

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>
Prestatieafspraken 2024 - 2025	3676260		5 december 2023

Geachte leden van de gemeenteraad,

Tijdens de politieke markt van 7 juni jongstleden heeft u uw wensen meegegeven ten aanzien van de Prestatieafspraken die we iedere twee jaar sluiten met woningbouwcorporatie Welbions en huurdersorganisatie Ookbions. Ook hebben wij toegezegd u op de hoogte te brengen van het besluit over de Prestatieafspraken 2024 – 2025. Via deze brief informeren wij u over de kaders, het doorlopen proces en de wijze waarop uw wensen zijn verwerkt in de Prestatieafspraken 2024 – 2025 die op 11 december door de drie partijen worden ondertekend.

**Kaders**

De Woningwet schrijft voor dat woningcorporaties die hun hoofdactiviteit in de betreffende gemeente uitvoeren, afspreken hoe de corporatie bijdraagt aan het beleid van de gemeente. Dit wordt vastgelegd in zogenaamde prestatieafspraken. Prestatieafspraken zijn een vrijwillige, maar niet vrijblijvende overeenkomst tussen drie partijen: de corporatie, de huurdersorganisatie en het college van B&W. Corporaties leveren een 'redelijke bijdrage' aan het gemeentelijk beleid. Dit vraagt om duidelijke keuzes, uitvoerbare plannen en realisme. De wettelijke richtlijn is dat de prestatieafspraken op 15 december ondertekend zijn door de corporatie, huurdersorganisatie en het college van B&W en verstuurd naar de minister.

**Context**

Het volkshuisvestelijk beleid is de afgelopen twee jaar ingrijpend veranderd. De beschikbaarheid van woonruimte staat onder druk, onder meer vanwege huishoudensverdunding, bevriezing van het aantal verpleeghuisplekken en toegenomen migratie. Deze krapte veroorzaakte grote prijsstijgingen in de vrije sector, met als gevolg een groter beroep op de sociale huursector. Deze ontwikkelingen leidden ertoe dat het Rijk de regie op de volkshuisvesting terugnam. De Nationale woon- en bouwagenda vormde hiervoor het startpunt:

*De Nationale woon- en bouwagenda*

In het voorjaar van 2022 heeft de Minister voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening de Nationale Woon- en Bouwagenda gepresenteerd. Hierin worden de oorzaken van de wooncrisis, de doelstellingen en de programmatische aanpak voor de komende jaren geschetst. Het doel van de Nationale Woon- en Bouwagenda is het bevorderen van de beschikbaarheid, betaalbaarheid en kwaliteit van het woningaanbod in Nederland. Deze agenda is uitgewerkt in de Nationale prestatieafspraken en de Woondeal Twente.

*Nationale prestatieafspraken*

In juni 2022 heeft de minister nationale prestatieafspraken gemaakt met Aedes, Woonbond en VNG. Door het afschaffen van de verhuurderheffing per 1 januari 2023 komt er bij corporaties jaarlijks circa €1,7 miljard aan investeringsruimte vrij. Dit geld wordt ingezet voor o.a. een forse verhoging van de nieuwbouwproductie, huurmatiging en huurverlaging voor de laagste inkomens,

**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

en verduurzamingsmaatregelen waarbij er geen E, F, en G-labels meer van de corporatie zijn na 2028. De lokale uitwerking van deze nationale prestatieafspraken zijn verwerkt in de Prestatieafspraken 2024 - 2025.

#### *Woondeal Twente en Woonagenda 2021 - 2030*

In december 2022 is de Woondeal Twente ondertekend door de Twentse gemeenten en de Provincie Overijssel. Aedes ondersteund deze woondeal namens de woningcorporaties. In deze Woondeal is opgenomen dat de Twentse gemeenten inzetten op de bouw van minimaal 14.100 woningen in 2030. Hierbij is het streven afgesproken dat 30% van deze woningen sociale huurwoningen zijn. Dit is een uitbouw van de ambitie die uw raad heeft vastgesteld bij de Woonagenda 2021- 2030 waarin is besloten om 25% van het woningbouwprogramma in de sociale huur te laten vallen. In de Prestatieafspraken 2024 - 2025 is de bijdrage van Welbions aan deze ambitie in de komende twee jaar vastgelegd.

#### **Proces**

Op 7 juni is het proces rond de prestatieafspraken 2024 - 2025 gestart via een politieke markt waar u uw wensen kenbaar heeft gemaakt. U heeft op de diverse onderdelen van de prestatieafspraken aangegeven waar u belang aan hecht en welke inzet u de aankomende twee jaar graag zou zien van Welbions. Welbions heeft deze wensen meegenomen en verwerkt in het zogenaamde 'bod' dat de corporatie eind juni heeft uitgebracht. In dit bod gaf Welbions aan hoe zij wil bijdragen aan de gemeentelijke beleidsdoelen, en welke inzet zij daarvoor verwacht van de gemeente. Dit bod vormde het startpunt voor gesprekken over de prestatieafspraken 2024-2025. In het najaar van 2023 zijn de lopende prestatieafspraken 2022 - 2023 geëvalueerd. De belangrijkste conclusies van deze evaluatie zijn ook meegenomen in de gesprekken over de nieuwe prestatieafspraken.

