

Gemeenteraad van Hengelo
Postbus 18
7550AA Hengelo

Gemeente Hengelo

Postbus 18
7550 AA Hengelo

Onderwerp	Zaaknummer	Uw kenmerk	Datum
Prestatieafspraken Welbions, Ookbions en gemeente 2020-2021	2456478		12 november 2019

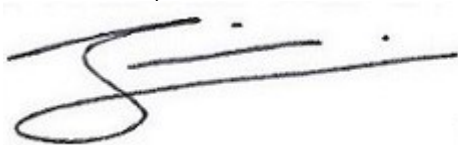
Geachte heer/mevrouw,

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.

Welbions heeft voor 1 juli een bod uitgebracht op de Woonvisie. In september en oktober 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 2020-2021. 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 4 december geschikt kunnen zijn.

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



De heer J. Eshuis



De heer S.W.J.G. Schelberg

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

Bezoekadres
Hazenweg 121

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

Prestatieafspraken gemeente Hengelo 2020 en 2021



Inleiding

Samen kom je verder. Daarom werken de gemeente Hengelo, huurdersvereniging Ookbions en Welbions samen aan goed wonen. In de prestatieafspraken leggen de partijen afspraken over het samenwerken vast. 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 samen een intensief traject in een positieve werksfeer met als resultaat de prestatieafspraken voor 2020 en 2021. In dit document legden 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 en betaalbaarheid van sociale huurwoningen in de gemeente Hengelo, zodat iedereen goed en tevreden kan wonen.

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



Context prestatieafspraken 2020 en 2021

Cyclus

De cyclus zoals deze is voorgeschreven in de Woningwet, geeft aan dat de gemeente een woonvisie moet laten vaststellen door de gemeenteraad. De woonvisie Hengelo 2016 – 2026 *‘Goed Wonen in het hart van Twente’* is vastgesteld door de gemeenteraad in november 2016. Op deze woonvisie bracht Welbions voor 1 juli 2019 een ‘bod’ 2020 – 2024 uit. In dit bod geeft Welbions aan welke beoogde bijdrage zij levert aan het gemeentelijke volkshuisvestingsbeleid. Het ‘bod’ is de basis waarop de prestatieafspraken 2020 en 2021 zijn gemaakt. We hebben gezamenlijk besloten om de prestatieafspraken voor twee jaar op te stellen.

Eén woningmarktgebied

Welbions ziet Borne en Hengelo als één woningmarktgebied. Natuurlijk heeft zowel Borne als Hengelo haar eigen identiteit en zijn er accentverschillen: deze accentverschillen laten we terugkomen in de afzonderlijke prestatieafspraken 2020 - 2021.

De woningmarkt in Borne en Hengelo is redelijk ontspannen: woningzoekenden kunnen binnen een redelijke afzienbare tijd een woonruimte huren. Wel zien we in de afgelopen periode dat de zoektijd van woningzoekenden licht is toegenomen. Ook is de huidige totale sociale woningvoorraad binnen Borne en Hengelo voldoende. Dat blijkt ook uit de onderzoeken naar betaalbaarheid en beschikbaarheid uitgevoerd door EIB (2017) en RIGO (2018). Tevens geven beide onderzoeken aan dat de omvang van de sociale doelgroep (die in aanmerking komt voor sociale huurwoningen) in de toekomst zal afnemen.

Onderzoek naar beschikbaarheid en betaalbaarheid

Om de uitkomsten van bovenstaande onderzoeken te actualiseren laten gemeente Hengelo, gemeente Borne en Welbions in 2020 een nieuwe onderzoek uitvoeren naar de beschikbaarheid en betaalbaarheid van huurwoningen in Borne en Hengelo. Als er aanleiding voor is, stelt Welbions haar wensportefeuille mede op basis van deze uitkomsten bij.

Van huurlasten naar woonlasten

We zien betaalbaar wonen, waarbij we steeds meer uitgaan van de woonlastenbenadering, als een gezamenlijke verantwoordelijkheid. De betaalbaarheid van het wonen wordt vooral bepaald door de huurhoogte en de energielasten van het gebouw (woning) en het gedrag door de gebruiker.

Als de omvang van de sociale voorraad kan afnemen, dan is het juist verstandig dat dat gebeurt in die delen van de voorraad waar de kwaliteit het minst is. En in delen van de voorraad die de grootste investeringen op het gebied van duurzaamheid vragen. In deze delen van de voorraad wordt zorgvuldig onderzocht of levensduurverlengende ingrepen of sloop de beste strategie is. Het is van groot belang dat wordt gestuurd op het beperken van de woonlasten. Zeker wanneer een iets hogere huur kan worden gecompenseerd door een lager energieverbruik door verduurzaming en daardoor lagere energielasten.

Opstellen prestatieafspraken 2020 en 2021

De resultaten van de prestatieafspraken voor 2020 en 2021 (en de doorkijk bod t/m 2024) zijn doorgerekend in de meerjarenbegroting 2020 – 2024 van Welbions. De basis van de inhoud van het bod 2020 – 2024 en de daarbij geformuleerde prestatieafspraken 2020 en 2021 liggen in het verlengde van de ingezette lijn van 2017.

