

**WOONVISIE**  
Hengelo

**Goed wonen in het hart van Twente**



[hengelo.nl/woonvisie](https://hengelo.nl/woonvisie)

# Inhoudsopgave

Ontwikkelingen en trends op de woningmarkt	7
Betaalbaarheid en beschikbaarheid	9
Wonen, zorg en welzijn	14
Leefbaarheid en kwaliteit	18
Kwalitatief afwegingskader	24
Begrippenlijst	28



Dit is een Woonvisie op hoofdlijnen. We kiezen er bewust voor beleid niet tot achter de komma te formuleren, omdat we per situatie ruimte willen bieden aan de creativiteit van onze inwoners en omdat we ruimte willen maken voor maatwerkoplossingen. De toekomst laat zich niet voorspellen. Daarom biedt deze woonvisie een richting. Een richting die we samen hebben opgesteld met Welbions, Ookbions, betrokken partners en inwoners.

## Pijlers onder de Woonvisie 2016-2026

Samenwerken met partners in de stad

Verbinding met en tussen inwoners

Goed wonen in het hart van Twente

Op hoofdlijnen, met ruimte voor creativiteit



### Betaalbaar wonen, nu en in de toekomst

De sociale woningvoorraad blijft op peil. Dit betekent dat Welbions verkoop en nieuwbouw meer in balans moet brengen. Daarbij hebben we speciaal oog voor de huishoudens met laagste inkomens. We houden de woningen in het laagste huursegment in stand door voor dit segment bij levensduurverlenging te kiezen voor de minimaal noodzakelijke maatregelen.

### Dynamiek in de woningvoorraad

De sociale woningvoorraad is er voor inwoners met een klein inkomen. Bijna een kwart van de huurders heeft echter een te hoog inkomen voor de sociale huurwoning en woont volgens de landelijke normen "scheef". We willen deze groep aanmoedigen om door te stromen naar een woning in de vrije sector huur of de goedkope koop. Het aanbod aan woningen in dit segment is beperkt. We onderzoeken of er naast Welbions andere partijen in de markt zijn die zich op dit segment willen richten.

### Zorgwoningen in de buurt van voorzieningen

Mensen blijven langer zelfstandig wonen. Daarom zorgen we ervoor dat woningen op slimme plekken makkelijk aanpasbaar worden. In gebieden vlakbij voorzieningen geven we prioriteit om woningen levensloopbestendig te maken en stemmen we nieuwbouw af op zorgdragende doelgroepen. Waar nodig passen we de bereikbaarheid aan aan deze doelgroep.

### Anders samenwonen, anders samenleven

Er ontstaat een nieuwe vraag naar nieuwe manieren van samenleven en samenwonen. We bieden in het woonprogramma ruimte aan kleinschalige vernieuwende wooninitiatieven. Daarbij stimuleren we diversiteit in verschijningsvormen, verschillende zorg- en samenlevingsverbanden en beschutte woonvormen, zoals woonhoffs en knoopen.

### Werk maken van duurzaam wonen

Met Duurzaam (t)huis Twente helpen we huiseigenaren bij de verduurzaming van hun woningen in Twente. Ook in de sociale woningvoorraad werken we aan verduurzaming. De Twentse woningcorporaties hebben met de provincie Overijssel afgesproken dat in 2020 45% van de bestaande woningvoorraad energielabel B heeft. Duurzaam wonen is ook een woning klaarmaken voor de toekomst. Daarin volgen we de aanpak 'Lang zult u wonen'. Dit is een bewustwordingscampagne die erop is gericht inwoners vroegtijdig aan te zetten tot het aanpassen van hun woning.

### Wonen in de binnenstad

Hengelo is een stedelijk centrum voor de omgeving, maar het aantal gevraagde winkelmeters loopt snel terug. Transformatie van detailhandel naar wonen kan voor bepaalde straten een oplossing voor leegstand zijn, houdt de binnenstad na sluitingstijd levendiger en zorgt voor meer sociale controle en cohesie in de binnenstad. We stimuleren die transformatie actief. Vanwege de belangrijke rol van de binnenstad krijgt binnenstedelijk wonen prioriteit boven de uitbreiding van andere woonlocaties.

## Ruim baan voor initiatief

In deze woonvisie maken we ruim baan voor initiatieven uit de samenleving. Dat geldt op verschillende terreinen:

- We maken regelvrije ruimte in bestemmingsplannen;
- We stimuleren en faciliteren particulier opdrachtgeverschap (PO), collectief-particulier opdrachtgeverschap (CPO) en mede-opdrachtgeverschap (MO);
- We nemen belemmerende regels die initiatieven dwarszitten weg;
- We stimuleren participatie en inspraak van bewoners;
- We stemmen de openbare ruimte af met onze inwoners. We bepalen samen welk werk wordt gedaan in de wijk.

## Factoren van invloed

- Tijd van grote groei is voorbij, maar geen krimpgedebied
- Veranderende bevolkingssamenstelling (vergrijzing, ontgroening en huishoudingsverdunding)
- Van verzorgingsstaat naar burgerkracht
- Van uitbreiding naar inbreiding
- Voorzichtig herstel na de crisis
- Minder investeringsvermogen corporaties en gemeenten

	Aantal inwoners	Aantal koopwoningen	Aantal huurwoningen (soc. huur)*	Aantal onzelfstandige eenheden	Totaal aantal woningen	Percentage koopwoningen	Percentage huurwoningen (soc. huur)	Percentage onzelfstandige eenheden
Hengelo	81.058	20.070	16.030 (11.308)	500	36.600	55%	44% (31%)	1%



## Woord vooraf

Het is goed wonen in Hengelo. Wonen in een nieuwbouwwoning of juist in een huis met geschiedenis, wonen in een gebied met stedelijke voorzieningen of juist landelijk met alle ruimte: het kan allemaal in Hengelo. Onze woningcorporatie ziet het goed: 't is wel bi ons wonen.

Dat wil niet zeggen dat we niets meer hoeven te doen. We zien nieuwe uitdagingen op ons afkomen. De woningmarkt verandert de komende tien jaar van een groeimarkt in een vervangingsmarkt: het merendeel van de woningen staat er al. De hoofdpoging is om de woningen klaar te maken voor de toekomst. De woningen die we nog toevoegen zijn hier een kwalitatieve aanvulling op.

Net als in de andere netwerksteden van Twente, heeft de woningmarkt in Hengelo een overwegend

lokaal karakter. Voor gezinnen die op zoek zijn naar eengezinswoningen met tuin in een groene woonomgeving is er volop aanbod op onze uitleglocaties. De komende jaren gaan we steeds vaker voor deze doelgroep aan de slag op onze eigen binnenstedelijke locaties. Dit sluit goed aan op de Ladder van Duurzame Verstedelijking. In de sociale huursector staat de betaalbaarheid onder druk. Het goedkope deel van de huurvoorraad is de afgelopen jaren sterk gekrompen en de komende jaren willen we dat dit deel van de woningvoorraad in stand blijft

De komende tien jaar willen we ervoor zorgen dat er voldoende passende woningen zijn voor onze inwoners. Een passende woning is een woning die past bij het inkomen van de bewoner, een passende woning is een duurzame woning en een passende woning is een woning in een wijk waarin de bewo-

ner zichzelf optimaal kan ontplooiën en ontwikkelen. Mensen met ideeën en initiatieven geven we maximale ruimte. Deze woonvisie moet uitnodigen tot levendigheid, creativiteit en ondernemerszin in Hengelo. Dat is onze ambitie.

Ik bedank iedereen die gedurende het traject met ons heeft meegedacht, meegewerkt en meegepraat. Ik kijk met veel plezier terug op de inspirerende bijeenkomsten met partners en stakeholders. Wat mij betreft krijgt dit een jaarlijks vervolg. Want goed wonen, dat gaat iedereen aan. Nu en in de toekomst.

Marcel Elferink (wethouder Wonen)

## Inleiding

Voor u ligt de nieuwe woonvisie. In de woonvisie geven we antwoord op actuele vragen en werpen we een blik in de toekomst: waar willen we naartoe met onze gemeente op woongebied? Waar zetten we de komende tien jaar op in? Welke trends zien we en hoe gaan we daarmee om? De woonvisie geeft de basis voor strategische afwegingen die we maken op het gebied van wonen.

De woonvisie wijkt af van eerdere woonvisies, op het gebied van inhoud, proces en stijl. Inhoudelijk is de woningmarkt, de positie van corporaties en de relatie tussen gemeente en inwoners de afgelopen jaren enorm veranderd.

