

RAADSBESLUIT

ZAAKNUMMER	BEHANDELEND AMBTENAAR	SECTOR	PORT. HOUDER
3825540	GRI – Hartendorp	GRI	Gerrits
ONDERWERP			
3825540 - Rekenkameronderzoek Hengeloos woonbeleid			



DE RAAD VAN DE GEMEENTE HENGELO BESLUIT:

1. Kennis te nemen van het rekenkamerrapport 'Hengeloos woonbeleid – Niet in beton gegoten;'
2. De conclusies en aanbevelingen, zoals genoemd op pagina 11 en 12 van de bestuurssamenvatting, over te nemen;
3. Het college opdracht te geven uitvoering te geven aan de aanbevelingen 1 tot en met 3;
4. Het college opdracht te geven om binnen zes maanden te rapporteren over de uitvoering van de aanbevelingen.

PUBLIEKSVRIENDELIJKE SAMENVATTING

De Rekenkamer Hengelo heeft het resultaat van het onderzoek 'Hengeloos woonbeleid - Niet in beton gegoten' aangeboden aan de gemeenteraad. Een onderzoek dat als doel heeft de leden van de gemeenteraad te ondersteunen in hun controlerende rol bij het uitvoeren van de vigerende woonvisie en in de kaderstellende rol bij de nieuw op te stellen visie op wonen.

Het onderzoek is uitgevoerd door dr. M.J. Oude Vrielink, onderzoekster van de rekenkamer Hengelo. Het rekenkamerrapport is op 30 oktober 2024 aangeboden aan de gemeenteraad.

DE GEMEENTERAAD VAN HENGELO,

DATUM

De griffier

De voorzitter

RAADSADVIES

ZAAKNUMMER	BEHANDELEND AMBTENAAR	AFDELING	PORT. HOUDER
3825540	GRI – Hartendorp	GRI	Gerrits
ONDERWERP			
3825540 - Rekenkameronderzoek Hengeloos woonbeleid			



BESLUIT

De gemeenteraad wordt voorgesteld om:

1. Kennis te nemen van het rekenkamerrapport 'Hengeloos woonbeleid – Niet in beton gegoten;'
2. De conclusies en aanbevelingen, zoals genoemd op pagina 11 en 12 van de bestuurssamenvatting, over te nemen;
3. Het college opdracht te geven uitvoering te geven aan de aanbevelingen 1 tot en met 3;
4. Het college opdracht te geven om binnen zes maanden te rapporteren over de uitvoering van de aanbevelingen

INLEIDING

De Rekenkamer Hengelo heeft het resultaat van het onderzoek 'Hengeloos woonbeleid – Niet in beton gegoten' aangeboden aan de gemeenteraad (bijlage 1). Een onderzoek dat als doel heeft de leden van de gemeenteraad te ondersteunen in hun controlerende rol bij het uitvoeren van de vigerende woonvisie en in de kaderstellende rol bij de nieuw op te stellen visie op wonen. Het onderzoek is uitgevoerd door dr. M.J. Oude Vrielink, onderzoekster van de rekenkamer Hengelo.

Het rekenkamerrapport is op 30 oktober 2024 aangeboden aan de gemeenteraad. Tegelijkertijd is het ook aangeboden aan het college van B&W en zijn zij uitgenodigd voor het geven van een bestuurlijke reactie voorafgaand of tijdens aan de behandeling van dit voorstel. Zodra de gemeenteraad deze reactie heeft ontvangen, wordt deze toegevoegd aan de stukken van deze raadszaak.

Dit voorliggende raadsvoorstel is door de raadsgriffie opgesteld op basis van de ontvangen stukken vanuit de Rekenkamer.

ARGUMENTEN

1.2 Wanneer de conclusies en aanbevelingen niet worden overgenomen, worden er kansen voor verbetering gemist.

1.3 Het uitvoeren van de aanbevelingen kan leiden tot verbeteringen in het op te stellen programma Volkshuisvesting en in de Omgevingsvisie Hengelo. Hierbij is niet alleen een rol voor het college weggelegd. Ook de raad is zelf aan zet om het gesprek met elkaar en college aan te blijven gaan over de bescherming van de lokale woonwensen en -normen.

1.4 De opvolging van aanbevelingen is belangrijk. Door het college te verzoeken over dit onderwerp te rapporteren blijft de raad in positie en betrokken bij het onderwerp. Het is hierbij ook mogelijk om de rapportage over de opvolging van de aanbevelingen te betrekken bij de te organiseren dialoog in de politieke markt

OVERIG

Ambtelijke feitencheck

Conform het onderzoeksprotocol is de conceptrapportage aangeboden voor een (ambtelijke) feitencheck. Dit betreft een check op de feitelijke juistheid van de bevindingen van het onderzoek, exclusief de conclusies en de aanbevelingen. De reactie op de ambtelijke feitencheck, ontvangen op 16 oktober 2024, geeft de rekenkamer aanleiding om in het rapport van bevindingen een aantal passages aan te passen of te verduidelijken.

Bestuurlijk vervolg

De rekenkamer stelt uw raad voor om dit onderzoek via een politieke markt te agenderen voor behandeling in de gemeenteraad. De Rekenkamer zal in de politieke markt – de totstandkoming van – het rapport toe lichten.

Ten aanzien van het besluit over dit onderzoeksrapport heeft de Rekenkamer u het volgende voorstel gedaan:

- Neem middels een raadsbesluit kennis van het opgestelde rapport 'Hengeloos woonbeleid – Niet in beton gegoten'
- Bespreek tijdens een politieke markt de gepresenteerde aanbevelingen en besluit middels een raadsbesluit of en hoe hier opvolging aangegeven dient te worden.

Dit voorliggende raadsvoorstel is door de raadsgriffie opgesteld op basis van de ontvangen stukken vanuit de Rekenkamer.

Financiën

Dit raadsvoorstel heeft geen financiële consequenties. Het onderzoek is uitgevoerd door de onderzoekster van de Rekenkamer Hengelo. De kosten hiervoor vallen binnen het budget dat voor de Rekenkamer beschikbaar is.

BIJLAGEN

Bijlage 1: Rekenkamer_Aanbeidingsbrief Woononderzoek

Bijlage 2: Rekenkamer_Bestuurssamenvatting Woonbeleid Hengelo – Niet in beton gegoten

Bijlage 3: Rekenkamerrapport Woonbeleid Hengelo – Niet in beton gegoten

Rekenkamer

Postbus 18
7550 AA Hengelo

Aan de gemeenteraad van Hengelo

Onderwerp	Kenmerk	Datum
Aanbieding onderzoek 'Hengeloos woonbeleid – Niet in beton gegoten'	2024_V003	30 oktober 2024

Geachte leden van de raad,

De Rekenkamer Hengelo biedt u hierbij het resultaat aan van het onderzoek 'Hengeloos woonbeleid – Niet in beton gegoten.' Het onderzoek is uitgevoerd door dr. M.J. Oude Vrielink, onderzoekster van de rekenkamer Hengelo. Het onderzoeksrapport alsook bestuursamenvatting met daarin de conclusies en aanbevelingen treft u aan als bijlage bij deze brief.

Aanleiding en doel

De Woonvisie 2016 - 2026 nadert het einde van haar looptijd. Een actuele woonvisie, vast te stellen door de gemeenteraad, geldt sinds 2022 als verplichting op basis van de Woningwet. Dit komt te vervallen als de aankomende Wet versterking regie volkshuisvesting inwerking treedt. Hiervoor in de plaats komt dan vanaf 2026 een verplicht volkshuisvestingsprogramma. Op basis van de Omgevingswet stelt de raad een omgevingsvisie vast, met daarin opgenomen beleid voor de volkshuisvesting, waaraan het college in het volkshuisvestingsprogramma verdere uitwerking geeft. De Rekenkamer Hengelo wil met dit onderzoek de leden van de gemeenteraad voorzien van inzicht in de het gevoerde woonbeleid en behaalde resultaten en de raad zo in positie brengen om zijn rol te nemen in het vervolg op de huidige woonvisie.

De centrale vraag van dit onderzoek luidt:

In hoeverre zijn de doelen en ambities voor wonen, zoals vastgelegd in de Woonvisie 2016-2026, met het gevoerde woonbeleid gerealiseerd en benut de gemeente mogelijkheden om door (bij)sturing aansluiting te houden bij trends en ontwikkelingen op de woningmarkt?

Het onderzoek is voornamelijk door middel van een documentanalyse uitgevoerd, dat is gestart en afgesloten met verdiepende interviews.

Ambtelijke feitencheck

Conform ons onderzoeksprotocol is de conceptrapportage aangeboden voor een (ambtelijke) feitencheck. Dit betreft een check op de feitelijke juistheid van de bevindingen van het onderzoek, exclusief de conclusies en de aanbevelingen.

De reactie op de ambtelijke feitencheck, ontvangen op 16 oktober 2024 heeft de rekenkamer aanleiding gegeven om in het rapport van bevindingen een aantal passages aan te passen of te verduidelijken.

Behandelvorschstel

De rekenkamer stelt uw raad voor om dit onderzoek via een politieke markt te agenderen voor behandeling in de gemeenteraad. Vanzelfsprekend is de rekenkamer bereid om – de totstandkoming van – dit rapport toe te lichten tijdens de behandeling in een politieke markt.

Behandeld door
C.H. Hartendorp

Bladnummer:
2

Datum:
30 oktober 2024

Ten aanzien van uw besluit over dit onderzoeksrapport doen wij u het volgende voorstel:

- *Neem middels een raadsbesluit kennis van het opgestelde rapport 'Hengeloos woonbeleid – Niet in beton gegoten'*
- *Bespreek tijdens een politieke markt de gepresenteerde aanbevelingen en besluit middels een raadsbesluit of en hoe hier opvolging aan gegeven dient te worden.*

Alhoewel dit onderzoek niet ter bespreking staat, kunt u de inhoud van dit onderzoek gebruiken ter voorbereiding op de Politieke Markt over het Programma Volkshuisvesting, welke geagendeerd staat op dinsdagavond 5 november aanstaande.

Wij vertrouwen erop u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

Met vriendelijke groet,

Namens de Rekenkamer gemeente Hengelo,
de voorzitter,

A.F. Rings

Woonbeleid Hengelo - Niet in beton gegoten

Bestuurssamenvatting

De Rekenkamer is eind 2023 een onderzoek gestart naar het woonbeleid van de gemeente Hengelo. Het resultaat hiervan is de Nota van bevindingen 'Hengeloos woonbeleid. Niet in beton gegoten'. In de nota geeft de Rekenkamer een gedetailleerde beschrijving van de inhoud en context van dit beleid, de gebruikte instrumenten, behaalde resultaten en ervaren uitdagingen. In deze bestuurssamenvatting geeft de Rekenkamer beknopte antwoorden op de hoofdvragen. Daarnaast bevat deze samenvatting conclusies en aanbevelingen. De bestuurssamenvatting volgt de indeling van de Nota van bevindingen.

Inleiding

In artikel 22 van de Grondwet staat dat de overheid moet zorgen voor woningen: *Bevordering van voldoende woongelegenheid is voorwerp van zorg der overheid*". Voor de gemeente Hengelo houdt dit de verantwoordelijkheid in om te zorgen voor voldoende woongelegenheid binnen de gemeentegrenzen en de huisvesting van doelgroepen. Daarbij kan de gemeente eigen keuzes maken in woonbeleid en de instrumenten die zij daarvoor wil inzetten, als dat past binnen de kaders van het Rijk en de provincie en de regionale woonafspraken.

In de Woonvisie 2016-2026 geeft de gemeente Hengelo richting aan het lokale woonbeleid. De ambities en beleidskeuzes in deze woonvisie zijn met diverse beleidsdocumenten en -instrumenten uitgewerkt en uitgevoerd. Ook is de Woonvisie in 2020 op onderdelen geactualiseerd, waarbij beleid voor de betaalbaarheid en beschikbaarheid van sociale woningbouw gedeeltelijk is aangepast en het beleid voor de woningbouwprogrammering is vervangen door de Woonagenda 2021-2030.

Met dit onderzoek willen we de raad inzicht te bieden in de ambities en keuzes in de Woonvisie (inclusief Woonagenda) en de documenten en instrumenten waarmee de gemeente uitwerking en uitvoering geeft aan het Hengelose woonbeleid. Daarmee willen we de raad ondersteunen in zijn controlerende rol bij het woonbeleid en in zijn kaderstellende rol in het traject naar een vervolg op de huidige woonvisie 2016 - 2026. De hoofdvraag van het onderzoek is:

In hoeverre zijn de doelen en ambities voor wonen, zoals vastgelegd in de Woonvisie 2016-2026, met het gevoerde woonbeleid gerealiseerd en benut de gemeente mogelijkheden om door (bij)sturing aansluiting te houden bij trends en ontwikkelingen op de woningmarkt?

Deze hoofdvraag is uitgewerkt in deelvragen, verdeeld over 3 thema's:

- Kaders en beleid
- Uitvoering en doelrealisatie
- De rol van de gemeenteraad

Kaders en beleid

Beleidsomgeving en bovenlokale kaders

De woningmarkt is complex en bestaat uit meerdere actoren, waaronder de Rijksoverheid, provincies, gemeenten, woningcorporaties, huurdersorganisaties en marktpartijen (zie figuur 2-1). Binnen deze beleidsomgeving functioneert het Hengelose woonbeleid.

Figuur 2-1 Actoren woningmarkt



De verantwoordelijkheid voor het woonbeleid is in Nederland gedecentraliseerd en verdeeld over meerdere bestuurslagen. De Rijksoverheid is verantwoordelijk voor het systeem en stelt wet- en regelgeving vast. Daarin wordt bepaald welke bevoegdheden en instrumenten andere actoren op de woningmarkt kunnen inzetten. Voor de huisvesting van doelgroepen zijn vooral Woningwet en Huisvestingswet belangrijk. Voor woningbouw was dat de Wet ruimtelijke ordening. In 2024 is daarvoor de Omgevingswet in de plaats gekomen. Het Rijk oefent ook met landelijke beleidsprogramma's invloed uit op het woonbeleid. In de Nationale Woon- en Bouwagenda (2022) zijn doelen en actielijnen vastgelegd. Voor de uitvoering daarvan zijn onder meer regionale woondeals gesloten, zoals de Woondeal Twente (2022).

De provincies zijn verantwoordelijk voor de ruimtelijke ordening en zien toe op de afstemming van woningbouwprogramma's en de uitvoering hiervan. De provincie Overijssel heeft daarvoor kaders vastgelegd in de Omgevingsvisie Overijssel (2017) en bijbehorende Omgevingsverordening. Provincies kunnen woningmarktregio's aanwijzen om afstemming tussen gemeenten te stimuleren. De gemeente Hengelo maakt deel uit van de woningmarktregio Twente, waarin gemeenten intensief samenwerken aan het woonbeleid. Op basis van de eigen gemeentelijke plannen worden regionale woonafspraken gemaakt. Dit gebeurde voor het laatst in 2021 in de Woonagenda Twente 2021-2025. Deze afspraken zijn de basis van de hiervoor genoemde Woondeal Twente die in plaats treedt van de regionale woonagenda.

De gemeente is verantwoordelijk voor de lokale woningbouw en de huisvesting van doelgroepen. Gemeenten sturen op de bestaande woningvoorraad en de bouw van (nieuwbouw)woningen door onder meer het vaststellen van een woonvisie, omgevingsvisie, bestemmingsplannen/omgevingsplannen en grondbeleid.

In de aantallen te bouwen woningen, zoals die in de plannen van de verschillende bestuurslagen worden genoemd, komen de verantwoordelijkheden als volgt naar voren:

Bestuursniveau	Ambitie aantal woningen	Minimum aantal woningen per 2030
Rijk	100.000 / jaar	
Provincie Overijssel	60.000 in 2030	43.200
Woningregio Twente	20.000 - 22.000 in 2030	14.100 in 2030
Hengelo	3000 - 4500 in 2030	2.800

In de uitvoering van het woonbeleid zijn woningcorporaties, huurdersorganisaties en marktpartijen belangrijke actoren. De kerntaak van woningcorporaties, vastgelegd in de Woningwet 2015, is zorgen voor betaalbare woningen voor mensen met lage inkomens. In de praktijk betekent dit dat woningcorporaties en gemeenten samenwerken en onder meer prestatieafspraken maken over de voorraad en (nieuw)bouw van sociale huurwoningen. Over de bijdrage van de woningcorporaties aan het ingezette woonbeleid zijn afspraken gemaakt in Nationale prestatieafspraken (2022), die via lokale prestatieafspraken doorwerking krijgen. Marktpartijen, zoals projectontwikkelaars, spelen een belangrijke rol, omdat zij de bouwprojecten uitvoeren.

In maart 2024 is het Wetsvoorstel versterking regie op de volkshuisvesting bij de Tweede Kamer ingediend. Hierin wordt het in gang gezette woonbeleid wettelijk verankerd. Het wetsvoorstel verandert diverse wetten en regels, waardoor vanuit de overheid meer regie mogelijk is:

- op aantallen woningen en locaties;
- op betaalbare woningen en verdelingen van woningen;
- op het verstevigen van de lokale prestatieafspraken.

Als het wetvoorstel wordt aangenomen, verandert onder meer de bepaling in de Woningwet dat de gemeenteraad een woonvisie vaststelt als basis voor prestatieafspraken met de woningcorporatie(s). De raad legt in de Omgevingsvisie ambities voor de fysieke leefomgeving vast, onder meer op het gebied van wonen. Daaraan geeft het college uitwerking en uitvoering via omgevingsprogramma's, waaronder een verplicht programma Volkshuisvesting dat ook de basis vormt voor het maken van prestatieafspraken met de woningcorporatie(s). In Hengelo wordt de Omgevingsvisie gefaseerd ontwikkeld en is het opstellen van het volkshuisvestelijke programma gestart.

Het Hengelose woonbeleid

Aan de basis van het Hengelose woonbeleid ligt de Woonvisie 2016-2026. Deze bestaat uit vier delen, die publiek toegankelijk zijn gemaakt via de gemeentelijke website:

- Deel 1: Het woonbeleid 'Goed wonen in het hart van Twente'
- Deel 2: Kwaliteitskader voor nieuwe wooninitiatieven versie 2024
- Deel 3: Woonagenda 2021 - 2030 (vastgesteld op 14 april 2021)
- Deel 4: Woningbouwprogramma 2023 – 2032.

In het visiedocument 'Goed wonen in het hart van Twente' zijn voor vier thema's de ambities en keuzes voor een periode van tien jaar vastgelegd. Deze thema's zijn:

- Betaalbaarheid en beschikbaarheid
- Wonen, zorg en welzijn
- Leefbaarheid en kwaliteit
- Kwalitatief programmeren.

Toen de regionale woonafspraken voor 2016-2020 werden opgesteld werd een beperkte huishoudensgroei verwacht. Hierdoor was nauwelijks ruimte voor nieuwbouw, waardoor de Hengelse woonvisie vooral gericht was op het versterken van de stad. De kwaliteit van de woonomgeving was daarin een van de onderdelen van beleid.

Om te sturen op de kwaliteit van nieuwbouwplannen is het kwalitatief afwegingskader ontwikkeld. Door het visiedocument en het kwalitatief afwegingskader als structuurvisie vast te stellen, maken ze deel uit van het ruimtelijke toetsingskader voor nieuwe woningbouwinitiatieven. Bij een aanvraag voor een bouwvergunning wordt beoordeeld “of het plan complementair is aan het Woningbouwprogramma, het bijdraagt aan het woonmilieu dat wij willen creëren op een bepaalde locatie en of woonproduct (en uitwerking hiervan) aansluit bij de beoogde doelgroep”. De uitgangspunten en criteria zijn afgeleid van door de raad vastgestelde kaders. Het college kan daarbinnen via wegingsfactoren een nuance aanbrengen.

De raad heeft op 14 april 2021 de Woonagenda 2021-2030 vastgesteld. De Hengelse Woonagenda vervangt het hoofdstuk over kwalitatief programmeren uit de Woonvisie. Aanleiding voor deze actualisatie van de woonvisie is de omslag in de provinciale sturing op de woningbouwprogrammering. Na jarenlange sturing op aantallen (bouwplafond), heeft de provincie een woningbouwambitie geformuleerd om een substantiële bijdrage te leveren aan het inlopen van het woningtekort in de regio en elders in het land. Vanuit de Koers richting 2040, via de Kadernota 2021 door de raad vastgesteld, wil Hengelo in inwonertal groeien door het binden van talent. De Woonagenda legt een doel en ambitie voor woningbouw vast, benoemt prioritaire gebieden en gaat in op gewenste doelgroepen en woonmilieus. Met de vaststelling van de Woonagenda zet de gemeente in op de bouw van 3.000-4.500 woningen in de periode 2021-2030. In het woningbouwprogramma 2020-2029 was dat aantal 1.495 woningen (het regionaal vastgesteld plafond voor de plancapaciteit).

Het woningbouwprogramma kijkt steeds tien jaar vooruit en maakt inzichtelijk aan welke locaties en/of projecten binnen de gemeente gewerkt wordt/gaat worden. Het is een lokaal document, dat periodiek wordt bijgesteld. Het college stelt het document vast. Dat is voor het laatst gedaan voor het woningbouwprogramma 2023-2032.

Beleidsdoelen en ambities

De Woonvisie 2016-2026 bevat bij elk van de vier thema's ambities. De kern daarvan is:

- Betaalbaarheid en beschikbaarheid: door integrale aanpak voorkomen dat inwoners in de knel komen. Voldoende woningen en passend wonen voor iedereen met focus op de sociale doelgroep en de (lage) middeninkomens.
- Wonen, zorg en welzijn: bevorderen dat onze inwoners zo lang mogelijk zelfstandig kunnen wonen.
- Kwaliteit en leefbaarheid: een toekomstbestendige, kwalitatieve woningvoorraad
- Kwalitatief programmeren: goed evenwicht tussen vraag en aanbod in ons woningmarktgebied met ruimte voor gewenste nieuwe woningbouwontwikkelingen.

De algemene formulering van deze ambities past bij de keuze voor een woonvisie op hoofdlijnen met een horizon van tien jaar. De ambities worden specifiek in strategische keuzes, maar zijn niet vertaald naar concrete doelstellingen voor de uitvoering. De strategische keuzes richten zich tot de actualisatie in 2021 onder meer op:

- in stand houden van de (goedkoopste) sociale voorraad door minimaal noodzakelijke investeringen bij renovatie;
- faciliteren langer zelfstandig wonen en inzetten op woonzorgconcepten dichtbij voorzieningenclusters, gebiedsgericht samenwerken en levensloopbestendigheid;

- duurzaam wonen door verbinden van initiatieven en maatwerk aanpak, prioriteit voor binnenstedelijk wonen, ruimte voor initiatief en flexibiliteit;
- uitvoering geven aan regionale kaders voor woningbouwprogrammering.

In 2021 is de woonvisie gedeeltelijk herzien:

- Het uitgangspunt voor de lokale woningbouwprogrammering is bouwen voor aantoonbare behoefte en woonwensen. Daarbij gelden de binnenstad en Hart van Zuid als belangrijkste gebieden. Door in Hart van Zuid een stedelijk woonmilieu te ontwikkelen om talent aan de stad en regio te verbinden wordt ingezet op een schaa sprong.
- Om woningen voor de sociale doelgroep betaalbaar te houden wordt gestuurd op woonlasten. Door nieuwbouw in alle segmenten wordt ingezet op het beschikbaar maken van woningen voor de sociale doelgroep

In de Woonagenda 2021-2030 zet de gemeente in op het realiseren van minimaal 3.000 woningen tot en met 2030, met een ambitie voor 4.500 woningen als stip op de horizon. Via moties en amendementen geeft de raad aan welke woningmarktontwikkeling hem voor ogen staat en hoe hij daarop wil sturen:

- een kwart van alle nieuwbouw zal moeten worden gerealiseerd als sociale huurwoning;
- oog hebben voor verschillende woonconcepten voor jongeren en voor ouderen.

Bij het opstellen van de woonvisie in 2015/2016 is ingespeeld op trends en ontwikkelingen op woongebied. In de woonvisie gaat het dan vooral om beleidsontwikkelingen. In het startdocument voor de woonvisie zijn feiten en cijfers over ontwikkelingen op de woningmarkt opgenomen om met maatschappelijke partners en de raad oplossingsrichtingen te bepalen. In de woonvisie wordt de ontwikkeling in vraag en aanbod globaal geduid. Maar er mist een duidelijke (cijfermatige) onderbouwing van de verhouding tussen vraag en aanbod in verschillende segmenten. Ook missen de opgaven die daaruit voortkomen voor de woningbouw op basis van de ambitie dat iedereen betaalbaar en passend woont.

Voor de actualisering van de woningbouwprogrammering heeft de gemeente onderzocht welke doelgroepen kansrijk zijn voor woningbouw in Hart van Zuid en de binnenstad en welke eisen die dit aan het woonmilieu stelt. In de Woonagenda 2021-2030 wil de gemeente daarom naast de verwachte vraagontwikkeling (3.000 tot 4.500 woningen) jaarlijks 100 'urban creators' aantrekken. Voor deze groep bouwen is een voorwaarde voor de regionale verstedelijkingsambitie.

De gemeente Hengelo benoemt in de Woonagenda dat de aantallen voor woningbouw worden bijgesteld, als daar aanleiding toe is: "Het doel is een gezonde woningmarkt, met voldoende aanbod voor de Hengeloërs en diegenen die graag in Hengelo willen wonen. We gaan voor kwaliteit, waarbij het aanbod moet zijn afgestemd op de vraag. Dat is een continu proces." De werkwijze om met onzekerheden in de woningbouwprogrammering om te kunnen gaan is adaptief programmeren. Deze programmeringsstrategie gaat niet uit van een vast toekomstbeeld, maar van een procesaanpak op basis van de omstandigheden.

Uitwerking en inbedding van beleidskeuzes

Een aantal van de keuzes in de Woonvisie hebben in andere beleidsdocumenten en door bestuurlijke opdrachten verdere uitwerking gekregen. De gemeente Hengelo heeft van hieruit verschillende opgaven geformuleerd voor het woonbeleid om aan de woonbehoefte van specifieke doelgroepen te voldoen, zoals:

- Notitie Wonen en Zorg. Opgaven 2019-2025 (2019):
 - Realisatie van geclusterde woonvormen en zorggeschikte woningen;
- Bestuurlijke Opdracht Flexwonen/Uitvoeringsplan tijdelijke woningen (2022)
 - Tijdelijke woningen voor urgente woningzoekenden: Het inzetten van flexibele woonoplossingen, zoals tijdelijke woningen;
 - Het bieden van passende huisvesting voor statushouders en andere nieuwkomers in de gemeente.

Beleidskeuzes in de woonvisie krijgen ook gebiedsgericht uitwerking in:

- Actieplannen voor ambities voor een vitale stad/ technologische topregio
 - Actieplan aantrekkelijke binnenstad 2017-2022 en 2022-2026
 - Actieplan programma Hart van Zuid om een uniek woonmilieu te ontwikkelen waar 'talent' zich wil vestigen
 - Ontwikkeling van de Spoorzone Hengelo-Enschede (vanuit de Omgevingsagenda Oost-Nederland).
- De strategische agenda in de programmabegrotingen. In de beleidsbegrotingen vanaf 2021 is uitwerking gegeven in het programma 'Hengelo in verbinding: onze koers, de strategische agenda en talentopgave'.

Daarnaast worden in gebiedsvisies kaders gesteld voor nieuwe wooninitiatieven, zoals de binnenstad, Hart van Zuid, Campus Driene en Beckum. Deze kaders zijn belangrijk voor het behalen van de woningbouwdoelen en het bevorderen van een evenwichtige stadsontwikkeling.

Vertaling naar de uitvoering

In de begrotingsopzet wordt in het programma 'Volkshuisvesting, leefomgeving en stedelijke vernieuwing' aandacht besteed aan woningbouwopgave. Via het programma 'sociaal domein' worden keuzes voor langer thuis wonen en een maatwerkaanpak vanuit het armoede- en schuldenbeleid uitgewerkt. Overkoepelend aan deze programma's is de strategische agenda 'Hengelo in verbinding'.

Voor het plannen en realiseren van nieuwbouwwoningen op verschillende locaties in de gemeente op basis van de Woonvisie is het vastgestelde kwaliteitskader van belang. Het Kwaliteitskader is het instrument waarmee de gemeente uitvoering geeft aan uitgangspunten van de Woonvisie. Het Kwaliteitskader is de basis voor gesprek met ontwikkelende partijen over de precieze invulling van initiatieven op woongebied. Doordat het Kwaliteitskader als structuurvisie is vastgesteld, vormt het onderdeel van het planologisch kader waaraan plannen na het indienen van een aanvraag worden getoetst.

Voor de realisatie van het woonbeleid werkt de gemeente nauw samen met woningcorporaties, marktpartijen en maatschappelijke organisaties. De ambities voor wonen en bouwen krijgen een vertaling naar de uitvoering via:

- de woningbouwprogrammering: het plannen en realiseren van nieuwbouwwoningen op verschillende locaties in de gemeente.
- (prestatie)afspraken: afspraken met woningcorporatie Welbions op het gebied van bouwen en wonen en afspraken met andere partners over het realiseren van de gewenste woonmilieus en woningvoorraad.

Het betreft een samenwerking op basis van gelijkwaardigheid. Het maken van prestatieafspraken tussen de gemeente, Welbions en Ookbions is wettelijk gereguleerd. Prestatieafspraken kennen verschillende vormen. Over het algemeen zien we vooral intentieafspraken en afspraken om handelingsopties te onderzoeken. Hierin is de keuze voor 'adaptief programmeren' herkenbaar.

Afspraken met (markt)partijen komen op vrijwillige basis tot stand in privaatrechtelijke overeenkomsten. De gemeente en marktpartijen in de Markttafel Hart van Zuid hebben bijvoorbeeld ambities voor de ontwikkeling van Hart van Zuid vastgelegd in het Handelingsperspectief Hart van Zuid (2019). De betrokken partijen hebben afgesproken over de woningbouwprogrammering dat er een gevarieerd programma komt, zowel naar woningtype als naar prijsklasse. De afspraken over het woningbouwprogramma voor Hart van Zuid zijn specifiek en meetbaar geformuleerd en zijn voor de betrokken partijen en de raad aanvaardbaar. Het uitgangspunt in de Woonagenda dat 25% van alle nieuwbouw als sociale huurwoningen wordt gerealiseerd, wordt door de afgesproken bandbreedte van 25-40% in Hart van Zuid geleverd.

Organisatie van de samenwerking

De gemeente Hengelo werkt samen met Welbions en Ookbions aan de uitvoering van het (sociale) woonbeleid. Bij het opstellen van de Woonvisie in 2016 werkten de gemeente Hengelo en corporatie Welbions samen met prestatieafspraken op basis van een convenant. Met de komst van de Woningwet in 2015 is het proces voor het maken van prestatieafspraken wettelijk gereguleerd. De Woonvisie, die gemeenten sinds 2022 verplicht moeten opstellen, vormt daarvoor de basis. De gemeente Hengelo, Welbions en Ookbions maken afspraken voor twee jaren, meest recent voor de periode 2024-2025. Twee keer per jaar vindt er overleg plaats tussen Welbions, de Gemeente Hengelo (ambtelijk) en Ookbions. Tijdens dit overleg wordt de voortgang van de prestatieafspraken besproken en geëvalueerd en waar nodig wordt bijgestuurd.

De samenwerking tussen de gemeente en marktpartijen krijgt vorm rond concrete projecten. Er is per project een gemeentelijke accountmanager die contact onderhoudt met de initiatiefnemer(s) in het projectgebied. In de binnenstad en Hart van Zuid maken de woningbouwprojecten deel uit van programma's voor de ontwikkeling van deze gebieden. Vanwege de omvangrijke schaal zijn daarvoor specifieke samenwerkings- en overlegstructuren ingericht, bijvoorbeeld het binnenstadsteamoverleg. Daarnaast vindt er op programmaniveau en op bestuurlijk niveau periodiek overleg plaats met alle partijen. Ook in andere woningbouwprojecten wordt overleg gevoerd met de ontwikkelaars.

Inzet van instrumenten in Hengelose woonbeleid

In de Woonvisie benoemt de gemeente keuzes en maatregelen die ze daarvoor wil nemen. De beschrijving van deze maatregelen gaat op onderdelen ook in op de instrumenten die de gemeente daarvoor wil inzetten. Het nemen van deze maatregelen vraagt om de inzet van formele instrumenten op basis van de Woningwet 2015 en het ruimtelijke instrumentarium. De gemeente benoemt de instrumenten niet expliciet in de beleidsvisie, met uitzondering van het maken van prestatieafspraken en het mogelijk maken van wooninitiatieven via bestemmingsplannen.

Voor de uitvoering van hun kerntaken op woongebied beschikt de gemeente over publiekrechtelijke instrumenten, deels met een verplicht karakter:

- Bestemmingsplannen/ Omgevingsplannen (verplicht op basis van de Wet ruimtelijke ordening/ Omgevingswet).
- Grondbeleid: Het strategisch inzetten van gemeentelijke gronden voor woningbouwprojecten.
- Woonvisie (vanaf 2022 verplicht op basis van de Woningwet).
- Prestatieafspraken (vanaf 2015 verplicht op basis van de Woningwet): Voor de bouw en het beheer van sociale huurwoningen.
- Huisvestingsverordening: Regels voor de verdeling van schaarse huurwoningen en het aanpakken van leegstand.

De gemeente kan daarnaast gebruik maken van privaatrechtelijke instrumenten en informele instrumenten om de woningmarkt te beïnvloeden, bijvoorbeeld:

- Onderhandelen met ontwikkelaars en corporaties over voorwaarden die verder gaan dan het Bouwbesluit.
- Lobbyen, al dan niet in regionaal verband, om besluiten van provincie en Rijk te beïnvloeden
- Meten en monitoren via eigen systemen om huishoudens- en bevolkingsprognoses te maken en/of de woningbouwproductie te monitoren.
- Lokale instrumenten, zoals een eigen toetsingskader voor ontwikkelinitiatieven.

Daarnaast maakt de gemeente gebruik van subsidies van de Rijksoverheid om woningbouw te stimuleren, zoals de Woningbouwimpuls en de regeling voor flexwoningen.

Uitvoering en doelrealisatie

Monitoring en evaluatie

Het is belangrijk om het woonbeleid voortdurend te monitoren en te evalueren. Er zijn bij de gemeente Hengelo, de provincie Overijssel en het Rijk veel dashboards beschikbaar. De gegevens in de Hengelose dashboards richt zich op verschillende doelgroepen en op nieuwbouwproductie. De focus ligt op doelgroepen van wonen en zorg. Maar ook gezond wonen, aandachtsgroepen en urgentiecategorieën, komen aan bod.

De eigen Woonmonitor Hengelo is het belangrijkste. Die wordt momenteel geactualiseerd en bij Kennispunt Twente ondergebracht, waar de nieuwe monitor wordt ingericht. De Woonmonitor Hengelo omvat demografische kenmerken, kenmerken van nieuwbouw in Hengelo, kenmerken van bestaande bouw in Hengelo (samenstelling en woningvoorraad). Verder zit er in de Woonmonitor Hengelo belangrijke sociaaleconomische informatie op buurtniveau.

Van belang is uiteraard het Woningbouwprogramma. Dat geeft een overzicht over alle projecten voor de eerstvolgende tien jaar. Het geeft zicht op de projecten die naar verwachting in ontwikkeling gaan, de prijscategorieën daarvan, koop of huur, grondgebonden of gestapelde bouw. Deze gegevens worden gebruikt om waar nodig bij te sturen en de effectiviteit van het beleid te verbeteren. Er wordt ook gekeken naar de ervaringen van bewoners en samenwerkingspartners om het beleid verder te optimaliseren.

Gemeente, Welbions en Ookbions bespreken twee keer per jaar de voortgang van de prestatieafspraken in het Periodiek Overleg. Als onderdeel van het Periodiek Overleg monitoren de gemeente, Welbions en Ookbions de ontwikkelingen van de beschikbaarheid van de woningen.

Voor de ontwikkeling in Hart van Zuid is in 2023 aan een specifieke monitor gewerkt met gebiedsoverstijgende thema's, waaronder de monitoring van de woningbouwprogrammering.

Inzicht in doelbereik

Eerder is al toegelicht dat er buiten de doelstelling voor de woningbouwprogrammering geen concrete doelstellingen voor de uitvoering zijn geformuleerd. De Woningbouwprogrammering en het Kwaliteitskader zijn de belangrijke instrumenten om in het aanbod aansluiting te houden bij de ontwikkeling van de vraag. In 2023 is het Kwaliteitskader op diverse onderdelen aangepast om in te spelen op trends in het woningbouwprogramma. Uit de trendanalyse en informatie over de voortgang van het woonbeleid, komt naar voren dat de gemeente handelt vanuit de aansluiting tussen de vraagontwikkeling en het aanbod in de woningbouwprogrammering. De gemeente streeft ernaar om de woningvoorraad beter af te stemmen op de behoeften van de bevolking. Er zijn nog wel uitdagingen voor de gemeente, zoals het versnellen van de woningbouw en het verbeteren van de betaalbaarheid van woningen.

In het woningbouwprogramma 2023-2032 dat het college op 4 april 2023 heeft vastgesteld zijn 4.696 woningen geprogrammeerd. Ruim de helft van het programma ligt vast in 'harde plannen. Bij harde plancapaciteit zijn de procedures doorlopen en bestemmingsplannen gewijzigd waardoor woningbouw vlot van start kan. Bij zachte plancapaciteit gaat het om gebied dat geschikt is voor woningbouw maar waar procedures nog niet zijn gestart. In ruim twee jaar tijd is het woningbouwprogramma in aantallen verdubbeld, terwijl er in deze tijd ruim 700 woningen zijn gerealiseerd. In een raadsbrief van 26 september 2023 over ontwikkelingen op de woningmarkt, geeft het college aan dat het zwaartepunt van de programmering in de binnenstad (zo'n 1000 woningen) en Hart van Zuid (zo'n 1500 woningen) ligt.

Met de vaststelling van het Uitvoeringsplan tijdelijke woningen stelt het college zich ten doel om 565 flexwoningen te realiseren in 2023-2024, telkens afgestemd op de actuele behoefte. De gemeente heeft daarvoor vijf locaties bepaald en stelt daarvoor om niet grond ter beschikking voor een periode van 15 jaar.

Aan de Sportlaan Driene zijn 200 containerwoningen gerealiseerd. Aan de Stadionlaan Heraklesstraat en Bandoengstraat zijn/worden in totaal 72 tijdelijk modulaire woningen gerealiseerd en op het Hazemeijercomplex 48 flexwoningen. Opgeteld brengt dit het aantal op 320 tijdelijke woningen. Daarmee is de doelstelling voor bijna twee derde ingevuld.

Rol van de gemeenteraad

De totstandkoming van het woonbeleid is in de loop van de jaren diverse keren aan bod geweest in de gemeenteraad. Naast de formele vaststelling van de Woonvisie en het Kwaliteitskader in 2016, zijn later ook de gedeeltelijke herzieningen en de Woonagenda door de raad vastgesteld.

Bij de gesprekken hierover in de politieke markten zijn door de raad ook amendementen ingediend en zijn moties aangenomen over de kaders die de gemeente in de woonvisie en in de woonagenda moet opnemen. De meest in het oog springende is de opdracht dat 25% van de nieuwbouw (over heel Hengelo gezien) uit sociale woningbouw moet bestaan.

Het college bericht de raad op verschillende momenten en naar verschillende aanleidingen over het woonbeleid, woningbouwplannen en de Woonvisie. Meestal gebeurt dit door raadsbrieven. In de reguliere P&C-cyclus is woningbouw (Woonvisie en Woonagenda) een vast onderdeel van de begroting en de jaarrekening in het beleidsprogramma 'Volkshuisvesting, Leefomgeving en Stedelijke vernieuwing'. Er is geen integrale rapportage over de voortgang en doelrealisatie van het woonbeleid.

Naast de kaderstellende rol in het beleid nam de raad in de afgelopen jaren ook de controlerende rol op zich. Er zijn bij diverse gelegenheden schriftelijke vragen gesteld aan het college over de Woonvisie, het woningbouwprogramma en over individuele woningbouwprojecten.

Kwantitatieve overzichten

Uit de verschillende plannen en gegevens van monitoren zijn het volgende kwantitatieve overzichten samengesteld om enig cijfermatig inzicht te verschaffen in de voortgang van het beleid.

Jaar/ beleidsdocument	Periode	Ambitie woningen Hengelo	Bijzonderheden/ achtergrond	Realisatie nieuwbouw (+ of - : andere realisatie (provincie monitor)	Aantal sociale huur (%)
2014 'Regionale Woonvisie Twente'		vrijwel geen mogelijkheden		2015: 157 + 33 2016: 189 - 17 2017: 144 + 138 2018: 134 + 147 2019: 354 - 22	
2020 'Woningbouwprogramma 2020-2029'	2020 - 2029	1.495		2020: 141 + 69 2021: 343 + 42	- 38 (10%)
2021 'Woonagenda 2021-2030'	2021 - 2030	3.000 - 4.500	Verwachte groei in 2030 tussen 1.600 en ruim 2.100 huishoudens (Tellers & Benoemers, 2020)	2022: 227 + 51 2023: 410 + 75 2024:	43 (15,5%) 256 (52,5%)
2021 'Koers richting 2040'	2022 - 2040	nb	+ 19.000 inwoners (gemiddelde woningbezetting van 2,11 (CBS))		

Jaar	Aantal inwoners	Aantal woningen	Nieuwbouw
2016	81.075	37.388	189
2017	80.802	37.908	144
2018	80.593	38.169	134
2019	80.633	38.373	354
2020	81.140	38.701	141
2021	81.049	38.903	343
2022	81.476	39.263	227
2023	82.311	39.523	410
2024	83.058	39.985	43

Bron: CBS Statline

Conclusies

In hoeverre zijn de doelen en ambities voor wonen, zoals vastgelegd in de Woonvisie 2016-2026, met het gevoerde woonbeleid gerealiseerd en benut de gemeente mogelijkheden om door (bij)sturing aansluiting te houden bij trends en ontwikkelingen op de woningmarkt?

Het Hengelose woonbeleid is in 2016 in de Woonvisie beschreven. Deze visie is erop gericht om flexibel in te spelen op de dynamiek van de woningmarkt en de veranderende behoeften van diverse doelgroepen. Er is sprake van een vraaggestuurd beleid voor woningbouw, dat ruimte biedt om in te spelen op nieuwe trends en ontwikkelingen. Deze visie is nog steeds actueel.

In het bestaande woonbeleid heeft de gemeente aandacht voor de omgeving van het wonen, waarbij onderscheid wordt gemaakt tussen de doelgroepen voor het woonbeleid. Met deze integrale aanpak liep de gemeente voor op de Omgevingswet, waarbij dit een verplichting is geworden en het volkshuisvestingsprogramma een onderdeel is van een integraal plan.

In het beleid ontbreken vrijwel geheel concrete cijfermatige doelstellingen voor de uitvoering. De uitzonderingen zijn de ambitie voor de bouw van 3000 tot 4.500 woningen tot 2030 en de 25%-norm voor sociale woningbouw. Voor de aanwezige kwalitatieve doelstellingen is alleen kwalitatief te beschrijven hoe de ondernomen acties moeten bijdragen aan de doelrealisatie. Voor zover cijfers voorhanden zijn lijkt het dat de gemeente met de realisatie van de nieuwbouw op kers ligt.

Het adaptief programmeren maakt snel schakelen voor de gemeente mogelijk. De gemeente kan hierdoor inspelen op de veranderende trends en ontwikkelingen binnen de doelgroepen en op de woningmarkt.

De gemeente maakt op het uitvoeringsniveau afspraken met de uitvoerende partijen. Voor de sociale woningbouw zijn dit prestatieafspraken met Welbions, voor andere nieuwbouw afspraken met de projectontwikkelaars. De prestatieafspraken zijn wettelijke verplicht. De basis voor de afspraken met projectontwikkelaars zijn de Woonvisie en met name het Kwaliteitskader. De afspraken worden na overeenstemming opgenomen in de gebiedsvisies en daarop gebaseerde stedenbouwkundige plannen.

Het Kwaliteitskader beschrijft de gewenste woningtypen voor de doelgroepen en is een belangrijk sturingsinstrument voor de afspraken met de projectontwikkelaars voor de verdeling van de woningtypen binnen een project en in Hengelo als stad.

De gemeente geeft op het gebied van de woningbouw door de flexibele opzet van de woonvisie en de gesprekken met de andere actoren op gelijkwaardige niveau sturing aan de lokale woningmarkt zonder daarbij dwingende regie te hebben.

De recente wijzigingen in de (landelijke) visie op woningbouw, veranderende wetgeving, de meer betrokken opstelling van de provincie en de wens van de gemeente om “woonmilieus” te creëren, betekent dat de gemeenteraad ook integraler naar woningbouw zal moeten kijken.

De raad wordt op verschillende momenten en naar aanleiding van verschillende onderwerpen geïnformeerd over de uitvoering van het woonbeleid, maar een integrale periodieke rapportage over hetgeen is bereikt ontbreekt, hoewel de gegevens bij de gemeente wel aanwezig zijn.

Aanbevelingen

1. Meer aanbodgestuurd woonbeleid

De huidige vraaggestuurde aanpak past niet altijd bij de ambities om specifieke doelgroepen binnen te halen in Hengelo (of beter te bedienen). Voor sommige delen van het woonbeleid zou een aanbodgerichte aanpak beter zijn, waarbij de gemeente niet alleen voorwaarden schept maar ook een actieve rol inneemt. Dit betekent dat de gemeente mogelijk risicodragend gaat deelnemen aan de woningmarkt. Dit kan bijvoorbeeld door zelf te investeren in randvoorwaarden voor de realisatie bepaalde woningtypes of woonmilieus die aansluiten bij de behoeften van specifieke doelgroepen, zoals starters, senioren, 'urban creators' of mensen met een lager inkomen. Op die manier kan de gemeente ervoor zorgen dat er voldoende aanbod is, ook in segmenten waar de markt niet vanzelf in voorziet.

2. Zorg voor behoud van specifieke wooneisen in integrale gebiedsvisies

Bij de opstelling van de uiteindelijke Omgevingsvisie Hengelo en toekomstige gebiedsgerichte uitwerkingen is het essentieel dat de specifieke eisen en wensen rondom wonen voldoende aandacht blijven krijgen. Door de integrale aanpak kunnen woonbehoeften soms ondersneeuwen in het bredere kader van bijvoorbeeld ruimtelijke ordening, milieu en infrastructuur. De gemeenteraad speelt hierin een belangrijke rol en zou er scherp op moeten toezien dat woonwensen en -normen, zoals de bouw van sociale huurwoningen en woningen voor bepaalde doelgroepen, stevig verankerd blijven in deze documenten. Dit vraagt om duidelijke kaders en prioriteiten, zodat het woningbouwprogramma niet slechts een onderdeel wordt maar echt leidend blijft voor de gemeentelijke bouwdoelen.

3. Regelmatige en integrale voortgangsrapportage aan de gemeenteraad

Momenteel ontvangt de raad informatie over het woonbeleid op verschillende momenten en over verschillende specifieke onderwerpen, maar een periodieke en integrale voortgangsrapportage ontbreekt. Een vaste rapportage, bijvoorbeeld gekoppeld aan de voorjaarsbrief, zou de raad een compleet beeld geven van de resultaten en uitdagingen in de uitvoering van het woonbeleid. Deze integrale rapportage zou niet alleen kwantitatieve informatie moeten bevatten, zoals het aantal gerealiseerde woningen, maar ook een kwalitatieve analyse van in hoeverre de doelstellingen voor de verschillende doelgroepen worden gehaald. Dit helpt de raad om beter te controleren, zo nodig bij te sturen en beslissingen te nemen die aansluiten bij de ambities en behoeften in de gemeente.

