

Meerjarige **Prestatieafspraken** Gemeente Enschede



Samen d'ran

*Met trots en lef samen werken aan betaalbaar en
duurzaam huren in leefbare buurten.*

Gezamenlijke afspraken tussen:
De gemeente Enschede, Woningcorporaties Ons Huis, De Woonplaats, Domijn, SJHT,
De Veste en de huurdersvertegenwoordiging van deze corporaties.
Ingangsdatum: 1 januari 2019
Versie: maart 2022

Aanleiding:

We zijn inmiddels ruim 2 jaar op weg met de 'nieuwe' woonvisie. In de totstandkoming van de Woonvisie is constructief samengewerkt tussen de gemeente, de huurdersorganisaties en de woningcorporaties om te komen tot de juiste formulering van missie, visie, strategie en doelstellingen. Er is bij vaststelling van de Woonvisie op 17 juni 2019 afgesproken jaarlijks een woondebat te houden met de gemeenteraad. Hierna vindt mogelijk actualisatie van de woonvisie en de prestatieafspraken (zie 1.3) plaats. De nu voorliggende afspraken zijn geactualiseerd (waar dat echt nodig was) vanuit het woondebat en de geactualiseerde woonvisie. **Bij deze prestatieafspraken geldt de afspraak dat de (geactualiseerde) woonvisie de basis vormt voor de gehele samenwerking, acties en afspraken tussen de partijen. Dat geldt ook voor punten of onderdelen niet specifiek in deze prestatieafspraken zijn benoemd.** Zoals bij duurzaamheid de inzet op de klimaatadaptatie.

De uitvoering van deze samenwerkingsafspraken geven wij vorm in tripartiet overleg tussen de gemeente Enschede, woningcorporaties Ons Huis, De Woonplaats, Domijn, SJHT, De Veste en de huurdersvertegenwoordiging van deze corporaties. Dit document bestaat uit lange termijn prestatieafspraken. De prestatieafspraken worden door het jaar heen op volgende wijze actueel gehouden, waarbij natuurlijk de uitgangspunten van de Woningwet en de woonvisie van de gemeente de basis vormen.

- De lange termijn afspraken blijven gelden, tenzij aanpassing vanuit themabijeenkomsten, bestuurlijke afweging, veranderende wetgeving of beleid nodig blijkt. Wijzigingen van de afspraken vindt dan door het jaar heen plaats via vaststelling in het tripartiet Bestuurlijk Overleg, waarna de aanpassing wordt doorgevoerd in dit document.
- De acties worden jaarlijks bepaald en:
 - Via de beeldvormende bijeenkomst geëvalueerd en de nieuwe acties bepaald, waarbij we de uitkomsten van de bijeenkomst als het bod (en tegelijk de reactie daarop) beschouwen als we deze gezamenlijk tripartiet vast hebben gesteld in het Bestuurlijk Overleg.
 - Aangevuld vanuit bijvoorbeeld de themasessies, waarbij ook het jaar dat de actie wordt uitgevoerd wordt bepaald. In het BO worden deze vervolgens vastgesteld. Zo kunnen acties die extra investeringen vragen en waarvoor geen dekking is (indien nodig) opgenomen worden als actie voor een volgend/ later jaar. Dit zodat de benodigde dekking kan worden geregeld en verwerkt in de P&C producten. Voor de acties geldt dus ook dat wijzigingen plaats vinden via vaststelling in het Bestuurlijk Overleg.

Zo blijven de afspraken actueel en aansluiten op de behoefte van dat moment.

Daarbij nemen we ieders rol en wettelijke verantwoordelijkheden in acht betreffende het inpassen van de samenwerkingsafspraken in de eigen (financiële) agenda.

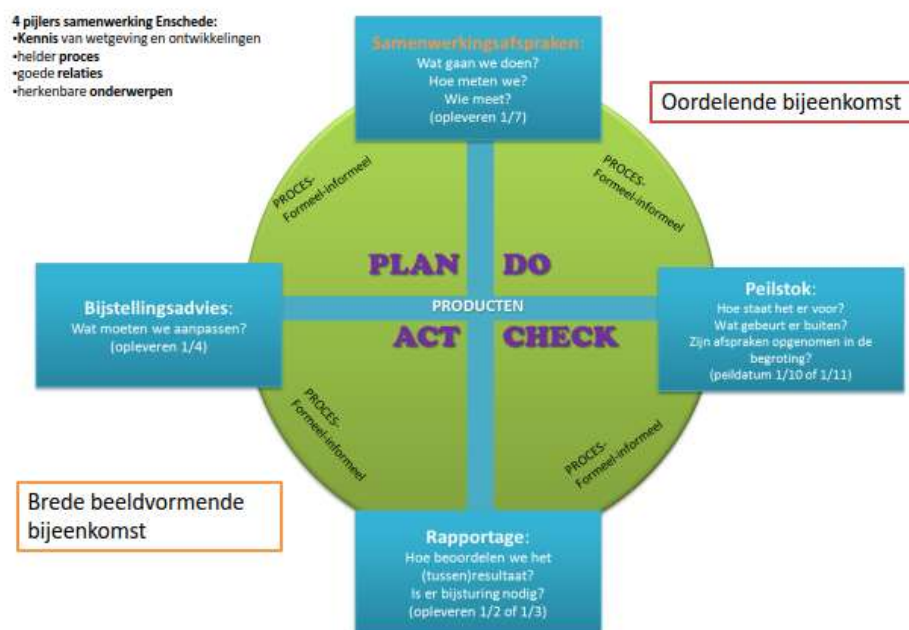
De thema's van deze prestatieafspraken

1. Samenwerking	4
2. Woningbouwprogrammering	5
3. Betaalbaarheid en beschikbaarheid	7
4. Verkoop	8
5. Duurzaamheid	9
6. Stedelijke investeringsafweging (SIA) en Dynamische investeringsagenda (DIA)	10
7. Leefbaarheid	10
8. Wonen en sociaal domein	11
9. Maatwerk voor specifieke situaties	11
10. Achtervang	12
Bijlage 1: memo's saldo de Woonplaats en Ons Huis	13
Bijlage 2: overzicht woonconcepten flexwonen	13
Bijlage 3: monitor woningcorporaties	13
Bijlage 4: plannen aardgasvrije woningen woningcorporaties	14

Leeswijzer:

In dit document vindt u per hoofdstuk de hoofdthema's van de prestatieafspraken (2 t/m 9) en de meer procesmatige afspraken (o.a. 1 en 10) in Enschede. Deze worden vervolgens uitgesplitst in:

- **Het doel:** wat willen we bereiken met dit thema?
- **Hoe:** Hoe zetten we gezamenlijk in op dit doel?
- **Monitor:** Hoe worden de afspraken gemonitord?
- **Prestatieafspraken:** Welke (meerjaarlijkse) prestatieafspraken hebben we vastgelegd om het doel te bereiken?
- **Acties:** De concrete jaarlijkse acties die we met elkaar afspreken om te zorgen voor focus en voortgang in de realisatie van het doel en de prestatieafspraken.