Ook het proces is anders: we hebben veel tijd uitgetrokken om samen te werken met inwoners, corporatie Welbions, huurdersorganisatie Ookbions en andere betrokkenen in verschillende samenstellingen. In het proces hebben we intensief samengewerkt

met de gemeente Borne. Er zijn veel overeenkomsten in de koers en opgaven, die ieder een lokale vertaalslag kennen. Daarmee ligt er nu een breed gedragen woonvisie, waarbij we blijven profiteren van alle creativiteit en ideeënrijkdom die in de Hengelose samenleving aanwezig is. De woonvisie is de basis voor de twee documenten waarmee we aan de slag gaan: het kwalitatief afwegingskader woningbouw en het woningbouwprogramma.

Er ligt nu een korte en scherpe woonvisie. Een Woonvisie op hoofdlijnen, met zo compact mogelijk geformuleerd waar we de komende tien jaar naartoe willen op het gebied van wonen. We kiezen er bewust voor beleid niet tot achter de komma te formuleren, omdat we per situatie ruimte willen bieden aan de creativiteit van onze inwoners en omdat we ruimte willen maken voor maatwerkoplossingen.



Deze woonvisie is een product van samenwerking. Tussen gemeente en inwoners, maar ook tussen gemeente en andere belanghebbenden zoals de corporatie en zorgpartijen. In dat traject hebben we er vooral voor willen zorgen dat Welbions, Ookbions, marktpartijen en andere betrokkenen hun rol kunnen pakken, waar zij het meest van toegevoegde waarde waren. Dat willen we blijven doen. De woonvisie vormt slechts het vertrekpunt. Wij maken ruimte, nodigen uit en faciliteren ideeën en initiatieven waar mogelijk.

Elk hoofdstuk eindigt met een richtinggevende paragraaf die laat zien waar onze prioriteiten op dit moment liggen. Omdat de toekomst zich niet laat voorspellen, worden deze acties om de twee jaar geactualiseerd.

### De woonvisie is opgebouwd aan de hand van een viertal thema's:

1. Betaalbaarheid en beschikbaarheid
2. Wonen, zorg en welzijn
3. Leefbaarheid en kwaliteit
4. Kwalitatief programmeren

Op al deze thema's maken we heldere keuzes om te komen tot een toekomstbestendige woningvoorraad.

Deze keuzes staan daarbij kort en bondig geformuleerd. Een uitleg over welke maatregelen we hiervoor nemen is in de afzonderlijke hoofdstukken te vinden.





## Ontwikkelingen en trends op de woningmarkt

Meerdere kwartalen op rij laten de woningmarktcijfers zien dat in Hengelo tekenen van herstel en dat de economie weer aantrekt. We zien een opwaartse lijn in de koopprijzen, woningen worden sneller verkocht en meer mensen durven de stap te zetten om te starten of door te stromen naar een koopwoning.

### **De woningmarkt: van groei naar kwaliteit**

Uit cijfers van Rigo (Betaalbaarheid en beschikbaarheid in Hengelo en Borne, 2015) blijkt dat de huishoudensontwikkeling in Hengelo langzaam maar gestaag blijft doorgroeien. Ook de cijfers van het Primos-onderzoek laten deze behoefte zien. De Primos-gegevens vormen de basis voor de regionale woningbouwafspraken. Dat betekent dat het woongebied Hengelo ook in de periode tot 2030 naar verwachting geen krimpgebied wordt.

De groei van huishoudens leidt niet tot een grote uitbreidingsbehoefte. Er is op dit moment in heel Twente sprake van een overaanbod aan bouwplannen

(overprogrammering), zelfs als er wordt uitgegaan van de meest positieve cijfers voor de huishoudensgroei. Daarom is het zaak werk te maken van een toekomstbestendige bestaande voorraad en kwalitatief de juiste keuzes te maken voor de resterende nieuwbouw.

Dat betekent een verschuiving van prioriteit: van nieuwe ontwikkellocaties naar transformatie van bestaande locaties. De grootste herstructureringsopgaven in de wijken zijn voltooid of naderen voltooiing. De projecten Veldwijk Noord en Hengelose Es Noord, die de komende jaren worden vernieuwd, zijn voorlopig de laatste grootschalige herstructureringsontwikkelingen.

Grootschalige herstructurering zal steeds meer plaats maken voor kleinschalige ingrepen in de bestaande (sociale) woningvoorraad met een combinatie van ingrepen: renovatie/levensduurverlenging, sloop/nieuwbouw en verkoop. Dat brengt een nieuwe vraag om flexibiliteit met zich mee.

### **De sociale huurvoorraad: van krimp naar stabiliteit en flexibiliteit**

De omvang van de sociale woningvoorraad is op dit moment voldoende, maar er is geen overaanbod. De huidige zoektijd voor een sociale huurwoning ligt gemiddeld op 1 tot 1,5 jaar, bij een specifieke woonwens is de zoektijd circa 2,5 jaar. Deze zoektijd vinden we niet onacceptabel. Hoewel de behoefte aan sociale huurwoningen op de lange termijn zal afnemen, wordt er op korte termijn een tijdelijke piek verwacht.

Daarvoor zijn verschillende factoren aan te wijzen. Zo is de sociale voorraad de afgelopen periode gekrompen en is de sociale doelgroep van beleid gegroeid. Er begeven zich met statushouders nieuwe groepen op de markt, mensen die zorg nodig hebben blijven langer thuis wonen. En er is een kloof tussen de sociale woningvoorraad en de vrije sector: door een gebrek aan dynamiek en doorstroming op de markt wordt 23% van de sociale woningvoorraad bewoond door mensen die door de Rijksoverheid worden aangemerkt als 'scheef-

woners' (mensen met een te hoog inkomen voor het huis waarin ze wonen). Door de inkomensafhankelijke huurverhoging wordt het scheefwonen ontmoedigd. Het volledig tegengaan van scheefwonen vinden wij niet wenselijk omdat deze groep kan bijdragen aan de leefbaarheid en diversiteit in de wijken.

De toenemende behoefte aan sociale huurwoningen komt in een periode dat het werkveld van corporaties wordt ingeperkt door veranderende wet- en regelgeving. Daarnaast zorgt de verhuurderheffing ervoor dat corporaties veel minder kunnen investeren dan voorheen en dat huurders te kampen krijgen met hogere woonlasten als gevolg van stijgende huurprijzen.

### Langer zelfstandig wonen

Maatschappelijke trends en beleidswijzigingen in het sociale domein zorgen voor een afbouw van het intramurale zorgaanbod en verdergaande extramuralisering. Mensen blijven langer zelfstandig wonen. Een deel van de ouderen met zwaardere beperkingen zal behoefte hebben aan een specifieke beschermde woonvorm. De aanpasbehoefte van de woningvoorraad zal door de vergrijzing toenemen. Ook bij andere doelgroepen met een lichte zorgvraag, zoals mensen met een (verstandelijke) beperking of stoornis en mindervaliden, ligt de focus op extramuralisering. Deze doelgroepen blijven langer thuis wonen. Dit brengt nieuwe vormen van samenwonen en samenleven met zich mee.

### Verduurzaming in de bestaande woningvoorraad

Er ligt een opgave om de woningvoorraad verder te verduurzamen. In 2020 moet 40% van de woningen in de sociale sector gemiddeld een energielabel B hebben. De woningcorporatie heeft de energielabels de afgelopen jaren aanzienlijk verbeterd. Ook in het particuliere woningbezit zijn de energielabels verbeterd door toepassing van energiebesparende maatregelen. De duurzaamheidslening van de provincie heeft hierin stimulerend gewerkt.

### Nieuwe vormen van bewonersbetrokkenheid

Inwoners organiseren zich anders en sneller dan voorheen. Technologie stelt mensen in staat zich makkelijker met elkaar te verbinden. Dat schept nieuwe mogelijkheden. Daarbij valt te denken aan 24-uur zorg op afstand leveren met inzet van domotica en robotica. Nieuwe verbindingen betekenen nieuwe betrokkenheid. Dat vergt voor ons een nieuwe manier van organiseren rondom wijkinitiatieven en bewonersbetrokkenheid.

	Aantal inwoners	Aantal koopwoningen	Aantal huurwoningen (soc. huur)*	Aantal onzelfstandige eenheden	Totaal aantal woningen	Percentage koopwoningen	Percentage huurwoningen (soc. huur)	Percentage onzelfstandige eenheden
Hengelo	81.058	20.070	16.030 (11.308)	500	36.600	55%	44% (31%)	1%

Bron: Rigo "Betaalbaarheid en beschikbaarheid in Hengelo en Borne (2015)

\*Cijfers sociale huurvoorraad peildatum 2015 Wonen in Hengelo.



