

Gemeenteraad van Hengelo  
Postbus 18  
7550AA Hengelo

**Gemeente Hengelo**

Postbus 18  
7550 AA Hengelo

<b>Onderwerp</b>	<b>Zaaknummer</b>	<b>Uw kenmerk</b>	<b>Datum</b>
Stand van zaken woningen Nijverheid	3663619		1 november 2023

Geachte leden van de gemeenteraad,

Het gebruik van de woningen in de Nijverheid voor vluchtelingen uit Oekraïne en statushouders houdt per 1 mei 2024 op. Per die datum moeten de woningen zijn opgeleverd om de voorgenomen sloop en nieuwbouw voor te bereiden.

*Terugblik*

In maart 2022 namen de eerste Oekraïense vluchtelingen hun intrek in enkele woningen. In de loop van dat jaar vonden uiteindelijk zo'n 200 Oekraïners hier onderdak. In november 2022 werd duidelijk dat de tijdelijke bewoners langer in de woningen konden blijven. Begin 2023 spraken Welbions en gemeente af dat sloop en herbouw nogmaals werden uitgesteld. Uitgangspunt voor start van de sloop werd april 2024. Voorjaar 2023 hebben gemeente en Welbions afgesproken nog meer woningen tijdelijk te gaan inzetten, nu in het bijzonder voor de huisvesting van statushouders. Sinds 1 april 2023 heeft de gemeente voor de beide doelgroepen in totaal 88 woningen in gebruik. Dit gebruik gaat stoppen per 1 mei 2024.

De gemeente Hengelo en Welbions hebben sinds maart 2022 meer woningen voor een langere tijd en voor meer dan enkel de Oekraïners kunnen inzetten, dan oorspronkelijk voorzien. We hebben daardoor de druk op de markt tijdelijk kunnen verlichten.

*Einde gebruik woningen voor Oekraïners en statushouders*

Het gebruik van de woningen stopt per 1 mei aanstaande: een vergunningaanvraag voor start sloop en nieuwbouw wordt op 3 november ingediend. Daarnaast is de ontheffing in het kader van de Wet Natuurbescherming in procedure gebracht bij de Provincie Overijssel. Als de omgevingsvergunning en sloopvergunning door de gemeente Hengelo worden verleend en de ontheffing binnen de vastgestelde termijn van de Provincie Overijssel is ontvangen, kan de sloop per 1 mei worden voorbereid (uitvoeren asbestonderzoek en sanering) en vervolgens gestart. Dit betekent dat alle woningen per die datum opgeleverd moeten zijn.

*Wat betekent dit voor de huidige bewoners?*

De huidige bewoners van de woningen worden vandaag per brief geïnformeerd dat zij hun woning voor 1 mei 2024 moeten verlaten, welk alternatief hen wordt geboden en hoe het proces naar 1 mei eruit ziet.

*Uitfaseren gebruik Nijverheid wordt zichtbaar*

Welbions staat voor een forse opgave om alle statushouders die op dit moment in de Nijverheid wonen te herhuisvesten. Voor de Oekraïense vluchtelingen is er zoals hierboven beschreven plek aan de Hazenweg. Verwachting is dat sommigen daarvoor niet zullen kiezen en zelf op zoek gaan naar een alternatief. Zodra bewoners hun woning verlaten, wordt deze niet opnieuw in gebruik genomen. Het uitfaseren van het gebruik van de woningen zal de komende tijd zichtbaar worden.

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

**Bezoekadres**  
Burgemeester van der  
Dussenplein 1

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

Welbions is verantwoordelijk voor de leefbaarheid in de buurt en zet extra in op beheer, zodat de omgeving het komend half jaar zo min mogelijk overlast ervaart.