1. Samenwerking	
Doel	Zorgen voor een kwalitatief goede en passende sociale huurwoningenvoorraad, die aansluit op de doelen van de stad en de behoeften van de sociale huurmarkt. Dit door jaarlijks te komen tot afspraken over bijvoorbeeld bestaande huurwoningen, nieuwbouwplannen en concrete acties te benoemen tussen de woningcorporaties, huurdersorganisaties en gemeente.
Hoe	<i>In Enschede is er een intensieve en open samenwerking tussen de betrokken partijen. We zetten daarbij samen in op procesvereenvoudiging, focus op inhoud en actieve gezamenlijke monitoring van de voortgang. Dit doen we via bijvoorbeeld een beeldvormende avond (wat vinden we gezamenlijk belangrijk voor het daaropvolgende jaar) en via themasessies (verdiepingssessie op een specifiek onderwerp). Basis voor het maken van de afspraken vormt weliswaar de herziene Woningwet, maar in Enschede gaan we hier op unieke wijze gezamenlijk in verder. Openheid, transparantie en vertrouwen zijn daarbij voor ons basisbegrippen.</i>
	Prestatieafspraken
1.1	Meer focus op inhoud: Betrokken partijen stellen zich tot doel het proces efficiënt en effectief te houden, zodat de nadruk ligt op de inhoud en minder op het proces. De prestatieafspraken worden daarom doorlopend (kwantitatief en kwalitatief) geëvalueerd (via bijvoorbeeld de themabijeenkomsten). Daarbij is het belangrijk de procesafspraken met elkaar ook helder neer te zetten en te volgen. Niet elke prestatieafspraken is kwantitatief meetbaar. In deze prestatieafspraken is waar kwantitatief meten mogelijk is, in de kop van de paragraaf aangegeven hoe en waar rapportage over de afspraak plaats vindt.
1.2	Beeldvormende bijeenkomst: Tijdens de beeldvormende bijeenkomst in het begin van het jaar benoemen we (tripartiet) welke afspraken/acties blijven gelden. Verder maken we procesafspraken hoe we gezamenlijk komen tot afspraken voor de overige onderwerpen. Nadat dit gezamenlijk in het Bestuurlijk Overleg is vastgesteld zien we deze afspraken als het jaarlijkse bod van de corporaties en tegelijk ook de reactie van de gemeente en huurdersorganisaties daarop voor het komende jaar.
1.3	Op initiatief van de gemeente vindt een woondebat met de gemeenteraad plaats. De uitkomsten van het woondebat kunnen waar nodig worden meegenomen in de (doorlopende) actualisatie van deze prestatieafspraken.
1.4	Themasessies: Tijdens themasessies werken we gezamenlijk aan verdieping en verdere uitwerking van (gezamenlijk vooraf te bepalen) thema's. De voorbereiding van de themasessies vindt ook gezamenlijk plaats en alle partijen (tripartiet) leveren een actieve bijdrage aan de inhoud en voorbereiding van de sessies. Uitkomsten van de themasessies worden doorgevoerd in de prestatieafspraken via het eerstvolgende gezamenlijke Bestuurlijk Overleg (BO)
1.5	Informatievoorziening: Om de huurdersorganisaties als gelijkwaardige partner deel te laten nemen aan de prestatieafspraken krijgen zij tijdig de benodigde informatie en zijn zij aanwezig bij alle bestuurlijke overleggen rondom prestatieafspraken. Ook worden zij tijdig betrokken bij themasessies, schrijfsessies en inhoudelijke discussies en stellen gemeente en corporaties actief informatie ter beschikking aan de huurdersorganisaties.
1.6	De corporaties houden een gezamenlijke monitor (hierna: monitor woningcorporaties) bij. De corporaties ontwikkelen deze waar nodig door in lijn met de woonvisie. Dit in samenwerking met de gemeente en huurdersorganisaties. De gemeente monitort de woonvisie, waarvoor de monitor woningcorporaties als input dient. De spelregels voor de monitor woningcorporaties zijn opgenomen als bijlage 3. De gemeente heeft opdracht gegeven voor een monitor adaptief programmeren, waarmee de ontwikkeling van het aantal woningen, de omvang van doelgroepen voor Enschede en verhuisc bewegingen in beeld worden gebracht. Naar verwachting is de monitor adaptief programmeren in het eerste kwartaal van 2022 gereed.
1.7	Monitoring en aansluiting op P&C Cyclus: De monitoring van de gemaakte afspraken sluit zoveel mogelijk aan bij de bestaande P&C-cyclus van de corporaties. Zij geven in de jaarverslagen aan wat de resultaten van hun beleid het afgelopen jaar zijn geweest. Zij werken eraan om in het jaarverslag per gemeente verantwoording af te leggen. Dit vormt de basis voor het gesprek over de wijze/mate waarop het voldoet aan de gemaakte prestatieafspraken. Aansluiting op de Planning en Control-cyclus (P&C) van de gemeente vindt eveneens plaats. De gemeente wil de Woonvisie laten aansluiten bij de P&C-cyclus. We zorgen daarnaast dat we met elkaar tijdig de informatie beschikbaar stellen aan elkaar

	die nodig is voor onze P&C-producten. Zo heeft de gemeente meerdere keren per jaar behoefte aan informatie voor de P&C-cyclus.
1.8	Evaluatie samenwerking: in het eerste kwartaal van 2022 evalueren we deze manier van samenwerken en stellen we bij waar nodig.
1.9	Samen d'ran: op basis van gedeelde inzichten komen we tot plannen voor de stad. Zoals ontwikkeling van concepten voor bepaalde doelgroepen. Bij de uitvoering van deze plannen kunnen we tegen obstakels oplopen. Ook dan gaan we er samen tegenaan om de uitvoering mogelijk te maken. We blijven in gesprek, ondersteunen elkaar en komen tot oplossingen. En sturen gezamenlijk op de realisatie van de visie zoals die bij de start van het project besproken is en het uitdragen hiervan.

2. Woningbouwprogrammering

A . Algemeen

Doel	Een goede en passende (sociale huur) woningvoorraad hebben en houden voor de bewoners van Enschede, die aansluit op de doelen van de stad en waarbij iedere nieuwe woning "raak" is/duurzaam bijdraagt aan de kwaliteit van de stad.
Hoe	<i>Voor een gezamenlijke, evenwichtige woningbouwprogrammering is het nodig om uniforme uitgangspunten te hanteren en toegang te hebben tot dezelfde informatie. We doen gezamenlijk onderzoeken waar dit nodig is (onderzoek is geen doel op zich) en wisselen relevante informatie uit over de (verwachte) woningprogrammering in de gemeente Enschede (en regio). Mede op basis van deze onderzoeken maken we verdere afspraken. Zo komen we tot een gezamenlijke woningbouwprogrammering, waar alle partijen een actieve bijdrage aan leveren.</i>
Monitor	<i>In adaptief programmeren monitoren we de ontwikkeling van vraag en aanbod. Hierbij volgen we ook de doorstroming van de in de Woonvisie gedefinieerde doelgroepen.</i>
	Prestatieafspraken
2.1	We programmeren de woningbouwplannen adaptief aan de hand van de vier d's. Dat houdt in dat we met elkaar informatie delen, duiden, hierover dialogo voeren, waarna we samen besluiten wat we gaan doen: bijsturing of aanpassing van de woningbouwprogrammering (gemeente) en begrotingen (woningcorporaties). Dit doen we op basis van het projectenafstemmingsoverleg, een sturingsadvies van de werkgroep adaptief programmeren en kansenkaarten. Onderdeel hiervan is ook de informatie uit de Stedelijke Investeringsafweging (zie thema 6). In 2022 geven we gezamenlijk Stec opdracht om te kijken naar het doorstromingsmodel en hoe dit werkt in Enschede. De Woonplaats en Ons Huis hebben nog een resterend saldo beschikbaar. Deze wordt afgebouwd, conform de vastgestelde memo's in bijlage 1 bij deze afspraken.
2.2	Minstens één keer per jaar houden de corporaties en de gemeente een gezamenlijk projectenafstemmingsoverleg. Hierin worden (voorgenomen) plannen met elkaar gedeeld en afgestemd, zodat de woningbouwprioritering beter op elkaar aansluit. <i>De gemeente geeft overigens met de ondertekening van deze afspraken geen toestemming voor de plannen en projecten van de corporaties. Die worden op een separaat moment besproken en toestemming vindt via andere overeenkomsten plaats dan deze.</i>
2.3	De toevoeging van appartementen tot een gebied in en direct grenzend aan de binnenstad: het gebied voor "hoogstedelijk wonen" zoals aangegeven in het Bestemmingsplan parapluplan kwalitatief sturen op appartementen. Gemeente en corporaties bespreken minstens één keer per jaar de woningbouwplannen in het overleg waarnaar wordt verwezen in 2.2. Ten behoeve van dit overleg wordt het overzicht woningbouwplannen bijgewerkt door de gemeente, waar ook inzichtelijk is welke sociale huurappartementen van corporaties kunnen worden gefaciliteerd met toepassing van de afwijkingsbevoegdheid in bestemmingsplannen voor het realiseren van appartementen voor sociale huur waarover prestatieafspraken met de betreffende corporatie zijn gemaakt.
2.4	Partijen werken samen op het gebied van flexwonen . Dit doen wij volgens de methode learning-by-doing. Hierbij werken we samen met marktpartijen via het Platform

	Stedelijk Ontwikkeling Enschede. Flexwonen biedt een woonoplossing voor mensen met een tijdelijke woonvraag door middel van woonconcepten. Voor een aantal doelgroepen zal er meer worden aangeboden dan alleen wonen. Dit kan zijn in de vorm van aanvullende diensten of voorzieningen. In 2022 leveren we 270 flexwoningen op. Daarnaast werken wij voor mensen in een relatiebreuk mogelijke nieuwe woonconcepten (nader) uit, gaan we verder met de plannen rondom specifieke woonconcepten voor talent en ronden we een aantal lopende experimenten voor jongeren af. In de bijlage is een overzicht opgenomen met de relevante projecten. Deze lijst is niet limitatief: nieuwe – kansrijke - initiatieven pakken we doorlopend op.
2.5	Niet daeb Activiteiten: wij willen de investeringsmogelijkheden van de corporaties in de niet-daeb onderzoeken en deze benutten voor het toevoegen van huurwoningen in het geliberaliseerde huursegment tot circa €1000,- per maand en eventueel ook betaalbare koopwoningen. De investeringen dienen bij te dragen aan de diversiteit in buurten en wijken, aan de doorstroming op de woningmarkt en de sociale doelstelling van de betreffende corporatie(s). Gemeente en corporaties gaan gezamenlijk aan de slag om invulling te geven aan deze ambitie. Waarbij i.i.g. aan de orde komen: het vinden van geschikte locatie, een rendabele businesscase, de mogelijkheden voor subsidie en het onderzoeken van mogelijkheden om de doorstroming te optimaliseren.
B. Studenten	
Doel	Enschede wil talent aantrekken en behouden.
Hoe	<i>Gezamenlijk zorgen we dat we een passende woningvoorraad hebben en houden voor de studentenpopulatie van Enschede. De SJHT en de Veste vervullen hierin een specifieke rol vanwege hun inzet op jongeren en studenten. De SJHT en De Veste spannen zich in om Enschede een betaalbare en inclusieve studentenstad te laten zijn. Daarnaast spannen zij zich in voor aanbod dat aansluit bij de woonwensen van starters en jongeren met een smalle beurs.</i>
Monitor	<i>We monitoring de verhouding vraag en aanbod via onder andere de Landelijke en Lokale Monitor Studentenhuisvesting van Kences.</i>
Prestatieafspraken	
2.6	Roomspot.nl is een samenwerking tussen gemeente Enschede, Saxion Hogeschool, Universiteit Twente, SJHT en De Veste. Met deze portal willen wij de (internationale) studenten en jongeren optimaal bedienen. Dit doen we door het aanbod van deze partijen op Roomspot te publiceren. Daarnaast dient Roomspot als informatieportaal. In 2022 richten wij ons op de verbetering van de informatievoorziening via de portal.
2.7	De werkgroep studentenhuisvesting (gemeente, Saxion, UT, SJHT en De Veste) zet de gezamenlijke monitoring van de verhouding vraag – aanbod voort. Dit doen we onder andere op basis van de jaarlijkse Landelijke Monitor Studentenhuisvesting en de jaarlijkse Lokale monitor Studentenhuisvesting Kences. De uitkomsten hiervan zijn input voor het adaptief programmeren. De komende jaren (tot in ieder geval studiejaar '28/'29) ziet de werkgroep een toename in de vraag naar studentenhuisvesting. Op dit moment verwachten we niet voldoende woonruimte beschikbaar te hebben om deze toename op te vangen. We streven daarom naar een toevoeging van 500 wooneenheden per jaar voor de komende vijf jaar. Dit doen we net zoals de reguliere woningbouwopgave adaptief: elk jaar volgen we de ontwikkelingen en sturen we bij waar nodig. De toevoeging van 500 eenheden per jaar bestaat uit nieuwbouw en transformatie van kamers en (kleine) appartementen). Deze eenheden kunnen zowel door woningcorporaties (preferente partner) als door marktpartijen worden ontwikkeld. Ook toevoegingen voor net-afgestudeerde talenten, die zorgen voor doorstroming vanuit woonruimte voor studenten, worden in deze toevoeging meegerekend. In de uitvoering kan, indien passend, een koppeling gemaakt worden met huisvestingskansen voor andere jongeren (in een magic mix). Ook dat valt onder onze adaptieve aanpak. Internationale (niet-EU studenten) studenten zijn een bijzondere groep met een urgente vraag naar huisvesting: visumplichtige studenten hebben na aankomst direct huisvesting nodig. De onderwijsinstellingen zijn bij deze huisvesting in de lead. De kwalitatieve vraag is afhankelijk van de groep studenten en hun studietraject. Jaarlijkse