# Betaalbaarheid en beschikbaarheid

## Onze ambitie

De betaalbaarheid en beschikbaarheid van het wonen staat onder druk. Daarvoor zijn diverse redenen. We willen vanuit een integrale aanpak voorkomen dat inwoners in de knel komen. De Woonvisie richt zich op maatregelen om de betaalbaarheid en de beschikbaarheid van het wonen te bevorderen. Ook het armoedebeleid maakt deel uit van de integrale aanpak. We willen toe naar voldoende woningen en passend wonen voor iedereen met focus op de sociale doelgroep en de (lage) middeninkomens.

## Trends & Ontwikkelingen

### Beïnvloeding van woonlasten

De betaalbaarheid van woonlasten wordt beïnvloed door huur of hypotheek, maar ook door stijgende kosten voor bijvoorbeeld energie en zorg. Investerings in energiebesparende maatregelen hebben weliswaar een positieve invloed op de woonlasten, maar het zijn investeringen die pas later terugverdiend worden. Dit staat voor de sociale sector op gespannen voet met de beleidsregel passend toewijzen



volgens de Woningwet. Bij verhuur aan een huurder met huurtoeslag moet de huurprijs worden verlaagd, waardoor de investering niet wordt terugverdiend.

Voor de koopsector staan de extra investeringen op gespannen voet met de strengere hypotheekregels, waardoor de investeringen veelal niet kunnen

worden meegefinancierd. Een integrale visie op betaalbare woonlasten is daarom belangrijk, maar het ontbreekt aan rijksinstrumenten om hier lokaal actief op te kunnen sturen. Zolang het hieraan ontbreekt willen we op lokaal niveau prestatieafspraken maken over de beschikbaarheid van woningen binnen de aftoppingsgrenzen van de Huurtoeslagwet.

### Ontwikkeling beschikbaarheid in de sociale huurvoorraad

Beschikbaarheid gaat met name om het aantal woningen dat beschikbaar is voor de doelgroep. Op dit moment is de omvang van de sociale huurwoningvoorraad voldoende, maar er is zeker geen overaanbod. Dat er spanning optreedt zien we aan het ontbreken van leegstand en een oplopende zoektijd in het segment huurwoningen met een huurprijs onder de aftoppingsgrenzen. Een oplopende zoektijd vinden we in beginsel niet acceptabel.

Uit het rapport "Betaalbaarheid en beschikbaarheid in Hengelo en Borne" (2015) van onderzoeksbureau Rigo blijkt dat met name in het betaalbare sociale



huursegment (huurprijs tot de aftoppingsgrenzen € 586 en € 628) de komende 10 jaar een theoretisch tekort zal ontstaan. Het is naar verwachting een tijdelijk tekort. In 2025 tot 2030 neemt de behoefte aan sociale huurwoningen nauwelijks toe, gevolgd door een afname in 2030 tot 2040.

### **Doelgroepen**

Door de inkomenstoets en de passendheidstoets die de corporatie bij de toewijzing van sociale huurwoningen moet uitvoeren, is de betaalbaarheid van huurwoningen voor de primaire doelgroep, de doelgroep met recht op huurtoeslag, beter geborgd. Dat is een goede ontwikkeling.

Specifieke aandacht vragen de huishoudens die niet in aanmerking komen voor huurtoeslag maar wel een inkomen hebben waarmee zij toegelaten worden tot de sociale huursector (de zogenaamde secundaire doelgroep). Deze doelgroep kan door het passend toewijzen niet langer reageren op huurwoningen in het goedkope en betaalbare huursegment en is aangewezen op de duurdere sociale huurwoningen. Hierdoor kan de betaalbaarheid voor deze doelgroep onder druk komen te staan.

Daarnaast is er aandacht voor de doelgroep met een te hoog inkomen voor de sociale huursector, de zogenaamde middeninkomens. Het is een diverse doelgroep: denk aan senioren met vermogen (overwaarde uit de woning), jongeren met een flexcontract, starters die na een scheiding weer een wooncarrière willen opbouwen. Van hen wordt verwacht dat zij een passende woning buiten de sociale huursector vinden, bijvoorbeeld in de middeldure huur (huur € 600 – 800). In dit segment is er een tekort dat ook nog eens oploopt. Daardoor valt het vinden van een woning in dit segment in de praktijk niet mee. Ter illustratie: de behoefte aan vrije sector huurwoningen neemt de komende tien jaar in Hengelo toe met ca. 200-250 woningen.

### **Opgaven & Richtingen**

#### **Sociale woningvoorraad in omvang gelijk houden met aandacht voor het goedkope deel**


Bij het maken van prestatieafspraken met Welbions zetten we in op het minimaal gelijk houden van de omvang van de sociale woningvoorraad voor de komende tien jaar. Het gaat om een totale voorraad van 11.907 sociale huurwoningen, maar specifiek ook om het op peil houden van de voorraad van 3.200 wonin-

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

#### **Betaalbare woonlasten**

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

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



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

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

### **In beginsel geen oplopende zoektijden**

De huidige zoektijden in Hengelo schommelen tussen de 1,5 en 2,5 jaar, afhankelijk van het woningtype. Het oplopen van zoektijden vinden we in beginsel niet acceptabel. Welbions heeft besloten

de woonruimteverdeling Hengelo en Borne samen te voegen. We verwachten dat dit op termijn een gunstige invloed heeft op de beschikbaarheid en betaalbaarheid. De zoektijd naar een passende woning zou in principe verbeterd kunnen worden. Er ontstaat hierdoor voor huurders meer keuze voor een passende woning. Jaarlijks monitoren en analyseren we de slaagkansen, zoektijden en inschrijftijd.

### **Een focus op maatwerk waarbij iedereen zijn verantwoordelijkheid pakt**

De betaalbaarheid is voor de doelgroep, gezien de huidige huurniveaus en gezien de invoering van het passend toewijzen en het Huurakkoord (met een huurstijging van maximaal 1% boven inflatie), voor dit moment voldoende gewaarborgd.

Jaarlijks monitoren en analyseren we eveneens de effecten van passend toewijzen op de betaalbaarheid voor met name de laagste inkomensgroep en voor de doelgroep met een inkomen net boven de huurtoeslaggrens in een gezamenlijk bestuurlijk overleg met Ookbions en Welbions.

Het invoeren van een twee huren systematiek kan

een bijdrage leveren aan het betaalbaar houden van woningen. Voor mensen met een laag inkomen geldt een lage huur, voor mensen met een midden inkomen en hoger geldt een meer marktconforme huur. Individuele betaalbaarheidsproblemen doen zich vooral voor bij gezinnen en 1-persoonshuishoudens onder de 65 jaar. De oorzaak is de combinatie huur en andere (stijgende) vaste lasten. We gaan voor maatwerkoplossingen als blijkt dat bijvoorbeeld ondanks huurtoeslag mensen de woonlasten niet kunnen betalen.

Hierbij neemt iedere betrokken partij zijn eigen verantwoordelijkheid. Als een huurder tijdelijk geen huur kan betalen is dat vooral een risico van de verhuurder. Als de huurder daardoor in zware financiële problemen komt, kunnen we als gemeente – eventueel met schuldhulpverlening – een oplossing zoeken. Wij zetten in op specifieke voorlichting en preventie. Deze taak is weggezet bij Wijkkracht en Budget Alert.

### **Scheiding daeb en niet-daeb: rol Welbions bij huisvesting lagere inkomens**

Welbions heeft een rol in de huisvesting van de lage middeninkomens met woningen met een huurprijs

tot € 800. We vinden het belangrijk in het kader van doorstroming en de positie van middeninkomens dat Welbions hierin deze rol blijft vervullen.

Bij de scheiding/splitsing daeb en niet-daeb (diensten van algemeen economisch belang; de sociale woningen) zal dit worden meegenomen. Wel is er sprake van een oplopend tekort in het middeldure huursegment. We willen marktpartijen uitnodigen om deze opgave op te pakken om in dit segment woningen toe te voegen. Hiervoor gaan we een markttoets uitvoeren. Afhankelijk van de uitkomsten van de markttoets bepalen we of we voor Welbions hierin nog een aanvullende verantwoordelijkheid zien. In de markttoets bepalen we de behoefte, de kansrijke locaties, de woonproducten.