Bij het opstellen van de prestatieafspraken 2020 en 2021 is gebruik gemaakt van de volgende documenten:

- Conclusies onderzoek door Rigo naar betaalbaarheid en beschikbaarheid van de sociale huurvoorraad in Borne en Hengelo (2018);
- De woningmarkt in Twente, EIB: 29 november 2016;
- De woonvisie Hengelo 2016 – 2026 ‘Goed Wonen in het hart van Twente’
- De huidige begroting van Welbions;
- Ondernemingsplan 2018 – 2022 van Welbions;
- Uitgebracht bod 2020 – 2024.

CONCEPT

Prestatieafspraken 2020 en 2021

Verkoop

Sinds 2016 heeft Welbions het aantal verkopen gehalveerd. Als gevolg hiervan is de verkoopvijver (tijdelijk) verkleind. Bij het samenstellen van de verkoopvijver is gekeken naar de wensportefeuille en vooral ook naar de eigendomsverhoudingen binnen de woningblokken om uiteindelijk zoveel mogelijk aaneengesloten huurwoningen over te houden. Bij toekomstige levensduur verlengende maatregelen (LDV) is het voor de uitvoerbaarheid en het beeld- en kwaliteit van belang zoveel mogelijk woningen in aaneengesloten blokken te hebben.

Als een woning gelabeld is voor verkoop en de zittende huurder heeft de mogelijkheid om de woning te kopen dan wil Welbions hieraan haar medewerking verlenen. Er loopt van mei 2019 tot mei 2020 een pilot met duurzaamheidspakketten (circa 20 woningen). Als een woning een lager energielabel heeft dan B, dan wordt een duurzaamheidspakket aangeboden aan de koper welke. Bij de pilot moet deze verplicht afgenomen worden. De duurzaamheidspilot wordt in mei 2020 geëvalueerd.

Gemeente en Welbions komen met voorstel op welke wijze zij huurders kunnen faciliteren bij aanschaf / financiering duurzaamheidspakket bij aankoop woningen.

Op basis van bovenstaande uitgangspunten verwacht Welbions in 2020 en 2021 tussen de 65-75 DAEB woningen per jaar te verkopen voor het hele werkgebied.

Afspraken:

- Welbions verkoopt in 2020 en 2021 tussen de 65-75 DAEB woningen per jaar.
- Voorkeur bij verkoop van woningen is minimaal label B.
- In mei 2020 wordt de duurzaamheidspilot geëvalueerd en worden de resultaten besproken.
- Gemeente en Welbions komen met voorstel op welke wijze zij huurders kunnen faciliteren bij aanschaf / financiering duurzaamheidspakket bij aankoop woningen.

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.

Ookbions en Welbions krijgen te maken met forse duurzaamheidsopgaven waarbij het wonen steeds meer vanuit de woonlasten wordt benaderd. Dat betekent dat we voor meerdere locaties (complexen) onderzoek moeten doen om te bepalen wat de beste strategie is (LDV of sloop – nieuwbouw). Dit kan invloed hebben op de nieuwbouwopgave. Als we kiezen voor sloop en nieuwbouw is het uitgangspunt dat we minder woningen terugbouwen op de betreffende locaties. Welbions is bereid een deel van de ontstane ruimte door sloop – nieuwbouw – verdunning in te zetten in Hart van Zuid.

In de begroting houdt Welbions rekening met een gemiddelde jaarlijkse nieuwbouwproductie van 70 woningen voor het hele werkgebied.

Welbions heeft meerdere nieuwbouwprojecten opgestart waarbij DAEB woningen worden gerealiseerd. De verwachting is dat deze woningen in 2020 - 2021 worden opgeleverd. Het gaat hier onder andere om de locaties Hengelse Es (22 eengezinswoningen), Elisabethstraat (22 appartementen), B3 (28 appartementen), Beekstraat (5 eengezinswoningen), Bloemenbuurt (circa 40 eengezinswoningen)¹ en Heemsdock (14 zorgeenheden).

¹ Inclusief behoud en LDV 22 'kabouter' woningen

Welbions onderzoekt momenteel een aantal locaties waarbij wordt gekeken naar transformatie mogelijkheden en/of andere invulling. Het betreft hier onder andere de locaties aan de Sloetsweg, de strip Bazaar (maakt onderdeel uit van de Kasbah) en de locatie aan de Goudenregenstraat. Daarnaast onderzoeken we de mogelijkheden van de locatie Tweede Toren (Berflo Es), Spechtweg, 't Steertje (Gezondheidspark), locatie Twekkelerweg (Veldwijk Zuid) en locaties aan de Alexanderstraat.

Aankoop woningen

Welbions heeft geen concrete plannen om de aankomende jaren woningen aan te kopen. Welbions onderzoekt samen met de gemeente of er mogelijkheden zijn om wonen in de Binnenstad van Hengelo te stimuleren.