	wordt de vraag en de doelgroepsontwikkeling gemonitord. De SJHT en De Veste willen meewerken aan het oplossen van de vraag naar huisvesting voor deze groep.
2.8	Enschede studentenstad: SJHT, De Veste, onderwijsinstellingen, studenten en gemeente onderzoeken hoe Enschede als studentenstad aantrekkelijker kan worden voor nationale en internationale studenten. Dit doen we met als doel om studenten als potentieel talent aan de stad te kunnen binden. Dit doen we samen met studenten, door met deze groep in gesprek te gaan.

3. Betaalbaarheid en beschikbaarheid

A. Algemeen

Doel	Zorgen voor voldoende betaalbare en beschikbare woningen in Enschede.
Hoe	<i>De corporaties zorgen dat de doelgroep van beleid in Enschede huisvesting vindt. Zij zorgen dat ook in de toekomst voldoende woningen voor de doelgroep van beleid beschikbaar blijven. De inspanning van de corporatie is gericht op het behouden van voldoende passende en betaalbare woningen.</i>
Monitor	<i>In de corporatiemonitor wordt de gemiddelde zoektijd en het aantal woningzoekenden dat langer dan 12 maanden zoekt gemonitord. Daarnaast wordt in een aanvullende rapportage door elke individuele woningcorporatie de zoektijden naar huurgrens en de toewijzing aan specifieke doelgroepen gerapporteerd.</i>
	Prestatieafspraken
3.1	Aanbieden van sociale huurwoningen: Waar het gaat om het aanbieden van sociale huurwoningen zijn gemeente en corporaties het erover eens dat hier primair de corporaties voor opgesteld staan. De corporaties dragen zorg voor de woonruimteverdeling van de beschikbare sociale huurwoningen.
3.2	Actief woningzoekenden binnen 12 maanden een woning: We streven naar een zoektijd van maximaal 12 maanden voor actief woningzoekenden. Voor actief woningzoekenden die niet binnen 12 maanden een geschikte woning krijgen aangeboden, hebben woningcorporaties een uniforme pechvogelregeling. Wordt voldaan aan de criteria van deze regeling dan worden deze woningzoekende geholpen bij het vinden van een geschikte woning. In 2022 zal deze pechvogel regeling verder worden besproken in het tripartiet overleg. Binnen de woonruimteverdeling sturen corporaties bij op het aanbod dat beschikbaar kan komen voor de verschillende doelgroepen. D.m.v. toewijzingscriteria kunnen corporaties bijvoorbeeld meer woningen beschikbaar stellen voor verschillende doelgroepen. Woningcorporaties monitoren jaarlijks de zoektijden, gedifferentieerd naar zoektijd per huurgrens. Daarnaast monitoren zij specifieke doelgroepen die buiten het woonruimteverdeelsysteem om gehuisvest worden (waaronder het aantal gehuisveste statushouders) en een eventueel verdringingseffect als gevolg van de toewijzingen aan specifieke doelgroepen. De oplevering van het regionale woonruimteverdeelsysteem wordt in 2023 verwacht. Hiervoor werken woningcorporaties aan een betere rapportage over onder andere de zoektijden. Corporaties nemen in de ontwikkeling van de managementinformatie van dit systeem de behoefte van de gemeente aangaande zoektijden en inzicht in doelgroepen mee
3.3	We monitoren of er voldoende goedkope en betaalbare woningen beschikbaar zijn voor de doelgroep. We anticiperen daarop als dat nodig is (zie ook afspraak woningbouwprogrammering). Daarbij werken we aan het meer in beeld brengen van de verschillende doelgroepen rond deze afspraken. Dit kan door de sociale voorraad te laten groeien, te laten krimpen of gelijk te laten blijven.
3.4	Rapporteren aan het begin van het jaar: Gemeente en corporaties rapporteren begin van het jaar over bovenstaande twee afspraken tijdens de beeldvormende bijeenkomst zoals bedoeld in 1.2.

B. Betaalbaarheid en schuldenaanpak

Doel	Samen voorkomen dat (bewoners en) huurders in grote huur of betalingsproblemen komen.
Hoe	<i>Corporaties hebben een belangrijke rol in de vroegsignalering van huurders (bijvoorbeeld door het 'Vroeg erop af' traject) die in de problemen (kunnen) komen met het betalen van de huurlasten en dragen via vroegsignalering actief bij aan de schuldsignalering.</i>

Monitor	<i>In het jaarverslag van de corporaties worden de punten uit 3.7 gerapporteerd.</i>
	Prestatieafspraken
3.5	Corporaties gaan direct over tot actie als een huurder problemen ondervindt bij betaling van de huur. Afhankelijk van de problematiek kan een dergelijke actie bestaan uit begeleiding, betalingsafspraken of doorverwijzing naar andere professionals. De corporaties houden een vinger aan de pols.
3.6	Corporaties blijven samenwerken met andere professionals met als doel huurachterstanden te voorkomen en te verhelpen. Daarom ondersteunen de corporaties het armoedepact. Corporaties zetten zich maximaal in om huisuitzettingen als gevolg van huurachterstand te voorkomen.
3.7	De corporaties monitoren jaarlijks, in elk geval: - o het aantal huisuitzettingen; - o het bedrag aan huurachterstand; - o het aantal huishoudens met huurachterstand; - o het aantal huishoudens waarbij er sprake is van kinderen. Dit wordt tijdens de beeldvormende bijeenkomst zoals bedoeld in 1.2 gedeeld met partijen.
	C. Kwaliteit woningen
Doel	Zorgen voor kwalitatief goede woningen voor huurders
Hoe	<i>Corporaties verhuren kwalitatief goede woningen.</i>
Monitor	<i>We monitoren de gemiddelde streefhuur en de gemiddelde energieindex in de corporatiemonitor.</i>
	Prestatieafspraken
3.9	De corporaties nemen als uitgangspunt dat de prijs van de woning tot stand komt op basis van de kwaliteit van de woning.
3.10	De corporaties garanderen een goed minimumniveau wat betreft de kwaliteit van de sociale huurwoningen.
3.11	Bij nieuwbouw van sociale huurwoningen wordt tenminste bouwbesluit geleverd en zetten de corporaties in op het goed betaalbaar houden van de woningen.
3.12	De energierekening maakt onderdeel uit van de woonlasten. De corporaties hebben hier (beperkt) invloed op door de duurzaamheidsambities te realiseren. Zie verder de uitwerking onder het onderdeel 5 duurzaamheid.
	D. Studenten
Doel	Betaalbare huisvesting voor studenten in Enschede en de positie van Enschede als een van de meest betaalbare studentensteden te behouden.
Hoe	<i>Samen dragen we zorg voor goede huisvesting voor studenten/ talent. De SJHT en de Veste vervullen hier een specifieke rol in, omdat zij zich met name richten op de huisvesting van studenten en jongeren in Enschede.</i>
Monitor	<i>Zie onderdelen B en C. Daarnaast geeft de Kences monitor inzicht t.b.v. betaalbaarheid van woningen</i>
	Prestatieafspraken
3.13	De SJHT en De Veste spannen zich gezamenlijk in om huurprijzen betaalbaar te houden voor de doelgroep en de positie van Enschede als een van de meest betaalbare studentensteden te behouden.
3.14	De Veste en de SJHT zetten zich in om de constante kwalitatieve vraag naar wooneenheden voor de doelgroep in te vullen. Zie ook afspraak 2.6.