#### **Aanpak voor (tijdelijk) extra goedkope en betaalbare huur/ koopwoningen op korte termijn**

Vanwege de verhoogde instroom (van o.a. statushouders en woonurgente) is er een tijdelijke vraag naar goedkope huurwoningen. Daarin willen wij voorzien. Om dit te bereiken werken we langs twee sporen. We onderzoeken de mogelijkheden van transformatie van bestaand vastgoed of toevoeging van tijdelijke woonruimte (prefab woningen). Hiervoor zullen we locaties benoemen. Tijdelijke huurcontracten kunnen hierbij een oplossing bieden. We kijken daarbij ook naar de mogelijkheden van gemeentelijk vastgoed.

Daarnaast zetten we in op het bevorderen van doorstroming van scheefwoners naar middeldure huur en naar goedkope koopwoningen (sociale koop). We zien dat het huidige aanbod in de sociale koop op dit moment binnen het woningmarktgebied voldoende is. Op kleine schaal zijn er in bepaalde wijken kansen voor toevoeging in dit segment door nieuwbouw of transformatie.

We denken aan vernieuwende woonconcepten die uitgaan van een compacte en flexibele indeling, zeer duurzaam en heel betaalbaar voor 1-persoonshuishouders. Welbions voorziet met de verkoop van huurwoningen op dit moment voor een belangrijk deel in dit segment.

#### **Huisvesting en integratie statushouders**

Om te voorzien in de oplopende taakstelling huisvesting statushouders en daarnaast de zoektijden voor de regulier woningzoekenden niet te laten stijgen, willen we inzetten op tijdelijke maatregelen om de goedkope woningvoorraad uit te breiden. Afhankelijk van de huishoudensamenstelling kijken we hierbij naar zelfstandige en onzelfstandige woonruimte. We vinden het belangrijk dat statushouders integreren in de samenleving en we kiezen daarom bij voorkeur voor een gespreide huisvesting in de stad.



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

Bron: Jaarverslag Welbions 2015

## Wat gaan we doen?

1. In 2016 gaan we prestatieafspraken maken met Welbions en Ookbions om de betaalbaarheid en beschikbaarheid te borgen. Hiervoor maken we onder andere afspraken over:
  - Ontwikkeling sociale huurvoorraad voor de primaire doelgroep en middeninkomens.
  - Ontwikkelen kwalitatieve monitor van de beschikbaarheid en de betaalbaarheid.
  - Tweejaarlijks woonbehoefte onderzoek waarbij we de woonwensen van huurders en (ingeschreven) woningzoekenden betrekken. Welbions, Ookbions en gemeente trekken hierin samen op.

Voor de periode 2017 en 2018 maken we met Welbions concrete afspraken over:

- Aantallen verkopen.
- Aantallen onttrekkingen.
- Aantallen nieuwbouw sociale huur, onderverdeeld naar gemeente en locatie.
- Aantallen te verbeteren energielabels bestaande woningvoorraad.

2. Wij zetten in op specifieke voorlichting over schuldhulpverlening. Deze taak zetten we weg bij Wijkkracht en Budget Alert.
3. We bepalen de behoefte, de kansrijke locaties, de woonproducten voor middeldure huurwoningen voor de doelgroep met een middeninkomen. In het woningbouwprogramma nemen we voldoende ruimte op voor dit marktsegment.
4. Om te voorzien in de tijdelijke behoefte aan goedkope huurwoningen onderzoeken we de mogelijkheden van transformatie van bestaand vastgoed of toevoeging van tijdelijke woonruimte. Hiervoor zullen we locaties benoemen. Tijdelijke huurcontracten kunnen hierbij een oplossing bieden. We kijken daarbij ook naar de mogelijkheden van gemeentelijk vastgoed. We trekken hierin samen op met Welbions.
5. We willen ruimte geven in het woningbouwprogramma aan vernieuwende woonconcepten die uitgaan van een compacte en flexibele indeling, zeer duurzaam en heel betaalbaar voor 1-persoonshuis-

houdens. Dit kan zowel in de koop- als huurklasse.

6. Binnen de looptijd van deze woonvisie peilen we tweejaarlijks de behoefte en stemmen onze woningbouwprogrammering daar op af.

## We kiezen voor...

- Sociale woningvoorraad in omvang gelijk houden met aandacht voor het goedkope deel.
- Betaalbare woonlasten voor de laagste inkomensgroepen door de goedkope huurwoningen in levensduur te verlengen met een minimale noodzakelijke investering.
- In beginsel geen olopende zoektijden.
- Een focus op maatwerk waarbij iedereen zijn verantwoordelijkheid pakt.
- Scheiding daeb en niet-daeb: rol Welbions bij huisvesting lagere inkomens.
- Aanpak voor (tijdelijk) extra goedkope en betaalbare huur/ koopwoningen op korte termijn.
- Huisvesting en integratie statushouders.



# Wonen, zorg en welzijn

## Onze ambitie

Onze ambitie is dat onze inwoners zo lang mogelijk zelfstandig kunnen wonen. Het is een ambitie, die verder reikt dan de woonvisie alleen. Dat vraagt zowel in het huur- als koopsegment om geschikte (passende en betaalbare) woningen of woningen die geschikt kunnen worden gemaakt aan de zorgbehoefte (levensloopbestendig wonen). Daarnaast betekent dit een behoefte aan voorzieningen, ontmoeting, welzijn en zorg in de directe nabijheid van woningen.

## Trends en ontwikkelingen

### Langer zelfstandig wonen

Door extramuralisering blijven mensen langer thuis wonen. Steeds meer groepen met een zwaardere zorg indicatie moeten in de reguliere voorraad gehuisvest worden. Er is daardoor een toenemende vraag naar (intensieve) extramuraal zorg. Dit geldt zowel voor de ouderenzorg, de verstandelijke gehandicapten (VG) en Geestelijke Gezondheidszorg (GGZ).

Er komt een grotere behoefte aan beschermde en beschutte woonvormen voor ouderen, GGZ en VG. Ook

door vergrijzing neemt het aandeel oudere huishoudens de komende jaren flink toe.

### In een geschikte woning

Extramuralisering en vergrijzing leiden tot een toenemende vraag naar een vorm van geclusterd wonen. Dit zijn clusters van geschikte woningen waar mensen met een deels soortgelijke zorgbehoefte wonen en waar welzijn en zorg op afroep aanwezig is. De doelgroep ouderen laat zich op basis van demografie goed voorspellen. Hierbij gaat het in Hengelo naar verwachting om 130 ouderen die behoefte hebben aan een beschutte woonvorm.

### En een geschikte woonomgeving

Voor de meeste ouderen geldt dat zij in een gewone woning willen blijven wonen en niet verhuizen naar een specifieke woonvoorziening. De zorgbehoefte en aanpassingsbehoefte van de woning en woonomgeving zal daar ontstaan waar de ouderen nu wonen.

De nieuwe generatie ouderen woont vaker in (luke)

grondgebonden koopwoningen. De aanpasbehoefte zal zich dus steeds vaker voordoen in de koopsector. In de (sociale) huursektor ligt de opgave in een goede spreiding en toewijzing van (zorg) woningen.

### Met een aangepast aanbod aan voorzieningen

Leegkomend intramuraal zorgvastgoed levert kansen op voor transformatie naar zelfstandig wonen met eventueel een vorm van begeleiding of ondersteuning. Behalve de fysieke opgave is het vooral van belang de ondersteuning bij de mensen thuis goed te regelen. Dit vraagt om voldoende zorg- en welzijn aanbod in de directe omgeving. Bezuinigingen op welzijn en zorg maken dat aanbod steeds moeilijker realiseerbaar. De vraag naar mantelzorg en vrijwilligersondersteuning zal toenemen.

De gemeentelijke beleidsnota over zorg 'Met respect, op weg naar een nieuw stelsel voor maatschappelijke ondersteuning' geeft aan welke acties ondernomen worden om bewoners zo lang mogelijk zelfstandig te kunnen laten wonen.

## Opgaven & Richtingen

### Faciliterende rol gemeente bij langer zelfstandig wonen

Bij het creëren van de ruimtelijke mogelijkheden om langer zelfstandig te kunnen wonen heeft de gemeente een faciliterende rol.

Zo kan de gemeente bijvoorbeeld stimuleren dat het makkelijker wordt om zorg te verlenen, door het bijvoorbeeld mogelijk te maken dat jongeren tussen ouderen wonen, zodat jongeren makkelijker wat voor ouderen kunnen doen. Datzelfde geldt voor de mantelzorgers. Landelijke wetgeving maakt het bouwen van mantelzorgwoningen mogelijk. Daarbij valt bijvoorbeeld te denken aan bouwen in de achtertuin van kinderen.

