

Gemeenteraad van Hengelo
Postbus 18
7550AA Hengelo

Gemeente Hengelo

Postbus 18
7550 AA Hengelo

Onderwerp	Zaaknummer	Uw kenmerk	Datum
prestatieafspraken 2018-2019	2168136		15 november 2017

Geachte heer/mevrouw,

Met deze brief wil het college u informeren over de prestatieafspraken met Welbions 2018-2019.

Achtergrond

In de Woningwet is de cyclus beschreven die verband houdt met het maken van prestatieafspraken rondom de sociale woningvoorraad in onze stad. Het is aan de woningcorporatie om voor 1 juli een beargumenteerd en transparant overzicht te bieden van de bijdrage (het 'bod') die zij kan en wil leveren aan het volkshuisvestingsbeleid van de gemeente (Woonvisie). De huurdersorganisatie denkt mee over de bijdrage die de corporatie aan het volkshuisvestingsbeleid levert en de effecten daarvan voor de huurders. Woningcorporatie, gemeente en huurdersorganisatie stellen in een gelijkwaardig overleg prestatieafspraken vast en evalueren tot slot samen de uitvoering van de gemaakte afspraken. Het proces rond het maken van prestatieafspraken vraagt van Welbions, Ookbions en gemeente een behoorlijke inspanning in tijd en capaciteit. Om die reden hebben Welbions, Ookbions en gemeente afgesproken prestatieafspraken te maken voor de komende twee jaar. We blijven de voortgang van de afspraken halfjaarlijks monitoren, net zoals dat in de afgelopen periode is gedaan.

Prestatieafspraken 2017

Op 22 november 2016 heeft uw raad de Woonvisie Hengelo 2016-2026 vastgesteld. In deze woonvisie zijn de hoofdlijnen van het volkshuisvestingsbeleid van de gemeente vastgelegd. Op basis van deze woonvisie zijn in 2017 prestatieafspraken gemaakt. Deze zijn door Welbions, Ookbions en gemeente op 14 december 2016 ondertekend.

Er zijn twee momenten waarop de raad is geïnformeerd over de voortgang van de prestatieafspraken 2017. Tijdens de bijeenkomst van uw raad bij Welbions op 16 mei 2017 zijn de eerste voortgangresultaten met u gedeeld. Bij deze brief treft u in bijlage de monitoring over de tweede helft van het jaar aan.

Voortgang prestatieafspraken

De woonvisie en de prestatieafspraken zijn opgebouwd aan de hand van 3 thema's: Betaalbaarheid en Beschikbaarheid, Wonen Welzijn en Zorg en het derde thema Kwaliteit en Leefbaarheid. Het overgrote deel van de gemaakte afspraken is gehaald. De afwijkingen lichten we hieronder toe.

- Op het gebied van Betaalbaarheid en Beschikbaarheid staan drie afspraken op 'oranje'. Daarbij gaat de zorg van het college met name uit naar de realisatie van nieuwbouw. Deze blijft achter bij de gemaakte afspraken. We komen hier in deze brief nog uitgebreid op terug.
- De informatie die nodig is om antwoord te geven op de motie rondom Tiny Houses is inmiddels beschikbaar. De raad wordt hierover schriftelijk geïnformeerd.

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

Bezoekadres
Hazenweg 121

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

- De vervolgspraak met betrekking tot het convenant schuldhelpverlening heeft inmiddels plaatsgevonden. Daarmee is deze afspraak weer op koers.
- Op het gebied van Wonen, Welzijn en Zorg staat één afspraak op 'rood' en één afspraak op oranje. Het op niveau van wijken in beeld brengen van de effecten van extramuralisering vraagt meer tijd. De gemeente werkt momenteel aan de notie 'Wonen en Zorg', waar vraag en aanbod van wonen en zorg deel van uit maakt. Dit maakt deel uit van de prestatieafspraken 2018-2019.
- De afspraak met betrekking tot de doorstroomwoning voor statushouders betreft een afspraak tussen Welbions en de gemeente Borne.
- Rond het thema Leefbaarheid en Kwaliteit staan alle gemaakte afspraken op code groen.

Nieuwbouw en verkoop

Een belangrijk onderdeel van de prestatieafspraken zijn de afspraken rond nieuwbouw en verkoop. In het woonbeleid is opgenomen dat de sociale voorraad in omvang gelijk blijft. Het gaat hierbij om een langjarig gemiddelde, dat in het kader van de prestatieafspraken is vertaald in een verhouding tussen nieuwbouw en verkoop. In verschillende jaren kunnen afwijkingen ontstaan, mits deze worden opgevangen in andere jaren.

Het afgelopen jaar heeft Welbions haar verkoopbeleid aangepast. Welbions heeft u daarover geïnformeerd tijdens de bijeenkomst van 16 mei. Hoofdpijnen van het gewijzigde beleid zijn: voorkomen van versnipperd bezit, terughoudendheid in verkoop in het goedkoopste segment. Daarbij opgemerkt dat verkoop veelal plaats heeft aan een zittende huurder, waarbij de woning overgaat van sociale huur naar sociale koop. Welbions heeft per november 2017 61 woningen verkocht, waarvan 16 woningen niet tot het sociale segment behoren (niet- Daeb). De verkoop van deze woningen is niet van invloed op de omvang van het sociale segment. Welbions blijft met de verkoop van woningen binnen de kaders van de prestatieafspraken en de hoofdpijnen van het door uw raad vastgestelde gemeentelijk beleid (Woonvisie).

Ten aanzien van de nieuwbouw signaleren we dat de 24 nieuwbouwwoningen in 2017 niet worden gerealiseerd. Het college heeft haar zorg hierover gedeeld met Welbions, onlangs nog in het bestuurlijk overleg. Welbions herkent de zorg, geeft aan dat dit voor Welbions ook een onbevredigende situatie is en heeft aangegeven dat de achterstand de komende jaren wordt ingelopen. Daarmee is naar het oordeel van het college –vanuit het meerjarig perspectief en de bestuurlijke gesprekken over dit onderwerp– geen sprake van 'code rood'. In het afgelopen jaar is er duidelijkheid gekomen over locaties die Welbions zelf gaat ontwikkelen en locaties die zij afstoot aan de markt. Voor de locaties die Welbions zelf gaat ontwikkelen heeft zij plannen gemaakt en deze met de gemeente gedeeld. Het totaal volume van de projecten is daarbij niet gewijzigd. De niet gerealiseerde nieuwbouw zal worden gecompenseerd in de periode 2018-2019.

In de huidige markt zien wij dat het niet alleen Welbions is die woningen toevoegt aan het sociale segment, ook marktpartijen zijn in dit segment actief. Daarbij gaat het soms (maar niet altijd) om locaties die zijn verworven van Welbions. Een goed voorbeeld is de Telgenflat, waar circa 80 appartementen worden gerealiseerd in het sociale segment. Andere voorbeelden zijn de locaties Paus Johannesschool en Esperanto. Deze en andere ontwikkelingen maken dat we naar het oordeel van het college ten aanzien van het op peil houden van de sociale voorraad op koers liggen.

Prestatieafspraken 2018-2019

Zoals aangegeven maken we dit keer prestatieafspraken voor 2 jaar. We bouwen daarbij verder aan een bestendige koers die is ingezet samen met Welbions en Ookbions, de prestatieafspraken 2018-2019 ondersteunen die lijn. Ten opzichte van de prestatieafspraken 2017 ligt er in de afspraken 2018-2019 meer nadruk op het investeren in duurzaamheid. Zoals u weet ligt er met het oog op de energietransitie een omvangrijke opgave op het gebied van het verduurzamen van de bestaande woningvoorraad. Welbions heeft daar met haar bezit een belangrijke rol in.

We hebben met Welbions afgesproken dat zij het resterende deel van het 'fusievoordeel' in zet ten behoeve van duurzaamheid. Deze additionele investeringsruimte komt, 'bovenop' de investeringen die Welbions reeds in haar projecten doet op het gebied van duurzaamheid. Het gaat daarbij niet

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

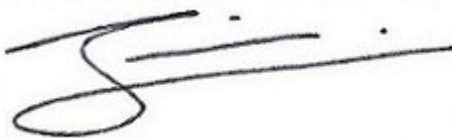
alleen om fysieke maatregelen, maar ook op maatregelen als educatie en bewustwording. Er is voor 2018-2019 budget voor een additionele investering in duurzaamheidsmaatregelen van € 10.000,- per woning bij levensduurverlenging. In deze periode gaat het om 350 woningen per jaar. De extra investering komt daarmee op 3,5 miljoen per jaar.