4. Verkoop	
Doel	Corporaties ruimte bieden om als hun strategie erom vraagt (en het past binnen de doelen voor de stad en de ontwikkelingskansen van het gebied) woningen te verkopen. Waarbij we willen blijven zorgen voor het behoud van een goede en kwalitatieve duurzame woningmarkt.
Hoe	<i>We maken gezamenlijk afspraken over de kwaliteit van de te verkopen woningen en de aantallen te verkopen woningen. We streven daarbij naar het toevoegen van kwaliteit aan de woningmarkt.</i>

Monitor	<i>In de corporatiemonitor wordt gerapporteerd over het aantal verkochte woningen en de energieindex van deze woningen.</i>
	Prestatieafspraken
4.1	De onderhoud technische staat is bij verkoop <4 conform de huidige inspectiemethode NEN 2767-1, conditiemeting van bouw- en installatiedelen. Daarnaast verkopen de corporaties geen woningen met een energielabel F en G. Op het moment dat hier een uitzondering op gemaakt wordt, in principe alleen een kluswoning, dan licht de corporatie de gemeente hierover in.
4.2	Op verzoek van de gemeente geeft de corporaties jaarlijks inzicht in de potentieel te verkopen woningen. De gemeente beoordeelt de verkoopportefeuille in ieder geval op de passendheid met de woningbouwprogrammering, de technische staat en de energieindex van de woning en het percentage sociale huur in een wijk.

5. Duurzaamheid	
Doel	Zorgen voor een duurzame, klimaat en toekomstbestendige sociale woningvoorraad.
Hoe	<i>Corporaties en gemeente werken samen de warmtetransitievisie (2021) verder uit tot concrete plannen.</i>
Monitor	<i>In de corporatiemonitor volgen we het aantal verduurzaamde woningen en de gemiddelde energieindex van alle corporatiewoningen.</i>
	Prestatieafspraken
5.1	De corporaties en gemeente Enschede hebben afspraken gemaakt over het verduurzamen van woningen . De concrete aantallen zijn toegevoegd als bijlage 4. Onderdeel van de afspraken zijn ook aantallen woningen die van het aardgas worden afgesloten, wanneer aan de overeengekomen voorwaarden is voldaan. In 2022 wordt de transitievisie warmte gezamenlijk uitgewerkt tot een uitvoeringsplan voor de komende jaren.
5.2	Corporaties nemen maatregelen met een no-regret-karakter. We werken toe naar een CO2 neutrale woningvoorraad door: a. de energievraag van de woning te verkleinen; b. de nog benodigde energie op of aan de woning op te wekken; c. dan wel collectief duurzaam op te wekken binnen de gemeente/regio of anderszins.
5.3	Nieuwe woningen voldoen minimaal aan één van de volgende normen: EPC 0, BENG, energieneutraal of "nul op de meter". De focus ligt hierbij op het resultaat en niet enkel op de definitie, die de afgelopen jaren veel in beweging is en ook nog wel zal blijven. Het resultaat is dat elke woning "raak is", conform de Woonvisie.* * NB. Bovenstaande afspraak is meer dan een inspanningsverklaring, maar wanneer deze in de praktijk van een project onverhoopt tot pertinent onredelijke (technische en/of economische) gevolgen leidt, zullen corporaties nadat ze dat in een zo spoedig mogelijk te houden bestuurlijk overleg besproken hebben, daaraan niet gehouden worden. De minimale wettelijke eisen zullen vanzelfsprekend wel van kracht blijven.
5.4	In samenspraak met de dynamische investeringsagenda en Stedelijke investeringsafweging (waar gebiedsvisies en warmteplannen onderdeel van kunnen zijn) wordt de optimale warmte- en energieoplossing gezocht qua collectieve dan wel individuele duurzame energieopwekking mogelijkheden. Concreet werken gemeenten en corporaties samen met andere betrokken partijen en provincie aan de uitwerking van minimaal twee (pilot)warmteplannen in de gemeente Enschede: voor de wijk Tweekelerveld en voor een aantal wijken in stadsdeel Zuid. Samenwerking betekent ook een gezamenlijke investering door het leveren van menskracht. Hierbij wordt beoogd tot overeenstemming te komen over de beste warmteoplossing waarbij zowel het individuele als algemene belang een rol spelen.
5.5	We werken ook op andere thema's samen aan duurzaamheid, zoals verwoord in de woonvisie. Bijvoorbeeld op het gebied van de warmtetransitie, klimaatadaptatie en natuurinclusief bouwen.

6. Stedelijke investeringsafweging (SIA) en Dynamische investeringsagenda (DIA)	
Doel	De aantrekkelijke stad Enschede heeft aantrekkelijke wijken nodig. Om dat in de toekomst te garanderen moeten we aandacht geven aan die wijken. Door het geld en de inzet die naar wijken toestromen slimmer op elkaar af te stemmen.
Hoe	<i>Om een aantrekkelijke stad te kunnen zijn voert de gemeente een regierol in het samenspel met partners en andere spelers die actief zijn in buurten en wijken. De krachtenbundeling met onder andere de woningcorporaties krijgt uiting in de Stedelijke Investeringsafweging en de Dynamische Investerings Agenda.</i> SIA: SIA heeft tot doel om de toekomstige DIA-gebieden aan te wijzen. In die gebieden doen zich de beste kansen voor om krachten te bundelen in de aanpak van de vraagstukken in dat gebied. DIA: DIA heeft als doel het bundelen van investeringsbudgetten van de betrokken partijen voor stedelijke vernieuwing voor de middellange termijn (5-10 jaar). Hiervoor zijn integrale plannen nodig, die vanaf het begin door de partijen samen gemaakt worden.
	Prestatieafspraken
6.1	Gezamenlijk een stedelijke investeringsafweging (SIA) opstellen en doorlopend actualiseren. In 2022 zoomen we in op twee buurten.
6.2	We stellen DIA's op voor die wijken of gebieden waarvoor dat vanuit de SIA nodig blijkt of waar we de hoogste meerwaarde kunnen bereiken door gezamenlijke investeringen.
6.3	Alle partijen leveren een actieve bijdrage aan zowel de SIA als de DIA: Corporaties, huurdersorganisaties en de gemeente. Waarbij we gezamenlijk rekening houden met de mogelijkheden die partijen hiervoor hebben.
6.4	Corporaties en gemeente verbinden zich aan de stedelijke vernieuwing nieuwe stijl . Corporaties en gemeente leveren bruikbare data aan voor de SIA. Gezamenlijk prioriteren wij gebieden en wijken na analyse van de verschillende data. Wij werken de geprioriteerde gebieden gezamenlijk uit in de DIA. Deze gebieden krijgen prioriteit in de geldstromen en capaciteitsinzet. Corporaties en gemeente nemen dit op in hun meerjarenbegroting. Nieuwe DIA's voortkomend uit de SIA worden in het bestuurlijk overleg (tripartiet) vastgesteld.

7. Leefbaarheid	
Doel	Prettige en leefbare wijken en buurten te creëren en te behouden
Hoe	<i>De huurdersorganisaties, corporaties en gemeente werken samen aan een schone, hele en veilige woonomgeving in Enschede.</i>
Monitor	<i>De woningcorporaties verantwoorden de uitgaven aan leefbaarheid in hun jaarverslag.</i>
	Prestatieafspraken
7.1	De corporaties blijven binnen de mogelijkheden van de Woningwet investeren in leefbaarheid in die gebieden waar zij bezit hebben. Het bedrag dat de corporaties per DAEB-woning investeren kan per corporatie verschillen, afhankelijk van de bijdrage die de corporatie moet doen voor de leefbaarheid in de gebieden waar zij bezit hebben in Enschede. Deze bedragen zijn inclusief kosten voor inzet van personeel. De woningcorporaties verantwoorden dit bedrag in het jaarverslag.
7.2	Leefbaarheidsinvesteringen van corporaties zijn primair bedoeld voor de huurders van de betreffende corporatie.
7.3	De leefbaarheid in gebieden met gezamenlijk bezit die mogelijk voor investeringen in aanmerking komen zullen gezamenlijk worden gemonitord in de SIA . Hierbij wordt uitgegaan van het schaalniveau CBS buurten.
7.4	De gemeente werkt samen met de corporaties in de aanpak van woonoverlast . Hiervoor is het stedelijk Meldpunt woonoverlast actief. Woningcorporaties melden woonoverlast rechtstreeks bij dit meldpunt.
	De meldingen van het Meldpunt zijn tevens input voor SIA.

