

Aan:

Het college van burgemeester en wethouders van Gemeente Hengelo

Betreft: schriftelijke vragen: onduidelijkheid rond renovatie flats Welbions Theresiastraat / Horstweg; rechten bewoners en verhuiskostenvergoeding

Datum: 10-03-2026

Geacht college,

De fractie van ANDERS! (voorheen Lokaal Hengelo) heeft signalen ontvangen van bewoners van de flats aan de Theresiastraat en Horstweg in de wijk De Nijverheid over de geplande werkzaamheden van woningcorporatie Welbions.

In de media wordt gesproken over renovatie van circa 90 appartementen in deze wijk (bijlage artikel in Tubantia: *“Welbions wil 90 appartementen in De Nijverheid rooveren en de bewoners mogen meedenken”*). Tegelijkertijd ontvangen wij van bewoners signalen dat er onduidelijkheid bestaat over de aard van het project, hun rechten tijdens de werkzaamheden en de afwezigheid van de wettelijke verhuiskostenvergoeding.

De vragen richten zich met name op drie punten die door bewoners worden genoemd: **de juridische kwalificatie van het project, de rechten van bewoners tijdens de werkzaamheden en het ontbreken van de wettelijke verhuiskostenvergoeding.**

Naar aanleiding hiervan stellen wij de volgende vragen.

Vragen aan het college (rol gemeente en volkshuisvestingsbeleid)

1. Is het college op de hoogte van de geplande werkzaamheden aan de flats aan de Theresiastraat en Horstweg door Welbions en de zorgen die hierover onder bewoners leven?
2. Hoe beoordeelt het college de signalen van bewoners dat er onduidelijkheid bestaat over de kwalificatie van het project als “groot onderhoud”, terwijl tegelijkertijd de 70%-instemmingsregeling uit Burgerlijk Wetboek artikel 7:220 wordt toegepast?
3. Welke rol ziet het college voor zichzelf wanneer bewoners aangeven dat zij onvoldoende duidelijkheid krijgen over hun rechten bij ingrijpende werkzaamheden aan hun woning?
4. Deelt het college de opvatting dat bij renovaties waarbij woningen tijdelijk feitelijk onbewoonbaar zijn, passende tijdelijke huisvesting of compensatie noodzakelijk is?
5. Is het college bereid hierover in gesprek te gaan met Welbions en bewonersvertegenwoordigers om te bevorderen dat renovaties zorgvuldig plaatsvinden met voldoende aandacht voor bewonersrechten, leefbaarheid en betaalbaarheid?

Vragen over prestatieafspraken (gemeente en corporatie)

6. In hoeverre bevatten de prestatieafspraken tussen de gemeente Hengelo, Welbions en huurdersorganisaties afspraken over bewonersparticipatie bij renovatieprojecten?

7. Zijn er in de prestatieafspraken uitgangspunten opgenomen over tijdelijke huisvesting, bewoonbaarheid van woningen tijdens werkzaamheden of compensatie wanneer woningen tijdelijk niet volledig bruikbaar zijn?
8. Op welke manier monitort de gemeente of corporaties renovatieprojecten uitvoeren met voldoende aandacht voor bewonersbelangen, participatie en betaalbaarheid?
9. Ziet het college aanleiding om – mede naar aanleiding van de signalen van bewoners – de prestatieafspraken rond renovaties en bewonersbescherming te evalueren of te verduidelijken?