Resumerend

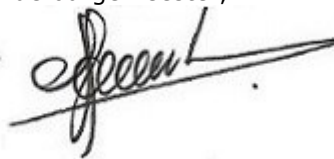
Terugkijkend zien we dat de uitkomsten van de prestatieafspraken binnen de gestelde kaders en hoofdlijnen blijven. Het college heeft zorgen bij de realisatie van het nieuwbouwprogramma. Welbions deelt deze zorg en heeft het college en uw raad geïnformeerd over de realisatie van de nieuwbouw in de komende jaren. Het college ziet dat daarnaast ook vanuit de markt producten in het sociale segment worden gerealiseerd. Dit geeft het college voldoende vertrouwen dat de totale woningvoorraad in het sociale segment op peil blijft. We blijven de resultaten de komende twee jaar nauwlettend volgen.

Voor de prestatieafspraken 2018-2019 wordt extra ingezet op het gebied van duurzaamheid. Hiermee geeft Welbions gehoor aan de wens van de gemeente de inzet van het fusievoordeel te duiden. Daarmee wordt ook bijgedragen aan het programma Nieuwe Energie Hengelo 2017-2021, waarmee uw raad onlangs heeft ingestemd.

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



De heer J. Eshuis



De heer S.W.J.G Schelberg

Bijlagen: 2

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

Prestatieafspraken gemeente Hengelo

2018 en 2019



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 2018 en 2019. 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 Hengelo:	Marcel Elferink (wethouder)
Ookbions:	André Aansorgh (voorzitter)



Context prestatieafspraken

Algemeen

De invoering van de nieuwe Woningwet (1 juli 2015) en de verdere uitrol hiervan in 2016 en 2017 bracht een beweging op landelijk maar zeker ook op lokaal niveau op gang. Deze ontwikkeling heeft onder meer impact op de rol van de gemeenten en huurdersorganisaties in relatie tot de prestaties van woningcorporaties.

Cyclus

De cyclus zoals deze is voorgeschreven in de Woningwet, geeft aan dat gemeenten een woonvisie laten vaststellen door de gemeenteraad. De woonvisie Hengelo 2016 – 2026 *'Goed Wonen in het hart van Twente'* is vastgesteld door de gemeenteraad op 22 november 2016. Op deze woonvisie bracht Welbions voor 1 juli 2017 een 'bod' 2018 – 2022 uit. In dit bod geeft Welbions aan welke beoogde bijdrage zij levert aan het gemeentelijke volkshuisvestingsbeleid. Het 'bod' is de basis waarop de prestatieafspraken 2018 en 2019 zijn gemaakt. We hebben gezamenlijk besloten om de prestatieafspraken voor twee jaar op te stellen.

Eén woningmarktgebied

Welbions, Ookbions en de beide gemeenten zien Borne en Hengelo als één woningmarktgebied. Natuurlijk heeft zowel Borne als Hengelo haar eigen identiteit en zijn er accentverschillen. Deze accentverschillen komen terug in de prestatieafspraken 2018 en 2019.

Binnen de gemeente Borne en Hengelo is sprake van een kwalitatieve woningmarkt-ontwikkeling. Uit het Rigo onderzoek 'beschikbaarheid en betaalbaarheid (2015)' bleek dat de omvang van de doelgroep voor sociale woningen in de toekomst afneemt. Dit beeld is recent bevestigd in het onderzoek 'De woningmarkt in Twente' van EIB. Uit het onderzoek van het EIB blijkt dat er over een aantal jaren als gevolg van krimp van de doelgroep minder woningen nodig zijn in de sociale huursector¹. Aandacht komt vooral in de koopsector te liggen waar –in tegenstelling tot de (sociale) huursector- een groei verwacht wordt.

Onderzoek naar beschikbaarheid en betaalbaarheid

Gezamenlijk (Welbions, Ookbions, gemeente Borne en Hengelo) laten we begin 2018 een nieuw onderzoek uitvoeren naar de beschikbaarheid en betaalbaarheid van de woningmarkt in Borne en Hengelo. Dit deden we ook in 2015 gezamenlijk. Welbions heeft mede op basis van dat onderzoek haar wensportefeuille geformuleerd. Als de resultaten van het onderzoek in beschikbaarheid en betaalbaarheid in 2018 daartoe aanleiding geven en wanneer het past binnen de financiële kaders van Welbions op dat moment, stelt Welbions haar wensportefeuille op basis van deze uitkomsten bij.

Prestatieafspraken 2018 en 2019

De resultaten van de prestatieafspraken voor 2018 en 2019 (en de doorkijk bod t/m 2022) zijn doorgerekend in de meerjarenbegroting 2018 – 2022 van Welbions.

De basis van de inhoud van het bod 2018 – 2022 en de daarbij geformuleerde prestatieafspraken 2018 en 2019 liggen in het verlengde van de ingezette lijn van 2017. Door onder andere te bezuinigen op de bedrijfslasten door het project 'Welbions Toekomstgericht' en de fusie met Woonbeheer Borne is er financiële ruimte ontstaan om te investeren. De financiële ruimte is in 2016 onder andere ingezet om de verkoop van sociale woningen te halveren (van circa 140 naar circa 70 per jaar) en de nieuwbouw-productie te verhogen. Daarbij is het streven de sociale woningvoorraad de aankomende jaren op peil te houden. Daarnaast passen we levensduur verlengende onderhoudsmaatregelen (inclusief verduurzamen) toe bij circa 700 woningen in 2018 en 2019 en blijven we inzetten op leefbaarheid in onze buurten en wijken.

¹ De woningmarkt in Twente, EIB: 29 november 2016

De effecten van de genoemde maatregelen zien we terug in het overzicht Indicatieve Bestedingsruimte Woningcorporaties 2017 van de Autoriteit Wonen.

Overzicht Indicatieve Bestedingsruimte Welbions 2017			
Beleid	2016	2017	
Nieuwbouw	174.200	62.600	X € 1.000
Renovatie	136.420	49.500	X € 1.000
Huurmatiging	6.987	2.560	X € 1.000

De indicatieve bestedingsruimte woningcorporaties (IBW) is gebaseerd op de meerjarenbegroting 2017-2021. De bedoeling van de IBW is om partijen inzicht te geven in de 'nog vrije bestedingsruimte' van Welbions. Indien Welbions al haar ruimte aanspreekt, dan geeft de IBW op drie beleidsterreinen aan hoeveel inzet er nog maximaal kan worden gepleegd bij een volledige inzet op één van de drie benoemde beleidsterreinen. De IBW 2017 geeft dus aan dat er of nog € 62 miljoen kan worden besteed aan nieuwbouw, of nog € 49 miljoen aan renovatie of aan een eenmalige huurmatiging van € 2,5 miljoen. Het volledig benutten van de IBW betekent dat alle financiële reserves zijn uitgeput. Het uitgangspunt van Welbions is dat zeker een deel van deze vrije bestedingsruimte nodig is voor het ondervangen van risico's en het doorberekenen van toekomstig nieuw beleid waarbij duurzaamheid een belangrijk speerpunt is. We hebben in onze meerjarenbegroting 3,5 miljoen euro per jaar extra ingerekend voor duurzaamheidsingrepen bij levensduurverlengende maatregelen bij de woningen (gemiddeld 350 woningen per jaar).

De lagere cijfers in 2017 zijn het gevolg van de in 2016 in gang gezette beleidswijzigingen, onder andere op het gebied van de betaalbaarheid en beschikbaarheid.

Opstellen prestatieafspraken

Bij het opstellen van de prestatieafspraken 2018 en 2019 is gebruik gemaakt van de volgende documenten:

- Conclusies onderzoek door Rigo naar betaalbaarheid en beschikbaarheid van de sociale huurvoorraad in Borne en Hengelo (2015);
- 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 2018 – 2022;
- Woontevredenheidsonderzoek Welbions (juni 2016).

Prestatieafspraken 2018 en 2019

Verkoop

De huidige ontwikkelingen op de woningmarkt vragen om een dynamisch beheer van de vastgoedportefeuille. Enerzijds hebben we afgesproken dat we de aankomende jaren (2018 en 2019) de sociale woningvoorraad op peil willen houden en anderzijds moeten we rekening houden met een krimp van de sociale woningvoorraad.

Verkleinen verkoopvijver

Als gevolg van de halvering van het aantal verkopen in 2016 heeft Welbions in 2017 de 'verkoopvijver' (tijdelijk) verkleind. Bij de samenstelling van de verkoopvijver is vooral gekeken naar de eigendomsverhoudingen binnen de woningblokken. We willen zoveel mogelijk aaneengesloten bezit over houden. De hoofdreden hiervoor is dat meer ingrijpende onderhoudsmaatregelen bij woningen worden verwacht om de duurzaamheidsdoelstellingen vanuit het klimaatakkoord te behalen. Dit is makkelijker uitvoerbaar bij aaneengesloten woningen.

Tabel 1: overzicht aantal te verkopen sociale woningen 2014 - 2022

Verkoop sociale woningvoorraad								
2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
140	140	70	70	70*	70*	70**	70**	70**

*Totaal aantallen voor Hengelo (circa 60) en Borne (circa 10).