Sloop

Mariastraat / Geerdinksweg

Welbions gaat circa 100 woningen slopen aan de Mariastraat - Geerdinksweg – Krabbenbosweg – Wilderinksstraat. De verwachting start sloop is 2022. Voorwaarden zijn:

- Er wordt niet gesloopt voordat er een nieuwe plan ligt. Er worden aan de Mariastraat – Geerdinksweg minder woningen teruggebouwd dan gesloopt (verdunding). Verwachting is dat minimaal de helft van de woningen in het DAEB segment worden gerealiseerd en een deel van de woningen in het niet DAEB segment.
- Advies van het Oversticht wordt meegenomen bij de uitgangspunten voor het nieuwe plan.
- Verwachting is dat begin 2020 een 1^{ste} nieuwbouwplan gepresenteerd kan worden.
- Sociaal Plan is van kracht voor bewoners met een vast huurcontract.
- Appartementen Elisabethstraat worden (deels) ingezet voor doorstroming doelgroep ouderen.

Bloemenbuurt

Binnen het plan van de Bloemenbuurt worden 22 'kabouter' woningen behouden (hier worden LDV maatregelen uitgevoerd). Daarnaast worden 16 'kabouter' woningen en 16 portieketagewoningen gesloopt waarbij de 'Ten Anker' locatie invulling krijgt met DAEB en/of een aantal niet-DAEB woningen.

Onderzoeken (toekomst)strategie complexen

Vanuit de forse duurzaamheidsopgaven in relatie tot woonlasten onderzoeken we in 2019 – 2020 diverse locaties om te kunnen bepalen wat de beste strategie is (LDV of sloop – nieuwbouw). Welbions heeft (ook) in overleg met Ookbions aangegeven niet te slopen voordat er een alternatief (nieuwbouw) plan ligt.

Afspraken:

- Welbions realiseert in 2020 – 2021 circa 140 DAEB nieuwbouwwoningen voor het hele werkgebied.
- Welbions onderzoekt samen met de gemeente of er mogelijkheden zijn om wonen in de Binnenstad van Hengelo te stimuleren.
- Welbions sloopt de woningen aan de Mariastraat – Geerdinksweg niet voordat er een nieuw plan ligt. (Deel) Appartementen Elisabethstraat wordt ingezet voor doorstroming.
- In de Bloemenbuurt behoudt Welbions 22 'kabouter' woningen en worden er 32 woningen gesloopt waarvoor circa 40 woningen (mogelijk deels niet DAEB) terug worden gebouwd.
- Gemeente geeft per 1 januari 2020 toestemming om de leegkomende woningen aan de Mariastraat – Geerdinksweg te verhuren onder de leegstandswet waarbij deze toestemming éénmalig wordt afgegeven voor alle woningen die “voor de sloop opnieuw worden verhuurd”
Bij overige eventueel te slopen complexen of bij ingrijpende renovaties geeft de gemeente toestemming deze te verhuren onder de Leegstandswet.
- Welbions geeft aan welke strategie (LDV of sloop – nieuwbouw) voor de genoemde locaties / complexen wordt genomen.
- Gemeente is flexibel ten aanzien van de bestaande procedures (onder andere stedelijke ladder, bestemmingsplanvorming, planologische procedures). Hiermee bedoelen we onder andere dat we nieuw te bouwen woningen mee willen nemen naar andere locaties als er op de oorspronkelijke plek minder wordt gebouwd. Gemeente zet financiële middelen en capaciteit in op de bovengenoemde projecten / ontwikkelingen.
- In het tweemaandelijks projecten overleg tussen Welbions en gemeente wordt de voortgang van de projecten besproken, gemonitord en bijgestuurd waar het nodig is.

Betaalbaarheid en beschikbaarheid voor de doelgroep

Welbions zet zich in voor voldoende beschikbare en betaalbare sociale huurwoningen voor de primaire doelgroep, nu en in de toekomst. Betaalbaar wonen garanderen, dat is en blijft onze kerntaak.

Van huurlasten naar woonlasten

Ookbions en Welbions zien betaalbaar wonen, waarbij we steeds meer uitgaan van de woonlastenbenadering als een gezamenlijke verantwoordelijkheid van de gemeenten Hengelo en Borne, Welbions en de huurders. De betaalbaarheid van het wonen wordt vooral bepaald door de huurhoogte en de energielasten van het gebouw (woning) en het gedrag door de gebruiker.

Onderzoek betaalbaarheid en beschikbaarheid

Onderzoek van RIGO (2015), EIB (2017) en RIGO (2018) wijst uit dat de omvang van de sociale doelgroep en daarmee de sociale woningvoorraad in de toekomst zal afnemen. Tevens blijkt dat in Borne en Hengelo een voldoende voorraad sociale huurwoningen is. Hier gaan we uit van de totale sociale woningvoorraad zoals deze is vastgesteld in het onderzoek van RIGO (2018). Bewoners kunnen binnen een redelijk afzienbare tijd een woonruimte huren, wat kenmerkend is voor een ontspannen woningmarkt.