Vragen aan het college om deze aan Welbions voor te leggen

10. Hoe kwalificeert Welbions dit project juridisch: als onderhoud, renovatie of een combinatie daarvan?
11. Waarom wordt gebruik gemaakt van de 70%-instemmingsregeling wanneer het project richting bewoners deels als “groot onderhoud” wordt gepresenteerd?
12. Op basis van welke juridische of beleidsmatige afweging is besloten geen wettelijke verhuiskostenvergoeding toe te passen in dit project?
13. Hoe wordt gegarandeerd dat woningen tijdens de werkzaamheden daadwerkelijk bewoonbaar blijven wanneer keuken, douche en toilet tijdelijk niet bruikbaar zijn?
14. Welke ondersteuning wordt geboden aan bewoners die fysiek of sociaal kwetsbaar zijn, bijvoorbeeld ouderen of mensen met een beperking, wanneer zij hun woning tijdelijk niet volledig kunnen gebruiken?
15. Kan Welbions inzicht geven in de mogelijke gevolgen van de werkzaamheden voor de huurprijs en de WWS-puntentelling van de betreffende woningen?

Wij zien uw beantwoording met belangstelling tegemoet.

Met vriendelijke groet,

Glenn Dedecker

Fractievoorzitter en raadslid

Namens de fractie ANDERS! voorheen Lokaal Hengelo

Bijlagen

1. Brief van bewoners van de flats aan de Theresiastraat en Horstweg
2. Artikel Tubantia: “*Welbions wil 90 appartementen in De Nijverheid renoveren en de bewoners mogen meedenken*” <https://www.tubantia.nl/hengelo/welbions-wil-90-appartementen-in-de-nijverheid-renoveren-en-de-bewoners-mogen-meedenken~a2b80826/>

Bijlage 1: email ontvangen 07/03/2026 , gericht aan ANDERS!

Zoals besproken wil ik namens een groeiende groep verontruste bewoners van de flats aan de Theresiastraat en de Horstweg een officieel signaal afgeven over de werkwijze van Welbions rond de geplande werkzaamheden.

Wat door Welbions wordt gepresenteerd als “groot onderhoud” en “meedenken met bewoners”, ervaren wij in de praktijk als een sociaal en financieel onveilig renovatieproject waarbij essentiële huurdersrechten onder druk staan. Hieronder de belangrijkste knelpunten.

Inmiddels hebben meerdere bewoners aangegeven zich in deze zorgen te herkennen en overwegen sommigen hun instemming met het project te heroverwegen zolang deze onduidelijkheden blijven bestaan.

1. Onduidelijkheid over onderhoud versus renovatie

Welbions stelt dat minimaal 70% van de bewoners moet instemmen met de plannen. Deze 70%-regel komt uit artikel 7:220 BW en geldt uitsluitend bij renovatie. Tegelijkertijd wordt het project naar buiten toe als “groot onderhoud” gepresenteerd.

De eigen bewonersbrochure spreekt dit echter tegen: daarin worden de werkzaamheden expliciet “renovatiwerkzaamheden” genoemd. De aard van de ingrepen — nieuwe keuken, badkamer, toilet, HR++ glas, isolatie, ventilatiesysteem, nieuwe meterkast, nieuwe leidingen en zonnepanelen — lijkt sterk te kwalificeren als woningverbetering.

Toch wordt de wettelijke verhuiskostenvergoeding (in 2026: € 7.926,-) niet toegepast. In plaats daarvan wordt een overlastvergoeding van € 700,- aangeboden, die niet in verhouding staat tot de impact.

2. Kosten en werkzaamheden verschuiven naar bewoners

De brochure legt een groot deel van de praktische en financiële lasten bij bewoners neer:

- Bewoners moeten de keuken, badkamer, toilet en kelder volledig leegmaken.
- Zware meubels moeten zelf worden verplaatst, ook door ouderen en mensen met beperkingen.
- De keukenvloer wordt verwijderd, maar bewoners moeten zelf een nieuwe vloer leggen. De € 280,- vergoeding is ontoereikend voor materiaal én arbeid.
- Door nieuwe kozijnen passen waarschijnlijk bestaande gordijnen, rails en vensterbanken niet meer. Deze kosten komen volledig voor rekening van bewoners.
- Welbions sluit aansprakelijkheid voor schade aan eigendommen vrijwel volledig uit, terwijl er geen nulmeting wordt uitgevoerd. Hierdoor ligt het volledige risico bij de huurder.