8. Wonen en sociaal domein	
Doel	Zorgen dat inwoners die ondersteuning/zorg nodig hebben langer (of soms eerder) thuis kunnen blijven wonen.
Hoe	<i>Door samen te werken en te zorgen voor voldoende begeleiding en geschikte en betaalbare huisvesting voor inwoners met een zorgbehoefte. Preventief te werken als corporatie, huurders en gemeente is daarbij van belang door voorlichting en informatie te verstrekken aan huurders.</i>
Monitor	<i>We monitoren het aantal aanvragen bij Woonstap en het aantal mensen dat via deze weg geholpen wordt.</i>
Prestatieafspraken	
8.1	Beter inzicht krijgen in vraag en aanbod op het gebied van Wonen & Zorg in Enschede. Samen met de provincie Overijssel, zorgkantoor en corporaties worden er diverse onderzoeken gedaan naar de trends en ontwikkelingen rondom vraag en aanbod op het gebied van Wonen & Zorg van onze inwoners; zowel in een zorginstelling (intramuraal) als daarbuiten (extramuraal). We geven gezamenlijk uitvoering aan de uitkomsten van het onderzoek(en).
8.2	Gemeente, woningcorporaties en zorgorganisaties nemen actief deel in de werkgroep Wonen & Zorg . We verzamelen, bundelen en duiden gezamenlijk informatie (oa. Aantallen, woonwensen, zorgbehoeftes) over ouderen. Hiermee brengen we gezamenlijk de opgave voor ouderen (zowel fysiek als sociaal) in beeld. Op basis daarvan maken we in de werkgroep Wonen & Zorg in 2022 een concreet plan van aanpak.
8.3	Bestaande werkwijzen als 'WoonSTAP' en 'Vroeg er op af' worden gecontinueerd. Waar nodig voeren we gezamenlijk verbeteringen door.
8.4	Wanneer woonruimte aan jongeren wordt verhuurd, waarbij er behoefte is aan een vorm van ondersteuning, maken de corporatie(s) en gemeente via WoonSTAP bij de start van de verhuur afspraken over de begeleiding . Hiermee streven we naar continuïteit en betrouwbaarheid van de begeleiding. Dit geldt in ieder geval bij uitvoering van de afspraken onder 2.4.
8.5	Voor de aandachtsgroep kwetsbare jongeren met een lichte zorgvraag is gebleken dat er specifieke woonbehoeftes zijn, waarin nog onvoldoende wordt voorzien. Gemeente, woningcorporaties en zorgpartijen werken in de projectgroep 'te transformeren vastgoed' gezamenlijk aan de invulling van deze specifieke woonbehoefte door het uitwerken van kaders en locaties. In 2022 bekrachtigen wij gezamenlijk de oplossingsrichting en voorwaarden in een intentieovereenkomst. We hebben als ambitie om ongeveer 60 wooneenheden toe te voegen voor jongeren (eventueel bewoond in de vorm van een magic mix met studenten), waarvan we er 40 in 2022 realiseren. Daarnaast werken we uit welke aantallen er voor de komende jaren nodig zijn. Dit doen we op basis van het Companen onderzoek en signalen vanuit WoonStAP, wijkteams en zorgpartners. Per locatie vindt concrete uitwerking plaats, waarbij alle projectpartners hun inbreng en prestaties leveren op de terreinen waar zij werkzaam zijn en waarbij de inbreng (in uren en budget) vanwege de samenwerking ook overstijgend is, wat betreft de publiekrechtelijke, volkshuisvestelijke of zorgtaken.
8.6	Herijken en implementeren van afspraken over woningaanpassingen en levensloopbestendigheid . Hiervoor is aandacht in de werkgroep Wonen en zorg.

9. Maatwerk voor specifieke situaties	
Doel	Zorgen voor huisvesting voor mensen met een grote noodzaak tot spoedige huisvesting. Daarnaast ook zorgen voor goede huisvesting voor specifieke groepen.
Hoe	<i>Gemeente en de Enschedese corporaties willen maatwerk mogelijk maken in die uitzonderlijke gevallen waarin een spoedige huisvesting van belang is. Gemeente en zorgverleners kunnen uitzonderlijke gevallen onder de aandacht brengen van corporaties. Corporaties zijn zelf verantwoordelijk voor de beoordeling of een uitzondering noodzakelijk is.</i>

Monitor	<i>De gevallen waarbij maatwerk wordt toegepast worden gerapporteerd volgens afspraak 3.2</i>
	Prestatieafspraken
9.1	Als uitzonderlijke gevallen daarom vragen, bieden corporaties maatwerk . Dit kan ook bestaan uit het geven van prioriteit aan deze gevallen, waarbij een specifieke woning wordt toegewezen. De corporaties zorgen hierbij voor een evenwichtige verdeling over de stad. Het kan hierbij gaan om situaties met huiselijk geweld, sommige mantelzorgers of sommige statushouders. De corporaties helpen daarmee de gemeente met de invulling van de taakstelling die de gemeente heeft op het gebied van statushouders.
9.2	Het beleid ten aanzien van woonwagengewoning vanuit het "beleidskader woonwagens en standplaatsenbeleid" is opgenomen in de Woonvisie. Corporaties geven met de gemeente invulling aan dit kader.

10. Achtervang

	Prestatieafpraak
10.1	De Diensten van Algemeen en Economisch Belang (DAEB) investeringen die de corporaties doen in Enschede worden door het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) geborgd. Voorwaarde in de zekerheidsstructuur van het WSW is de gemeentelijke achtervang. Deze achtervang van de gemeente Enschede voor de investeringen van de corporaties in Enschede is voor de corporaties noodzakelijk om investeringen te kunnen doen. De gemeente Enschede treedt als achtervang op.

Bijlage 1: memo's saldo de Woonplaats en Ons Huis

(als aparte bijlagen toegevoegd)

Bijlage 2: overzicht woonconcepten flexwonen

Woonconcept	Aantal eenheden	Status
Tussenvoorzieningen voor kwetsbare jongeren	Circa 40 in 2022. Totaal circa 60.	Project loopt. Gesprekken met Gemeente en zorgpartijen in vergevorderd stadium.
Thimo 365	2	Project loopt.
Flexwoningen campus	230	Oplevering februari 2022
PF / Change=	202	Oplevering in 2023
Kennispark	185	Start bouw 2024
Concept voor mensen in relatiebreuk	n.t.b.	Start ontwikkeling concept 2022
Mantelzorgers	n.t.b.	Start ontwikkeling concept 2023

Bijlage 3: monitor woningcorporaties

Gebruik dashboard monitoring prestatieafspraken Enschede:

De vijf woningcorporaties (*welke staat wel in de prestatieafspraken zelf*) hebben i.h.k.v. het monitoren van prestatieafspraken in Enschede een BI-dashboard ingericht. Om er zorg voor te dragen dat er zorgvuldig met de gegevens wordt opgegaan zijn de volgende afspraken overeengekomen:

- 1) De Woonplaats is de beheerder van het BI-dashboard;
- 2) De vijf corporaties leveren via Excel de brondata aan voor het verwerken tot het dashboard. Deze data wordt alleen gebruikt voor dit doel;
- 3) De Woonplaats verleent toegang tot het dashboard aan de partijen die betrokken zijn bij de prestatieafspraken in Enschede;
- 4) De huurdersorganisaties zijn zelf verantwoordelijk (al dan niet in afstemming met de eigen corporatie) om zorg te dragen voor een BI licentie welke nodig is om toegang te kunnen krijgen tot het dashboard;
- 5) De gemeente Enschede is zelf verantwoordelijk voor benodigde BI-licenties;
- 6) De informatie in het dashboard bevat geen privacygevoelige informatie en mag deze ook niet bevatten;
- 7) Het dashboard bevat CBS-buurniveau als laagste schaalniveau;
- 8) Het dashboard bevat bedrijfsvertrouwelijk informatie. Daarom wordt het dashboard alleen gebruikt in het kader (en in het verlengde) van de prestatieafspraken;

De informatie wordt niet gebruikt voor uitingen in de pers en worden niet gedeeld met andere e.d. tenzij de corporaties daar expliciet toestemming voor hebben gegeven.

Bijlage 4: duurzaamheidsmaatregelen woningcorporaties

Zie powerpoint, apart als bijlage toegevoegd.

Memo

Onderwerp: Afwikkelen saldo 1 op 1
Van: opdrachtgever wonen, Belinda van Oosten
Aan: bestuurlijk nieviewie d.d. 23-01-2020
Datum: 20-1-2020

Beslispunten:

- Akkoord te gaan met de inhoud van deze memo
- Deze memo op te nemen in de prestatieafspraken 2021

Aanleiding

In de huidige prestatieafspraken is opgenomen dat corporaties het recht hebben voor iedere woning die wordt gesloopt er 1 terug te bouwen. In juni 2019 is door de gemeenteraad de nieuw woonvisie vastgesteld. In deze woonvisie is o.a. opgenomen dat de gemeente adaptief wil programmeren. Belangrijk bij adaptief programmeren is dat er 'speelruimte' aanwezig is. Een afspraak over het saldo en het recht op terugbouwen betekent dat een deel van de gewenste 'speelruimte' continu is ingevuld. Daarom is in gezamenlijk overleg besloten dat deze afspraak wordt beëindigd. De huidige afspraak zal echter wel goed moeten worden afgewikkeld.

Waar komt het saldo vandaan?

In 2010 kwam de wens vanuit de gemeente om projecten uit te stellen / meer in de tijd te faseren. Sloop en nieuwbouw werden hierdoor in de tijd gezien uit elkaar getrokken. In die tijd is de saldo afspraak ontstaan.¹ Sindsdien houden de drie Enschedese corporaties Ons Huis, Domijn en De Woonplaats overzichten bij waarin staat hoeveel woningen er gesloopt worden en hoeveel woningen er gebouwd worden. Het saldo was voor de corporaties een garantie dat gerealiseerde sloop en nieuwbouw door de jaren heen kon worden verevend. Hierdoor was voor de corporaties

- Geen sprake van kapitaalvernietiging door sloop;
- Konden zij ook grip houden op de omvang van de voorraad woningen waarmee we de sociale doelgroep wordt bediend.
- - en de gemeente - mogelijk om bij het terug bouwen van nieuwe woningen rekening te houden met de draagkracht in de verschillende buurten en wijken.