#### **Politieke markt 7 juni jl.**

Tijdens de politieke markt heeft u per fractie uw wensen meegegeven aan het college. Rondom het thema beschikbaarheid gaf u in zijn algemeenheid mee dat de beschikbaarheid van sociale huurwoningen dient te verbeteren door de sociale voorraad te vergroten. Als voorbeeld gaf u aan vrijkomend maatschappelijk vastgoed in te zetten voor de sociale woningbouw en te onderzoeken of Welbions een nadrukkelijke rol kan spelen in de middenhuur, omdat marktpartijen veel minder investeren in deze middenhuur. Ook vroeg u aandacht voor een bijdrage van Welbions bij belangrijke projecten zoals Beckum en innovatieve bouwmethoden te willen onderzoeken.

Op het gebied van betaalbaarheid vroeg u aandacht voor mensen die met betalingsproblemen te maken hebben, of hierin dreigen terecht te komen. Dit kan via gericht ondersteuningsbeleid, maar ook door woonlasten omlaag te brengen door bijvoorbeeld te verduurzamen of bij verkoop van gemeentegrond aan Welbions sociale grondprijzen toe te passen.

Rond het thema duurzaamheid en kwaliteit heeft u aandacht gevraagd voor het verbeteren van energielabels, innovatieve bouwmethoden en aandacht voor renovatie waar dit mogelijk is. U prees de inzet van Welbions voor de huisvesting van ontheemde Oekrainers. Het bevorderen van sociale differentiatie en ontmoeting zijn ook thema's die we hebben verwerkt in de prestatieafspraken 2024 - 2025.

Enkele wensen uit de politieke markt zijn niet één-op-één overgenomen in de prestatieafspraken. Dit betreffen wensen die op specifieke projecten of projectgebieden betrekking hebben en waar het (nog) niet mogelijk is om nu concrete afspraken over te maken. We hebben wel zoveel mogelijk recht gedaan aan de aard van deze concrete wensen, bijvoorbeeld door het maken van procesafspraken op die onderdelen.

Wij danken u voor uw bijdrage tijdens de politieke markt. Deze is voor ons waardevol geweest om vanuit een solide basis de gesprekken over de prestatieafspraken 2024 - 2025 te starten.

**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

**Evaluatie prestatieafspraken 2022 – 2023**

In het najaar van 2023 zijn de Prestatieafspraken 2022 – 2023 geëvalueerd. We willen de belangrijkste elementen van deze evaluatie met u delen.

In de periode 2022 - 2023 hebben wij constructief samengewerkt met Welbions en Ookbions. Zo zijn er in toenemende mate maatregelen genomen om de beschikbaarheid te vergroten. Enerzijds via nieuwbouw, door bijvoorbeeld transformatie in de Binnenstad, realisatie van tijdelijke modulaire woningen aan de Sportlaan Driene en het voorbereiden van drie andere locaties. Anderzijds is de sociale voorraad vergroot door de verkoop van sociale huurwoningen te halveren. Bewoners met betalingsproblematiek worden via 't Knelpunt geholpen en er wordt nadrukkelijker gestuurd op woonlasten, waarbij er ook wordt gekeken naar de energielasten in plaats van alleen naar de huurprijzen. Via de regionale regietafel worden voor urgente woningzoekenden passende huisvesting gevonden. En er is onderzoek gedaan naar de ontwikkelmogelijkheden van de Aeryflats in de Sterrenbuurt en De woningen in de Noork. Het project Nijverheid aardgasvrij is in gezamenlijkheid verder uitgewerkt.

Op enkele onderdelen zijn de afspraken uit de prestatieafspraken 2022-2023 niet voldoende gebleken of ingehaald door de tijd. Welbions heeft haar woningbezit aan de Mariastraat – Geerdinksweg ingezet voor de opvang van ontheemde Oekrainers. Vanwege een fors toegenomen taakstelling statushouders heeft Welbions meer statushouders huisvesting geboden. Dit is nog niet voldoende gebleken om de taakstelling op korte termijn in te vullen. Wel zijn er projecten gestart die bijdragen aan de huisvesting van statushouders vanaf 2024.

Succesfactoren en aandachtspunten zijn doorontwikkeld en verwerkt in de totstandkoming van de Prestatieafspraken 2024 – 2025.

**Prestatieafspraken 2024-2025**

In de bijlage leest u de Prestatieafspraken 2024 – 2025 waarin de onderwerpen per thema zijn verwerkt.

Belangrijke afspraken zijn dat Welbions de bouwproductie fors verhoogt door op korte termijn zo'n 700 woningen bij te bouwen. Vanwege enkele sloop- nieuwbouw projecten leidt dit tot een woningtoename van ruim 500 woningen. We blijven ons gezamenlijk inzetten voor tijdelijke modulaire woningen. Welbions draagt bij aan de ontwikkeling in Beckum via sociale woningbouw. We maken afspraken over sociale grondprijzen via de grondprijznotitie. Enkele maatschappelijke vastgoedpanden worden onderzocht voor de transformatie naar sociale huur. Het huisvestingaanbod voor senioren wordt vergroot, met name in vergrijzende wijken. Er zijn diverse maatregelen voor huurmatiging. Ook zijn er concrete projecten benoemd voor het verduurzamen van het corporatiebezit. We blijven in gesprek over de monitoring, huisvesting en begeleiding van kwetsbare doelgroepen, onder meer via doorontwikkeling van de regietafel en de regionale woonzorgvisie. Daarnaast zetten de gemeente en Welbions gezamenlijk fors in op de realisatie van de volledige taakstelling statushouders.