Huurprijsbeleid

Welbions sluit aan bij het Sociaal Huurakkoord 2018-2021 dat Aedes en de Woonbond hebben gesloten, vanzelfsprekend binnen de daarvoor dan geldende wettelijke kaders. De huurprijzen van sociale huurwoningen van een corporatie kunnen bij de jaarlijkse huurverhoging gemiddeld maximaal met inflatie stijgen. Welbions, Ookbions en gemeente kunnen afspreken dat er bij de jaarlijkse huurverhoging extra ruimte nodig is om de huur te verhogen. Dat kan met maximaal 1 procent. Bijvoorbeeld als er geld nodig is om in de regio nieuwe huizen te bouwen of voor herstructurering, maar de corporatie onvoldoende investeringscapaciteit heeft. Ook blijft de mogelijkheid van een inkomensafhankelijke huurverhoging bestaan. Bij het toepassen van een inkomensafhankelijke huurverhoging, worden de opbrengsten voor investeringen in duurzaamheid ingezet. Gezien de lage huurquote van huishoudens met een hoger inkomen in een sociale huurwoning wenst Welbions gebruik te blijven maken van deze inkomensafhankelijke huurverhoging. De komende jaren moeten er veel huurwoningen worden verduurzaamd. Bij het verduurzamen van woningen hebben de Woonbond en Aedes afgesproken dat de gemiddelde reële besparing op de energierekening niet lager is dan de stijging in huur of servicekosten bij renovatie.

Inzetten niet DAEB woningen voor de middeninkomens

Om sneller in te kunnen spelen op de woonbehoefte van de groep middeninkomens die momenteel in de knel komt op de woningmarkt is Welbions bereidt woningen (op beperkte schaal) over te hevelen van het DAEB segment naar het niet DAEB segment. Ook bij nieuwbouw kunnen we deze doelgroep bedienen en zo tevens invloed uitoefenen op het scheefwonen. Uitgangspunt bij nieuwbouw van niet-DAEB woningen is dat midden- en hogere inkomens die een sociale woning van Welbions huren hierbij voorrang krijgen. Door toevoeging van een niet-DAEB woning komt op die manier dus ook een DAEB woning voor de primaire doelgroep vrij.

Gebruik 'vrije' beleidsruimte

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%

Uitgangspunten Welbions betaalbaarheid en beschikbaarheid

Vanuit ons huurbeleid zijn onze streefhuren vastgelegd waarbij een relatie is gelegd tussen prijs, product, locatie en marktpositie. Om meer woningen toegankelijk te maken voor onze doelgroep werken we, bij een deel van onze woningen, met een inkomensafhankelijke huur.

- Voor wat betreft de betaalbaarheid en beschikbaarheid wordt uitgegaan van een totale sociale woningvoorraad², zoals deze is vastgelegd in het gezamenlijke RIGO-onderzoek, uitgevoerd in mei 2018. In 2020 en 2021 gaan we gezamenlijk in zowel AO en BO het gesprek aan over de ontwikkelingen ten aanzien van betaalbaarheid en beschikbaarheid. In 2020 wordt een nieuw gezamenlijk onderzoek uitgevoerd naar betaalbaarheid en beschikbaarheid.
- Voor wat betreft beschikbaarheid blijft Welbions met de woonruimteverdeling van WoningNet monitoren. In 2020 en 2021 gaan we zowel in AO en BO het gesprek met u aan over de ontwikkelingen ten aanzien van de beschikbaarheid. We hebben gezamenlijk vastgesteld dat de slaagkans in 2020 en 2021 niet onder de 20% mag komen (gaat over het jaarlijkse gemiddelde).
- Voor wat betreft de betaalbaarheid:
 - Blijft Welbions het instrument 't Knelpunt in 2020 en 2021 inzetten om maatwerk te leveren ten aanzien van de betaalbaarheid van de (individuele) huurders. 't Knelpunt zoekt naar lokale (individuele) maatwerkoplossingen voor onze huurders om betalingsproblemen te voorkomen en/of te verkleinen.
 - Zet Welbions in 2020 en 2021 twee energiecoaches in om samen met onze huurders te kijken naar de betaalbaarheid. We doen dat om de woonlasten te verlagen en bewustwording / stimuleren ten aanzien van duurzaamheid.
 - Zet Welbions in 2020 en 2021 een Wooncoach in om de doorstroming op de sociale huurmarkt te stimuleren.

² Betreft de totale sociale woningvoorraad van Welbions, overige corporaties en andere marktpartijen in Borne en Hengelo.

- In samenwerking met andere partijen (professionals en vrijwilligersorganisaties) zet Welbions zich actief in voor huurders met een laag huishoudinkomen en/of schulden. In 2019 heeft Welbions de mogelijkheden onderzocht door de VoorzieningenWijzer in te zetten: de resultaten hiervan zijn positief. In 2020 en 2021 wil Welbions (opnieuw) de VoorzieningenWijzer in minimaal twee buurten inzetten om hiermee de (woon)lasten van onze huurders te verlagen. Welbions is met de gemeenten in gesprek om te kijken of we kunnen komen tot samenwerking ten aanzien van de VoorzieningenWijzer.
- Neemt Welbions deel aan het project Vroegsignalering om zo sociale- en financiële problemen voor huurders te voorkomen.