*Opvang van de diverse doelgroepen Nieuwkomers in Hengelo*

Corresponderend met het landelijke beeld blijft de huisvesting van statushouders een forse uitdaging: op dit moment ligt er nog een taakstelling voor het plaatsen van 83 personen in de tweede helft van 2023. De gemeente Hengelo vangt op dit moment 470 Oekraïense vluchtelingen op. Van hen wonen 200 personen in de Nijverheid-woningen en 270 in de gemeentelijke vluchtelingenopvang aan de Hazenweg. Aan de Hazenweg vangen we bovendien 155 asielzoekers op, naast de 250 structurele opvangplekken die de gemeente biedt aan asielzoekers. Met deze aantallen draagt de gemeente in ruime mate bij aan de regionale (en provinciale en landelijke) opgave om het opvangvraagstuk het hoofd te bieden.

Het opnemen van statushouders, asielzoekers en vluchtelingen uit Oekraïne ('nieuwkomers') gaat echter verder dan enkel de fysieke huisvesting. Het wordt zichtbaar in de stad en de wijken, heeft gevolgen voor voorzieningen en wordt merkbaar in de gemeentelijke organisatie en het werk binnen de verschillende domeinen en overstijgende opgaven. Het vraagt om samenwerking met verschillende partijen binnen de gemeente en daarbuiten. Om goed aangesloten te zijn op (voorgenomen) ontwikkelingen op landelijk en regionaal niveau, die van invloed kunnen zijn op onze gemeente. En om een lange termijn beeld bij hoe we deze nu nog deels wettelijke opgave willen invullen en bekostigen. Ook in regionaal en provinciaal verband bereiden we ons voor op wat dit van de gezamenlijke gemeenten vraagt en welke afspraken hiervoor nodig zijn met het Rijk. Vanuit Hengelo nemen we een actieve rol binnen de Twentse en Provinciale Regietafels om daaraan bij te dragen. We komen hierop begin 2024 graag bij u terug.

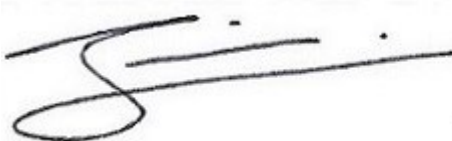
Wij vertrouwen erop u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

Met vriendelijke groet,

Burgemeester en wethouders van Hengelo,

de secretaris,

de burgemeester,



De heer J. Eshuis



De heer S.W.J.G. Schelberg

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

## Planning en proces



Deze week wordt op basis van het aangepaste plan de omgevingsvergunning bij de gemeente ingediend. Deze wordt binnenkort gepubliceerd. We hebben deze vergunning nodig om te kunnen bouwen. Deze planning is haalbaar als de omgevingsvergunning en sloopvergunning wordt verleend.

Daarnaast is een ontheffing nodig in het kader van de wet natuurbescherming. Deze ontheffing is aangevraagd bij de Provincie Overijssel.

## Projectteam Welbions

Gerard Oude Vrielink en Rik Gockel zijn afgelopen jaar bezig geweest het plan te optimaliseren en aan te passen. Gerard en Rik hebben veel contact met de gemeente, LKSVD architecten en aannemer Nijhuis Bouw B.V. om de voortgang af te stemmen.



Remle Suthof is onlangs aangesloten als projectleider nieuwbouw. Hij zorgt dat de uitvoering wordt voorbereid en u zult hem straks regelmatig zien op en rond de bouwplaats.

## Circulair bouwen aan de Wilderinksstraat

In dit project hergebruiken we houten balken en gevelstenen voor de 10 woningen aan de Wilderinksstraat. Die materialen halen wij uit de woningen die gesloopt worden. Dit noemen we circulair bouwen. Een duurzame manier van nieuwbouw.



## Nijhuis Bouw B.V.

Wij zijn Nijhuis Bouw B.V., al meer dan 110 jaar actief als uitvoerend bouwbedrijf in de woningbouw.

Voordat u ons in de wijk ziet, zijn wij achter de schermen bezig met het uitwerken van de plannen.