Sturen op de totale sociale woningvoorraad

We hebben afgesproken dat de totale sociale woningvoorraad op de woningmarkt Borne en Hengelo de aankomende jaren gelijk blijft. Hierbij zoeken we onder andere naar de juiste balans tussen het aantal woningen dat door Welbions wordt verkocht en wordt toegevoegd in de sociale woningvoorraad. De woningen die Welbions verkoopt in het niet-DAEB segment (vrije sector), zijn niet van invloed op de omvang van de sociale woningvoorraad en tellen niet mee in het hierboven getoonde overzicht.

We zien ook steeds meer dat andere (markt)partijen nieuwe woningen toevoegen (door nieuwbouw of transformatie) aan de sociale woningvoorraad (bijvoorbeeld Paus Joannesschool, Telgenflat, Hengelose Es Noord). Het is belangrijk deze ontwikkelingen te monitoren om hiermee een goede balans te houden in de sociale woningvoorraad. Deze ontwikkelingen vragen om flexibiliteit waarmee ook ingespeeld kan worden op de (korte termijn) ontwikkelingen op de woningmarkt.

Gemeenten en Welbions inventariseren de totale huidige sociale voorraad in Borne en Hengelo en brengen de toekomstige verwachte toevoeging van de sociale woningvoorraad die wordt gerealiseerd door (markt)partijen in beeld. Hierdoor kan er beter gestuurd worden op de totale sociale woningvoorraad. Gereed 1^{ste} kwartaal 2018.

Nieuwbouw

We hebben te maken met een sterk veranderende markt en gewijzigde samenwerkingsvormen met marktpartijen waarbinnen Welbions opereert. Dat heeft gevolgen voor de planbaarheid van de ontwikkelingen. Voor de niet-DAEB woningbouw betreft Welbions marktpartijen om gezamenlijk te komen tot ontwikkelingen die een positieve bijdrage leveren aan de wijken in Hengelo (dit geldt onder andere voor de locaties Elisabethstraat, Veldwijk Noord en Hengelose Es). Tegelijkertijd realiseert Welbions meerdere (kleinere) nieuwbouwprojecten op eigen grondposities. Onder andere aan de Handelstraat, Kop van de Strip (Bronforelstraat), Sloetsweg en Beekstraat. In Borne zijn we in gesprek over het realiseren van nieuwbouw (DAEB woningen) in de Borne Maten.

Begroting Welbions

In de begroting houdt Welbions rekening met een gemiddelde jaarlijkse toevoeging van 70 (60 woningen in Hengelo en 10 woningen in Borne) sociale woningen door nieuwbouw (in eigen projecten, of door afname in projecten van marktpartijen).

Genoemde aantallen zijn gemiddeld per jaar. Per jaar kunnen grote verschillen ontstaan: externe factoren kunnen grote invloed hebben op de planning, bijvoorbeeld bezwaar- en beroepsprocedures.

Nieuwbouwwoningen*				
2018	2019	2020	2021	2022
70*	70*	70*	70*	70*

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

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

	2018	2019	2020	2021	2022
Planning nieuwbouw ²					
Hengelose Es		30	35	5	
Berflo Es VWN	4				
Kop van het Strip / Bronforelstraat	12				
Sloetsweg	21				
Elisabethstraat		25			
B3 / Thomassonlocatie		18			
Beekstraat		5			
Bloemenbuurt	10	10			
Lange Wemen			14		
Transformatie					
Marskant ("Omwonen")	4				
Schubertstraat / J.Haydnlaan	25*				
Totaal per jaar	76	88	49	5	
Gemiddeld over 2017 en 2018	164				

*Deels door transformatie naar wonen

In de prestatieafspraken van 2017 hadden we een nieuwbouwproductie voor 2017 opgenomen van 24 woningen waarbij de compensatie van het aantal woningen (gemiddeld 60 per jaar) wordt gecompenseerd in 2018 en 2019. In 2017 zijn 15 woningen opgeleverd aan de Handelstraat. In 2017 is duidelijkheid gekomen over locaties die Welbions zelf gaat ontwikkelen / transformeren en welke locaties samen met marktpartijen worden ingevuld. De locaties Kop van het Strip (Bronforelstraat), Sloetsweg, B3 / Thomassonlocatie, Beekstraat, Bloemenbuurt, Marskant ("Omwonen") en Schubertstraat / J.Haydnlaan worden door Welbions zelf ontwikkeld en ingevuld.

Voor de locaties Hengelose Es en de Elisabethstraat werkt Welbions samen met marktpartijen waardoor de planbaarheid vooral afhankelijk is van deze marktpartijen. We verwachten in 2019 de 1^{ste} 30 woningen in de Hengelose Es en 25 appartementen aan de Elisabethstraat op te leveren. Deze projecten zijn opgepakt en / of zitten in procedure.

Overleg & samenwerking

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

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

Voor het realiseren van haar (nieuwbouw)projecten en leefbaarheidsprojecten heeft Welbions vaak input nodig van de gemeente. Daar waar deze ontwikkelingen deel uitmaken van een project is het aspect kostenverhaal geborgd via een anterieure overeenkomst. Naast de diverse projecten zijn er ook nieuwbouwplannen die bij de gemeente niet als project zijn aangemerkt. Voor deze projecten wordt van geval tot geval bekeken wat de ambtelijke inzet is en hoe kostenverhaal wordt toegepast.

² Aantallen zijn indicatief en kunnen afwijken

Veelal wordt de uitkomst eveneens vastgelegd in een anterieure overeenkomst. Deze werkwijze kost in sommige gevallen naar verhouding veel tijd en energie. Welbions heeft de vraag voorgelegd of het kostenverhaal ook op een andere wijze kan worden geregeld en welke kosten voor verrekening in aanmerking komen. Welbions werkt -in tegenstelling tot reguliere marktpartijen- vanuit een maatschappelijk belang, met maatschappelijk geld.

We spreken af dat we voornemens zijn om in het 2^{de} kwartaal 2018 een overeenkomst te sluiten met de looptijd van 2 (of 3 jaar) waarin partijen overeenkomen welke diensten over en weer zonder nadere verrekening zullen worden verricht in het kader van voorbereiding en realisatie van fysieke projecten en leefbaarheid.

Aankoop van woningen / grond

Welbions onderzoekt of er mogelijkheden zijn om het wonen in de Binnenstad van Hengelo te stimuleren en is bereid om vastgoed in de Binnenstad te verwerven, binnen de kaders van de wet- en regelgeving. Welbions heeft hiervoor een bedrag in de begroting gereserveerd. Deze ontwikkeling sluit aan bij het actieplan voor de Binnenstad waar het wonen in de Binnenstad wordt gestimuleerd.

Betaalbaarheid en beschikbaarheid voor de doelgroep

Betaalbaar wonen garanderen, dat is en blijft de kerntaak van Welbions. Welbions weet ook dat de corporatie maar voor een deel van de woonlasten verantwoordelijk is. We zien betaalbaar wonen (woonlasten) dan ook als een gezamenlijke verantwoordelijkheid van overheid (rijk en gemeenten), corporatie en huurders.

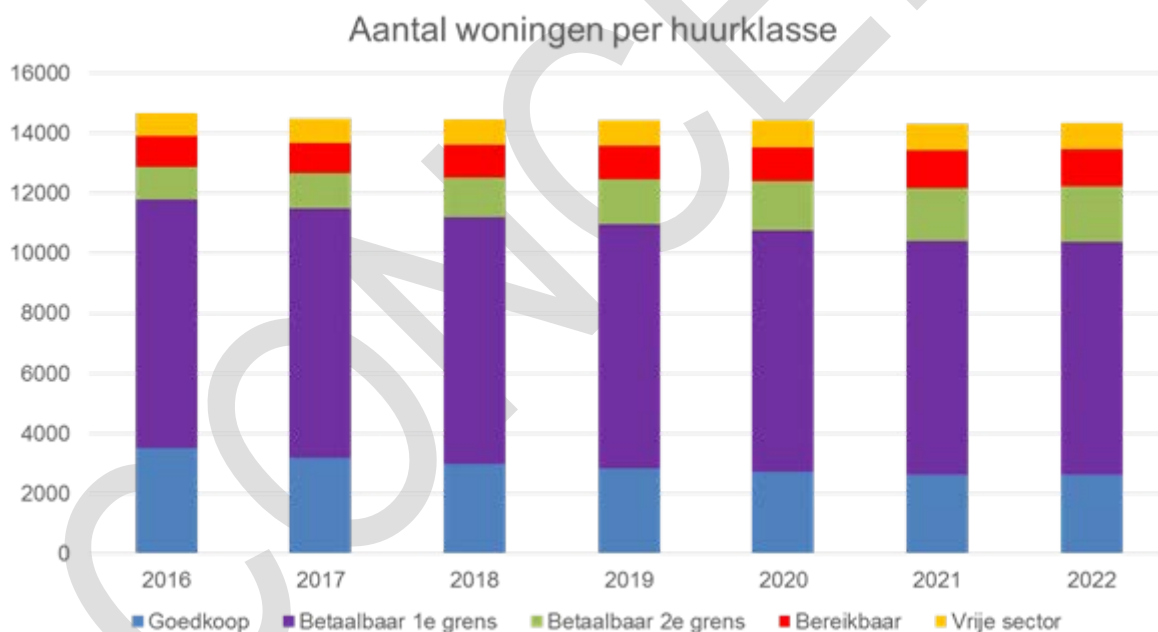
Onze doelgroep

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, mensen met een inkomen tot € 36.165 (prijspeil 2017) en mensen die vanwege fysieke of sociale omstandigheden niet zelfstandig in huisvesting kunnen voorzien. Ook sluiten we onze deur niet voor de midden inkomens. Binnen deze groep hebben met name de gezinnen met een inkomen tussen de € 36.135,- en € 45.000,- onze aandacht.