Deze werkwijze schuift structureel kosten en risico's af op bewoners die hier niet om hebben gevraagd.

3. Logistieke problemen en feitelijke onbewoonbaarheid

Tijdens de werkzaamheden zijn de keuken, de douche en het toilet niet bruikbaar. Toch wordt de woning niet als onbewoonbaar erkend.

De alternatieven die worden geboden — zoals een “pauzewoning” of gedeelde voorzieningen — zijn geen volwaardige tijdelijke huisvesting:

- De pauzewoning heeft geen slaappleaats.
- Er is geen eigen sanitair, geen privacy en geen veiligheid.
- Bewoners mogen geen eigen meubels meenemen.
- Voor kwetsbare bewoners (autisme, PTSS, angststoornissen en fysieke beperkingen) is dit medisch en sociaal onhaalbaar.

De brochure bevat bovendien tegenstrijdige informatie:

- “We garanderen dat iedereen thuis kan slapen.”
- “Tijdens de werkzaamheden kunt u niet in uw woning verblijven.”
- “De pauzewoning heeft geen slaappleaats.”

Deze inconsistenties maken het voor bewoners moeilijk om te vertrouwen op de beloofde woonzekerheid.

Daarnaast wordt er geen structurele oplossing geboden voor tijdelijke opslag van inboedel, terwijl appartementen klein zijn en er veel breekwerk en stof vrijkomt.

4. Onzekerheid over toekomstige huurprijzen

Bewoners maken zich zorgen over de betaalbaarheid na de werkzaamheden:

- Er is geen schriftelijke garantie dat de huur niet stijgt door extra WWS-punten.
- Huren zijn de afgelopen jaren al fors gestegen (bijvoorbeeld van € 535,- naar € 666,- in drie jaar).
- De combinatie van modernisering en puntentoeename kan leiden tot huren richting € 900,-.

Voor een wijk met veel lage inkomens is dit een reëel risico op “uitrenoveren”.

Daarnaast wordt geen huurverlaging of compensatie geboden voor de periode waarin bewoners geen gebruik kunnen maken van basisvoorzieningen.

5. Veiligheid en leefbaarheid

Asbest In het asbestrapport staat dat er asbest achterblijft in woon- en slaapruintes. Tegelijkertijd worden zware trillende werkzaamheden uitgevoerd (hak- en breekwerk). Er is geen schriftelijk protocol dat garandeert dat dit geen risico vormt en er is geen toezegging dat in alle kamers luchtmetingen worden uitgevoerd.

Sociale veiligheid Het verplicht delen van sanitair in een complex met bekende sociale spanningen en burenruzies brengt risico's mee voor privacy, veiligheid en leefbaarheid.

Privacy De brochure stelt dat bewoners tijdens de werkzaamheden “minder privacy” hebben en dat het ophangen van persoonlijke spullen niet is toegestaan. Voor veel bewoners is dit psychisch moeilijk vol te houden.

6. Gevoel van schijnkeuze bij tijdelijke huisvesting

In de akkoordverklaring kunnen bewoners aangeven of zij tijdelijk elders willen verblijven. Veel bewoners ervaren dit echter als een schijnkeuze:

- De oorzaak van onbewoonbaarheid ligt volledig bij de werkzaamheden van Welbions.
- Het recht op verhuiskostenvergoeding kan niet worden vervangen door een pauzewoning.

In de brochure wordt bij de logeerwoning wél gesproken over verhuiskostenvergoeding, wat bevestigt dat dit recht bestaat.

Tot slot

Bewoners zijn niet tegen verbetering — integendeel. Veel mensen wonen hier al jaren met tocht, enkel glas en achterstallig onderhoud. Maar verbetering mag nooit betekenen dat bewoners:

- hun wettelijke rechten verliezen
- financieel worden benadeeld
- fysiek overbelast raken
- of uit hun eigen wijk worden gedrukt