**Conclusie**

Er is een evenwichtig pakket aan maatregelen voorzien voor 2024 en 2025. Hiermee hebben we een balans gevonden tussen de behoefte van bestaande en toekomstige huurders, de ambities van de gemeente en de mogelijkheden van de corporatie. Daarom hebben wij besloten om de prestatieafspraken 2024-2025 te ondertekenen.

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

**Bezoekadres**

Burgemeester van der  
Dussenplein 1

**E-mailadres**

[gemeente@hengelo.nl](mailto:gemeente@hengelo.nl)

**Telefoonnummer**

14-074



# Prestatieafspraken gemeente Hengelo

2024 en 2025



Gemeente  
**Hengelo**

**ookbions**  
▶ huurdersbelangenvereniging

## Inleiding

Het motto van Welbions is: 'Samen doen wat nodig is'. Iedereen heeft recht op een goede woning in een fijne buurt en waar je je thuis voelt. Welbions is er om dit mogelijk te maken voor mensen met een bescheiden inkomen. Dit doen we samen met onze huurders en samenwerkingspartners. Er ligt de komende tijd een enorme opgave op het gebied van beschikbaarheid, betaalbaarheid, wonen & zorg en duurzaamheid en tegelijkertijd zien we ook dat de sociale druk in buurten en wijken toeneemt.

Gemeente Hengelo schetste de horizon naar 2040 onder het motto: Samen werken aan een sterke economie, samen leven in een aantrekkelijke stad. In de Woonagenda 2021 – 2030 die hieruit afgeleid is, staat dat gemeente Hengelo inzet op groei van de woningmarkt om zo een bijdrage te leveren aan de enorme druk op de woningmarkt. Het doel is een gezonde woningmarkt met voldoende aanbod voor Hengeloërs en degenen die er graag willen wonen. We gaan voor kwaliteit, waarbij het aanbod afgestemd moet zijn op de vraag.

De toegenomen druk op de woningmarkt heeft het Rijk ertoe gebracht om Nationale Woon- en bouwagenda op te stellen, waarin een forse nieuwbouwambitie is vastgelegd. Dit is uitgewerkt in de Woondeal Twente waarin gemeente en Welbions zich hebben gecommitteerd aan deze opgave van minimaal 14.100 woningen in Twente, waarvan 30% in het sociale segment. Daarnaast zijn er tussen Rijk en koepelorganisatie Aedes Nationale prestatieafspraken gesloten die ook toezien op voldoende woningbouw, huurbeleid en duurzaamheid. Deze nationale afspraken zijn in deze prestatieafspraken lokaal vertaald.

Bovenstaande ontwikkelingen in een turbulente woningmarkt leiden tot marktontwikkelingen en wet- en regelgeving die voor een groot deel ons speelveld bepalen. Zo zijn gemeenten verplicht om voor 2026 een uitwerkingsprogramma Volkshuisvesting op te stellen die aansluit op de omgevingsvisie. Bovendien zien we de afgelopen tijd dat steeds meer Nederlanders het moeilijk hebben; ook woningzoekenden en huurders in Hengelo. Noodgedwongen worden levensbeslissingen uitgesteld. Starters komen in de knel omdat ze geen betaalbare koopwoning of huurwoning kunnen vinden. Een groeiend aantal mensen kan rekeningen niet meer betalen omdat het leven een stuk duurder is geworden. Huurders voelen zich soms niet prettig in hun eigen huis omdat ze iedere dag overlast ervaren in hun buurt. Dit gaat ons aan het hart. We doen ons uiterste best om deze mensen te helpen.

In dit document staan de afspraken tussen Ookbions, gemeente Hengelo en Welbions op het gebied van wonen voor 2024 en 2025. De afspraken zijn gemaakt (mede) op basis van het bod 2024 – 2028 die 29 juni 2023 is uitgebracht aan het college Hengelo (bod 2024 – 2028 is bijgevoegd als bijlage). Er staan concrete afspraken in voor de thema's beschikbaarheid, betaalbaarheid, wonen & zorg, duurzaamheid en leefbaarheid. We zoeken hierbij continu de balans tussen verwachtingen, de opgaven en de mogelijkheden die we hebben. Voor wonen en zorg speelt specifiek dat de gemeente op het moment van schrijven (november 2023) middenin de aanbesteding van de basisondersteuning zit. Voor 2024 is Wijkkracht nog de contractpartij voor basisondersteuning. Waar in deze prestatieafspraken wordt gesproken van Wijkkracht geldt dat dit een vergelijkbare partij kan zijn in 2025.

Vanzelfsprekend houden we onze oren en ogen open voor wat er in de wereld en om ons heen speelt. Door flexibel en creatief te zijn kunnen we samen het verschil maken voor huurders en woningzoekenden én we weten wat we van elkaar kunnen verwachten.

## Beschikbaarheid

Om de beschikbaarheid te vergroten heeft Welbions haar nieuwbouwproductie in de meerjarenbegroting verhoogd van 75 naar 125 nieuwbouwwoningen. In Hengelo gaan we gemiddeld uit van 100 nieuwbouwwoningen per jaar. Om de beschikbaarheid op korte termijn (2023 – 2025) te vergroten worden circa 700 woningen toegevoegd (onder andere demontabele woningen). Daarnaast wordt de (tijdelijke) maatregel met betrekking tot de halvering van de verkoop in Hengelo en Borne gecontinueerd voor 2024 en 2025.