Ontwikkeling sociale voorraad

Wij houden de sociale voorraad de aankomende jaren op peil (zie grafiek ontwikkeling sociale woningvoorraad tot 2022). Dit doen we door het ingezette huurbeleid (in combinatie met passend toewijzen), levensduur verlengende onderhoudsmaatregelen (inclusief verduurzamen) en sloop / nieuwbouw van onze sociale woningvoorraad. Als de verwachte krimp van de sociale doelgroep doorzet, kan dit aanleiding zijn tot een evenredige krimp van de sociale voorraad.

Tabel 3: Ontwikkeling sociale woningvoorraad 2016 t/m 2022.



'Doen wat nodig is'

Een groeiend aantal huurders heeft moeite om elke maand de huur en de meest basale kosten van levensonderhoud op te brengen. Hier maken we ons zorgen over en daarom gaan we inzetten op maatwerkoplossingen en doen we wat nodig is voor ook juist deze doelgroep.

Mede op initiatief van Ookbions willen we als regels en procedures ons in de weg staan, de grenzen opzoeken van wat mogelijk is binnen het project Knelpunt. Dat doen we binnen de kaders van de wet- en regelgeving. Dit doen we bijvoorbeeld door huurders te begeleiden naar een goedkopere woning, huurschuld (deels) te bevroren of bij hoge uitzondering door het verlagen van de huur. We reserveren hiervoor een bedrag van € 75.000,- per jaar. Samen met Ookbions evalueren we de resultaten (3^{de} kwartaal 2018).

Aandacht voor doelgroep < 23 jaar / doelgroep bijstand

We willen (in beginsel) geen verlaging (niet onder de 20% op jaarbasis) van de slaagkans. De slaagkans voor de doelgroep < 23 jaar staat momenteel onder druk. Om de beschikbaarheid van woningen voor de doelgroep < 23 jaar in de goedkopere voorraad te kunnen blijven garanderen, willen we in onze woonruimteverdeling hierop sturen. We onderzoeken waar en op welke wijze wij meer woningen kunnen labelen voor jongeren tot 23 jaar. Hiermee starten we begin 2018 zodat de slaagkans stijgt.

Woonruimteverdeling

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

Huursombenadering en inkomensafhankelijke huurverhoging

Welbions is van plan om in 2018 de huursombenadering te hanteren bij de huurverhoging. 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 maken van deze inkomensafhankelijke huurverhoging.

Onderzoek ontwikkeling betaalbaarheid en beschikbaarheid

In 2018 laten we een nieuw onderzoek uitvoeren naar betaalbaarheid en beschikbaarheid. Elke drie jaar houden we een onderzoek naar de ontwikkeling van de betaalbaarheid en beschikbaarheid voor de doelgroep. Dit om op middellange termijn te kunnen beoordelen of we moeten bijsturen in ons strategisch voorraadbeleid.

Huisvesten van kwetsbare doelgroepen

Welbions huisvest primair bewoners met een inkomen tot € 36.165,- die niet zelfstandig in eigen woonruimte kunnen voorzien en soms moeite hebben met zelfstandig wonen. De veranderingen in de zorg en ondersteuning, leiden (nog) niet tot minder zorg over deze mensen in onze wijken. We zien als gevolg van de veranderingen een toename van kwetsbare burgers in buurten en wijken waarbij gemeenten en Welbions (meer) inzet moeten plegen op de zorg- en begeleidings-vraagstukken.

De gemeente ontwikkelt een visie op Wonen & Zorg. In deze visie worden de opgaven op het gebied van wonen en zorg/begeleiding benoemd. Daar waar mogelijk worden de opgaven per wijk benoemd. Welbions wordt hierbij betrokken. De visie en de opgave ten aanzien van Wonen & Zorg wordt 1^{ste} kwartaal 2018 opgeleverd.

Bijzondere doelgroepen

Welbions biedt woonruimte aan diverse bijzondere doelgroepen, veelal doelgroepen met een begeleidings- en / of zorgvraag. Deze doelgroepen wonen allen samen in dezelfde wijken, buurten en straten en/of wooncomplexen, net als de bewoners van de andere woningen (koop en huur). We realiseren ons allen steeds beter dat we in een 'inclusie samenleving' leven: dat betekent dat iedereen zoveel als mogelijk binnen de eigen mogelijkheden mee doet aan de samenleving.

Er zijn veranderingen in de samenleving zichtbaar waarbij een deel van de samenleving zich meer richt op de eigen omgeving en een ander deel zich meer richt op de samenleving als geheel.

In totaal is er een verschuiving te zien van bewoners die zich minder richten op de omgeving. Dit leidt in sommige wijken en buurten tot meer problemen. Welbions biedt binnen de wijken en buurten van de gemeente Borne woonruimte voor de bewoners met een inkomen tot € 36.165,-. Een deel van deze bewoners heeft (net als de andere bewoners) behoefte aan ondersteuning of zorg.

Welbions heeft met wijkcoaches, wijkbeheerders, onderhoudsmensen en andere collega's ogen en oren in de wijk. Welbions is actief in de wijk en komt bij haar huurders over de vloer en weet wat er speelt. We zien het als onze taak om wat we signaleren, te delen met onze maatschappelijke partners en de gemeente en hierin met elkaar samen te werken zodat we, elk vanuit onze eigen verantwoordelijkheid, bij dragen aan de leefbaarheid in de wijken. Tevens zet Welbions in op:

1) Woonplan

Een 'Woonplan' is een drie-partijen-contract waarin Welbions, huurder en zorgbegeleider met elkaar afspreken dat de huurder begeleid wordt door een zorgpartner. In 2017 zijn we gestart met het invoeren van woonplannen. In 2017 zijn er 20 woonplannen met huurders afgesloten. Het werken met het woonplan heeft een preventieve werking.

2) Convenant

Welbions maakt middels convenanten afspraken met zorgpartijen over huisvesting van kwetsbare doelgroepen. De rol en/of inzet van de gemeente is hierin niet benoemd. We onderzoeken in het 1ste kwartaal van 2018 in samenwerking tussen Welbions, de gemeente en zorgpartijen of de convenanten een meerwaarde bieden.

3) Samenwerking Humanitas Onder Dak

Welbions stelt huisvesting beschikbaar voor de opvang van dak- en thuislozen in Borne en Hengelo aan Humanitas Onder Dak. Dit doen we door woningen aan te bieden volgens het woonconcept Housing First. We zijn met Humanitas in gesprek over het mogelijk verplaatsen van de maatschappelijke opvang in de bestaande panden (Enschedesetraat en Krabbenbosweg) naar een betere locatie. De rol en / of inzet van de gemeente is hierin niet benoemd. We onderzoeken in het 1ste kwartaal 2018 wie hierin welke rol heeft.

We evalueren de inzet van de instrumenten (onder andere woonplan, convenanten) op de bijzondere doelgroepen in het 4^{de} kwartaal 2018 en 2019.

Urgent woningzoekenden

Mensen die in een noodsituatie zijn beland en dringend op zoek zijn naar een sociale huurwoning, kunnen een beroep doen op de urgentiecommissie van Welbions. Welbions heeft een onafhankelijke urgentiecommissie die beoordeelt of een aanvraag voor urgentie wordt toegekend. Jaarlijks worden er gemiddeld 15 urgenties toegekend. De meest voorkomende reden is echtscheiding waar inwonende kinderen bij betrokken zijn.

We willen onderzoeken of we urgent woningzoekenden eenmalig een passend woningaanbod kunnen doen, zodat ze niet meer zelf hoeven te reageren op het woningaanbod. We willen er voor zorgen dat ze zo snel mogelijk passende huisvesting krijgen. Hierbij heeft onderdak bieden de hoogste prioriteit.