Hengeloos woonbeleid

Niet in beton gegoten

Rekenkamer Hengelo
Oktober 2024

INHOUDSOPGAVE

HENGELOOS WOONBELEID.....	1
1 INLEIDING	4
1.1 AANLEIDING VOOR HET ONDERZOEK.....	4
1.2 DOEL EN VRAAGSTELLING VAN HET ONDERZOEK	5
1.3 ONDERZOEKSVERANTWOORDING.....	6
1.4 LEESWIJZER.....	7
2 BELEIDSOMGEVING EN BOVENLOKALE KADERS	10
2.1 INLEIDING	10
2.2 EEN SPEELVELD IN BEWEGING	10
2.2.1 ACTOREN OP DE WONINGMARKT EN BESTUURLIJKE ROLVERDELING.....	10
2.2.2 VAN DECENTRALISATIE NAAR HERNEMEN VAN REGIE.....	12
2.3 WETTELIJKE KADERS VOOR GEMEENTELIJK WOONBELEID	12
2.3.1 WONINGWET, HUISVESTINGSWET EN WET RUIMTELIJKE ORDENING	12
2.3.2 DE NIEUWE OMGEVINGSWET	14
2.4 KADERS VOOR VERSTEDELIJKINGSOPGAVE	15
2.5 PROVINCIALE EN REGIONALE KADERS VOOR WOONBELEID.....	16
2.6 DE NATIONALE WOON- EN BOUWAGENDA.....	18
2.6.1 DOEL EN UITWERKING VIA PROGRAMMA'S.....	18
2.6.2 DOORVERTALING VIA BESTUURLIJKE AFSPRAKEN.....	20
2.6.3 SUBSIDIEREGELINGEN.....	21
2.6.4 WETSVOORSTEL VOOR VERSTERKEN VAN REGIE OP VOLKSHUISVESTING.....	21
3 HET HENGELOSE WOONBELEID.....	23
3.1 INLEIDING	23
3.2 WOONVISIE 2016-2026	24
3.3 ACTUALISATIE VAN DE WOONVISIE	26
4 BELEIDSDOELEN EN AMBITIES.....	28
4.1 INLEIDING	28
4.2 AMBITIES EN STRATEGISCHE KEUZES IN DE WOONVISIE	29
4.2.1 AMBITIES PER THEMA.....	29
4.2.2 STRATEGISCHE KEUZES IN DE WOONVISIE EN WOONAGENDA	29
4.3 AANSLUITING OP ACTUELE ONTWIKKELINGEN EN TOEKOMSTIGE VRAAG.....	31
4.3.1 ONDERBOUWING VAN KEUZES VANUIT ACTUELE (BELEIDS)ONTWIKKELINGEN.....	31
4.3.2 INSPELEN OP LANGETERMIJN PROGNOSSES VOOR DE WONINGBEHOEFTE	33
4.3.3 ADAPTIEF PROGRAMMEREN	33
5 UITWERKING EN INBEDDING VAN BELEIDSKEUZES.....	36
5.1 INLEIDING	36
5.2 UITWERKING VAN BELEIDSKEUZES NAAR OPGAVEN	36
5.2.1 OPGAVEN VOOR DOELGROEPEN MET WOONGERELATEERDE ZORG-/ONDERSTEUNINGSBEHOEFTE ..	36
5.2.2 OPGAVE EN DOELSTELLING VOOR TIJDELIJKE WONINGEN VOOR URGENTE WONINGZOEKENDEN	38
5.2.3 OPGAVEN VOOR HUISVESTING VAN NIEUWKOMERS.....	39
5.3 GEBIEDSGERICHT KADERS VOOR WOONINITIATIEVEN.....	41
6 VERTALING NAAR DE UITVOERING	43
6.1 INLEIDING	43

6.2	ACTIES IN DE WOONAGENDA	43
6.3	WONINGBOUWPROGRAMMERING.....	44
6.4	DOORWERKING IN AFSPRAKEN MET SAMENWERKINGSPARTNERS.....	45
6.4.1	DOORWERKING IN PRESTATIEAFSPRAKEN MET WELBIONS.....	45
6.4.2	AFSPRAKEN MARKTTAFEL HART VAN ZUID	48
7	ORGANISATIE VAN DE SAMENWERKING.....	50
7.1	INLEIDING	50
7.2	ORGANISATIE VAN DE SAMENWERKING ROND HET WOONBELEID	50
7.2.1	GEMEENTE HENGEL, WELBIONS EN OOKBIONS	50
7.2.2	GEMEENTE EN MARKTPARTIJEN	51
7.2.3	INTERNE OVERLEGSTRUCTUREN	51
8	INZET VAN INSTRUMENTEN IN HENGELLOSE WOONBELEID	53
8.1	INLEIDING	53
8.2	VOORGENOMEN MAATREGELEN IN WOONVISIE	53
8.3	INZET VAN MOGELIJKE MAATREGELEN EN INSTRUMENTEN	54
9	MONITORING EN EVALUATIE.....	56
9.1	INLEIDING	56
9.2	MONITORS IN GEBRUIK BIJ DE GEMEENTE HENGEL	56
10	INZICHT IN DOELBEREIK.....	60
10.1	INLEIDING	60
10.2	VOORTGANG EN REALISATIE VAN HET WOONBELEID	60
10.2.1	GEMEENTE HANDELT VANUIT INZICHT IN DE WONINGBOUWPROGRAMMERING	61
10.2.2	INZICHT IN BEHALEN PRESTATIEAFSPRAKEN	65
10.2.3	GEMEENTE HANDELT VANUIT INZICHT IN BELEMMERENDE EN BEVORDERENDE FACTOREN	66
11	ROL VAN DE GEMEENTERAAD	67
11.1	INLEIDING	67
11.2	BETROKKENHEID VAN DE RAAD BIJ DE TOTSTANDKOMING VAN DE WOONVISIE	68
11.3	INFORMATIE EN ROL IN DE UITVOERING VAN HET WOONBELEID	69
11.3.1	INFORMATIE EN VERANTWOORDING DOOR HET COLLEGE.....	69
11.3.2	INZET VAN RAADSINSTRUMENTEN OM OP DE UITVOERING TE STUREN	70
	BRONNENLIJST	72
	BIJLAGE 1 NORMENKADER.....	85
	BIJLAGE 2 INFOGRAPHIC WOONVISIE	86
	BIJLAGE 3 BELEIDSKEUZES EN MAATREGELEN GEKOPPELD AAN ACTIES.....	87
	BIJLAGE 4 UITVOERING VAN ACTIES IN WOONVISIE.....	91
	BIJLAGE 5 DOORWERKING VAN WOONVISIE IN PRESTATIEAFSPRAKEN 2017 EN 2018-2019.....	100
	BIJLAGE 6 DOORWERKING VAN WOONVISIE IN MEEST RECENTE PRESTATIEAFSPRAKEN	104
	BIJLAGE 7 IN DE WOONVISIE BENOEMDE MAATREGELEN EN INSTRUMENTEN	107
	BIJLAGE 8 TOEPASSING VAN MOGELIJKE MAATREGELEN EN INSTRUMENTEN IN DE HENGELLOSE SITUATIE	111
	BIJLAGE 9 VERWERKING AMBTELIJK WEDERHOOR/ FEITENCHECK	123

1 Inleiding

1.1 Aanleiding voor het onderzoek

Zoals in veel gemeenten staat de Hengelose woningmarkt onder druk. De maatschappelijke, politieke en bestuurlijke aandacht voor dit vraagstuk is groot. En net als in andere gemeenten, is wonen in Hengelo een thema in het huidige coalitieakkoord.¹ Tegen die achtergrond heeft de Rekenkamer in haar onderzoeksplan voor 2023 wonen op de shortlist voor een onderzoek gezet. Eind 2023 is een concept-startnotitie met de Werkgroep Accountancy van de gemeenteraad van Hengelo besproken. De werkgroep vindt een onderzoek naar het Hengelose woonbeleid waardevol voor de raad en benadrukt het belang van inzicht in de betekenis van de jongste ontwikkelingen voor de gemeente(raad).

De Grondwet bepaalt dat de bevordering van voldoende woongelegenheid voorwerp van zorg der overheid is (artikel 22). De gemeente Hengelo bouwt zelf geen woningen. Ze heeft wel een wettelijke verantwoordelijkheid voor voldoende woningen binnen de gemeentegrenzen en de huisvesting van doelgroepen. Dit woonbeleid moet zij met buurgemeenten en andere overheden afstemmen. Voor het bouwen, verbouwen, slopen, kopen, huren en verhuren van woningen zijn andere partijen aan zet. Ontwikkelingen op de woonmarkt komen tot stand in een samenspel tussen mensen die in Hengelo (willen gaan) wonen, woningcorporatie Welbions, particuliere verhuurders, projectontwikkelaars, beleggers en investeerders.

In de Woonvisie 2016-2026 formuleert de gemeente Hengelo haar ambities en beleidskeuzes voor het woonbeleid. De gemeente kan voor de realisatie van deze ambities diverse instrumenten inzetten.² In de woonvisie noemt de gemeente een aantal maatregelen waarmee zij de woningmarkt in de door haar gewenste richting wil sturen. In het collegeprogramma 'Hengelo in verbinding' (2022-2026) zet het huidige college, ter nadere inkleuring, lijnen uit voor een concrete aanpak voor 'betaalbaar en gevarieerd wonen'. Via de beleidsbegroting wordt aan deze aanpak verder uitwerking gegeven.

In 2021 is de Woonvisie 2016-2026 gedeeltelijk geactualiseerd. In de Woonagenda 2021-2030, die het beleid voor de woningbouwprogrammering vervangt, is de ambitie vastgelegd om in tien jaar 3.000 tot 4.500 woningen toe te voegen. Bij raadsamendement is besloten dat 25% van deze nieuwbouw in het sociale huursegment wordt gebouwd.³

De Woonvisie 2016-2026 nadert het einde van haar looptijd. Het college neemt zich in het collegeprogramma voor om in deze bestuursperiode samen met de raad te werken aan een woonvisie met meer ambitie.⁴ Door een wijziging van de Woningwet in 2022 is het hebben van een woonvisie een verplichting geworden.⁵ De nieuw op te stellen woonvisie moet aan diverse landelijke en provinciale, deels nieuwe, regels en afspraken voldoen. De komende Wet versterking regie volkshuisvesting heeft bijvoorbeeld gevolgen voor de inhoud van het woonbeleid en de verbinding van wonen en zorg⁶. Ook

¹ Companen (2023c).

² De Rekenkamer Metropool Amsterdam (2017) komt tot een inventarisatie van 65 beschikbare en denkbare maatregelen en instrumenten die ingezet kunnen worden in het kader van het Woonbeleid.

³ Amendement 'Woonagenda' (3231377).

⁴ Hengelo in verbinding. Collegeprogramma 2022-2026, p. 9.

⁵ Artikel 42 Woningwet.

⁶ Ministerie VROM, Wetsvoorstel versterking regie volkshuisvesting in consultatie, 16 februari 2023.

bepaalt dit wetsvoorstel dat de visie op wonen als een verplicht volkshuisvestingsprogramma onder de Omgevingswet wordt opgenomen. Ook andere nieuwe wetten en regels geven kaders voor het gemeentelijke woonbeleid.⁷ Verder vloeien verplichtingen en afspraken voort uit landelijk en provinciaal woonbeleid. Denk hierbij aan de Nationale Woon- en Bouwagenda, de Woonagenda Twente 2021-2025/ Woondeal Twente en rijkssubsidies voor meer en versnelde woningbouw. De samenhang tussen nationale, provinciale en gemeentelijke (beleids)kaders is in een tijdlijn weergegeven aan het slot van dit hoofdstuk (p. 9).

Tegen deze achtergrond wil de rekenkamer onderzoek doen naar het gevoerde woonbeleid in Hengelo. De focus ligt daarbij op de periode vanaf 2020, waarin met een horizon naar 2040 doelstellingen en ambities voor de korte en lange termijn zijn geformuleerd. Door deze afbakening van de onderzoeksperiode gaat de aandacht uit naar de geldende kaders voor het woonbeleid.

1.2 Doel en vraagstelling van het onderzoek

Doel

Het doel van het onderzoek is om de leden van de gemeenteraad te ondersteunen in hun controlerende rol bij het uitvoeren van de vigerende woonvisie en in de kaderstellende rol bij de nieuw op te stellen visie op wonen.

Met het oog op de op te stellen nieuwe woonvisie wil de rekenkamer lessen trekken die de raad in positie brengen om te sturen op de korte termijn en de kaders te bepalen voor de langere termijn. Vanuit die wens zal het onderzoek de raad inzicht moeten geven in:

- De beleidskaders en doelen van het woonbeleid
- De onderbouwing van beleid(skeuzes)
- De keuze van maatregelen en instrumenten
- De werking daarvan in de praktijk
- De (vormgeving van) relaties met stakeholders
- De aansluiting bij bestuurlijke en maatschappelijke ontwikkelingen
- De betrokkenheid van de raad (monitoring en informatie).

Onderzoeksvragen

De hoofdvraag van het onderzoek is:

In hoeverre zijn de doelen en ambities voor wonen, zoals vastgelegd in de Woonvisie 2016-2026, met het gevoerde woonbeleid gerealiseerd en benut de gemeente mogelijkheden om door (bij)sturing aansluiting te houden bij trends en ontwikkelingen op de woningmarkt?

Deze hoofdvraag is uitgewerkt in verscheidene deelvragen. Deze deelvragen zijn gerangschikt in drie clusters.

Kaders en beleid

1. Wat zijn/waren de (boven)lokale kaders waarbinnen het Hengelose woonbeleid tot stand komt? (hoofdstuk 2 en 3)
2. Wat zijn de door de gemeente gestelde beleidsdoelen en ambities op het gebied van wonen? (hoofdstuk 4)

⁷ Rijksoverheid, *Wijzigingen wet- en regelgeving Volkshuisvesting en Ruimtelijke ordening per 1 januari 2024*, 28 december 2023.

3. Hoe verhouden deze beleidsdoelen en ambities zich tot belangrijke maatschappelijke en bestuurlijke ontwikkelingen (met een doorkijk naar de komende wetgeving)? *(hoofdstuk 4)*
4. Is er een systematische doorvertaling gemaakt naar uitvoeringsprogramma's en (prestatie)afspraken met de woningcorporatie en eventuele andere derden? *(hoofdstuk 6)*
5. Welke instrumenten zet de gemeente Hengelo in om doelstellingen op het gebied van wonen te realiseren? *(hoofdstuk 8)*
6. Met welke partijen wordt rondom het woonbeleid samengewerkt? *(hoofdstuk 7)*

Uitvoering en doelrealisatie

7. In hoeverre worden de prestatieafspraken gehaald? *(hoofdstuk 10)*
8. Hoe verloopt de monitoring en evaluatie van het Hengelose woonbeleid? *(hoofdstuk 9)*
9. Waar staat de gemeente in het realiseren van doelen en ambities op het gebied van wonen? *(hoofdstuk 10)*
10. Welke knelpunten doen zich voor of succesfactoren openbaren zich in de uitvoering van het woonbeleid? Wat zijn de ervaringen van de gemeente met de ingezette instrumenten? *(hoofdstuk 10)*

De rol van de gemeenteraad

11. Welke afspraken hebben raad en college gemaakt over de informatievoorziening aan de raad omtrent Wonen? *(hoofdstuk 11)*
12. Op welke wijze is de raad geïnformeerd over het opstellen, de uitvoering en de voortgang van het woonbeleid? *(hoofdstuk 11)*
13. Heeft de gemeenteraad zijn kaderstellende en controlerende rol kunnen vervullen waar het gaat om woonvraagstukken? *(hoofdstuk 11)*

In het onderzoek worden bevindingen beoordeeld aan de hand van een aantal criteria gebaseerd op de doeltreffendheid van beleid en de kaderstellende en controlerende rol van de raad. Het normenkader dat de rekenkamer daarvoor gebruikt, is opgenomen in bijlage 1.

1.3 Onderzoeksverantwoording

De vragen zijn grotendeels feitelijk van aard, waarmee het onderzoek vooral een beschrijvend karakter heeft. Het rapport van bevindingen is voornamelijk gebaseerd op de bestudering van diverse beleidsdocumenten en schriftelijke vragen en moties van de raad die zich op het woonbeleid richten. Eind juni heeft de Rekenkamer kennisgenomen van de raadsbrief, waarin het college de raad verzoekt om in oktober 2024 een beeldvormende politieke markt te organiseren over het thema volkshuisvesting. Het college wil de raad in die bijeenkomst onder meer de stappen richting het aanstaande Programma Volkshuisvesting bespreken. Dit programma geldt als een verplichting onder de aankomende (nog niet vastgestelde) Wet versterking regie volkshuisvesting, waarbij het programma Volkshuisvesting in de plaats treedt van de wettelijk verplichte woonvisie.⁸ Bij de Rekenkamer bestond de sterke wens om de raad voorafgaand aan de genoemde politieke markt dit onderzoeksrapport te kunnen aanbieden. Om dat mogelijk te maken, zijn in afwijking van de oorspronkelijke onderzoeksopzet verdiepende gesprekken over de bevindingen uit de documentanalyse achterwege gelaten. Daarin heeft de rekenkamer meegewogen dat de raad tijdens

⁸ Raadsbrief 3763984.

de genoemde politieke markt zal worden meegenomen in de data-analyse en andere voorbereidingen die het college al heeft getroffen.⁹

Na de aankondiging van dit onderzoek bij de raad, heeft een startgesprek plaatsgevonden, waarin belangrijke ontwikkelingen in het landelijke, regionale en gemeentelijke woonbeleid ambtelijk zijn toegelicht.¹⁰ Aan de hand daarvan heeft de Rekenkamer documenten voor de documentanalyse verzameld. De documentanalyse richt zich op de periode 2020-2024 en is afgesloten in september 2024.

Aan de hand van landelijke en regionale beleidsdocumenten is de beleidscontext van het Hengelose woonbeleid onderzocht. Voor de beschrijving van de opzet en inhoud van het Hengelose woonbeleid zijn de Woonvisie 2016-2026 en Woonagenda 2021-2030 als startpunt genomen. Aan de hand van een groot aantal andere documenten is de verdere uitwerking van het woonbeleid en de vertaling naar de uitvoering onderzocht. Daarbij is vanwege de breedte van het woondossier de focus gelegd op aspecten van wonen en bouwen, waarmee verwante onderwerpen zoals het duurzaamheidsbeleid en grondbeleid buiten het bestek van dit onderzoek vallen. De gemeente Hengelo doorloopt sinds 2016 een traject om gefaseerd een omgevingsvisie voor Hengelo tot stand te brengen. We belichten hoe daarin uitwerking is gegeven aan keuzes in de Woonvisie en Woonagenda. Omwille van een tijdige oplevering van dit rapport zijn omgevingsprogramma's en gebiedsvisies niet in de diepte onderzocht.

Om overzicht te krijgen van instrumenten die de gemeente inzet, is gebruik gemaakt van een uitgebreide inventarisatie van de Rekenkamer Metropool Amsterdam (2017; 2021). Aan de hand van een lijst van mogelijke maatregelen en instrumenten hebben ambtelijk medewerkers inzichtelijk gemaakt welke de gemeente Hengelo toepast dan wel bewust niet inzet. In de slotfase van het onderzoek heeft hierover een verdiepend vraaggesprek plaatsgevonden.

1.4 Leeswijzer

Na dit eerste hoofdstuk gaan we in *hoofdstuk 2* verder met een beschrijving van de verschillende spelers op de woningmarkt en kaders voor het gemeentelijke woonbeleid vanuit wet- en regelgeving en bestuurlijke afspraken op provinciaal en regionaal niveau.

In *hoofdstuk 3* bespreken we de opzet en inhoud van de Woonvisie 2016-2026 en de gedeeltelijk actualisatie daarvan in de Woonagenda 2021-2030 (deelvraag 1).

Hoofdstuk 4 gaat eerst in op de ambities en strategische keuzes in oorspronkelijke en geactualiseerde woonvisie (deelvraag 2). Daarna bespreken we de onderbouwing van strategische keuzes vanuit ontwikkelingen in de beleidsomgeving en op de woningmarkt en de aandacht die de gemeente daarbij heeft voor (regionale) prognoses van de woningbehoefte (deelvraag 3).

Hoofdstuk 5 geeft geen antwoord op een deelvraag, maar slaat een brug naar het volgende hoofdstuk. Het beschrijft hoe een aantal keuzes in de woonvisie nadien voor bepaalde doelgroepen of gebieden in andere beleidsdocumenten zijn uitgewerkt en geconcretiseerd.

In *hoofdstuk 6* staat de doorvertaling naar de uitvoering centraal (deelvraag 4). Het behandelt eerst welke uitvoering is gegeven aan acties die de gemeente zich in de woonvisie voorneemt. Het

⁹ Raadsbrief 3763984.

¹⁰ Startgesprek 13 februari 2024.

hoofdstuk gaat verder met de doorwerking die de woonvisie krijgt via de woningbouwprogrammering en (prestatie)afspraken met (markt)partijen in de uitvoering.

In *hoofdstuk 7* bespreken we de samenwerkings- en overlegstructuren voor de interne en externe samenwerking rond het woonbeleid (deelvraag 6).

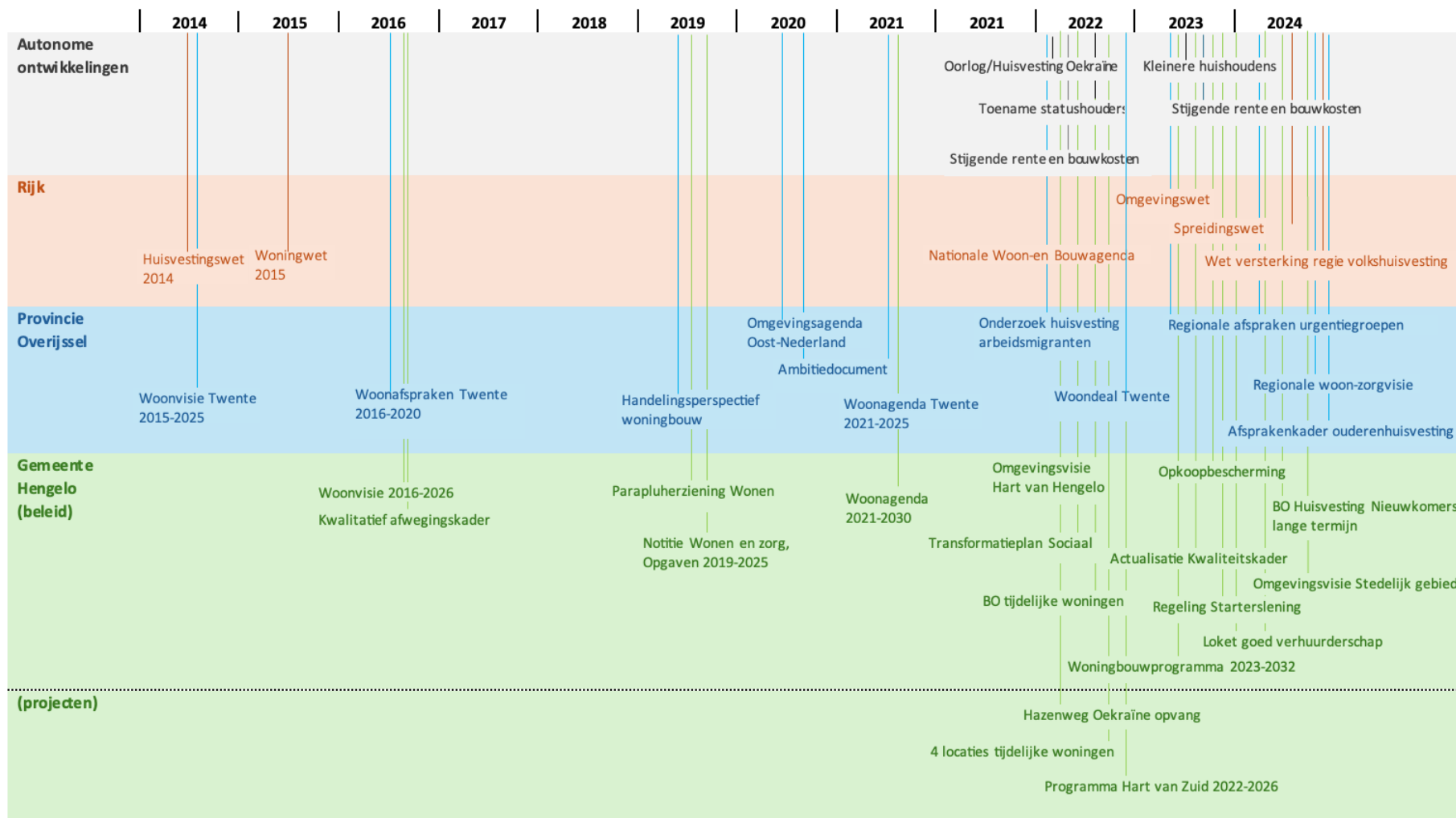
Hoofdstuk 8 beschrijft de maatregelen die de gemeente zich in de woonvisie voorneemt en maatregelen en instrumenten die zij in de beleidspraktijk toepast (deelvraag 5).

Hoofdstuk 9 brengt in beeld hoe de gemeente gebruik maakt van sturings- en monitoringsinformatie en welke monitors en dashboards ze daarvoor inzet (deelvraag 8).

Hoofdstuk 10 staat in het teken van de mate waarin de gemeente vanuit inzicht handelt bij de woningbouwprogrammering (deelvraag 9) en het maken van prestatieafspraken (deelvraag 7) en welk inzicht zij heeft in factoren die voor 'tegenwind' of 'wind in de rug' zorgen (deelvraag 10).

In *hoofdstuk 11* staat de rol van de raad centraal. We beschrijven de afgesproken (deelvraag 11) en feitelijke informatievoorziening (deelvraag 12) en manieren waarop de raad op de beleidsuitvoering heeft bijgestuurd (deelvraag 13).

Figuur 1-1 Tijdlijn nationale, provinciale en gemeentelijke kaders voor het Hengelose woonbeleid



2 Beleidsomgeving en bovenlokale kaders

2.1 Inleiding

Dit hoofdstuk plaatst het gemeentelijke woonbeleid binnen de context van de woningmarkt en de bestuurlijke verhoudingen zoals bij wet bepaald. We beginnen met een kenschets van de actoren en hun rollen en taken op de woningmarkt. Daarmee is inzichtelijk met welke partijen de gemeente Hengelo in haar woonbeleid te maken heeft. Daarna beschrijven we welke kaders door en met andere overheden zijn opgesteld, die van invloed zijn op het gemeentelijke woonbeleid. In het volgende hoofdstuk bespreken we welke kaders de gemeente Hengelo zelf op woongebied heeft geformuleerd.

De belangrijkste nationale, regionale en lokale kaders zijn in figuur 1-1 in een tijdlijn weergegeven (zie p. 9). Daarin staan ook enkele invloedrijke autonome ontwikkelingen genoemd en een aantal projecten, waarmee de gemeente op die ontwikkelingen heeft ingespeeld.¹¹ De figuur is opgesteld aan de hand van een overzicht dat voor dit onderzoek is opgesteld en tijdens het startgesprek is toegelicht.¹²

2.2 Een speelveld in beweging

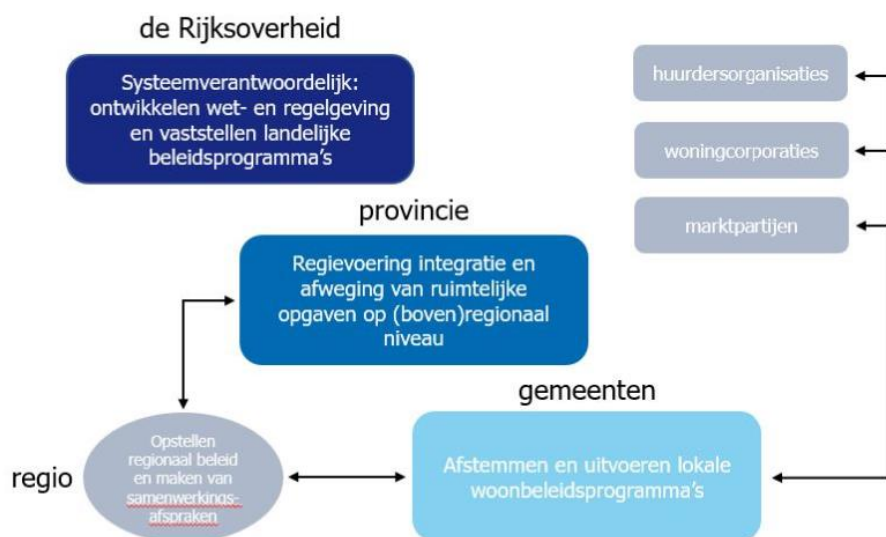
2.2.1 Actoren op de woningmarkt en bestuurlijke rolverdeling

In de Nederlandse Grondwet staat dat het bevorderen van voldoende woongelegenheid ‘voorwerp van zorg’ voor de overheid is (artikel 22). Hierbij hebben het Rijk, de provincie en gemeenten een rol. Dit onderzoek belicht de verantwoordelijkheid van de gemeente. Omdat deze samenhangt met de verantwoordelijkheden van het Rijk en de provincie, besteden we aandacht aan de bestuurlijke rolverdeling en daaruit voortvloeiende kaders voor het lokale woonbeleid. Naast de overheid zijn woningcorporaties, marktpartijen en huurdersorganisaties belangrijke actoren op de woningmarkt. Ontwikkelingen op de woningmarkt komen daarmee tot stand in een complex, deels gereguleerd, samenspel tussen een verschillende actoren op de woningmarkt (zie figuur 2-1).

¹¹ Bij het ambtelijk wederhoor is ter verduidelijking opgemerkt, dat de projecten een greep zijn uit vele projecten in onder andere Hart van Zuid, de Binnenstad, Dalmeden, het Brouwerijterrein, het Bataafse kamp etc.

¹² In het startgesprek is aangegeven dat het overzicht niet uitputtend is.

Figuur 2-1 Actoren woningmarkt



Bron: Syntheserapport Huizen in de regio, augustus 2023

De rijksoverheid is systeemverantwoordelijk en stelt wet- en regelgeving vast. Naast de toedeling van verantwoordelijkheden, wordt daarin bepaald welke bevoegdheden en instrumenten andere actoren op de woningmarkt kunnen inzetten. Daarnaast stelt het rijk landelijke beleidsprogramma's op waarmee zij invloed uitoefent op het woonbeleid.

De provincies zijn verantwoordelijk voor de ruimtelijke ordening en zien toe op de (boven)lokale afstemming van woningbouwprogramma's en de uitvoering hiervan. Op basis van de Huisvestingswet 2014 heeft de provincie Overijssel woningmarktregio's aangewezen om afstemming binnen regio's te stimuleren. De gemeente Hengelo maakt deel uit van de woningmarktregio Twente.¹³ Deze regio is geen formele bestuurslaag, maar in het woonbeleid werken gemeenten op regionaal niveau intensief samen.

Binnen het woonveld zijn gemeenten verantwoordelijk voor de lokale woningbouw en de huisvesting van doelgroepen. Gemeenten sturen op de bestaande woningvoorraad en de bouw van (nieuwbouw)woningen door onder meer het vaststellen van woonbeleid, bestemmingsplannen en grondbeleid.

De kerntaak van woningcorporaties, zoals vastgelegd in de Woningwet 2015, is zorgen voor betaalbare woningen voor mensen met lage inkomens. Woningcorporaties bouwen, verhuren en beheren sociale huurwoningen. Huurdersorganisaties brengen belangen van huurders in en bieden inzicht in woonwensen. Marktpartijen, zoals projectontwikkelaars, spelen een belangrijke rol in het woonveld omdat zij nieuwbouw-, transformatie- en herstructureringsprojecten uitvoeren.¹⁴

¹³ Almelo, Borne, Dinkelland, Enschede, Haaksbergen, Hellendoorn, Hengelo, Hof van Twente, Losser, Oldenzaal, Rijssen-Holten, Tubbergen, Twenterand, Wierden.

¹⁴ Bij herstructurering gaat het om toevoegingen in gebieden of gebouwen in bestaande (verouderde) buurten en bij transformatie gaat het om het omzetten van een bedrijfsmatige functie naar wonen.

2.2.2 Van decentralisatie naar hernemen van regie

Vanaf de jaren '90 is de rol van rijksoverheid op het gebied van wonen steeds kleiner geworden. Het woonbeleid werd gedecentraliseerd en het bouwen van voldoende woningen werd gezien als een taak voor gemeenten. Bij het aantreden van het kabinet-Rutte III in 2017 verdween een aparte minister voor Wonen en werd de minister van BZK verantwoordelijk voor het begrotingsartikel Woningmarkt. Er werden in eerste instantie van Rijkswegge geen publieke middelen ingezet om woningbouw te stimuleren. In de jaren daarna zijn burgers grote problemen op de woningmarkt gaan ervaren. De problemen op de woningmarkt zijn complex en hebben diverse oorzaken die samenhangen met economische, sociaaleconomische en demografische ontwikkelingen. Hierbij gaat het onder andere om weinig aanbod van woningen, hoge huur- en koopprijzen, en een beperkte doorstroming en een te lage woningproductie.¹⁵ Sinds het aantreden van het vierde kabinet Rutte in 2022 ziet de rijksoverheid het bevorderen van woongelegenheden weer als een kerntaak. De constatering was dat de Rijksoverheid jarenlang een te kleine rol heeft gespeeld in het woonveld. Er werd weer een minister voor Volkshuisvesting & Ruimtelijke Ordening ingesteld.

De maatschappelijke en bestuurlijke ontwikkelingen lieten ook in de gemeente Hengelo hun sporen na. In de nasleep van de bankencrisis in 2008 koos de gemeente ervoor om grondposities af te staan. Bij een gemiddelde doorlooptijd van tien jaar deden de effecten in de woningbouwproductie zich voelen in de periode dat het Rijk de regie uit handen gaf. Bij het opstellen van de woonvisie in 2016 was er een voorzichtig herstel op de woningmarkt. Tegelijkertijd verminderde de verhuurderheffing de financiële armslag van de woningcorporaties. De behoefte aan woningbouw op de korte termijn botste met strategische keuzes vanuit de prognose van een afnemende behoefte op de langere termijn (bevolkingskrimp), zowel bij de corporatie als in regionale afspraken.

De initiatieven in landelijk beleid voor het hernemen van regie op de woningmarkt sedertdien heeft Hengelo benut, onder meer door in korte tijd het aantal bouwplannen in haar woningbouwprogramma te verdubbelen en de woningproductie te versnellen met gebruik van Rijkssubsidies.¹⁶

2.3 Wettelijke kaders voor gemeentelijk woonbeleid

Deze paragraaf behandelt de wettelijke kader voor gemeentelijk woonbeleid in het algemeen. Het Hengelose woonbeleid wordt inhoudelijk in de volgende hoofdstukken besproken.

2.3.1 Woningwet, Huisvestingswet en Wet ruimtelijke ordening

Het woonbeleid van gemeenten is wettelijk ingekaderd. Belangrijke wetten voor de volkshuisvesting zijn de Woningwet en de Huisvestingswet. Daarnaast maakt wetgeving in het sociaal domein de gemeente verantwoordelijk wonen met zorg. In het omgevingsrecht nam de Wet ruimtelijke ordening (Wro) een belangrijke plaats in. Deze wet is recent opgegaan in de Omgevingswet die met ingang van 2024 is ingevoerd.

¹⁵ Algemene Rekenkamer (2022, p. 8, 9).

¹⁶ Gesprek 3 september 2024.

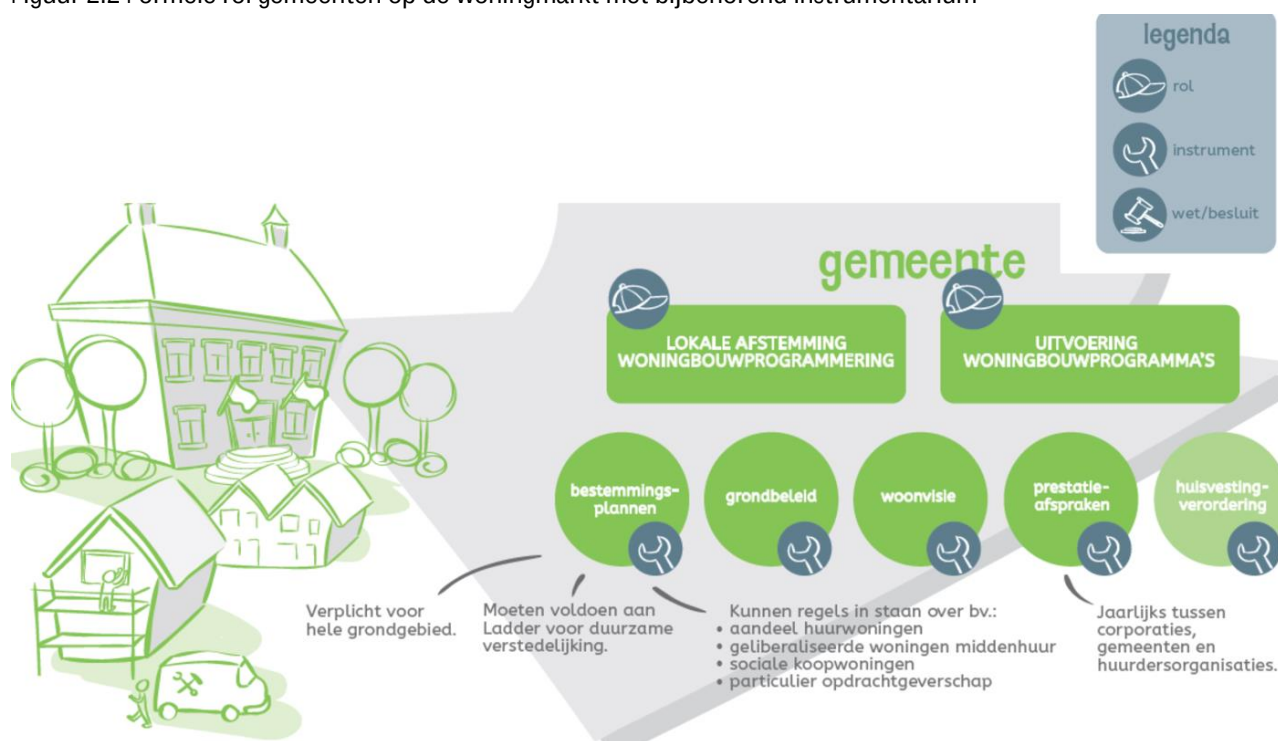
Op basis van de genoemde wetten laten de gemeentelijk taken op woongebied zich als volgt samenvatten:¹⁷

1. Zorgen voor voldoende woningen om de lokale bevolking te huisvesten.
2. Zorgen voor de juiste samenstelling van de woningvoorraad naar prijsniveau en woningtype.
3. Zorgen voor voldoende kwaliteit van woningen.
4. Zorgen dat in geval van schaarste de woningen op een rechtvaardige manier worden verdeeld.

Binnen deze vier kerntaken zijn veel beleidskeuzes mogelijk. Welke keuzes de gemeente Hengelo maakt, komt in hoofdstuk 3 aan bod.

Gemeenten hebben verschillende formele instrumenten tot hun beschikking om op de lokale woningbouw en de huisvesting van doelgroepen te sturen. Schematisch is dit weergegeven in onderstaand deel van de infographic van Rekenkamer Oost-Nederland (figuur 2-2).

Figuur 2.2 Formele rol gemeenten op de woningmarkt met bijbehorend instrumentarium



Bron: Rekenkamer Oost-Nederland (2019): Infographic Bestuurlijke rolverdeling op de woningmarkt. Bewerking door I&O (2020)

Gemeenten maken lokaal beleid op het gebied van wonen en ruimtelijke ordening. Zij hebben hiervoor instrumenten uit de Wro (nu: Omgevingswet). In de Structuurvisie (nu: Omgevingsvisie) kijkt de gemeente een langere periode (zo'n 20 jaar) vooruit op het gebied van ruimtelijke ordening (nu: fysieke leefomgeving). Op basis hiervan stellen gemeenten ruimtelijke plannen, woningbouwprogramma's en een woonvisie vast. Een woonvisie is het instrument van gemeenten om sturing te geven aan de inzet en prestaties van woningcorporaties.¹⁸ De woonvisie is vormvrij.

¹⁷ Companen (2016a).

¹⁸ I & O Research (2020, p. 42).

Gemeenten maken met bestemmingsplannen (nu: Omgevingsplan) gewenste ontwikkelingen mogelijk. In deze bestemmingsplannen kunnen ze aspecten uit het woonbeleid opnemen, zoals het aandeel (sociale) huurwoningen, aardgasvrij bouwen, klimaatadaptatie, parkeernormen et cetera. De ruimtelijke plannen zijn de basis voor corporaties en marktpartijen om woningen te realiseren in door de gemeente aangewezen gebieden, in de door de gemeente gewenste soort en kwaliteit. Gemeenten geven dus aan corporaties en ontwikkelaars een ontwikkelkader mee en toetsen daaraan bij de vergunningaanvraag.¹⁹

Bij woningbouw in de sociale huursector hebben gemeenten en corporaties als ontwikkelende partij te maken met kaders uit de Woningwet. Het werkveld en het werkgebied van corporaties is wettelijk begrensd. Marktactiviteiten zoals het bouwen van duurdere huurwoningen ('niet-DAEB-activiteiten' in jargon) zijn beperkt toegestaan voor een corporatie, omdat dit niet behoort tot hun kerntaak.²⁰

Gemeenten beschikken ook over instrumenten om te sturen op de verdeling van woonruimte en samenstelling van de woningvoorraad. Dat kan met een huisvestingsverordening (voorwaarden voor de toewijzing van schaarse huurwoningen, regels voor splitsing/samenvoeging, bewoningsplicht, doorverkoopbeperkingen, maximale grens koopwoningen) en urgentieverordening (wie kan in aanmerking komen voor voorrang bij de toewijzing van schaarse huurwoningen). De urgentieverordening wordt een verplicht instrument in het wetsvoorstel voor Wet versterking regie volkshuisvesting.²¹

2.3.2 De nieuwe Omgevingswet

In 2024 is de Omgevingswet ingegaan. De Omgevingswet bundelt wetgeving en regels voor ruimte, wonen, infrastructuur, milieu, natuur en water. Daarmee vormt de wet de basis voor de samenhangende benadering van de fysieke leefomgeving.

Nieuwe instrumenten onder de Omgevingswet

De Omgevingswet introduceert nieuwe instrumenten voor alle bestuurslagen. Op basis van de Omgevingswet stellen het Rijk, de provincies en gemeenten elk één omgevingsvisie voor het eigen grondgebied vast. In de omgevingsvisie leggen zij de ambities en beleidsdoelen voor de fysieke leefomgeving vast voor de lange termijn. De omgevingsvisie is vormvrij. Via vrijwillige en verplichte omgevingsprogramma's wordt aan de omgevingsvisie een verdere uitwerking gegeven (thematisch of gebiedsgericht). Overheden kunnen ook gezamenlijk een vrijwillig programma opstellen en vaststellen.

De omgevingsvisie en omgevingsprogramma's zijn instrumenten voor beleidsontwikkeling. Ze zijn bindend voor de overheid die de visie of het programma vaststelt. Er is geen automatische doorwerking naar andere bestuursniveaus. Het beleid uit de omgevingsvisie en omgevingsprogramma's krijgt een doorwerking in algemene regels. Die legt de overheid vast in:

- Omgevingswet, AMvB's, Omgevingsregeling (Rijk)
- Omgevingsverordening (provincie)
- Omgevingsplan (gemeente).

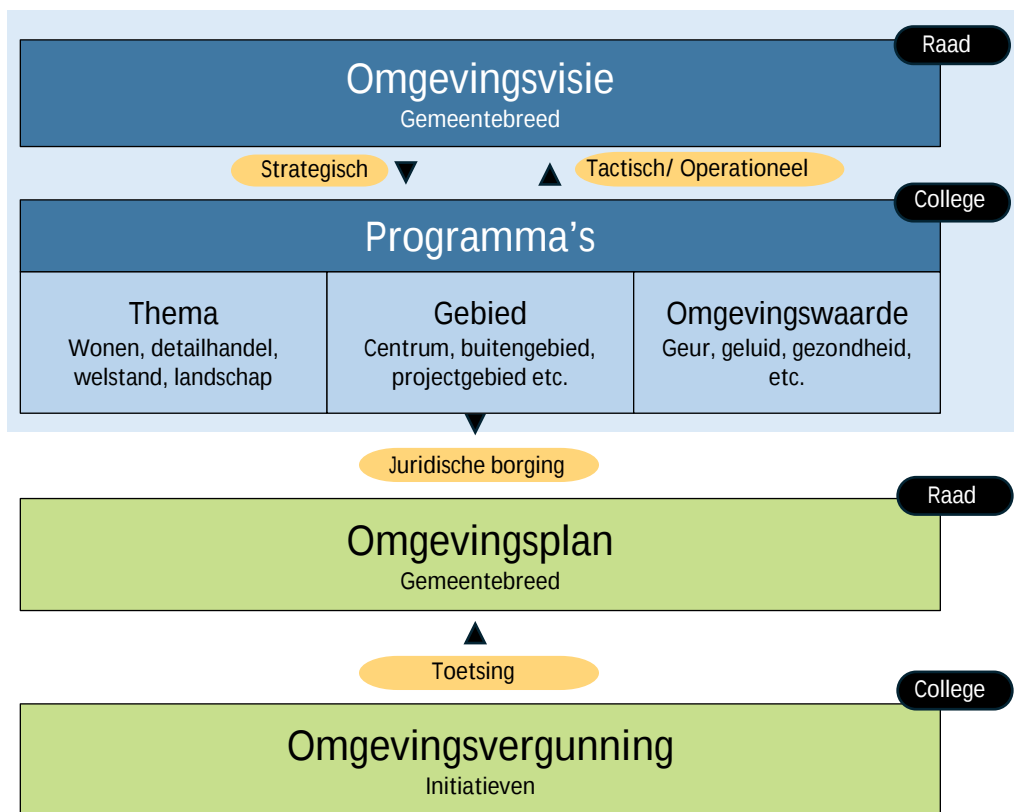
¹⁹ I & O Research (2020, p. 42).

²⁰ Tot eind 2020 vereiste dit een door de gemeente uitgevoerde markttoets. Deze is na een opschorting van drie jaar in het najaar van 2023 geheel komen te vervallen.

²¹ I & O Research (2020, p. 42).

Figuur 2-3 geeft de instrumenten voor gemeenten weer, waarbij ook de rolverdeling tussen de raad en het college is aangegeven.

Figuur 2-3 Gemeentelijke instrumenten en bevoegdheidsverdeling onder de Omgevingswet



Bron: PONT Omgeving, Rol van de raad bij vaststellen programma's (licht bewerkt)

Het is aan de raad om binnen drie jaar na de invoering van de Omgevingswet voor het hele gemeentelijke grondgebied één Omgevingsvisie vast te stellen. Daarin schetst de raad een toekomstvisie en maakt hij keuzes onder meer keuzes voor het thema wonen. Bij de invoering van de Omgevingswet heeft elke gemeente automatisch één omgevingsplan gekregen: een omgevingsplan van rechtswege. Dit omgevingsplan heeft een tijdelijk deel, waarin onder andere alle bestaande bestemmingsplannen zijn opgenomen. Het tijdelijke deel vullen gemeenten voor eind 2031 in met regels voor de fysieke leefomgeving.²² De raad stelt de regels in het Omgevingsplan vast. De gemeente Hengelo heeft een plan van aanpak voor de invoering van de Omgevingsvisie en het Omgevingsplan dat al in uitvoering is.²³

2.4 Kaders voor verstedelijkingsopgave

In 2020 is de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) vastgesteld. Met de NOVI geeft het Rijk richting aan de grote opgaven, waaronder het bouwen van rond de 100.000 nieuwe woningen per jaar (ca. 980.000 nieuwe woningen tot 2030). Sterke en gezonde steden en regio's gelden als een van de vier prioriteiten.

²² Informatiepunt Leefomgeving (z.d.).

²³ Zie voor het tijdspad: raadsbrief 3248263; Politieke Markt, presentatie Plan van Aanpak omgevingsplan Hengelo. Inhoudelijke uitgangspunten voor het omgevingsplan, 5 oktober 2021.

In de Omgevingsagenda Oost-Nederland staat een gebiedsgerichte uitwerking voor het oostelijke deel van Nederland. In deze omgevingsagenda zijn bestuurlijke afspraken gemaakt over samenwerking rond onder meer de 'Omgevingsopgave Internationale en bereikbare technologische topregio Twente'.²⁴ Een van de doelen daarvan is "Versterken van het vestigingsklimaat en de daarbij behorende aanpak voor duurzame verstedelijking voor wonen, werken en bereikbaarheid, aantrekkelijk voor hoogopgeleide technologische (internationale) kenniswerkers en expats."²⁵ Specifiek gaat het om het ontwikkelen van een (hoog)stedelijk vestigingsmilieu rond de stations Hengelo, Kennispark en Enschede, in relatie tot de bereikbaarheid van de topwerklocaties. Daaraan is lokaal verdere uitwerking gegeven via de Koers naar 2040, door de raad vastgesteld via de Kadernota 2021, het collegeprogramma 2022-2026, de Omgevingsvisie Hart van Hengelo (2022) en kaders voor de Spoorzone Hengelo Enschede (SHE). Hengelo heeft in deze beleidsdocumenten een ambitie om te groeien van 81.000 naar 100.000 inwoners als middel om Hengelo verder te ontwikkelen als groene technologische topregio. Om talent te binden aan Hengelo en de regio, zet Hengelo in de Woonagenda 2021-2030 in op een nieuwe doelgroep van 'urban creators'.

2.5 Provinciale en regionale kaders voor woonbeleid

In de Omgevingsvisie Overijssel (2017) is de woonomgeving als provinciaal belang benoemd. De provincie heeft als ambitie voor het aanbod van woonmilieu: 'Passend en flexibel aanbod van woonmilieus (typen woningen en woonomgeving) die voorzien in de vraag (kwantitatief en kwalitatief)'. Het gaat hierbij om de balans tussen vraag en aanbod op regionaal niveau. In de Omgevingsverordening 2017 beschrijft de provincie haar instrumentarium en sturingsfilosofie. Het uitgangspunt is het provinciale beleid door samenwerking, overleg en afspraken realiseren ('voorkantsturing'). De provinciale ruimtelijke verordening vormt een juridisch 'vangnet' voor de bestuurlijke afspraken en een waarborg dat de opgetelde gemeentelijke plannen passen binnen de regionale afspraken.

De Twentse Woonagenda 2021-2025

In 2021 zijn nieuwe regionale woonafspraken gemaakt in de Woonagenda Twente 2021-2025.²⁶ Daaraan voorafgaand zijn in een Ambitiedocument (2020) provinciale ambities vastgelegd, die als bestanddelen in de Woonagenda terugkeren. De provincie Overijssel heeft als doelstelling om 60.000 woningen te realiseren tot 2030, waarvan 20.000 tot 22.000 woningen in regio Twente. Op basis van de prognoses van de huishoudensgroei tussen 2020 en 2030 en een ruimere programmering wordt de lokale behoefte voor de regio Twente op 15.000 woningen geschat. Daarbovenop formuleert de provincie een extra woningbouwambitie/- opgave²⁷ van 5.000 tot 7.000 woningen. In het kader van de verstedelijkingsopgaven moet daarvan het grootste deel in Enschede en, in het verlengde van de stedelijke samenhang, in Hengelo worden gerealiseerd.²⁸

Een belangrijke trendbreuk met de Woonafspraken Twente 2021-2020 is dat het sturen op aantallen/ bandbreedte voor de lokale programmering is losgelaten (zie kader 2-1).

²⁴ Omgevingsagenda Oost-Nederland (2020, p. 9).

²⁵ Omgevingsagenda Oost-Nederland (2020, p. 22).

²⁶ College-/burgemeestersbesluit 3213135.

²⁷ Gebaseerd op onder andere de (gedeeltelijke) inloop van het huidige woningtekort (ca. 3%), de krapte op de woningmarkt, de verstedelijkingsopgaven en de toenemende migratiestromen vanuit de Randstad en andere landsdelen.

²⁸ Companen (2021, p. 20-21).