	Initiatief	Betrokken partijen	Wanneer
	Welbions	Gemeente	'24 - '25
Welbions verhoogt de nieuwbouwproductie van 75 naar 125 woningen per jaar voor de gemeente Hengelo en Borne. In Hengelo gaan we gemiddeld uit van 100 nieuwbouwwoningen.			
In de periode 2023, 2024 en 2025 (uitloop naar 2026) voegt Welbions ongeveer 700 woningen toe aan de sociale voorraad (inclusief verhoging nieuwbouwproductie van 75 naar 125 per jaar).	Welbions	Gemeente Marktpartijen	'24 - '25
We spannen ons in om (tijdelijke) modulaire woningen te realiseren op de locaties Stadionlaan, Heraklesstraat en Bandoengstraat.	Gemeente Welbions		'24
We onderzoeken de mogelijkheden om gebruik te maken van de Rijksregeling (financiële) herplaatsingsgarantie voor flexwoningen. Waarbij de corporatie het risicodeel van de gemeente overneemt.	Welbions Gemeente		'24
We spannen ons in voor de verhuur van 45 appartementen aan de Hazenweg voor statushouders en eventuele andere doelgroepen. > Gemeente en Welbions maken afspraken over inzet / begeleiding Wijkkracht / Menthol of een vergelijkbare partij gekoppeld aan de ontwikkeling Hazenweg.	Gemeente Welbions	Livingston	'24
We spannen ons samen in voor het vinden van een geschikte locatie voor de 48 woningen RVB waarvan de helft wordt ingezet voor het ontlasten van de asielketen (afpraak COA). > Gemeente en Welbions maken afspraken over inzet / begeleiding Wijkkracht of een vergelijkbare partij, gekoppeld aan de ontwikkeling 48 woningen RVB.	Gemeente Welbions	Marktpartijen	'24
We spannen ons in om nieuwe gemeentelijke locaties te vinden voor realisatie tijdelijke modulaire woningen om de sociale huurvoorraad te vergroten. Uitgangspunt is dat de grond om niet ter beschikking wordt gesteld, tenzij dit leidt tot grote bezwaren of onoverkomelijkheden en is casusafhankelijk. Te bespreken tijdens BO.	Gemeente Welbions		'24

<p>We maken afspraken over de inzet van Welbions om sociale woningbouw in Beckum te realiseren.</p>	<p>Gemeente Welbions</p>	<p>Marktpartijen</p>	<p>'24</p>
<p>We maken afspraken over de aantallen sociale huurwoningen met daarbij passende sociale grondprijzen. De sociale grondprijzen worden uitgewerkt in de Nota grondprijzen die jaarlijks door het college wordt vastgesteld. De uitgangspunten van Welbions ten aanzien van de sociale grondprijzen worden hierbij meegenomen. Welbions wordt betrokken in de voorbereiding van de Nota grondprijzen 2024.</p> <p>&gt; We maken afspraken over sociale grondprijzen. Voorwaarde voor de nieuwbouw met betrekking tot sociale grondprijzen is dat gemeente en Welbions overeenstemming hebben over de uitgangspunten van de sociale grondprijzen.</p>	<p>Welbions Gemeente  Gemeente Welbions</p>		<p>Q1 '24  Q1 '24</p>
<p>We inventariseren gebouwen, eigendom van de gemeente, die kansrijk zijn voor transformatie en/of sloop en nieuwbouw ten behoeve van de sociale woningvoorraad.</p> <p>Op dit moment onderzoeken we drie locaties die in eigendom zijn van de gemeente:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Coornhertstraat 3</li> <li>• Cruys Voorberghstraat 101: Welbions participeert in een integrale ontwikkeling, breder dan wonen.</li> <li>• Tuindorpstraat 132</li> </ul> <p>&gt; We maken (proces) afspraken over de verkoop van maatschappelijk vastgoed.</p> <p>&gt; (rand)voorwaarden verkoop maatschappelijk vastgoed worden besproken in het projectenoverleg</p> <p>Hiermee wordt invulling gegeven aan beleidsdoelen om sociale huurvoorraad te vergroten. Waaronder:</p> <p>&gt; De minister voor VRO, roept via de Nationale woon- en bouwagenda gemeenten nadrukkelijk op om mee te werken aan het beschikbaar maken van grondposities voor de realisatie van sociale huurwoningen, tegen een sociale grondprijs, en een inspanningsverplichting hiervoor bij derden.</p> <p>&gt; In de aanstaande wet Versterking Regie Volkshuisvesting worden gemeenten opgedragen om 30% van het woningaanbod in de sociale huursector te laten vallen.</p> <p>&gt; In de Woonagenda 2021-2030 heeft de gemeenteraad van Hengelo vastgelegd dat 25% van het woningbouwprogramma sociale huur moet bevatten.</p> <p>&gt; Door de toenemende vergrijzing is er een grote opgave seniorenhuisvesting. Dit staat uitgewerkt in het Volkshuisvestelijk programma 'wonen en zorg voor ouderen' Deze seniorenhuisvesting realiseren we bij voorkeur in een geclusterde vorm via doorstroming in de bestaande wijk. De vergrijzende wijken zijn in ieder geval Groot Driene, Slangenbeek en Hasseler Es.</p>	<p>Gemeente Welbions          Gemeente Welbions</p>		<p>Q2 '24     Q1 '24  '24 – '25</p>



