kleinschalige woonvormen worden concepten als Huis te Leen – Housing First – Kameraad steeds meer gekoppeld aan individuele (bestaande) woningen. Daarnaast ontwikkelt Welbions concepten in de binnenstad waar wonen en bedrijvigheid worden gecombineerd, zoals gedaan is aan de Marskant en de Nieuwstraat en dit jaar aan de Molensteeg.

Leefbaarheid

De (sociale) druk op wijken en buurten neemt de laatste jaren steeds meer toe, door meer en complexe sociale (zorg)vraagstukken en overlast. Dit gaat (fors) verder dan onze basistaak schoon, heel en veilig. Welbions werkt samen met haar partners aan de leefbaarheid in de wijken. Wat leefbaarheid in de wijken betreft, staat de beleving van de bewoners bij Welbions voorop: zij weten wat hun woonomgeving leefbaar maakt en welke acties nodig zijn. Wat een wooncomplex, straat, buurt of wijk leefbaar maakt, kan dus verschillen: dat is afhankelijk van de mensen die er wonen.

Gemeente Hengelo heeft in samenwerking met Politie en Welbions een aantal gebieden in Hengelo geprioriteerd. Hierover maken we verder afspraken in de nieuwe prestatieafspraken 2022 en 2023.

Vanuit onze wijkvisies zoeken we actief de buurt en onze maatschappelijke partners op om gezamenlijk te kijken waar onze opgaven liggen voor de aankomende jaren.

Het is schoon, heel en veilig in onze wijken, iedereen mag er wonen en er moet 'ruimte' zijn om elkaar te ontmoeten. Welbions zet wijkcoaches en wijkbeheerders in die de samenwerking zoeken met bewoners en maatschappelijke partners in de wijk. Welbions werkt in wijkteams waarbij we korte lijnen hebben (zowel intern als extern) om de juiste dingen in wijken en buurten te doen. Ook stelt Welbions ontmoetingsplekken (ruimten) beschikbaar waar buurtbewoners elkaar kunnen ontmoeten.

Welbions zet zich in voor de leefbaarheid in wijken waar onze huurders wonen. Dit doen wij onder andere door:

- Inzet van Buurtbemiddeling.
- Samenwerking Interreg programma in Klein Driene.
- Inzet Convenant Schuldhulpverlening.
- Samenwerking Scoren in de Wijk.
- Woonplan (betreft een drie- partijencontract in het kader van scheiden wonen en zorg).

- Onze huurders aan te spreken op hun primaire verantwoordelijkheid voor leefbaarheid van hun wijk met primaire focus op schoon – heel – veilig.
- De gemeente te ondersteunen in haar regierol met betrekking tot de leefbaarheid van wijken.
- Samenwerking bevorderen tussen Twente milieu, Gildebor, Boa's en wijkbeheerders van Welbions om in te zetten op schoon, heel en veilig.
- Richting gemeente en maatschappelijke organisaties te signaleren over sociale problematiek en waar nodig als verbindende partij op te treden.
- Bieden van gezamenlijke scholing.
- Het ondersteunen/faciliteren van initiatieven van onze huurders en/of andere partijen zonder de taken van een andere partij over te nemen.

Maatschappelijk vastgoed

Door vele veranderingen in het sociale domein (WMO/AWBZ, Jeugdzorg en scheiding tussen wonen en zorg) worden (kleinschalige) voorzieningen voor ontmoeten in buurten en wijken steeds belangrijker. We zoeken samen naar nieuwe concepten waar zorg en welzijn (elkaar laagdrempelig ontmoeten) worden gecombineerd. Welbions vindt het belangrijk dat het (toekomstig) aanbod van welzijn- en zorgdiensten ook dichtbij haar huurders wordt georganiseerd. Wij zijn hierover actief in gesprek met Wijkkracht, zorgaanbieders en gemeente.

Eind 2021 verwachten we helderheid te hebben over de samenwerking tussen gemeente, Wijkkracht en Welbions voor de volgende ontmoetingsruimten:

- Klokstee (Wilderinkshoek)
- Windhoek (Binnenstad)
- Hasselerborg (Hasseler Es)
- Kom Drienen (Klein Driene)
- Drienerstede (De Noork)

Wat verwachten we van de gemeente?

- De gemeente pakt een zichtbaarder regierol met betrekking tot leefbaarheid in buurten en wijken.
- De gemeente faciliteert bij het levensvatbaar houden van de ontmoetingsruimten door bijvoorbeeld subsidies te verstrekken op basis van de noodzaak om te ontmoeten.
- Voortzetten samenwerking Buurtbemiddeling.

Als u nog vragen heeft kunt u contact met mij of Robert Olde Heuvel (06-30965291) opnemen. Wij willen graag nieuwe prestatieafspraken voor 2022 en 2023 met u en huurdersbelangenvereniging Ookbions maken.

Met vriendelijke groet,



Harro Eppinga
Directeur-bestuurder
(bestuursvoorzitter)