Welbions biedt, naast het reguliere woningaanbod op de website, ook woningen aan aan statushouders, bewoners die uitstromen uit het CIMOT³ of een instelling om vervolgens zelfstandig te gaan wonen en huurders die als gevolg van een conflict met de burens verhuizen naar een andere huurwoning (interne ruil).

We brengen in kaart welke woningen wij verhuren aan bijzondere doelgroepen. We bespreken de resultaten met de gemeente en Ookbions. 2^{de} kwartaal 2018.

³ Centrum Indicatiestelling Maatschappelijke Opvang Twente

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 2018 is gesteld op 58. Welbions is bereidt deze groep statushouders in Hengelo te huisvesten binnen de reguliere sociale voorraad.

Als de taakstelling voor 2018 wijzigt gaan gemeente en Welbions hierover met elkaar in gesprek. Gemeente neemt het initiatief hiervoor.

Wonen en Zorg

Welbions zorgt voor goede huisvesting voor ouderen en kwetsbare bewoners. Het woningaanbod voor ouderen in Hengelo en Borne is gevarieerd en voldoende beschikbaar. Als we meer woningen beschikbaar willen hebben voor ouderen, kunnen we woningen opnieuw gaan labelen: in 2014 is van een deel van de ouderenwoningen het label verwijderd.

In de bestaande woningen en complexen waarin ouderen wonen, zoeken we samenwerking met de gemeente en zorgpartijen zodat we gezamenlijk goed kunnen inspelen op langer zelfstandig wonen.

Project 'Langer Zelfstandig Wonen'

Als gevolg van de transitie in de zorg, zien we dat mensen langer 'thuis' moeten wonen. Welbions en de gemeente zetten zich in om dit mogelijk te maken. Welbions startte in 2017 de pilot 'Langer Zelfstandig Wonen'. Met dit project willen we de zelfredzaamheid en de eigen verantwoordelijkheid van de huurders vergroten. We zetten onder andere in op bewustwording: we willen stimuleren dat huurders bewust nadenken over de wijze waarop ze op een veilige en comfortabele manier in hun woning en woonomgeving oud kunnen worden. Of anders een verhuizing naar een aangepaste woningen kunnen overwegen.

De resultaten van de pilot 'Langer Zelfstandig Wonen' waren positief. Welbions gaat de in het project ontwikkelde werkwijze continueren in 2018 en 2019. Welbions zet hier actief op in bij grootonderhoudsprojecten en biedt tevens persoonlijke begeleiding bij huurders die daar om vragen of daar waar onze partners deze behoefte signaleren. Bij grootonderhoudsprojecten wordt gekeken naar een eventuele bijdrage vanuit de WMO.

Naast ouderen, zijn er ook andere doelgroepen met een bepaalde zorgvraag (al dan niet met indicatie). Door de veranderingen binnen het zorgstelsel in Nederland moeten meer mensen zelfstandig wonen, die nu of kort geleden nog in een verblijfssetting woonde. De ondersteuningsbehoefte vraagt vaak om aangepaste en/of beschermde woonvormen. Welbions is terughoudend in het realiseren van nieuwe beschermde of andere bijzondere woonvormen. Bij behoefte onderzoeken we eerst de mogelijkheden in onze bestaande voorraad en passen die waar nodig aan.

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.

We zetten vanaf nu in op de uiteindelijke doelstelling een CO₂-neutraal woningbezit in 2050. Voor de volledigheid vermelden wij dat de effecten hiervan nog niet zijn ingerekend in onze meerjarenbegroting.

Levensduur verlengende (LDV) ingrepen

In 2018 en 2019 voert Welbions bij circa 700 woningen levensduur verlengende ingrepen uit.

	LDV, incl. verduurzamen bestaande voorraad				
2017	2018	2019	2020	2021	2022
350	350	350	350	350	350

Het gaat hier vooral om de De Jeu woningen in de Hengelose Es, Nijhofshoek en Groot Driene en woningen portieketagewoningen in de Hengelose Es en Klein Driene.

Welbions stemt met de gemeente haar planning ten aanzien van LdV plannen af en stemt met de gemeente af 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 buurten Hengelose Es en Klein Driene.

Bij levensduur verlengende ingrepen gaat Welbions vanaf 2018 uit van minimaal label B (was minimaal label C), als 1^{ste} opstap naar een CO₂ neutraal bezit in 2050. Verdere concretisering van de energiemaatregelen zal in 2018 plaatsvinden.

We onderzoeken of we de energiecoaches van de gemeente in kunnen zetten bij de projecten waar Welbions levensduurverlengende ingrepen (inclusief verduurzamen) uit gaat voeren in 2018 en 2019. 1^{ste} kwartaal 2018 hebben we hier duidelijkheid over.

Nieuwbouw

Bij nieuwbouwwoningen gaat Welbions uit van een A label. Nieuwbouw eengezinswoningen zijn in 2019 minimaal BENG en vanaf 2020 energieneutraal. Gestapelde nieuwbouw is met ingang van 2019 eveneens minimaal BENG met als doelstelling in de komende 5 jaar deze door te ontwikkelen naar energieneutraal.

Energieplan

Welbions stelt in 2018 een energieplan op om te komen tot een CO₂ neutraal woningbezit in 2050. Dit energieplan is onderdeel van de afspraak die corporaties met Aedes hebben gemaakt. Welbions is verantwoordelijk voor het opstellen van het energieplan in 2018.

Gemeente Hengelo is bezig met de ontwikkeling van energie(warmte)plannen stadsbreed, integraal en op gebiedsniveau. De opgaven van het uitfasen van aardgas, het nemen van warmte reducerende (isolerende) maatregelen, energiebesparing (o.a. bewustwording en de gedragskant van bewoners), het tegengaan van (energie)armoede en hernieuwbare opwekking vragen om een integrale, gebiedsgerichte benadering en uitvoering. Gemeente en Welbions werken in deze opgaven nauw samen, waarbij de gemeente het initiatief en de regie neemt om tot een (gezamenlijk) energieplan te komen welke koers gaat geven aan de uitvoering van de Hengelose energietransitie. Welbions is primaire verantwoordelijk voor haar eigen bezit en haar huurders. Middels een pilot zal in 2018 en 2019 uitvoering worden gegeven aan dit energieplan om samen te leren van de aanpak, voor de overige wijken. Inzicht in elkaars processen, werkwijzen, investeringsopgaven en plannen is nodig voor de pilot en behulpzaam voor de verdere versnelling. Initiatieven, wensen en ambities van bewoners (inclusief huurders) en andere partijen kunnen trigger en aanleiding zijn om energiemaatregelen te treffen en de buurt breder te betrekken. Gemeente speelt hierin een faciliterende rol. Dit vergt een zekere ruimte in onze afspraken om hierop in te kunnen spelen.

In 2018 en 2019 investeren wij (opnieuw) tijd en geld in de lopende duurzaamheidspilot NoM-renovatie en MBO-lab portieketageflats. Tevens investeert Welbions in het installeren van de 1^{ste} ronde van de zonnepanelen en ronden wij in 2018 / 2019 het aanbrengen van ledverlichting in de algemene ruimten van onze wooncomplexen af.

We willen in 2018 (verder) onderzoeken op welke wijze we verder invulling kunnen geven voor het plaatsen van zonnepanelen op (huur)woningen en hiermee de samenwerking zoeken met marktpartijen die (interessante) regelingen kunnen aanbieden aan onze huurders. Gemeente Hengelo is bereid om hierin haar kennis en ervaring in te brengen en een aanpak samen vorm te geven in de uitwerking tot een aanbod.

Warmteplan

Onder begeleiding van de Provincie Overijssel werken gemeenten, corporaties en andere belanghebbende partijen aan een warmteplan Hengelo-Enschede om de energie-transitie van fossiele brandstof naar duurzame energielevering te realiseren. Met de gemeente werken we in 2018 een warmteplan uit voor de wijk Nijverheid wat dient als pilot.

Communicatie duurzaamheid

Gemeente Hengelo stelt een communicatieplan voor duurzaamheid op voor haar partners en inwoners van Hengelo. Het communicatieplan wordt het 1^{ste} kwartaal 2018 opgeleverd. Welbions wordt hierin meegenomen en sluit waar het kan aan met haar eigen projecten.

Onderdeel van het communicatie plan duurzaamheid is dat er ruimte komt voor initiatieven uit de samenleving die bijdragen aan de klimaatdoelstellingen.

Welbions en gemeente werken nauw samen bij de verduurzaamheidsvraagstukken. We denken met elkaar mee als het gaat om uitvoering van de energietransitie opgave (vooral in de gebiedsgerichte aanpak is slim gebruik maken van elkaars inspanning noodzakelijk) en zoeken samen nieuwe samenwerkingsvormen en subsidiemogelijkheden.