We onderzoeken hoe doorstroming voor de doelgroep ouderen in de wijken Groot Driene / Hasseler Es gestimuleerd kan worden door te kijken: <ul style="list-style-type: none"> <li>Welke (gemeentelijke) locaties kansrijk zijn voor realisatie (sociale) woningen voor de doelgroep ouderen uit Groot Driene / Hasseler Es (zie ook voorgaande punt).</li> <li>Welke (financiële) instrumenten we kunnen inzetten om de doorstroming voor de doelgroep ouderen in Groot Driene / Hasseler Es te versnellen.</li> </ul>	Gemeente Welbions		Q3 '24
We onderzoeken hoe doorstroming in Hengelo versneld kan worden.	Welbions	Gemeente	Q2 '24
Verkoop woningen: Welbions gaat in 2024 en 2025 door met de (tijdelijke) maatregel van halvering van de verkoop in Hengelo en Borne. Welbions verkoopt maximaal 35 DAEB woningen per jaar.	Welbions	Gemeente	'24 – '25
Gemeente heeft de Binnenstad aangewezen als prioritair ontwikkelgebied. Vanuit de visie een aantrekkelijke Binnenstad is Welbions bereid vastgoed aan te kopen en deze te transformeren naar wonen of wonen met andere functies.	Welbions	Gemeente	'24 – '25
We monitoren de slaagkans en de effecten van woninghuren.nl. Het monitoren vindt twee keer per jaar plaats.	Welbions	Ookbions Gemeente	'24 – '25
Na het verschijnen van het nieuwe WOON onderzoek over betaalbaarheid en beschikbaarheid besluiten we gezamenlijk of het wenselijk is een specifiek (vervolg)onderzoek uit te voeren. Dit wordt ook bekeken in het licht van het benodigd onderzoek voor het gemeentelijk programma Volkshuisvesting.	Welbions	Ookbions Gemeente	'24
Vrije beleidsruimte is verhoogd naar 10% (was 7,5%). Tijdens de looptijd van de prestatieafspraken mag Welbions 10% van de leegkomende sociale huurwoningen toewijzen aan middeninkomens en overige urgenten die boven de inkomensgrens voor sociale huurwoningen vallen (€55.000 prijspeil 2023). De regeling wordt in 2025 geëvalueerd.	Welbions	Ookbions Gemeente	Q3 '25
Gemeente vraagt in overleg met Welbions relevante subsidies aan. Waar het kan en passend is worden deze ter beschikking gesteld aan Welbions.	Gemeente Welbions		'24 – '25
Middenhuur, sinds november 2023 zijn de regels rondom middenhuur versoepeld voor corporaties. We zien dat de markt	Gemeente Welbions		'24 - '25

minder investeert in middenhuur. We onderzoeken de mogelijkheden om de investering in middenhuur te vergroten.			
--	--	--	--

## Betaalbaarheid

	Initiatief	Betrokken partijen	Wanneer
De huursom van corporaties in 2024 en 2025 heeft een maximale stijging die gelijk is aan de CAO-loonontwikkeling van het voorgaande jaar minus 0,5 procentpunt. Op individueel woningniveau mag de huur 0,5 procentpunt hoger stijgen dan de maximale huursomstijging.	Welbions	Ookbions Gemeente	'24 - '25
Welbions heeft de mogelijkheid een inkomensafhankelijke (hogere) huurverhoging toe te passen. De extra inkomsten hiervan moeten worden ingezet voor investeringen in nieuwbouw en verduurzaming.	Welbions	Ookbions Gemeente	'24 – '25
Welbions brengt isolerende maatregelen niet in rekening bij haar huurders. De vergoedingentabel wordt niet meer gebruikt.	Welbions	Ookbions Gemeente	'24 – '25
Welbions voert een gematigd huurbeleid (flexibel huren) waarbij er voldoende woningen kunnen worden aangeboden voor de verschillende doelgroepen.	Welbions	Ookbions Gemeente	'24 - '25
Welbions continueert het instrument 't Knelpunt.	Welbions	Ookbions	'24 – '25
Welbions continueert de inzet van de twee energiecoaches. Samen met huurders kijken zij naar mogelijkheden om energie te besparen. Dit gebeurt onder meer door in te zetten op gedragsverandering. Waar mogelijk sluit Welbions aan bij de mogelijkheden van de FIX-brigade.	Welbions	Ookbions Gemeente	'24 – '25
Individuele huurders kunnen zonnepanelen aanvragen.	Welbions	Ookbions	'24 – '25

<p>We continueren de werkwijze van de 'regietafel'. Hier worden personen opgevangen die 'tussen wal en schip vallen' en waar nodig worden ze voorzien van een woning, inkomen en/of ondersteuning. Hier vinden ook de toewijzingen plaats voor 'wonen met een Toekomstplan'.</p> <p>We blijven in gesprek over de monitoring, huisvesting en begeleiding van kwetsbare doelgroepen, onder meer via doorontwikkeling van de regietafel en de regionale woonzorgvisie.</p>	Gemeente Welbions		'24 – '25
<p>We onderzoeken hoe er meer gezamenlijk kan worden ingezet op de preventieve kant. Dat kan projectmatig of structureel zijn.</p>	Gemeente Welbions		Q2 '24
<p>We continueren het Convenant Schuldhulpverlening en dit wordt jaarlijks geëvalueerd.</p>	Gemeente Welbions	Stadsbank	Q4 '24
<p>We evalueren het project Vroegsignalering.</p>	Gemeente Welbions		Q4 '2024