Kader 2-1 Korte terugblik: regionale Woonafspraken 2016-2020

Als opmaat voor het opstellen van regionale woonafspraken is in 2014 de Regionale Woonvisie Twente 2015-2025 vastgesteld. Hierin staat hoe provincie en regiogemeenten willen omgaan met toekomstige vraagstukken op woongebied. Met de ondertekening van de Bestuursovereenkomst woonafspraken Twente 2016-2020 zijn woonafspraken vastgelegd over vijf thema's. De meeste afspraken richtten zicht op de woningbouwprogrammering met een focus op het terugdringen van overcapaciteit. Deze zijn nader uitgewerkt in een Regionale Woningbouw Programmering (RWP), die tweejaarlijks is geactualiseerd. Het aantal toegestane woningen in de bestuursovereenkomst is daarbij afgeleid van de een langjarig gemiddeld van Primos prognoses voor regio Twente.²⁹ Voor Hengelo betekenden de woonafspraken dat er nauwelijks tot geen ruimte voor woningbouw was. Bij het opstellen van de Hengelose Woonvisie is daarom ingezet op ambities voor de kwaliteit van woningbouw en verbetering van de bestaande voorraad.³⁰ De aantallen/bandbreedte in de RWP's vormden het plafond voor de woningbouwprogrammering.

Van de gemeenten wordt verwacht dat zij lokale prognoses en woonwensen kwalitatief onderbouwen en opnemen in hun woonvisie/ woonagenda (uitgesplitst naar prijssegmenten, typologie en woonmilieu). De gemeente Hengelo heeft daaraan gevolg gegeven met de vaststelling van de Woonagenda 2021-2030 in april 2021 (zie § 3.3).

In de regionale Woonagenda zijn sleutelprojecten en sleutelgebieden opgenomen. Deze kunnen gericht zijn op versnelling van de woningbouw (minimaal 200 woningen) of op het vitaal houden van kernen/ centra (geen minimumaantal). In Hengelo zijn twee sleutelprojecten aangewezen: de binnenstad en Hart van Zuid.³¹ Deze sleutelprojecten dragen bij aan de versnelling van woningbouw.

De Woonagenda Twente zet in op verschillende woonmilieus gekoppeld aan drie woonstrategieën: stedelijk wonen, wonen langs de radialen en buiten wonen. Dit geeft een ontwikkelrichting, maar dient niet als dwingend kader.³² Voor Hengelo geldt de strategie 'stedelijk wonen' met als woonmilieus: centrum, stedelijk-compact en groen-stedelijk.³³

In de regionale Woonagenda wordt het op gang brengen van doorstroming in de huidige woningvoorraad als een gezamenlijke opgave tussen provincie, gemeenten en partners in het woonveld gezien. Naast strategische nieuwbouw, zijn hier interventies en samenwerking nodig gericht op 'passend wonen' (betaalbaar en levensloopgeschikt), de huisvesting van bijzondere doelgroepen en aandachtsgroepen en flexwonen.³⁴ Daaraan wordt met woningcorporaties en andere partijen verdere uitwerking gegeven. Over huisvesting voor bijzondere doelgroepen en aandachtsgroepen worden in regionaal verband afspraken gemaakt.

In de Woonagenda Twente is een verduurzamingsopgave opgenomen in relatie tot nieuwbouw en een kwaliteitsimpuls voor de bestaande woningvoorraad. Gemeenten zijn zelf aan zet om aan landelijke en

²⁹ B & W Memo Annotatie bestuurlijk overleg wonen, 1 december 2016.

³⁰ Startgesprek 13 februari 2024.

³¹ Companen (2021, p. 15).

³² Companen (2021, p. 14).

³³ Companen (2021, p. 31).

³⁴ Companen (2021, p. 23-24).

regionale doelen op het gebied van duurzaamheid te werken. Afspraak is om in planvorming 100% energie- en klimaatneutrale nieuwbouwwoningen in 2050 als uitgangspunt te nemen. In het besef dat dat op kortere termijn niet overal mogelijk is en prijsopdrijvend werkt, zijn voor het goedkopere segment voorlopig de lagere eisen op basis van geldende wet- en regelgeving (per 1 januari 2021 BENG) leidend.

Regionale woonzorgvisie 2024-2026

In 2024 is een Regionale woonzorgvisie Twente met een bijbehorend Afsprakenkader ouderenhuisvesting Twente opgesteld. De belangrijkste doelstellingen zijn:

Ouderen:

- Meer nultredenwoningen, geclusterde woonvormen en zorggeschikte woningen;
- Seniorenwoningen realiseren in woonzorgcirkels (dicht bij verpleeghuizen/ zorgaanbieders);

Urgentiecategorieën:

- Meedoen, voldoende woningen, evenwichtige verdeling (fair share via harmonisatie lokale urgentieregelingen)

Wonen en zorg/welzijn:

- Bevorderen eigen kracht en sociale netwerk
- Ontwikkeling van woonleefconcepten
- Zorgen voor spreiding en goed aarden in de wijk

De regionale woonzorgvisie Twente vormt de basis voor de lokale woonzorgvisie die onderdeel wordt van het programma Volkshuisvesting (zie § 2.6.4).

Als bijlage bij de regionale woonvisie is een afsprakenkader ouderenhuisvesting opgenomen. Daarin is het Rijksbeleid voor voldoende geschikte ouderenwoningen (onderverdeeld in drie woonvormen) vertaald naar aantallen voor de regio Twente. De richtinggevende opgave in de Hengelose nieuwbouw t/m 2030 uit het 'Afsprakenkader ouderenhuisvesting Twente' is uitgewerkt in twee scenario's (zie tabel 2-1). De beide scenario's worden gezien als een bandbreedte met een ondergrens als basisinspanning en een bovengrens als ambitie. De scenario's vormen het cijfermatige vertrekpunt voor verdere uitwerking in de lokale volkshuisvestingsprogramma's en planontwikkelingen.³⁵

Tabel 2-1 Richtinggevende opgave voor ouderenhuisvesting in Hengelose nieuwbouw

Opgave t/m 2030 Woonvorm	Basisopgave		Trendscenario	
	Regio	Hengelo	Regio	Hengelo
Nultredenwoningen	4.500	645	2.710	235
Geclusterde woningen	2.000	415	5.310	740
Zorggeschikte woningen	1.560	125	1.100	70
Totaal	8.060	1.185	9.120	1.045

2.6 De Nationale woon- en bouwagenda

2.6.1 Doel en uitwerking via programma's

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

³⁵ Companen (2024a, Bijlage 1, p. 2).

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. De doelstellingen en programmatische aanpak hebben uitwerking gekregen in zes deelprogramma's (zie tabel 2-2). Het Rijk geeft hieraan uitvoering via afspraken in regionale woondeals, wet- en regelgeving³⁶ en financiële regelingen.

Tabel 2-2 Doelen en actielijnen programma's

Programma	Doelen
Woningbouw	• Realisatie van 981.000 woningen van 2022 tot en met 2030 • Een groei van de bouwproductie naar 100.000 woningen per jaar (inclusief flex- en transformatiewoningen en woningsplitsing) • Het streven dat ten minste twee derde van de nieuwbouwwoningen betaalbare huur- en koopwoningen zijn
Betaalbaar wonen	• Meer betaalbare woningen voor mensen met een middeninkomen • Te hoge woonlasten aanpakken voor mensen met laag inkomen • Huurders en kopers beter beschermen
Een thuis voor iedereen	• Voldoende betaalbare woningen voor alle aandachtsgroepen, met een evenwichtige verdeling over gemeenten en met de juiste zorg, ondersteuning en begeleiding
Wonen en zorg voor ouderen	• 170.000 nultredenwoningen, 80.000 geclusterde woningen en 40.000 zorggeschikte woningen • Doorstroming van ouderen aantrekkelijker maken • Verbeteren van de inrichting van de leefomgeving zodanig dat deze uitnodigt tot bewegen en ontmoeten.
Nationaal programma Leefbaarheid en Veiligheid	• Verbeteren van de fysieke leefomgeving • Bieden van een beter perspectief voor bewoners van kwetsbare wijken • Vergroten van de veiligheid
Versnelling verduurzaming gebouwde omgeving	• Isoleren van 2,5 miljoen woningen met nadruk op het uitfaseren van 1,5 miljoen slechte labels (E, F en G) • Uitfaseren van 120.000 slechte labels (F en G) in de utiliteitsbouw • 1.000.000 (hybride) warmtepompen en 500.000 extra aansluitingen op warmtenetten • Grotere inzet duurzame bronnen: bijmengen 1,6 miljard m3 groen gas

Bron: Staat van de volkshuisvesting Voortgang van de Nationale Woon- en Bouwagenda 2023, p. 13.

Regie op aantallen woningen en evenredige verdeling

Het streven in het nationale programma Woningbouw is dat twee derde van alle nieuw te bouwen woningen tot en met 2030 als betaalbare huur- en koopwoningen worden gerealiseerd. Hieronder vallen: sociale huurwoningen, middenhuurwoningen (vanaf de sociale huurgrens tot € 1000 per maand) en koopwoningen tot de NHG grens (onder de € 355.000). Het Rijk zet in op de volgende verdeling:

- 250.000 sociale huur door corporaties
- 50.000 middenhuur door corporaties
- 300.000 middenhuur en betaalbare koop door marktpartijen
- 300.000 overig.

³⁶ Het wetsvoorstel Versterking regie op de volkshuisvesting (in maart 2024 ingediend bij de Tweede Kamer), de wet Betaalbare huur (per 1 juli 2024) en de wet Goed verhuurderschap (per 1 juli 2023).

In het beleidsprogramma 'betaalbaar wonen' is opgenomen dat 40% van de nieuwbouw dient plaats te vinden in het middensegment (middenhuurwoningen onder € 1000 euro huur per maand en koopwoningen onder de € 355.000 euro).

In het programma 'Een thuis voor iedereen' is meer balans in de woningvoorraad en een evenwichtige verdeling van de opgave als streven opgenomen. Dit streven houdt in dat wordt toegewerkt naar 30% sociale huurwoningen in regionaal verband en per gemeente.

2.6.2 Doorvertaling via bestuurlijke afspraken

Regionale woondeal

De Nationale Woon- en Bouwagenda (NWBA) is uitgewerkt in regionale Woondeals. Overijssel was in 2022 de eerste provincie waar toenmalig minister De Jonge woondeals ondertekende voor de regio's West-Overijssel en Twente. De gemeente Hengelo heeft zich gecommitteerd aan de Woondeal Twente.

Met de Woondeal Twente heeft de regio Twente zich onder andere gecommitteerd aan de bouw van 14.100 woningen tot en met 2030. De hogere ambitie van circa 20.000 woningen uit de Woonagenda Twente blijft daarbij als ambitie in stand.

In de woondeal Twente is de woningbouwopgave vertaald naar concrete locaties. Daarvoor is aangesloten bij de in de Woonagenda Twente (2021) aangewezen sleutelprojecten. Voor deze projecten stelt het Rijk ondersteuning beschikbaar in de vorm van geld en expertise. Voor Hengelo is in de woondeal, naast de gebiedsontwikkelingen in de binnenstad en Hart van Zuid, een derde sleutelproject opgenomen: Campus Driene. In deze drie gebieden zijn op dat moment plannen voor de bouw van 2800 woningen.

De woondeal bevat naast de kwantitatieve doelstelling ook kwalitatieve doelstellingen voor de betaalbaarheid. In de Woondeal Twente is voor nieuwe woningbouwplannen³⁷ opgenomen te streven naar een verdeling van 30% sociale huur, 40% middenhuur en betaalbare koop en 30% dure woningen. Het betreft een inspanningsverplichting, waarbij het streven is om deze verdeling op regionaal en gemeentelijk niveau te zien (dus niet per afzonderlijk plan).

In de woondeal is verder een kwalitatieve doelstelling voor duurzame en toekomstbestendige bouw opgenomen. De afspraak is dat de regio er naar streeft om in 2030 minimaal de helft van het aantal woningen circulair te laten bouwen.

De aantallen die in de Nationale Woon- en Bouwagenda worden genoemd voor verschillende woonvormen voor ouderen maken nog geen deel uit van de Woondeal Twente. Vanuit de Woonagenda Twente 2021-2025 lag er al de afspraak om in regionaal verband een woonzorgvisie op te stellen. Daaraan is in 2024 invulling gegeven met de Regionale Woonzorgvisie Twente en het bijbehorende Afsprakenkader ouderenhuisvesting Twente (zie § 2.5).³⁸

De provincie Overijssel hanteert de Overijsselse aanpak (via netwerksturing werken aan het realiseren van woonopgaven) om met de gemeenten, corporaties en marktpartijen de woningbouwopgave in het kader van de regionale woondeals vorm te geven. Er is vier keer per jaar een ambtelijk overleg en drie keer per

³⁷ Plannen waarvan de ruimtelijke procedure nog moet starten op het moment van het sluiten van de woondeal (december 2022).

³⁸ Companen (2024a).

jaar een bestuurlijk overleg. De provincie Overijssel houdt in de uitvoering de vinger aan de pols en komt twee keer per jaar bij elke gemeente langs voor een één-op-één-gesprek. Daarbij gaat zij voor alle sleutelprojecten de stand van zaken langs (onder andere cijfers over de fase van woningbouwplannen, woningtypen, geplande oplevermoment).³⁹

De regionale woondeals hebben een looptijd van twee jaar. In 2024 wordt de Woondeal Twente herijkt. Daarbij wordt het woningbouwprogramma opgeschroefd en de ambitie seniorenhuisvesting toegevoegd.⁴⁰

Nationale/lokale prestatieafspraken

In de Woondeals committeren gemeenten in een woonregio zich onder meer aan aantallen sociale huur, waarvoor overwegend woningcorporaties aan de lat staan. In 2022 ondertekenden het Rijk, Aedes, Woonbond en de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) de Nationale Prestatieafspraken. De afspraken gaan over prestaties op het gebied van woningbouw, huurmatiging, verduurzaming en leefbaarheid. Het zijn bindende afspraken, die via lokale prestatieafspraken doorwerking krijgen. Gemeente Hengelo, woningbouwcorporatie Welbions en huurdersorganisatie Ookbions sluiten iedere twee jaar prestatieafspraken. Deze komen in hoofdstuk 6 inhoudelijk aan bod (§ 6.4.1).

2.6.3 Subsidieregelingen

De Rijksoverheid heeft meerdere subsidieregeling opengesteld ter bevordering van de woningbouwopgave. De gemeente Hengelo heeft bijdragen toegekend gekregen voor versnelling van de woningbouw, een goede bereikbaarheid en ontsluiting van nieuwe woningen en het realiseren van huisvesting voor aandachtsgroepen. Het gaat om bijdragen in het kader van de:

- Woningbouwimpuls (2^e, 4^e en 6^e tranche)
- Startbouwimpuls
- MIRT-subsidie voor mobiliteit (Hart van Zuid en Lange Wemen).
- Stimuleringsregeling flex- en transformatiewoningen voor tijdelijke (modulaire) woningen
- Regeling huisvesting aandachtsgroepen voor huisvesten statushouders en andere aandachtsgroepen.

De subsidieverlening gaat gepaard met voorwaarden. Zo geldt bijvoorbeeld voor de WBI-subsidie dat het project ten minste 500 woningen aan de bestaande woningvoorraad moet toevoegen, waarvan 50% betaalbare woningen. Ook zijn er afspraken over de startbouw en oplevertermijn.

2.6.4 Wetsvoorstel voor versterken van regie op volkshuisvesting

Om uitvoering te geven aan de Nationale woon- en bouwagenda zijn diverse nieuwe initiatieven voor wet- en regelgeving genomen. Een van de belangrijkste wetten is de Wet versterking regie volkshuisvesting (Wvrv), die in maart 2024 bij de Tweede Kamer is ingediend. Het wetsvoorstel zorgt voor de wettelijke verankering van alles wat op het gebied van volkshuisvesting in gang is gezet.

Instrumenten vanuit de Wet versterking regie volkshuisvesting

De Wvrv wijzigt een aantal wetten (zie tabel 2-3). Hiermee komen wettelijke instrumenten beschikbaar voor regie vanuit de overheid:

- op aantallen woningen en locaties,

³⁹ Gesprek 3 september 2024.

⁴⁰ Informatie afkomstig uit overzicht van maatregelen en instrumenten (zie bijlage 8).

- op betaalbare woningen en een evenredige verdeling daarvan, en
- op het verstevigen van lokale prestatieafspraken over woningbouw.

In het wetsvoorstel gaat de meeste aandacht uit naar de eerste twee opgaven. Samengevat krijgt volkshuisvesting een centrale plek in het overheidsbeleid, zijn er snel meer woningen nodig, en dan vooral betaalbare. Dit aanbod moet evenredig verdeeld zijn over gemeenten en mensen in de kwetsbaarste posities op de woningmarkt meer kansen bieden, inclusief (domeinoverstijgende) ondersteuning.⁴¹

Tabel 2-3 Wetswijzigingen in het Wetsvoorstel versterking regie volkshuisvesting

Bestaande wetgeving	Enkele belangrijke wijzigingen hierop in het nieuwe wetsvoorstel
Omgevingswet	- Doelstelling is ook: 'de volkshuisvesting' en 'een evenwichtige samenstelling van de woningvoorraad' - Introductie van volkshuisvestingsprogramma, inclusief instructiemogelijkheden hogere overheden - Ruimte voor flexwonen en versnelling planprocedures - Evenredige regionale verdeling van opgave sociale huur, middenhuur en aandachtsgroepen
Wet maatschappelijke ondersteuning	- Expliciete koppeling met volkshuisvestingsprogramma
Woningwet	- Prestatieafspraken op basis van volkshuisvestingsprogramma, met uitnodiging richting zorg- en welzijnspartners om te participeren - Geschilbeslechting bij prestatieafspraken in meer situaties mogelijk - Werkgebieden corporaties gelijk aan huidige provincies waarin zij (al) hun werkgebied hebben
Huisvestingswet	- Verplichte urgentieverordening, met urgentiecategorieën en monitoring
Algemene bestuursrecht	- Versnelling planprocedures

Bron: Companen (2023a)

Wettelijke sturing op samenstelling woningvoorraad

Met de voorgestelde wetswijziging krijgt de systematiek van 30% sociale huur, 40% middenhuur en betaalbare koop en 30% dure woningen een wettelijke grondslag. Daarbij gaan voor gemeenten specifieke regels gelden voor de precieze verdeling op basis van de huidige samenstelling. Gemeenten met een percentage sociale huur ruim boven de 30%, zoals Hengelo, worden verplicht om 40% in het middensegment te bouwen.⁴²

Verplicht volkshuisvestingsprogramma vervangt woonvisie

Het wetsvoorstel introduceert een verplicht volkshuisvestingsprogramma voor alle overheden. Binnen de gemeente stelt het college van B&W het volkshuisvestingsprogramma vast. Deze verplichting geldt volgens het wetsvoorstel vanaf 2026.⁴³ Het Rijk en de provincie kunnen instructies meegeven voor dit programma, en (terughoudend) interveniëren.⁴⁴ De voorbereiding van een volkshuisvestingsprogramma

⁴¹ Companen (2023a).

⁴² Bij het ambtelijk wederhoor is ter aanvulling opgemerkt, dat in de aankomende Wet versterking regie Volkshuisvesting meer duiding over de exacte invulling van de 30-40-30 regel komt. De verantwoordelijk minister overweegt deze regel minder hard op te nemen en niet per gemeente maar op niveau van de woondealregio te benaderen.

⁴³ Companen (2023b).

⁴⁴ Companen (2024c).

is in de gemeente Hengelo al gestart. Via twee raadsbrieven is de raad over de achtergrond, het proces en de rol van de raad geïnformeerd.⁴⁵

Volgens de huidige inzichten zal de Wvrv een aantal eisen stellen aan de onderbouwing van het woningbouwprogramma en onderwerpen die in de uitwerking van de woonvisie aan bod moeten komen.⁴⁶

Het volkshuisvestingsprogramma beschrijft:

- omvang en samenstelling van de woningvoorraad
- actuele en verwachte woonbehoefte
- woonbehoefte van aandachtsgroepen en ouderen

Het volkshuisvestingsprogramma bevat beleid voor:

- plannen en locaties voor nieuwbouw
- aantallen te realiseren woningen (waarvan 36% middenhuur, 30% sociaal en ouderen)
- maatregelen om in de woonbehoefte te voorzien
- ontwikkeling van bestaande voorraad
- leefbaarheid, sociale samenhang, kwaliteit van de ruimte en bereikbaarheid
- woongelateerde zorg- en ondersteuningsbehoefte.

Huisvestingswet: verplichte urgentieverordening

Het wetsvoorstel versterking regie op de volkshuisvesting schrijft voor dat gemeenten in ieder geval een verplichte Huisvestingsverordening maken waarin bepaalde urgentiecategorieën zijn beschreven en die daarmee voorrang krijgen bij een zoektocht naar een sociale huurwoning. De gemeente Hengelo stemt dit in regionaal verband af, als onderdeel van de regionale woonzorgvisie, vanwege de gemeenteoverstijgende situatie van een aantal doelgroepen.⁴⁷

3 Het Hengelose woonbeleid

3.1 Inleiding

In dit hoofdstuk staat het Hengelose woonbeleid centraal. We bespreken eerst de opzet en inhoud van de Woonvisie (§ 3.2) en vervolgens bijstellingen in het beleid bij actualisaties in 2021 (§ 3.3).

Deelvragen kaders en beleid	Normen
1 Wat zijn/waren de lokale beleidskaders ten aanzien het woonbeleid?	• Er is als basis voor het woonbeleid een door de raad vastgesteld beleidskader aanwezig. • De gemeente houdt het beleidskader voor wonen actueel.

- De gemeente Hengelo beschikt over een beleidskader voor het woonbeleid. Dit bestaat uit: de woonvisie 2016-2026, het kwalitatief afwegingskader en het woningbouwprogramma.

⁴⁵ Raadsbrief 3703962; Politieke Markt Volkshuisvesting (3763984).

⁴⁶ Companen (2024b).

⁴⁷ Raadsbrief 3703962.

- In aansluiting op de regionale Woonagenda Twente 2021-2025 heeft de gemeente Hengelo in haar Woonagenda 2021-2030 geactualiseerd beleid voor de lokale woningbouwprogrammering vastgelegd.
- In het verlengde van de Woonagenda en naar aanleiding van afspraken met woningcorporatie Welbions is in de Woonvisie het hoofdstuk 'Beschikbaarheid en betaalbaarheid' gedeeltelijk herzien.
- De raad heeft de Woonvisie, het Kwalitatief afwegingskader en de Woonagenda vastgesteld. Het herziene hoofdstuk 'Betaalbaarheid en beschikbaarheid' is door het college vastgesteld, maar (nog) niet door de raad.
- Er is een proces gestart om in 2024 een Programma Volkshuisvesting op te stellen, waarover in 2025 besluitvorming plaatsvindt. De Woonvisie, Woonagenda en notitie Wonen en Zorg worden geëvalueerd en vanuit de visie en strategie voor Hengelo op onderdelen in het programma opgenomen. Door onderzoek wordt de vraag naar woningen (type, prijsklasse en doelgroepen) bepaald.

3.2 Woonvisie 2016-2026

In Hengelo ligt de Woonvisie 2016-2026 aan de basis van het lokale woonbeleid. Het visiedocument is door de raad vastgesteld op 22 november 2016 en heeft een looptijd van 10 jaar. De thema's en beleidskeuzen in de woonvisie zijn ingegeven door een brede consultatie in de organisatie en daarbuiten.⁴⁸ In de woonvisie zijn politieke keuzen en wensen vanuit raad verwerkt.⁴⁹ In de Hengelose Omgevingsvisie, die gefaseerd tot stand komt en de Woonvisie op termijn vervangt, zijn beleidskeuzes uitgewerkt en aangevuld. In § 5.3 wordt dit verder toegelicht voor keuzes rond het wonen in de binnenstad en in Beckum.

Norm: Er is als basis voor het woonbeleid een door de raad vastgesteld beleidskader aanwezig. De Woonvisie bestaat uit vier delen en is te raadplegen via de gemeentelijke website.⁵⁰

- [Deel 1: Het woonbeleid 'Goed wonen in het hart van Twente' \(vastgesteld als structuurvisie\)](#)
- [Deel 2: Kwaliteitskader voor nieuwe wooninitiatieven versie 2024](#)
- [Deel 3: Woonagenda 2021 - 2030 \(vastgesteld op 14 april 2021\)](#)
- [Deel 4: Woningbouwprogramma 2023 - 2032](#)

Deel1: Visiedocument Goed wonen in het hart van Twente

Het visiedocument 'Goed wonen in het hart van Twente' beschrijft de koers en keuzes die de gemeente nodig acht om, met de beperkte huishoudensgroei die zij op dat moment nog zag, de stad te versterken. De gemeente kiest bewust voor een woonvisie op hoofdlijnen. Zij wil "beleid niet tot achter de komma te formuleren", om ruimte te bieden voor de creativiteit van inwoners en maatwerkoplossingen.⁵¹

⁴⁸ Bestuurlijke opdrachtformulering nieuwe woonvisie Hengelo Borne, september 2015.

⁴⁹ Raadsbrief 2031921, bijlage: Politieke markt van 12 mei jl.

⁵⁰ <https://www.hengelo.nl/Inwoners/Wonen/Woonvisie-Hengelo-2016-2026.html> (geraadpleegd op 20 juni 2024).

⁵¹ Woonvisie Goed wonen in het hart van Twente (2060288), p. 3.

In een infographic staan ‘zes pijlers onder de woonvisie’ (zie bijlage 2), maar die spelen in de verdere beschrijving van het woonbeleid als zodanig geen rol meer. Het beleid in het visiedocument is opgebouwd rond vier thema’s:

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

De thema’s zijn bij het opstellen van de Woonvisie in samenspraak met woningcorporatie Welbions en huurdersorganisatie Ookbions bepaald⁵² en sluiten goed aan op wat destijds (en ook nu nog) als belangrijke maatschappelijke opgaven werden gezien.⁵³ In de Woonvisie zijn bij elk thema een ambitie, strategische keuzes en acties voor de eerste twee jaren geformuleerd. In hoofdstuk 4 gaan we daar dieper op in.

Deel 2: Kwalitatief afwegingskader/ Kwaliteitskader

Het Kwalitatief afwegingskader (nu: Kwaliteitskader) is onderdeel van de gemeentelijke woonvisie. Het Kwaliteitskader is een leidend instrument om de kwaliteit van een plan voor woningbouw te beoordelen en indien nodig te bevorderen.⁵⁴ Het afwegingskader geeft aan welke criteria van belang zijn bij de toetsing van woningbouwinitiatieven. Het college vult deze afweging nader in door wegingsfactoren toe te kennen. De raad heeft de documenten in 2016 gelijktijdig vastgesteld, beide als structuurvisie. Het afwegingskader heeft in 2016 als concept ter inzage gelegen. Naar aanleiding daarvan en de behandeling in de raad zijn geen wijzigingen doorgevoerd.⁵⁵

Deel 3: Woonagenda 2021-2030

De raad heeft in april 2021 de Woonagenda 2021-2030 vastgesteld. In de Woonagenda formuleert de gemeente doelen en keuzes voor de lokale woningbouwprogrammering. Hoofdstuk 4 gaat hier inhoudelijk op in (§ 4.2.2).

Deel 4: Woningbouwprogrammering

In het woningbouwprogramma legt de gemeente vast op welke locaties en/of aan welke projecten binnen de gemeente gewerkt wordt/gaat worden. Het Woningbouwprogramma 2015-2025 heeft samen met de woonvisie en het Kwalitatief afwegingskader als concept ter inzage gelegen. Naar aanleiding daarvan is het woningbouwprogramma bijgesteld onder meer met een contingent voor de binnenstad en Beckum.⁵⁶

Het woningbouwprogramma is een dynamische lijst. Het college stelt periodiek de woningbouwprogrammering vast, er zijn geen afspraken met welke frequentie dat gebeurt. Als daartoe

⁵² Bestuurlijke opdrachtformulering nieuwe woonvisie Hengelo Borne (1086417), p. 4; College-/burgemeestersadvies 2016824.

⁵³ De thema's in de Woonvisie hebben bijvoorbeeld een grote gelijkenis met wat in de *Handreiking prestatieafspraken* (Companen, 2016) als belangrijke maatschappelijke ontwikkelingen worden genoemd.

⁵⁴ Bij het ambtelijk wederhoor is opgemerkt dat buiten het stedelijk gebied de omgevingsvisie Hengeloos buiten geldt, die ook als afwegingskader dient voor (woon)initiatieven in buitengebied.

⁵⁵ College-/burgemeestersadvies 2072037.

⁵⁶ College-/burgemeestersadvies 2072037.

aanleiding is, kan het college een nieuw of gewijzigd programma vaststellen.⁵⁷ Meest recent is het woningbouwprogramma 2023-2032 vastgesteld.⁵⁸ Dit woningbouwprogramma is via de gemeentelijke website openbaar gemaakt.

3.3 Actualisatie van de woonvisie

Norm: De gemeente houdt het beleidskader voor wonen actueel.

In 2021 zijn twee hoofdstukken in de Woonvisie geactualiseerd. Het gaat om nieuw beleid voor de lokale woningbouwprogrammering en een gedeeltelijke herziening van het beleid voor de betaalbaarheid en beschikbaarheid van woningen in het sociale segment.

Woonagenda vervangt het hoofdstuk 'Kwalitatief programmeren' (thema 4)

De raad heeft op 14 april 2021 de Woonagenda 2021-2030 vastgesteld. Deze woonagenda vervangt in de woonvisie het hoofdstuk 'Kwalitatief programmeren' (thema 4). Deze bijstelling van het woonbeleid is ingegeven door een koerswijziging in regionale woonafspraken en een aanscherping van de koers voor de stad richting 2040. Onderdeel van de nieuwe regionale afspraken is dat gemeenten in de regio Twente lokale prognoses en woonwensen kwalitatief onderbouwen en opnemen in hun woonvisie/ woonagenda. Vanuit de koers richting 2040, via de Kadernota 2021 door de raad vastgesteld, wil Hengelo door het binden van talent in inwonertal groeien. De Woonagenda legt een doel en ambitie voor woningbouw vast, benoemt prioritaire gebieden en gaat in op gewenste doelgroepen en woonmilieus. Met de vaststelling van de Woonagenda zet de gemeente in op de bouw van 3.000-4.500 woningen tot 2030. Ter vergelijking: in het woningbouwprogramma 2020-2029 is dat aantal 1.495 woningen (regionaal vastgesteld plafond voor de plancapaciteit).⁵⁹ Bij raadsamendement heeft de raad zich ten doel gesteld om 25% van de nieuwbouwopgave als sociale woningen te realiseren.

Gedeeltelijke herziening het hoofdstuk Betaalbaarheid en beschikbaarheid (thema 1)

De nieuwbouwambitie in de Woonagenda is mede aanleiding geweest voor de gedeeltelijke herziening van het hoofdstuk 'Betaalbaarheid en beschikbaarheid'. Een andere aanleiding betrof de beleidskeuze in de Woonvisie om de (goedkope) sociale voorraad voor tien jaar in omvang gelijk te houden. Over deze afspraak is discussie met woningcorporatie Welbions ontstaan. De gemeente heeft aanvankelijk de prestatieafspraken voor 2020-2021 aanvankelijk niet getekend. Om uit de impasse te raken heeft ondertekening in 2020 alsnog onder toevoeging van een addendum. Daarin is onder meer vastgelegd de actualisatie van de woonvisie voor het onderdeel betaalbaarheid en beschikbaarheid afgesproken. De raad is daarover via een raadsbrief geïnformeerd.⁶⁰ Het lag in de bedoeling om de woonvisie op het punt van de omvang van de sociale voorraad te redigeren, maar de vaststelling van de Woonagenda gaf reden tot een herziening in de volle breedte. Bij de herziening zijn twee belangrijke aanpassingen gedaan. De gemeente stuurt niet meer op absolute aantallen in de (goedkope) sociale voorraad, maar op beschikbaarheid van voldoende woningen in alle segmenten. Zo moeten er door bijbouwen én een betere

⁵⁷ College-/burgemeestersadvies 3032748.

⁵⁸ College-/burgemeestersbesluit 3529152.

⁵⁹ Bij het ambtelijk wederhoor is aanvullend opgemerkt dat de woningprogrammering vanaf 2021 via de Woonagenda Twente en daarna in de Woondeal Twente (2022) ook regionaal is vastgesteld. Daarbij geldt als inspanningsverplichting dat de woningen worden gerealiseerd binnen de betaalbaarheidsgrenzen: 30% sociale huur, 40% middendure huur of koop (tot NHG) en 30% duur.

⁶⁰ Raadsbrief 3115935.

doorstroming sociale woningen voor de doelgroep beschikbaar komen. Een andere belangrijke herziening is dat op de totale woonlasten in plaats van de huurprijs wordt gestuurd. De verhoging van de huurprijs en lagere energiekosten na verduurzaming van de woning moeten met elkaar in balans zijn. De raad is in diverse politieke markten bij de herziening betrokken.⁶¹ In 2021 is de gedeeltelijke herziening van het hoofdstuk Betaalbaarheid en beschikbaarheid door het college vastgesteld.⁶² Het voornemen bestond om de herziening na de verkiezingen in 2022 met een raadsbesluit te bekrachtigen⁶³, maar dit heeft (nog) niet plaatsgevonden.

Woonbeleid en woonzorgbeleid geactualiseerd samenvoegen in volkshuisvestingsprogramma

De looptijd van de Woonvisie 2016-2026 nadert zijn einde. In 2024 is een proces voor een vervolg op de woonvisie gestart. De Woonvisie 2016-2026, de Woonagenda 2021-2030, de notitie Wonen en Zorg (2019) en het Kwaliteitskader worden geëvalueerd en doorontwikkeld tot één programma Volkshuisvesting. Bepaalde onderdelen worden meegenomen naar het nieuwe programma. Dit zijn onderdelen die passen in de visie en strategie voor Hengelo, en zijn uitgewerkt in de Koers 2040 en de omgevingsvisie (1^e t/m 3^e fase). Door middel van onderzoek worden de vraag naar woningen voor de verschillende typologieën, betaalbaarheidscategorieën en doelgroepen in beeld gebracht voor de komende jaren.

Omdat het programma een uitwerking is van de omgevingsvisie, is het college van B&W bestuurlijk verantwoordelijk voor de vaststelling. De raad is per brief op de hoogte gebracht van het Plan van Aanpak voor het opstellen van het Programma Volkshuisvesting.⁶⁴ Het college wil 2024 gebruiken voor onderzoek naar de toekomst van de woningmarkt in Hengelo, participatiesessies (met stakeholders en de raad) en het tot stand brengen van het programma Volkshuisvesting. In 2025 vindt de besluitvorming plaats. Daarmee beschikt de gemeente over een volkshuisvestingsprogramma ruim voor 2026, het moment waarop de aankomende (nog niet aangenomen) Wet regie volkshuisvesting dit verplicht zal stellen.

⁶¹ Eind 2021 is er een politieke markt geweest om draagvlak bij raadsleden te peilen voor de prestatieafspraken 2022-2023 met Welbions. Hierin stond o.a. de woonlastenbenadering centraal in plaats van de huurlastenbenadering. Bij de politieke markt Wonen in april 2023 is aangegeven dat de Woonvisie wordt/is doorontwikkeld in de omgevingsvisies en het programma Volkshuisvesting. Bij de politieke markt op 7 juni 2023 over de prestatieafspraken 2024-2025 zijn bovenstaande punten herhaald.

⁶² College-/burgemeestersbesluit 3326180.

⁶³ Raadsbrief 3326180.

⁶⁴ Raadsbrief 3703962.

4 Beleidsdoelen en ambities

4.1 Inleiding

Het eerste deel van dit hoofdstuk richt zich op de doelen en ambities die de gemeente Hengelo in haar woonvisie en woonagenda heeft vastgesteld (§ 4.2). Het tweede deel gaat in op de aansluiting van het woonbeleid op actuele (beleids)ontwikkelingen en de (toekomstige) woningbehoefte (§ 4.3).

Deelvraag	Normen
2 Wat zijn de door de gemeente gestelde beleidsdoelen en ambities op het gebied van wonen?	• De gemeentelijke doelen en ambities geven een helder beeld van de woningmarktontwikkeling die raad en college met het te voeren beleid voor ogen staat. • Het woonbeleid is uitgewerkt in SMART doelstellingen voor de uitvoering.
3 Hoe verhouden deze beleidsdoelen en ambities zich tot belangrijke maatschappelijke en bestuurlijke ontwikkelingen (met een doorkijk naar de komende wetgeving)?	• In haar beleidsdoelen houdt de gemeente rekening met de relevante (regionale) toekomstscenario's voor de woningbehoefte • De gemeente speelt in op veranderende (woningmarkt)omstandigheden

- De woonvisie formuleert algemene ambities voor het woonbeleid. Deze zijn niet vertaald naar doelstellingen voor de uitvoering. In de Woonagenda zet de gemeente in op de bouw van 3.000 tot 4.500 woningen tot en met 2030. Bij raadsamendement is als doelstelling opgenomen dat 25% van alle nieuwbouw als sociale huurwoningen wordt gerealiseerd.
- De ambities in de woonvisie krijgen een zekere concretisering in keuzes voor het woonbeleid en de maatregelen die de gemeente daarvoor wil nemen. Daarmee ontstaat een beeld van de ontwikkelingen die de gemeente op woongebied voor ogen heeft. De keuzes geven aan wat de gemeente met partners wil gaan doen, maar niet tot welke resultaten dit moet leiden.
- De thema's waarop de woonvisie zich richt sluiten goed aan op ontwikkelingen in beleid en wetgeving die zich voordeden tijdens het opstellen van de woonvisie. Deze thema's zijn onverminderd actueel. Keuzes in de woonvisie worden vanuit deze ontwikkelingen gemotiveerd. Ook trends en ontwikkelingen op de woningmarkt worden benoemd, maar keuzes worden daarmee niet navolgbaar (cijfermatig) onderbouwd.
- In de Woonagenda worden heldere en onderbouwde keuzes gemaakt over het aantal te realiseren woningen, de geprioriteerde gebieden, de doelgroep, het woonmilieu en de prijsklasse.
- De lokale woningbouwprogrammering heeft een basis in regionaal en lokaal onderzoek dat inzicht geeft in de toekomstscenario's voor de woningbehoefte. Keuzes voor de omvang van de sociale woningvoorraad zijn voor een deel ingegeven door bestuurlijk-politieke overwegingen.
- De gemeente hanteert de strategie van adaptief programmering om vraag en aanbod met elkaar in balans te brengen. Belangrijke instrumenten om daarop te sturen zijn het Kwaliteitskader en de Hengelose woonmonitor.

4.2 Ambities en strategische keuzes in de woonvisie

4.2.1 Ambities per thema

De hoofdstukken over de vier thema's starten met een ambitie per thema. In tabel 4-1 zijn de ambities integraal opgenomen. We geven hier de kern weer:

- *We willen vanuit een integrale aanpak voorkomen dat inwoners in de knel komen.*
- *We willen toe naar voldoende woningen en passend wonen voor iedereen met focus op de sociale doelgroep en de (lage) middeninkomens.*
- *Onze ambitie is dat onze inwoners zo lang mogelijk zelfstandig kunnen wonen.*
- *We werken naar een toekomstbestendige, kwalitatieve woningvoorraad voor onze inwoners*
- *We willen komen tot een goed evenwicht tussen vraag en aanbod in ons woningmarktgebied en daarbij ruimte creëren voor gewenste nieuwe woningbouwontwikkelingen die passen in het kader van de Ladder van Duurzame Verstedelijking*

Norm: Het woonbeleid is uitgewerkt in SMART doelstellingen voor de uitvoering.

De ambities in de woonvisie geven in algemene termen aan wat de gemeente op woongebied wil bewerkstelligen. De algemene formulering past bij de keuze voor een woonvisie op hoofdlijnen met een horizon van tien jaar. De ambities krijgen een zekere concretisering in strategische keuzes voor het woonbeleid, die in de volgende paragraaf aan bod komen. De woonvisie bevat geen nadere uitwerking van de ambities in concrete doelstellingen voor de uitvoering. Een uitzondering daarop is de in de Woonagenda (2021) opgenomen doelstelling om van alle nieuw te realiseren woningen in de gemeente minimaal 25% uit sociale huurwoningen te laten bestaan. Dit geldt voor het totaal van de nieuwbouw in Hengelo (dus niet per project) en wordt over de gehele looptijd van de Woonagenda 2021-2030 gemeten.

4.2.2 Strategische keuzes in de woonvisie en woonagenda

Norm: De gemeentelijke doelen en ambities geven een helder beeld van de woningmarktontwikkeling die raad en college met het te voeren beleid voor ogen staat.

Keuzes in de woonvisie

De woonvisie formuleert per thema een aantal strategische keuzes. Die zijn in tabel 4-1 weergegeven, waarbij cursief is aangegeven wat er bij de actualisatie van de woonvisie in 2021 is veranderd.⁶⁵

Met de geformuleerde keuzes geeft de gemeente een invulling aan de ambities. De toelichting op de keuzes geven een beeld van wat de gemeente als opgaven en oplossingsrichtingen ziet en wie ze daarbij op het oog heeft.

Voor het realiseren van de keuzes is vooral woningcorporatie Welbions een belangrijke partner. Andere partijen die de woonvisie noemt zijn onder andere marktpartijen, bij wonen en zorg betrokken partijen en particuliere woningeigenaren. Verspreid over de woonvisie worden diverse doelgroepen met een woonbehoefte onderscheiden. Dan gaat het om inwoners met een bepaald inkomen (sociale doelgroep

⁶⁵ Het gedeeltelijk herziene hoofdstuk Betaalbaarheid en beschikbaarheid en de Woonagenda bevatten geen opsomming van de strategische keuzes zoals in de woonvisie. De wijzigingen zijn door de rekenkamer uit de tekst van de documenten afgeleid.

Tabel 4-1 In Woonvisie geformuleerde ambities en strategische keuzes

Thema	Ambitie	Strategische keuzes ⁶⁶
Betaalbaarheid en beschikbaarheid	De betaalbaarheid en beschikbaarheid van het wonen staat onder druk. Daarvoor zijn diverse redenen. We willen vanuit een integrale aanpak voorkomen dat inwoners in de knel komen. De Woonvisie richt zich op maatregelen om de betaalbaarheid en de beschikbaarheid van het wonen te bevorderen. Ook het armoedebeleid maakt deel uit van de integrale aanpak. We willen toe naar voldoende woningen en passend wonen voor iedereen met focus op de sociale doelgroep en de (lage) middeninkomens.	- Sociale woningvoorraad in omvang gelijk houden met aandacht voor het goedkope deel. <i>Na actualisatie in 2021 gewijzigd in:</i> door nieuwbouw beschikbaarheid van sociale huurwoningen verbeteren (bijbouwen en doorstroming) - Betaalbare woonlasten voor de laagste inkomensgroepen door de goedkope huurwoningen in levensduur te verlengen met een minimale noodzakelijke investering. <i>Na actualisatie in 2021 gewijzigd in:</i> Uitgaan van woonlastenbenadering - In beginsel geen oplopende zoektijden. - Een focus op maatwerk waarbij iedereen zijn verantwoordelijkheid pakt. - Scheiding daeb en niet-daeb: rol Welbions bij huisvesting lagere inkomens. <i>Na actualisatie in 2021 vervallen (betreft eenmalige keuze)</i> - Aanpak voor (tijdelijk) extra goedkope en betaalbare huur/ koopwoningen op korte termijn. - Huisvesting en integratie statushouders. <i>Na actualisatie in 2021 niet meer benoemd</i>
Wonen, zorg en welzijn	Onze ambitie is dat onze inwoners zo lang mogelijk zelfstandig kunnen wonen. Het is een ambitie, die verder reikt dan de woonvisie alleen. Dat vraagt zowel in het huur- als koopsegment om geschikte (passende en betaalbare) woningen of woningen die geschikt kunnen worden gemaakt aan de zorgbehoefte (levensloopbestendig wonen). Daarnaast betekent dit een behoefte aan voorzieningen, ontmoeting, welzijn en zorg in de directe nabijheid van woningen.	- Faciliterende rol gemeente bij langer zelfstandig wonen. - Zorgwoningen in de buurt van voorzieningenclusters. - Het stimuleren van gebiedsgericht samenwerken. - Een openbare ruimte die uitnodigt tot ontmoeting. - Levensloopbestendigheid in bestaande voorraad en nieuw te bouwen woningen. - Beleid voor het toewijzen van beschikbare zorgwoningen.
Leefbaarheid en kwaliteit	We werken naar een toekomstbestendige, kwalitatieve woningvoorraad voor onze inwoners. We durven verder te kijken dan de dag van morgen. Het beleid is erop gericht met name de bestaande woningvoorraad en woonomgeving klaar te maken voor de toekomst. Hiervoor geven we ruimte aan inwoners om hun woning en woonomgeving zelf in te richten en waar nodig aan te passen. Leefbaarheid zit in alle thema's van deze woonvisie. Hier richten we ons met name op de kwaliteit van de woning en de woonomgeving. Duurzaam wonen, wonen in de binnenstad en ruimte voor initiatief hebben hierbij een centrale positie.	- Duurzaam wonen: verbinden van initiatieven. - Duurzaam wonen: bestaande middelen en gesprekken beter benutten. - Duurzaam wonen: maatwerkaanpak. - Wonen in de binnenstad: binnenstedelijk wonen krijgt prioriteit. - Vitale wijken met ruimte voor initiatief. - Kleinschalig woningbouwinitiatief voor doelgroep starters in Beckum - Flexibiliteit en experimenteer ruimte.
Kwalitatief programmeren	We willen komen tot een goed evenwicht tussen vraag en aanbod in ons woningmarktgebied en daarbij ruimte creëren voor gewenste nieuwe woningbouwontwikkelingen die passen in het kader van de Ladder van Duurzame Verstedelijking.	Uitvoering geven aan regionale woonafspraken over woningbouwprogrammering. <i>Na vaststelling van Woonagenda in 2021:</i> - Bouwen naar aantoonbare behoefte en woonwensen: inzet op realiseren van 3.000-4.500 woningen tot 2030 - Focus op binnenstad en Hart van Zuid - Inzet op betaalbare nieuwbouwwoningen in de huur- en koopsector - Nieuw woonmilieu ontwikkelen om talent aan de stad en regio te verbinden

⁶⁶ De strategische keuzes zijn letterlijk overgenomen uit de Woonvisie. De strategische keuzes in de Woonagenda zijn gereconstrueerd door de Rekenkamer.

en middeninkomens), bepaalde leeftijd (ouderen, jongeren), bepaalde positie op de woningmarkt (starters, scheefwoners) of bepaalde zorg- of ondersteuningsbehoefte (ouderen, GGZ, LVB) en inwoners met een initiatief tot zelfbouw. Richting al deze partijen en doelgroepen geeft de Woonvisie een globaal idee van wat de gemeente voor hen wil doen of waar ze hen bij wil betrekken, maar zonder doelstellingen voor de uitvoering is niet helder wat zij voor of met hen wil bereiken. Daarmee geeft de woonvisie vooral richting en weinig sturing aan de uitvoering. Al zijn er enkele keuzes, die sterk sturend zijn richting de corporatie:

- De sociale woningvoorraad in omvang gelijk houden met aandacht voor het goedkope deel.
- Betaalbare woonlasten voor de laagste inkomensgroepen door de goedkope huurwoningen in levensduur te verlengen met een minimale noodzakelijke investering.

Hier treedt een spanningsveld op met de vrijheid van corporaties om te bepalen hoe ze aan ambities en doelstellingen van het gemeentelijke woonbeleid willen bijdragen.⁶⁷

Keuzes in de woonagenda

Met het vaststellen van de Woonagenda 2021-2030 zijn keuzes voor de woningbouwprogrammering vastgelegd. De gemeente zet in op het realiseren van minimaal 3.000 woningen tot en met 2030, met een ambitie voor 4.500 woningen als stip op de horizon. Via moties en amendementen ontstaat een duidelijk beeld van welke woningmarktontwikkeling de raad voor ogen staat en hoe hij daarop wil sturen. Bij raadsamendement is in de Woonagenda opgenomen *“dat van alle nieuw te realiseren woningen in de gemeente een kwart zal moeten worden gerealiseerd in de betaalbare sociale huursector.”* In een ander amendement vraagt de raad om *“oog [te] hebben voor verschillende woonconcepten voor jongeren en voor ouderen (waaronder kleinschalige en beschermende woonvormen voor ouderen bij voorkeur in de nabijheid van voorzieningen).*

In lijn met de regionale woonaafspraken gelden de binnenstad en Hart van Zuid als prioritaire gebieden voor de realisatie van nieuwbouw. Op basis van onderzoek zijn kansrijke doelgroepen voor deze gebieden bepaald (Tellers en Benoemers 2020). De woonagenda bouwt daarop voort. Aan de randen van de binnenstad wil de gemeente door herontwikkeling woonproducten voor onder meer “vitale senioren” realiseren.⁶⁸ In Hart van Zuid wil de gemeente een nieuwe doelgroep van “urban creators”⁶⁹ bedienen met betaalbare woningen en een divers aanbod van voorzieningen (retail, horeca, openbare ruimte, werkgelegenheid, mobiliteit).⁷⁰ De inzet op deze doelgroepen is ingegeven door de ambitie om de stad verder te ontwikkelen als onderdeel van de groene technologische topregio. Het beeld dat de gemeente daarbij voor ogen staat is uitgewerkt in diverse kaders voor de herontwikkeling van de binnenstad en gebiedsontwikkeling in Hart van Zuid.

4.3 Aansluiting op actuele ontwikkelingen en toekomstige vraag

4.3.1 Onderbouwing van keuzes vanuit actuele (beleids)ontwikkelingen

Norm: De gemeente speelt in op veranderende (woningmarkt)omstandigheden

Uit diverse documenten blijkt dat de gemeente ontwikkelingen op woongebied goed volgt. Vanaf 2019 bevat de Kaderbrief/Kadernota naast een financieel afwegingskader ook een inhoudelijk

⁶⁷ Companen (2016a).

⁶⁸ Woonagenda Hengelo 2021-2030 (3157181), p. 5.

⁶⁹ Urban creators zijn net afgestudeerd, hoog opgeleid, alleenstaand of met partner, zonder kinderen en wonend in een hoogstedelijke omgeving met veel voorzieningen (Tellers en Benoemers, 2020, p. 5).

⁷⁰ Woonagenda 2021-2030 (3157181), p. 5.

afwegingskader, waarin de gemeente onder meer aandacht heeft voor maatschappelijke trends en daaruit voortvloeiende opgaven op woongebied.