Over de voortgang wordt u door Welbions met nieuwsbrieven op de hoogte gehouden. We doen er alles aan om ervoor te zorgen dat u als omwonende zo min mogelijk overlast ervaart.

U krijgt van ons nog een brief met informatie over de sloopwerkzaamheden, de bouwroute en hoe we de bouwplaats inrichten.

Met vriendelijke groet,  
Niels Verveda en Sander Ezendam  
Nijhuis Bouw B.V.



## Heeft u een vraag?

Die vraag kunt u stellen tijdens de inloopavond op 9 november. Wilt u voor 9 november een vraag stellen? Neem dan contact op met Gerard Oude Vrielink of Rik Gockel. U bereikt Gerard en Rik op werkdagen van 8.30 tot 12.00 uur en tussen 13.00 en 16.30 uur via 074 24 68 300. Of stuur een mail naar [klantenservice@welbions.nl](mailto:klantenservice@welbions.nl).

Paul Krugerstraat 44, Hengelo  
Stationsstraat 12, Borne  
Postbus 430  
7550 AK Hengelo

074 24 68 300  
[klantenservice@welbions.nl](mailto:klantenservice@welbions.nl)  
[www.welbions.nl](http://www.welbions.nl)



## Nieuwsbrief

### Vernieuwing buurt start voorjaar 2024

Sloop en nieuwbouw van woningen aan de Mariastraat, Geerdinksweg, Krabbenbosweg en Wilderinksstraat start in voorjaar 2024. We zijn blij dat we u duidelijkheid kunnen geven en aan de slag gaan.

Welbions gaat uw buurt vernieuwen. We slopen 107 oude woningen en bouwen 102 woningen terug. In 2021 lieten wij u de opzet van het nieuwbouwplan zien en eigenlijk hadden we na de zomer van 2022 willen starten met de uitvoering. Door het uitbreken van de oorlog in Oekraïne en het opvangen van vluchtelingen in het voorjaar van 2022 is het plan uitgesteld.

In deze nieuwsbrief leest u hoe we verder gaan. De opzet van het plan is hetzelfde gebleven, maar we hebben wat aanpassingen gedaan. U leest welke dat zijn en waarom we dat hebben gedaan. Ook vertellen we wat over de planning en wie betrokken is bij dit project.

#### Inloopbijeenkomst op donderdag 9 november

We nodigen u uit voor een inloopbijeenkomst op donderdag 9 november. Dit doen we bij u in de buurt: in het Atrium van de Klokste. Verderop in de nieuwsbrief leest u meer over de inloopbijeenkomst.



## Het aangepaste plan

Het plan is vergelijkbaar met het plan dat u eerder heeft gezien. We bouwen op ongeveer dezelfde plek woningen terug. Er worden parkeerplaatsen gecreëerd aan de achterzijde van de woningen. De Mariastraat wordt een groene en autoluwe straat. De uitstraling van de woningen past bij de kenmerken van de Nijverheid. We behouden en versterken de tuindorpachtige sfeer. U kunt hierbij denken aan de schuine pannendaken, schoorstenen en kleine dakkapellen.

Tussen het uitbreken van de oorlog in Oekraïne en nu is er veel veranderd. Denk daarbij aan de sterk stijgende bouwkosten, veranderende rentepercentages als het gaat om koopwoningen en de energiecrisis. Hierdoor hebben we wat veranderingen gedaan in het plan. Goed om te weten is dat die veranderingen in onze ogen niet ten koste van de kwaliteit van het plan gaan. We doen een grote investering in uw buurt.