Gevolgd proces tot nu toe

Corporatie De Woonplaats heeft nog een '1 op 1 saldo'. Op 21 mei 2019 heeft er o.a. over het '1 op 1 saldo' overleg plaatsgevonden tussen DWP en de gemeente. Met betrekking tot het onderwerp 'saldo 1 op 1' is toen het volgende afgesproken: "Vervolg: de andere corpo's en Jeroen Diepemaat worden geïnformeerd over dit proces. Zou mooi zijn als het een gezamenlijk memo wordt (gemeente, DWP en andere corporaties). Ook worden er wat uitgangspunten voor de afwikkeling opgenomen net als de processtappen. Daarna gezamenlijk kijken naar mogelijkheden om het saldo op te lossen."

Door De Woonplaats is in mei 2019 een eerste memo "Saldo t.b.v. overleg gemeente Enschede" opgesteld (zie bijlage bij deze memo). Op 25 juni 2019 is door DWP een aangepaste notitie aan de gemeente gestuurd. Deze is op 11 september 2019 besproken in een overleg. In de DWP-memo wordt aangegeven hoe groot – op basis van het aantal verplichtingen - het DWP-saldo volgens de DWP nog is (205, afgerond 200). In de memo wordt door DWP ook een voorstel gedaan hoe het saldo kan worden afgewikkeld. In het overleg van 11 september 2019 dit overleg is geconcludeerd dat de berekening van het saldo en daarmee het saldo zelf helder zijn.

¹ De aanleiding was de crisis in de bouw en de opeenstapeling van nieuwbouwplannen van corporaties en commerciële partijen.

De memo van DWP d.d. 25-6 en het verslag d.d. 11 september zijn vervolgens de basis geweest voor onderliggende memo.

Waar gaat het over?

Saldo DWP: 200 woningen; zie bijlage voor de onderbouwing. Dit aantal is hard. Kwalitatief, dat wil zeggen qua woningtype, huurniveau en koop of huur, gaat het hoofdzakelijk om sociale huur als kerntaak van een woningcorporatie (zie bijlage), maar daar gaan we adaptief mee om.

De 'knoppenkast' / mogelijke wijze van invullen van het resterende saldo

Er zijn verschillende mogelijkheden om invulling te geven aan het nog resterende saldo. O.a. de volgende instrumenten kunnen mogelijk worden ingezet:

- a. Grondpositie van corporatie invullen indien dit beleidsmatig op een locatie gewenst is;
- b. Grondpositie van gemeente invullen indien dit beleidsmatig op een locatie gewenst is (NB: gemeente heeft bijna geen grondpositie meer);
- c. Voorkeurspositie corporatie bij sociale huur en een preferentere rol van corporatie in de middenhuur bij initiatieven van derden. (NB mag niet leiden tot een monopolypositie)
- d. Opstellen verordening sociale huur zodat sociale bestemming opgenomen kan worden in bestemmingsplannen;

In ieder geval zal voor de afbouw van het saldo gelden dat alle gerealiseerde woningen, sociale huur, middenhuur of koop, in eigen opdracht gebouwd of op verzoek van de corporatie voor rekening en risico van een ontwikkelaar, op het saldo in mindering worden gebracht.

Vervolgstappen:

Stap 1: met gemeente en corporatie (s) een potentiekaart Enschede te maken. Waar en op welke wijze (zie ook kopje 'knoppenkast') kan het resterende saldo eventueel worden ingezet/ worden gecompenseerd?

Stap 2: Op grond van de uitkomsten van stap 2 bepalen hoe en op welke plekken de woningen kunnen worden gerealiseerd en vastleggen van de afspraken om invullen te geven aan deze projecten.

Stap 3: uitkomsten stap 3 opnemen in gemeentelijke programmeringslijst en vastleggen in de prestatieafspraken.

Bijlage

17-05-2019 Memo Saldo t.b.v. overleg gemeente Enschede:

Ontstaan saldo:

Sinds 2010 houden de drie Enschedese corporaties Ons Huis, Domijn en De Woonplaats overzichten bij waarin staat hoeveel woningen er gesloopt worden en hoeveel woningen er gebouwd worden. In de prestatieafspraken is opgenomen dat corporaties het recht hebben voor iedere woning die wordt gesloopt er 1 terug te bouwen.

In 2010 kwam de wens vanuit de Gemeente om projecten uit te stellen (meer in de tijd uit te zetten). Sloop en nieuwbouw werden hierdoor uit elkaar getrokken. In die tijd is de saldo afspraak ontstaan.²

Dit saldo was voor dwp/corporaties een garantie dat we sloop en nieuwbouw door de jaren heen goed kunnen verevenen, waardoor sloop geen kapitaalvernietiging is voor de corporaties en belangrijker misschien grip kunnen houden op de omvang van onze voorraad woningen waarmee we de sociale doelgroep bedienen. Sloop wordt ook vaak gezien als een goed middel om echt verschil te maken voor de toekomst in wijken en buurten.

Afwikkelen saldo:

De gemeente Enschede stelt in 2019 een nieuwe woonvisie vast. Hierin heeft de gemeenten aangegeven dat zij op een andere manier willen samenwerken en op een andere manier willen programmeren. Dit wordt adaptief programmeren genoemd en betekent dat:

- Gemeente en corporaties gezamenlijk vanuit de behoefte gaan programmeren. Kortom pas wanneer er krimp ontstaat zal er worden ingezet op het reduceren van de sociale doelgroep. Maar anders geldt dat wanneer deze krimp zich nog niet voordoet de woningvoorraad in stand zal blijven en waar nodig zal toenemen.
- Daarnaast betekend het dat niet langer alleen naar het slopen en bouwen van woningen wordt gekeken. Adaptief programmeren zal betekenen dat naar de gehele knoppenkast van een gemeente en corporaties zal worden gekeken hoe op de beste wijze meebewogen kan worden met de zich voordoende ontwikkelingen. Denk dan aan: verkoop/ liberaliseren/ huurprijzen aanpassen/ sloop/ nieuwe e.d. voor corporaties, maar ook vanuit de gemeente zal eerste bekeken worden of de gewenste woningen niet al bestaan alvorens ze te laten bouwen uit de beperkte uitbreidingscapaciteit.

Gevolg van deze manier van werken is dat de afspraak over het saldo en het recht op terugbouwen eerder een belemmering wordt dan een goede afspraak. Daarom is besloten dat deze afspraak wordt beëindigd. Echter voordat we dit doen zal de staande afspraak worden afgewikkeld. De nieuwe afspraak is dan ook dat Het resterende saldo kan worden gebouwd en er zal met de gemeente onderzoek worden gedaan naar locatie en type woningen om dit saldo te kunnen realiseren. De locatie in Tweekelerveld is een concreet voorbeeld wat we hiervoor kunnen inzetten.

Naast voorgaand historisch kader gaat dit memo in op de vraag:

² De aanleiding was de crisis in de bouw en de opstapeling van nieuwbouwplannen van corporaties en vooral commerciële partijen.

“Hoe groot is het saldo en hoe kunnen we het saldo afwickelen.”

Hoe groot is het Saldo:

Onderstaande overzicht is opgenomen is het meest recente overzicht van het saldo zoals dit bij de gemeente is aangeleverd.

Projectnr	nieuwbouw Enschede De Woonplaats Projectnaam	type		DAEB	Niet- DAEB	Koop	nieuwbouw 2018t/m 2023	sloop 2018 t/m 2023	Saldo
		appartement	grondgebonden						
10.109	Lage Bothof	117	54	136	18	17	171		-171
10.173	Stroinkslanden		71	71			71	50	-21
10.193	Getfert het (1.0193)		90	90			90		-90
10.216	Oost Boswinkel	72		40		32	72		-72
10.224	Mekkelholt	76	40	116			116	48	-68
10.236	Haaksbergerstraat/Blekerstraat			0			0		0
10.237	Velve Lindenhof	10		10			10	2	-8
10.245	Walhof/ Roessingh	11	8	19			19	4	-15
10.246	Stadsveld		10	10			10		-10
2017-03	Lasonder/ Zeggelt	27		27			27		-27
2018-03	Ribbelt		54	54			54	82	28
2020-05	Twekkelerveld	51		51			51	218	167
2020-10	Bekspringhoek		7	7			7		-7
2021-01	Boddenkamp	30		30			30		-30
	totaal	394	334	661			728	404	-324
	Start saldo 1-1-2018*	648							
	Bouw	728							
	Sloop								
	Saldo 1-1-2024	324							
	* toelichting:								
	Saldo 1-1-2017 (zie prestatieafspraken)	786							
	Opgelevert 2017 (zie jaarverslag 2017)	138							
	saldo 1-1-2018	648							

Te zien is dat het saldo jaarlijks voortborduurde op het overzicht van het jaar daarvoor. Het start saldo 1-1-2018 is het startsaldo van het 2017 aangepast op de realisatie van het jaar 2017.

Vervolgens zijn de projecten van het lopende jaar en de 5 daaropvolgende jaren in het schema opgenomen. Als deze projecten zouden worden uitgevoerd is het saldo per 2024 nog 324 woningen. Echter dit saldo ontstaat mede omdat we in deze periode nog 404 woningen gaan slopen (iets wat we feitelijk niet gaan doen omdat hier complexen op staan die we gaan renoveren conform de uitspraken i.v.m. het portefeuilleplan 2020).

Kortom: we weten wel wat het saldo is, maar hoe en wat gaan we nu afhandelen?