In de Woonvisie is een apart hoofdstuk gewijd aan trends en ontwikkelingen met een verdiepende paragraaf in verschillende hoofdstukken. Veel aandacht gaat uit naar (gevolgen van) ontwikkelingen in wetgeving en beleid, zoals de toewijzingsregels in de Woningwet, beleid voor langer thuis wonen en wettelijk vereiste energieprestaties. De thema's waar het woonbeleid zich op richt sluiten goed aan op ontwikkelingen in beleid en wetgeving die speelden ten tijde van de het opstellen en vaststellen van de woonvisie. Deze thema's zijn nog steeds actueel.

In de woonvisie wordt uit de bespreking van trends en ontwikkelingen op de woningmarkt duidelijk dat het aantal huishoudens tot 2030 blijft groeien, maar dat dit destijds (2016) vanwege en overaanbod aan bouwplannen in Twente niet tot een uitbreidingsbehoefte leidt. Over de sociale woningvoorraad wordt opgemerkt dat die voor het moment voldoende is, maar dat er voor de korte termijn een tijdelijke piek in de vraag wordt verwacht en op de lange termijn (2025 en verder) een afname van de vraag. De ontwikkelingen op de woningmarkt worden in de woonvisie niet met figuren of tabellen cijfermatig in beeld gebracht.

In de toelichting op de beleidskeuzes worden de ontwikkelingen in beleid en op de woningmarkt als aanleiding of reden aangehaald. Maar van een navolgbare onderbouwing op basis van deze ontwikkelingen is geen sprake. Over de gehele linie worden de beleidskeuzes niet vanuit een heldere beschrijving van de opgaven onderbouwd. Er mist een duidelijke (cijfermatige) onderbouwing van de verhouding tussen vraag en aanbod in verschillende segmenten en de opgaven daaruit voortkomen gegeven de ambitie dat iedereen betaalbaar en passend woont. In de voorbereiding van de woonvisie zijn daarover overigens wel feiten en cijfers met de raad gedeeld, onder meer bij de beantwoording van de motie 'Woningnood stoppen en voorkomen' en in het Startdocument voor de woonvisie⁷¹. Maar zonder die duiding in de woonvisie is het lastig om te bepalen of en hoe opgaven en prioriteiten die de gemeente stelt, aansluiten op problemen op de woningmarkt. En daarmee om de beleidskeuzes als oplossingsrichting op waarde te schatten. De (nog niet aangenomen) Wet versterking regie volkshuisvesting stelt daaromtrent eisen bij het opstellen van het volkshuisvestelijk programma (zie § 2.6).

De in april 2021 vastgestelde Woonagenda vervangt in de woonvisie het hoofdstuk 'Kwalitatief programmeren'. Daarmee speelt de gemeente snel in op de gewijzigde regionale koers voor de lokale woningbouwprogrammering in de Woonagenda Twente 2021-2025. De onderbouwing van keuzes in de woonagenda waren al gemaakt naar aanleiding van tweezijdige afspraken met de provincie over een handelingsperspectief voor Hart van Zuid.⁷²

Sinds 2022 is het speelveld voor de gemeenten sterk in beweging door de beleid en regels in het kader van de Nationale Woon en Bouwagenda. In bijlage 8 (deel II) is aangegeven wat recente wet- en regelgeving aan nieuwe instrumenten introduceert en welk gebruik de gemeente Hengelo daarvan maakt. Zo is bijvoorbeeld het (verplichte) meldpunt 'goed verhuurderschap' ingeregeld. Daarnaast maakt de gemeente gebruik van subsidieregelingen van het Rijk om de woningbouw te versnellen, tijdelijke (modulaire) woningen te realiseren, aandachtsgroepen te huisvesten en in mobiliteitsvoorzieningen te investeren.

⁷¹ Startdocument voor de Woonvisie 2016-2026 (2016824); Raadsbrief 2016824.

⁷² Jaarstukken 2019 Gemeente Hengelo, p. 112.

Norm: In haar beleidsdoelen houdt de gemeente rekening met de relevante (regionale) toekomstscenario's voor de woningbehoefte

4.3.2 Inspelen op langetermijn prognoses voor de woningbehoefte

Er zijn geen doelstellingen voor de uitvoering, anders dan de politieke keus om 25% van alle nieuwbouw als sociale huurwoningen wordt gebouwd. Daarmee is niet te zeggen of de gemeente in haar beleidsdoelstellingen rekening houdt met relevante (regionale) toekomstscenario's voor de woningbehoefte. We kijken daarom naar de wijze waarop de gemeente met prognoses uit recente onderzoeken is omgegaan bij het opstellen de woonvisie en de woonagenda.

In 2015 heeft Stec in regionaal verband de woningbehoefte onderzocht. Dat heeft geleid tot een Regionale Woon programmering als onderdeel van de regionale woonafspraken. In de Hengelose woonvisie worden de regionale woonafspraken aangehaald als kader voor de kwantitatieve programmering van woningbouw in Hengelo. Op lokaal niveau heeft Rigo in 2015 onderzoek gedaan naar de betaalbaarheid en beschikbaarheid van de sociale voorraad in Hengelo en Borne. Daarin is ook gekeken naar de toekomstige behoefte aan sociale huurwoningen. Er werd een toename in de woningbehoefte verwacht van 580 sociale woningen⁷³, terwijl de corporatie met het oog op de kwaliteitsverbetering van de bestaande voorraad een verkoopdoelstelling had van rond de 150 woningen per jaar. Het college heeft in een beeldvormende politieke markt mogelijke oplossingsrichtingen met de raad besproken.⁷⁴ Uiteindelijk heeft dit geleid tot de keuzen in de woonvisie om de sociale voorraad voor tien jaar in omvang gelijk te houden en om de woonlasten voor de laagste inkomensgroepen betaalbaar te houden door goedkope huurwoningen met een minimale noodzakelijk investering in levensduur te verlengen.

In 2020 heeft Tellers & Benoemers voor de binnenstad en Hart van Zuid onderzocht wat kansrijke doelgroepen zijn en welke eisen dit aan het woonmilieu stelt. Hierin is de verwachte huishoudensgroei in 2030 tussen de ruim 1600 en ruim 2100 huishoudens. In de woonagenda bouwt de gemeente voort op het aantal van 2100 huishoudens. In dit scenario is in de verwachte groei rekening gehouden met het aantrekken 100 'instromers' per jaar in de leeftijdscategorieën van 'urban creators'. Voor deze groep bouwen is een voorwaarde voor de regionale verstedelijkingsambitie.

4.3.3 Adaptief programmeren

De gemeente Hengelo benoemt in de Woonagenda expliciet dat de aantallen voor woningbouw worden bijgesteld, als daar aanleiding toe is. *"Het doel is een gezonde woningmarkt, met voldoende aanbod voor de Hengeloërs en diegenen die graag in Hengelo willen wonen. We gaan voor kwaliteit, waarbij het aanbod moet zijn afgestemd op de vraag. Dat is een continu proces."*⁷⁵

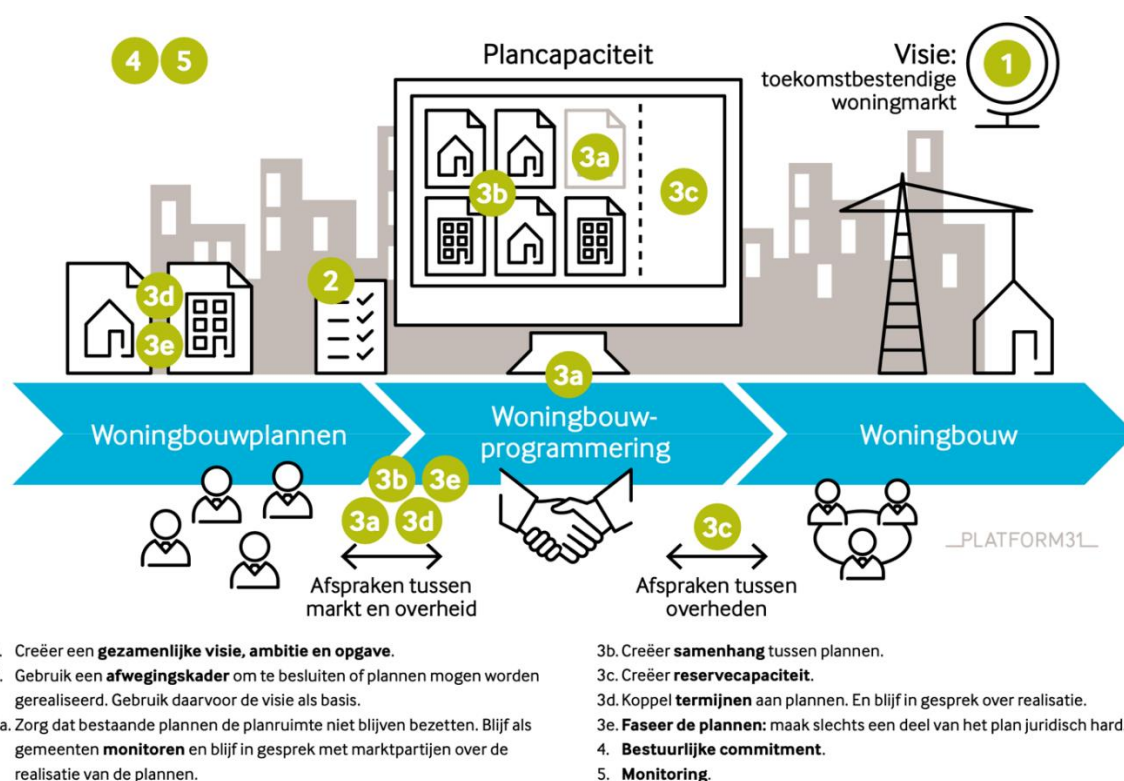
Een strategie om met onzekerheden in de woningbouwprogrammering om te kunnen gaan is adaptief programmeren. Deze programmeringsstrategie biedt een werkwijze om het proces te beheersen in plaats van een toekomstbeeld in een programmering vast te leggen (zie figuur 4-1).

⁷³ De ophoging van de taakstelling voor de huisvesting van statushouders door de grote toestroom van vluchtelingen is bij de berekeningen niet meegenomen.

⁷⁴ Politieke Markt Woonvisie Hengelo – Borne (1103011).

⁷⁵ Woonagenda 2021-2030 (3157181), p. 2.

Figuur 4-1 Adaptief programmeren



Het Kwaliteitskader en de Hengelose woningmarktmonitor zijn belangrijke instrumenten voor het adaptief programmeren. Met behulp van het kwaliteitskader kijkt de gemeente bij een wooninitiatief “of het plan complementair is aan het Woningbouwprogramma, het bijdraagt aan het woonmilieu dat wij willen creëren op een bepaalde locatie en of woonproduct (en uitwerking hiervan) aansluit bij de beoogde doelgroep.”⁷⁶ Het Kwaliteitskader wordt in samenhang met het woningbouwprogramma tweejaarlijks geactualiseerd en, indien nodig, bijgesteld.⁷⁷ De gemeente monitort de marktsituatie om te kijken of het Kwaliteitskader hier goed op aansluit. Als de vraag op woningmarkt significant verandert, dan kan daaruit een bijstellen van het kader volgen.⁷⁸

Het Kwalitatief afwegingskader is in 2021 bijgesteld in aansluiting op de Woonagenda 2021-2030. Daarbij is in de toelichting een passage toegevoegd, waarin is aangegeven dat met behulp van een woningbouwmonitor wordt getoetst of een plan voorziet in een actuele behoefte. Ontwikkelingen op de woningmarkt, de Woondeal Twente (2022) en de Omgevingsvisie Hart van Hengelo (2022) vormden aanleiding voor om wijzigingen aan te brengen in de uitgangspunten (geen begrenzing in aantallen meer) en wegingsfactoren (afwaardering prioritaire gebieden, uitbreiding doelgroepen voor wonen met zorg en meer ruimte voor (grondgebonden) betaalbare/middeldure woningen). Ook zijn bijlagen toegevoegd voor de borging van de kwaliteit van wonen bij initiatieven voor tijdelijk wonen, woningsplitsing en wonen met zorg.⁷⁹ Het Kwaliteitskader wordt in de organisatie als een effectief

⁷⁶ Het Kwaliteitskader voor nieuwe woningbouw initiatieven, versie 2023 (3529152), p. 1.

⁷⁷ Kwalitatief afwegingskader (2016; 2018; 2021)/ Kwaliteitskader (2023; 2024).

⁷⁸ College-/burgemeestersadvies 3529152.

⁷⁹ Dit neemt de vorm aan van: verlagen wegingsfactor van de prioritaire gebieden/ringen en radialen; verhogen wegingsfactor grondgebonden betaalbare/middeldure woningen; verhogen wegingsfactor voor transformatie met bredere uitleg van dit begrip, verhogen van wegingsfactor voor wonen en zorg met uitbreiding van doelgroepen.

instrument ervaren om op gewenste ontwikkelingen te sturen.⁸⁰ Meest recent zijn in 2024 kleine aanpassingen gedaan in het Kwaliteitskader (uitgangspunten pilot projecten huisvesting arbeidsmigranten, wonen in het kernhorecagebied en Hengelose prijscategorieën).⁸¹

⁸⁰ Gesprek 3 september 2024.

⁸¹College-/burgemeestersbesluit 3529152.

5 Uitwerking en inbedding van beleidskeuzes

5.1 Inleiding

In het vorige hoofdstuk is besproken welke keuzes de gemeente in de woonvisie maakt voor het aanpakken van woonopgaven. Een aantal daarvan zijn nadien beleidsmatig uitgewerkt voor bepaalde doelgroepen of gebieden. We besteden daar in dit hoofdstuk aandacht aan als brug naar het volgende hoofdstuk over de doorvertaling van de woonvisie naar de uitvoering.⁸² Dit hoofdstuk beschrijft eerst welke uitwerking is gegeven aan keuzes in de woonvisie voor de huisvesting van doelgroepen van wonen met zorg en 'spoedzoekers' (§ 5.2). Daarna bespreken we hoe gebiedsgerichte keuzes in de woonvisie (binnenstad en Beckum) nadien zijn ingebed en onderdeel zijn gaan vormen van visies en programma's onder de Omgevingswet (§ 5.3).

5.2 Uitwerking van beleidskeuzes naar opgaven

5.2.1 Opgaven voor doelgroepen met woongerelateerde zorg-/ondersteuningsbehoefte

De gemeente heeft in 2019 initiatief genomen om met partners op het gebied van wonen, zorg en welzijn opgaven voor de periode 2019-2025 te verkennen. Dit naar aanleiding van veranderingen in wet- en regelgeving, financieringsstromen, landelijk beleid, vergrijzing en veranderende woonwensen van de huidige generatie ouderen. De uitkomsten van de verkenning zijn vastgelegd in de notitie 'Wonen en Zorg. Opgaven voor 2019-2025'. Via een beeldvormende Politieke Markt heeft de raad zijn zienswijze op de conceptnotitie kunnen geven. De raad is via een raadsbrief en in de bijlage een memo over de verwerking van de inbreng geïnformeerd.⁸³ De notitie is eind 2019 in een bestuurlijk overleg met alle stakeholders definitief vastgesteld.

De notitie 'Wonen en Zorg. Opgaven voor 2019-2025' onderscheidt een aantal doelgroepen, die (extra) aandacht vragen op het gebied van wonen en zorg. Dit zijn:

- Kwetsbare ouderen (en in het bijzonder: ouderen met een interculturele achtergrond)
- Inwoners met GGZ-problematiek
- Inwoners met een (licht) verstandelijke beperking
- Kwetsbare jongeren (overgang 18-/18+)

De notitie geeft beschrijft trends en ontwikkelingen in de vraag en de capaciteit in het bestaande aanbod. Daaruit volgen geen concrete doelstellingen voor het aantal en type te realiseren woningen. Het oogmerk van de notie is een andere, namelijk het verkennen van opgaven. Voor de genoemde doelgroepen zijn tien opgaven geformuleerd, ingedeeld rond drie thema's:

- Wonen. Binnen dit thema wordt aandacht gevraagd voor voldoende en betaalbare huisvesting voor kwetsbare doelgroepen.
- Ondersteuning zorg thuis. Kern van dit thema is een samenhangend ondersteunings- en zorgaanbod.
- Ruimte voor innovatie. Dit thema omvat opgaven om taken op het gebied van wonen en zorg met innovatieve maatregelen binnen beschikbare budgetten te kunnen blijven uitvoeren.⁸⁴

⁸² Om die reden kent dit hoofdstuk geen deelvraag en normen, zoals in de inleiding op de andere hoofdstukken het geval is.

⁸³ Memo Politieke Markt Wonen en zorg (2449106).

⁸⁴ College-/burgemeestersadvies 2248070.

Voor de opgaven binnen elk thema is per opgave een aanpak vanuit de gemeente beschreven. Deze aanpak beschrijft hoe de gemeente, binnen de kaders van de Woonvisie en het sociaal beleid, met woon- en zorgpartners uitvoering wil geven aan de ambitie dat de Hengelose inwoners zo lang mogelijk zelfstandig kunnen wonen. In tabel 4-2 heeft de Rekenkamer een koppeling gelegd tussen de Woonvisie en de notitie Wonen en Zorg voor zover het wonen betreft.

Tabel 4-2 Opgaven en aanpak voor wonen en zorg in relatie tot beleidskeuzes in de Woonvisie

Woonvisie	Notitie wonen en zorg. Opgaven voor 2019-2025		
Beleidskeuzes in hoofdstuk 'Wonen, zorg en welzijn'	Thema	Opgaven	Aanpak (voor zover relatie met wonen)
- Faciliterende rol gemeente bij langer zelfstandig wonen	- Wonen	- Voldoende geschikte en betaalbare huisvesting kwetsbare groepen (opgave 1)	- Verdere uitwerking van de opgave met partners vanuit een vraaggerichte benadering en zoveel mogelijk in aansluiting op het traject rond prestatieafspraken met Welbions
- Het stimuleren van gebiedsgericht samenwerken	- Ondersteuning en zorg thuis	- Adequate zorg en ondersteuning kwetsbare inwoners (opgave 3) - Leveren van afgestemde zorg op maat in geval van acute problematiek (opgave 4) - Zorg voor jongeren met een zorgvraag (opgave 5)	- Voorbereiden op decentralisatie van Beschermd Wonen/ Maatschappelijke Ondersteuning (opgave 3) - Casuïstiekoverleg met Welbions in geval van acute problematiek (bijv. huisuitzetting, dakloosheid) - Vanuit het project toekomstplannen naar concrete woonmogelijkheden voor jongeren zoeken (opgave 5)
- Zorgwoningen in de buurt van voorzieningencusters - Een openbare ruimte die uitnodigt tot ontmoeting - Levensloopbestendigheid in bestaande voorraad en nieuw te bouwen woningen	- Ruimte voor innovatie	- Nadenken over innovatieve woonconcepten (opgave 8) - Zorgen voor een gezonde leefomgeving (opgave 7)	- Overleg om te komen tot vernieuwende woonconcepten en vertaling daarvan in Uitvoeringsplan (opgave 8) - In kaart brengen wat in de gebouwde omgeving nodig is voor langer zelfstandig wonen en functioneren. Dit maakt integraal onderdeel uit van de omgevingsvisie en plannen (opgave 7).

Onderdeel van het thema 'ruimte voor innovatie' in de notitie Wonen en Zorg is ook om een afwegingskader te ontwikkelen waarmee de ambtelijke organisatie nieuwe initiatieven op het gebied van wonen en zorg kan beoordelen (opgave 6). Dit afwegingskader moet de kwaliteit van woonzorginitiatieven borgen en is in 2020 vastgesteld en in gebruik genomen.⁸⁵ Bij de actualisatie van het Kwaliteitskader in 2023 is het afwegingskader als bijlage opgenomen.

De opgaven en aanpak in de notitie Wonen en Zorg vormden de start van een proces waarin via jaarplannen aan de opgaven wordt gewerkt. Een belangrijk vertrekpunt voor de lokale huisvestingsopgave is het evenwicht (per doelgroep) tussen het huidige aanbod en de (toekomstige) vraag naar wonen en zorg. Het jaarplan vormt input voor lokale prestatieafspraken met Welbions.⁸⁶ De raad is in 2021 per brief over de stand van zaken geïnformeerd, waarbij is aangegeven dat de informatievoorziening in het vervolg via de P&C-cyclus verloopt.⁸⁷

⁸⁵ College-/burgemeestersadvies 3008352; College-/burgemeestersadvies 3088506.

⁸⁶ Raadsbrief 3091048.

⁸⁷ Raadsbrief 3091048.

De looptijd van de notitie nadert zijn einde. De gemeente gaat in samenwerking met Welbions en andere stakeholders de opgaven waar nodig herijken. Daarbij worden de opgaven uit de regionale woonzorgvisie meegenomen.⁸⁸ De raad wordt via het proces voor het opstellen van het volkshuisvestelijke programma betrokken (zie § 3.3).

Het Transformatieplan sociaal domein (2022) beschrijft de inrichting van ondersteuning volgens het Nieuw Hengelo's Model. Onderdeel daarvan is het verminderen van maatwerkondersteuning. Daarbij richt de gemeente zich in het domein van jeugdhulp op zo lang mogelijk thuis wonen. In geval van verblijf of langdurig wonen bij een jeugdhulporganisatie stuurt de gemeente op de instroom en uitstroom, met inzet van toekomstplannen en de doorbraakmethode. Waar uitstroom uit verblijf geen haalbare optie is, is er een tendens richting kleinschalige voorzieningen. In het domein van de Wmo zet de gemeente er op in dat inwoners zich tijdig voorbereiden op volgende levensfasen en wat daarvoor nodig is zelf betalen. Voor wonen en verblijf zijn regionale afspraken over Beschermd wonen leidend.⁸⁹ Vanwege de ruimtelijke uitwerking van deze en andere opgaven in het Transformatieplan, trekt de gemeente in de uitwerking gelijk op met de ontwikkeling van de Omgevingsvisie.⁹⁰

5.2.2 Opgave en doelstelling voor tijdelijke woningen voor urgente woningzoekenden

Naar aanleiding van ontwikkelingen op de woningmarkt die 'spoedzoekers' extra hard treffen heeft het college in april 2022 de 'Bestuurlijke Opdracht flexwonen vastgesteld'.⁹¹ Spoedzoekers zijn mensen die op korte termijn een woning zoeken en vaak niet veel te besteden hebben. Dan gaat het om doelgroepen als studenten, doorstromers vanuit beschermd wonen en mensen in scheiding, arbeidsmigranten, maar ook nieuwkomers als statushouders, asielzoekers en ontheemde Oekraïners. Om deze doelgroepen te faciliteren, zet de gemeente, naast de realisatie van het woningbouwprogramma, in op de realisatie van tijdelijke woningen.⁹² Gedacht wordt aan gebouwen die tijdelijk getransformeerd worden of aan grond waar tijdelijke woningbouw gerealiseerd wordt, het zogenaamde flexwonen.⁹³ De tijdelijke (modulaire) woningen zijn een kortetermijnoplossing om de druk op de woningmarkt te verminderen. In het reguliere woningbouwprogramma zijn 3.000-4.500 permanente woningen voorzien, mede bedoeld voor de huisvesting van de genoemde doelgroepen.⁹⁴

In de uitwerking van de bestuurlijke opdracht zijn urgent woningzoekenden onderverdeeld in verschillende doelgroepen. De huisvestingsbehoefte is per doelgroep kwantitatief (in aantallen) en kwalitatief (kenmerken van de woning en/of woonomgeving, passend bij de doelgroep) uitgewerkt. In tabel 4-3 van de rekenkamer is dit in beeld gebracht.

⁸⁸ Bod 2024 - 2028 Welbions op de Woonvisie (3617324), p. 9.

⁸⁹ Transformatieplan voor een toekomstbestendig Sociaal Domein voor Hengelo (3462621), p. 31.

⁹⁰ Notitie concept verhaallijnen en omgevingsvisie Stedelijk gebied, C-stuk college (3503978).

⁹¹ College-/burgemeestersbesluit 3417580.

⁹² College-/burgemeestersadvies 3547163.

⁹³ Bestuurlijke Opdracht flexwonen voor urgente woningzoekers (spoedzoekers) (3417580), p. 1.

⁹⁴ Uitvoeringsplan tijdelijke woningen (3547163), p. 12.

Tabel 4-3 Opgave en doelstelling voor huisvesting van urgente woningzoekenden in 2023/2024

Doelgroepen	Type woonruimte	Afmeting	Prijsklasse	Verblijftijd (gemiddeld)	Overige kenmerken	Doelstelling woningen 2023-2024
Eenpersoons huishoudens wegens scheiding	Zelfstandige woonruimte voor één persoon	25-40 m ²	€ 400 - € 808 per maand	5 jaar	Snel beschikbaar, gemeubileerd	25 woningen
Jongeren en studenten	Woonruimte voor één persoon	15-30m ²	€ 250 - € 452 per maand ⁹⁵	2 jaar	Flexibele huurovereenkomst, snel beschikbaar	250 woningen
Arbeidsmigranten	Zelfstandige woonruimte voor één persoon	20-80m ²	€ 400 - € 1000 per maand	0,75 jaar	Gemeubileerd, flexibel huurcontract inclusief services, nabij OV en binnenstad	100 woningen
Expats	Zelfstandige woonruimte voor één persoon tot een klein gezin.	60-100m ²	€ 700 - € 1200 per maand	--	Gemeubileerd, flexibel huurcontract inclusief services, nabij OV en binnenstad	50 woningen
Uitstroom beschermd wonen	--	--	--	2,5 jaar	--	40 woningen in 2 jaar
Statushouders	Zelfstandige woonruimte voor één-/ meer-persoons huishouden	ca. 100m ²	Sociale huur < € 808 per maand	1,5 jaar	Omgeving is belangrijk	100 woningen
Asielzoekers	--	--	--	--	--	Geen aanvullende doelstelling op korte termijn
Oekraïense ontheemden	Richtlijnen voor de huisvesting van Oekraïners in de 'Handreiking gemeentelijke opvang Oekraïners'. Er hoeft geen sprake te zijn van een zelfstandige woonruimte.					Instandhouding 450 slaapplaatsen t/m april 2024 ⁹⁶
Totaal						565 flexwoningen 450 slaapplaatsen Oekraïners

Met de vaststelling van het Uitvoeringsplan tijdelijke woningen stelt het college zich ten doel om:⁹⁷

- 565 tijdelijke woningen in 2023 en 2024 te realiseren, telkens afgestemd op de actuele behoefte
- 450 slaapplekken voor ontheemde Oekraïners in stand te houden tot ten minste april 2024

De raad is via een raadsbrief van het collegebesluit op de hoogte gesteld.⁹⁸ Daarin is de raad ook geïnformeerd over de stappen die zijn en worden gezet om de tijdelijke woningen te realiseren. In hoofdstuk 10 komt aan de orde met welke projecten uitvoering is gegeven aan de opgave voor tijdelijk wonen (§ 10.2.1).

5.2.3 Opgaven voor huisvesting van nieuwkomers

De Bestuurlijke Opdracht Flexwonen werd mede ingegeven door een oplopende taakstelling voor de huisvesting van statushouders.⁹⁹ Met het vaststellen van het Uitvoeringsplan tijdelijk wonen heeft het college ook besloten om een Bestuurlijke Opdracht Nieuwkomers op te stellen. De vaststelling van deze opdracht¹⁰⁰ heeft geleid tot de Beleidsagenda nieuwkomers. Het college heeft deze

⁹⁵ Kwaliteitskortingsgrens bij zelfstandige woonruimte.

⁹⁶ Bij het ambtelijk wederhoor is opgemerkt dat de gemeentelijke opgave Oekraïners momenteel hoger is (ca. 600). Andere huisvesting voor deze groep is nu nog niet aan de orden, omdat de Richtlijn Tijdelijke Bescherming voor vluchtelingen tot in 2026 loopt.

⁹⁷ College-/burgemeestersbesluit 3547163.

⁹⁸ Raadsbrief 3547163.

⁹⁹ Bestuurlijke Opdracht flexwonen voor urgente woningzoekers (spoedzoekers), (3417580), Bijlage 1.

¹⁰⁰ College-/burgemeestersbesluit 3651977.

Beleidsagenda in 21 mei 2024 vastgesteld.¹⁰¹ De raad is daarover met een raadsbrief geïnformeerd en uitgenodigd voor een werkbezoek aan de gemeentelijke opvanglocatie aan de Hazenweg om in gesprek te gaan over de beleidsagenda.¹⁰²

Jaarlijkse komen er, afhankelijk van de landelijke instroom, tussen de 150 en 175 statushouders naar Hengelo. De gemeente ziet de opvang van nieuwkomers als een structurele opgave die de komende 5 jaar gemiddeld op hetzelfde niveau zal blijven. Met de Beleidsagenda nieuwkomers geeft de gemeente nieuwkomers (Asielzoekers, Statushouders, Oekraïners) een structurele plek in het beleid van de betrokken beleidsvelden en legt zij de basis voor de afstemming hierover tussen de beleidsvelden en de betrokken partijen in het veld. De uitvoering van deze agenda wordt grotendeels opgepakt door de betrokken beleidsvelden binnen de eigen beleidscyclus of het nieuwe beleid dat wordt ontwikkeld. Hieronder is in tabel 4-4 de beleidsagenda voor het beleidsveld wonen integraal weergegeven. De uitvoering van de agenda wordt gemonitord. Tweejaarlijks wordt gezien of nieuwe prognoses en de actualiteit aanleiding zijn om bij te stellen.¹⁰³

Tabel 4-4 Beleidsagenda voor beleidsveld wonen/opvang

	Asielzoekers	Oekraïners	Statushouders
Situatie	COA AZC 250 plekken aan de Havezatelaaan onder tijdelijk contract. 150 crisis noodopvang (CNO) door gemeente aan Hazenweg. 120 CNO bij Van der Valk.	470 Oekraïense vluchtelingen (Q1 2024), grotendeels op de Hazenweg in kamers met gemeenschappelijk sanitair en catering. Gemeente verantwoordelijk voor de opvang (onder RTB, die loopt tot april 2025).	Huisvesting taakstelling ligt naar verwachting rond 250 per jaar. Afspraken met Welbions voor 150 per jaar in reguliere sociale huur. Daar bovenop huisvesten in tijdelijke woningen (flexibele schil).
Veranderopgave	Het COA zet in op de structurele AZC plekken voor een periode van tenminste 5 jaar. De huidige plekken in Hengelo zijn niet structureel. De asielopgave voor Hengelo is 415 plekken, waarvan 35 geschikt voor minderjarige asielzoekers (Spreidingswet).	Rekening houden met het langjarig verblijf in Hengelo (van een deel) van de Oekraïners* Voorbereiden op langdurige huisvesting voor deze groep. *nog geen duidelijkheid hoe vervolg RTB-regeling eruit ziet, maar met zekerheid grote rol gemeente.	Jaarlijks uitbreiden flexibele schil van (tijdelijke) woningen voor meerdere groepen waaronder statushouders.
Programma aanpak	Structurele invulling ca 400 plekken door COA: gemeente ondersteunt dit proces (locatieverkenning en communicatie). Aansturen op combinaties (flexibiliteit) met andere doelgroepen om flexibel te kunnen op- en afschalen.	- Verkenning meerjarig benutten huidige locatie Hazenweg en verkenning alternatieve locaties voor deze opvang. - Verkennen haalbaarheid en noodzaak (deels) gefaseerde uitstroom van Oekraïners naar alternatieve (tijdelijke) woonruimte: meenemen in de meerjarenplanning voor de opvang van statushouders. - Overwegen van strategische aankoop panden om voor de structurele gemeentelijke huisvestingsopgave minder afhankelijk te zijn van particuliere verhuurders.	Meerjarenplanning maken voor toevoegen nieuwe tijdelijke woningen. In combinatie met inzet reguliere woningen en nieuwbouw reguliere woningen, gespreid over de wijken.
Knelpunt aanpak		- onduidelijkheid over locatie gemeentelijke opvang	In 2023 zijn onvoldoende tijdelijke woonruimtes voor statushouders toegevoegd. Tweede helft 2024 is een inhaalslag. Afstemmen met huisvesting in reguliere huurwoningen i.v.m. continuïteit inburgering.

¹⁰¹ College-/burgemeestersbesluit 3741482.

¹⁰² Raadsbrief 3741482.

¹⁰³ College-/burgemeestersadvies 37411482.

Bekostiging	Financiering door het COA.	De Bekostigingsregeling opvang ontheemden Oekraïne loopt tot april 2025, de Rijksbijdrage daarna is nog niet bekend. Voor het opvangen van tekorten kan de reserve Nieuwkomers Vluchtelingen worden ingezet.	Inzet Rijkssubsidies voor tijdelijke woningen: - Stimuleringsregeling Flex- en Transformatiewoningen (SFT) - Regeling huisvesting aandachtsgroepen (RHA) - Inzet opbrengst FelxSH deal met COA
-------------	----------------------------	---	---

Bron: Beleidsagenda nieuwkomers Hengelo, concept 3 mei 2024, p. 12

5.3 Gebiedsgerichte kaders voor wooninitiatieven

De woonvisie bevat strategische keuzes voor woningbouw in bepaalde gebieden: starterswoningen in Beckum en wonen in de binnenstad. Deze keuze vinden hun oorsprong in eerder ingezet beleid, en zijn onderdeel gemaakt van de woonvisie binnen het thema Leefbaarheid en kwaliteit (thema 3).

Het initiatief voor starterswoningen in Beckum komt voort uit een dorpsplan voor het vitaal houden van Beckum en Oele uit 2012. De gemeente heeft zich via een convenant gecommitteerd aan een initiatief van de dorpsbewoners om mede door kleinschalige woningbouw voor starters het dorp op termijn leefbaar te houden. Daarop is een langjarig traject gevolgd waarbij het woningbouwinitiatief inmiddels als omgevingsprogramma is opgenomen bij de Omgevingsvisie Buitengebied.

De keuze om wonen in de binnenstad prioriteit te geven komt voort uit de wens om de binnenstad weer vitaal en aantrekkelijk te maken. Het wonen boven winkels en transformeren van leegstaande winkelpanden zijn onderdeel van de oplossingsrichting. Dit vormt een thema binnen het Coalitieakkoord 2014-2028.¹⁰⁴ In het Integraal actieplan voor een vitale binnenstad 2017-2021 zijn daarvoor opgaven en acties benoemd. In het Handboek Aantrekkelijke Binnenstad wordt aangegeven welke functies bij voorkeur waar in de binnenstad zijn gevestigd, welke gebieden in aanmerking komen voor transformatie en hoe de openbare ruimte daar ondersteunend aan kan zijn.¹⁰⁵ Het Integraal actieplan voor een vitale binnenstad 2022-2026 geeft aan welke nieuwe acties wenselijk zijn om de ontwikkeling van de binnenstad verder te ondersteunen. Daarbij ligt het zwaartepunt van fysieke ingrepen in de transformatiegebieden en in de verbinding met station en Hart van Zuid. Het actieplan is een uitvoeringsprogramma dat invulling geeft door de gemeenteraad vastgestelde kaders voor de herontwikkeling van de binnenstad. Deze kaders maken deel uit van het planologisch toetsingskader voor wooninitiatieven in dit gebied.

Onder invloed van de Omgevingsagenda Oost-Nederland, de Koers richting 2040 (vastgesteld via de Kadernota 2021), en kaders voor de Spoorzone Hengelo Enschede (SHE) worden de binnenstad en Hart van Zuid steeds meer als één gebied benaderd. In de Omgevingsagenda Hart van Hengelo is een samenhangende visie op wonen in deze gebieden opgenomen. Deze omgevingsvisie geeft richting aan de doelstelling en ambitie voor woningbouw, zoals vastgelegd in de Woonagenda 2021-2030. Wonen is daarbij een middel om ambities voor de verdere ontwikkeling naar een groene technologische topregio mogelijk te helpen maken.

Het belangrijkste gebied waarin de stedelijke ontwikkeling de komende jaren vorm, krijgt is de Spoorzone Hengelo Enschede. In dit gebied vallen de door provincie aangewezen sleutelprojecten Binnenstad, Hart van Zuid en Sportlaan Driene. Binnen deze gebieden wordt in de komende jaren gewerkt aan de versnelling van de integrale stedelijke ontwikkeling en de woningbouwopgave. Deze

¹⁰⁴ Samen aan de slag voor een energiek en aangenaam Hengelo. Coalitieakkoord 2014-2018, p. 10.

¹⁰⁵ Dit handboek is unaniem door de raad vastgesteld (Jaarstukken 2020).

gebieden en zeker rondom het station worden zowel woningbouw als voorzieningen gerealiseerd die Hengelo als stad aantrekkelijker maken als vestigingsstad voor het talent dat we nodig hebben. Ook de stedelijke voorzieningen die daar bij horen worden hier gerealiseerd. Daarnaast blijft de gemeente inzetten op kleinere ontwikkelingen in wijken en de uitgifte van bijvoorbeeld Dalmeden. In deze ontwikkelingen worden veelal andere typen woningen gerealiseerd dan binnen de spoorzone waarmee de woningmarkt evenwichtig kan worden bediend.¹⁰⁶

¹⁰⁶ Zomernota 2024-2028 Gemeente Hengelo, p. 22.

6 Vertaling naar de uitvoering

6.1 Inleiding

Dit hoofdstuk bespreekt hoe keuzes in de woonvisie een vertaling naar de uitvoering hebben gekregen. Daarbij kijken we eerst naar acties voor de uitvoering in de woonvisie (§ 6.2). Vervolgens richten we ons op de programmering van woningbouw (§ 6.3). Daarna komen prestatieafspraken met Welbions en marktpartijen aan bod (§ 6.4).

Deelvraag	Normen
4 Is er een systematische doorvertaling gemaakt naar uitvoeringsprogramma's en (prestatie)afspraken met de woningcorporatie en eventuele andere derden?	• De gemeentelijke doelstellingen en taakstellingen uit het woonbeleid zijn systematisch doorvertaald naar uitvoeringsprogramma's (en andere afspraken) om de doelrealisatie te borgen. • Eventuele prestatieafspraken zijn (SMART-)geformuleerd

- De gemeente heeft geen uitvoeringsprogramma opgesteld, maar formuleert in de woonvisie acties voor twee jaar. De voorgenomen actualisatie heeft niet plaatsgevonden. Daarmee brengt de gemeente geen prioriteiten meer aan in wat zij van de woningcorporatie en andere partners in de bijdrage aan het gemeentelijke woonbeleid verwacht.
- De gemeente maakt prestatieafspraken met Welbions en Ookbions volgens het wettelijk bepaalde proces. De afspraken sluiten nauw aan bij de insteek van de woonvisie. Ook in de meest recente prestatieafspraken is de doorwerking nog zichtbaar. Daarnaast krijgen de prestatieafspraken in belangrijke mate een lokale invulling van afspraken in de Woondeal Twente en Nationale Prestatieafspraken.
- De prestatieafspraken zijn gedeeltelijk SMART geformuleerd. Niet alle afspraken lenen zich daarvoor. Voor het bepalen van de doeltreffendheid is het wenselijk de afspraken zo te formuleren dat de bijdrage aan het gemeentelijke woonbeleid inzichtelijk kan worden gemaakt. De keuze om aan de prestatieafspraken heldere acties en een rolverdeling te verbinden, maakt het mogelijk om elkaar beter op verantwoordelijkheden aan te spreken.
- Partijen in de Markttafel Hart van Zuid hebben een dynamische woningbouwprogrammering afgesproken en daarbij bandbreedtes bepaald voor de verdeling van de nieuwbouw over prijsklasse en woningtype in aansluiting op de gewenste doelgroepen voor dit gebied. De afspraken zijn SMART geformuleerd. De segmentering geldt als doelstelling en is indicatief.

6.2 Acties in de woonagenda

In het startdocument voor de woonvisie¹⁰⁷ en een raadsbrief over het proces¹⁰⁸ werd een uitvoeringsprogramma in het vooruitzicht gesteld. Dit is er niet gekomen. In de woonvisie zijn wel, op aangeven van de raad, concrete acties voor de eerste twee jaren opgenomen.¹⁰⁹ De gemeente neemt zich een tweejaarlijkse actualisatie van de acties voor, maar daar is geen opvolging aan gegeven.¹¹⁰

¹⁰⁷ Startdocument voor de Woonvisie 2016-2026 (2016824).

¹⁰⁸ Raadsbrief 2016824.

¹⁰⁹ Raadsbrief 2031921, bijlage: Politieke markt van 12 mei jl.

¹¹⁰ Woonvisie Goed wonen in het hart van Twente 2016-2026 (2060288), p. 6.

De acties in de woonvisie geven uiting aan wat de gemeente als de prioriteiten van dat moment beschouwt. Door het ontbreken van concrete doelstellingen voor de uitvoering, wordt niet duidelijk hoe de acties bijdragen aan de doelrealisatie. De acties zijn niet navolgbaar gekoppeld aan een bepaalde beleidskeuze of maatregelen die de gemeente daarvoor wil nemen. In bijlage 3 hebben we zelf de beleidskeuzes, maatregelen en acties met elkaar in verband gebracht.

De acties in de woonvisie krijgen uitvoering via de reguliere beleidscyclus. Via verschillende beleidsprogramma's wordt aan beleidskeuzes uit de woningvisie gewerkt. We hebben aan de hand van de jaarstukken 2017 en 2018 de uitvoering van de acties in woonvisie in kaart gebracht (zie bijlage 4). Het overkoepelende beeld is dat er veel is ondernomen om de woningbouwprogrammering in lijn te brengen met de regionale afspraken (thema 4). Ook is veel aandacht uitgegaan naar wonen in de binnenstad, transformatieprojecten, en betaalbaarheid van wonen. Acties gericht op langer thuis wonen richten zich woonservicegebieden en het organiseren van samenwerking tussen zorg- en welzijnspartners en ontmoetingsplekken in de wijk. Het accent ligt hiermee op de woonomgeving en minder op wooninitiatieven.

Na 2018 zijn geen nieuwe acties voor de uitvoering van de woonvisie meer geformuleerd. In de huidige begrotingsopzet wordt via het programma 'Volkshuisvesting, leefomgeving en stedelijke vernieuwing' gewerkt aan het realiseren van de woningbouwopgaven. Via het programma 'sociaal domein' krijgen keuzen voor langer thuis wonen en een maatwerkaanpak vanuit het armoede- en schuldenbeleid hun beslag. Overkoepelend aan deze programma's is de strategische agenda 'Hengelo in verbinding'.

6.3 Woningbouwprogrammering

In de Woonvisie 2016-2026 stelt de gemeente zich uitnodigend op om met woningbouwplannen in het stedelijk gebied te komen. Het gaat dan om (tijdelijke) koop- en huurwoningen in het goedkope en betaalbare segment, vernieuwende woon(zorg)vormen, starterswoningen in Beckum, transformatie van panden in de binnenstad en particulier initiatief tot zelfbouw. Ten aanzien van aspirant (goede) plannen wordt initiatiefnemers in een vroeg stadium gemeld dat deze plannen alleen aan het woningbouwprogramma toegevoegd en tot ontwikkeling gebracht kunnen worden als de woningbouwbehoefte is aangetoond.¹¹¹

Het Kwaliteitskader is het instrument waarmee de gemeente uitvoering geeft aan uitgangspunten van de woonvisie. Het Kwaliteitskader is de basis voor gesprekken met ontwikkelende partijen over de precieze invulling van initiatieven op woongebied. Aan de hand van het kader wordt een initiatief in relatie tot de locatie, het gewenste woonmilieu en de doelgroep beoordeeld. Doordat het Kwaliteitskader als structuurvisie is vastgesteld, vormt het onderdeel van het planologisch kader waaraan plannen na het indienen van een aanvraag worden getoetst. Als gevolg van het bestemmingsplan Parapluherziening Wonen, dat de raad in 2019 heeft vastgesteld, is voor het toevoegen van een woning een bestemmingsplanwijziging nodig.¹¹²

Met gebruik van het Kwaliteitskader wordt een wooninitiatief eerst beoordeeld op kwantitatieve¹¹³ en kwalitatieve uitgangspunten. Deze gelden als harde eis. Voldoet een plan hieraan, dan volgt een toetsing aan zachte eisen. Initiatieven die daaraan voldoen worden in een volgende slag beoordeeld op criteria over locatie en/of woning. Per criterium worden punten toegekend, waarbij door het

¹¹¹ Raadsadvies (3157181).

¹¹² Raadsbesluit (2367600).

¹¹³ Bij de actualisatie van het Kwaliteitskader in 2023 zijn de kwantitatieve uitgangspunten geschrapt.

gebruik van wegingsfactoren bepaalde criteria wegen zwaarder meewegen. De kwalitatieve wegingsfactoren worden jaarlijks vastgesteld.¹¹⁴ Vanaf een bepaald minimumaantal punten verleent de gemeente haar medewerking. Het Kwaliteitskader is daarmee leidend beleid bij het opnemen van nieuwe woningbouwplannen in het bestaande woningbouwprogramma. Het Kwaliteitskader is alleen van toepassing wanneer er sprake is het permanent toevoegen van één of meerdere wooneenheden (ook onzelfstandige wooneenheden: kamers). Voor tijdelijke woonvormen of logies gelden voorwaarden, die de gemeente in bijlagen bij de woonvisie heeft opgenomen. De woningen binnen een plan worden aan het programma toegevoegd wanneer er een grondexploitatie is vastgesteld waarbinnen de woningen gerealiseerd kunnen worden of, in geval van particuliere plannen, wanneer er een bestemmingsplan is vastgesteld op basis waarvan de woningen gerealiseerd kunnen worden.

6.4 Doorwerking in afspraken met samenwerkingspartners

Voor de uitvoering van het woonbeleid maakt de gemeente afspraken met andere partijen, zoals de woningcorporatie en ontwikkelaars. Het is belangrijk om in gedachten te houden dat de gemeente geen volledige sturing op de prestatieafspraken heeft. Het betreft een samenwerking op basis van gelijkwaardigheid. Het maken van prestatieafspraken tussen de gemeente, Welbions en Ookbions is wettelijk gereguleerd. Afspraken met (markt) partijen komen op vrijwillige basis tot stand in het kader van privaatrechtelijke overeenkomsten.

6.4.1 Doorwerking in prestatieafspraken met Welbions

De woonvisie vormt de basis voor het maken van prestatieafspraken tussen de gemeente, Welbions en Ookbions. We hebben gekeken welke keuzes en maatregelen in de woonvisie het werkdomein van de corporatie betreffen en welke acties voor de eerste twee jaren staan genoemd. Aan de hand van de prestatieafspraken voor 2017 en 2018-2019 hebben we de doorwerking van de woonvisie in prestatieafspraken onderzocht (zie bijlage 5).

Alle keuzes in de woonvisie die Welbions betreffen, hebben doorwerking gekregen in prestatieafspraken. De afspraken komen inhoudelijk goed overeen de insteek van de woonvisie (zie kader 6-1). Op onderdelen zijn de prestatieafspraken breder ingevuld, bijvoorbeeld door niet alleen bij individuele betalingsproblemen maatwerk te bieden, maar daarvoor een specifiek instrument te ontwikkelen ('t Knelpunt). Op één punt kent de invulling een andere insteek dan de woonvisie. Anders dan de keuze om de (goedkope) sociale woningvoorraad tien jaar in omvang gelijk te houden, stemt Welbions de strategische portefeuille af op de toenmalige prognose dat de vraag naar (goedkope) sociale huurwoningen vanaf 2030 daalt.

¹¹⁴ Jaarverslag en jaarrekening 2018 gemeente Hengelo, p. 54; Vraaggesprek 3 september 2024.

Kader 6-1 Doorwerking van woonvisie in eerste twee jaren

Uit de kerntaak van woningcorporaties – zorgen voor betaalbare woningen voor mensen met lage inkomens – volgt dat de meeste afspraken zich hierop richten. De keuze ‘in beginsel geen oplopende zoektijden’ kent een uitwerking in een norm voor de slaagkans (niet onder de 20% op jaarbasis). Ook over het gemiddelde jaarlijkse aantal te verkopen woningen en toe te voegen sociale woningen zijn er afspraken: 70 nieuwbouw (waarvan 60 in Hengelo) tegen 70 verkoop (hele werkgebied). Over de jaren heen wordt een balans tussen nieuwbouw en verkoop nagestreefd. De afspraak over jaarlijkse verkoop betekent een ruime halvering van het aantal in de jaren daarvoor, toen dit aantal op 150 was bepaald. In 2018-2019 is er ook de afspraak om ook het particuliere aanbod in de sturing op de sociale voorraad te betrekken. Er zijn afspraken over de huisvesting van statushouders. In 2017 is het aantal bepaald op 140 en is de afspraak om kansen voor transformatie van leegstaande gebouwen te onderzoeken. Dit blijkt een jaar later niet meer nodig als het aantal te huisvesten statushouders is gedaald naar 58. Op het thema ‘wonen, zorg en welzijn’ zijn er afspraken over een project Langer zelfstandig wonen. Welbions zet bij groot onderhoudsprojecten een woonconsulent in voor persoonlijke begeleiding van ouderen. Op het thema ‘Leefbaarheid en kwaliteit’ zijn er afspraken over het onderzoeken van wonen en bedrijvigheid in de units aan de Marskant.

Door het uitblijven van een actualisatie van de acties in de woonvisie, geeft de gemeente geen focus meer mee voor de te maken prestatieafspraken. Daarmee heeft Welbions de ruimte om in het ‘bod’ op de woonvisie zelf accenten te leggen in waar ze haar bijdrage aan de woonvisie op wil richten.