Leefbaarheid

We zien een toename van de complexiteit van onze samenleving. Verschillen worden groter en de kwetsbaarheid van mensen neemt toe. Niet voor iedereen zijn 'zelfredzaamheid' en 'eigen verantwoordelijkheid' toverwoorden. Wij vinden dat onze verantwoordelijkheid verder gaat dan de kerntaak 'schoon, heel en veilig' vanuit de Woningwet.

Welbions blijft investeren in de uitstraling van haar huurwoningen, spreekt huurders aan op hun primaire verantwoordelijkheid voor leefbaarheid en signaleert sociale problematiek richting gemeente en maatschappelijke organisaties en treedt waar nodig als verbindende en / of faciliterende partij op. Dat is ook de filosofie van ons nieuwe ondernemingsplan: we doen wat nodig is.

Inzet wijkcoaches en wijkbeheerders

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

Daarnaast investeert Welbions op het thema schoon, heel en veilig. Hierbij wordt actief samengewerkt met Twente Milieu (vooral gericht op zwerfvuil en rotzooi in de wijk) en de gemeente.

De gemeente is verantwoordelijk voor investeringen in de openbare ruimte.

Welbions en gemeente maken concrete afspraken over de rollen van een ieder op het thema leefbaarheid in buurten en wijken. We willen samen meer voorliggend en preventief opereren. We gaan hierover met elkaar in gesprek en maken hier het 1^{ste} kwartaal 2018 concrete afspraken over.

Samenwerking Welbions en Wijkkracht

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

In Hengelo zijn vanuit Wijkkracht drie teams actief in de stadsdelen Noord, Midden en Zuid. In 2017 hebben er een aantal bijeenkomsten plaatsgevonden waarbij kennismaking, kennisdeling en informatieuitwisseling centraal stonden. Tevens hebben we in 2017 een 1^{ste} evaluatie gehad over de werkwijze van Wijkkracht en Welbions.

Uit deze evaluatie zijn een aantal verbeterpunten naar voren gekomen die we inmiddels hebben opgepakt. Eén van deze punten was de mogelijkheid van het opstarten van casuïstiek overleg in de wijken Hengelose Es, Hasseler Es en Klein Driene. De haalbaarheid hiervan wordt in het 1^{ste} kwartaal 2018 onderzocht.

Deze bijeenkomsten worden als waardevol ervaren en worden in 2018 en 2019 doorgezet. We zien dat als een doorlopend proces.

We evalueren jaarlijks onze gezamenlijke werkwijze en sturen bij waar het nodig is. Evaluatie 2^{de} kwartaal 2018. Wijkkracht is initiatiefnemer.

Buurtbemiddeling

Welbions en de gemeente zijn gezamenlijk opdrachtgever van het project buurtbemiddeling. We hebben het project in 2017 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 volgen deze ontwikkelingen en kijken of we met het huidige budget (2/3 Welbions en 1/3 gemeente) uit kunnen in 2018 en 2019.

Convenant Schuldhulpverlening

Welbions, Budget Alert en de Stadsbank hebben gezamenlijk een convenant schuldhulpverlening ontwikkeld waarbij actief en preventief wordt gewerkt. We zien een sterke daling van het aantal opdrachten aan de deurwaarder en we zien een daling van het aantal ontruiming. We zijn gestart met het uitbouwen met onze partners in de keten om (nog) meer preventief te kunnen handelen. We gaan de gesprekken aan met de gemeente (Sociale Zaken), WMO, Budget Alert, team jeugd en gezin en Wijkkracht. Verdere uitbouw van samenwerking (partners) in de keten is in relatie tot energielasten, woonlasten en betaalbaarheid aanbevolen, bijvoorbeeld met netwerkbeheerder en energieleverancier.

We willen (nog) meer inzetten op de samenwerking met Wijkkracht omdat we constateren dat de doelgroep vanaf het begin ondersteuning en begeleiding nodig heeft. We gaan hierover met elkaar

Euregioproject

Vanuit euregioverband werken gemeente en Welbions samen om in wijken en buurten de openbare ruimten, de leefbaarheid en de participatie te verhogen. De partnersteden zijn Enschede, Ahlen en Emsdetten. Voor Hengelo is de wijk klein Driene uitgekozen om in het project te participeren. Klein Driene is een wijk waar de bewonersparticipatie laag is en er knelpunten zijn in het kader van schoon heel en veilig. Het Bewonersoverleg Klein Driene is en blijft betrokken bij het project. Het meedoen in een euregioproject betekent extra inzet van middelen maar biedt ook kansen om van elkaar te leren. We maken hierover werkafspraken: deze zijn gerealiseerd 1^{ste} kwartaal 2018.

Maatschappelijk vastgoed (ontmoetingsruimten)

De gemeente Hengelo heeft het adviesbureau Insights Zorg gevraagd een geaggregeerd beeld te creëren van wie welke zorg, in welk deel van de stad Hengelo en door welke zorgorganisatie geboden krijgt. Dit beeld is weergegeven in het zogenaamde wijk-dna. Aan de hand van het wijk-dna zijn onderstaande gebieden aangewezen.

De gemeente gaat samen met Welbions en overige partners (waaronder Ookbions) werken aan nieuwe concepten of optimalisering van bestaande ontmoetingsruimtes. Welbions vindt het vanuit haar rol van leefbaarheid belangrijk dat het (toekomstig) aanbod van welzijn- en zorgdiensten dichtbij haar huurders wordt georganiseerd.

Hengelo breed

De gemeente is momenteel gestart met een traject waarin enerzijds de bestendiging van dagbestedingsprojecten en ontmoetingsruimtes voor diverse doelgroepen in de buurt- en wijkcentra doorontwikkeld worden en anderzijds ruimte gecreëerd wordt voor nieuwe, soortgelijke initiatieven.

Hengelo Midden

Hengelose Es

Ontmoetingsruimte Palet is in januari 2017 van het wooncomplex Palet verhuisd naar het Wijkcentrum De Hengelose Es. Binnen het wooncomplex Palet is een kleine interne ruimte gerealiseerd waar (kwetsbare) bewoners van het wooncomplex elkaar kunnen ontmoeten.

Hengelose Es / Weusthagpark

In het Weusthagpark wordt samen met verscheidene partners gewerkt aan de doorontwikkeling van de Kinderboerderij. De boerderij zal in versterkte mate een aanbod verzorgen op het gebied van dagbesteding en ontmoeting. Het Weusthagpark zal in de toekomst de functie van stadspark gaan vervullen waar plaats moet zijn voor ontmoeting en recreatie. Kinderboerderij en Weusthagpark maken deel uit van het gebied waar Welbions in samenwerking met marktpartijen nieuwe woningen realiseert.

Hengelo Noord

Hasseler Es

Uit de wijk-dna valt af te lezen dat in dit deel van Noord het aanbod aan ontmoetingsruimtes uitgebreid moet worden. Met de partners zijn wij hierover in gesprek. Met name bestaat er aandacht voor de doorontwikkeling van een aantal functies van het Kulturhus.

De ontmoetingsruimte Hasselerborgh (eigendom Welbions) zien we als (kleinere) aanvullende voorziening in de Hasseler Es. Welbions heeft hier een samenwerkings- overeenkomst met Trivium Meulenbelt Zorg voor de periode 2018 en 2019.

Slangenbeek

Wijk-dna van deze wijk laat zien dat er in sterke mate een vergrijzing plaats vindt van de wijk. Ook aan dagbestedingsvoorzieningen voor doelgroepen is er een gebrek. De invulling van het wijkcentrum en Bastion zijn onderwerp van gesprek tussen de partners. Gereed 2^{de} kwartaal 2018.

Klein Driene

Gemeente en Welbions zijn in dit gebied met meerdere partners gestart met besprekingen om een ontmoetingsruimte gerealiseerd te krijgen. De tijdelijke sociale invulling in de winkelstraat aan de J.Haydnlaan / Schubertstraat laat zien dat er een behoefte aan is. Gereed 1^{ste} kwartaal 2018.

Hengelo Zuid

Groot Driene

Uit de wijk-dna af te lezen dat het te verwachten valt dat er in versterkte mate een vraag naar voorzieningen voor dagbesteding zowel als ontmoetingsruimte zich voor doet. Ook hier zijn de gesprekken gaande met de partners.

Midden/Centrum

Met de betrokken zorgorganisaties CarintReggeland en TMZ wordt door de gemeente en Welbions momenteel gesproken over de doorontwikkeling van de ontmoetingsruimtes en dagbestedingsruimtes in de complexen De Windhoek en De Thiems In (Trivium Meulenbert Zorg). Welbions heeft bij de Windhoek een samenwerkingsovereenkomst met Carint Reggeland voor 2018 en heeft het voornemen deze in 2019 te continueren.