Afspraken:

- We zetten gezamenlijk in om te sturen op de woonlasten.
- Welbions kan gebruik maken van de inkomensafhankelijke huurverhoging.
- We bespreken met elkaar hoe we gebruik kunnen maken van de 15% 'vrije' beleidsruimte.
- In 2020 wordt een gezamenlijk onderzoek uitgevoerd naar betaalbaarheid en beschikbaarheid.
- Welbions, Gemeente en Ookbions gaan in overleg onder welke voorwaarden DAEB woningen overgeheveld kunnen worden naar de niet-DAEB tak.
- Gemeente en Welbions sturen gezamenlijk op de totale sociale woningvoorraad in Hengelo en Borne.
- We monitoren gezamenlijk de slaagkans;
- Gemeente en Wijkkracht zetten (extra) menskracht of financiële middelen in voor de samenwerking convenant schuldhelpverlening.
- Gemeente evalueert de werkwijze van de vroegsignalering;
- Welbions zet de VoorzieningenWijzer in minimaal twee buurten in en Welbions is met de gemeenten in gesprek om te kijken of we kunnen komen tot samenwerking ten aanzien van de VoorzieningenWijzer.

Huisvesten van kwetsbare doelgroepen

Welbions huisvest primair bewoners met een inkomen tot € 38.035,- (prijsspeil 2019) die niet zelfstandig in eigen woonruimte kunnen voorzien. In de rijksbegroting 2020 is aangegeven dat er een differentiatie van de inkomensgrenzen bij toewijzing komt. De grens voor éénpersoonshuishoudens wordt aangepast van € 38.000,- naar € 35.000,- en de grens voor meerpersoonshuishoudens wordt € 42.000,-. Daarnaast biedt Welbions woonruimte aan diverse bijzondere doelgroepen, veelal doelgroepen met een ondersteunings- en/of zorgvraag. Deze doelgroepen wonen steeds meer samen in dezelfde wijken, buurten en straten en/of wooncomplexen (effecten van passend toewijzen). We realiseren ons steeds beter dat we in een 'inclusieve samenleving' leven. Voorheen woonden bepaalde doelgroepen beschermd, nu wonen zij steeds meer zelfstandig. Dit vraagt iets van ons allemaal. De sociale druk op de wijken en buurten (vooral de delen met sociale woningen) neemt ook met de jaren steeds meer toe. En dit gaat (fors) verder dan onze basistaak schoon-heel-veilig.

Bijzondere doelgroepen

De inclusieve samenleving is een samenleving waarin iedereen gelijkwaardig deel kan nemen. De meeste huurders leven zelfstandig. Een deel van de huurders heeft meer ondersteuning nodig. Deze ondersteuning wordt in samenwerking met maatschappelijke partners in het werkveld georganiseerd. Vanuit het Klaverblad 'wonen' zet Welbions wijkcoaches en wijkbeheerders in die vanuit een signalerende functie de samenwerking met maatschappelijke partners in het werkveld zoeken.

De gevolgen van de extramuralisering worden steeds 'voelbaarder' in de buurten en wijken. We zien een toename van alleenstaanden die voorheen in een instelling woonde en nu zelfstandig moeten wonen eventueel met begeleiding (gevolgen afschatten ZZP 1,2 en 3). Dat leidt tot meer en complexere (individuele) sociale vraagstukken in de buurt.

Ook zien we in het kader van langer zelfstandig wonen dat de doelgroep ouderen langer in de huidige woningen blijft wonen. Ook na het overlijden van een partner blijft de ander veelal in de woning wonen vanwege het opgebouwde sociale netwerk. Bij deze doelgroep ouderen is steeds meer sprake van een sociaal isolement wat kan leiden tot verwarring en vereenzaming.

Het woningaanbod voor alle doelgroepen in Hengelo en Borne is gevarieerd en voldoende voor de aankomende jaren. De verschuiving naar steeds meer zelfstandig wonen, van de doelgroep met een ondersteunings- zorgvraag, vraagt om andere (kleinschalige) woonconcepten en afspraken over in-, door- en uitstroom van deze doelgroep.

Ouderen

De gemeente Hengelo heeft de concept notitie opgaven Wonen en Zorg vastgesteld. Doelstelling is dat deze notitie eind 2019 door het college wordt vastgesteld. Gemeente vertaalt samen met de maatschappelijke partners de opgaven naar concrete acties. Daar waar mogelijk worden de opgaven per wijk benoemd: Welbions wordt hier actief bij betrokken.

Welbions zorgt voor goede huisvesting voor ouderen. Het woningaanbod voor ouderen in Hengelo en Borne is gevarieerd en voldoende beschikbaar. Als uit het onderzoek blijkt dat we meer woningen beschikbaar moeten hebben voor ouderen, gaan we woningen specifiek toewijzen (labelen).