We hebben het meest recente ‘bod’ op de woonvisie en daaruit voortgekomen prestatieafspraken geanalyseerd (zie bijlage 6). Daaruit komt naar voren dat een belangrijk deel van de prestatieafspraken een toepassing of doorvertaling zijn van wat is vastgelegd in (aankomende) wet- en regelgeving en bovenlokale bestuurlijke afspraken.¹¹⁵ De Nationale prestatieafspraken¹¹⁶ zijn duidelijk herkenbaar verwerkt in de prestatieafspraken 2024-2025. Dat geldt ook voor verplichtingen vanuit de aankomende (nog niet vastgestelde) Wet versterking regie volkshuisvesting. Zo wordt het beleidsdoel aangehaald om 30% van het woningaanbod in de sociale huursector te laten vallen en het vaststellen van een woonzorgvisie als afspraak opgenomen.¹¹⁷ Ook regionale afspraken over ouderenhuisvesting zijn in de prestatieafspraken verwerkt, zoals de afspraak om woon(zorg)cirkels te verkennen en kleinschalige woon(zorg)concepten voor ouderen te onderzoeken.¹¹⁸

Naast bovenstaande ontwikkelingen houden de prestatieafspraken ook een lokale inslag. Hierbij kan worden gedacht aan prestatieafspraken over het continueren van de regietafel (voor mensen ‘tussen wal en schip’) en ‘t Knelpunt (maatwerkoplossingen bij individuele betalingsproblemen). En aan de blijvende afspraak dat Welbions bereid is om te investeren transformatie van vastgoed in de binnenstad en de nieuwe afspraak over ondersteuning van sociale woningbouw in Beckum (gestart als bewonersinitiatief). Alle genoemde afspraken zijn terug te voeren op beleidskeuzes in de Woonvisie.

Inhoudelijk belangrijke afspraken zijn dat Welbions voor de korte termijn flink aantal woningen bijbouwt. Daartoe worden de sociale grondprijzen in de sociale grondprijzennotitie herzien. Ook krijgt de keuze voor starterswoningen in Beckum nu een verankering in de prestatieafspraken. Een nieuwe

¹¹⁵ Doelen en afspraken uit de Nationale prestatieafspraken en de regionale Woondeals zijn opgenomen in de nieuwe volkshuisvestelijke prioriteiten die de Minister voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening op 16 juni 2023 via een brief aan de Tweede Kamer heeft vastgesteld. Woningcorporaties moeten hiermee verplicht rekening houden bij het uitbrengen van hun bod op de gemeentelijke woonvisie.

¹¹⁶ Zie voor een infographic: <https://www.volkshuisvestingnederland.nl/documenten/publicaties/2022/06/30/nationale-prestatieafspraken-voor-de-volkshuisvesting>.

¹¹⁷ Prestatieafspraken gemeente Hengelo 2024 en 2025 (3676260).

¹¹⁸ Prestatieafspraken gemeente Hengelo 2024 en 2025 (3676260), p. 9.

ontwikkeling is dat er afspraken zijn om in vergrijzende wijken in te zetten op de doorstroming van ouderen naar een passende woning. Ook over de huisvesting van kwetsbare doelgroepen zijn afspraken gemaakt, waarbij de regionale woonzorgvisie duidelijk zijn schaduw vooruitwerpt. Een verandering met de voorgaande periode is ook de verantwoordelijkheid die Welbions neemt in de gemeentelijke taakstelling voor de huisvesting van statushouders.

Norm: Eventuele prestatieafspraken zijn (SMART-)geformuleerd

Het ‘bod’ dat woningcorporaties op de gemeentelijke woonvisie uitbrengen, moet uitmonden in “duidelijke, zo mogelijk resultaatgerichte en gekwantificeerde (meerjarige) prestatieafspraken”.¹¹⁹ De Prestatieafspraken 2024-2025 zijn maar beperkt SMART geformuleerd (zie kader 6-2). Deels past dat bij het oogmerk van sommige afspraken. Prestatieafspraken kennen verschillende verschijningsvormen. Tabel 6-1 geeft hiervan overzicht met uitleg en concrete voorbeelden uit de gemaakte Prestatieafspraken 2024-2025. Daar waar afspraken zich ertoe lenen om SMART geformuleerd te worden, is dat wel wenselijk om de doeltreffendheid te kunnen bepalen.

Tabel 6-1 Verschijningsvormen van prestatieafspraken

Type	Uitleg ¹²⁰	Voorbeeld uit prestatieafspraken 2024-2025
Procesafspraken	Manier van samenwerking, overleg, planning, monitoring, evaluatie en besluitvorming	We monitoren de slaagkans en de effecten van woninghuren.nl. Het monitoren vindt twee keer per jaar plaats.
Beschrijvende uitspraken	Vastleggen of bevestigen uitgangspunten, posities, financiële afspraken	Welbions heeft de mogelijkheid een inkomensafhankelijke (hogere) huurverhoging toe te passen. De extra inkomsten moeten worden ingezet voor investeringen in nieuwbouw en verduurzaming
Intentieafspraken	Uitspreken van een streven waarvan haalbaarheid niet vaststaat Eventueel handelen (als dit, dan dat)	We spannen ons in om nieuwe gemeentelijke locaties te vinden voor realisatie tijdelijke modulaire woningen om de sociale voorraad te vergroten. Gemeente vraagt in overleg met Welbions relevante subsidies aan. Waar het kan en passend is, worden deze ter beschikking gesteld aan Welbions.
Handelingsafspraken	Activiteiten plannen Activiteiten afstemmen	De gemeente en Welbions maken vooraf afspraken over de inzet van Wijkkracht bij het project Hazenweg Gezamenlijk onderhoud openbaar groen organiseren daar waar dat wenselijk is voor de gebieden De Noork en de Airey flats (beginnend met een pilot)
Garantieafspraken	Waarborgen: de afspraak in principe te allen tijde nakomen	Welbions brengt isolerende maatregelen niet in rekening bij haar huurders. De vergoedingentabel wordt niet meer gebruikt.
Transactieafspraken	Ruilen of handelen tussen partijen en bijdragen om dit te realiseren	We maken afspraken over de aantallen sociale huurwoningen met daarbij passende sociale grondprijzen.

Over de gehele linie zien we vooral intentieafspraken en afspraken om handelingsopties te onderzoeken. Hierin is de keuze voor ‘adaptief programmeren’ herkenbaar. Maar ook de toenemende regie op het lokale beleid via wet- en regelgeving en bovenlokale bestuurlijke afspraken. In combinatie met onzekerheden op de woningmarkt, wordt het voor de gemeente, Welbions en Ookbions lastiger om zich te committeren aan resultaatgerichte en gekwantificeerde prestatieafspraken.

Prestatieafspraken zijn gebaseerd op vrijwilligheid, maar deze zijn niet vrijblijvend. Na ondertekening zijn de partijen verplicht om zich voor de realisatie in te spannen en hierover met elkaar in gesprek te blijven. Belangrijk is om de afspraken aan concrete acties te verbinden, zodat deze acties in de betreffende twee jaar gerealiseerd kunnen worden.¹²¹ In de vormgeving zien we dat de

¹¹⁹ Kamerstukken II 2010/2011, 32 769 nr. 3, pag. 14-15.

¹²⁰ Platform31 (2022); Rekenkamer Voorst (2015).

¹²¹ Raadsbrief 3586372.

prestatieafspraken 2024-2025 zijn teruggebracht tot de gemaakte afspraken. Ook wordt nu duidelijk aangegeven bij welke partij(en) het initiatief ligt en wie de andere betrokkenen zijn en in (welk kwartaal van) welk jaar de afspraken tot resultaat moeten zijn gekomen. Daarmee krijgen de afspraken meer het karakter van een uitvoeringsagenda op volkshuisvestelijk gebied.

Kader 6-2 Typering van de Prestatieafspraken 2024-2025

Beschikbaarheid

Uit de analyse van de prestatieafspraken 2024-2025 blijkt dat afspraken gericht op de toevoeging van (tijdelijke) woningen de vorm aannemen van intentieafspraken. Afspraken gericht op het (versnellen van) doorstroming, in het bijzonder onder de doelgroep ouderen, nemen de vorm aan van handelingsafspraken en dan specifiek op het onderzoeken van locaties, woon(zorg)concepten en instrumenten/werkwijzen om ouderen te begeleiden of te verleiden om door te stromen naar een passende woning.

Betaalbaarheid

Prestatieafspraken over de betaalbaarheid hebben vooral het karakter van beschrijvende en garantieafspraken. De beschrijvende afspraken gaan voornamelijk over de continuering van beproefde instrumenten en werkwijzen, zoals de regietafel, 't Knelpunt, het Convenant schuldhulpverlening en (iets recenter) het project Vroegsignalering. De garantieafspraken gaan over de lokale toepassing van landelijke afgesproken huurmaatregelen.

Huisvesten van doelgroepen wonen en zorg

Prestatieafspraken over de huisvesting van doelgroepen van wonen en zorg hebben deels het karakter van beschrijvende afspraken. Deze afspraken gaan over de continuering van beproefde instrumenten en werkwijzen, zoals de inzet van wijkcoaches en sociaal wijkbeheerders, samenwerking met maatschappelijke organisaties rond de huisvesting van bijzondere doelgroepen. Naast de beschrijvende zijn er intentieafspraken over de huisvesting van statushouders en woonwagenbewoners en handelingsafspraken gericht op het onderzoeken van diverse denkrichtingen voor ouderenhuisvesting, woningen voor mensen met niet-aangepast gedrag en een vangnet voor mensen die uit hun woning worden gezet.

Kwaliteit en duurzaamheid van woningen

De afspraken gericht op duurzaamheid van woningen betreffen vooral intentieafspraken op het gebied van het realiseren van aardgasvrije wijken, circulair bouwen en klimaatadaptatie. Afspraken over herstructurering van De Noork hebben vooral het karakter van handelingsafspraken.

Leefbaarheid en maatschappelijk vastgoed

Prestatieafspraken over de leefbaarheid hebben het karakter van beschrijvende afspraken over de continuering van beproefde instrumenten, zoals het gebruik van Wijkvisies, buurtbemiddeling en het Woonplan. De afspraak over maatschappelijk vastgoed is een beschrijvende afspraak in de vorm van een stellingname: Welbions vindt het belangrijk dat het (toekomstige) aanbod van welzijns- en zorgdiensten dicht bij de huurders wordt georganiseerd.

6.4.2 Afspraken Markttafel Hart van Zuid

De gemeente en marktpartijen in de Markttafel Hart van Zuid hebben ambities voor de ontwikkeling van Hart van Zuid vastgelegd in het Handelingsperspectief Hart van Zuid (2019). Dit is beeldvormend besproken in een politieke markt.¹²² Betrokken partijen spreken over de woningbouwprogrammering af dat er een gedifferentieerd programma komt, zowel naar woningtype als naar prijsklasse.¹²³ In vervolg daarop hebben zij binnen de kaders van de Woonagenda afspraken gemaakt over een dynamische woningbouwprogrammering om een nieuw stedelijk milieu in Hart van Zuid te realiseren.

¹²² Politieke Markt (2433002).

¹²³ Handelingsperspectief Hart van Zuid (2433002).

In aansluiting op de ambities voor het gebied en de gewenste doelgroepen, hebben ze gezamenlijk een verdeling over de prijscategorieën afgesproken. Het dynamische zit er in, dat de betrokken partijen de afgesproken verdeling onderling in hun projecten te zullen waarborgen.¹²⁴ In het licht van de besluitvorming over de Woonagenda hebben de marktpartijen in de Markttafel in een brief aan de Hengelse raad geschetst hoe zij invulling willen geven aan een betaal programma voor Hart van Zuid.¹²⁵ In eerste instantie is dit als raadsvoorstel/-besluit door het college aangeboden, maar uiteindelijk is het op initiatief van het presidium in een beeldvormend Politieke Markt besproken.¹²⁶

Er worden totaal rond de 800 woningen toegevoegd.¹²⁷ De Markttafel ziet de verdeling als volgt:¹²⁸

Segmentering woningbouwprogramma Hart van Zuid – voorstel Markttafel				
		Goedkoop	Midden	Duur
Huur		< 752	752 - 1000	> 1000
Koop	app	< 250.000	251.000 – 375.000	> 376.000
	ggb	< 300.000	301.000 – 450.000	> 450.000
Doelgroep		Urban Creator	Young Potential	Stedelijke entrepreneur
Aandeel in HvZ		25 – 40%	45 – 55%	10 – 20%

Prijspeil 2020

Toelichting bij tabel:

- Programma op basis van huidige stand van de diverse ontwikkelingen in Hart van Zuid.
- Genoemde huur- en verkoopprijzen zijn op basis van de huidige marktinzichten en kunnen wijzigen.
- De aangegeven segmentering geeft een doelstelling aan en is indicatief.

De afspraken over het woningbouwprogramma voor Hart van Zuid zijn specifiek en meetbaar geformuleerd en zijn voor de betrokken partijen en de raad aanvaardbaar. De afspraken worden op dat moment realistisch ingeschat, waarbij de huur- en verkoopprijzen onder voorbehoud worden geformuleerd. De afspraken zijn niet tijdgebonden, wat past bij de lange doorlooptijd van gebiedsontwikkeling. De onderscheiden doelgroepen – urban creator, young potential en stedelijke entrepreneur – zijn nader uitgewerkt in het Identiteitsdocument Hart van Zuid.¹²⁹ De genoemde prijsklassen komen (vrijwel) overeen met hoe betaalbaar in de Woonagenda is gedefinieerd in aansluiting bij de situatie voor Hengelo. Bij een huur van € 737,- per maand (prijspeil 2020) kunnen worden woningen aangemerkt als sociale huurwoning.¹³⁰ Het uitgangspunt in de Woonagenda dat 25% van alle nieuwbouw als sociale huurwoningen wordt gerealiseerd geldt voor Hengelo als geheel. Door de afgesproken bandbreedte van 25-40% wordt hieraan in Hart van Zuid een (meer dan) evenredige bijdrage geleverd.

¹²⁴ Raadsadvies (3221399).

¹²⁵ Raadsadvies (3221399).

¹²⁶ Raadsadvies (2433002).

¹²⁷ Raadsadvies (2433002).

¹²⁸ Markttafel Hart van Zuid, Voorstel woningbouwsegmentering Hart van Zuid (brief aan de gemeenteraad van Hengelo), 30 maart 2021, p. 1.

¹²⁹ Identiteitsdocument Hart van Zuid - brandboek final – v2 (3221399), p. 6-7.

¹³⁰ Woningen die tot de liberalisatiegrens worden verhuurd worden aangemerkt als sociale huurwoning en bewoners kunnen (afhankelijk van leeftijd en inkomen) nog in aanmerking komen voor huurtoeslag. Het maakt daarbij niet uit of deze woning wordt verhuurd door een woningcorporatie of een particuliere verhuurder.

7 Organisatie van de samenwerking

7.1 Inleiding

Bij samenwerking rondom het woonbeleid gaat het om samenwerking op verschillende niveaus. We bespreken welke samenwerkings- en overlegstructuren zijn ingericht voor de samenwerking rond het woonbeleid. We richten ons eerst op de samenwerking tussen de gemeente, Welbions en Ookbions. Daarna gaan we in op de samenwerking tussen de gemeente en (markt)partijen rond concrete projecten en in de context van grootschalige ontwikkelopgaven in de binnenstad en Hart van Zuid.¹³¹

Deelvraag	Normen
6 Met welke partijen wordt rondom het woonbeleid samengewerkt?	• Er sprake is van een georganiseerde afstemming en samenwerking binnen de gemeente en met externe partners/belanghebbenden.

- Er is een wettelijk voorgeschreven proces voor het maken van prestatieafspraken. De gemeente Hengelo, Welbions en Ookbions hebben binnen deze kaders een ambtelijke en bestuurlijke overlegstructuur ingeregeld.
- In de samenwerking tussen de gemeente en (markt)partijen is een accounthouder de 'scharnier' in de samenwerking. Projecten in de binnenstad en Hart van Zuid zijn ingebed in de projectorganisatie die voor deze gebieden is ingericht. De overleg- en samenwerkingsstructuren zijn daarvan onderdeel.

7.2 Organisatie van de samenwerking rond het woonbeleid

7.2.1 Gemeente Hengelo, Welbions en Ookbions

Bij het opstellen van de woonvisie werkten de gemeente Hengelo en corporatie Welbions als met prestatieafspraken op basis van een convenant. Met de komst van de Woningwet in 2015 is het proces voor het maken van prestatieafspraken wettelijk gereguleerd. De woonvisie vormt daarvoor de basis, die gemeenten sinds 2022 verplicht moeten opstellen.

De Woningwet schetst een stapsgewijs proces van samenwerking. Uiterlijk op 1 april vindt op basis van de Woningwet overleg plaats tussen gemeente, corporaties en huurdersorganisaties. Tijdens dit overleg bespreken partijen het proces en de prioriteiten voor de aankomende prestatieafspraken. De woningcorporatie stelt voor 1 juli een overzicht op van voorgenomen werkzaamheden. Dit wordt ook wel 'het bod' genoemd. Hierin gaat de corporatie in op de voorgenomen werkzaamheden in een gemeente voor de aankomende periode. Ook beschrijft de corporatie hoe deze werkzaamheden aansluiten bij de gemeentelijke beleidsdoelstellingen. Op basis van dit bod gaan Welbions, Ookbions en de gemeente in gesprek om tot prestatieafspraken te komen. Deze prestatieafspraken moeten zijn ondertekend door het college voor 15 december. De afspraken tussen de gemeente Hengelo,

¹³¹ Bij het ambtelijk wederhoor is in dit verband opgemerkt dat er naast de Markttafel Hart van Zuid diverse gebiedsteams zijn, waaronder het Transformatieteam Binnenstad, en projectteams waarbinnen woningbouwontwikkeling wordt afgestemd met beleid.

woningcorporatie Welbions en huurdersorganisatie Ookbions worden conform dit wettelijke proces gemaakt.¹³²

Het is wettelijk toegestaan om meerjarige prestatieafspraken te maken. De gemeente Hengelo, Welbions en Ookbions maken afspraken voor twee jaren, meest recent voor de periode 2024-2025. De overlegpartners mogen het voorgeschreven proces inrichten op een voor hen passende manier.¹³³ Twee keer per jaar (mei en oktober) vindt er overleg plaats tussen Ookbions, de Gemeente Hengelo (ambtelijk) en Welbions. Tijdens dit overleg wordt de voortgang van de prestatieafspraken besproken en geëvalueerd en waar nodig wordt bijgestuurd. In het periodiek overleg wordt besloten welke punten worden toegevoegd aan de bestaande agenda voor het Ambtelijk Overleg (AO) (3 keer per jaar) en het Bestuurlijk Overleg (BO) (3 keer per jaar).¹³⁴

Binnen de Agenda Wonen en Zorg is er een structureel strategisch overleg (gemiddeld 3 keer per jaar) waarin de ontwikkelingen worden besproken en de samenhang van de acties met de beleidsdoelen worden getoetst. Gemeente, Welbions en enkele zorgpartijen maken onderdeel uit van het strategisch overleg.¹³⁵

7.2.2 Gemeente en marktpartijen

De samenwerking tussen de gemeente en marktpartijen krijgt vorm rond concrete projecten. Er is per project een gemeentelijke accountmanager die contact onderhoudt met de initiatiefnemer(s) in het projectgebied. Deze gemeentelijke vertegenwoordiger is 'het gezicht naar buiten' en intern het coördinatie- en aanspreekpunt voor de betrokken disciplines binnen de gemeentelijke organisatie.

In de binnenstad en Hart van Zuid maken woningbouwprojecten deel uit van programma's voor de ontwikkeling van deze gebieden. Vanwege de omvangrijke schaal zijn daarvoor samenwerkings- en overlegstructuren ingericht.

7.2.3 Interne overlegstructuren

Voor overleg en afstemming binnen de gemeente zijn overlegstructuren ingericht. Daarbij wordt onderscheid gemaakt tussen kleine wooninitiatieven en woningbouwprojecten. Kleine wooninitiatieven worden besproken aan de Ruimtelijke Tafel. Daar worden wekelijks kleinschalige ontwikkelingen in de stad besproken. Als een wooninitiatief op de agenda staat, is de afdeling Wonen in het overleg vertegenwoordigd. Bij grootschalige ontwikkelingen is een gemeentelijke projectleider daarvan de 'trekker'. De relevante beleidsafdelingen nemen aan projectoverleg deel om ambities en doelstellingen vanuit verschillende beleidsdomeinen in te brengen en onderling af te stemmen. Om het woonbeleid en het woonzorgbeleid te integreren is in een werkgroep een plan van aanpak gemaakt, waarin ook een medewerker van sociaal volledig deelneemt.¹³⁶

Programmaorganisatie binnenstad en Hart van Zuid

Voor de ontwikkeling van de binnenstad is een gemeentelijke programmaorganisatie ingesteld. De opdrachtgever Stedelijke Ontwikkeling fungeert als programmamanager voor de integrale aanpak van

¹³² Alleen de ondertekening van de prestatieafspraken 2020-2021 kent een ander verloop als gevolg van onenigheid over een van de voorgenomen werkzaamheden van de werkzaamheden. Deze afspraken zijn in 2020 onder toevoeging van een addendum met aanvullende afspraken alsnog getekend.

¹³³ Ministerie van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening, *Regelgeving prestatieafspraken*.

¹³⁴ Concept Prestatieafspraken gemeente Hengelo 2022 – 2023 (3338901), p. 17.

¹³⁵ Concept Prestatieafspraken gemeente Hengelo 2022 – 2023 (3338901), p. 11.

¹³⁶ Startgesprek 13 februari 2024.

de transformatie van de binnenstad en als opdrachtgever voor de projecten die onder het programma vallen. Bestuurlijk is de wethouder binnenstad integraal verantwoordelijk voor alle projecten.¹³⁷

Het programmateam Hart van Zuid draagt zorg voor de integrale ontwikkeling en realisatie van Hart van Zuid. De programmaorganisatie werkt in nauwe samenwerking met de lijnorganisatie aan de deelprojecten en de verschillende overkoepelende thema's. Het programmateam vergadert een keer in de vier weken. Tijdens het Portefeuillehouders Overleg Hart van Zuid vindt eens in de twee weken afstemming plaats met de verantwoordelijk wethouder.¹³⁸

In het portefeuillehoudersoverleg 'grote projecten' (in huidige collegeperiode: 'stedelijke strategie') vindt afstemming plaats tussen het programma binnenstad, programma Hart van Zuid en andere aanverwante projecten en strategische opgaven.¹³⁹

¹³⁷ Concept Aanvraagdocument Woningbouwimpuls Vierde tranche 2022 (3477127), p. 4.

¹³⁸ Programma Hart van Zuid 2022 – 2026. Deel II Verdieping (3405220), p. 7.

¹³⁹ Programma Hart van Zuid 2022 – 2026. Deel II Verdieping (3405220), p. 7.

8 Inzet van instrumenten in Hengelose woonbeleid

8.1 Inleiding

In dit hoofdstuk bespreken we eerst wat de gemeente zich in de woonvisie aan maatregelen voorneemt en welke instrumenten ze daarvoor op het oog heeft (§8.2). Daarna bespreken we welke maatregelen en instrumenten zij in de beleidspraktijk toepast (§8.3).

Deelvraag	Normen
5 Welke instrumenten zet de gemeente Hengelo in om doelstellingen op het gebied van wonen te realiseren?	Het woonbeleid benoemt de instrumenten die de gemeente inzet om tot doelrealisatie te komen.

- De gemeente formuleert in de woonvisie keuzes en maatregelen die ze daarvoor wil inzetten. Op onderdelen benoemt ze ook daarvoor in te zetten instrumenten (zie bijlage 7). De maatregelen en instrumenten richten zich in hoofdzaak op de betaalbaarheid en beschikbaarheid van sociale huurwoningen. De gemeente maakt gebruik van de beperkte mogelijkheden die ze heeft om daarop te sturen.
- Onder invloed van het beleid van het Rijk kan het gemeentelijke instrumentarium breder worden benut en is het ook met nieuw instrumenten uitgebreid. De provinciale koers laat bovendien meer ruimte om instrumenten gericht op bouwen in te zetten. De gemeente Hengelo is bekend met de nieuwe mogelijkheden en maakt daarvan gebruik of ziet daar weloverwogen van af (zie bijlage 8). Binnenstedelijke verdichting en anterieure overeenkomsten zijn inmiddels gemeengoed. Maatregelen gericht op het benutten en creëren van levensloopbestendige woningen beginnen op te komen.

8.2 Voorgenomen maatregelen in woonvisie

Norm: Het woonbeleid benoemt de instrumenten die de gemeente inzet om tot doelrealisatie te komen.

In de woonvisie benoemt de gemeente keuzes en maatregelen die ze daarvoor wil nemen. De beschrijving van deze maatregelen gaat op onderdelen ook in op de instrumenten die de gemeente daarvoor wil inzetten. In bijlage 7 geven we de benoemde maatregelen en instrumenten in tabelvorm weer.

De geformuleerde maatregelen richten zich voornamelijk op de samenstelling van de woningvoorraad, de woonruimteverdeling, de huurprijs en maatregelen voor tijdelijke woningen/woonruimte. De gemeente geeft aan daarover prestatieafspraken te willen maken. Voor individuele betalingsproblemen wordt een maatwerkoplossing gezocht vanuit het armoedebeleid. De gemeente noemt ook maatregelen gericht op bouwen, waarvoor ze ruimte wil maken in het woonprogramma of bestemmingsplannen, maar wordt daarin beperkt door regionale afspraken. Genoemde maatregelen richten zich op kleinschalige initiatieven in het middensegment en voor starters in Beckum, woonzorgvormen, transformatie van panden in de binnenstad en initiatieven tot zelfbouw. De gemeente wil dit faciliteren met het onderzoeken van locaties en maatwerkoplossingen.

De gemeente heeft maar beperkt mogelijkheden om te sturen op de huurprijs¹⁴⁰ en het gewenste gebruik van woonruimte. Als het gaat om de woonruimteverdeling heeft de meer mogelijkheden, maar alleen als schaarste kan worden aangetoond. Daarvan is geen sprake op het moment van het opstellen van de woonvisie, waardoor maatregelen met inzet van de Huisvestingsverordening buiten het bereik liggen. Om het verwachte tekort aan sociale huurwoningen op de korte termijn het hoofd te kunnen bieden, maakt de gemeente gebruik van de beperkte mogelijkheden die er wel zijn. Afspraken over de omvang van de sociale woningvoorraad en het onderzoeken van mogelijkheden van tijdelijke woningen/woonruimte. Op het vlak van bouwen heeft de gemeente meer mogelijkheden om te sturen, maar wordt zij tot en met 2020 beperkt door regionale afspraken over de plancapaciteit. Met de vaststelling van de Woonagenda 2021-2030 zet de gemeente in op een forse uitbreiding van de planvoorraad. De gemeente geeft aan een monitor in te richten om op het evenwicht tussen vraag en aanbod te sturen en het Kwaliteitskader actueel te houden om te sturen op kwaliteit (“de juiste woning op de juiste plek”).

8.3 Inzet van mogelijke maatregelen en instrumenten

Gemeenten beschikken voor de uitvoering van het woonbeleid over publiekrechtelijke instrumenten. Deze kwamen in hoofdstuk 2 al aan de orde bij de bespreking van de bestuurlijke rolverdeling en wettelijke taken en verantwoordelijkheden van gemeenten. Daarnaast kunnen zij privaatrechtelijke en informele instrumenten inzetten. De Rekenkamer Amsterdam heeft een uitgebreide lijst opgesteld van mogelijke maatregelen die gemeenten met inzet van het beschikbare instrumentarium kunnen nemen.¹⁴¹ Deze lijst valt uiteen in maatregelen gericht op het bouwen van woningen en maatregelen om te sturen op de prijs en bewoning van bestaande woningen.

Op verzoek van de Rekenkamer Hengelo heeft de ambtelijke organisatie aan de hand van de genoemde lijst van mogelijke maatregelen en instrumenten aangegeven welke zij (niet) toepast en wat daarbij overwegingen en eventuele knelpunten zijn. Bijlage 8 geeft de uitkomst hiervan. Het overzicht noemt 70 mogelijke maatregelen die een gemeente kan nemen met instrumenten die haar ter beschikking staan. De helft bestaat uit maatregelen die een gemeente kan nemen om de nieuwe woningen in de stad te realiseren (bouwen), de andere helft uit maatregelen die kunnen worden ingezet om invloed uit te oefenen op de prijs en bewoning van de bestaande woningvoorraad (wonen). De gemeente Hengelo past 48 maatregelen toe: 19 in de categorie bouwen en 29 in de categorie wonen (zie tabel 8-1).

De gemeente is gevraagd om in de lijst van mogelijke maatregelen toe te lichten wat de overwegingen zijn om maatregelen en instrumenten (niet) toe te passen. De Rekenkamer constateert op basis daarvan dat de gemeente beargumenteerd vijf maatregelen (nog) niet toepast. Op hoofdlijnen zijn daarvoor twee redenen: er is geen aanleiding/ grondslag voor de maatregel of er zijn inhoudelijke argumenten om de maatregel niet toe te passen.

¹⁴⁰ Bij het ambtelijk wederhoor wordt hierover opgemerkt dat met de inwerkingtreding van de Wet betaalbare huur meer van rechtswege op de betaalbaarheid wordt gestuurd. De gemeente Hengelo stuurt in voorkomende gevallen op woningbouw met beperkte omvang/ WOZ-waarde. Daaraan wordt de huurprijs gekoppeld in de Wet betaalbare huur.

¹⁴¹ Het overzicht is opgesteld door de rekenkamer Amsterdam en op onderdelen aangepast in rekenkameronderzoeken van Zaanstad en Maastricht. De Rekenkamer Hengelo heeft de maatregelen gericht op lobby uit het overzicht verwijderd, die recent door beleid en regels van het Rijk zijn ingehaald.

Tabel 8-1 Overzicht van beschikbare en daadwerkelijk ingezette aantal instrumenten

Aandachtveld	Aantal beschikbaar	Ingezet door Hengelo
BOUWEN		
Ruimtelijk instrumentarium	10	7
Grondbeleid	10	5
Locaties	4	3
Samenwerken	4	3
Financieel	4	1
WONEN		
Huurprijs/ toeslag	6	5
Woningvoorraad	8	5
Woonruimteverdeling	17	13
Huurbescherming	4	4
Financieel	3	2
TOTAAL	70	48

De gemeente maakt van een aantal instrumenten intensief gebruik, zoals binnenstedelijke verdichting. Die mogelijkheid wordt wel begrenst door parkeernormen en andere ruimtelijke ambities, waaronder berging hemelwater en groen. Ook maakt de gemeente veel gebruik van anterieure overeenkomsten om afspraken vast te leggen.¹⁴² Via het Kwaliteitskader 'stuurt' de gemeente daarbij op toevoeging van woningen in segmenten waaraan aantoonbaar behoefte is.¹⁴³

Voor sturing op de bestaande voorraad wordt in de wijken waar sprake is van schaarste de verordening Opkoopbescherming ingezet. Er is nog (te) beperkt gebruik gemaakt van de mogelijkheid om levensloopbestendige woningen specifiek te labelen voor senioren. Die mogelijkheid is wel steeds onderkend, maar nu in de meest recente prestatieafspraken ook als afspraak opgenomen (naast het realiseren van woonzorgcirkels en nieuwbouw van seniorenwoningen).¹⁴⁴ Daarbij start ook een pilot om ouderen die een gezinswoning achterlaten, bij verhuizingen naar levensloopbestendige woningen voorrang te geven. De gemeente stuurt ook met eigen instrumenten op een efficiënte benutting van de bestaande voorraad. Zo heeft zij beleid gemaakt voor pre-mantelzorgwoningen en in het Kwaliteitskader meer ruimte gecreëerd voor woningsplitsing onder bepaalde voorwaarden (prijssegment en kwaliteitseisen).¹⁴⁵

Een deel van de woningvoorraad waar de gemeente weinig op kan sturen is het eigen woningbezit. In Hengelo ligt dit rond de 60%. Het gemeentelijke beleid is gericht op een grotere eigen verantwoordelijkheid om voorzieningen te treffen om de woningen toekomstbestendig te maken, maar onduidelijk is welk aandeel van de woningen zich daarvoor leent.¹⁴⁶

¹⁴² In anterieure overeenkomsten worden afspraken gemaakt over kosten en verantwoordelijkheden bij een wijziging omgevingsplan of omgevingsvergunning buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA). Hieronder vallen onder andere afspraken over de woningbouwprogrammering (doelgroep, prijssegment, huur/koop, aandeel sociaal).

¹⁴³ Gesprek 3 september 2024.

¹⁴⁴ Prestatieafspraken gemeente Hengelo 2024 en 2025 (3676260).

¹⁴⁵ Gesprek 3 september 2024.

¹⁴⁶ Bij het ambtelijk wederhoor wordt gesteld dat het toekomstbestendig maken van woningen met het oog op een optimale woonruimteverdeling niet handig is. Doorstroming is beter voor een passend woningaanbod.

9 Monitoring en evaluatie¹⁴⁷

9.1 Inleiding

Dit hoofdstuk richt zich op de sturings- en monitoringsinformatie waarvan de gemeente Hengelo op het gebied van wonen gebruik maakt.

Deelvraag	Normen
8 Hoe verlopen de monitoring en evaluatie van de resultaten?	De gemeente heeft een proces ingericht voor periodieke monitoring en evaluatie.

- De gemeente Hengelo gebruikt landelijk, regionale en lokale dashboards en monitors. De Hengelose woonmonitor en het woningbouwprogramma (dynamische lijst) zijn daarvan de belangrijkste.
- De gegevens uit de monitors en dashboards worden gebruikt om keuzes te maken bij de woningbouwprogrammering. Informatie wordt gebruikt om initiatiefnemers ‘aan de voorkant’ over kansrijke woonproducten te informeren en uitgangspunten mee te geven voor ontwikkelplannen.
- Bij de toetsing van een nieuw wooninitiatief worden de Hengelose monitor en het Kwaliteitskader in combinatie gebruikt om te beoordelen of het plan complementair is aan het woningbouwprogramma, of het bijdraagt aan het woonmilieu dat de gemeente op een bepaalde locatie wil creëren en of het woonproduct (en de uitwerking hiervan) aansluit bij de beoogde doelgroep.

9.2 Monitors in gebruik bij de gemeente Hengelo

De gemeente gebruikt een groot aantal monitors en dashboards om de ontwikkeling van vraag en aanbod op de woningmarkt te volgen en daarop in de uitvoering van het woonbeleid bij te sturen. In het startgesprek is een overzicht van de meest relevante sturings- en monitoringsinformatie gegeven, waarop een toelichting is gegeven. Het overzicht is hieronder in tabel 9-1 opgenomen. Via de links in het overzicht zijn enkele daarvan te raadplegen.

Tabel 9-1 Overzicht van monitors op woongebied in gebruik bij de gemeente Hengelo

Naam	Gegevens	link
Dashboard wonen provincie Overijssel	Nieuwbouwproductie Woningbouwprogrammering Woningvoorraad Economische/ financiële ontwikkeling Migratie	Workbook: Dashboard Wonen 2.0 (tableau.com)
Woonmonitor Hengelo (tot 2024)	Demografie Sociaaleconomische gegevens Nieuwbouwproductie Woningbouwprogrammering Woningvoorraad Economische/ financiële ontwikkeling Migratie	Monitor Hengelo Tableau Public

¹⁴⁷ Dit hoofdstuk is opgesteld op basis van het startgesprek met de woningbouwregisseur en Teammanager Advies en Regie, 13 februari 2024.

Kennispunt: Staat van de stad	o.a. Demografie en woningvoorraad Jeugdhulp doelgroepen	Kennispunt Twente
Adaptief programmeren (v.a. 2024)	Basis-doelgroepen, gelijk met Enschede en Almelo Prognoses Woningmarktgegevens	
Woningbouwprogramma Hengelo		
Woonzorgwijzer	o.a. Dementie Verstandelijke beperkingen Psychiatrische problematiek Jeugdhulpverlening	MapGallery WoonZorgwijzer
Monitor gezond wonen	Ouderenhuisvesting Gehandicaptenzorg kwetsbare jongeren MO-BW Voorzieningen zorg locaties	Monitor Gezond Wonen
Dashboard aandachtsgroepen (provincie)	Aandachtsgroepen Urgentiecategorieën Ouderen	Dashboard aandachtsgroepen
Waarstaatjegemeente.nl	Wonen en bouwen	Dashboard - Bouwen en wonen - Hengelo (waarstaatjegemeente.nl)
CBS Statline		StatLine - Voorraad woningen en niet-woningen; mutaties, gebruiksfunctie, regio (cbs.nl)
Wijk- en buurtmonitor Hengelo		WBM Hengelo Tableau Public
Monitor Aandachtsgroepen (VNG)	Volgt in 2024	wordt onderdeel van www.waarstaatjegemeente.nl

Bron: overzicht opgesteld vanuit ambtelijke organisatie t.b.v. startgesprek

De monitors en dashboard bevatten gegevens over de regionale en lokale woningbouwprogrammering en nieuwbouwproductie en gegevens over verschillende doelgroepen. Bij de doelgroepen ligt de focus op gegevens over de doelgroep van wonen en zorg. Maar de monitors en dashboards bevatten ook gegevens over momenteel zeer actuele onderwerpen zoals gezond wonen, aandachtsgroepen en urgentiecategorieën. Sommige informatie gaat al richting prognosticeren op basis van data-analyse, bijvoorbeeld de Woonzorgwijzer. Hoe zaken zich werkelijk ontwikkelen, moet nog blijken. Maar dergelijke informatie is behulpzaam bij het maken van keuzes, bijvoorbeeld als het om doorstroming van ouderen gaat. Waar het beleid van Hengelo is dat mensen in hun wijk moeten kunnen doorstromen, kan dergelijke informatie worden gebruikt bij de woningbouwprogrammering. Wanneer zich een project in zo'n wijk aandient, kan de gemeente aangeven dat seniorenwoningen daar goed zouden passen. Daarnaast zijn er veel monitors die informatie over de huidige stand van zaken geven, zoals de oplevering van het aantal woningen. Met die informatie kan worden gevolgd hoe Hengelo presteert en of ze voldoet aan afspraken en regels over een evenwichtige samenstelling van de woningvoorraad en een evenredige verdeling over woonsegmenten.¹⁴⁸ Kader 9-1 illustreert dit met een concreet voorbeeld.

¹⁴⁸ Startgesprek 13 februari 2024.

De gemeente Hengelo wil een bijdrage uit de Startbouwimpuls aanvragen voor het project Trijpstraat (fase 1 van De Koppeling in Hart van Zuid). Een subsidievoorwaarde is dat gemeente en ontwikkelaar er alles aan hebben gedaan om het project haalbaar te maken. Zo moeten rendementseisen laag zijn en wordt van gemeente gevraagd om mee te denken in een aanpassing van het programma. Er is een overeenkomst met de ontwikkelaar om hier rond de 50 sociale huurappartementen te realiseren. De ontwikkelaar geeft aan dat vanwege de gewijzigde marktomstandigheden geen belegger te vinden is die deze appartementen wil afnemen. De vraag ligt voor of het programma kan worden aangepast naar betaalbare/goedkope koopappartementen. De gemeente onderzoekt wat het aanbod in dit segment is en of zij met het aangepaste programma blijft voldoen aan het uitgangspunt van 25% sociale huur in alle nieuwbouw (Woonagenda 2021-2030) en 30% sociale huur in het huidige aanbod (Woondeal Twente 2022). De uitkomst is dat het programma wordt aangepast van sociale huurappartementen naar goedkope koopappartementen. Deze aanpassing kan, afhankelijk van de vraagontwikkeling, om een bijstelling van plannen binnen Hart van Zuid vragen om te blijven voldoen aan afspraken over de segmentering binnen de Markttafel Hart van Zuid.

Van alle sturings- en monitoringsinformatie is de Woonmonitor Hengelo het belangrijkste. Deze monitor is ontwikkeld om de vraag- en aanbodzijde van de woningmarkt in Hengelo goed te kunnen monitoren. De monitor is opgebouwd met data over de woningmarkt in Hengelo van het Kadaster, Nieuwbouw Nederland, Kennispunt Twente, het Centraal Bureau voor de Statistiek en de gemeente Hengelo.¹⁵⁰ De monitor is zeer breed: het omvat gegevens over demografie sociaaleconomische gegevens, nieuwbouwproductie, woningbouwprogrammering, woningvoorraad, economische/financiële ontwikkeling en migratie. De Hengelose woonmonitor bevat indicatoren op gemeenteniveau en op wijk-/buurniveau. Dit geeft de gemeente inzicht in de actuele ontwikkelingen van de koop- en nieuwbouwmarkt binnen de verschillende buurten van Hengelo. Door op buurniveau te monitoren kan de lokale woningmarkt worden gevolgd en ontstaat er per buurt een beeld van het overschot of tekort per woningtype en prijsklasse. Gekoppeld aan de demografische prognoses heeft de gemeente inzicht in de woningbehoefte op langere termijn. Met behulp van de monitor kan de gemeente de woningbehoefte en woonwensen aantoonbaar onderbouwen, in lijn met de regionale woonafspraken over de lokale woningbouwprogrammering. De lokale woonmonitor wordt vanaf 2024 in aangepaste vorm bij Kennispunt Twente ondergebracht.¹⁵¹

Een andere voor de gemeente Hengelo belangrijke monitor is het Woningbouwprogramma. Dat geeft een overzicht over alle projecten voor de eerstvolgende tien jaar. Het geeft zicht op de projecten die naar verwachting in ontwikkeling gaan, de prijscategorieën daarvan, koop of huur, grondgebonden of gestapelde bouw. Die gegevens houdt de gemeente actueel om te volgen of wat in het woningbouwprogramma is opgenomen nog aansluit bij de huidige vraag en of er aanleiding is om hierop te gaan bijsturen.¹⁵²

¹⁴⁹ Bron: Raadsbrief 3646163.

¹⁵⁰ Jaarstukken 2021 Gemeente Hengelo, p. 127.

¹⁵¹ Startgesprek 13 februari 2024.

¹⁵² Startgesprek 13 februari 2024.

Norm: De gemeente heeft een proces ingericht voor periodieke monitoring en evaluatie.

Het monitoren van vraag en aanbod in Hengelo is ingebed in het proces voor de toetsing van wooninitiatieven. Dit is verweven met de toepassing van het Kwaliteitskader. Daarbij kijkt de gemeente specifiek naar de vraag op wijk- of buurtniveau. Het kan zijn dat er op stedelijk niveau sprake is van overaanbod in een bepaald segment, maar dat er in een wijk of buurt behoefte aan is. De gemeente wil die behoefte – die dan ook is aangetoond – kunnen faciliteren. Daarnaast is sociale differentiatie binnen wijken en buurten een van de criteria waarop de gemeente een initiatief beoordeelt. De gemeente bepaalt met informatie uit de monitor woningbouw en/of de woonzorgwijzer of iets in sociaal zwakkere wijken ‘meer van hetzelfde’ is of de wijk versterkt.¹⁵³

De woonmonitor wordt niet alleen ingezet in de beoordeling van concrete initiatieven, maar ook om bij grotere ontwikkelingen een nota van uitgangspunten op te stellen. Daarmee geeft de gemeente vanaf de start richting aan ontwikkelplannen, waarmee de gemeente vooruitloopt op later te maken afspraken in anterieure overeenkomsten.¹⁵⁴

De sociaaleconomische informatie in de Hengelose woonmonitor wordt ook gebruikt om te zien waar kansen liggen om de leefbaarheid van wijken te versterken. Bijvoorbeeld om te zien waar nieuwe werkgelegenheid kan helpen om een gebied sociaaleconomisch niet (verder) te laten afglijden. Met de sociaaleconomische informatie kijkt de gemeente ook terug naar de doeltreffendheid van eerdere ingrepen. Zo blijkt dat wijken in de Hengelose Es na de grote herstructurering er sociaal weer sterker voorstaan.¹⁵⁵

Monitoring en evaluatie prestatieafspraken

Gemeente, Welbions en Ookbions bespreken twee keer per jaar de voortgang van de prestatieafspraken in het Periodiek Overleg. De resultaten daarvan worden vervolgens besproken in het Ambtelijk Overleg en het Bestuurlijk Overleg. Als onderdeel van het Periodiek Overleg monitoren de gemeente, Welbions en Ookbions de ontwikkelingen van de beschikbaarheid van de woningen. Daarbij wordt gekeken naar de slaagkans in combinatie met inschrijftijd en de zoektijd. Hiervoor werd het dashboard van Woningnet gebruikt.¹⁵⁶ In 2023 is Welbions overgegaan naar een regionaal woonruimteverdeelsysteem (WoningHuren), waaraan een regiomonitor gekoppeld is.¹⁵⁷

Voor de ontwikkeling in Hart van Zuid is in 2023 gewerkt aan gebiedsoverstijgende thema's, waaronder de monitoring van de gebiedsgerichte woningbouwprogrammering.¹⁵⁸

¹⁵³ Het Kwaliteitskader voor nieuwe woningbouw initiatieven (versie 2024), zaaknummer 3716078.

¹⁵⁴ Gesprek 3 september 2024.

¹⁵⁵ Startgesprek 13 februari 2024.

¹⁵⁶ Prestatieafspraken gemeente Hengelo 2020 en 2021 (3166081), p. 8.

¹⁵⁷ Welbions, jaarverslag 2023, p. 19.

¹⁵⁸ Jaarstukken 2023 gemeente Hengelo, p. 94.

10 Inzicht in doelbereik

10.1 Inleiding

In dit hoofdstuk beantwoorden we vragen over de realisatie van doelstellingen van het gemeentelijke woonbeleid. We bespreken achtereenvolgens of de gemeente op koers ligt bij het realiseren doelstellingen voor woningbouw (§ 10.2), in hoeverre prestatieafspraken met Welbions/Ookbions zijn behaald (§ 10.3) en welke belemmerende en bevorderende factoren de gemeente ziet of ervaart in het realiseren van haar woonbeleid (§ 10.4).

Deelvraag	Normen
7 In hoeverre worden de prestatieafspraken gehaald?	De gemeente heeft inzicht in de mate waarin (prestatie)afspraken worden gehaald
9 Waar staat de gemeente in het realiseren haar doelen en ambities op het gebied van wonen?	- De gemeente heeft inzicht in de mate waarin gemeentelijke doelen zijn gerealiseerd dan wel op koers liggen. - De gemeente heeft inzicht in de redenen van afwijken van het (eventueel) niet realiseren van de doelstellingen en de implicatie daarvan.
10. Welke knelpunten doen zich voor of succesfactoren openbaren zich in de uitvoering van het woonbeleid? Wat zijn de ervaringen van de gemeente met de ingezette instrumenten?	De gemeente weet uit ervaring welke omstandigheden, bovenlokale ontwikkelingen, en/of maatregelen en afspraken belangrijk zijn voor het al dan niet realiseren van de doelstellingen en lokale resultaten.

- Zoals eerder geconstateerd, bevat alleen de Woonagenda 2021-2030 concrete doelstellingen voor de uitvoering. Deze richten zich op de periode tot en met 2030. Op basis van documentanalyse is in beeld gebracht hoe de programmering en productie van woningbouw zich tot nu toe hebben ontwikkeld.
- Uit de analyse blijkt dat de gemeente handelt vanuit inzicht in de ontwikkeling van de vraag en het aanbod in het woningbouwprogramma. Er zijn voldoende woningen geprogrammeerd om de doelstelling voor woningbouw te kunnen realiseren. Ongeveer de helft daarvan ligt vast in 'harde' plannen. De woningbouwproductie is in 2023 toegenomen ten opzichte van het gemiddelde in daaraan voorafgaande jaren. Die stijging houdt mede verband met de oplevering van tijdelijke woningen (200 flexwoningen in Campus Driene).
- Ambities en keuzes in de woonvisie krijgen doorwerking via prestatieafspraken tussen de gemeente, Welbions en Ookbions. In de onderzochte periode blijkt uit een visitatierapport over de periode 2017-2020 dat de prestatieafspraken in die periode vrijwel geheel zijn gerealiseerd. De gemeente, Welbions en Ookbions hebben de prestatieafspraken 2022-2023 geëvalueerd. Daarbij is gedeeltelijk benoemd welke prestatieafspraken (niet) zijn behaald.
- De gemeente heeft inzicht in factoren die belemmerend werken voor de realisatie van doelstellingen op het gebied van woningbouw. Zij communiceert daarover naar de raad en geeft daarbij welke maatregelen zij neemt om de negatieve gevolgen daarvan zo veel mogelijk te beperken.

10.2 Voortgang en realisatie van het woonbeleid

In hoofdstuk 4 is al geconstateerd dat de Woonvisie niet naar doelstellingen voor de uitvoering is vertaald, met uitzondering van de doelen die in de Woonagenda zijn opgenomen. Deze gaan, zoals

vaker benoemd, over het te realiseren aandeel sociale huurwoningen bij nieuwbouw en de opdracht om oog te hebben voor woonconcepten voor jongeren en ouderen. In de uitwerking van beleidskeuzes is bovendien een concreet doel gesteld voor het aantal te realiseren tijdelijke woningen voor de huisvesting van inwoners die met spoed een woning zoeken. Dit is een doel voor de korte termijn (2023/2024), de andere doelen betreffen woningbouw tot en met 2030.

10.2.1 Gemeente handelt vanuit inzicht in de woningbouwprogrammering

Norm: De gemeente heeft inzicht in de mate waarin gemeentelijke doelen zijn gerealiseerd dan wel op koers liggen.

De gemeente zet in op de realisatie van minimaal 3.000 woningen, met 4.500 woningen als stip op de horizon. Voor de vraag of de gemeente op koers ligt, is inzicht nodig in de omvang van de planvoorraad. Vanuit regionale afspraken dienen plannen voor woningbouw bovendien niet alleen aan te sluiten bij de ontwikkeling in de woningbehoefte, maar ook bij de woonwensen (prijsegmenten, typologie en woonmilieu). De gemeente Hengelo hanteert de strategie van adaptief programmeren om in aantallen en woonwensen aansluiting te behouden bij de ontwikkeling van de woningbehoefte. Door bijstellingen in het Kwaliteitskader stuurt de gemeente op gewenste ontwikkelingen in de woningbouw. Enkele opvallende trends in het woningbouwprogramma waren in 2023 aanleiding om het Kwaliteitskader op diverse onderdelen bij te stellen. Uit analyse van deze trends en raadsbrieven over de voortgang van het woonbeleid, komt naar voren dat de gemeente handelt vanuit inzicht in de aansluiting tussen de vraagontwikkeling en het aanbod in de woningbouwprogrammering. We brengen dit hieronder in beeld voor doelstellingen en keuzen in het Hengelose woonbeleid en wat er in regionaal verband is afgesproken. Het geheel geeft een beeld van hoe het woonbeleid zich ontwikkelt. Het biedt geen basis om een precies antwoord te kunnen formuleren op de vraag waar de gemeente op dit moment staat in het realiseren van de doelen en ambities op het gebied van wonen. Het was binnen de oplevertermijn van dit onderzoek niet meer mogelijk om daarover aanvullend gegevens in de organisatie uit te vragen.