#### Wat is veranderd in het plan ten opzichte van de situatie eind 2021?

- Welbions bouwt 64 sociale huurwoningen, 15 vrije sector huurwoningen en 23 koopwoningen terug. In totaal dus 102 woningen. We ontwikkelen, bouwen en verkopen de koopwoningen zelf. De 15 huurwoningen in de vrije sector zijn voor mensen die net te veel verdienen voor sociale huur en ook geen woning kunnen kopen.
- De 16 'witte' woningen aan de Geerdinksweg worden niet gerenoveerd, maar gesloopt. De bouwkosten zijn enorm gestegen waardoor renovatie niet meer verantwoord was. We bouwen op deze plek een zelfde soort woning terug, maar dan nieuw.
- De 10 woningen aan de Wilderinksstraat worden voor een deel gebouwd met circulaire materialen. Die materialen komen uit de sloop van de oude woningen. Alle andere woningen worden op een normale manier gebouwd. Om het hele plan uit te voeren met herbruikbare materialen werd te duur en te ingewikkeld.
- In de Mariastraat hebben we de woningrijen wat langer gemaakt. Dat is gunstig voor de betaalbaarheid, omdat we dan minder dure hoekwoningen bouwen. Met de gemeente Hengelo hebben we nadere afspraken gemaakt over het herinrichten van de Mariastraat, zodat er één geheel ontstaat.

## Huidige bewoners en beheer

In de huidige woningen verblijven overwegend mensen uit Oekraïne. Met de gemeente Hengelo zijn afspraken gemaakt over het verhuizen van deze mensen. Daar wordt aan gewerkt met specifieke aandacht voor de situatie. Tussen november 2023 en 1 mei 2024 zullen de verhuizingen geleidelijk plaatsvinden. De gemeente Hengelo zorgt voor goede begeleiding. Welbions is verantwoordelijk voor de leefbaarheid in de buurt en zet extra in op beheer, zodat de omgeving het komend half jaar zo min mogelijk overlast ervaart. U krijgt daar begin 2024 extra informatie over.

### Nestkasten

In november 2023 gaan wij in uw buurt nestkasten plaatsen. Dit doen we om de vogels uit het bouwgebied een alternatieve leefomgeving te bieden. Als uw woning geschikt is voor een nestkast dan ontvangt u hierover apart een bericht.

### Tuinen opschonen

In januari 2024 gaan we de tuinen van de te slopen woningen grotendeels leegmaken. Dit doen we om het veilig en leefbaar te houden.

## Wie komt er te wonen?

In dit plan blijft Welbions inzetten op een mix tussen betaalbare huur, duurdere huur en koop. We willen in onze wijken graag verschillende soorten woningen bouwen. Dit plan bestaat uit koop- en huurwoningen voor gezinnen, levensloopbestendige woningen voor senioren en kleinere types voor starters.

En we zetten in op doorstroming. We weten namelijk dat veel (alleenstaande) ouderen nu in een eengezinswoning wonen en best willen verhuizen. Ook zien we dat er vraag is naar energiezuinige, betaalbare koopwoningen in deze wijk, maar dat er te weinig aanbod is.



## Inloopbijeenkomst

We vinden het belangrijk dat u een goed beeld heeft van ons plan. En dat u begrijpt waarom we bepaalde keuzes hebben gemaakt en dat u ons persoonlijk een vraag kunt stellen. Daarom organiseren we op **donderdag 9 november tussen 18.00 uur en 19.30 uur** een inloopbijeenkomst. Dit doen we bij u in de buurt: in het Atrium van de Klokstee. Adres: Jacobastraat 33 in Hengelo.

Tijdens deze inloop houden we geen presentatie. We laten wat meer afbeeldingen zien en alle betrokken partijen zijn aanwezig om met u in gesprek te gaan.

## Verschil plannen 2021 en 2023

	Eerdere plan	Nieuwe plan
Koopwoningen	37 woningen	23 woningen
Sociale huurwoningen	48 woningen	64 woningen
Renovatie van witte woningen	16 woningen	gaat niet door
Vrije sector huurwoningen	0 woningen	15 woningen
	= 101 woningen	= 102 woningen

Op de volgende pagina ziet u het overzicht.



## Het nieuwe plan

**A: Huur - sociaal (64)**

**B: Koop (23)**

**C: Huur - vrije sector (15)**