In het kader van langer zelfstandig 'thuis' wonen heeft Welbions één wooncoach beschikbaar. De wooncoach begeleidt huurders bij het langer zelfstandig kunnen blijven wonen of bij het zoeken naar een andere woning.

Samenwerking CIMOT / Housing First

Voor de uitstroom van bijzondere doelgroepen werken we actief samen met het CIMOT³ Enschede, WoON en zorgpartijen. We faciliteren de huisvesting van daklozen aan het Heemsdock aan de Deldenerstraat en stellen woonruimte beschikbaar. Samen met Humanitas Onder Dak (HOD) gaan we het concept Housing First (verder) inzetten en evalueren de resultaten hiervan.

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 80 woonplannen afgesloten. Deze werkwijze wordt in 2020 en 2021 gecontinueerd.

Urgenten

Welbions heeft een urgentiebeleid. De behandeling van huisvesting van urgentiegevallen vindt in overleg plaats met de urgentiecommissie. Een externe, onafhankelijke ingestelde urgentie commissie onderzoekt of de urgentie wordt toegekend.

Statushouders

Gemeente Hengelo en Welbions werken nauw samen als het gaat om opvang van statushouders en vluchtelingen. Gemeente heeft hierin de regierol en is hiervoor verantwoordelijk. De taakstelling voor statushouders voor 2020 is gesteld op 50⁴. Welbions is bereid deze groep statushouders in Hengelo te huisvesten binnen de reguliere sociale voorraad.

Als de taakstelling voor 2020 wijzigt gaan gemeente en Welbions hierover met elkaar in gesprek. Gemeente neemt het initiatief hiervoor.

Woonwagengewoners

In juli 2018 is vanuit het Rijk een nieuw beleidskader uitgebracht met betrekking tot het gemeentelijk woonwagen- en standplaatsenbeleid. Het nieuwe beleidskader geeft aan dat woonwagengewoners op een redelijke termijn moeten kunnen worden voorzien in de woonbehoefte en daarbij passende woonvorm.

³ Centrum Indicatiestelling Maatschappelijke Opvang Twente

⁴ Op basis van taakstelling 1^{ste} half jaar 2020

De gemeente is verantwoordelijk voor de uitvoering van het beleid en voert de regie. Als woonwagengebieden tot de doelgroep van Welbions behoren, dan is Welbions verantwoordelijk voor het leveren van een passende woonvorm. Er heeft in 2019 een behoeftenonderzoek plaatsgevonden waar in 2020 verdere invulling aan wordt gegeven.

Afspraken

- Gemeente en Welbions maken afspraken over de in-, uit-, en doorstroming van de bijzondere doelgroepen (Q3 2020).
- Gemeente biedt een actueel overzicht in de (huisvestings) behoefte van (bijzondere) doelgroepen voor 2020 en een doorkijk naar 2025 (Q2 2020).
- Gemeente en Welbions onderzoeken de mogelijkheden voor nieuwe (kleinschalige) woonvormen voor bijzondere doelgroepen (Q4 2020).
- Gemeente Hengelo komt met een voorstel voor één integraal overleg op het sociale domein op tactisch en operationeel niveau (Q1 2020).
- Gemeente vertaalt samen met de maatschappelijke partners de opgaven vanuit de memo 'opgaven Wonen en Zorg' naar concrete acties (Q2 2020).
- Gemeente maakt inzichtelijk wat de mogelijke effecten zijn, vanuit de aangekondigde decentralisaties voor beschermd wonen en maatschappelijke opvang, voor de samenwerking met Welbions.

Kwaliteit en duurzaamheid van woningen

Voor Welbions is duurzaamheid een belangrijk thema. Dit vinden we belangrijk omdat we een bijdrage willen leveren aan het verminderen van de CO₂ uitstoot en het gebruik van fossiele brandstoffen. En natuurlijk wordt het investeren in duurzaamheid ook aan de gemeente en corporaties opgelegd vanuit de wet- en regelgeving.

Woningcorporaties worden volgens het Klimaatakkoord door de overheid gezien als belangrijke startmotor. Op veel plekken kunnen woningcorporaties de komende jaren al tienduizenden woningen verduurzamen en aansluiten op een andere warmtevoorziening dan aardgas, onder de voorwaarde dat de maandlasten van huur en energierekening samen niet stijgen.

Voor woningen wordt gekozen voor een aanpak van verleiding en regie via de wijkgerichte aanpak. De aanpak slaagt als de verduurzaming via de (gedaalde) energierekening kan worden terugverdiend. Om deze investeringen via de energiebesparing en lagere energielasten te kunnen financieren en betaalbaar te maken, is nog veel innovatie en kostenreductie nodig. Daarom is de overheid gestart met Proeftuinen Aardgasvrije Wijken en een innovatieprogramma om systematisch te kunnen leren en experimenteren.