### Huisvesten van doelgroepen en Wonen & zorg

	Initiatief	Betrokken partijen	Wanneer
<p>Welbions zet in alle wijken Wijkcoaches en Sociaal wijkbeheerders in die de samenwerking zoeken met de maatschappelijke partners in de wijk.</p> <p>&gt; Evaluatie samenwerking Welbions / gemeente / Wijkkracht</p>	Welbions	Gemeente Wijkkracht	'24  Q3 '24
<p>Voor de uitstroom van kwetsbare doelgroepen werkt Welbions actief samen met CIMOT Enschede en het Transferpunt.</p> <p>&gt; Evaluatie samenwerking CIMOT / Transferpunt.</p>	Welbions	Gemeente Zorgpartijen	'24 – '25  Q4 '24
<p>Voor de doelgroep jongeren &lt; 30 jaar met een Toekomstplan stelt Welbions woningen beschikbaar in het complex Korenbloem en 20 woningen in het complex UNIT074 aan de Sportlaan Driene.</p> <p>&gt; Evaluatie samenwerking doelgroep jongeren &lt; 30 jaar met een Toekomstplan</p>	Welbions	Gemeente Wijkkracht of vergelijkbare partij	'24 – '25  Q3 '24

<p>&gt; Evaluatie samenwerking en besluit over continuering Welbions / gemeente / Wijkkracht concept Sportlaan Driene (200 units)</p>			Q2 '24
<p>Gemeente stelt een woonzorgvisie vast. Deze is conform de wet Versterking Regie Volkshuisvesting, onderdeel van het programma Volkshuisvesting. Hierin wordt meer en duidelijker de relatie gelegd vanuit zorg- en ondersteuningsbehoefte en het wonen.</p>	Gemeente	Welbions Stakeholders in welzijn en zorg.	'25
<p>Statushouders: de huisvesting van statushouders is primair een taak van de gemeente. De gemeentelijke taakstelling is de afgelopen periode fors opgelopen; in 2023 is het al zo'n 250 per jaar. De verwachting is dat dit aantal de komende jaren verder stijgt. Gemeente bespreekt de huisvesting van statushouders met Welbions en gezamenlijk worden hierover afspraken gemaakt.</p>	Gemeente	Welbions	'24 – '25  '24
<p>Voor 2024 (en deel taakstelling 2023) huisvest Welbions circa 300 statushouders in een permanente woning. Onderdeel hiervan is het organiseren van de doorstroming statushouders aan de Mariastraat/Geerdinksweg naar permanente woonruimte.</p>	Gemeente Welbions	Menthol	
<p>Gemeente is verantwoordelijk voor de herhuisvesting van Oekraïners die tijdelijk (tot 1 mei 2024) wonen aan de Mariastraat/Geerdinksweg.</p>			
<p>Vanaf Q2 2024 komen er 45 appartementen beschikbaar aan de Hazenweg voor statushouders (en eventuele andere doelgroepen). Gemeente en Welbions zijn gezamenlijk verantwoordelijk voor het proces:</p>	Gemeente Welbions		
<ul style="list-style-type: none"> <li>Gemeente spant zich in bij het COA voor vroegtijdige koppeling statushouders. minimaal twee maanden voor oplevering van de appartementen de statushouders bekend zijn.</li> <li>Gemeente en Welbions maken vooraf afspraken over de inzet van Wijkkracht bij het project Hazenweg.</li> </ul>	Gemeente	Menthol	Q1 '24
<p>Voor 2025 huisvest Welbions ongeveer 150 statushouders naar een permanente woning binnen de bestaande voorraad.</p>	Gemeente	COA Welbions	Q1 '24
<p>Gemeente en Welbions realiseren zich dat bovengenoemde aantallen niet voldoende zijn en voelen zich gezamenlijk verantwoordelijk om de verdere taakstelling te realiseren. Voor deze statushouders spannen we ons gezamenlijk in om huisvesting te realiseren door bijvoorbeeld transformatie (maatschappelijk) vastgoed, toevoegen (demontabele) tijdelijke woningen of andere mogelijkheden.</p>	Welbions	Gemeente Wijkkracht	Q1 '24
<p>Gemeente en Welbions realiseren zich dat bovengenoemde aantallen niet voldoende zijn en voelen zich gezamenlijk verantwoordelijk om de verdere taakstelling te realiseren. Voor deze statushouders spannen we ons gezamenlijk in om huisvesting te realiseren door bijvoorbeeld transformatie (maatschappelijk) vastgoed, toevoegen (demontabele) tijdelijke woningen of andere mogelijkheden.</p>	Gemeente	Welbions	'25
<p>Woonwagenbewoners: de gemeente is verantwoordelijk voor het realiseren van woonwagenlocaties. Als (toekomstige) woonwagenbewoners tot de primaire doelgroep behoren dan spant Welbions zich in om een passende woonvorm te vinden.</p>	Gemeente	Welbions	'24 – '25