Ambitie woningbouwproductie

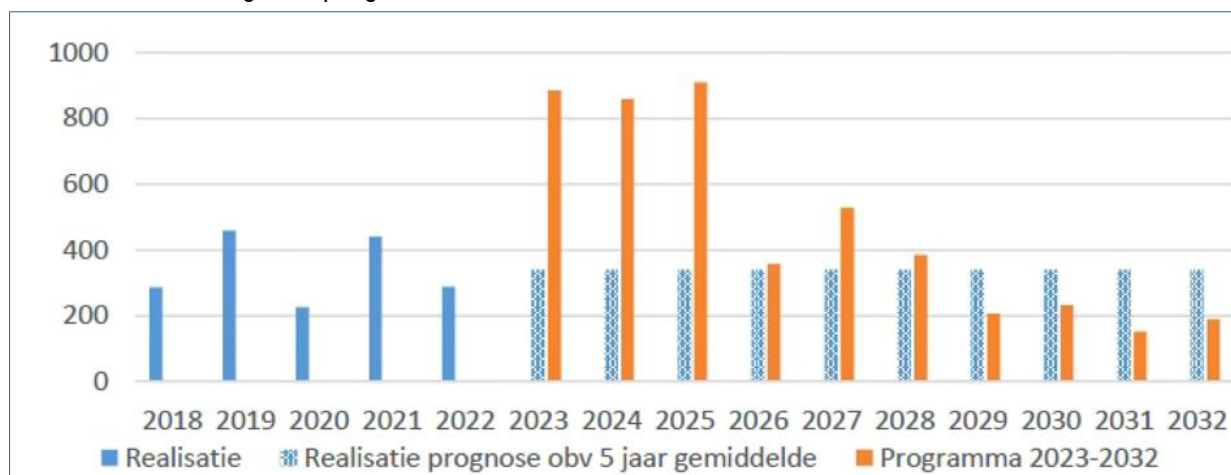
In het woningbouwprogramma 2023-2032 dat het college op 4 april 2023 heeft vastgesteld zijn 4.696 woningen geprogrammeerd. Ruim de helft van het programma ligt vast in 'harde' plannen.¹⁵⁹ In ruim twee jaar tijd is het woningbouwprogramma in aantallen verdubbeld, terwijl er in deze tijd ruim 700 woningen zijn gerealiseerd en dus van het programma af zijn gegaan.¹⁶⁰ In een raadsbrief van 26 september 2023 over ontwikkelingen op de woningmarkt, geeft het college aan dat het zwaartepunt van de programmering in de binnenstad (zo'n 1000 woningen) en Hart van Zuid (zo'n 1500 woningen) ligt. Dat is in lijn met de Woonagenda 2021-2030. Het college geeft verder aan dat de woningbouwproductie in 2023 fors hoger ligt dan gemiddeld (zie grafiek 10-1). In de voorgaande vijf jaren zijn gemiddeld bruto (exclusief sloop) 339 woningen toegevoegd in Hengelo. In september 2023 zijn er bijna 350 nieuwbouwwoningen opgeleverd en bijna 800 woningen in aanbouw. Voor 155 woningen is de bouwvergunning verleend.¹⁶¹

¹⁵⁹ College-/burgemeestersadvies 3529152, Bijlage 2: Woningbouwprogramma 2023-2032 t.b.v. college.

¹⁶⁰ College-/burgemeestersadvies 3529152.

¹⁶¹ Raadsbrief 3646163.

Grafiek 10-1 Woningbouwprogramma 2023-2032 versus realisatie



Bron: Woningbouwprogramma 2023-2032¹⁶²

In het Woningbouwprogramma 2023-2030 wordt over de pieken die gepland staan voor 2023 t/m 2025 opgemerkt dat deze in de praktijk zullen afvlakken en naar achteren verschuiven in de tijd. Dit doet zich ook daadwerkelijk voor¹⁶³ en is ook landelijk het beeld door optimisme in de planvorming. Vertraging ontstaat doordat er meer tijd nodig is om plannen te tekenen en door te rekenen en door bezwaar- en beroepsprocedures. Dat de woningbouwproductie in 2023 desondanks hoog uitpakt, houdt verband met de relatief snelle realisatie van tijdelijke woningen. Ook subsidievoorwaarden over start en oplevering van de woningbouw dragen er deels aan bij. In 2024 is de start van het project aan de Lange Wemen daarvan een voorbeeld.¹⁶⁴

Realisatie tijdelijke woningen en slaapplekken

Met de vaststelling van het Uitvoeringsplan tijdelijke woningen stelt het college zich ten doel om 565 flexwoningen te realiseren in 2023-2024, telkens afgestemd op de actuele behoefte. De gemeente heeft daarvoor vijf locaties bepaald (tabel 10-1). Aan de Sportlaan Driene zijn 200 containerwoningen gerealiseerd. Aan de Stadionlaan Heraklesstraat en Bandoengstraat zijn/worden in totaal 72 tijdelijk modulaire woningen gerealiseerd en op het Hazemeijercomplex 48 flexwoningen. Opgeteld brengt dit het aantal tot nu toe op 320 tijdelijke woningen. Daarmee is de doelstelling voor bijna twee derde ingevuld. Voor het resterende deel is de gemeente aan overdenken welk deel ze tijdelijk of juist permanent wil bouwen. Daarin weegt mee dat het aantal geschikte locaties voor tijdelijk wonen afneemt en bepaalde vormen van flexwonen maar beperkt sneller te realiseren is.¹⁶⁵

¹⁶² College-/burgemeestersadvies 3529152, Bijlage 2: Woningbouwprogramma 2023-2032 t.b.v. college.

¹⁶³ Gesprek 3 september 2024.

¹⁶⁴ Gesprek 3 september 2024.

¹⁶⁵ Gesprek 3 september 2024.

Tabel 10-1 Realisatie tijdelijke woningen

	Afgesproken aantal ¹⁶⁶	In aanbouw/ gereed ¹⁶⁷	Type tijdelijk woning	Doelgroep
Campus Driene	200	200	Containerwoningen	Studenten, speedzoekers en statushouders
Bandoengstraat	40	42	Flexwoningen	Jongeren, speedzoekers en diverse arbeidsmigranten
Heraklesstraat	20	20	Grondgebonden woningen	Eenpersoonshuishoudens
Stadionlaan	12	13	Grondgebonden modulaire woningen (4 gezinswoningen en 9 woningen voor starters)	Gezinnen Starters
Tuindorpstraat (Hazemeijercomplex)	48	In voorbereiding	Flexwoningen (24 geoormerkt voor statushouders)	Statushouders Reguliere sociale huurders

De vaststelling van het Uitvoeringsplan tijdelijke woningen houdt ook het doel in om 450 slaapplekken voor ontheemde Oekraïners in stand te houden tot ten minste april 2024. Voor de huisvesting zijn het kantoorpand aan de Hazenweg en sloopwoningen van Welbions in de Nijverheid ingezet (Mariastraat-Geerdinksweg).¹⁶⁸ De gemeente heeft na een verlening van het contract recent het kantoorpand aan de Hazenweg aangekocht en in beheer genomen als locatie voor de opvang van nieuwkomers.¹⁶⁹

25% van alle nieuwbouw als sociale woning

Het aandeel sociale huur in het programma sinds 2020 sterk gestegen. In 2020 voorzag het woningbouwprogramma 2020-2029 nog in de bouw van 1495 woningen in tien jaar, zo'n 5% van dat woningbouwprogramma was voorzien in de sociale huur.¹⁷⁰ Het aandeel sociale huur in het woningbouwprogramma 2023-2032 is dit gestegen naar 31%, mede door de toevoeging van flexwoningen.¹⁷¹

Samenstelling woningvoorraad en regionaal evenredige verdeling

In de Woondeal Twente (december 2022) is de afspraak dat de woningmarkt in iedere gemeente moet bewegen naar een segmentering van:

- 30% sociale huurwoningen (huur tot de liberalisatiegrens van € 808)
- 40% betaalbaar (huur tot +/- € 1000 per maand en koop tot € 355.000)
- 30% in het dure segment (koop en huur).

Het college geeft in een raadsbrief aan dat de woningmarkt in Hengelo in 2022 38% huurwoningen onder de liberalisatiegrens bevatte, waarvan bijna 32% in corporatiebezit.

In de (nog niet aangenomen) Wet inzake versterking regie volkshuisvesting gaat de 30-40-30 verdeling als algemene regel gelden. Daarnaast gelden specifieke regels om te zorgen dat gemeenten met een lager aandeel sociale huur dan het landelijke gemiddelde (27%) naar 30% in dit segment moeten groeien, en gemeenten die (ruim) boven het landelijke gemiddelde zitten moeten toegroeien naar 40% middeldure huur of betaalbare koop (volgens de door het Rijk bepaalde definitie).¹⁷²

¹⁶⁶ Raadsbrief 3560165; Raadsbesluit 3749706.

¹⁶⁷ Tabel samengesteld op basis van informatie uit jaarstukken van Welbions over 2022 en 2023.

¹⁶⁸ Welbions heeft in 2022 de leegstaande woningen uit het project Mariastraat/Geerdinksweg ter beschikking gesteld aan de gemeente Hengelo voor de opvang van de vluchtelingen uit Oekraïne. De start van de sloop en nieuwbouw is hiervoor uitgesteld tot mei 2024.

¹⁶⁹ Raadsbesluit 3765982.

¹⁷⁰ Raadsbrief 3382277.

¹⁷¹ College-/burgemeestersadvies 3529152.

¹⁷² Hengelo hanteert op basis van het onderzoek van Tellers & Benoemers (2020) andere grenzen voor betaalbare koop. Zie voor een verdere toelichting: Raadsbrief 3315521.

De kans voor instromers/starters op een koopwoning zeer klein. Daarom is het aanbod van voldoende middenhuur een aandachtspunt. In het woningbouwprogramma 2023-2032 is het aandeel van dit segment ronde de 22% goed. De realisatie ervan is een aandachtspunt gezien de aanstaande wet op regulering middenhuur.¹⁷³

Binden van talent

Voor woningbouw in Hart van Zuid hebben de gemeente en partijen in de Markttafel het streven om nieuwe doelgroepen te trekken (binden van talent). De nieuwe doelgroepen zijn op zoek naar betaalbare woningen in een hoogstedelijk gebied. Dat leidt tot gestapelde bouw. In het woningbouwprogramma 2023-2032 is het aandeel appartementen met 70% hoog.

Wonen en zorg/ ouderenhuisvesting

In de woonvisie formuleert de gemeente de ambitie dat ouderen zo lang mogelijk thuis kunnen blijven wonen. In de notitie Wonen en Zorg (2019) krijgt dit op volkshuisvestelijk vlak uitwerking in de opgaven om te zorgen voor voldoende geschikte en betaalbare huisvesting voor kwetsbare groepen en na te denken over innovatieve woonconcepten. De huisvestingsopgave is niet gekwantificeerd en krijgt via prestatieafspraken met Welbions een vertaling naar de uitvoering. Er zijn afspraken over het realiseren/onderzoeken van woon(zorg)vormen voor verschillende doelgroepen (beschermd wonen, verstandelijk beperkt, kwetsbare jongeren, ouderen met een migratieachtergrond, onaangepast gedrag), statushouders en initiatieven voor ouderenhuisvesting in vergrijzende wijken.

De raad heeft de Woonagenda in 2021 geamendeerd vastgesteld met de opdracht om bij de nieuwbouwopgave oog te hebben voor huisvesting voor jongen en ouderen (bij voorkeur in de nabijheid van voorzieningen). In de prestatieafspraken 2024-2025 is afgesproken om kleinschalige woon(zorg)concepten in vergrijzende wijken (Groot Driene en Hasseler Es) te onderzoeken. Om te voorkomen dat de aandacht door de groeiende vraag naar ouderenhuisvesting eenzijdig uitgaat naar nieuwbouw, zijn er afspraken om door transformatie van bestaand vastgoed ouderenhuisvesting te creëren en de mogelijkheden voor woonzorgcirkels te verkennen. Ook gaat Welbions onderzoeken waar het gewenst is om levensloopgeschikte woningen meer te labelen voor de doelgroep ouderen.¹⁷⁴ De gemeente en Welbions spreken verder af om te onderzoeken hoe doorstroming in Hengelo versneld kan worden, en specifiek hoe doorstroming binnen vergrijzende wijken met het bouwen van (sociale) woningen voor senioren en met inzet van (financiële) instrumenten te bevorderen is.¹⁷⁵

Huisvesting statushouders

De Bestuurlijke Opdracht Flexwonen die het college in 2022 heeft vastgesteld is mede ingegeven door de oplopende taakstelling voor de huisvesting van statushouders. De gemeente heeft inzicht in de opgave en realiseert mede met subsidieregelingen voor deze aandachtsgroep flexwoningen. De gemeente handelt vanuit een langetermijn perspectief om statushouders verspreid over de stad en gespreid in de tijd te kunnen huisvesten. Het huisvesten van statushouders is een wettelijke taak waarop de provincie toezicht houdt. Vanuit de provincie is er druk om meer statushouders te huisvesten. De gemeente maakt daarover afspraken met Welbions en beide spannen zich voor de huisvesting van statushouders in.¹⁷⁶

¹⁷³ College-/burgemeestersadvies 3529152.

¹⁷⁴ Prestatieafspraken gemeente Hengelo 2024 en 2025 (3676260), p. 9.

¹⁷⁵ Prestatieafspraken gemeente Hengelo 2024 en 2025 (3676260), p. 4-5.

¹⁷⁶ Gesprek 3 september 2024.

10.2.2 Inzicht in behalen prestatieafspraken

Norm: De gemeente heeft inzicht in de mate waarin (prestatie)afspraken worden gehaald
In hoofdstuk 6 is ingegaan op de doorvertaling van de woonvisie naar de uitvoering. Daarbij is besproken hoe keuzes in de woonvisie doorwerking hebben gekregen naar prestatieafspraken met Welbions. In een visitatierapport over de periode 2017-2020¹⁷⁷ is geconstateerd dat gemaakte afspraken in deze periode op drie uitzonderingen na zijn gerealiseerd.¹⁷⁸ Welbions heeft het rapport ter kennisname college toegezonden.¹⁷⁹

De gemeente en Welbions hebben in het najaar van 2023 de prestatieafspraken 2022-2023 geëvalueerd. De raad is over de uitkomsten geïnformeerd in het kader van de raadsbrief over de prestatieafspraken 2024-2025. Als belangrijkste elementen van de evaluatie staan genoemd:¹⁸⁰

- Er zijn 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 ingehaald door de tijd of niet toereikend gebleken:

- Welbions heeft haar woningbezit aan de Mariastraat-Geerdinksweg ingezet voor de opvang van ontheemde Oekraïners. Deze woningen worden momenteel gesloopt voor nieuwbouw.
- 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.

Het valt de rekenkamer op dat de raadsbrief over de evaluatie niet ingaat op de ouderenhuisvesting, terwijl hier vanuit de raad in de Woonagenda aandacht voor is gevraagd. In de prestatieafspraken 2022-2023 wordt constaterend opgemerkt dat het woningaanbod voor ouderen divers en voldoende is, met daarbij de afspraak dat het labelen van woningen voor ouderen mogelijk is als meer beschikbaarheid gewenst is.¹⁸¹ Die optie is er ook in eerdere prestatieafspraken. In de lopende prestatieafspraken is meer labelen van woningen voor ouderen wel als afspraak opgenomen. Verder

¹⁷⁷ Cognitum, Visitatierapport Welbions 2017-2020, 28 juli 2021.

¹⁷⁸ In 2017 zijn niet zoals afgesproken 24 nieuwbouwwoningen gerealiseerd, in 2019 zijn niet 65, maar 51 statushouders gehuisvest en eind 2020 is de gemiddelde energieprestatie index nog net niet label B.

¹⁷⁹ Welbions, *brief Visitatierapport*, 3 september 2021, zaaknummer 3301580.

¹⁸⁰ Raadsbrief 3676260.

¹⁸¹ Concept Prestatieafspraken gemeente Hengelo 2022 – 2023 (3338901), p. 10.

valt het de rekenkamer op dat er niet wordt ingegaan op eventuele (mogelijke) gevolgen van de overgang naar een regionaal woonruimteverdeelsysteem: WoningHuren.

10.2.3 Gemeente handelt vanuit inzicht in belemmerende en bevorderende factoren

Norm: De gemeente heeft inzicht in de redenen van afwijken van het (eventueel) niet realiseren van de doelstellingen en de implicatie daarvan

Het college heeft de raad bij meerdere gelegenheden geïnformeerd over ontwikkelingen, waardoor projecten die nog niet in ontwikkeling zijn dreigen te stagneren. Genoemd zijn stijgende loonkosten, stijgende energieprijzen, (daardoor) stijgende bouwkosten, de hogere overdrachtsbelasting voor investeerders, en rentestijging. Deze ontwikkelingen maken investeren in woningbouw fors duurder/ onaantrekkelijker. De gemeente noemt als mogelijk implicatie daarvan: het teruglopen van de woningbouwproductie, inkrimpen van de bouwsector en langer wachten op een woning. Om dit te voorkomen neemt de gemeente meerdere maatregelen:

- Inzetten op tijdelijke modulaire woningen
- Invoeren van een starterslening
- Inrichten van het verplichte meldpunt tegen uitwassen in de verhuurmarkt
- Aanvragen van subsidies om de woningbouw te stimuleren (WBI, SBI).¹⁸²

Inzicht in factoren die positief bijdragen aan het woonbeleid

Ondanks de 'economische tegenwind' is de woningproductie op peil gebleven. Factoren die daaraan hebben bijgedragen zijn de forse toename van de woningbouwprogrammering, het snel en met succes aanvragen van verschillende subsidies (WBI, MIRT, SBI) die het gewenste effect hebben (versnellen van woningbouw) en snel inspelen op flexwonen om op de korte termijn de druk op de woningmarkt te verminderen. Daarin heeft Welbions ook een belangrijke rol gespeeld, die net als de gemeente snel capaciteit heeft ingezet om kansen die regelingen boden snel te benutten.¹⁸³

In de samenwerking in de Markttafel gaat een positieve impuls uit van gezamenlijke belangen, zoals een mobiliteitshub om in de projecten de parkeernormen te verlagen. Daarnaast lijken (lokale) ontwikkelaars met een 'bouwtak' dikwijls sneller tot realisatie van projecten over te gaan vanwege hun banden met en binnen het gebied. Maar dit is niet zonder meer het geval.¹⁸⁴

¹⁸² Raadsbrief 3646163.

¹⁸³ Gesprek 3 september 2024.

¹⁸⁴ Gesprek 3 september 2024 met nuancering in ambtelijk wederhoor.

11 Rol van de gemeenteraad

11.1 Inleiding

In dit hoofdstuk gaan we in op de betrokkenheid van de raad bij de voorbereiding, vaststelling en uitvoering van het woonbeleid. Dit onderzoek richt zich op de periode vanaf 2020. We beschrijven eerst hoe de raad in deze periode over actualisaties van de woonvisie is geïnformeerd en zijn kaderstellende rol heeft ingevuld (§ 11.2). Waar relevant worden daaraan voorafgaande ontwikkelingen in de beschrijving meegenomen. Vervolgens beschrijven we op welke manieren de raad over de beleidsvoering en –resultaten is geïnformeerd en hoe de raad op de beleidsuitvoering heeft bijgestuurd (§ 11.3).

Deelvragen	Normen
1. Welke afspraken hebben raad en college gemaakt over de informatievoorziening aan de raad omtrent Wonen?	De raad heeft (vooraf) heldere eisen aan de informatievoorziening gesteld.
2. Op welke wijze is de raad geïnformeerd over het opstellen, de uitvoering en de voortgang van het woonbeleid?	- De raad is voldoende betrokken in de voorbereidingsfase. - De raad ontvangt tijdig en ter zake doende informatie over de realisatie van doelstellingen.
3. Heeft de gemeenteraad zijn kaderstellende en controlerende rol kunnen vervullen waar het gaat om woonvraagstukken?	De gemeenteraad heeft op de daarvoor geëigende momenten zijn sturingsmogelijkheden benut, en zo invulling gegeven aan zijn kaderstellende en controlerende rol.

- Er zijn geen afspraken over de wijze en frequentie waarmee de raad wordt geïnformeerd over de voortgang en resultaten van het gevoerde woonbeleid.
- De raad is tijdig betrokken bij de actualisatie van twee hoofdstukken in de woonvisie. Voor de beraadslaging zijn concrete vragen aan de raad voorgelegd. De raad heeft bij het vaststellen van de Woonagenda 2021-2030 door middel van raadsamendementen inhoudelijk kaders gesteld aan het woningbouwprogramma en procesmatig kaders gesteld om voortgang voor de raad inzichtelijk te maken. De raad heeft tot op heden de actualisatie het hoofdstuk 'Betaalbaarheid en beschikbaarheid' nog niet met een raadsbesluit kunnen bekrachtigen.
- De raad ontvangt op diverse manieren en verschillende momenten informatie over de uitvoering van het woonbeleid. Er is geen integraal beeld in de vorm van bijvoorbeeld een jaarlijkse rapportage over de voortgang en doelrealisatie.
- De raad wordt structureel betrokken in het proces van prestatieafspraken tussen de gemeente, Welbions en Ookbions.
- De raad benut zijn sturingsmogelijkheden. De raad geeft met een groot aantal schriftelijke vragen actief invulling aan zijn controlerende rol. De vragen raken alle thema's in de woonvisie, met een focus op betaalbaarheid en beschikbaarheid van (sociale) woningen. Ook onderwerpen op het vlak van duurzaam wonen krijgen ruim aandacht. In het kader van de begrotingscyclus stuurt de raad actief op de uitvoering van het woonbeleid, met ook hier een focus op maatregelen gericht op de betaalbaarheid en beschikbaarheid van (sociale) woningen.

11.2 Betrokkenheid van de raad bij de totstandkoming van de woonvisie

Norm: De raad is voldoende betrokken in de voorbereidingsfase

Norm: De raad heeft op de daarvoor geëigende momenten zijn sturingsmogelijkheden benut, en zo invulling gegeven aan zijn kaderstellende en controlerende rol.

In de voorbereiding van de Woonvisie 2016-2026 is de raad op verschillende momenten betrokken.¹⁸⁵ De inbreng vanuit de raad is herkenbaar in de (concept) woonvisie verwerkt met een terugkoppeling hierover aan de raad.¹⁸⁶

Een van de kaders in de woonvisie – de omvang van de (goedkoopste) sociale voorraad in aantallen gelijk houden – leidt in 2019 tot een zodanige discussie tussen de gemeente en Welbions dat de gemeente de prestatieafspraken niet tekent. Dit spanningsveld werd bij de uitvoering van de motie ‘Geen (voorgenomen) sloop woningen Mariastraat e.o.’ al onderkend.¹⁸⁷ Bestuurlijke overleggen om uit de ontstane impasse te raken, hebben geresulteerd in een aantal afspraken tussen de gemeente en Welbions. Eén van de afspraken is: “De gemeente start in september [2020] met een actualisatie van de van de woonvisie. Dit doen wij en de gemeenteraad op onderdelen samen met Welbions.”¹⁸⁸ Het college streeft ernaar om voor 15 maart 2021 een concept van de geactualiseerde woonvisie gereed te hebben. De raad is hierover in oktober 2020 per brief op de hoogte is gebracht.¹⁸⁹ Input voor de actualisatie is een in gezamenlijk opdracht van Hengelo en Borne uitgevoerd onderzoek naar de betaalbaarheid en beschikbaarheid van de sociale voorraad beide gemeenten. Het onderzoeksrapport is eind oktober 2020 opgeleverd. De raad is daarover in november 2020 per brief geïnformeerd.¹⁹⁰ In de brief stelt het college de raad voor om in een Politieke Markt over het belang van het onderzoek voor de volkshuisvesting van Hengelo van gedachten te wisselen en geeft een voorafgaand technisch beraad in overweging. Dit technisch beraad heeft op 7 december 2020 plaatsgevonden.¹⁹¹ In maart 2021 is naar aanleiding van een toezegging van de wethouder het integrale Rigo-rapport aan de raad toegezonden.¹⁹²

In een parallel proces zet het college stappen om het hoofdstuk ‘Kwalitatief programmeren’ in de woonvisie door een lokale woonagenda te vervangen. In november 2020 stuur het college een informerende brief over de aanleiding voor een lokale woonagenda, relevante regionale en lokale kaders en het vrijgeven van de woonagenda voor inzage als onderdeel van de procedure om de woonagenda als structuurvisie vast te stellen. Het voorstel aan de raad is om parallel daaraan in een Politieke Markt over de woonagenda in gesprek te gaan.¹⁹³ Op 15 december 2020 is na een presentatie beeldvormend met de raad gesproken over de vraag wanneer voor de raad het nieuwbouwprogramma

¹⁸⁵ In een beeldvormende Politieke Markt in november 2015 is de raad over het proces geïnformeerd en heeft hij input kunnen leveren op het thema ‘betaalbaarheid en beschikbaarheid’. In mei 2016 is in een beeldvormende Politieke Markt met de raad van gedachten gewisseld over mogelijke oplossingsrichtingen op dit thema en de thema’s ‘wonen, zorg en welzijn’ en ‘kwaliteit en leefbaarheid’.

¹⁸⁶ Raadsbrief 2016824; Raadsbrief 2031921, bijlage: ‘Politieke Markt 12 mei jl’.

¹⁸⁷ Raadsbrief 2241620.

¹⁸⁸ Raadsbrief 3115935.

¹⁸⁹ Raadsbrief 3115935.

¹⁹⁰ Raadsbrief 3153585.

¹⁹¹ Behandelvoorstel Politieke Markt Lokale Woonagenda (3153863).

¹⁹² Raadsbrief 3210205.

¹⁹³ Woonagenda Hengelo 2021-2030 (3157181).

in Hengelo geslaagd is.¹⁹⁴ De Woonagenda is op 14 april 2021 door de raad geamendeerd vastgesteld. De raad heeft daarmee inhoudelijke en procesmatige kaders meegegeven voor de woningbouwprogrammering. Inhoudelijk is bepaald dat 25% van alle nieuwbouw als sociale huurwoning wordt gerealiseerd. Ook vraagt de raad om in de woningbouwopgave oog te hebben voor verschillende woonconcepten voor jongeren en voor ouderen. Procesmatig is bepaald dat er regelmatig inzichtelijk zal moeten worden gemaakt hoe realisatie en plannen zich verhouden tot de opdracht om in heel Hengelo in de komende jaren van alle nieuw te realiseren woningen minimaal 25% te laten bestaan uit sociale huurwoningen. Met een raadsbrief is de raad nader geïnformeerd over de wijze waarop het woningbouwprogramma wordt vormgegeven naar aanleiding van de vragen hierover tijdens de Politieke Markt over de lokale woonagenda (d.d. 15 december 2020).¹⁹⁵

In mei 2021 wordt de raad weer betrokken bij de actualisatie van het hoofdstuk 'Betaalbaarheid en beschikbaarheid'. Het streven was om voor 15 maart 2021 een concept van de geactualiseerde woonvisie met de raad te delen. Het college is tot de conclusie gekomen dat als gevolg van de vaststelling van de woonagenda een actualisatie in de volle breedte nodig is. Hij licht dit in een raadsbrief toe en wil hierover in een beeldvormende Politieke Markt met de raad in gesprek.¹⁹⁶ In de Politieke Markt van 8 juni 2021 heeft een gedachtewisseling plaatsgevonden. In een volgende raadsbrief geeft het college aan dat de input vanuit de raad is gebruikt voor het aanpassen van het hoofdstuk Betaalbaarheid en beschikbaarheid. Het geactualiseerde hoofdstuk wordt ter inzage gelegd¹⁹⁷, waarna in februari 2022 de zienswijzen met de raad worden gedeeld. De definitieve vaststelling zal zo snel mogelijk na de gemeenteraadsverkiezingen van 16 maart 2022 plaatsvinden, eventueel voorafgegaan door een politieke markt.¹⁹⁸ Uit navraag in de organisatie blijkt dat aan deze planning geen opvolging is gegeven. De 'Partiële herziening woonvisie' wordt al wel genoemd als een van de documenten waarvan gebruik is gemaakt bij het opstellen van de Prestatieafspraken 2022-2023.¹⁹⁹ De raad heeft hiervan kennis kunnen nemen tijdens een politieke markt eind 2021.

11.3 Informatie en rol in de uitvoering van het woonbeleid

11.3.1 Informatie en verantwoording door het college

Norm: De raad heeft (vooraf) heldere eisen aan de informatievoorziening gesteld

Er zijn geen afspraken gemaakt hoe de gemeenteraad gedurende de uitvoering van de woonvisie zal worden geïnformeerd over de voortgang en de doelrealisatie. Bij de vaststelling van de woonagenda (april 2021) is wel door de raad gevraagd om regelmatig op de hoogte te worden gehouden. Het college voorziet de raad op verschillende manieren en op verschillende momenten van informatie. Als gevolg daarvan is de informatievoorziening aan de raad gefragmenteerd en complex.

Norm: De raad ontvangt tijdig en ter zake doende informatie over de realisatie van doelstellingen. Het college informeert de raad via raadsbrieven van belangrijke beleidsvoornemens- en beslissing. Dit gaat vaak gepaard met een uitnodiging om over het onderwerp een beeldvormende politieke markt te organiseren, eventueel voorafgegaan door een technisch beraad. De raad ontvangt ook tijdig

¹⁹⁴ Behandelvoorstel Politieke Markt Lokale Woonagenda (3153863).

¹⁹⁵ Raadsbrief 3185033.

¹⁹⁶ Raadsbrief 3247373.

¹⁹⁷ College-/burgemeestersbesluit 3326180; Openbare besluitenlijst, dinsdag 21 december 2021, A02, zaaknummer 3326180.

¹⁹⁸ Raadsbrief 3326180.

¹⁹⁹ Concept Prestatieafspraken gemeente Hengelo 2022 – 2023 (3338901), p.4.

informatie over beleidsinitiatieven die het budgetrecht van de raad raken, zoals bij subsidieaanvragen waarvoor cofinanciering een voorwaarde is.

De raad heeft geen betrokkenheid bij de tweejaarlijkse actualisatie van het afwegingskader en woningbouwprogramma, zoals bij de vaststelling van de woonvisie het voornemen was.²⁰⁰

De raad wordt structureel betrokken in het proces van prestatieafspraken tussen de gemeente, Welbions en Ookbions. In een beeldvormende Politieke Markt kan de raad zijn wensen en bedenkingen meegeven over de denkrichtingen voor het 'bod' op de woonvisie. Accenten die fracties in de lopende afspraken hebben gelegd zijn onder meer: sociale differentiatie, betaalbaarheid, leefbaarheid, beschikbaarheid, voldoende woonwagendplaatsen, energiearmoede en meer energiecoaches.²⁰¹ Deze elementen komen terug in het bod. De raad ontvangt incidenteel een evaluatie van de prestatieafspraken.

Het college heeft op 18 april 2023 in een Politieke Markt Wonen de raad aan de hand van een presentatie meegenomen in het woondossier. Daarbij is ingegaan op de Hengelose woningmarkt (stand van zaken en trends en ontwikkelingen), instrumenten waarmee Rijk en provincie op gemeentelijk beleid sturen en instrumenten die de gemeente Hengelo zelf inzet. Ook is een vooruitblik gegeven van onderwerpen waarover de raad zich in deze raadstermijn zal kunnen uitspreken.

Het college rapporteert via de reguliere P&C-cyclus over voornemens en resultaten van het woonbeleid. Daarbij werkt de raad in de huidige begrotingsopzet met doelstellingen en indicatoren om de voortgang te monitoren. De woonvisie en de woonagenda worden als kaders genoemd in het beleidsprogramma 'Volkshuisvesting, Leefomgeving en Stedelijke vernieuwing'. Dit beleidsprogramma heeft als doelstellingen op woongebied:

- Hengelo kent een groter aanbod van koop- en huurwoningen
- Inwoners kunnen langer zelfstandig blijven wonen in een geschikte woning
- Meer woningzoekenden vinden een passende woning in Hengelo
- Er wonen meer mensen in de binnenstad.
- Er wonen, werken en leren meer mensen in Hart van Zuid.

Deze doelstellingen zijn te herleiden naar beleidskeuzes in de woonagenda. Via de prestatie- en effectindicatoren kan de raad op deze onderdelen zicht houden op de voortgang.

Zoals uit het voorgaande blijkt wordt de raad op diverse momenten over bepaalde onderdelen van de uitvoering van het woonbeleid geïnformeerd. De raad ontvangt geen integrale rapportage over de voortgang en doelrealisatie van het woonbeleid.

11.3.2 Inzet van raadsinstrumenten om op de uitvoering te sturen

Norm: De gemeenteraad heeft op de daarvoor geëigende momenten zijn sturingsmogelijkheden benut, en zo invulling gegeven aan zijn kaderstellende en controlerende rol.

Schriftelijke vragen

De Hengelose raad heeft in de onderzochte periode veelvuldig schriftelijke vragen op het gebied van wonen gesteld. We hebben hiervan een overzicht samengesteld en in tabelvorm opgenomen in de lijst van geraadpleegde bronnen (zie p. 74 e.v.). We bespreken hier in overkoepelende zin waarop de

²⁰⁰ Behandelvoorstel Politieke Markt 'Vaststelling Woonvisie Hengelo 2016-2026' (2060288).

²⁰¹ College-/burgemeestersadvies 3617324.

schriftelijke vragen zich richten. We doen dit door voor de verschillende thema's in de woonvisie aan te geven over welke onderwerpen de raad vragen heeft gesteld.

Betaalbaarheid en beschikbaarheid

- voldoende betaalbare woningen voor de sociale doelgroep
- rechtmatig/ efficiënt gebruik van bestaande woningen
- de opvang/huisvesting van vluchtelingen/ arbeidsmigranten
- lokale energietoeslag voor bepaalde doelgroepen
- opkoopbescherming/ zelfbewoningsplicht
- tiny houses

Wonen, zorg en welzijn

- proces notitie Wonen en zorg
- concrete initiatieven/concepten voor huisvesting bijzondere doelgroepen

Leefbaarheid en kwaliteit

- beleid/subsidies voor duurzaam wonen
- bouwkwaliteit
- transformatie van bestaand vastgoed
- participatie bij ruimtelijke initiatieven

Kwalitatief programmeren/ Woonagenda

- woningbouwproductie
- concrete projecten in binnenstad en Hart van Zuid

Moties

De raad heeft bij de behandeling van de zomernota/begroting met diverse moties sturing gegeven aan het woonbeleid. De inhoud van de moties richt zich op het thema 'beschikbaarheid en betaalbaarheid':

- Motie starterslening²⁰²
- Motie sociale woningbouw Hart van Zuid ²⁰³
- Motie bij alle nieuwbouw kwart sociale betaalbare huurwoningen.²⁰⁴
- Motie Starterslening uitwerken naar nieuw beleid²⁰⁵
- Motie Opkoopbescherming zo snel mogelijk²⁰⁶
- Motie herinvoering startersleningen woningmarkt.²⁰⁷
- Motie aanjagen realisatie betaalbare bouw²⁰⁸

²⁰² Begrotingsbehandeling 5 november 2019.

²⁰³ Raadsvergadering 1 juli 2020.

²⁰⁴ Begrotingsbehandeling 4 november 2020.

²⁰⁵ Begrotingsbehandeling 4 november 2020.

²⁰⁶ Begrotingsbehandeling 10 november 2021.

²⁰⁷ Begrotingsbehandeling 9 november 2022.

²⁰⁸ Raadsvergadering zomernota 17 juli 2024.

Bronnenlijst

Geraadpleegde documenten

Onderzoeksrapporten en vakpublicaties over wonen en bouwen

Algemene Rekenkamer, *Aanpak woningtekort*, Den Haag, juni 2022.

Binnenlands Bestuur, *Nieuwe coalitie wil verder met wat Hugo de Jonge begon*, 16 mei 2024.

<https://www.binnenlandsbestuur.nl/ruimte-en-milieu/nieuwe-coalitie-wil-verder-met-wat-minster-de-jonge-begon>

Binnenlands Bestuur, *Wonen, zorg en klimaat zowel landelijk als lokaal belangrijk thema*, 6 december 2023.

<https://www.binnenlandsbestuur.nl/financien/rekenkamers-doen-weinig-onderzoek-naar-klimaat>

Companen, *Couleur locale binnen strakke(re) regels volkshuisvestingsprogramma*, 11 april 2024b.

<https://www.companen.nl/wijkgerichte-aanpak-volkshuisvesting/#:~:text=Het%20volkshuisvestingsprogramma%20bevat%20beleid%20voor,in%20de%20woonbehoefte%20te%20voorzien.>

Companen, *Handreiking Prestatieafspraken. Samenwerken volgens de Woningwet 2015. Herziene versie*, i.o.v. Ministerie BZK, Aedes, VNG, Woonbond, 12 september 2016b.

Companen, *Volkshuisvestingsprogramma is echt nieuwe wijn*, 26 augustus 2024c.

<https://www.companen.nl/volkshuisvestingsprogramma-is-echt-nieuwe-wijn/#:~:text=Met%20de%20Wet%20versterking%20regie,oude%20wijn%20in%20nieuwe%20zakkenhttps://www.companen.nl/volkshuisvestingsprogramma-is-echt-nieuwe-wijn/#:~:text=Met%20de%20Wet%20versterking%20regie,oude%20wijn%20in%20nieuwe%20zakken>

Companen, *Wet versterking regie volkshuisvesting: het volkshuisvestingsprogramma*, 2 maart 2023b.

<https://www.companen.nl/wet-versterking-regie-volkshuisvesting-het-volkshuisvestingsprogramma/>

Companen, *Woonprogramma en woonzorgvisie: de beoogde ordening*, 6 december 2023c.

<https://www.actiumwonen.nl/media/1143/brochure-aedes-handreiking-prestatieafspraken.pdf>

Companen, *Woonprogramma en woonzorgvisie: de beoogde ordening*, in: *Binnenlands Bestuur*, 16 december 2022.

Companen, *Woonvisies in het vizier, een aandachtspuntenlijst voor de gemeenteraden*, i.o.v.

Rekenkamercommissie Wassenaar, Voorschoten, Oegstgeest, Leidschendam-Voorburg, 2016a.

Companen, *Wet versterking regie volkshuisvesting: het voorstel*, 28 februari 2023a.

<https://www.companen.nl/wet-versterking-regie-volkshuisvesting-het-voorstel/>

I & O Research, *Verkenning rollen op de woningmarkt. Rolverdeling tussen Rijk, provincies, regio's en gemeenten*, i.o.v. Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties, 2020.

Informatiepunt Leefomgeving (IPLO), *Omgevingsplan van rechtswege: tijdelijk en nieuw deel* (z.d.)

<https://iplo.nl/regelgeving/instrumenten/omgevingsplan/omgevingsplan-rechtswege/>

Platform31, *Handreiking woonzorgopgave: van visie naar uitvoering*, i.o.v. het ministerie van VWS, 2022. <https://www.platform31.nl/wp-content/uploads/2023/01/Handreiking-woonzorgopgave-van-visie-naar-uitvoering.pdf>

PONT Omgeving, *Rol van de raad bij vaststellen programma's*, 23 april 2024.

<https://www.omgevingsweb.nl/nieuws/rol-van-de-raad-bij-vaststellen-programmas>

Rekenkamer Metropool Amsterdam, *Evenwichtig woningaanbod*, 2017.

Rekenkamer Metropool Amsterdam, *Woonbeleid in Zaanstad*, 2020.

Rekenkamer Oost-Nederland, *Wonen Overijssel. Nota van bevindingen*, Deventer, 2018.

Rekenkamercommissie Voorst, *Bouwen is meer dan stenen stapelen*, 16 juni 2015.

Vereniging Nederlandse Gemeenten (VNG), *Position paper Wonen en bouwen in Nederland*, april 2024. <https://vng.nl/sites/default/files/2024-04/20240416-vng-position-paper-wonen-en-bouwen-in-nederland-april-2024.pdf>

Rijk/provincie/regio

Ambitiedocument Regionale Woonagenda's Overijssel 2021 – 2024, 10 september 2020.

Companen, *Regionale woonagenda Twente 2021-2025*, i.o.v. provincie Overijssel, 18 februari 2021.

Companen, *Regionale Woonzorgvisie Twente 2024-2026*, i.o.v. provincie Overijssel, 2 maart 2024a.

Bijlage 1: *Afsprakenkader ouderenhuisvesting Twente*.

Kamerstukken II 2010/2011, *Herzieningswet toegelaten instellingen volkshuisvesting. Memorie van Toelichting*, vergaderjaar, 32 769, nr. 3.

Minister voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening, *Kamerbrief Financiële haalbaarheid investeringen corporaties en lokale prestatieafspraken 2023*, 16 juni 2023.

Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties, *Nationale omgevingsvisie: Duurzaam perspectief voor onze leefomgeving*, Den Haag, 2020.

Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties, *Staat van de Volkshuisvesting 2023*, Den Haag, november 2023.

Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties, *Toekenning Woningbouwimpuls zesde tranche gemeente Hengelo*, 5 april 2024, zaaknummer 3748357.

Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties, *Uitvoeringsagenda Nationale Omgevingsvisie 2021-2024*, Den Haag, 2020.

Ministerie van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening, *Nationale prestatieafspraken overzicht juni 2022*, 30 juni 2022.

<https://www.volkshuisvestingnederland.nl/documenten/publicaties/2022/06/30/nationale-prestatieafspraken-voor-de-volkshuisvesting>

Ministerie van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening, *Regelgeving prestatieafspraken*.

<https://www.volkshuisvestingnederland.nl/onderwerpen/lokale-driehoek/regelgeving-prestatieafspraken>

Ministerie van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening, *Wetsvoorstel versterking regie volkshuisvesting in consultatie*, 16 februari 2023.

Omgevingsagenda Oost-Nederland, juni 2020.

Provincie Overijssel, *Omgevingsverordening Overijssel 2017*, Zwolle, 12 april 2017.

Provincie Overijssel, *Omgevingsvisie Overijssel 2017. Beken kleur*, Zwolle, 12 april 2017.

Rijksoverheid, *Wijzigingen wet- en regelgeving Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening per 1 januari 2024*, 28 december 2023.

Staatsblad, *Wet Betaalbare huur*, jaargang 2024, nr. 193, 26 juni 2024.

Staatsblad, *Wet Goed verhuurderschap*, jaargang 2023, nr. 103, 24 maart 2023.

Woondeal Twente. Wonen met kwaliteit, 2 december 2022.

Woonvisie Twente 2015-2025. Natuurlijk... wonen in Twente!, 17 november 2014.

Gemeente Hengelo

Amendement 'Woonagenda', 14 april 2021, zaaknummer 3231377.

Behandellovoorstel Politieke Markt 'Lokale Woonagenda', zaaknummer 3153863.

Behandellovoorstel Politieke Markt 'Vaststelling Woonvisie Hengelo 2016-2026', zaaknummer 2060288.

Beleidsbegroting 2020-2023, zaaknummer 2424641, 5 november 2019.

Beleidsbegroting 2021-2024, zaaknummer 3121605, 4 november 2020.

Beleidsbegroting 2022-2025, zaaknummer 3301539, 10 november 2021.

Beleidsbegroting 2023-2026, zaaknummer 3481596, 9 november 2022.

Bestuurlijke Opdracht 'Flexwonen voor urgente woningzoekers (spoedzoekers)', zaaknummer 3417580, april 2022. Bijlage 1: 'College van B&W, 1 maart 2022'.

Bestuurlijke opdrachtformulering 'Nieuwe woonvisie Hengelo Borne', zaaknummer 1086417, september 2015.

College-/burgemeestersadvies 'Aanvraag WBI Lange Wemen', zaaknummer 3477127. Bijlage: Brief aan minister De Jonge.

College-/burgemeestersadvies 'Aanvraag Woningbouwimpuls tweede tranche, Hart van Zuid', zaaknummer 3154980, Bijlage: Werkdocument aanvraag Woningbouwimpuls.

College-/burgemeestersadvies 'Actualiseren van het Kwaliteitskader voor nieuwe wooninitiatieven en Verordening', zaaknummer 3716078. Bijlage 1: Kwaliteitskader voor nieuwe wooninitiatieven (versie 2024). Bijlage 2: Beleidskader voor wooninitiatieven in het kernhorecagebied.

College-/burgemeestersadvies 'Afwegingskader "Initiatieven wonen en zorg" als instrument', zaaknummer 3008352. Bijlage: Afwegingskader initiatieven Wonen en Zorg 2019-2025.

College-/burgemeestersadvies 'Beleidsagenda Nieuwkomers', zaaknummer 37411482.

College-/burgemeestersadvies 'Bestuurlijke opdracht flexwonen', zaaknummer 3417580. Bijlage: Bestuurlijke opdracht flexwonen.

College-/burgemeestersadvies 'Bod 2024-2028 van Welbions in het kader van de Prestatieafspraken 2024-2025', zaaknummer 3617324.

College-/burgemeestersadvies 'Concept meerjarenplan Wonen en Zorg in Hengelo', zaaknummer 2248070.

College-/burgemeestersadvies 'Evaluatie afwegingskader nieuwe initiatieven wonen en zorg', zaaknummer 3088506.

College-/burgemeestersadvies 'Kwalitatief afwegingskader nieuwe woningbouw initiatieven en woningbouwprogramma', zaaknummer 2072037.

College-/burgemeestersadvies 'Kwaliteitskader wonen actualisatie 2023', zaaknummer 3529152. Bijlage 1: Kwaliteitskader voor nieuwe woningbouw initiatieven (2023)

College-/burgemeestersadvies 'Kwaliteitskader wonen actualisatie 2023', zaaknummer 3529152, Bijlage 2: 'Woningbouwprogramma 2023-2032 t.b.v. college'.

College-/burgemeestersadvies 'Ondertekenen Prestatieafspraken Welbions Ookbions 2020 – 2021', zaaknummer 3032250.

College-/burgemeestersadvies 'Ontwerp parapluherziening Wonen', zaaknummer 2353729. Bijlage: Ontwerp Parapluherziening Wonen.

College-/burgemeestersadvies 'Startdocument woonvisie 2016-2026', zaaknummer 2016824.

College-/burgemeestersadvies 'Uitwerking bestuurlijke opdracht flexwonen', zaaknummer 3547163.

College-/burgemeestersadvies 'Woningbouwprogramma 2018-2027', zaaknummer 2196577. Bijlage 1: Woningbouwprogramma 2018-2027. Bijlage 2: Afwegingskader woningbouwinitiatieven. Bijlage 3: Voorstel nieuwe woningbouwlocatie.

College-/burgemeestersadvies 'Woningbouwprogramma 2020-2029', zaaknummer 3032748. Bijlage: Woningbouwprogramma 2020-2029.

College-/burgemeestersbesluit 'Aanvraag WBI Lange Wemen', zaaknummer 3477127.

College-/burgemeestersbesluit 'Actualisatie van het hoofdstuk Betaalbaarheid beschikbaarheid uit de in 2016 vastgestelde woonvisie', zaaknummer 3326180, 12 december 2021.

College-/burgemeestersbesluit 'Actualiseren Kwaliteitskader Wonen 2024', zaaknummer 3716078, 4 juni 2024.

College-/burgemeestersbesluit 'Afwegingskader "Initiatieven wonen en zorg" als instrument', zaaknummer 3008352, 4 februari 2020.

College-/burgemeestersbesluit 'Bestuurlijke opdracht flexwonen', zaaknummer 3417580, 17 mei 2022.

College-/burgemeestersbesluit 'Bestuursopdracht Nieuwkomers voor het opstellen van beleid en sturing op de groepen nieuwkomers Oekraïners, Asielzoekers en vluchtelingen met een status', zaaknummer 3651977, 31 oktober 2023.

College-/burgemeestersbesluit 'Collegeadvies over beleidsagenda voor de opvang van Nieuwkomers', zaaknummer 3741482, 21 mei 2024.

College-/burgemeestersbesluit 'Kwalitatief afwegingskader nieuwe woningbouw initiatieven en woningbouwprogramma' zaaknummer 2072037, 29 november 2016.

College-/burgemeestersbesluit 'Kwaliteitskader wonen actualisatie 2023', zaaknummer 3529152, 4 april 2023.

College-/burgemeestersbesluit 'Lokale woonagenda Hengelo', zaaknummer 3137918, 10 november 2020.

College-/burgemeestersbesluit 'Ontwerp parapluherziening Wonen', zaaknummer 2353729, 23 april 2019.

College-/burgemeestersbesluit 'Prestatieafspraken 2017 gemeente, Welbions en Ookbions', zaaknummer 2071908, 29 november 2016.

College-/burgemeestersbesluit 'Prestatieafspraken Welbions en Ookbions 2024 – 2025', zaaknummer 3676260, 5 december 2023.

College-/burgemeestersbesluit 'Prestatieafspraken Welbions, Ookbions gemeente 2022-2023', zaaknummer 3338901, 30 november 2021.

College-/burgemeestersbesluit 'Prestatieafspraken Wonen 2018-2019', zaaknummer 2183447, 5 december 2017.

College-/burgemeestersbesluit 'Regionale woonagenda Twente', zaaknummer 3213135, 23 maart 2021.

College-/burgemeestersbesluit 'Uitwerking bestuurlijke opdracht flexwonen', zaaknummer 3547163, 7 februari 2023.

College-/burgemeestersbesluit 'Woningbouwprogramma 2018-2027', zaaknummer 2196577, 30 januari 2018.

College-/burgemeestersbesluit 'Woningbouwprogramma 2020-2029', zaaknummer 3032748, 30 juni 2020.

College-/burgemeestersbesluit, 'Ondertekenen prestatieafspraken Welbions, Ookbions gemeente Hengelo', zaaknummer 3135279, 27 oktober 2020.

Concept Aanvraagdocument Woningbouwimpuls Vierde tranche 2022, p. 4, zaaknummer 3477127.

Handelingsperspectief Hart van Zuid, concept d.d. 17 september 2019.

Hengelo in verbinding. Collegeprogramma 2022-2026, mei 2022.