Nijverheid: aardgasloze wijk

De wijk Nijverheid is in 2018 door de overheid als een van de 27 wijken aangewezen als Proeftuin Aardgasvrije wijken. Hiervoor is circa € 4,25 miljoen beschikbaar gesteld aan de gemeente Hengelo om het aardgasvrij maken van de wijk te stimuleren. Welbions en de gemeente Hengelo werken in 2019 samen aan een wijkuitvoeringsplan voor de wijk Nijverheid en wordt breder Hengelo-Zuid betrokken om te werken aan een financieel gezonde businesscase. Uitvoering van dit plan vindt plaats vanaf 2020. Met belanghebbende partijen is een projectorganisatie opgezet onder regie van de gemeente Hengelo.

Energievisie per wijk

Welbions streeft ernaar haar woningbezit uiterlijk in 2050 CO₂ neutraal te hebben. Het Klimaatakkoord schrijft voor dat de gemeente in 2021 een transitievisie warmte gereed heeft waarmee voor elke wijk die voor 2030 aardgasvrij wordt een voorkeursalternatief op aardgas wordt beschreven. In dit plan wordt aangegeven wat de oplossingen zijn per wijk om de energievraag te verduurzamen en wanneer deze aanpak wordt gepland. Welbions is één van de belanghebbende partijen die participeert bij het opstellen van deze plannen.

Energiebesparing

In het Koepelconvenant Energie Gebouwde Omgeving, in 2012 ondertekend door onder andere onze brancheorganisatie Aedes, zijn afspraken gemaakt over de energiebesparing van het woningbezit van corporaties. Welbions wil haar woningbestand in 2020 gemiddeld op energielabel B (Energie Index tussen 1,2 en 1,4) hebben. Welbions onderschrijft de wens en noodzaak tot een voor alle partijen betaalbare verduurzaming van energielevering.

Levensduur verlengende ingrepen en verduurzamen: minimaal label B

In 2020 en 2021 voert Welbions bij circa 700 woningen levensduur verlengende ingrepen (inclusief verduurzamen) uit. De LDV ingrepen vinden in 2020 en 2021 vooral plaats in de wijken Hengelose Es en Groot Driene.

Welbions stemt met de gemeente haar planning ten aanzien van LDV af en bekijkt samen waar de gemeente zorg kan dragen voor een duurzame kwaliteitsverbetering en inrichting in de openbare ruimten die onderdeel uitmaken van gebieden waar (grootschalige) onderhoudsprojecten worden uitgevoerd. Voor aankomende jaren zijn dat in ieder geval de wijken Hengelose Es en Groot Driene.

Verbetering van de woningen voert Welbions door bij de uitvoering van levensduur verlengende ingrepen (renovaties) en grootonderhoud. Bij de verbetering van de woningen wordt steeds gelet op betaalbaarheid, haalbaarheid en het wooncomfort. Bij deze ingrepen gaat Welbions uit van duurzaamheidsingrepen naar minimaal label B. Naast isolatie van de woning bestaan duurzaamheidsingrepen onder andere uit het plaatsen van zonnepanelen, aanbrengen van LED verlichting, gasloos koken en het voorbereiden op (toekomstig) aardgas vrij. Bij de te nemen maatregelen wordt ook verband gelegd met de toekomstige duurzame energiebron om tot een optimum te komen van investering en resultaat.

Meer sturen op woonlasten

In het Klimaatakkoord is opgenomen dat verhuurders verantwoordelijk zijn voor het aanpassen van een woning, zodat deze voldoet aan de standaard op het moment dat via de wijkgerichte aanpak de woningen op de nieuwe infrastructuur worden aangesloten. Huurders verlenen hun medewerking aan de benodigde aanpassingen, om te voorkomen dat zij of opvolgende huurders in de kou komen te staan of hele hoge energielasten krijgen. Verhuurders moeten in staat zijn om duurzame aanpassingen door te kunnen voeren. Daarom wordt bezien hoe met het instemmingsvereiste moet worden omgegaan. De verhuurder wil af van instemmingsvereiste van de huurder als het om aanpassingen aan woningen gaat die nodig zijn voor de wijkgerichte aanpak en de voorgestelde huurverhoging wordt gecompenseerd door lagere energielasten. Rijk, huurders en verhuurders gaan hierover nader in gesprek. Daarnaast zal de regelgeving uitgaan van een gestandaardiseerde woonlastenbenadering. Verhuurders kunnen direct na aanpassing een huurverhoging doorvoeren (of extra servicekosten in rekening brengen) die gelijk is aan de verlaging van de energielasten van de huurder. Welbions hanteert daar waar mogelijk de Vergoedingstabel voor duurzaamheidsmaatregelen die door de Woonbond en Aedes is ontwikkeld. Deze tabel is voor onderhandeling met de huurders en betreft de maximale variant ten aanzien van de huurverhoging. Daar waar wenselijk of noodzakelijk wordt ten voordele van de huurders afgeweken.

Nieuwbouw

Bij nieuwbouwwoningen gaat Welbions uit van minimaal BENG (Bijna Energie Neutraal Gebouwd). Wij scheiden regenwater en rioolwater en zorgen voor opvang, vasthouden en langzaam afgeven van regenwater en het voorkomen van hittestress.