We maken ruimte voor wonen met zorg en zijn maximaal flexibel als het gaat om toekomstbestendig wonen. Dit heeft een ruimtelijke component: het bestemmingsplan kan lokaal een beperkende factor zijn. Reguliere zorgwoningen passen binnen de bestemming 'wonen'. Denk daarbij aan seniorenwoningen en aan het levensloopbestendig maken

van woningen. Voor intensieve extramurale zorg is er een speciale aanduiding in het bestemmingsplan nodig.

### Zorgwoningen in de buurt van voorzieningclusters

We concentreren de zorgvoorzieningen in die gebieden waar een goed voorzieningenniveau aanwezig is en versterken we deze verder. Dat betekent dat in die gebieden prioriteit wordt gegeven om de woningen levensloopbestendig te maken, dat nieuwbouw daar wordt afgestemd op de zorgvragende doelgroepen en dat daar bereikbaarheid wordt verbeterd. Daarbij is de draaglast hiervoor passend bij de draagkracht van de wijk: eenzijdig samengestelde wijken willen we voorkomen.

### Het stimuleren van gebiedsgericht samenwerken

Alle betrokken partijen dienen samen gebiedsgericht te werken, om te komen tot een integrale aanpak van wonen, welzijn en zorg. De decentralisatie in het sociale domein kan een bijdrage leveren aan de noodzakelijke gebiedsgerichte aanpak, bijvoorbeeld door de inzet van wijkteams. Om bestaande

voorzieningclusters per wijk te versterken moeten alle betrokken partijen om tafel en kijken wat ieder vanuit zijn rol kan bijdragen. Zo kan Welbions via wooncoaches levensloopbestendigheid stimuleren rondom voorzieningen, de gemeente kan dat met haar wijkcoaches en ontwikkelaars kunnen woningen geschikt maken voor zorgbehoevenden (toegankelijkheid, alles op één vloer etc.).

### Een openbare ruimte die uitnodigt tot ontmoeting

Het is belangrijk dat mensen ook zelfstandig naar buiten kunnen en contacten kunnen onderhouden. De openbare ruimte zal zodanig moeten worden ingericht dat ontmoeting (tussen alle leeftijden) vorm kan krijgen en deze voldoende inspireert en uitdaagt om actief te worden/blijven.

Bij het vormgeven van deze ontmoetingsomgeving staat de vraag centraal. Is het gemeentelijke wijkcentrum de aangewezen plek of zijn er juist andere behoeften? Daarbij werken we vanuit de afdeling Maatschappelijke Ontwikkelingen aan een integrale visie op maatschappelijk vastgoed. Niet het gebouw staan centraal, maar de wensen van inwoners.

### **Meer ruimte in het woonprogramma voor nieuwe initiatieven**

De tendens van intramuraal naar extramuraal maakt het realiseren van 'alles-inclusief' zorgaanbod lastig. Hoewel vanuit regelgeving de vraag naar intramurale woonvormen zal teruglopen, zal de behoefte aan nabije zorg en welzijn niet verdwijnen.

Mensen zijn langer op zichzelf en hun eigen netwerk aangewezen. Isolement en eenzaamheid liggen op de loer. We willen in het woonprogramma ruimte bieden aan kleinschalige wooninitiatieven gericht op een nieuwe vorm van Noaberschap of andere aan innovatieve woonvormen of woonomgevingen waarbij informele netwerken makkelijker worden aangesproken.

We wijzen locaties aan als experimenteerruimte. We creëren 'woonvlekken' in bestemmingsplannen, waar nog geen stedenbouwkundig plan voor is. In deze gebieden is maximale speelruimte. In zo'n woonvlek kunnen bijvoorbeeld woonhofjes, wooncommunes en particuliere initiatieven landen. In deze experimenteerzones wordt de inrichting echt bepaald door de vraag: eerst vraag, dan pas woningen, openbare ruimte en stedenbouw. Een andere mogelijkheid is



dat bouwgrond aan een collectief wordt uitgegeven en tuinen of andere ontmoetingsruimte in gezamenlijk beheer bij een Vereniging van Eigenaren wordt ondergebracht.

Door regeldruk te verminderen, maken we ruimte voor onze inwoners en maken we nieuwe vormen van Noaberschap in Hengelo mogelijk.

### **Levensloopbestendigheid in bestaande voorraad en nieuw te bouwen woningen**

De vraag naar levensloopbestendige woningen doet zich voor in verschillende marktsegmenten. Voor

mensen die vallen binnen de sociale doelgroep en zorgbehoefte hebben, is er beleid ontwikkeld op toewijzing van beschikbare zorgwoningen.

### **Beleid voor het toewijzen van beschikbare zorgwoningen**

Hierin is de beleidslijn opgenomen dat woningen die geschikt of aangepast zijn voor zorgvragers, eerst worden aangeboden aan huishoudens met een zorgbehoefte. Bij het levensloopbestendig maken van de woningvoorraad gaat prioriteit uit naar woningen in de nabijheid van voorzieningenclusters bij het levensloopbestendig maken.





## Wat gaan we doen?

1. We benoemen locaties waar ruimte is voor nieuwe of andere vormen van wonen.
2. We hebben specifieke aandacht voor de inrichting van de openbare ruimte afgestemd op veranderende wensen van doelgroepen.
3. We maken levensloopbestendig wonen eerst mogelijk dichtbij voorzieningen.
4. We onderzoeken de mogelijkheden van de inzet van een blijverslening.

Met de blijverslening van SVN (Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederlandse gemeenten) kunnen gemeenten een aantrekkelijk financieel instrument inzetten om eigenaren-bewoners te faciliteren bij het levensloopbestendig maken van hun woning.

5. We maken prestatieafspraken met Welbions over de bijdrage die de corporatie aan de opgave aan levensloopbestendig levert.
6. We gaan de effecten van extramuralisering op de woningvraag in beeld brengen.

## We kiezen voor...

- Faciliterende rol gemeente bij langer zelfstandig wonen.
- Zorgwoningen in de buurt van voorzieningclusters.
- Het stimuleren van gebiedsgericht samenwerken.
- Een openbare ruimte die uitnodigt tot ontmoeting.
- Levensloopbestendigheid in bestaande voorraad en nieuw te bouwen woningen.
- Beleid voor het toewijzen van beschikbare zorgwoningen.

## Leefbaarheid en kwaliteit



### Onze ambitie

We werken naar een toekomstbestendige, kwalitatieve woningvoorraad voor onze inwoners. We durven verder te kijken dan de dag van morgen.

Het beleid is erop gericht met name de bestaande woningvoorraad en woonomgeving klaar te maken voor de toekomst. Hiervoor geven we ruimte aan

inwoners om hun woning en woonomgeving zelf in te richten en waar nodig aan te passen.

Leefbaarheid zit in alle thema's van deze woonvisie. Hier richten we ons met name op de kwaliteit van de woning en de woonomgeving. Duurzaam wonen, wonen in de binnenstad en ruimte voor initiatief hebben hierbij een centrale positie.

### Trends & Ontwikkelingen

#### Duurzaam wonen

Het Bouwbesluit stelt eisen aan energiezuinigheid van nieuwe woningen en utiliteitsgebouwen. De maat voor energiezuinigheid heet Energie Prestatie Coëfficiënt (EPC). De komende jaren gaat Nederland energiezuiniger bouwen, tot het principe van 'nul op de meter' (energieneutraal) in 2020. Dit ligt vast in Nederlands en Europees beleid. Energieneutraal bouwen biedt een marktvoordeel ten opzichte van standaard nieuwbouw. Dat geldt ook voor renovaties: energiebesparingsmaatregelen leveren vergaan-

de voordelen op: bewoners kunnen hiermee hun woonlasten omlaag brengen. Een woning die op dit moment gebouwd wordt, heeft volgens het Bouwbesluit minimaal 'Energie label A'.

In de sociale voorraad is de trend van verduurzaming niet te missen. De Twentse woningcorporaties hebben met de provincie Overijssel afgesproken dat in 2020 45% van de bestaande woningvoorraad van de corporaties gemiddeld 'energielabel B' heeft.

Als we naar de voorraad van de corporatie kijken, zien we dat de energielabels in de afgelopen jaren aanzienlijk verbeterd zijn. Op 1 januari 2014 heeft 30% van de woningen in Hengelo op dit moment minimaal een label B. Zeker met de veronderstelde stijging van energieprijzen in de toekomst, kunnen lage (A en B) energielabels van grote invloed zijn op de bestedingsruimte van inwoners van corporatiewoningen.