<https://www.volkshuisvestingnederland.nl/actueel/nieuws/2023/02/16/wetsvoorstel-versterking-regie-volkshuisvesting-in-consultatie>

Jaarstukken 2019 Gemeente Hengelo, zaaknummer 3042641, 1 juli 2020.

Jaarstukken 2020 Gemeente Hengelo, zaaknummer 3251742, 7 juli 2021.

Jaarstukken 2021 Gemeente Hengelo, zaaknummer 3401712, 13 juli 2022.

Jaarstukken 2023 gemeente Hengelo, zaaknummer 3725245, 3 juli 2024.

Jaarverslag en jaarrekening 2018 gemeente Hengelo, zaaknummer 2389021, 25 juni 2019.

Kadernota 2021-2024, zaaknummer 3080557, 1 juli 2020.

Kwalitatief programmeren: het Kwalitatief afwegingskader voor nieuwe woningbouw initiatieven, zaaknummer 2072037.

Kwalitatief programmeren: het Kwalitatief afwegingskader voor nieuwe woningbouw initiatieven (versie 2018), zaaknummer 2196577.

Kwalitatief programmeren: het Kwalitatief afwegingskader voor nieuwe woningbouw initiatieven (versie 2021), zaaknummer 3186513.

Kwaliteitskader voor nieuwe woningbouw initiatieven (versie 2023), zaaknummer 3529152.

Kwaliteitskader voor nieuwe woningbouw initiatieven (versie 2024), zaaknummer 3716078.

Markttafel Hart van Zuid, Voorstel woningbouwsegmentering Hart van Zuid (brief aan de gemeenteraad van Hengelo), 30 maart 2021.

Memo 'Annotatie bestuurlijk overleg wonen', 1 december 2016.

Memo Politieke markt wonen en zorg, 25 september 2019, zaaknummer 2449106, 29 januari 2024.

Notitie concept verhaallijnen en omgevingsvisie Stedelijk gebied, C-stuk college 1 november 2022, zaaknummer 3503978.

Omgevingsvisie Hengeloos Buiten, zaaknummer 3098376, 2020.

Openbare besluitenlijst, dinsdag 21 december 2021, A02, zaaknummer 3326180.

Parapluherziening Wonen, Staatscourant 2019, nr. 67112, 10 december 2019.

Politieke Markt 'Presentatie Plan van Aanpak omgevingsplan Hengelo. Inhoudelijke uitgangspunten voor het omgevingsplan', 5 oktober 2021.

Politieke Markt 'Prestatieafspraken 2017 gemeente, Welbions en Ookbions', 7 december 2016, zaaknummer 2075595.

Politieke Markt 'Prestatieafspraken met Welbions en Ookbions 2018-2019', 22 november 2017, zaaknummer 2169299.

Politieke Markt 'Prestatieafspraken Welbions Ookbions en gemeente 2020-2021', 4 december 2019, zaaknummer 2461035.

Politieke Markt 'Prestatieafspraken Welbions Ookbions Gemeente 2022-2023', 21 december 2021, zaaknummer 3345632.

Politieke Markt 7 juni 2023 Prestatieafspraken 2024-2025.

Politieke Markt Handelingsperspectief Hart van Zuid, 16 oktober 2019, zaaknummer 2433002.

Politieke Markt Volkshuisvesting 25 juni 2024, zaaknummer 3763984.

Politieke Markt Wonen 18 april 2023.

Politieke Markt Woonvisie Hengelo – Borne, d.d. 17 november 2015, zaaknummer 1103011.

Politieke Markt, Presentatie 'Denkrichtingen prestatieafspraken 2024-2025 Welbions – Ookbions, 7 juni 2023, zaaknummer 3594232.

Programma Hart van Zuid 2022 – 2026. Deel II Verdieping, zaaknummer 3405220.

Raadsadvies 'Gewijzigd vaststellen omgevingsvisie Hengeloos Buiten', zaaknummer 3098376. Bijlage 1: Omgevingsvisie Hengeloos Buiten.

Raadsadvies 'Handelingsperspectief Hart van Zuid', zaaknummer 2433002. Bijlage: Handelingsperspectief Hart van Zuid.

Raadsadvies 'Kaderstelling gebiedsontwikkeling Hart van Zuid', zaaknummer 3221399.

Raadsadvies 'Kaderstelling gebiedsontwikkeling Hart van Zuid', zaaknummer 3221399, bijlage 'Identiteitsdocument Hart van Zuid - brandboek final – v2'.

Raadsadvies 'Transformatieplan sociaal domein', zaaknummer 3462621, Bijlage: Transformatieplan, voor een toekomstbestendig Sociaal Domein voor Hengelo.

Raadsadvies 'Vaststelling woonagenda 2021-2030', zaaknummer 3157181. Bijlage: Woonagenda 2021-2030.

Raadsadvies 'Vaststelling Woonvisie Hengelo 2016-2026', zaaknummer 2060288. Bijlage: Woonvisie Hengelo 2016-2026. Bijlage: Kwalitatief afwegingskader.

Raadsbesluit 'Afwijken van het omgevingsplan inzake realiseren van 48 tijdelijke woningen Hazemeijerterrein–Tuindorpstraat', zaaknummer 3749706, 19 juni 2024.

Raadsbesluit 'Beschikbaar stellen financiële middelen voor de aankoop van het pand Hazenweg 121', zaaknummer 3765982, 3 juli 2024.

Raadsbesluit 'Gewijzigd vaststellen omgevingsvisie Hengeloos Buiten', zaaknummer 3098376, 7 oktober 2020.

Raadsbesluit 'omgevingsvisie binnenstad en hart van zuid: plan van aanpak', zaaknummer 3164848, 10 februari 2021.

Raadsbesluit 'Onherroepelijk/vaststellen bestemmingsplan parapluherziening Wonen', zaaknummer 2367600, 3 september 2019.

Raadsbesluit 'Vaststelling woonagenda 2021-2030', zaaknummer 3157181, 7 april 2021.

Raadsbesluit 'Vaststelling Woonvisie Hengelo 2016-2026', zaaknummer 2060288, 22 november 2016.

Raadsbrief 'Actualisatie Woonvisie', zaaknummer 3247373, 25 mei 2021.

Raadsbrief 'Beleidsagenda nieuwkomers', zaaknummer 3741482, 21 mei 2024.

Raadsbrief 'Concept prestatieafspraken 2017', zaaknummer 2071908, 2 december 2016.

Raadsbrief 'Informatiebrief modulaire woningen op drie locaties', zaaknummer 3560165, 10 maart 2023.

Raadsbrief 'Informatiebrief Programma Volkshuisvesting', zaaknummer 3703962, 13 februari 2024.

Raadsbrief 'Informerende raadsbrief voortgang prestatieafspraken Welbions', zaaknummer 3115935, 30 oktober 2020.

Raadsbrief 'Input gemeenteraad op bod Welbions in het kader van de prestatieafspraken 2024 en 2025', zaaknummer 3586372, 9 mei 2023.

Raadsbrief 'Onderzoek naar betaalbaarheid en beschikbaarheid Hengelo-Borne, zaaknummer 3153585', 17 november 2020.

Raadsbrief 'Ontwikkelingen woningmarkt', zaaknummer 3646163, 26 september 2023.

Raadsbrief 'Openstaande vragen naar aanleiding van Politieke Markt over Woonagenda', zaaknummer 3185033, 26 januari 2021.

Raadsbrief 'Partiële herziening Woonvisie, hoofdstuk Betaalbaarheid beschikbaarheid', zaaknummer 3326180, 20 december 2021.

Raadsbrief 'Politieke markt volkshuisvesting', zaaknummer 3763984, 25 juni 2024.

Raadsbrief 'prestatieafspraken 2017', zaaknummer 2076988, 15 december 2016, Bijlage: Prestatieafspraken 2017.

Raadsbrief 'Prestatieafspraken 2018-2019', zaaknummer 2168136, 15 november 2017, Bijlage: concept Prestatieafspraken gemeente Hengelo 2018 en 2019.

Raadsbrief 'Prestatieafspraken 2024 – 2025', zaaknummer 3676260, 5 december 2023. Bijlage: Prestatieafspraken 2024-2025.

Raadsbrief 'prestatieafspraken met Welbions en Ookbions', zaaknummer 2165233, 17 oktober 2017. Bijlage: Kennispunt Twente, *Woonbehoefteonderzoek Hengelo 2017. Beschikbaarheid, betaalbaarheid en tevredenheid onder de loep*, 2017.

Raadsbrief 'Prestatieafspraken Welbions, Ookbions en gemeente 2020-2021', zaaknummer 2456478, 12 november 2019. Bijlage: concept Prestatieafspraken gemeente Hengelo 2020-2021'.

Raadsbrief 'Prestatieafspraken Welbions, Ookbions en gemeente Hengelo 2022-2023', zaaknummer 3338901, 2 december 2021. Bijlage: Concept Prestatieafspraken gemeente Hengelo 2022 – 2023.

Raadsbrief 'Prestatieafspraken Welbions, Ookbions, gemeente Hengelo 2020-2021', zaaknummer 2471178, 17 december 2019.

Raadsbrief 'Proces woonvisie', zaaknummer 2016824, 20 april 2016.

Raadsbrief 'Raadsvragen over te bouwen betaalbare woningen in Hengelo', zaaknummer 3315521.

Raadsbrief 'Realisatie tijdelijke woningen', zaaknummer 3547163, 14 februari 2023.

Raadsbrief 'Regionale woonvisie Twente', zaaknummer 1045472, 23 december 2014. Bijlage: *Woonvisie Twente 2015-2025. Natuurlijk... wonen in Twente!*, 17 november 2014.

Raadsbrief 'Stand van zaken ontwikkelingen notitie wonen en zorg in Hengelo, zaaknummer 3091048, 2 februari 2021.

Raadsbrief 'Stand van Zaken woningbouwprogramma 2022-2031, zaaknummer 3382277, 1 maart 2022.

Raadsbrief 'Toezenden onderzoek betaalbaarheid en beschikbaarheid', zaaknummer 3210205, 9 maart 2021.

Raadsbrief 'Uitvoering motie geen (voorgenomen) sloop woningen Mariastraat e.o.', zaaknummer 2241620, 14 mei 2019.

Raadsbrief 'Voortgang implementatie Omgevingswet', zaaknummer 3248263, 15 juni 2021.

Raadsbrief 'Woonagenda Hengelo 2021-2030', zaaknummer 3137918, 10 november 2020. Bijlage: *Woonagenda Hengelo 2021-2030.*

Raadsbrief 'Woonbehoefte onderzoek', zaaknummer 2158635, 3 oktober 2017.

Raadsbrief 'Woonvisie Hengelo', zaaknummer 2031921, 29 juni 2016, Bijlage: 'Politieke markt van 12 mei jl'

Samen aan de slag voor een energiek en aangenaam Hengelo. Coalitieakkoord 2014-2018, april 2014. *Startdocument voor de Woonvisie 2016-2026*, 5 april 2016, zaaknummer 2016824.

Tellers & Benoemers, Managementsamenvatting: Ontwikkelingsperspectief Hart van Zuid & Hart van de Stad Hengelo, i.o.v. gemeente Hengelo, 21 augustus 2020, zaaknummer 3121275.

Transformatieplan voor een toekomstbestendig Sociaal Domein voor Hengelo, zaaknummer 3462621, 2022.

Uitvoeringsplan tijdelijke woningen, zaaknummer 3547163.

Woonagenda Hengelo 2021-2030, zaaknummer 3157181, 14 april 2021.

Woonvisie Goed wonen in het hart van Twente 2016-2026, zaaknummer 2060288.

Zomernota 2024-2028, zaaknummer 3765407, 17 juli 2024.

Welbions/Ookbions

Cognitum, *Visitatierapport Welbions 2017-2020*, 28 juli 2021.

Welbions jaarstukken 2022.

Welbions jaarstukken 2023.

Welbions, brief Visitatierapport, 3 september 2021, zaaknummer 3301580.

Welbions, Ookbions en Gemeente Hengelo, Prestatieafspraken 2017, Hengelo, 14 december 2016, zaaknummer 2076988.

Welbions, Ookbions en Gemeente Hengelo, Prestatieafspraken gemeente Hengelo 2018 en 2019, Hengelo, 11 december 2017, zaaknummer 2188846.

Welbions, Ookbions en Gemeente Hengelo, Prestatieafspraken gemeente Hengelo 2020 en 2021, Hengelo, 20 november 2020, zaaknummer 3166081.

Welbions, gemeente Hengelo en Ookbions, Concept Prestatieafspraken gemeente Hengelo 2022 – 2023, zaaknummer 3338901.

Welbions, Bod 2024 - 2028 Welbions op de Woonvisie, 29 juni 2023, zaaknummer 3617324.

Welbions, Ookbions en Gemeente Hengelo, Prestatieafspraken gemeente Hengelo 2024 en 2025, Hengelo, 11 december 2023, zaaknummer 3676260.

Gesprekspartners (Team Advies en Regie, Afdeling Stedelijke Ontwikkeling)

- Teammanager Advies en Regie
- Woningbouwregisseur
- Beleidsadviseur Wonen
- Beleidsadviseur ruimte, economie en wonen
- Stagiair sector Fysiek

SCHRIFTELIJKE VRAGEN VAN DE RAAD IN DE PERIODE 2020-2024 EN BEANTWOORDING DAARVAN (peildatum 21 september 2024)

datum	Schriftelijke vragen	Datum	Beantwoording	zaaknr
2024				
2024-08-01	Vragen SP over (ver)koop 't Swafert	2024-09-10	Antwoord College op vragen SP over (ver)koop appartementen 't Swafert	3789555
2024-04-24	Vragen PvdA over friends houses	2024-05-28	Antwoord College op vragen PvdA over friends houses	3756711
2024-03-01	Vragen Forum voor Democratie over Plaatsing modulaire woningen Hazemeijerterrein	2024-03-19	Antwoord College op vragen Forum voor Democratie over Plaatsing modulaire woningen Hazemeijerterrein	3722660
2024-02-29	Vragen LokaalHengelo over parkeerbeleid Hart van Zuid	2024-03-26	Antwoord College op vragen LokaalHengelo over parkeerbeleid Hart van Zuid	3722728
2024-02-02	Vragen Forum voor Democratie over vakantievierende Oekraïeners	2024-03-06	Antwoord College op vragen Forum voor Democratie over vakantievierende Oekraïeners	3711097
2024-01-31	Vragen PvdA over het meldpunt wonen	2024-02-27	Antwoord College op vragen PvdA over het meldpunt wonen	3709050
2023				
2024-01-04	Vragen PVV over Arbeidsmigranten	2024-01-23	Antwoord College op vragen PVV over Arbeidsmigranten	3697364
2023-12-29	Vragen LokaalHengelo over Spookwoningen in Hengelo vaak wietplantage drugsclub of bordeel	2024-01-30	Antwoord College op vragen LokaalHengelo over Spookwoningen in Hengelo vaak wietplantage drugsclub of bordeel	3695174
2023-12-29	Vragen BurgerBelangen over Spookwoningen in Hengelo	2024-01-30	Antwoord College op vragen BurgerBelangen over Spookwoningen in Hengelo	3695129
2023-12-18	Vragen PVV over Economisch daklozen	2024-01-16	Antwoord College op vragen PVV over Economisch daklozen	3692589
2023-10-03	Vragen SP over VNG advies belasting op leegstand	2023-11-07	Antwoord College op vragen SP over VNG advies belasting op leegstand	3655428
2023-07-18	Aanvullende vragen SP over sloop 144 woningen Sterrenbuurt	2023-07-27	Antwoord college op aanvullende vragen SP over sloop 144 woningen Sterrenbuurt	3623793
2023-07-12	Vragen PVV over warmtenet	2023-07-27	Antwoord College op vragen PVV over warmtenet	3621673
2023-07-12	Vragen SP over sloop 144 woningen in de Sterrenbuurt	2023-07-18	Antwoord College op vragen SP over sloop 144 woningen in de Sterrenbuurt	3620825
2023-06-13	Vragen PVV over "Geen nieuwe aansluitingen meer"	2023-06-27	Antwoord College op vragen PVV over "Geen nieuwe aansluitingen meer"	3608888
2023-06-05	Vragen SP over renovatie Theresiastraat invoegen in prestatieafspraken Welbions	2023-06-20	Antwoord College op vragen SP over renovatie Theresiastraat invoegen in prestatieafspraken Welbions	3605470
2023-05-19	Vragen SP over Spoorzone en Omgevingsvisie	2023-06-12	Antwoord College op vragen SP over Spoorzone en Omgevingsvisie	3598259
2023-03-13	Vragen D66 over Slecht energielabel woningen vrije sector	2023-04-11	Antwoord College op vragen D66 over Slecht energielabel woningen vrije sector	3569330
2023-01-19	Vragen SP over vroegsignalering	2023-02-14	Antwoord College op vragen SP over vroegsignalering Armoede en Schulden	3543428

datum	Schriftelijke vragen	Datum	Beantwoording	zaaknr
2023-01-19	Vragen Hengelose Burgers over Horecawand en Lange Wemen	2023-02-07	Antwoord College op Vragen Hengelose Burgers over Horecawand en Lange Wemen	3543679
2023-01-18	Vragen SP over aanpak huisjesmelkers en illegale bewoning	2023-02-16	Antwoord college op vragen SP over aanpak huisjesmelkers en illegale bewoning.	3543775
2023-01-18	Vragen Hengelose Burgers over erfgoedcommissie, gemeentelijk monumentenregister en grondprijzen De Veldkamp	2023-02-14	Antwoord College op vragen Hengelose Burgers over erfgoedcommissie, gemeentelijk monumentenregister en grondprijzen De Veldkamp	3542648
2023-01-13	Vragen SP over leegstand Nijverheid	2023-01-31	Antwoord College op vragen SP over leegstand Nijverheid	3541440
2023-01-10	Vragen SP over schaalsprong	2023-01-25	Antwoord College op vragen SP over schaalsprong	3539547
2022				
2022-12-10	Vragen PvdA Hengelose energieregeling bereikt niet iedereen	2023-01-31	Antwoord College op vragen PvdA Hengelose energieregeling bereikt niet iedereen	3526772
2022-11-24	Vragen Groenlinks over afhaken belegger voormalig V&D pand en inzet subsidie	2022-12-06	Antwoord College op vragen GroenLinks over afhaken belegger voormalig V&D pand en inzet subsidie	3519069
2022-11-15	Vragen Lokaal Hengelo over openstaande vragen Energietoelage studenten		Antwoord College op vragen Lokaal Hengelo over openstaande vragen Energietoelage studenten	3480754
2022-10-07	Vragen LokaalHengelo over openbaarheid oude Stork-bieb Vondelstraat	2022-11-01	Antwoord College op vragen LokaalHengelo over openbaarheid oude Stork-bieb Vondelstraat	3494611
2022-10-03	Vragen Lokaal Hengelo subsidiemogelijkheid en advies wateropslag nieuwbouw	2022-10-25	Antwoord College op vragen Lokaal Hengelo subsidiemogelijkheid en advies wateropslag nieuwbouw	3491777
2022-09-09	Vragen Lokaal Hengelo over uitruil appartementen en hotelkamers in Lange Wemen	2022-10-11	Antwoord College op vragen Lokaal Hengelo over uitruil appartementen en hotelkamers in Lange Wemen	3480776
2022-08-30	Vragen Hengelose Burgers over Tiny Houses	2022-09-20	Antwoord College op vragen Hengelose Burgers over Tiny Houses	3475083
2022-08-30	Vragen D66 over opvang vluchtelingen	2022-09-15	Antwoord College op vragen D66 over opvang vluchtelingen	3476749
2022-08-11	Vragen PVV over opvang vluchtelingen	2022-09-15	Antwoord College op vragen PVV over opvang vluchtelingen	3467752
2022-07-29	Vragen Pro Hengelo over pand Paul Krugerstraat	2022-08-31	Antwoord College op vragen Pro Hengelo over pand Paul Krugerstraat	3462463
2022-07-04	Vragen GroenLinks over subsidie versnelling woningbouw	2022-07-12	Antwoord College op vragen GroenLinks over subsidie versnelling woningbouw	3449815
2022-07-01	Vragen PvdA over ontsluiten woningmarkt	2022-09-20	Antwoord College op vragen PvdA over ontsluiten woningmarkt	3448440
2022-06-24	Vragen SP over Energietoelage	2022-09-02	Antwoord college op vragen SP over Energietoelage	3445067
2022-06-14	Vragen PVV over uitkering energietoelagen	2022-09-02	Antwoord College op vragen PVV over uitkering energietoelagen	3439353

datum	Schriftelijke vragen	Datum	Beantwoording	zaaknr
2022-05-20	Vragen Lokaal Hengelo over leegstand antikraakwoningen Nijverheid	2022-06-15	Antwoord College op vragen Lokaal Hengelo over leegstand antikraakwoningen Nijverheid	3427747
2022-05-11	Vragen Burgerbelangen over woonsituatie arbeidsmigranten	2022-06-22	Antwoord College op vragen Burgerbelangen over woonsituatie arbeidsmigranten	3422880
2022-05-06	Vragen PvdA energietoeslag	2022-06-20	Antwoord College op vragen PvdA energietoeslag	3420075
2022-04-19	Vragen Forum voor Democratie over Sociale onrust als gevolg van plaatsing vluchtelingen	2022-05-17	Antwoord College op vragen Forum voor Democratie over Sociale onrust als gevolg van plaatsing vluchtelingen	3411837
2022-03-28	Vragen SP over situatie bewoners Mariastraat en omgeving tav vluchtelingenopvang	2022-04-05	Antwoord College op vragen SP over situatie bewoners Mariastraat en omgeving tav vluchtelingenopvang	3401057
2022-03-20	Vragen PvdA businessdistrict Hart van Zuid	2022-04-05	Antwoord College op vragen PvdA over businessdistrict Hart van Zuid	3397229
2022-03-13	Vragen SP optreden tegen huisjesmelkers	2022-04-12	Antwoord College op vragen SP over optreden tegen huisjesmelkers	3394009
2022-03-11	Vragen lid Huis in't Veld over Zorgbuurthuis	2022-04-05	Antwoord College op vragen lid Huis in 't Veld over Zorgbuurthuis	3393427
2022-02-17	Vragen SP over instorten gevel huurwoningen Berflo Es Zuid	2022-03-15	Antwoord College op vragen SP over instorten gevel huurwoningen Berflo Es Zuid	3381303
2022-02-07	Vragen Lid Janssen over verplaatsing Tiny Houses naar Veldwijk Zuid	2022-03-01	Antwoord College op vragen Lid Janssen over verplaatsing Tiny Houses naar Veldwijk Zuid	3376538
2022-02-02	Vragen SP over situatie van huisvesting arbeidsmigranten in Groot Driene en zelfwoonplicht	2022-03-01	Antwoord college op vragen SP over situatie van huisvesting arbeidsmigranten in Groot Driene en zelfwoonplicht	3374212
2021-12-07	Vragen PVV over Gemeentes krijgen miljoenen voor woningen statushouders	2022-03-09	Antwoord College op vragen PVV over Gemeentes krijgen miljoenen voor woningen statushouders	3348712
2021				
2021-12-28	Vragen Lokaal Hengelo over onduidelijke antwoorden	2022-01-25	Antwoord College op vragen Lokaal Hengelo over onduidelijke antwoorden	3358121
2021-12-27	Vragen PVV over stijgende warmtetarieven	2022-01-25	Antwoord College op vragen PVV over stijgende warmtetarieven	3358134
2021-12-22	Vragen GroenLinks over uitvoering motie groene daken	2022-02-22	Antwoord College op vragen GroenLinks over uitvoering motie groene daken	3356016
2021-12-09	Vragen LokaalHengelo over transitievisie Warmte	2022-01-18	Antwoord College op vragen LokaalHengelo over transitievisie Warmte	3349726
2021-10-21	Vragen PvdA 'Wij willen gewoon antwoorden!'	2022-09-02	Aanvullend Antwoord College op vragen PvdA over Businessdistrict Hart van Zuid	3314921
2021-10-20	Vragen PVV over opvang vluchtelingen in voormalig Stads kantoor	2021-11-30	Antwoord college op vragen PVV over opvang vluchtelingen in voormalig Stads kantoor	3323393

datum	Schriftelijke vragen	Datum	Beantwoording	zaaknr
2021-10-07	Vragen Burgerbelangen over stijgende energiekosten	2021-11-10	Antwoord College op vragen Burgerbelangen over stijgende energiekosten	3317062
2021-10-04	Vragen PvdA te bouwen betaalbare woningen in Hengelo	2021-10-19	Antwoord College op vragen PvdA over te bouwen betaalbare woningen in Hengelo	3315521
2021-10-01	Vragen PvdA 'Belazerd door gemeente'	2021-11-02	Antwoord College op vragen PvdA over Businessdistrict Hart van Zuid	3323684
2021-09-16	Vragen lid Janssen mbt ergeis en onduidelijkheid nav vragenkwartier	2021-10-12	Antwoord College op vragen Janssen mbt ergeis en onduidelijkheid nav vragenkwartier	3307102
2021-08-16	Vragen LokaalHengelo over De Wetplein	2021-09-07	Antwoord College op vragen LokaalHengelo over De Wetplein	3290441
2021-07-29	Vervolg vragen Lid Janssen over procedure verkoop oude Stork Bieb	2021-09-01	Antwoord College op vragen Janssen over procedure verkoop oude Stork Bieb	3283339
2021-07-05	Vragen SP zelfwoonplicht	2021-09-01	Antwoord College op vragen SP over zelfwoonplicht	3270308
2021-06-29	Vragen Lid Janssen over de verkoopprocedure voormalige oude Stork-Bieb	2021-07-13	Antwoord college op vragen Lid Janssen over de verkoopprocedure voormalige oude Stork-Bieb	3267239
2021-06-22	Vragen PVV Storkbieb	2021-07-13	Antwoord college op vragen PVV Storkbieb	3262951
2021-05-07	Vragen Lokaal Hengelo ontwikkeling Hart van Zuid	2022-09-02	Antwoord College op Vragen Lokaal Hengelo ontwikkeling Hart van Zuid	3269581
2021-04-26	Vragen LokaalHengelo over participatiebeleid bij ruimtelijke initiatieven	2021-05-18	Antwoord College op vragen LokaalHengelo over participatie bij ruimtelijke initiatieven	3236331
2021-02-04	Vragen PvdA over huurders corporatiewoningen met meerdere woningen	2021-03-02	Antwoord College op vragen PvdA over huurders corporatiewoningen met meerdere woningen	3195328
2021-01-26	Vragen SP over zelfwoonplicht	2021-03-11	Antwoord College op vragen SP over zelfwoonplicht	3189915
2021-01-26	Vragen LokaalHengelo over Omgevingsvisie Binnenstad en Hart van Zuid - Plan van aanpak	2021-02-23	Antwoord college op vragen LokaalHengelo over Omgevingsvisie Binnenstad en Hart van Zuid - Plan van aanpak	3190850
2021-01-19	Vragen Lid Janssen over Situatie Groot Driene	2021-03-23	Antwoord College op vragen Lid Janssen over Situatie Groot Driene	3202583
2021-01-19	Vragen D66 over verduurzamen woningen	2021-02-16	Antwoord college op vragen D66 over verduurzamen woningen	3196536
2021-01-13	Vragen Lid Janssen over situatie huisvesting betaalbare woningen	2021-01-26	Antwoord college op vragen Lid Janssen over situatie huisvesting betaalbare woningen	3184640
2021-01-11	Vragen ChristenUnie over dak- en thuisloosheid	2021-02-09	Antwoord College op vragen ChristenUnie over dak- en thuisloosheid	3183195
2020				
2020-12-03	Vragen PVV over Steenmeijerstraat	2021-01-19	Antwoord college op vragen PVV over Steenmeijerstraat	3165396

datum	Schriftelijke vragen	Datum	Beantwoording	zaaknr
2020-09-10	Vragen PvdA over subsidie betaalbare woningen in Hengelo	2020-10-06	Antwoord college op vragen PvdA over subsidie betaalbare woningen in Hengelo	3124445
2020-02-24	Vragen SP over proces Notitie wonen en zorg	2020-03-10	Antwoord college op vragen SP over proces Notitie wonen en zorg	3031203
2020-01-30	Vragen SP over prestatieafspraken en toezeggingen college	2020-10-30	Antwoord college op vragen SP over prestatieafspraken en toezeggingen college	3115935
2019-12-27	Vragen SP over Prestatieafspraken Hengelo	2020-01-21	Antwoord college op vragen SP over Prestatieafspraken Hengelo	3005822

VANAF 2020 BIJ DE RAADBEHANDELING VAN DE ZOMERNOTA/BELEIDSBEGROTING AANGENOMEN (peildatum: 21 september 2024)

- Motie Starterslening, Begrotingsbehandeling 5 november 2019.
- Motie Sociale woningbouw Hart van Zuid, Raadsvergadering 1 juli 2020.
- Motie Bij alle nieuwbouw kwart sociale betaalbare huurwoningen, Begrotingsbehandeling 4 november 2020.
- Motie Starterslening uitwerken naar nieuw beleid, Begrotingsbehandeling 4 november 2020.
- Motie Opkoopbescherming zo snel mogelijk, Begrotingsbehandeling november 2021
- Motie Herinvoering startersleningen woningmarkt, Begrotingsbehandeling 9 november 2022.
- Motie Aanjagen realisatie betaalbare bouw, Raadvergadering zomernota 17 juli 2024
- Motie Voucher voor regentonnen, Begrotingsbehandeling 9 november 2022.

Bijlage 1 Normenkader

Deelvragen kaders en beleid	Aan de orde in:	Normen ²⁰⁹
1. Wat zijn/waren de (boven)lokale beleidskaders ten aanzien het woonbeleid?	H2 + H3	- Er is als basis voor het woonbeleid een door de raad vastgesteld beleidskader aanwezig. - De gemeente houdt het beleidskader voor wonen actueel.
2. Wat zijn de door de gemeente gestelde beleidsdoelen en ambities op het gebied van wonen?	H4	- De gemeentelijke doelen en ambities geven een helder beeld van de woningmarktontwikkeling die raad en college met het te voeren beleid voor ogen staat. - Het woonbeleid is uitgewerkt in SMART doelstellingen voor de uitvoering.
3. Hoe verhouden deze beleidsdoelen en ambities zich tot belangrijke maatschappelijke en bestuurlijke ontwikkelingen (met een doorkijk naar de komende wetgeving)?	H4	- In haar beleidsdoelen houdt de gemeente rekening met de relevante (regionale) toekomstscenario's voor de woningbehoefte - De gemeente speelt in op veranderende (woningmarkt)omstandigheden
4. Is er een systematische doorvertaling gemaakt naar uitvoeringsprogramma's en (prestatie)afspraken met de woningcorporatie en eventuele andere derden?	H6	- De gemeentelijke doelstellingen en taakstellingen uit het woonbeleid zijn systematisch doorvertaald naar uitvoeringsprogramma's (en andere afspraken) om de doelrealisatie te borgen. - Eventuele prestatieafspraken zijn (SMART) geformuleerd.
5. Welke instrumenten zet de gemeente Hengelo in om doelstellingen op het gebied van wonen te realiseren?	H8	Het woonbeleid benoemt de instrumenten die de gemeente inzet om tot doelrealisatie te komen.
6. Met welke partijen wordt rondom het woonbeleid samengewerkt?	H7	Er sprake is van een georganiseerde afstemming en samenwerking binnen de gemeente en met externe partners/belanghebbenden.
Deelvragen Uitvoering en doelrealisatie		
7. In hoeverre worden de prestatieafspraken gehaald?	H10	De gemeente heeft inzicht in de mate waarin (prestatie)afspraken worden gehaald.
8. Hoe verlopen de monitoring en evaluatie van de resultaten?	H9	De gemeente heeft een proces ingericht voor periodieke monitoring en evaluatie.
9. Waar staat de gemeente in het realiseren van haar doelen en ambities op het gebied van wonen?	H10	- De gemeente heeft inzicht in de mate waarin gemeentelijke doelen zijn gerealiseerd dan wel op koers liggen. - De gemeente heeft inzicht in de redenen van afwijken van het (eventueel) niet realiseren van de doelstellingen en de implicatie daarvan.
10. Welke knelpunten doen zich voor of succesfactoren openbaren zich in de uitvoering van het woonbeleid? Wat zijn de ervaringen van de gemeente met de ingezette instrumenten?	H10	De gemeente weet uit ervaring welke omstandigheden, bovenlokale ontwikkelingen, en/of maatregelen en afspraken belangrijk zijn voor het al dan niet realiseren van de doelstellingen en lokale resultaten.
Deelvragen Rol van de gemeenteraad		
11. Welke afspraken hebben raad en college gemaakt over de informatievoorziening aan de raad omtrent Wonen?	H11	De raad heeft (vooraf) heldere eisen aan de informatievoorziening gesteld.
12. Op welke wijze is de raad geïnformeerd over het opstellen, de uitvoering en de voortgang van het woonbeleid?	H11	- De raad is voldoende betrokken in de voorbereidingsfase. - De raad ontvangt tijdig en ter zake doende informatie over de realisatie van doelstellingen.
13. Heeft de gemeenteraad zijn kaderstellende en controlerende rol kunnen vervullen waar het gaat om woonvraagstukken?	H11	De gemeenteraad heeft op de daarvoor geëigende momenten zijn sturingsmogelijkheden benut, en zo invulling gegeven aan zijn kaderstellende en controlerende rol.

²⁰⁹ Bij het opstellen van het normenkader hebben vooral de onderzoeken van de rekenkamer(commissies) van Ommen; Lochem; Ede; en Wassenaar, Voorschoten, Oegstgeest, Leidschendam-Voorburg als inspiratiebron gediend.

Bijlage 2 Infographic Woonvisie



Bron: Woonvisie Goed wonen in het hart van Twente, 2016, p. 3.

Bijlage 3 Beleidskeuzes en maatregelen gekoppeld aan acties

De Woonvisie 2016-2026 benoemt strategische keuzes voor het woonbeleid. Uit de toelichting op de keuzes heeft de Rekenkamer afgeleid welke maatregelen de gemeente daarvoor wil nemen. De keuzes en maatregelen heeft de rekenkamer in verband gebracht met de acties die de gemeente formuleert voor de uitvoering van de woonvisie in de eerste twee jaren.

Woonvisie Te realiseren beleidskeuze	Woonvisie Voorgenomen maatregel	Woonvisie Voorgenomen acties voor twee jaren
Thema 1 Betaalbaarheid en beschikbaarheid <i>"We willen vanuit een integrale aanpak voorkomen dat inwoners in de knel komen. De Woonvisie richt zich op maatregelen om de betaalbaarheid en de beschikbaarheid van het wonen te bevorderen. Ook het armoedebeleid maakt deel uit van de integrale aanpak. We willen toe naar voldoende woningen en passend wonen voor iedereen met focus op de sociale doelgroep en de (lage) middeninkomens.</i>		
Sociale woningvoorraad in omvang gelijk houden met aandacht voor het goedkope deel.	Bij prestatieafpraak met Welbions inzet op het minimaal gelijk houden van de omvang van de sociale woningvoorraad voor de komende tien jaar (aantallen op basis van woningbezit van Welbions op 31-12-2015: in totaal 11.907 sociale huurwoningen en specifiek 3.200 met huurprijs tot eerste aftoppingsgrens).	1. In 2016 gaan we prestatieafspraken maken met Welbions en Ookbions om de betaalbaarheid en beschikbaarheid te borgen. (...) Voor de periode 2017-2018 maken we met Welbions concrete afspraken over: - Aantallen verkopen - Aantallen onttrekkingen - Aantallen nieuwbouw sociale huur - Aantallen te verbeteren energielabels bestaande woningvoorraad
Betaalbare woonlasten voor de laagste inkomensgroepen door de goedkope huurwoningen in levensduur te verlengen met een minimale noodzakelijke investering.	- Bij levensduurverlening inzetten op gemiddeld energielabel B in combinatie met maatwerk om de betaalbaarheid te borgen.	
In beginsel geen oplopende zoektijden.	- Slaagkansen, zoektijden en inschrijftijd jaarlijks monitoren en analyseren.	
Een focus op maatwerk waarbij iedereen zijn verantwoordelijkheid pakt.	- Effecten van passend toewijzen op de betaalbaarheid voor met name de laagste inkomensgroep en voor de doelgroep met een inkomen net boven de huurtoeslaggrens jaarlijks monitoren en analyseren in een gezamenlijk bestuurlijk overleg met Ookbions en Welbions - Maatwerkoplossing als blijkt dat mensen bijvoorbeeld ondanks huurtoeslag de woonlasten niet kunnen betalen - Specifieke voorlichting en preventie door Wijkkracht en Budget Alert.	2. Wij zetten in op specifieke voorlichting over schuldhulpverlening. Deze taak zetten we weg bij Wijkkracht en Budget Alert.
Scheiding daeb en niet-daeb: rol Welbions bij huisvesting lagere inkomens.	- Meenemen bij de scheiding/splitsing daeb en niet-daeb dat gemeente belang hecht aan de rol van Welbions in de huisvesting van lage middeninkomens met woningen met een huurprijs tot € 800. - In een markttoets de behoefte, kansrijke locaties en woonproducten in het middeldure segment bepalen. Marktpartijen uitnodigen om deze opgave op te pakken en afhankelijk van de uitkomsten bepalen of er aanvullende verantwoordelijkheid voor Welbions ligt in het middeldure segment.	3. We bepalen de behoefte, de kansrijke locaties, de woonproducten voor middeldure huurwoningen voor de doelgroep met een middeninkomen. In het woningbouwprogramma nemen we voldoende ruimte op voor dit marktsegment.
Huisvesting en integratie statushouders.	Inzetten op tijdelijke maatregelen om de goedkope woningvoorraad uit te breiden met zelfstandige en onzelfstandige woonruimte (afhankelijk van de huishoudenssamenstelling).	4. Om te voorzien in de tijdelijke behoefte aan goedkope huurwoningen onderzoeken we de mogelijkheden van transformatie van bestaand vastgoed of toevoeging van tijdelijke woonruimte.

Woonvisie Te realiseren beleidskeuze	Woonvisie Voorgenomen maatregel	Woonvisie Voorgenomen acties voor twee jaren
Aanpak voor (tijdelijk) extra goedkope en betaalbare huur/ koopwoningen op korte termijn.	- Voorzien in tijdelijke vraag naar goedkope huurwoningen, langs twee sporen. 1. Mogelijkheden van transformatie van bestaand vastgoed of toevoegingen van tijdelijke woonruimte (prefab woningen) onderzoeken. Hiervoor locaties benoemen en naar mogelijkheden van gemeentelijk vastgoed kijken. 2. Inzetten op doorstroming van scheefwonders naar middeldure huur en naar goedkope koopwoningen (sociale koop). Op kleine schaal ruimte geven aan vernieuwende woonconcepten voor 1-persoonshuishoudens (koop of huur).	Hiervoor zullen we locaties benoemen. Tijdelijke huurcontracten kunnen hierbij een oplossing bieden. We kijken daarbij ook naar de mogelijkheden van gemeentelijk vastgoed. We trekken hierin samen op met Welbions. 5. We willen ruimte geven in het woningbouwprogramma aan vernieuwende woonconcepten die uitgaan van een compacte en flexibele indeling, zeer duurzaam en heel betaalbaar voor 1-persoonshuishoudens. Dit kan zowel in de koop- als huurklasse. 6. Binnen de looptijd van deze woonvisie peilen we tweejaarlijks de behoefte en stemmen onze woningbouwprogrammering daar op af.
Thema 2 Wonen, zorg en welzijn <i>Ambitie Onze ambitie is dat onze inwoners zo lang mogelijk zelfstandig kunnen wonen. Het is een ambitie, die verder reikt dan de woonvisie alleen. Dat vraagt zowel in het huur- als koopsegment om geschikte (passende en betaalbare) woningen of woningen die geschikt kunnen worden gemaakt aan de zorgbehoefte (levensloopbestendig wonen). Daarnaast betekent dit een behoefte aan voorzieningen, ontmoeting, welzijn en zorg in de directe nabijheid van woningen.</i>		
Faciliterende rol gemeente bij langer zelfstandig wonen	Gemeente maakt ruimte voor wonen met zorg en is maximaal flexibel als het gaat om toekomstbestendig wonen.	
Meer ruimte in het woonprogramma voor nieuwe initiatieven	Locaties aanwijzen als experimenteerruimte	1. We benoemen locaties waar ruimte is voor nieuwe of andere vormen van wonen.
Een openbare ruimte die uitnodigt tot ontmoeting	De openbare ruimte inrichten voor ontmoeten en blijven bewegen (Ontmoetingsomgeving vraaggericht vormgeven (niet gebouw, maar wens inwoners centraal))	2. We hebben specifieke aandacht voor de inrichting van de openbare ruimte afgestemd op veranderende wensen van doelgroepen.
Het stimuleren van gebiedsgericht samenwerken	Met betrokken partijen kijken wat ieder vanuit zijn rol kan bijdragen om bestaande voorzieningen clusters per wijk te versterken	
Zorgwoningen in de buurt van voorzieningencusters	Zorgvoorzieningen concentreren in gebieden met goed voorzieningenniveau	3. We maken levensloopbestendig wonen eerst mogelijk dichtbij voorzieningen.
Levensloopbestendigheid in bestaande voorraad en nieuw te bouwen woningen	Geen maatregel benoemd.	4. We onderzoeken de mogelijkheden van de inzet van een blijverslening. Met de blijverslening van SVN (Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederlandse gemeenten) kunnen gemeenten een aantrekkelijk financieel instrument inzetten om eigenaren-bewoners te faciliteren bij het levensloopbestendig maken van hun woning. 5. We maken prestatieafspraken met Welbions over de bijdrage die de corporatie aan de opgave aan levensloopbestendig levert.
Beleid voor het toewijzen van beschikbare zorgwoningen	Voor zorg geschikte of aangepaste woningen eerst aanbieden aan huishoudens met een zorgbehoefte	
		6. We gaan de effecten van extramuralisering op de woningvraag in beeld brengen.
Thema 3 Leefbaarheid en kwaliteit		

Woonvisie Te realiseren beleidskeuze	Woonvisie Voorgenomen maatregel	Woonvisie Voorgenomen acties voor twee jaren
<i>Ambitie We werken naar een toekomstbestendige, kwalitatieve woningvoorraad voor onze inwoners. We durven verder te kijken dan de dag van morgen. Het beleid is erop gericht met name de bestaande woningvoorraad en woonomgeving klaar te maken voor de toekomst. Hiervoor geven we ruimte aan inwoners om hun woning en woonomgeving zelf in te richten en waar nodig aan te passen. Leefbaarheid zit in alle thema's van deze woonvisie. Hier richten we ons met name op de kwaliteit van de woning en de woonomgeving. Duurzaam wonen, wonen in de binnenstad en ruimte voor initiatief hebben hierbij een centrale positie.</i>		
Flexibiliteit en experimenteerruimte	- De woningcorporatie zet zich in voor leefbaarheid in wijken waar huurders wonen. Welbions en de gemeente kunnen bij sociale problematiek een signalerings-, een faciliterende, een verbindende en een regisserende functie hebben	1. We maken Prestatieafspraken met de woningcorporatie met als doel gezamenlijk de leefbaarheid en kwaliteit te borgen.
Duurzaam wonen: verbinden van initiatieven	- Goede voorlichting geven met gebruik kansen van regionale aanpak Duurzaam (t)huis in Twente en provinciale aanpak 'Lang zult u wonen'	2. We zetten provinciale en regionale instrumenten in om de particuliere woningvoorraad te verbeteren. Tevens onderzoeken we of en in hoeverre er aanvullende maatwerkafspraken nodig zijn op het gebied van duurzaamheid en energiebesparing.
Duurzaam wonen: bestaande middelen en gesprekken beter benutten	- Duurzaamheid, energiebesparing en toekomstbestendig wonen kunnen prominenter rol krijgen in gesprekken vanuit de Wmo	
Duurzaam wonen: maatwerk aanpak	- Onderzoeken of extra maatwerk aanpak nodig is op het gebied van bijvoorbeeld isolatie, luchtkwaliteit en regenwater	
Kleinschalig woningbouwinitiatief voor doelgroep starters in Beckum	- Geen concrete maatregel benoemd	3. Samen met de woningcorporatie en andere maatschappelijke partners ondersteunen we initiatieven uit de samenleving en leggen we verbanden met andere partijen. Het faciliteren en adviseren op het gebied van bestaande regionale trajecten speelt daarbij een belangrijke rol.
	- Bewoners laten meedenken en meebeslissen over hun leefomgeving	4. We bieden ruimte aan bewoners om invloed uit te oefenen op hun eigen woonomgeving. Met bijvoorbeeld buurtbonnen, budget voor bewonersorganisaties, Lang zult u wonen, Wijkkracht en wijkwelzijnsvoorzieningen stimuleren we participatie en wijken waarin iedereen meedoet en meetelt.
Flexibiliteit en experimenteerruimte	- We werken in alle geledingen van de gemeentelijke organisatie aan een aanpak om belemmerende regels weg te nemen	5. Er zal worden onderzocht of en in hoeverre belemmerende regels op het gebied van de volkshuisvesting en de ruimtelijke ordening kunnen worden opgeruimd, dan wel minder stringent kunnen worden toegepast.
	- Initiatieven tot zelfbouw stimuleren en faciliteren	6. Er zal ruimte worden geboden voor nieuwe concepten om in de woonvraag te kunnen voorzien.
Wonen in de binnenstad: binnenstedelijk wonen krijgt prioriteit	- Stimuleren en faciliteren van transformatie van detailhandel naar wonen - Prioriteit geven aan binnenstedelijk wonen boven de uitbreiding van andere locaties	7. Er wordt prioriteit gegeven aan het transformeren van bestaande panden naar een woonfunctie boven nieuwbouw. In dat verband zullen de mogelijkheden worden onderzocht voor het opkopen van bestaand vastgoed en het opzetten van een vereveningsfonds met als doel middelen te genereren voor het transformeren van leegstaand vastgoed.

Woonvisie Te realiseren beleidskeuze	Woonvisie Voorgenomen maatregel	Woonvisie Voorgenomen acties voor twee jaren
		8. We monitoren intensief of genoemde maatregelen bijdragen aan een betere wijk. Daarbij maakt de gemeente Hengelo gebruik van het systeem van buurtsignalering. Buurtsignalering is een samenwerkingsprogramma van de gemeente Hengelo, Wijkkracht, Welbions, Ookbions, de politie en Carint.
Thema 4 Kwalitatief programmeren <i>Ambitie We willen komen tot een goed evenwicht tussen vraag en aanbod in ons woningmarktgebied en daarbij ruimte creëren voor gewenste nieuwe woningbouwontwikkelingen die passen in het kader van de Ladder van Duurzame Verstedelijking.</i>		
2016-2020: Geen eigen beleidskeuzes	Kwalitatieve uitwerking van het regionale kwantitatieve kader.	1. We verwerken de uitkomsten van het regionale proces (over de regionale woonprogrammering) in de lokale woonprogrammering. 2. We geven een nadere invulling aan het kwalitatieve afwegingskader voor het faciliteren van nieuwe woningbouwinitiatieven. 3. We stellen een woningbouwprogrammering op waarin we het woningbouwprogramma toelichten en dit toedelen naar locaties. 4. Eens per twee jaar monitoren we in regionaal verband de woningbehoefte op basis van de meest recente prognose en het aanbod aan harde plannen. Dit kan aanleiding geven om het woningbouwprogramma en het afwegingskader hierop aan te passen.

Bijlage 4 Uitvoering van acties in Woonvisie

In de Woonvisie 2016-2026 zijn acties voor de eerste twee jaren opgenomen. Onderstaande tabel maakt zichtbaar welke opvolging daaraan in de P&C-cyclus is gegeven.