Voorstel om te komen tot het af te af te handelen saldo:

- 1) De Woonplaats heeft in Enschede een flink aantal harde projecten (DOII vastgesteld). Dit zijn projecten waar de gemeente al mee bekend is en goedkeuring voor heeft verleend. Dat noemen we de verplichtingen.
- 2) Zachte ontwikkelingen waar we de woningen nog moeten slopen betrekken we niet bij de afrekening van het saldo: immers deze projecten zijn voor ons zelf nog helemaal niet uitgekristalliseerd en lenen zich bij uitstek voor het nieuwe adaptief programmeren.

- Onderstaande schema geeft aan hoe het bovenstaande overzicht uiteen valt o.b.v. de drie indeling.
- Te zien is dat er een saldo resteert van 205 woningen.

Projectnr	nieuwbouw Enschede De Woonplaats Projectnaam	type		Saldo	verplichting bouw	verplichting sloop	zacht	Sloop/ nieuwbouw	NR Kaart
		appartement	grondgebonden						
10.109	Lage Bothof	117	54	-171	171				I
10.173	Stroinkslanden		71	-21	37	50	34		II en III
10.193	Getfert het (1.0193)		90	-90	90				IV
10.216	Oost Boswinkel	72		-72	72				V
10.224	Mekkelholt	76	40	-68	85	48	31		VI en VII
10.236	Haaksbergerstraat/Blekerstraat			0					
10.237	(Iipperkerkstr)	10		-8			10		VIII
10.245	Walhof/ Roessingh	11	8	-15	19	4			IX
10.246	Stadsveld		10	-10			10		X
2017-03	Lasonder/ Zeggelt	27		-27	11		16		XI en XII
2018-03	Ribbelt		54	28				54	XIII
2020-05	Twekelerveld	51		167				51	XIV
2020-10	Bekspringhoek		7	-7			7		XV
2021-01	Boddenkamp (coberoo)	30		-30			30		XVI
	totaal	394	334	-324	485	102	138	105	
	Start saldo 1-1-2018*	648				toelichting projecten			
	Bouw verplichting	485				II hard project			
	Sloop verplichting	102				III zacht project ringwoningen			
	realisatie verkoop (boswinkel)	60				IV mekkelholt fasantplein 85 woningen			
	Al te rekenen saldo	205				VI zacht betreft de ROC locatie in Twekelerveld (foute in scheme hierboven)			
						VII betreft Iipperkerkstraat 5 en 7. pand gaat in de verkoop 10 appartementen worden niet gerealiseerd			
						IX Drienerweg/ deurningerstraat. 8 EGW. 11 MGW sociaal			
						X A van Ostadestraat			
						XI spoorzone fase IV			
						XII zacht project deurningerstraat			
						XII zacht sloop en nieuwbouw Ribbelt			
						XII zacht sloop en nieuwbouw Ribbelt			
	* toelichting:								
	Saldo 1-1-2017 (zie prestatieafspraken)	786							
	Opgeleverd 2017 (zie jaarverslag 2017)	138							
	saldo 1-1-2018	648							

Procesafspraken maken over wie en hoe we de afhandeling van het saldo gaan aanpak

Memo

Onderwerp: Afwikkelen saldo 1 op 1 van Ons Huis
Van: opdrachtgever wonen, Belinda van Oosten
Aan: bestuurlijk nieviewie d.d. 10 december 2020

Beslispunten:

- Akkoord te gaan met de inhoud van deze memo
- Deze memo op te nemen in de prestatieafspraken 2021

Aanleiding

In de huidige prestatieafspraken is opgenomen dat corporaties het recht hebben voor iedere woning die wordt gesloopt er 1 terug te bouwen. In juni 2019 is door de gemeenteraad de nieuwe woonvisie vastgesteld. In deze woonvisie is o.a. opgenomen dat de gemeente adaptief wil programmeren. Belangrijk bij adaptief programmeren is dat er 'speelruimte' aanwezig is. Een afspraak over het saldo en het recht op terugbouwen betekent dat een deel van de gewenste 'speelruimte' continu is ingevuld. Daarom is in gezamenlijk overleg besloten dat deze afspraak wordt beëindigd. De huidige afspraak zal echter wel goed moeten worden afgewikkeld.

Waar komt het saldo vandaan?

In 2010 kwam de wens vanuit de gemeente om projecten uit te stellen / meer in de tijd te faseren. Sloop en nieuwbouw werden hierdoor in de tijd gezien uit elkaar getrokken. In die tijd is de saldo afspraak ontstaan.¹ Sindsdien houden de drie Enschedese corporaties Ons Huis, Domijn en De Woonplaats overzichten bij waarin staat hoeveel woningen er gesloopt worden en hoeveel woningen er gebouwd worden. Het saldo was voor de corporaties een garantie dat gerealiseerde sloop en nieuwbouw door de jaren heen kon worden verevend. Hierdoor was voor de corporaties

- Geen sprake van kapitaalvernietiging door sloop;
- Konden zij ook grip houden op de omvang van de voorraad woningen waarmee we de sociale doelgroep wordt bediend.
- - en de gemeente – mogelijk om bij het terug bouwen van nieuwe woningen rekening te houden met de draagkracht in de verschillende buurten en wijken.

Waar gaat het over?

Het saldo 1 op 1 van Ons Huis. Ons Huis heeft nog een resterend saldo van 56 woningen. Zie hiervoor bijgevoegde bijlage waarin opgenomen: Notitie saldo 1 op 1 met bijbehorende bijlage van Ons Huis d.d. 17 november en een samenvattend overzicht saldo 1 op 1.

De 'knoppenkast' / mogelijke wijze van invullen van het resterende saldo

Er zijn verschillende mogelijkheden om invulling te geven aan het nog resterende saldo. O.a. de volgende instrumenten kunnen mogelijk worden ingezet:

- a. Grondpositie van corporatie invullen indien dit beleidsmatig op een locatie gewenst is;
- b. Grondpositie van gemeente invullen indien dit beleidsmatig op een locatie gewenst is (NB: gemeente heeft bijna geen grondpositie meer);
- c. Voorkeurspositie corporatie bij sociale huur en een preferentere rol van corporatie in de

¹ De aanleiding was de crisis in de bouw en de opeenstapeling van nieuwbouwplannen van corporaties en commerciële partijen.

- middenhuur bij initiatieven van derden. (NB mag niet leiden tot een monopoliepositie)
- d. Opstellen verordening sociale huur zodat sociale bestemming opgenomen kan worden in bestemmingsplannen

In ieder geval zal voor de afbouw van het saldo gelden dat alle gerealiseerde woningen, sociale huur, middenhuur of koop, in eigen opdracht gebouwd of op verzoek van de corporatie voor rekening en risico van een ontwikkelaar, op het saldo in mindering worden gebracht.

Vervolgstappen:

Stap 1: met gemeente en corporatie (s) een potentiekaart Enschede te maken. Waar en op welke wijze (zie ook kopje 'knoppenkast') kan het resterende saldo eventueel worden ingezet/ worden gecompenseerd?

Stap 2: Op grond van de uitkomsten van stap 2 bepalen hoe en op welke plekken de woningen kunnen worden gerealiseerd en vastleggen van de afspraken om invullen te geven aan deze projecten.

Stap 3: uitkomsten stap 3 opnemen in gemeentelijke programmeringslijst en vastleggen in de prestatieafspraken.

Bijlagen.

1. Memo Ons Huis saldo 1 op 1 d.d. 17 november 2020

MEMO

Aan:	Belinda van Oosten, Mieke Peterinck, Stef Ruiter van gemeente Enschede
Van:	Peter Winterman
Behandeld door:	Tom Jacobs
Datum:	17 november 2020
Betreft:	saldo 1 op 1 terugbouwen

Op dit moment heeft Ons Huis, conform het principe van 1 op 1, een saldo van 56 woningen. Dit saldo heeft z'n oorsprong in 2010. In deze notitie beschrijft Ons Huis hoe zij met dit saldo wil omgaan.

Waar komt het saldo vandaan?

Sinds 2010 houden de drie Enschedese corporaties Ons Huis, Domijn en De Woonplaats overzicht op bij waarin staat hoeveel woningen er gesloopt worden en hoeveel woningen er gebouwd worden. In de prestatieafspraken is opgenomen dat corporaties het recht hebben voor iedere woning die wordt gesloopt er 1 terug te bouwen.

In 2010 kwam de wens vanuit de Gemeente om projecten uit te stellen (meer in de tijd uit te zetten). Sloop en nieuwbouw werden hierdoor uit elkaar getrokken. In die tijd is de saldo afspraak ontstaan.²

Dit saldo was voor corporaties een garantie dat we sloop en nieuwbouw door de jaren heen goed kunnen verevenen, waardoor sloop geen kapitaalvernietiging is voor de corporaties en belangrijker misschien grip kunnen houden op de omvang van onze voorraad woningen waarmee we de sociale doelgroep bedienen. Sloop wordt ook vaak gezien als een goed middel om echt verschil te maken voor de toekomst in wijken en buurten.

In het principe van 1 op 1 terugbouwen werken we als volgt: het saldo borduurt jaarlijks voort op het overzicht van het jaar daarvoor. Bijvoorbeeld. het start saldo 1-1-2018/31-12-2017 is het startsaldo van het 2018 aangepast op de realisatie van het jaar 2017. Vervolgens zijn de projecten van het lopende jaar en de 5 daaropvolgende jaren in het schema opgenomen.

In de prestatieafspraken voor de jaren 2018 en verdere jaren hebben we tabellen opgenomen. In 2018 is sloop Boswinkel opgevoerd. Dat hebben we ook gedaan in 2019. Zie de bijlage met de tabellen.