<ul style="list-style-type: none"> <li>• Locaties Tweekelerweg en Cesar Franckstraat worden gecontinueerd.</li> <li>• Locatie Zwavertsweg wordt niet gecontinueerd.</li> <li>• Er zijn drie nieuwe potentiële locaties in beeld die verder onderzocht worden: Bartelinkslaantje, Grobbeweg en Sportlaan Driene.</li> <li>• Gemeente en Welbions zijn in gesprek over het eigendom van de grond van de mogelijke toekomstige locaties.</li> </ul>			
<p>Als gevolg van de vergrijzing en de ontwikkelingen in de zorg wordt van ouderen verwacht dat ze steeds langer thuis blijven wonen. Daarnaast mag de verpleeghuiscapaciteit niet worden uitgebreid en moet ondersteuning en/of zorg steeds vaker thuis worden geleverd.</p> <p>Denkrichtingen doelgroep ouderen wordt verder uitgewerkt in het programma Volkshuisvesting, zie eerder punt. Daarop voortlopend starten we de volgende initiatieven:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Realisatie nieuwbouw voor ouderen: onderzoeken kleinschalige woon(zorg)concepten in Groot Driene en Hasseler Es.</li> <li>• (Meer) labelen van woningen voor de doelgroep ouderen. Onderzoeken waar het gewenst is woningen te labelen voor de doelgroep ouderen.</li> <li>• Transformatie / aanpassen bestaande complexen voor de doelgroep ouderen met ondersteunings- en/of zorgvraag. Mogelijkheden voor woon(zorg)cirkels verkennen.</li> </ul> <p>&gt; Onderzoeken mogelijkheden voor locatie Hennepstraat; &gt; Onderzoeken locatie Herinckhavestraat / Singraven &gt; Onderzoeken andere locaties in Hengelo</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Om ouderen passend te laten doorstromen biedt Welbions persoonlijke begeleiding door de Wooncoach.</li> </ul> <p>&gt; Onderzoeken welke (financiële) instrumenten gemeente en Welbions kunnen inzetten om doorstroming bij de doelgroep ouderen te bevorderen.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Verkennen ontwikkelen woon(zorg)cirkels</li> <li>• Onderzoek ouderen met een migratieachtergrond continueren. Indien wenselijk worden de resultaten verwerkt in het programma Volkshuisvesting</li> </ul>	<p>Welbions Gemeente Zorgpartijen</p> <p>Welbions</p> <p>Welbions</p> <p>Welbions</p> <p>Welbions</p> <p>Welbions</p> <p>Gemeente Welbions</p>	<p>Gemeente CR, TMZ Wijkkracht</p> <p>Gemeente</p> <p>Gemeente CR, TMZ Wijkkracht</p> <p>Gemeente Zorgpartijen</p> <p>Gemeente</p> <p>Gemeente Zorgpartijen</p>	<p>'24</p> <p>Q2 '24</p> <p>Q1 '24</p> <p>Q2 '24</p> <p>'24</p> <p>Q2 '24</p>
<p>Onderzoek naar woningen voor mensen met niet-aangepast gedrag. Hier is in de regio Hengelo behoefte aan. Niet koppelen aan Wet Langdurige Zorg, maar al eerder (vanuit Wmo) een beschermde plek aan kunnen bieden. We starten met het vaststellen van een gedeelde definitie.</p>	<p>Welbions Gemeente</p>	<p>Zorgpartijen</p>	<p>'24</p>

---

Onderzoek doen naar het organiseren en implementeren van een vangnet voor mensen die uit hun woning worden gezet. Binnen het vangnet zorgen dat deze mensen elders worden opgevangen. Daarbij ook regelen welke instantie hiervoor verantwoordelijk is.	Welbions Gemeente	Zorgpartijen	'24
---	----------------------	--------------	-----

## Kwaliteit en duurzaamheid woningen

	Initiatief	Betrokken partijen	Wanneer
Buurt De Noork:	Welbions	Gemeente Ookbions	
<ul style="list-style-type: none"> <li>Bepalen strategie woningen De Noork.</li> <li>Verkennen mogelijkheden voor verdichting De Noork.</li> <li>Inzet op kwaliteitsverbetering / herinrichting door gemeente in de openbare ruimten in de Noork.</li> <li>Gemeente geeft toestemming (daar waar het besluit sloop – nieuwbouw wordt) om de leegkomende woningen te kunnen verhuren onder de leegstandswet, waarbij deze toestemming éénmalig wordt afgegeven voor alle woningen die voor sloop opnieuw worden verhuurd.</li> <li>Gezamenlijk (integraal) verkennen subsidies en besparingsmogelijkheden voor project De Noork.</li> <li>Inzet van financieringsinstrumentarium voor particuliere woningbezitters in De Noork die onderdeel uitmaken van het project (TOF).</li> <li>Inzet Wijkkracht of vergelijkbare partij bij project De Noork</li> </ul>	Welbions Welbions Gemeente	Gemeente Welbions	Q2 '24 Q2 '24 '24 – '25
	Gemeente	Welbions	Q4 '24
	Welbions	Gemeente	'24 – '25
	Gemeente	Welbions	'24 – '25
	Gemeente	Welbions	'24 – '25
> Welbions stelt per project een memo op waarin bovenstaande punten zijn verwerkt.	Welbions	Gemeente	'24 – '25
Inzet op kwaliteitsverbetering / herinrichting door gemeente in de openbare ruimten Aireyflats en omgeving.	Gemeente	Welbions	'24 – '25
Aardgasvrije wijken: streven is in 2030 landelijk 450.000 bestaande huurwoningen aardgasvrij te hebben, die onderdeel moet worden van een wijkgerichte aanpak zoals opgenomen in de Nationale Prestatie Afspraken. De gemeente is aan zet voor het creëren van acceptatie onder particuliere woningeigenaren. We spannen ons gezamenlijk in op de urgentie- en startbuurten, zoals opgenomen in het warmteprogramma.	Gemeente	Welbions	'24 – '25
<ul style="list-style-type: none"> <li>Onderzoek aanleg (regionaal) warmtenet in de wijk Wilderinkshoek (Nijverheid).</li> <li>Pilotproject thermisch compartimenteren Hasseler Es: bij geslaagde pilot uitrollen over bijna 100 woningen.</li> <li>Gemeente zet PAW subsidie in voor aardgasvrij maken van de Nijverheid waarbij het uitgangspunt is dat de inzet van de subsidie past bij de doelstelling en de beschikking van de regeling.</li> <li>In navolging van het vastgestelde warmteprogramma volgt uitvoeringsplan Nijverheid.</li> </ul>	Gemeente Welbions Gemeente	Welbions Gemeente Welbions	'24 – '25 '24 '24 – '25
	Gemeente	Welbions	Q4 '24
Circulair bouwen: in het Rijksbrede programma Nederland Circulair in 2050 is de ambitie om in 2050 toe te werken naar een circulaire economie.	Gemeente	Welbions	'24 – '25