## Wonen in de binnenstad

Binnensteden hebben een grote invloed op het imago van een gemeente als geheel. Binnensteden zijn een economische motor die zorgt voor werkgelegenheid, maar ook cultuur en bruisende horeca- en winkelvoorzieningen hebben een positieve invloed op het woonplezier van inwoners.

Winkelleegstand neemt echter toe. Ondernemers, vastgoedeigenaren en andere betrokkenen stelden samen, onder de regie van Stichting Centrummanagement (SCH) het plan 'Toekomstbestendige Binnenstad Hengelo' (TBH) op. De gemeente Hengelo omarmde het plan als geheel. Samen willen de partijen naar een meer geconcentreerd winkelgebied en een maatwerk aanpak per deelgebied waarin initiatieven van onderop gestimuleerd worden. Buiten het geconcentreerde winkelgebied is er ruimte voor transformatie naar wonen.

### Ruimte voor initiatief: wonen voor en door bewoners

Een vitale wijk is een wijk met actieve bewoners die zelf initiatieven ontplooiën, die zelf bijdragen aan de woon- en leefomgeving. Daarbij kan het gaan om een bestaande wijk, een nieuwbouwwijk

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

Inwoners en instellingen wachten steeds minder vaak op politieke besluiten, maar lossen graag zelf maatschappelijke kwesties op. Veel mensen in Nederland zetten zich in voor een doel of belang dat het eigenbelang overstijgt (rapport 'Loslaten in vertrouwen' van de Raad voor het Openbaar Bestuur). Steeds vaker komen mensen met plannen en ideeën om hun wijk of stad mooier te maken. Ze organiseren hulp en zorg onderling en organiseren steeds meer initiatieven buiten de overheid om. Dat wil niet zeggen dat de overheid buitenspel staat. In toenemende mate signaleren we een behoefte aan uitwisseling van kennis en informatie en doen initiatiefnemers een beroep op de overheid of andere maatschappelijke partners, zoals Welbions, om kennis te leveren en initiatieven te faciliteren.

Met betrekking tot de woning zelf is er een vergelijkbare tendens zichtbaar. Nieuwe woonvormen



vragen om nieuwe vormen van opdrachtgeverschap, zoals particulier opdrachtgeverschap (PO), collectief-particulier opdrachtgeverschap (CPO) en mede-opdrachtgeverschap (MO). Er komt een grotere vraag naar meer persoonlijke woonwensen. De vraag staat steeds meer centraal op de woningmarkt. Dit is het gevolg van de crisis én de wens van woonconsumenten voor meer zeggenschap over de woning en de directe woonomgeving. Dat geldt vooral voor kopers, maar ook steeds meer voor huurders.

## Opgaven & Richtingen

### Duurzaam wonen: verbinden van initiatieven

Op het gebied van duurzaamheid gebeurt erg veel. Zaak voor de gemeente Hengelo is het om die initiatieven aan elkaar te verbinden en de goede informatie op de goede plekken te laten landen. Goede voorlichting staat daarbij centraal.

We maken gebruik van de regionale duurzaamheidsaanpak 'Duurzaam (t)huis in Twente' en de provinciale aanpak ten behoeve van levensbestendig wonen 'Lang zult u wonen' (zie kader).

### Duurzaam wonen: bestaande middelen en gesprekken beter benutten

Vanuit de Wmo (Wet maatschappelijke ondersteuning) worden er veel gesprekken met inwoners gevoerd. In deze gesprekken kunnen duurzaamheid, energiebesparing en toekomstbestendig wonen een prominentere rol krijgen.

### Duurzaam wonen: maatwerk aanpak

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

werk aanpak nodig is op het gebied van bijvoorbeeld isolatie, luchtkwaliteit en regenwater. Daarbij is de vraag vanuit inwoners altijd leidend en kijken we eerst naar wat particuliere woningeigenaren en corporaties zelf kunnen: dezelfde bouwstenen die ook liggen onder eerdergenoemde het Duurzaam (t)huis in Twente en 'Lang zult u wonen'.

### Wonen in de binnenstad: binnenstedelijk wonen krijgt prioriteit

De binnenstad van Hengelo is de afgelopen decennia met name gekleurd door detailhandel en horeca. Dat beeld is langzaam aan het veranderen. Er komt onder verschillende doelgroepen steeds meer belangstelling voor wonen in de binnenstad. Transformatie van detailhandel naar wonen kan voor bepaalde straten een oplossing voor leegstand zijn, houdt de binnenstad na sluitingstijd levendiger en zorgt voor meer sociale controle en cohesie in de binnenstad. De gemeente Hengelo stimuleert en faciliteert transformatie van detailhandel naar wonen.

In het plan TBH wordt ook gesproken over het mogelijk instellen van een vereveningsfonds. Doel


van dit fonds is het verkrijgen van middelen om leegstaand vastgoed actief te herstructureren, onder meer door winkelmeters uit de markt te nemen en te transformeren naar woonmilieus. Vanwege de belangrijke rol van de binnenstad krijgt binnenstedelijk wonen prioriteit boven de uitbreiding van andere woonlocaties. We kiezen ervoor het wonen boven winkels, maar ook het wonen in voormalige winkelpanden, actief te stimuleren.

### Vitale wijken met ruimte voor initiatief

De gemeente Hengelo wil bewoners in de wijk ruimte bieden om hun leefomgeving zelf in te richten. Daarbij kan de aanpak in de ene wijk anders zijn dan in de andere wijk. De ene straat hoeft niet identiek te zijn aan de andere. Bij plannen van de gemeente laten we bewoners niet alleen meedenken, maar ook meebeslissen bij het maken van plannen voor de wijk. Uitgangspunt is dat de vraag het aanbod moet bepalen en niet andersom.

### Beckum en Oele

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



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

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

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

### **Flexibiliteit en experimenteerimte**

Inwoners die zelf initiatief tot zelfbouw nemen, helpen we waar we kunnen. De gemeente stimuleert en faciliteert particulier opdrachtgeverschap (PO), collectief-particulier opdrachtgeverschap (CPO) en mede-opdrachtgeverschap (MO). Daarbij gaat het vooral om het bieden van (regel)ruimte aan particulieren, om particulieren te ondersteunen bij het project van groepsvorming tot aan het vormen van een rechtspersoon en om het behandelen van particuliere opdrachtgevers als volwaardige gesprekspartners als het gaat om project- en kavelontwikkeling.

Ook in de huursector vinden we het belangrijk dat de woningcorporatie participatie van huurders stimuleert op diverse onderdelen. Dit kan bijvoorbeeld gaan om duurzaamheidsmaatregelen, maar ook participatie in nieuwbouw-/ renovatieprojecten.

We werken in alle geledingen van de gemeentelijke organisatie aan een aanpak om belemmerende

regels weg te nemen. Initiatiefnemers worden soms in de weg gezeten door een te stringente toepassing van knellende regels en procedures. We zorgen daarom voor experimenteerimte om te toetsen of sommige regels kunnen worden opgeruimd of ruimer worden uitgelegd.

De woningcorporatie zet zich in voor leefbaarheid in wijken waar huurders wonen. De woningcorporatie investeert in de uitstraling van huurwoningen en signaleert sociale problematiek en communiceert die richting de gemeente en maatschappelijke organisaties. De woningcorporatie spreekt huurders aan op hun verantwoordelijkheid voor leefbaarheid en treedt als dat nodig is als verbindende partij op. Welbions en de gemeente kunnen daarbij een signalerings-, een faciliterende, een verbindende en een regisserende functie hebben.

## Samenwerken waar mogelijk: Duurzaam (t)huis in Twente en 'Lang zult u wonen'

### Wooncoaches van duurzaam (t)huis in Twente

Duurzaam (t)huis Twente is een initiatief van de veertien Twentse gemeenten om de verduurzaming van particuliere woningen in Twente te stimuleren. De stichting heeft als doel om huiseigenaren te helpen bij hun woonvragen en hen belangeloos van duurzaam advies te voorzien.

Wooncoaches vormen de spil. Ze zijn opgeleid door experts en worden voortdurend professioneel ondersteund. De wooncoaches weten precies wat er binnen de gemeente speelt.

Doordat er goed contact is tussen Duurzaam (t)huis Twente en lokale overheden, weten de coaches alles van subsidiemogelijkheden, duurzaamheidsleningen en regelgeving.