We grijpen terug naar de oorspronkelijke lijst van 2010 en we kijken naar wat we hebben gerealiseerd. Welke projecten niet zijn uitgevoerd en welke projecten zijn uitgevoerd maar niet op de lijst stonden. We komen uit op een saldo van 56.

2010 conform prioriteitenbesluit

Goedgekeurde Bouw	504
Goedgekeurde Sloop	112
Gerealiseerde Bouw	464
Gerealiseerde Sloop	126

Saldo 2010	54
-------------------	-----------

buiten het prioriteitenbesluit om gesloopt en gebouwd

Gesloopt	0
gebouwd	47

niet uitgevoerd, wel op prioriteitenlijst	33
--	-----------

in prestatieafspraken opgenomen

Boswinkel sloop,	384
Boswinkel nieuwbouw	250

² De aanleiding was de crisis in de bouw en de opstapeling van nieuwbouwplannen van corporaties en vooral commerciële partijen.

saldo 1 op 1 terugbouwen 2020

56

Woonvisie

De gemeente Enschede stelt in 2019 een nieuwe woonvisie vast. Hierin heeft de gemeente aangegeven dat zij op een andere manier wil samenwerken en op een andere manier wil programmeren. Dit wordt adaptief programmeren genoemd. Ons Huis heeft deze woonvisie omarmd.

Hoe ziet Ons Huis de afspraak "1 op 1"

Over het aantal terug te bouwen woningen, willen we voor aan de tafel zitten. We willen aan tafel zitten als het gaat om ontwikkellocaties op middellange termijn. We refereren hierbij aan de afgesproken preferente rol van de Enschedese corporaties.

Wat wil Ons Huis?

Wij vragen van de gemeente Enschede:

- Akkoord te gaan met de inhoud van deze memo
- Deze memo op te nemen in de prestatieafspraken 2021

Bijlage

nieuwbouw Enschede Ons Huis	TYPE		CATEGORIE			Nieuwbouw	Sloop	Saldo
Project - Deelproject - Deelplan	Appar-tem-ent	Grondge-bonden	DAEB	niet DAEB	Door derden te realiseren huur/koop	2018 t/m 2023	2018 t/m 2023	
Boswinkel			200		50	250	384	-134
Ledeboer			52			52		52
TOTAAL			252	0	50	302	384	-82
Startsaldo 1-1-2018*			-26					
Bouw verplichting			-302					
Sloop verplichting			384					
Af te rekenen saldo			56					

*zie prestatieafspraken 2018 en berekening saldo 1 op 1 van Ons Huis d.d. maart 2020

2. Excel bestand van Ons Huis behorende bij onder 1 genoemde memo.

PRIORITEITENBESLUIT 2010-2015			TYPE WONING NIEUW				CATEGORIE	SLOOP				REALISATIE 2010-2014		SALDO	opmerkingen
PRJ.NR DWP	Project - Deelproject - Deelplan	Appartementen	Grondgebouwen	Beneden	Kavels	Huur Koop	Totaal	2010	2010	2014	totaal	BOUW	SLOOP	1-1-2014	
	Laares complex 08						0	0	41	41		56		14	
	velve						0	70	0	70				0	
	wonen boven winkels						0	1		1		1		0	
	willen willinkplein, in accen	28				28	28					28		0	
	laares appartementencomplex papaverstraat het Nijlaar	48				48	48					48		0	
	Glanerbrug, schipholsstraat, dillenborg	15				15	15					15		0	
	wonen boven winkels, zuiderhagen	2				2	2					2		0	
	schouwburg, Hoogwaard	19				19	19					18		1	
	Akkerstraat, de Lienen	77				77	77					77		0	
	velve, leeghwaterstraat		51			51	51					48		3	
	wonen boven winkels, lipperkerkstraat 111a-113	3				3	3					0		0	vervallen
	oikos cluster D apollolaan		5			5	5					0		0	vervallen
	diekman, sport & leisure, de Blaken	77				77	77					74		3	oplevering in 2014
vof	in de groene bogen , VOF blok 20		12			12	12					12		0	Vof in de groene bogen
vof	in de groene bogen, blok?		23			23	23					32		-9	Vof in de groene bogen
zorg	laares leger des heils	24				24	24					25		-1	maatschappelijk vastgoed
zorg	waalsstraat, aveleign	39				39	39					29		10	zorg
zorg	pijpenstraat, van de ben	18				18	18					18		0	zorg
zorg	hengelosestraat		14			14	14					14		0	zorg
zorg	hengelosestraat	24				24	24					24		0	zorg
zorg	gronauesstraat, bruggerbosch verpliching sk	25				25	25					0		0	vervallen
TOTAAL			469	35		471		0		41	112	464	126	21	

Stap 1 t/m 3 evaluatie prioriteitenbesluit Goedgekeurde Bouw 471 Goedgekeurde Sloop 112 Gerealiseerde Bouw 464 Gerealiseerde Sloop 126 Saldo 21 Stap 4 buiten het prioriteitenbesluit om gesloopt en gebouwd Gesloopt 0 gebouwd 2 gebouwd 36 Definitief startsaldo het voorstel 1 op 1 terugbouwen -17 voor 2018 gebouwd in 2017 Fabriksschool 9 saldo -26	WOM Laares 14 Betreft 14 EGW gekocht vanuit de WOM de Laares	Stap 1 t/m 3 evaluatie prioriteitenbesluit oorspronkelijk, inc 133 woningen die zijn vervallen inc zorg Goedgekeurde Bouw 504 Goedgekeurde Sloop 112 Gerealiseerde Bouw 464 Gerealiseerde Sloop 126 Saldo 54
--	--	---

Begroot 2018-2022		
PRJ.NR DWP	Project - Deelproject - Deelplan	BOUW SLOOP
	boswinkel	250 384
	ledeboer	52
TOTAAL		302 384

Startsaldo 31-12-2017	-26
Bouw	302
Sloop	384
Nog in te vullen Saldo	56

Duurzaamheidsmaatregelen van de woningcorporaties

De maatregelen zijn:

- ▶ Optimaal isoleren
- ▶ Optimaal isoleren, inclusief installaties (passend voor de woningcorporaties)
 - ▶ aansluiting warmtenet
 - ▶ all electric
 - ▶ hybride
- ▶ Sloop vervangende nieuwbouw



Randvoorwaarde 1:

- Wij streven naar woonlastenneutraliteit voor onze huurders.

In de uitwerking van de visie wordt in onze ogen gestuurd op aantallen aansluitingen op het warmtenet. Dit is ook voor ons een serieuze optie, die we nu extra verkend hebben. Maar we zien meer mogelijke oplossingen en beoordelen per complex welke mogelijkheid in deze situatie het best is. Waarbij het uitgangspunt is dat een woning altijd goed geïsoleerd is, ook bij aansluiting op een warmtenet. Dit is van belang voor de woonlasten van onze huurders.



Randvoorwaarde 2:

- Er is van alle partijen openheid en transparantie in het traject om te komen tot een businessmodel en businesscase voor woningcorporaties.

We hebben bij ons bod gekeken naar kansen die we zien om complexen te verduurzamen. De prioritering van gebieden hebben we niet als leidraad genomen. Daar waar straks blijkt dat meerdere complexen in een bepaald gebied liggen is het zeker goed om integraal naar het gebied te kijken. En hier voor een gezamenlijke, integrale aanpak te gaan. Op het eerste gezicht lijken de wijken in Zuid hiervoor in aanmerking te komen. Maar daar willen we nog verder op inzoomen de komende periode. Op dit moment werken we al samen in de WUP Tweckelerveld. De WUP Tweckelerveld zien de corporaties als de proeftuin. Hier gaan we graag gezamenlijk mee door. We leren hier van en kunnen de kennis op termijn gebruiken om de wijkgerichte verduurzaming vorm te geven.



Randvoorwaarde 3:

- Aantallen zijn richtinggevend maar moeten verder uitgewerkt worden.

Met de kennis van nu verwachten wij dat dit reële aantallen zijn, maar voor de uitvoering zijn we afhankelijk van medewerking bewoners en financieringsmogelijkheden van de corporaties in de toekomst.



Analyse warmtenet

Selectie voor potentieel geschikte woningen voor aansluiting op warmtenet op basis van:

- ▶ Technische levensduur complexen
- ▶ Wijken waar al een warmtenet ligt of in de nabijheid
- ▶ Meergezinswoningen (hoofdzakelijk)
- ▶ Vervanging warmtebron in MJB



Maatregelen van de Enschedese woningcorporaties 2020 - 2030

	Ons Huis	Domijn	DWPL	SJHT	De Veste	totaal
optimaal isoleren	550	1500	2.000		1495	5545
optimaal isoleren, incl. Installaties:	650		500	540		1690
• aansluiting warmtenet		1200	Ntb	-	1200	2400
• all electric		100 (of hybride)	Ntb	? Afhankelijk van complextype		100
• hybride			Ntb	218 (zeker)		218
sloop vervangende nieuwbouw	350	550	275	116	205	1496

toelichting Domijn

Scenario	Type woning	Complexhorizon	Periode				Totaal	
			2019-2021	2022-2025	Bij mutatie			
Scenario 2a	EGW	2040	292	48	36		376	
Scenario 2b	MGW	2040	20	480			500	
Scenario 2bd	Duplex	2040		120			120	
Scenario 3a	EGW	2050	22	345	57		424	
Scenario 3b	MGW	2050	221	78	2		301	
Scenario 3bd	Duplex	2050		206			206	
		Totaal	555	1.277	95		1.927	
	Bij mutatie betreffen de te verkopen woningen							