<p>&gt; We leveren een gezamenlijke inspanning om hieraan bij te dragen.</p>	<p>Gemeente Welbions</p>		<p>'24 – '25</p>
<p>&gt; We leveren een gezamenlijke inspanning om waar dat kan circulaire materialen te gebruiken en deze in te passen in de benodigde procedures en toekenning vanuit de omgevingsvergunning.</p>	<p>Gemeente Welbions</p>		<p>'24 – '25</p>
<p>Klimaatadaptatie: het Nederlandse klimaat verandert. Het weer vertoont meer extreme regenval, hardere stormen, grotere periodes van droogte en hitte.</p>	<p>Gemeente Welbions</p>	<p>Welbions</p>	<p>'24 – '25</p>
<p>Partijen spannen zich gezamenlijk in om:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Ontkoppelen van regenwater van het riool bij renovatie- en nieuwbouwprojecten.</li> <li>• Bij openbaar groen meer aandacht bij het (her)inrichten voor biodiversiteit.</li> <li>• Stimuleren om bewoners hun tuinen te vergroenen.</li> <li>• Gezamenlijk onderhoud openbaar groen organiseren daar waar dat wenselijk is voor de gebieden De Noork en de Airey flats (beginnend met een pilot).</li> </ul>	<p>Gemeente Welbions</p>		<p>'24 – '25</p>
<p>Gezamenlijk op laten stellen van een (dier) soortenmanagementplan.</p>	<p>Gemeente</p>	<p>Welbions</p>	<p>'24 – '25</p>



## Leefbaarheid en maatschappelijk vastgoed

	Initiatief	Betrokken partijen	Wanneer
<p>Wijkvisies Welbions: we gebruiken deze wijkvisies, de onderliggende data en de gemeentelijke buurtmonitor (in ontwikkeling) waar mogelijk om tot een gezamenlijke wijkaanpak te komen. We weten welke opgaven ons te doen staat in de wijken. Deze opgaven staan beschreven in onze wijkvisies, waar de fysieke en sociale opgaven bij elkaar komen.</p> <p>We benoemen en prioriteren gezamenlijk de (sociale) opgaven in onze wijken.</p>	Welbions	Gemeente	'24 – '25
	Gemeente Welbions		Q2 '24
<p>Continueren buurtbemiddeling.</p> <p>&gt;Evaluatie buurtbemiddeling.</p>	Gemeente Welbions		'24 – '25 Q4 '24
<p>Continueren inzet Woonplan.</p> <p>&gt;Evaluatie inzetten Woonplan.</p>	Welbions Welbions	Zorgpartijen	'24 – '25 Q4 '24
<p>Continueren inzet Scoren in de Wijk</p> <p>&gt;Evaluatie Scoren in de Wijk door Welbions</p> <p>&gt;Evaluatie Scoren in de Wijk door gemeente Hengelo (met andere gemeenten)</p>	Welbions Welbions Gemeente	Scoren in de Wijk	'24 – '25 Q4 '24 Q4 '24
<p>Gezamenlijke inzet op leefbare wijken waarbij wordt ingezet op</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Schoon, heel en veilig.</li> <li>• Leefbaarheid.</li> <li>• Signaleren sociale problematieken en waar nodig (door)verwijzen.</li> <li>• Ondersteunen / faciliteren initiatieven van huurders / bewoners.</li> </ul>	Gemeente Welbions		'24 – '25
<p>Inzet maatschappelijk vastgoed: Welbions vindt het belangrijk dat het (toekomstige) aanbod van welzijn- en zorgdiensten dichtbij de huurders wordt georganiseerd. Welbions wil samenwerkingsafspraken maken voor onderstaande (buurt)ontmoetingsruimten.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Windhoek (Binnenstad)</li> </ul>	Welbions Welbions	Gemeente Wijkkracht Gemeente	'24 – '25 '24 – '25

---

<ul style="list-style-type: none"><li>• Hasselerborgh (Hasseler Es)</li><li>• Bastion (Slangenbeek)</li><li>• Drienerstede (De Noork)</li><li>• Berflo Hoes (Berflo Es)</li></ul>		Wijkkracht	
---	--	------------	--