Leefbaarheid

Samen met partners

Welbions werkt samen met partners aan fijne en leefbare buurten en wijken in Hengelo en Borne. 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. Wat de leefbaarheid in de wijken betreft, staat de beleving van de bewoners bij Welbions voorop: zij bepalen wat hun woonomgeving leefbaar maakt en wanneer een investering nodig is. Wat een wooncomplex, straat, buurt of wijk leefbaar maakt, kan dus verschillen: dat is afhankelijk van de mensen die er wonen. Voorbeelden hiervan zijn bijvoorbeeld het project 'you give some you get some' in de Nijverheid en de ontmoetingsplek 'Kom Drienen' in Klein Driene. Ons uitgangspunt hier is "doen wat nodig is" en dat doen we samen.

Wijkvisies

Om nog beter te weten wat er speelt in de buurten en wijken heeft Welbions voor al haar wijken een wijkvisie ontwikkeld. Deze wijkvisies wil Welbions graag delen en bespreken met de maatschappelijke partners zodat we samen de (sociale) opgaven in de buurten en wijken kunnen benoemen.

Inzet wijkcoaches en wijkbeheerders

Vanuit het klaverblad 'wonen' zet Welbions wijkcoaches en wijkbeheerders in, die vanuit een signalerende functie de samenwerking zoeken met de maatschappelijke partners en huurders in het gebied.

Buurtbemiddeling

Welbions en de gemeente zijn gezamenlijk opdrachtgever van het project buurtbemiddeling. We hebben het project in 2018 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. De huidige verdeling van de kosten van het huidige budget buurtbemiddeling wordt besproken tussen Welbions en de gemeente.

Convenant Schuldhulpverlening

Welbions, Budget Alert en de Stadsbank hebben gezamenlijk een convenant schuldhulpverlening ontwikkeld waarbij actief en preventief wordt gewerkt. We hebben de laatste jaren een sterke daling weten te realiseren. Wij blijven ons inzetten om waar mogelijk opdrachten naar de deurwaarder en ontruimingen te voorkomen.

Ontmoeten en ontmoetingsplekken (maatschappelijk vastgoed)

De effecten van de extramuralisering en de veranderingen in maatschappelijke ondersteuning, langdurige zorg en transitie van de jeugdzorg worden steeds (meer) 'voelbaarder' in buurten en wijken. 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 voorliggend organiseren waarbij het uitgangspunt is dat het bereikbaar is voor onze bewoners.

Welbions en gemeente gaan verder in gesprek om de juiste invulling te kunnen geven aan onder andere de ontmoetingsplekken 'Kom Drienen' (Klein Driene) - Klokstee (Wilderinkshoek) - Windhoek (Binnenstad) - Hasselerborg (Hasseler Es) – Drienerstede (De Noork). Op basis van onderzoek naar de haalbaarheid van het concept van Ontmoetenplus is duidelijk geworden dat geen extra financiële middelen kunnen worden gevonden voor de infrastructuur rond ontmoeten. Desondanks vinden wij de functie van ontmoeting van belang. Gemeente en Welbions blijven hierover inhoudelijk afstemmen.

Afspraken

- Welbions deelt haar denkrichtingen wijkvisies met de gemeente zodat we samen de (sociale) opgaven in de buurten en wijken kunnen benoemen (Q1 2020). Welbions betreft ook de maatschappelijke partners hierbij.
- Gemeente Hengelo actualiseert integraal de visie op het sociale domein en betreft Welbions met het oog op aansluiting in de verschillende wijken in Hengelo (Q3 2020).
- Vanuit het klaverblad 'wonen' zet Welbions wijkcoaches en wijkbeheerders in in buurten en wijken. Vanuit handhaving onderzoekt de gemeente mogelijkheden voor (verdere) samenwerking (door bijvoorbeeld inzet van BOA's).
- Gemeente Hengelo komt met een voorstel voor één integraal overleg op het sociale domein op tactisch en operationeel niveau (Q1 2020).
- Gemeente Hengelo zet de samenwerking voort van de methodiek Buurtbemiddeling waarbij het uitgangspunt moet zijn de kosten naar evenredigheid te betalen (Q1 2020).
- Gemeente geeft invulling aan een verdere doorontwikkeling van de buurtsignalering met als doel (nog) beter en gericht op gavegericht te kunnen opereren (Q3 2020).
- Gemeente Hengelo en Welbions stemmen definitief de verantwoordelijkheid over gemeentelijke wijkcentra en locaties van Welbions af (Q1 2020).

Periodiek overleg Ookbions, gemeente en Welbions

Twee keer per jaar (mei 2020 / 2021 en oktober 2020 / 2021) vindt er overleg plaats tussen Ookbions, de Gemeente Hengelo (ambtelijk) en Welbions. Tijdens dit overleg wordt de voortgang van de prestatieafspraken 2020 en 2021 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 2019 ingepland.

Hengelo, december 2019

Harry Rupert
Directeur/ bestuursvoorzitter Welbions

Eric Markvoort
Directeur/ bestuurder Welbions

Bas van Wakeren
Wethouder gemeente Hengelo

André Aansorgh
Voorzitter Ookbions



CONCEPT