Wilderinkshoek

De ontmoetingsruimte Klokstee (eigendom Welbions) zien we als belangrijke voorziening voor de buurt Nijverheid en omgeving. Welbions heeft hier een samenwerkingsovereenkomst met Carint Reggeland voor 2018 en het voornemen deze in 2019 te continueren.

Welbions verwacht van de gemeente een faciliterende / ondersteunende rol als het gaat om mogelijkheden voor onder andere inzet van activiteiten, subsidies, ondersteuning voor de ontmoetingsruimten Hasselerborgh (Hasseler Es), Windhoek (Centrum), Klokstee (Wilderinkshoek) en Klein Driene.

Ten aanzien van de ontmoetingsruimten Vossenburcht, Drienerstede, Uit en Zo, Klimpopstraat, Jasmijnstraat, Hennepstraat is Welbions in gesprek met bewonersorganisaties, zorgaanbieders, gemeente en Ookbions om, na nader onderzoek, hieraan een passende invulling te geven. Afronding zal plaatsvinden 3^{de} kwartaal 2018.

Periodiek overleg Ookbions, gemeente en Welbions

Twee keer per jaar (mei 2018 / 2019 en oktober 2018 / 2019) vindt er overleg plaats tussen Ookbions, de Gemeente Hengelo (ambtelijk) en Welbions. Tijdens dit overleg wordt de voortgang van de prestatieafspraken 2018 en 2019 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 2017 ingepland.

Hengelo, 3 december 2017

Harry Rupert
Directeur/ bestuursvoorzitter Welbions

Eric Markvoort
Directeur/ bestuurder Welbions

Marcel Elferink
Wethouder gemeente Hengelo

André Aansorgh
Voorzitter Ookbions



Voortgang Prestatieafspraken 2017

		
Afgerond	We lopen uit op de planning en wordt gehaald in 2017	(nog) niet gerealiseerd en / of actie is noodzakelijk

	Onderwerp	Wie	Gereed	Status
Thema: Betaalbaarheid en beschikbaarheid				
1	Verkoop woningen / actualisatie verkoopbeleid	Welbions	2017	
In verband met de vermindering van het aantal woningen dat wordt verkocht, kan de "verkoopvijver" tevens (tijdelijk) worden verkleind. Dit zijn de woningen die voor verkoop zijn gelabeld. Bij de vermindering is vooral gekeken naar de eigendomsverhoudingen binnen woningblokken. Het doel is om uiteindelijk zoveel mogelijk aaneengesloten huurwoningen over te houden. Hoofdrede hiervoor is dat in de toekomst naar verwachting (veel) meer hoog niveau levensduurverlenging zal plaatsvinden om woningen energieneutraal te krijgen. Verspreid eigendom binnen blokken maakt dit moeilijk. Aan bewoners wiens woning niet langer te koop is wordt dit gecommuniceerd. De maatregel wordt wel als "tijdelijk" gezien omdat het verkoopbeleid op elk moment bijgesteld moet kunnen worden.				
2	Nieuwbouw	Welbions	'17 / '18 / '19	
Diverse nieuwbouwprojecten zijn opgestart en worden besproken tijdens het projectenoverleg. In de prestatieafspraken van 2017 hebben we een nieuwbouwproductie voor 2017 opgenomen van 24 woningen waarbij de compensatie van het aantal woningen (gemiddeld 60 per jaar) wordt gecompenseerd in 2018 en 2019. In 2017 zijn 15 woningen opgeleverd aan de Handelstraat. In 2017 is duidelijkheid gekomen over locaties die Welbions zelf gaat ontwikkelen / transformeren en welke locaties samen met marktpartijen worden ingevuld.				
3	Verkenning transformatie bestaand vastgoed	Gemeente Hengelo	Q1	
In 2016 was er sprake van een sterk verhoogde instroom van statushouders. Tegen deze achtergrond hebben Welbions en gemeente gezamenlijk de mogelijkheden onderzocht om een leegstaand kantoorpand te transformeren naar (tijdelijke) wooneenheden. De instroom is nu weer op een zodanig niveau dat deze binnen de bestaande voorraad kan worden opgevangen. De verkenning rond de mogelijkheden voor transformatie was nuttig, maar op dit moment is er geen aanleiding om de transformatie door te zetten. Te meer omdat ook marktpartijen actief inzetten op transformatie van bestaand vastgoed.				
4	Ontwikkeling betaalbaarheid en beschikbaarheid			
4a	Slaagkansen / labeling	Welbions	2017	
De slaagkansen voor de verschillende doelgroepen stegen in 2016 doordat er meer aanbod was. Het aanbod neemt nog steeds toe, maar ook het aantal actief woningzoekenden waardoor de slaagkansen in het 1 ^e kwartaal van 2017 licht is gedaald. De slaagkansen voor de doelgroep < 23 jaar staat wat meer onder druk. We gaan onderzoeken waar we op welke wijze meer woningen kunnen labelen voor jongeren tot 23 jaar: hiermee starten we begin 2018.				
4b	Passend toewijzen	Welbions	2017	
We voldoen aan de normen voor passend toewijzen. We ontvangen weinig kritiek van woningzoekenden, dit komt mede doordat we het huurbeleid hebben vernieuwd (nieuwe woningen zijn in huurprijs gedaald) en het werken met twee huurprijzen (flexibel huren).				
5	Tiny houses	Gemeente Hengelo	Q2	
Vanuit een aangenomen motie ligt er een vraag aan het college om samen met Welbions en Ookbions te kijken naar de status van de witte woningen in Veldwijk en de Nijverheid en de 'kabouterwoningen' in de Bloemenbuurt. Tevens ligt er de vraag de mogelijkheden te onderzoeken voor het realiseren van 15 nieuwe betaalbare sociale huurwoningen binnen het tiny houses concept en aan te geven hoe de gemeente tegen de filosofie van tiny houses aankijkt. Hiervoor is inmiddels onderzoek gedaan en ligt er een brief die in november 2017 naar de raad wordt gestuurd.				

6	Convenant schuldhulpverlening: intensiveren preventieve werkwijze	Gemeente Hengelo	Q2	☹️
De gemeente is met Welbions en BudgetAlert intensief bezig om via de huurincasso zo preventief mogelijk te werken. Hierbij is Wijkkracht aangesloten als partner in preventief/integraal werken, zoals ook de eerder geuite wens van Welbions. De huurincasso krijgt bij huisbezoeken regelmatig signalen over problemen binnen de betrokken gezinnen. Eerder ging het puur om huurincasso en evt. doorzetten naar schuldhulpverlening, BudgetAlert. De inzet is nu om naast (zware) schuldhulpverlening ook (lichte) begeleiding te bieden bij andere sociale problematiek. Hiervoor is Wijkkracht ingeschakeld. De gemeente zal een afspraak inplannen met Welbions en Ookbions om dit door te spreken en hun behoefte aan preventie op ander gebied dan het bovenstaande door te spreken. In oktober 2017 is er een bijeenkomst gepland met Budget Alert, Gemeente en Welbions om te kijken waar we meer preventief kan worden ingezet.				
7	KnelPunt (maatwerk leveren)	Welbions	Q2	😊
Welbions heeft sinds 1 januari een vernieuwd huurbeleid ingevoerd waarin veel is gedaan aan betaalbaarheid. Ook hebben we afgelopen jaren een gematigde huurverhoging doorgevoerd. Toch zien we dat huurders steeds vaker financieel in de problemen komen. Hiervoor willen we maatwerk kunnen leveren bij huurders die een te hoge woonlasten hebben. Op maandag 19 juni 2017 zijn Ookbions en Welbions op werkbezoek naar Emmen en Zwolle geweest om kennis op te doen. Inmiddels is hiervoor een memo Knelpunt geschreven en is in oktober vastgesteld in het MT van Welbions. KnelPunt maakt onderdeel uit van de prestatieafspraken 2018 en 2019.				
8	Ontwikkelingen woonruimteverdeling	Welbions	Q2	😊
Juli 2016 zijn we over gegaan op één systeem van woonruimteverdeling in Borne en Hengelo. Er geldt twee jaar lang een overgangsregeling waarbij woningzoekenden die voorheen in Borne en Hengelo stonden ingeschreven ook voorrang krijgen op een woning in respectievelijk Borne en Hengelo. Op 1 juli 2018 komt deze regeling te vervallen. Voor deze periode zou er een evaluatie plaats kunnen vinden hoe de woonruimteverdeling in Borne gaat. Het woningaanbod en het proces van woningaanbieding hebben afgelopen jaren een digitaliseringsslag doorgemaakt. Dit wordt als zeer prettig ervaren voor doelgroepen die snel op ieder gewenst willen reageren of een woning willen accepteren. Toch blijft er een doelgroep die niet met de digitale middelen overweg kunnen of simpelweg het persoonlijke contact waarderen. We hebben daarom een consulent persoonlijke begeleiding die woningzoekenden helpt met zoeken naar een geschikte woning als hen dat zelf niet lukt. Ook hebben we een woonconsulent die in kader van 'langer zelfstandig thuis wonen' op huisbezoek gaat bij huurders die ouder zijn dan 60 jaar en te maken krijgen met groot onderhoud van de woning. Woonconsulent helpt ze bij de keuze of ze willen blijven wonen of eventueel willen verhuizen naar een gelijkvloerse woning.				
9	Woonbehoeftenonderzoek	Gemeente Hengelo	Q1	😊
Aan Kennispunt Twente is opdracht verstrekt om het onderzoek uit te voeren. De gemeenteraad is bijgepraat over de onderzoeksopzet na afloop van de bijeenkomst van de raad aan Welbions d.d. 16 mei 2017. Onderzoek is afgerond en de gemeenteraad is hierover geïnformeerd.				
10	Onderzoek naar betaalbaarheid en beschikbaarheid	Gemeente Borne / Hengelo / Welbions	Q4	😊
De voorbereidingen naar het onderzoek betaalbaarheid en beschikbaarheid worden in het 4 ^{de} kwartaal 2017 opgestart. We leveren het onderzoek voor de zomervakantie 2018 op. Is onderdeel van de prestatieafspraken 2018 en 2019.				
11	Scheiding DEAB – niet DAEB	Welbions	Q1	😊
De Autoriteit woningcorporaties heeft positief gereageerd op het concept scheidingsvoorstel van het DAEB en niet-DAEB vastgoed. Dit betekent dat dit tevens de basis is voor de definitieve scheiding per 1 juli a.s. De uitgangspunten voor de scheiding waarop de positieve zienswijzen van Ookbions en de gemeenten zijn verkregen blijven gelijk.				
Thema: Wonen, welzijn en zorg				
12	Effecten extramuralisering per wijk in beeld	Gemeente Hengelo	Q1	☹️
Gemeente is bezig om in samenwerking met onder andere Menzis Zorgkantoor in kaart te brengen waar vraag en aanbod betreffende wonen en zorg zit. Niet gerealiseerd in 2017. Wordt onderdeel van de van visie op Wonen & Zorg. Is onderdeel uit van de prestatieafspraken 2018 en 2019				
13	Evaluatie huurcontract met woonplan	Welbions	Q3	😊
Welbions werkt steeds meer met een woonplan. Evaluatie heeft plaatsgevonden en de resultaten zijn positief. Wordt doorgezet in 2018 en 2019.				
14	Evaluatie samenwerking Jarabee < 18 jaar	Welbions	Q4	😊