### Lang zult u wonen

Lang zult u wonen is het motto en de naam van een campagne die in vrijwel alle Overijsselse gemeenten loopt. De bewustwordingscampagne is erop gericht Overijsselaars vroegtijdig aan te zetten tot aanpassen van hun woning.

De gemeenten is overigens de vrije keuze gelaten om wel of niet deel te nemen aan de campagne. Dat liefst 22 van de 25 Overijsselse gemeenten meedoen, geeft aan dat een gezamenlijke aanpak breed wordt gedragen.



## Wat gaan we doen?

1. We maken Prestatieafspraken met de woningcorporatie met als doel gezamenlijk de leefbaarheid en kwaliteit te borgen.
2. We zetten provinciale en regionale instrumenten in om de particuliere woningvoorraad te verbeteren. Tevens onderzoeken we of en in hoeverre er aanvullende maatwerkafspraken nodig zijn op het gebied van duurzaamheid en energiebesparing.
3. Samen met de woningcorporatie en andere maatschappelijke partners ondersteunen we initiatieven uit de samenleving en leggen we verbindingen met andere partijen. Het faciliteren en adviseren op het gebied van bestaande regionale trajecten speelt daarbij een belangrijke rol.
4. We bieden ruimte aan bewoners om invloed uit te oefenen op hun eigen woonomgeving. Met bijvoorbeeld buurtbonnen, budget voor bewonersorganisaties, Lang zult u wonen, Wijkkracht en wijkwelzijnsvoorzieningen stimuleren we participatie en wijken waarin iedereen meedoet en meetelt.
5. Er zal worden onderzocht of en in hoeverre belemmerende regels op het gebied van de volkshuisvesting en de ruimtelijke ordening kunnen worden opgeruimd, dan wel minder stringent kunnen worden toegepast.
6. Er zal ruimte worden geboden voor nieuwe concepten om in de woonvraag te kunnen voorzien.
7. Er wordt prioriteit gegeven aan het transformeren van bestaande panden naar een woonfunctie boven nieuwbouw. In dat verband zullen de mogelijkheden worden onderzocht voor het opkopen van bestaand vastgoed en het opzetten van een vereveningsfonds met als doel middelen te genereren voor het transformeren van leegstaand vastgoed.
8. We monitoren intensief of genoemde maatregelen bijdragen aan een betere wijk. Daarbij maakt de gemeente Hengelo gebruik van het systeem van buurtsignalering. Buurtsignalering is een samenwerkingsprogramma van de gemeente Hengelo, Wijkkracht, Welbions, Ookbions, de politie en Carint.

## We kiezen voor...

- Duurzaam wonen: verbinden van initiatieven.
- Duurzaam wonen: bestaande middelen en gesprekken beter benutten.
- Duurzaam wonen: maatwerkaanpak.
- Wonen in de binnenstad: binnenstedelijk wonen krijgt prioriteit.
- Vitale wijken met ruimte voor initiatief.
- Kleinschalig woningbouwinitiatief voor doelgroep starters in Beckum
- Flexibiliteit en experimenteeruimte.



## Kwalitatief programmeren

### Onze ambitie

We willen komen tot een goed evenwicht tussen vraag en aanbod in ons woningmarktgebied en daarbij ruimte creëren voor gewenste nieuwe woningbouwontwikkelingen die passen in het kader van de Ladder van Duurzame Verstedelijking.

### Trends & Ontwikkelingen

#### Regionale woonafspraken als vertrekpunt

Volgend uit de Regionale Woonvisie Twente (2014), die door de Twentse gemeenten, de provincie en de Twentse woningcorporaties verenigd in WOON, is vastgesteld, zijn er woonafspraken vastgelegd met betrekking tot het kwantitatief strategisch programmeren. In deze woonvisie wordt het regionale proces beschreven en de feiten en gegevens van dit moment. In de twee uitvoeringsdocumenten, te weten het kwalitatief afwegingskader en de woningbouwplanning, zullen we de afzonderlijk de kwalitatieve uitwerking van het regionale kwantitatieve kader opnemen.

#### Regionale Woon Programmering


De Woonafspraken die volgend op de Regionale Woonvisie zijn gemaakt tussen de veertien Twentse gemeenten en de provincie, worden cijfermatig onderbouwd in de Regionale Woon Programmering (RWP). Twente wordt beschouwd als één woningmarkt, aangezien de verhuisdynamiek over de externe grenzen heen zeer beperkt is. Net als in de andere netwerksteden van Twente, heeft de woningmarkt in Hengelo een overwegend lokaal karakter. Voor gezinnen die op zoek zijn naar een eengezinswoning met een ruime tuin is er op dit moment een sterke uitwisseling met Borne. De komende jaren gaan we voor deze doelgroep aan de slag op onze eigen binnenstedelijke locaties.

In het RWP wordt een kwantitatief overschot geconstateerd op niveau van de Netwerkstad. De provincie heeft aangegeven forse stappen te willen zetten in het voorkomen en aanpakken van overprogrammering op de woningmarkt. Daarbij worden kwantita-

tieve afspraken gemaakt met als doel de geplande woningvoorraad in overeenstemming te brengen met de huishoudensontwikkeling en de markt. Tot eind 2016 hebben de gemeenten de mogelijkheid op dit gebied zelf tot overeenstemming te komen. Indien dit niet lukt heeft de provincie aangegeven een verordening op te stellen.

Bij de aanpak van overprogrammering op de woningmarkt dient een goede afweging gemaakt te worden tussen maakbaarheid enerzijds en flexibiliteit anderzijds. Aan de ene kant zijn er voorstanders van de stelling 'de markt lost het zelf wel op'. En aan de andere kant hebben we te maken met de Ladder voor Duurzame Verstedelijking waardoor we moeten onderprogrammeren om nieuwe initiatieven uit de markt mogelijk te maken. Bovendien zullen we als overheid moeten toezien op voldoende passende woningen voor de kwetsbare groepen in de samenleving. Beide zaken kunnen we niet volledig overlaten aan de markt.





In opdracht van de provincie en de Netwerksteden wordt momenteel aanvullend onderzoek verricht naar de kwalitatieve programmering van de suburbane woonmilieus binnen de Netwerkstad. De uitkomsten worden rond de zomer 2016 verwacht. Deze worden verwerkt in de lokale woonprogrammering.

#### **Werken met de ladder voor duurzame verstedelijking**

Sinds 2012 heeft het Rijk de zogenaamde "Ladder voor Duurzame Verstedelijking" opgenomen in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR), als motiveringseis voor het realiseren van nieuwe stedelijke ontwikkelingen. Hiermee moet de noodzaak van nieuwe stedelijke ontwikkelingen, zoals woningbouwlocaties, vanuit regionaal perspectief worden onderbouwd. Dit stimuleert regionaal strategisch programmeren. Daarnaast dient te worden bezien of de voorgenomen nieuwe stedelijke ontwikkeling binnen het bestaand stedelijk gebied kan worden gefaciliteerd. En tenslotte moet worden bekeken in hoeverre de behoefte kan worden gefaciliteerd op een passende en zo mogelijk multimodaal ontsloten locatie.

In het RWP staat dat een aantal Twentse gemeenten, waaronder Hengelo, op basis van de huidige harde plancapaciteit geen ladderruimte heeft om nieuwe (betere) woonplannen tot ontwikkeling te brengen. Dit geldt vooral als de uit te werken plannen in de harde planvoorraad worden meegenomen. Gemeenten met overprogrammering zitten daarmee zichzelf en ook de buurgemeenten in de weg als het gaat om het ontwikkelen van nieuwe woonplannen. Uitgangspunt is dat elke gemeente bouwt voor eigen behoefte.

#### **Van overprogrammeren naar onderprogrammeren**

In het RWP wordt ingezet op het werken aan een onderprogrammering voor Twente als geheel, op een termijn van drie jaar, van circa 80%. Doel hiervan is meer ladderruimte te maken waarmee flexibiliteit in de programmering en planontwikkeling kan worden gebracht. Tevens hanteert het RWP als uitgangspunt dat de grootste opgave ligt in de bestaande voorraad en daarmee voornamelijk op binnenstedelijke locaties.

#### **Kwalitatief afwegingskader nieuwe initiatieven: lokaal maatwerk**

Naast de kwantitatieve afspraken die op niveau van de Netwerkstad gemaakt worden, is een kwalitatieve afweging van plannen nodig. Het doel van dit afwegingskader is dat we op een zo objectief mogelijke wijze een onderscheid maken in kansrijke plannen en minder kansrijke plannen. Dit kwalitatieve afwegingskader is nodig om initiatieven van private partijen te kunnen afwegen en te bepalen aan welke plannen we medewerking willen verlenen. Daarbij richt Hengelo zich voor wat betreft het toevoegen van nieuwe woningen in belangrijke mate op een aantal locaties in het bestaand stedelijk gebied.