Evaluatie heeft plaatsgevonden. Uit de evaluatie is gebleken dat hier nauwelijks gebruik van is gemaakt. We zetten de samenwerking hierin in de huidige vorm niet door. Individueel aanvragen gaan vallen onder het woonplan (zie punt 13).				
15	Langer Zelfstandig Wonen	Welbions	Q2	😊
Pilot Langer Zelfstandig Wonen is geëvalueerd met betrokken partijen. De resultaten zijn goed. De ontwikkelde werkwijze hiervan wordt gecontinueerd. .				
16	Statushouders			
16a	Lopende taakstelling	Gemeente Borne / Hengelo	2017	😊
We de taakstelling in 2017 zowel in Borne als Hengelo gehaald.				
16b	Onderzoek transformatie leegstaande panden gemeente Borne is opgeleverd en afgerond.	Gemeente Borne	Q2	😊
Er worden een tweetal panden (oude politiebureau en EEGA pand) onderzocht om te kijken of deze te transformeren zijn naar woningen. Op basis van de resultaten is besloten de panden niet te transformeren.				
16c	Onderzoek 'doorstroomwoning' statushouders Borne	Gemeente Borne / Welbions	Q2	😐
Er wordt gekeken of een 'doorstroom' woning kan worden ingezet voor huisvesten van alleenstaande statushouders. Door gebruik te maken van (tijdelijke) contracten is dat mogelijk. Is verder niet uitgewerkt omdat de toestroom van vluchtelingen medio 2016 is gestopt. .				
Thema: Kwaliteit en leefbaarheid				
17	Verduurzamen bestaande voorraad	Welbions	2017	😊
In 2017 voert Welbions bij circa 350 woningen levensduurverlengende ingrepen uit. Het gaat hier onder andere om De Jezu woningen in de Hengelose Es en Klein Driene. In 2017 / 2018 wordt een start gemaakt met de projecten Klein Driene (210 woningen) en de Hengelose Es (344 woningen).				
18	Onderzoek LED verlichting openbare ruimten	Welbions	Q3	😊
Eerder dan verwacht is besloten alle huidige verlichting van de openbare ruimten van de complexen van Welbions te vervangen. Deze vervanging zal worden afgerond in 2019. Is onderdeel van de prestatieafspraken 2018 en 2019. Onderzoek heeft niet plaatsgevonden.				
19	Maatschappelijk vastgoed			
19a	Presentatie externe inventarisatie / analyse gemeente Hengelo aan Ookbions en Welbions	Gemeente Hengelo	Q1	😊
Insight Zorg heeft in opdracht van de gemeente Hengelo een inventarisatie uitgevoerd van dagbesteding en voorliggende voorzieningen in relatie tot de programmering, cq vastgoed.				
19b	Verkenning ontmoetingsruimten Windhoek, Klokstee en Hasselborgh	Welbions	Q1	😊
Welbions heeft de verkenningen met betrekking tot de ontmoetingsruimten Windhoek, Klokstee en Hasselborgh voor een groot deel afgerond. Er hebben meerdere gesprekken plaatsgevonden met maatschappelijk lokale betrokken partijen (onder andere gemeente Hengelo, Wijkkracht, CR, vd Bentstichting, TMZ en diverse bewonerscommissies). Voor genoemde drie ontmoetingsruimten zijn nieuwe samenwerkingspartner (CR en TMZ) gevonden voor 2018 en 2019.				
19c	Verkenning buurtsuper Sindron	Gemeente Borne	Q1	😊
Aveleijn wordt de nieuwe huurder van de buurtsuper Sindron en gaat samenwerken met de gemeente Borne ten aanzien van beheer en ondersteuning ontmoetingsruimte. Buurtsuper Sindron gaat per 13 november 2017 open.				
20	Samenwerking Welbions / Wijkkracht			
20a	Kennisdelen en netwerken	Gemeente Hengelo / Borne en Welbions	Q1	😊
1 ^{ste} kwartaal 2017 en 4 ^{de} kwartaal heeft er een uitwisseling plaatsgevonden tussen wijkkracht en Welbions. Tijdens deze bijeenkomst zijn we in gesprek geweest, ervaringen gedeeld en afspraken gemaakt. Is onderdeel van de prestatieafspraken 2018 en 2019.				
20b	Evaluatie samenwerking Welbions en Wijkkracht (en Kulturhus Borne)	Gemeente Hengelo / Borne en Welbions	Q4	😊
Evaluatie samenwerking heeft plaatsgevonden. De aandachtspunten worden meegenomen in de in de prestatieafspraken 2018 en 2019.				
21	Evaluatie buurtbemiddeling	Gemeente Hengelo / Welbions	Q4	😊

	Afspraken maken buurtbemiddeling Borne	Gemeente Borne / Welbions	Q1	😊
21	Buurtbemiddeling			
21a	Afspraken buurtbemiddeling gemeente Borne / Welbions	Gemeente Borne / Welbions	Q1	😊
Er zijn afspraken met betrekking tot buurtbemiddeling gemaakt tussen gemeente Borne en Welbions. Evaluatie heeft plaatsgevonden: resultaten zijn positief. Is onderdeel van de prestatieafspraken 2018 en 2019.				
21b	Evaluatie buurtbemiddeling Borne en Hengelo	Gemeente Hengelo / Borne en Welbions	Q4	😊
Evaluatie heeft plaatsgevonden: resultaten zijn positief. Is onderdeel van de prestatieafspraken 2018 en 2019.				
22	Voorstel WBW	Gemeente Hengelo	Q1	😊
De gemeenteraad heeft ingestemd met het voorstel om de vrijvallende middelen in te zetten voor het verbeteren van de openbare ruimte in het centrum. Ten behoeve van de herinrichting Enschedesestraat is binnen deze middelen een reservering gedaan van € 250.000,-				
23	Marskant 'Omwonen'	Welbions	Q1	😊
In november 2016 hebben we de officiële aftrap gehad voor het project 'Omwonen' aan de Marskant. We hebben op dit meerdere potentiële huurders. Toestemming van de VvE is gerealiseerd en de vergunning van de gemeente Hengelo is binnen. Het betreft een pilot voor 5 jaar waar wonen en bedrijvigheid wordt gecombineerd. We verwachten eind 2017 project op te leveren / begin 2018 het project op te leveren.				