Over de gewenste kwantitatieve omvang van locaties, noodzakelijke toevoegingen of onttrekkingen doet dit kwalitatieve afwegingskader geen uitspraken. Dit is het resultaat van de afspraken op niveau van de Netwerkstad. In het kwalitatieve afwegingskader werken we met verschillende stappen die we achtereenvolgens aflopen om een goede beoordeling van woningbouwinitiatieven te kunnen maken, passend bij de Ladder voor Duurzame Verstedelijking en de kwantitatieve regionale afspraken.



## Wat gaan we doen?

1. We verwerken de uitkomsten van het regionale proces (over de regionale woonprogrammering) in de lokale woonprogrammering.
  2. We geven een nadere invulling aan het kwalitatieve afwegingskader voor het faciliteren van nieuwe woningbouwinitiatieven.
  3. We stellen een woningbouwprogrammering op waarin we het woningbouwprogramma toelichten en dit toedelen naar locaties.
  4. Eens per twee jaar monitoren we in regionaal verband de woningbehoefte op basis van de meest recente prognose en het aanbod aan
- harde plannen. Dit kan aanleiding geven om het woningbouwprogramma en het afwegingskader hierop aan te passen.

## Bijlage

# Begrippenlijst Woonvisie

**Basishuur:** De basishuur geeft het maandelijkse bedrag aan dat ieder huishouden wettelijk verplicht is te betalen voor zijn/haar huurwoning. Dit is ca. € 230,00.

**DAEB:** Dienst van Algemeen en Economisch Belang. Voor activiteiten die behoren tot DAEB kunnen woningcorporaties aanspraak maken op staatssteun. De belangrijkste vorm van DAEB voor corporaties is het huisvesten van de huishoudens met een belastbaar inkomen tot € 34.911,-. Woningen die voor meer dan € 710,68 worden verhuurd, worden niet tot de kerntaken van corporaties gezien.

### Doelgroepen huurbeleid:

- **Sociale doelgroep:** Sociale doelgroep: de doelgroep die qua inkomen aanspraak kan maken op een sociale huurwoning. De corporatie hanteert hierbij de inkomenstoets en de passendheidstoets.

De **inkomenstoets** houdt in dat ten minste 90 procent van de vrijkomende sociale huurwoningen moet

worden toegewezen aan mensen met een inkomen tot € 39.874 (prijspeil 2016). Ten minste 80 procent van de vrijkomende sociale huurwoningen moeten gaan naar huishoudens met een inkomen tot € 35.739. De 10% sociale huurwoningen die overblijft, mogen woningcorporaties vrij toewijzen. Hierbij kan de corporatie bijvoorbeeld voorrang geven aan mensen die door fysieke of psychische beperkingen moeilijk aan passende huisvesting kunnen komen.



De doelgroep bijstand, de doelgroep huurtoeslag en de secundaire doelgroep worden samen de sociale doelgroep genoemd.

De passendheidstoets houdt in dat ten minste 95 procent van de huishoudens met recht op huurtoeslag vanaf 1 januari 2016 in principe een woning toegewezen krijgt met een huur onder de zogenaamde aftoppingsgrenzen (rond 600 euro). Corporaties hebben een marge van 5 procent voor uitzonderingssituaties.

- **Primaire doelgroep:** de doelgroep bijstand en de doelgroep huurtoeslag
- **Doelgroep huurtoeslag:** Huishoudens boven bijstandsniveau met een belastbaar inkomen tot de grens waarop men in aanmerking kan komen voor huurtoeslag. De inkomensgrenzen zijn weergegeven in onderstaande tabel.

### Tabel : Maximum-inkomensgrenzen huishoudens huurtoeslag 2016

Eenpersoons	€ 22.100
Meerpersoons	€ 30.000
Eenpersoons ouderen	€ 22.100
Meerpersoons ouderen	€ 30.050

- **Secundaire doelgroep:** Huishoudens die niet in aanmerking komen voor huurtoeslag en belastbaar jaarinkomen hebben tot € 39.874.
- **Midden inkomen:** huishoudens met een belastbaar jaarinkomen tussen € 39.874 en € 44.359.
- **Hoge inkomen:** huishoudens met een belastbaar jaarinkomen vanaf € 44.360.

**Doorstroming:** Idealiter zou een huurder wanneer deze niet meer in de doelgroep voor sociale huurwoningen valt, door een inkomen boven de gestelde normen, (de 'scheefhuurder') doorstromen naar een duurder woning die past bij zijn/haar inkomen.

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

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

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

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

**Inschrijftijd:** De periode dat een woningzoeker de staat ingeschreven tot het accepteren van een (andere) woning.


**Kwaliteitskortingsgrens en aftoppingsgrens:** Deze, door de overheid vastgestelde grenzen, bepalen in

hoeverre de huurtoeslag het verschil compenseert tussen de basishuur en de feitelijke huurprijs. Hoe hoger de huur, hoe meer de toeslagontvanger naar verhouding zelf moet betalen.

**Middensegment huurwoningen:** Dit zijn de huurwoningen in de vrije sector met een huurprijs van € 710,68 tot ca. € 930,- per maand.

**Primos:** Dit is de jaarlijkse prognose voor de bevolkings- en huishoudensontwikkeling tot 2040. De demografische ontwikkeling laat zich in het algemeen goed voorspellen en geeft een solide houvast bij beleidsvoorbereiding. Het Primos model levert een prognose van het aantal inwoners, het aantal huishoudens, de woningvoorraad en de kwantitatieve woningbehoefte.

**RIGO:** is een bedrijf dat markt- en beleidsonderzoek verricht en ondersteunt bij het ontwikkelen van beleid en strategie. In 2015 hebben de Gemeenten Hengelo en Borne een marktonderzoek laten uitvoeren door RIGO en hier is een rapport over verschenen dat voor iedereen openbaar is.



**Scheefhuurders:** Dit is de aanduiding die Rijksoverheid als gevolg van de inkomens- en passendheidstoets gebruikt voor huurders van een sociale huurwoning waarvan het inkomen hoger ligt dan de gestelde normen. Zij vallen dus niet (meer) in de doelgroep waarvoor de sociale huurwoningen zijn bedoeld. Voor deze normen zie 'doelgroepen huurbeleid'.

**Scheefwonen:** met scheefwoners wordt gerefereerd aan huurders die in een sociale huurwoning wonen, terwijl ze hiervoor een te hoog inkomen hebben. Zij worden ook wel 'goedkope scheefwoners' genoemd en vaak zorgen zij ervoor dat er een wachtlijst ontstaat voor mensen met lagere inkomens om een betaalbare of sociale huurwoning te kunnen betrekken. De overheid voert voor deze groep een inkomensafhankelijk huurverhoging door om hiermee doorstroming op de woningmarkt te bevorderen. Er is echter ook een grote groep huurders die in een vrije sector huurwoning woont en op basis van hun inkomen juist te veel huur betalen, zij worden 'dure scheefwoners' genoemd.

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

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

**Statushouders:** ook wel vergunninghouders of verblijfsgerechtigden genoemd. Dit zijn asielzoekers van wie het verzoek tot een verblijfsvergunning is ingewilligd.

**Streefhuur:** Corporaties vragen vaak een lagere huur dan de maximale huur die de overheid toestaat. Dit wordt "streefhuur" genoemd. De streefhuur is afhankelijk van de kwaliteit en ligging van een woning.

**Suburbane woonmilieus:** Dit zijn woonmilieus die voorzien in woningen in een rustige en groene woonomgeving, zowel op binnenstedelijke als uitleglocaties van de stad. Het kan hierbij gaan om zowel koop- als huurwoningen in een overwegend grondgebonden typologie. Volgens de woonmilieutypering van ABF vallen de groen-stedelijke, de dorpse en landelijk gelegen woonmilieus onder suburbane woonmilieus.

**Transformatie:** Het toekennen van een nieuwe functie aan een gebouw. Zoals bijvoorbeeld bij de transformatie van kantoren in woningen.

**Vrije sector huur:** Huurwoningen met een huurprijs vanaf € 710,68.

**Zoektijd:** de periode dat een actief woningzoekende zijn zoektocht start tot het accepteren van een (andere) woning.

# WOONVISIE

Hengelo