Woonvisie Voorgenomen acties voor twee jaren	Beleidsbegroting 2017 Voorgenomen actie	Jaarstukken 2017 Gerapporteerd resultaat	Beleidsbegroting 2018 Voorgenomen actie	Jaarstukken 2018 Gerapporteerd resultaat
Thema 1 Betaalbaarheid en beschikbaarheid <i>"We willen vanuit een integrale aanpak voorkomen dat inwoners in de knel komen. De Woonvisie richt zich op maatregelen om de betaalbaarheid en de beschikbaarheid van het wonen te bevorderen. Ook het armoedebeleid maakt deel uit van de integrale aanpak. We willen toe naar voldoende woningen en passend wonen voor iedereen met focus op de sociale doelgroep en de (lage) middeninkomens.</i>				
1. In 2016 gaan we prestatieafspraken maken met Welbions en Ookbions om de betaalbaarheid en beschikbaarheid te borgen. (...)	Er worden afspraken gemaakt met de woningcorporatie over de betaalbaarheid en beschikbaarheid van sociale huurwoningen. (p. 54)	Prestatieafspraken Welbions: Er zijn in het kader van de prestatieafspraken met Welbions o.a. afspraken gemaakt over de betaalbaarheid en beschikbaarheid van sociale huurwoningen. Daarnaast is met Welbions en de gemeente Borne afgesproken om in 2018 een verdiepend onderzoek te doen naar de betaalbaarheid en beschikbaarheid. (p. 41)	Er worden afspraken gemaakt met de woningcorporatie over de betaalbaarheid en beschikbaarheid van sociale huurwoningen. (p. 55)	p. 54: We hebben samen met de gemeente Borne en Welbions een onderzoek naar betaalbaarheid/ beschikbaarheid sociale woningvoorraad uitgevoerd. In de prestatieafspraken met Welbions zijn afspraken gemaakt over de betaalbaarheid en beschikbaarheid van sociale huurwoningen (p. 54).
2. Wij zetten in op specifieke voorlichting over schuldhulpverlening. Deze taak zetten we weg bij Wijkkracht en BudgetAlert.	Op het gebied van vroegsignalering worden signalen van betalingsachterstanden bij Welbions (huur) (...) opgepakt door Wijkkracht, in samenwerking met BudgetAlert. Dit wordt eerst in een pilot voorbereid en bij succes ingevoerd in de hele stad. (p. 31)	Vroegsignalering: Op het gebied van vroegsignalering is het Convenant Huurschulden geëvalueerd samen met de partners Welbions en Stadsbank Oost Nederland. De samenwerking verloopt goed. Het aantal huisuitzettingen blijft dalen, net als het aantal problematische huurachterstanden. Welbions heeft besloten de eigen dienstverlening uit te breiden met extra ondersteuning van mensen met financiële problemen, zoals inzet van de voorzieningenwijzer. (p. 21)	Verder willen we op het terrein van het armoedebeleid in 2018 en verder onder meer de volgende doelen realiseren: - samenwerking met Wijkkracht verder uitwerken op het gebied van armoedebestrijding (...) (p. 35) Op het gebied van vroegsignalering worden signalen van betalingsachterstanden bij Welbions (huur) (...) opgepakt door Wijkkracht, in samenwerking met BudgetAlert. Dit wordt eerst in een pilot binnen het project Gezonde Toekomst Dichterbij voorbereid en bij succes ingevoerd in de hele stad. (p. 35)	Op het terrein van het armoedebeleid is in 2018 de samenwerking met Wijkkracht verder uitgewerkt d.m.v. scholing en voorlichtingsactiviteiten over signalering van armoede en kennis van de juiste doorverwijzingsmogelijkheden. (p. 30) Op het terrein van de schuldhulpverlening is gestart met nazorg na schuldhulpverlening. Ook vinden steeds meer bijstandsgerechtigden met schulden de weg naar BudgetAlert. Dit gebeurt weliswaar op verwijzing van de klantmanager, maar altijd op vrijwillige basis. Voor de koppeling van schuldhulpverlening met werk wordt aangesloten bij diverse projecten zoals Perspectiefjaar en Toekomstplan voor jongvolwassenen. (p. 31)
3. We bepalen de behoefte, de kansrijke locaties, de	(zie thema 4: Kwalitatief programmeren)	(zie thema 4: Kwalitatief programmeren)	(zie thema 4: Kwalitatief programmeren)	(zie thema 4: Kwalitatief programmeren)

Woonvisie Voorgenomen acties voor twee jaren	Beleidsbegroting 2017 Voorgenomen actie	Jaarstukken 2017 Gerapporteerd resultaat	Beleidsbegroting 2018 Voorgenomen actie	Jaarstukken 2018 Gerapporteerd resultaat
woonproducten voor middeldure huurwoningen voor de doelgroep met een middeninkomen. In het woningbouwprogramma nemen we voldoende ruimte op voor dit marktsegment.				
4. Om te voorzien in de tijdelijke behoefte aan goedkope huurwoningen onderzoeken we de mogelijkheden van transformatie van bestaand vastgoed of toevoeging van tijdelijke woonruimte. Hiervoor zullen we locaties benoemen. Tijdelijke huurcontracten kunnen hierbij een oplossing bieden. We kijken daarbij ook naar de mogelijkheden van gemeentelijk vastgoed. We trekken hierin samen op met Welbions.	Ook doet de gemeente onderzoek en wijst locaties of panden aan om voor tijdelijkheid of transformatie goedkope en betaalbare huurwoningen te realiseren. (p. 54)	Verder is ingezet op de realisering van tijdelijk aanbod. Hiervoor heeft Welbions aan de Marskant woonruimte voor ZZP'ers gerealiseerd. Verder zijn een groot aantal transformatieprojecten opgeleverd, o.a. Waarbeekschool, 22 appartementen Enschedesestraat, Tuindorpstraat, Geerdinksweg (p. 42).		
5. We willen ruimte geven in het woningbouwprogramma aan vernieuwende woonconcepten die uitgaan van een compacte en flexibele indeling, zeer duurzaam en heel betaalbaar voor 1-persoonshuishoudens. Dit kan zowel in de koop- als huurklasse.	Er wordt ingezet op doorstroming van scheefwoning naar onder andere middeldure huurwoningen. Hiervoor worden kansrijke locaties aangewezen.	Er wordt ingezet aan de aanbodkant op de realisering van woningen ter bevordering van de doorstroming. (p. 42)		
6. Binnen de looptijd van deze woonvisie peilen we tweejaarlijks de behoefte en stemmen onze woningbouwprogrammering daar op af.				
Thema 2 Wonen, zorg en welzijn <i>Ambitie Onze ambitie is dat onze inwoners zo lang mogelijk zelfstandig kunnen wonen. Het is een ambitie, die verder reikt dan de woonvisie alleen. Dat vraagt zowel in het huur- als koopsegment om geschikte (passende en betaalbare) woningen of woningen die geschikt kunnen worden gemaakt aan de zorgbehoefte (levensloopbestendig wonen). Daarnaast betekent dit een behoefte aan voorzieningen, ontmoeting, welzijn en zorg in de directe nabijheid van woningen.</i>				
1. We benoemen locaties waar ruimte is voor nieuwe of andere vormen van wonen.	(zie thema 4: Kwalitatief programmeren)	(zie thema 4: Kwalitatief programmeren)	(zie thema 4: Kwalitatief programmeren)	(zie thema 4: Kwalitatief programmeren)

Woonvisie Voorgenomen acties voor twee jaren	Beleidsbegroting 2017 Voorgenomen actie	Jaarstukken 2017 Gerapporteerd resultaat	Beleidsbegroting 2018 Voorgenomen actie	Jaarstukken 2018 Gerapporteerd resultaat
2. We hebben specifieke aandacht voor de inrichting van de openbare ruimte afgestemd op veranderende wensen van doelgroepen.	Bestuursopdracht Maatschappelijk vastgoed: via de bestuurlijke opdrachten 'Programmeren en accommoderen welzijn en zorg' en 'Dag- en vrijetijdsbesteding in de wijken' heeft de gemeente in 2016 in beeld gebracht voor welke doelgroepen voorliggend welke algemene voorziening nodig is en waar dit mogelijk is. Ook is in beeld gebracht welke maatwerkvoorzieningen meer in de wijken geacommodeerd kunnen worden.		In navolging van het Ief-project 'Dag en vrijetijdsbesteding' wordt verder gewerkt aan het initiëren van pilots en samenwerkingsvormen om in het voorliggende veld meer algemene voorzieningen te realiseren, zodat inwoners dicht bij huis lichte vormen van dag- en vrijetijdsbesteding en ondersteuning kunnen krijgen. Al dan niet in combinatie met een maatwerkvoorziening. (p. 46)	
3. We maken levensloopbestendig wonen eerst mogelijk dichtbij voorzieningen.	Arrangementen voor wonen, zorg en welzijn (woonservicegebieden) ontwikkelen in Klein Driene, Berflo Es en vanaf 2017 ook binnenstad. (p. 54)	Woonservicegebieden: Arrangementen voor wonen, zorg en welzijn zijn ontwikkeld in Klein Driene, Berflo Es en vanaf 2017 ook binnenstad. (p. 41)		Vanuit de samenwerking in het netwerk zijn meerdere samenwerkingsprojecten ontstaan. Met TMZ en Carintreggeland rond ontmoeten plus en met Mediant rond de GGZ problematiek (Geestelijke gezondheidszorg). Ook zijn gesprekken gevoerd met Estinea en Avelijn om tot een ontmoeten plus optie te komen voor de LVB doelgroep (Licht verstandelijk beperkt). Dit is helaas nog niet gelukt. Doelgroepen centraal, zoals bv. GGZ, LVB en jeugd: Er is per doelgroep een projectteam gestart met interne en externe deelnemers. Er is voor de GGZ doelgroep per stadsdeel een casuïstiek overleg gestart waarbij ook Mediant, Tactus, Welbions, RIBW en Ixta Noa aansluiten. Samen hebben wij in Klein Driene het zogenaamde 'Glazen huis' geopend, waar een inloop is georganiseerd voor de GGZ en LVB doelgroep. Verder heeft Wijkkracht samen met Welbions voor alle inwoners in Klein Driene de inloopplek 'Kom Driene' gerealiseerd. (p. 42)

Woonvisie Voorgenomen acties voor twee jaren	Beleidsbegroting 2017 Voorgenomen actie	Jaarstukken 2017 Gerapporteerd resultaat	Beleidsbegroting 2018 Voorgenomen actie	Jaarstukken 2018 Gerapporteerd resultaat
				Het project 'Toekomstplan' is van start gegaan. Voor een aantal jongeren wordt er een pilot met een integraal toekomstplan gedaan. Dit gebeurt in samenwerking met de relevante partijen die op de verschillende levensdomeinen van jongeren ondersteuning of voorzieningen bieden. (p. 38)
4. We onderzoeken de mogelijkheden van de inzet van een blijverslening. Met de blijverslening van SVN (Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederlandse gemeenten) kunnen gemeenten een aantrekkelijk financieel instrument inzetten om eigenaren-bewoners te faciliteren bij het levensloopbestendig maken van hun woning.				
5. We maken prestatieafspraken met Welbions over de bijdrage die de corporatie aan de opgave aan levensloopbestendig levert.				
6. We gaan de effecten van extramuralisering op de woningvraag in beeld brengen.				
Thema 3 Leefbaarheid en kwaliteit <i>Ambitie We werken naar een toekomstbestendige, kwalitatieve woningvoorraad voor onze inwoners. We durven verder te kijken dan de dag van morgen. Het beleid is erop gericht met name de bestaande woningvoorraad en woonomgeving klaar te maken voor de toekomst. Hiervoor geven we ruimte aan inwoners om hun woning en woonomgeving zelf in te richten en waar nodig aan te passen. Leefbaarheid zit in alle thema's van deze woonvisie. Hier richten we ons met name op de kwaliteit van de woning en de woonomgeving. Duurzaam wonen, wonen in de binnenstad en ruimte voor initiatief hebben hierbij een centrale positie.</i>				
1. We maken Prestatieafspraken met de woningcorporatie met als doel gezamenlijk de leefbaarheid en kwaliteit te borgen.				In de prestatieafspraken, die wij met Welbions hebben gemaakt voor het jaar 2018 en 2019 heeft duurzaamheid een meer urgente plek gekregen. Welbions maakt in haar meerjarenbegroting 5 miljoen euro per jaar extra vrijgemaakt voor duurzaamheidsingrepen. Samen met Welbions hebben we in 2018 een warmteplan uitgewerkt voor de pilotwijk de Nijverheid. Dit heeft geresulteerd in

Woonvisie Voorgenomen acties voor twee jaren	Beleidsbegroting 2017 Voorgenomen actie	Jaarstukken 2017 Gerapporteerd resultaat	Beleidsbegroting 2018 Voorgenomen actie	Jaarstukken 2018 Gerapporteerd resultaat
				het toekennen van een subsidie voor de Nijverheid in het kader van de regeling Proeftuin Aardgasvrije Wijken. Een knelpunt waarop wij ook samenwerken met Welbions is het voorziene tekort aan technisch personeel. De samenwerking met Welbions is intensief en verloopt prettig. Er is vertrouwen en er wordt gewerkt vanuit ieders verantwoordelijkheid.
2. We zetten provinciale en regionale instrumenten in om de particuliere woningvoorraad te verbeteren. Tevens onderzoeken we of en in hoeverre er aanvullende maatwerkafspraken nodig zijn op het gebied van duurzaamheid en energiebesparing.	De ontwikkeling van een stimuleringsregeling Lang zult u wonen. De gemeente richt zich op preventie en subsidiemogelijkheden voor woningeigenaren. (p. 43) Verduurzaming woningvoorraad (green deal over energie en toegankelijkheid): gemeente gaat door met het energieloket en sluit zich aan bij het regionale programma duurzaam thuis Twente. Hierbij wordt gebruik gemaakt van vrijwillige wooncoaches. (p. 54)	In 2017 is een nieuwe stimuleringsregeling Lang Zult u Wonen vastgesteld door het college en is hiervoor structureel geld beschikbaar gesteld (wat een verschuiving binnen de bestaande begroting in hield). (p. 32) Verduurzaming woningvoorraad (green deal over energie en toegankelijkheid): Het energieloket is voortgezet en heeft uitvoering gegeven aan het regionale programma duurzaam thuis Twente. Hierbij is gebruik gemaakt van vrijwillige wooncoaches die ingezet kunnen worden bij vragen van inwoners over de inzet van subsidies en duurzaamheidsmaatregelen. (p. 41)	Voortzetting stimuleringsregeling "Lang zult u wonen". (p. 46) Verduurzaming woningvoorraad (green deal over energie en toegankelijkheid): gemeente gaat door met het energieloket en het regionale programma duurzaam thuis Twente. Hierbij wordt gebruik gemaakt van vrijwillige wooncoaches. (p. 55)	In 2018 is de stimuleringsregeling "lang zult u wonen" opnieuw uitgevoerd. Hier hebben 82 inwoners gebruik van gemaakt. (p. 43)
3. Samen met de woningcorporatie en andere maatschappelijke partners ondersteunen we initiatieven uit de samenleving en leggen we verbindingen met andere partijen. Het faciliteren en adviseren op het gebied van bestaande regionale trajecten speelt daarbij een belangrijke rol.				

Woonvisie Voorgenomen acties voor twee jaren	Beleidsbegroting 2017 Voorgenomen actie	Jaarstukken 2017 Gerapporteerd resultaat	Beleidsbegroting 2018 Voorgenomen actie	Jaarstukken 2018 Gerapporteerd resultaat
4. We bieden ruimte aan bewoners om invloed uit te oefenen op hun eigen woonomgeving. Met bijvoorbeeld buurtbonnen, budget voor bewonersorganisaties, Lang zult u wonen, Wijkkracht en wijkwelzijnsvoorzieningen stimuleren we participatie en wijken waarin iedereen meedoet en meetelt.	Uitvoering geven aan de motie 'Gebruik innovatiebudget' waarbij mogelijk een platform geboden wordt waar Hengelose inwoners laagdrempelig de kans krijgen om innovatieve ideeën (voor zorg en welzijn) te delen en deze, indien geschikt en mogelijk, uit te voeren. (p. 44)	De motie 'Gebruik innovatiebudget' is uitgewerkt in de notitie Omgaan met ideeën en initiatieven van zorgvragers en hun omgeving. Een aantal aanbevelingen zijn in 2017 nader uitgewerkt, zoals het opstellen van een subsidieregeling. (p. 32)		
5. Er zal worden onderzocht of en in hoeverre belemmerende regels op het gebied van de volkshuisvesting en de ruimtelijke ordening kunnen worden opgeruimd, dan wel minder stringent kunnen worden toegepast.	Flexibele bestemmingsplannen en experimenteergebieden: daar waar mogelijk werken wij met flexibele bestemmingsplan. (p. 54)			
6. Er zal ruimte worden geboden voor nieuwe concepten om in de woonvraag te kunnen voorzien.			We volgen de ontwikkelingen in de markt rond mogelijkheden voor nieuwe initiatieven als tiny houses, tijdelijke woonvormen, experimentele woonoplossingen. Waar wenselijk pakt de gemeente een faciliterende rol. (p. 55)	
7. Er wordt prioriteit gegeven aan het transformeren van bestaande panden naar een woonfunctie boven nieuwbouw. In dat verband zullen de mogelijkheden worden onderzocht voor het opkopen van bestaand vastgoed en het opzetten van een vereveningsfonds met als doel middelen te genereren voor het transformeren van leegstaand vastgoed.	In 2017 zetten we in de binnenstad onder andere in op het herinrichten van het kernwinkelgebied van het kernwinkelgebied Enschedesestraat – Lange Wemen – Pastoriestraat en het zorgen voor voldoende woningaanbod. Om Hengelo als aantrekkelijke woonstad op de kaart te houden is het belangrijk dat de beleving van de binnenstad verbetert. Hierbij moet worden ingespeeld op de ontwikkeling dat binnensteden een minder dominante winkelfunctie hebben maar veel meer gemengde functies. Om die reden wordt samen met eigenaren in de binnenstad ingezet op een toename van het woningaanbod door	Na een moeizame periode hebben de verschillende partijen in de binnenstad (Stichting Centrummanagement Hengelo, Stichting Vastgoed Hengelo, Hengelo Promotie en de gemeente) de handen ineen geslagen. Gezamenlijk hebben zij een integraal actieplan voor een vitale Hengelose Binnenstad opgesteld. Dit plan is eind 2017 vastgesteld in de gemeenteraad. Inmiddels is met de uitvoering van dit plan al begonnen. Hiermee wordt een koers uitgezet voor een brede aanpak van de binnenstad die moet leiden tot meer bezoekers, minder	Om Hengelo als aantrekkelijke woonstad op de kaart te houden is het belangrijk dat de beleving van de binnenstad verbetert. Hierbij moet worden ingespeeld op de ontwikkeling dat binnensteden een minder dominante winkelfunctie hebben maar veel meer gemengde functies. Om die reden wordt samen met eigenaren in de binnenstad ingezet op een toename van het woningaanbod door transformatie van bestaande panden zoals de Telgenflat. (p. 20)	In 2018 is begonnen met de uitvoering van de maatregelen zoals die in het Integraal Actieplan Plan zijn opgenomen. De belangrijkste maatregelen die in 2018 zijn uitgevoerd zijn: [o.a.] versterking woonfunctie. In 2018 is de Telgenflat opgeleverd met in totaal 83 appartementen en zijn 12 studio's gerealiseerd boven een winkel aan de Wemenstraat. Tevens heeft Welbions het project omwonen afgerond aan de Marskant. Dit is zodanig succesvol dat dit een vervolg krijgt in de Nieuwstraat waar Welbions 3 panden heeft gekocht die deels leeg staan. Naast de plannen die zijn opgeleverd is het bestemmingsplan voor het Badhuis vastgesteld, wordt samen met de

Woonvisie Voorgenomen acties voor twee jaren	Beleidsbegroting 2017 Voorgenomen actie	Jaarstukken 2017 Gerapporteerd resultaat	Beleidsbegroting 2018 Voorgenomen actie	Jaarstukken 2018 Gerapporteerd resultaat
	transformatie van bestaande panden zoals de Telgenflat. (p. 19)	leegstand en een hogere waardering. (p. 18)		eigenaar van het V&Dpand gewerkt aan een plan om dit om te vormen tot een appartementengebouw met winkelfunctie in de plint en wordt op individuele schaal meegewerkt aan het omzetten van winkelpanden naar een woonfunctie in de gebieden die niet tot het kernwinkelgebied horen. Tevens is het project Marskant opgestart om daar tot realisatie van woningen te komen en is de verkoop van het Bataafse Kamp ten behoeve van luxe appartementen opgestart. In de komende jaren zal dit naar verwachting leiden tot circa 400 tot 500 extra woningen in en nabij de binnenstad.
8. We monitoren intensief of genoemde maatregelen bijdragen aan een betere wijk. Daarbij maakt de gemeente Hengelo gebruik van het systeem van buurtsignalering. Buurtsignalering is een samenwerkingsprogramma van de gemeente Hengelo, Wijkkracht, Welbions, Ookbions, de politie en Carint.				
Thema 4 Kwalitatief programmeren Ambitie <i>We willen komen tot een goed evenwicht tussen vraag en aanbod in ons woningmarktgebied en daarbij ruimte creëren voor gewenste nieuwe woningbouwontwikkelingen die passen in het kader van de Ladder van Duurzame Verstedelijking.</i>				
1. We verwerken de uitkomsten van het regionale proces (over de regionale woonprogrammering) in de lokale woonprogrammering. 2. We geven een nadere invulling aan het kwalitatieve afwegingskader voor het faciliteren van nieuwe woningbouwinitiatieven. 3. We stellen een woningbouwprogrammering op waarin we het	Strategisch programmeren wonen: conform de woonvisie wordt toegewerkt naar minder harde bestemmingsplannen waardoor ruimte in de programmering ontstaat voor nieuwe initiatieven gericht op het versterken van de kwaliteit van de bestaande stad (transformatie, herstructurering). Hiervoor worden in 2017 volgende acties opgepakt:	Strategisch programmeren wonen: conform de woonvisie is toegewerkt naar minder woningbouwcapaciteit in harde bestemmingsplannen waardoor ruimte in de programmering is ontstaan voor nieuwe initiatieven. De nieuwe initiatieven zijn gericht op het versterken van de kwaliteit van de bestaande stad (transformatie, herstructurering). Hiervoor zijn in 2017 de volgende acties opgepakt:	Strategisch programmeren wonen: conform de woonvisie wordt toegewerkt naar minder harde bestemmingsplannen waardoor ruimte in de programmering ontstaat voor nieuwe initiatieven gericht op het versterken van de kwaliteit van de bestaande stad (transformatie, herstructurering). Hiervoor worden in 2018 de volgende acties opgepakt: - Actief intrekkingenbeleid (vergunning en bestemming) ontwikkelen voor projecten die niet van de grond komen	Strategisch programmeren wonen Conform de woonvisie hebben we toegewerkt naar minder harde bestemmingsplannen waardoor ruimte in de programmering ontstaat voor nieuwe initiatieven gericht op het versterken van de kwaliteit van de bestaande stad (transformatie, herstructurering). Hiervoor zijn in 2018 de volgende acties opgepakt: Projecten, die niet van de grond komen en projecten die niet meer aansluiten bij

Woonvisie Voorgenomen acties voor twee jaren	Beleidsbegroting 2017 Voorgenomen actie	Jaarstukken 2017 Gerapporteerd resultaat	Beleidsbegroting 2018 Voorgenomen actie	Jaarstukken 2018 Gerapporteerd resultaat
woningbouwprogramma toelichten en dit toedelen naar locaties. 4. Eens per twee jaar monitoren we in regionaal verband de woningbehoefte op basis van de meest recente prognose en het aanbod aan harde plannen. Dit kan aanleiding geven om het woningbouwprogramma en het afwegingskader hierop aan te passen.	- Actief intrekkingenbeleid (vergunning en bestemming) ontwikkelen voor projecten die niet van de grond komen en projecten die niet meer aansluiten bij de behoefte. - Regionale Planmonitor ontwikkelen waarbij periodiek zicht is op de beschikbare plancapaciteit conform de ladder voor duurzame verstedelijking. - Actualisering uitgangspunten Regionale Woon Programmering (RWP) en nieuwe inzichten verwerken in het gemeentelijk woningbouwprogramma. - Toepassen van een kwalitatief afwegingskader voor nieuwe initiatieven en jaarlijks vaststellen van de kwalitatieve wegingsfactoren. - Onderzoek kwaliteit suburbane woonmilieus verwerken in de programmering. (p. 53)	- De regionale woonafspraken zijn geactualiseerd. In het RWP (regionale woonprogrammering) is de woningbouwbehoefte geactualiseerd. De behoefte bestaat uit de geactualiseerde huishoudensprognose aangevuld met aantoonbare slooppopgave. Omdat prognoses gepaard gaan met enige onzekerheid hebben de gemeenten in Twente de afspraak gemaakt te werken met een bandbreedte. - De harde plancapaciteit (inclusief uitwerkingsplichten en wijzigingsbevoegdheden) zijn per gemeente geactualiseerd. Alle gemeenten in Twente hebben hun harde plannen grondig geïnventariseerd en ingevuld in de Overijsselse planmonitor. - De nieuwe inzichten uit het RWP zijn verwerkt in de gemeentelijke woonprogrammering welke vastgelegd zijn in een geactualiseerde lijst met woningbouwprojecten voor de komende 10 jaar. - Het kwalitatief afwegingskader uit de woonvisie is actief toegepast op nieuwe initiatieven. Naar aanleiding van de ervaringen opgedaan bij de toepassing wordt het kader begin 2018 op een aantal punten aangepast. - Er is in 2017 niet gewerkt aan een actief intrekkingenbeleid (vergunning en bestemming) voor projecten die niet van de grond komen en projecten die niet meer aansluiten bij de behoefte. (p. 41, 42)	en projecten die niet meer aansluiten bij de behoefte. - Regionale Planmonitor ontwikkelen waarbij periodiek zicht is op de beschikbare plancapaciteit conform de ladder voor duurzame verstedelijking. - Actualisering uitgangspunten Regionale Woon Programmering (RWP) en nieuwe inzichten verwerken in het gemeentelijk woningbouwprogramma. - Toepassen van een kwalitatief afwegingskader voor nieuwe initiatieven en jaarlijks vaststellen van de kwalitatieve wegingsfactoren. - Onderzoek kwaliteit suburbane woonmilieus verwerken in de programmering. - Front office wonen: begeleiden initiatieven, gesprekken met marktpartijen, koppelen van vraag en aanbod. - Onderzoek naar betaalbaarheid/beschikbaarheid sociale woningvoorraad. (p. 54) Gebleken is dat de zorg-gerelateerde belangstelling voor het Gezondheidspark achterblijft bij de verwachtingen. De belangstelling voor woningen in dit gebied is echter groot. De door de raad recent vastgestelde woonvisie geeft geen ruimte om het bestemmingsplan op dat aspect aan te passen. In de woonvisie is prioritering gegeven aan andere woonlocaties. Inmiddels is wél een heroriëntatie in gang gezet op het aspect wonen gekoppeld aan specifieke zorg. (p. 21)	de behoefte, hebben we uit de markt genomen of het programma inhoudelijk van verandert. Hiervoor hebben we twee keer per jaar een gesprek met marktpartijen over de voortgang van de projecten. Voor het gezondheidspark, Aletta Jacobslaan is een bestemmingsplan opgesteld. Dit plan haalt de woonbestemming van een aantal percelen in het Gezondheidspark af. In actualisatieplannen is onbenutte plancapaciteit geschrapt. Een aantal omgevingsvergunningen waarvan geen gebruik is gemaakt zijn ingetrokken. Samen met de Provincie Overijssel hebben we een Regionale Planmonitor ontwikkeld. Aan het begin van het jaar wordt deze door alle 14 Twentse gemeenten ingevuld, zodat er periodiek zicht is op de beschikbare plancapaciteit conform de ladder voor duurzame verstedelijking. De uitgangspunten van de Regionale Woon Programmering (RWP) hebben we verwerkt in ons woningbouwprogramma. In de woonvisie is een kwalitatief afwegingskader opgenomen. Hiervoor worden elk jaar de kwalitatieve wegingsfactoren vastgesteld. Het kwalitatief afwegingskader hebben we gebruikt bij de beoordeling van nieuwe initiatieven. Het in 2017 afgeronde onderzoek naar de kwaliteit van suburbane woonmilieus dat we samen met de Netwerkstadpartners en de Provincie Overijssel hebben gedaan, is verwerkt in de programmering. Het front office wonen heeft initiatieven begeleid, heeft gesprekken met

Woonvisie Voorgenomen acties voor twee jaren	Beleidsbegroting 2017 Voorgenomen actie	Jaarstukken 2017 Gerapporteerd resultaat	Beleidsbegroting 2018 Voorgenomen actie	Jaarstukken 2018 Gerapporteerd resultaat
				marktpartijen gevoerd, en heeft vraag en aanbod aan elkaar gekoppeld. We hebben samen met de gemeente Borne en Welbions een onderzoek naar betaalbaarheid/ beschikbaarheid sociale woningvoorraad uitgevoerd. In de prestatieafspraken met Welbions zijn afspraken gemaakt over de betaalbaarheid en beschikbaarheid van sociale huurwoningen. We hebben de ontwikkelingen in de markt rond mogelijkheden voor nieuwe initiatieven als Tiny houses, tijdelijke woonvormen, experimentele woonoplossingen gevolgd. Waar mogelijk faciliteren we deze initiatieven. Voor Tiny houses is een projectgestart op het Brouwerijterrein. (p. 54)

Bijlage 5 Doorwerking van woonvisie in prestatieafspraken 2017 en 2018-2019

De Woonvisie 2016-2026 vormt de basis voor het maken van prestatieafspraken. Onderstaande tabel geeft de beleidskeuzes en maatregelen weer, die zich op het werkveld van Welbions richten. Deze zijn gekoppeld aan acties voor de eerste twee jaren die de woonvisie benoemt. Aan de hand van de prestatieafspraken 2017 en 2018-2019 is in beeld gebracht of de acties zijn uitgevoerd en wat de inhoud van gemaakte afspraken is.

Beleidskeuzes in Woonvisie	Voorgenomen maatregelen in Woonvisie	Acties in woonvisie voor eerste twee jaren	Prestatieafspraken 2017	Prestatieafspraken 2018/2019
Thema 1 Betaalbaarheid en beschikbaarheid <i>"We willen vanuit een integrale aanpak voorkomen dat inwoners in de knel komen. De Woonvisie richt zich op maatregelen om de betaalbaarheid en de beschikbaarheid van het wonen te bevorderen. Ook het armoedebeleid maakt deel uit van de integrale aanpak. We willen toe naar voldoende woningen en passend wonen voor iedereen met focus op de sociale doelgroep en de (lage) middeninkomens."</i>				
Sociale woningvoorraad in omvang gelijk houden met aandacht voor het goedkope deel.	- Bij prestatieafpraak met Welbions inzet op het minimaal gelijk houden van de omvang van de sociale woningvoorraad voor de komende tien jaar (aantallen op basis van woningbezit van Welbions op 31-12-2015: in totaal 11.907 sociale huurwoningen en specifiek 3.200 met huurprijs tot eerste aftoppingsgrens).	Voor de periode 2017 en 2018 maken we met Welbions concrete afspraken over: - Aantallen verkopen. - Aantallen onttrekkingen. - Aantallen nieuwbouw sociale huur, onderverdeeld naar gemeente en locatie.	- Uitgangspunt is een balans tussen verkoop en nieuwbouw van sociale huurwoningen over meerdere jaren heen. - Voor 2017 is uitgangspunt dat 70 woningen worden verkocht (hele werkgebied). - In de begroting houdt Welbions rekening met een gemiddelde jaarlijkse toevoeging van 70 sociale huurwoningen (60 in Hengelo, 10 in Borne) door nieuwbouw (in eigen projecten of door afname in projecten van marktpartijen) - In 2017-2018 is gerekend met een beperkte sloop in Bloemenbuurt (geen aantallen genoemd)	- Uitgangspunt is sturing op de omvang van de totale sociale voorraad op de woningmarkt, inclusief het aanbod van (markt)partijen. - Voor 2017 is uitgangspunt dat 70 woningen worden verkocht (hele werkgebied). - In de begroting houdt Welbions rekening met een gemiddelde jaarlijkse toevoeging van 70 sociale huurwoningen (60 in Hengelo, 10 in Borne) door nieuwbouw (in eigen projecten of door afname in projecten van marktpartijen)
Betaalbare woonlasten voor de laagste inkomensgroepen door de goedkope huurwoningen in levensduur te verlengen met een minimale noodzakelijke investering.	- Bij levensduurverlening inzetten op gemiddeld energielabel B in combinatie met maatwerk om de betaalbaarheid te borgen.	- Aantallen te verbeteren energielabels bestaande woningvoorraad.	- In 2017 voert Welbions bij 350 woningen levensduurverlengende ingrepen uit. Daarbij wordt uitgegaan van gemiddeld label B en minimaal label C. Bij nieuwbouw gaat Welbions uit van label A. - Huursombenadering hanteren - Mogelijkheid tot inkomensafhankelijke huurverhoging	- In 2018 en 2019 voert Welbions bij 700 woningen levensduurverlengende ingrepen uit. Daarbij wordt uitgegaan van minimaal label B. Bij nieuwbouw gaat Welbions uit van label A en m.i.v. 2019 minimaal BENG voor eengezinswoningen en gestapelde nieuwbouw - Huursombenadering hanteren - Mogelijkheid tot inkomensafhankelijke huurverhoging
In beginsel geen oplopende zoektijden.	- Slaagkansen, zoektijden en inschrijftijd jaarlijks monitoren en analyseren.		- In beginsel geen verlaging van slagingskansen (niet onder de 20% op jaarbasis). - Aandacht voor de doelgroep < 23 jaar / doelgroep bijstand	- In beginsel geen verlaging van slagingskansen (niet onder de 20% op jaarbasis). - Aandacht voor de doelgroep < 23 jaar / doelgroep bijstand

Beleidskeuzes in Woonvisie	Voorgenomen maatregelen in Woonvisie	Acties in woonvisie voor eerste twee jaren	Prestatieafspraken 2017	Prestatieafspraken 2018/2019
Een focus op maatwerk waarbij iedereen zijn verantwoordelijkheid pakt.	- Effecten van passend toewijzen op de betaalbaarheid voor met name de laagste inkomensgroep en voor de doelgroep met een inkomen net boven de huurtoeslaggrens jaarlijks monitoren en analyseren in een gezamenlijk bestuurlijk overleg met Ookbions en Welbions - Maatwerkoplossing als blijkt dat mensen bijvoorbeeld ondanks huurtoeslag de woonlasten niet kunnen betalen		- 2 keer per jaar resultaten van woonruimteverdeling/ Woningwet bespreken in ambtelijk overleg (AO) en het periodiek overleg - Gemeente, Welbions en Ookbions formuleren gezamenlijk advies voor intensiveren banden met wijkteams. - Welbions en Ookbions onderzoeken een coulancefonds. - Convenant schuldhulpverlening met andere partners uitbouwen	- 2 keer per jaar resultaten van woonruimteverdeling/ Woningwet bespreken in ambtelijk overleg (AO) en/of bestuurlijk overleg (BO) - Evalueren van project Knelpunt van Welbions voor maatwerkoplossingen (bijv. begeleiden naar goedkopere woning, huurschuld bevroren)
Scheiding daeb en niet-daeb: rol Welbions bij huisvesting lagere inkomens.	- Meenemen bij de scheiding/splitsing DAEB en niet-DAEB dat gemeente belang hecht aan de rol van Welbions in de huisvesting van lage middeninkomens met woningen met een huurprijs tot € 800.		- Als Welbions woningen van DEAB aan niet-DAEB verkoopt, worden gemeente en Ookbions vooraf betrokken bij de afwegingen en bandbreedte van het aantal te verkopen (over te hevelen) woningen	
Aanpak voor (tijdelijk) extra goedkope en betaalbare huur/ koopwoningen op korte termijn.	- Voorzien in tijdelijke vraag naar goedkope huurwoningen, langs twee sporen. 1. Mogelijkheden van transformatie van bestaand vastgoed of toevoegingen van tijdelijke woonruimte (prefab woningen) onderzoeken. Hiervoor locaties benoemen en naar mogelijkheden van gemeentelijk vastgoed kijken.	Om te voorzien in de tijdelijke behoefte aan goedkope huurwoningen onderzoeken we de mogelijkheden van transformatie van bestaand vastgoed of toevoeging van tijdelijke woonruimte. Hiervoor zullen we locaties benoemen. Tijdelijke huurcontracten kunnen hierbij een oplossing bieden. We kijken daarbij ook naar de mogelijkheden van gemeentelijk vastgoed. We trekken hierin samen op met Welbions.	- Gemeente, Hart van Zuid en Welbions verkennen de mogelijkheden voor transformatie van bestaand vastgoed voor tijdelijke woonvormen ten behoeve van brede doelgroep: 1- en 2- persoonshuishoudens, statushouders, expats en komen met een gezamenlijk voorstel. - Welbions wenst gebruik te maken van inkomensafhankelijke huurverhoging gezien de lage huurquote van huishoudens met een hoog inkomen in een sociale huurwoning	
	2. Inzetten op doorstroming van scheefwonders naar middeldure huur en naar goedkope koopwoningen (sociale koop). Op kleine schaal ruimte geven aan vernieuwende woonconcepten voor 1- persoonshuishoudens (koop of huur).			- Welbions wenst gebruik te maken van inkomensafhankelijke huurverhoging gezien de lage huurquote van huishoudens met een hoog inkomen in een sociale huurwoning

Beleidskeuzes in Woonvisie	Voorgenomen maatregelen in Woonvisie	Acties in woonvisie voor eerste twee jaren	Prestatieafspraken 2017	Prestatieafspraken 2018/2019
Huisvesting en integratie statushouders.	- Inzetten op tijdelijke maatregelen om de goedkope woningvoorraad uit te breiden met zelfstandige en onzelfstandige woonruimte (afhankelijk van de huishoudenssamenstelling).		- In 2017 zal Welbions 140 statushouders huisvesten binnen de reguliere sociale woningvoorraad. Gemeente en Welbions onderzoeken samen de kansen voor transformatie van leegstaande gebouwen waar mogelijk ook statushouders kunnen worden gehuisvest.	- De taakstelling in 2018 is gesteld op 58 statushouders. Welbions is bereid deze te huisvesten binnen de reguliere sociale woningvoorraad.
Thema 2 Wonen, zorg en welzijn <i>Ambitie Onze ambitie is dat onze inwoners zo lang mogelijk zelfstandig kunnen wonen. Het is een ambitie, die verder reikt dan de woonvisie alleen. Dat vraagt zowel in het huur- als koopsegment om geschikte (passende en betaalbare) woningen of woningen die geschikt kunnen worden gemaakt aan de zorgbehoefte (levensloopbestendig wonen). Daarnaast betekent dit een behoefte aan voorzieningen, ontmoeting, welzijn en zorg in de directe nabijheid van woningen.</i>				
Levensloopbestendigheid in bestaande voorraad en nieuw te bouwen woningen.	- Er is beleid ontwikkeld voor toewijzing van beschikbare zorgwoningen - Bij levensloopbestendig maken van de woningvoorraad gaat prioriteit uit naar woningen in de nabijheid van voorzieningenclusters	We maken prestatieafspraken met Welbions over de bijdrage die de corporatie aan de opgave van levensloopbestendig levert.	- Project Langer zelfstandig wonen om ouderen bewust te laten nadenken over levensloopbestendigheid. In 2017 met inzet van een woonconsulent bij groot onderhoudsprojecten voor persoonlijke begeleiding van ouderen.	Continueren project Langer zelfstandig wonen met inzet van een woonconsulent bij groot onderhoudsprojecten voor persoonlijke begeleiding van ouderen.
Thema 3 Leefbaarheid en kwaliteit <i>Ambitie We werken naar een toekomstbestendige, kwalitatieve woningvoorraad voor onze inwoners. We durven verder te kijken dan de dag van morgen. Het beleid is erop gericht met name de bestaande woningvoorraad en woonomgeving klaar te maken voor de toekomst. Hiervoor geven we ruimte aan inwoners om hun woning en woonomgeving zelf in te richten en waar nodig aan te passen. Leefbaarheid zit in alle thema's van deze woonvisie. Hier richten we ons met name op de kwaliteit van de woning en de woonomgeving. Duurzaam wonen, wonen in de binnenstad en ruimte voor initiatief hebben hierbij een centrale positie.</i>				
Flexibiliteit en experimenteer ruimte	- De woningcorporatie zet zich in voor leefbaarheid in wijken waar huurders wonen. Welbions en de gemeente kunnen bij sociale problematiek een signalerings-, een faciliterende, een verbindende en een regisserende functie hebben	We maken Prestatieafspraken met de woningcorporatie met als doel gezamenlijk de leefbaarheid en kwaliteit te borgen.		
Wonen in de binnenstad: binnenstedelijk wonen krijgt prioriteit	- Stimuleren en faciliteren van transformatie van detailhandel naar wonen - Prioriteit geven aan binnenstedelijk wonen boven de uitbreiding van andere locaties		- Gemeente en Welbions doen in 2017 een voorstel voor wijze waarop middelen vanuit Wonen boven Winkels in de binnenstad kunnen worden ingezet - Onderzoeken concept wonen en bedrijvigheid in units aan de Marskant	
Kleinschalig woningbouwinitiatief voor doelgroep starters in Beckum	Kleinschalig bijbouwen voor starters in Beckum/Oele	Samen met de woningcorporatie en andere maatschappelijke partners ondersteunen we initiatieven uit de samenleving (...).		
Thema 4 Kwalitatief programmeren				

Beleidskeuzes in Woonvisie	Voorgenomen maatregelen in Woonvisie	Acties in woonvisie voor eerste twee jaren	Prestatieafspraken 2017	Prestatieafspraken 2018/2019
<i>Ambitie We willen komen tot een goed evenwicht tussen vraag en aanbod in ons woningmarktgebied en daarbij ruimte creëren voor gewenste nieuwe woningbouwontwikkelingen die passen in het kader van de Ladder van Duurzame Verstedelijking.</i>				
2016-2020: Geen eigen beleidskeuzes	Kwalitatief afwegingskader en woningbouwprogrammering	Geen acties direct ten aanzien van Welbions		

Bijlage 6 Doorwerking van woonvisie in meest recente prestatieafspraken

De ambities in de Woonvisie 2016-2026 zijn niet in concrete doelstellingen voor de uitvoering vertaald. Wel bevat de woonvisie richtinggevende keuzes en maatregelen die de gemeente daarvoor wil nemen. Op basis van een globale analyse maakt de rekenkamer in onderstaande tabel inzichtelijk aan welke beleidskeuzes de prestatieafspraken voor 2024-2025 een bijdrage leveren.

Beleidskeuzes	Maatregelen vanuit gemeente (afgeleid uit de beleidsbeschrijving) ²¹⁰	Prestatieafspraken (niet uitputtend en deels samengevat)
Thema 1 Betaalbaarheid en beschikbaarheid Ambitie "We willen vanuit een integrale aanpak voorkomen dat inwoners in de knel komen. De Woonvisie richt zich op maatregelen om de betaalbaarheid en de beschikbaarheid van het wonen te bevorderen. Ook het armoedebeleid maakt deel uit van de integrale aanpak. We willen toe naar voldoende woningen en passend wonen voor iedereen met focus op de sociale doelgroep en de (lage) middeninkomens."		
Geactualiseerd: Bouwen naar behoefte in alle segmenten, streven om 25% van alle nieuwbouw te realiseren in sociale segment	- Bouwen naar behoefte in alle segmenten (sociale huur, middeldure huur, sociale koop, dure huur en koop)	- Gemiddelde jaarlijkse toevoeging van sociale nieuwbouw verhoogd van 75 naar 125 woningen (hele werkgebied, in Hengelo van 60 naar 100 woningen). Continuering van (tijdelijke) verlaging van verkoop naar 35 woningen per jaar (hele werkgebied) - Voor periode 2023, 2024 en 2025 (met uitloop naar 2026) toevoeging van 700 woningen aan sociale voorraad (hele werkgebied, inclusief gemiddelde jaarlijkse toevoeging van 125 sociale woningen) - Onderzoeken hoe de doorstroming versneld kan worden. - In twee vergrijzende wijken (Groot Driene en Hengelose Es) onderzoeken hoe doorstroming voor de doelgroep ouderen door kansrijke locaties voor woningbouw te stimuleren is en/of met (financiële) instrumenten te versnellen is - Om ouderen passend te laten doorstromen biest Welbions persoonlijke begeleiding door wooncoach
Geactualiseerd: Sturen op betaalbaarheid vanuit een woonlastenbenadering.	- Huurprijsstijging, maar door lagere energielasten blijven woonlasten gelijk of nemen	- Isolerende maatregelen worden niet in rekening gebracht bij huurders - Individuele huurders kunnen zonnepanelen aanvragen - Inzet van energiecoaches om te sturen op gedragsverandering
In beginsel geen oplopende zoektijden.	- Slaagkansen, zoektijden en inschrijftijd jaarlijks monitoren en analyseren.	- Monitoren van de slaagkans en de effecten van woninghuren.nl ²¹¹
Een focus op maatwerk waarbij iedereen zijn verantwoordelijkheid pakt.	- Maatwerkoplossing als blijkt dat mensen bijvoorbeeld ondanks huurtoeslag de woonlasten niet kunnen betalen - Specifieke voorlichting en preventie door Wijkkracht en Budget Alert.	- Continueren 't Knelpunt (voor maatwerkoplossing bij individuele betalingsproblemen) - Continueren werkwijze regietafel (voor personen die 'tussen wal en schip vallen') - Continueren Convenant Schuldverlening - Evalueren project Vroegsignalering
Scheiding daeb en niet-daeb: rol Welbions bij huisvesting lagere inkomens.	- In een markttoets de behoefte, kansrijke locaties en woonproducten in het middeldure segment bepalen. Marktpartijen uitnodigen om deze opgave op te pakken en	- Sinds november 2023 zijn de regels rondom middenhuur versoepeld voor corporaties. De markt investeert minder in middenhuur. Welbions onderzoekt de mogelijkheden om de investering in middenhuur te vergroten

²¹⁰ Voor de leesbaarheid zijn in dit overzicht alleen de maatregelen opgenomen, die via de prestatieafspraken een concrete invulling krijgen. Bijlage 7 geeft een compleet overzicht van de maatregelen.

²¹¹ In maart 2023 lanceerden dertien bij WoON Twente aangesloten woningcorporaties gezamenlijk WoningHuren.nl; woningzoekenden kunnen met één inschrijving op hun volledige Twentse aanbod reageren.

Beleidskeuzes	Maatregelen vanuit gemeente (afgeleid uit de beleidsbeschrijving) ²¹⁰	Prestatieafspraken (niet uitputtend en deels samengevat)
	afhankelijk van de uitkomsten bepalen of er aanvullende verantwoordelijkheid voor Welbions ligt in het middeldure segment.	- Vrije beleidsruimte van 7,5% naar 10% verhogen voor de toewijzing van leegkomende woningen aan middeninkomens en overige urgenten met een inkomen boven de inkomensgrens voor sociale huurwoningen
Aanpak voor (tijdelijk) extra goedkope en betaalbare huur/ koopwoningen op korte termijn.	- Voorzien in tijdelijke vraag naar goedkope huurwoningen, langs twee sporen. 1. Mogelijkheden van transformatie van bestaand vastgoed of toevoegingen van tijdelijke woonruimte (prefab woningen) onderzoeken. Hiervoor locaties benoemen en naar mogelijkheden van gemeentelijk vastgoed kijken. 2. Inzetten op doorstroming van scheefwonders naar middeldure huur en naar goedkope koopwoningen (sociale koop). Op kleine schaal ruimte geven aan vernieuwende woonconcepten voor 1-persoonshuishoudens (koop of huur).	- Inspannen om op drie locaties tijdelijke modulaire woningen te realiseren (Bandoengstraat, Heraklesstraat en Stadionlaan) en om nieuwe gemeentelijke locaties te vinden voor vergroten sociale voorraad (en specifiek voor 48 woningen van het Rijksvastgoedbedrijf). - Inventariseren gebouwen in eigendom van gemeente die kansrijk zijn voor transformatie en/of sloop-nieuwbouw ten behoeve van de sociale woningvoorraad - Welbions heeft de mogelijkheid een inkomensafhankelijke (hogere) huurverhoging toe te passen. De extra inkomsten hiervan moeten worden ingezet voor investeringen in nieuwbouw en verduurzaming.
Huisvesting en integratie statushouders.	- Inzetten op tijdelijke maatregelen om de goedkope woningvoorraad uit te breiden met zelfstandige en onzelfstandige woonruimte (afhankelijk van de huishoudenssamenstelling).	- Voor 2024 (en deel taakstelling 2023) huisvest Welbions circa 300 statushouders in permanente woningen. Onderdeel daarvan is de doorstroming van statushouders aan de Mariastraat/ Geerdinksweg.
Thema 2 Wonen, zorg en welzijn <i>Ambitie Onze ambitie is dat onze inwoners zo lang mogelijk zelfstandig kunnen wonen. Het is een ambitie, die verder reikt dan de woonvisie alleen. Dat vraagt zowel in het huur- als koopsegment om geschikte (passende en betaalbare) woningen of woningen die geschikt kunnen worden gemaakt aan de zorgbehoefte (levensloopbestendig wonen). Daarnaast betekent dit een behoefte aan voorzieningen, ontmoeting, welzijn en zorg in de directe nabijheid van woningen.</i>		
Zorgwoningen in de buurt van voorzieningenclusters.	- Gemeente concentreert zorgvoorzieningen in gebieden met al een goed voorzieningenniveau	- Verkennen ontwikkelen woon(zorg)cirkels verkennen.
Het stimuleren van gebiedsgericht samenwerken.	- Met alle betrokken partijen om tafel kijken wat ieder vanuit zijn rol kan bijdragen	- Gemeente stelt een woonzorgvisie vast conform de wet Versterking regie volkshuisvesting. Hierin wordt meer en duidelijker de relatie gelegd vanuit zorg- en ondersteuningsbehoefte en wonen.
Een openbare ruimte die uitnodigt tot ontmoeting	- De openbare ruimte inrichten voor ontmoeten en blijven bewegen	-
Levensloopbestendigheid in bestaande voorraad en nieuw te bouwen woningen.	- Er is beleid ontwikkeld voor toewijzing van beschikbare zorgwoningen - Bij levensloopbestendig maken van de woningvoorraad gaat prioriteit uit naar woningen in de nabijheid van voorzieningenclusters	- Onderzoeken kleinschalige woonzorgconcepten in verijzende wijken Groot Driene/Hasseler Es - Transformatie/aanpassen bestaande complexen voor ouderen met een ondersteunings- en/of zorgvraag.
Beleid voor het toewijzen van beschikbare zorgwoningen.	- Op basis van beleid beschikbare zorgwoningen toewijzen	- Onderzoeken waar het gewenst is woningen te labelen voor doelgroep ouderen - Voor de doelgroep jongeren < 30 jaar met een Toekomstplan stelt Welbions woningen beschikbaar in het complex Korenbloem en 20 woningen in het complex UNIT074 aan Sportlaan Driene - Onderzoekouderen met migratieachtergrond continueren en indien wenselijk resultaten verwerken in Volkshuisvestingsprogramma - Als (toekomstige) woonwageneigenaren tot de primaire doelgroep behoren dan spant Welbions zich in om een passende woonvorm te vinden - Onderzoek naar woningen voor mensen met niet-aangepast gedrag

Beleidskeuzes	Maatregelen vanuit gemeente (afgeleid uit de beleidsbeschrijving) ²¹⁰	Prestatieafspraken (niet uitputtend en deels samengevat)
Thema 3 Leefbaarheid en kwaliteit <i>Ambitie We werken naar een toekomstbestendige, kwalitatieve woningvoorraad voor onze inwoners. We durven verder te kijken dan de dag van morgen. Het beleid is erop gericht met name de bestaande woningvoorraad en woonomgeving klaar te maken voor de toekomst. Hiervoor geven we ruimte aan inwoners om hun woning en woonomgeving zelf in te richten en waar nodig aan te passen. Leefbaarheid zit in alle thema's van deze woonvisie. Hier richten we ons met name op de kwaliteit van de woning en de woonomgeving. Duurzaam wonen, wonen in de binnenstad en ruimte voor initiatief hebben hierbij een centrale positie.</i>		
Duurzaam wonen: verbinden van initiatieven.	Zorgen voor goede voorlichting	- Gezamenlijke inspanning voor aardgasvrije wijken in urgentie- en startbuurten, zoals opgenomen in warmteprogramma - Gezamenlijke inspanning voor bijdrage aan Rijksbrede programma Nederland circulair in 2050 - Gezamenlijke inspanning voor klimaatadaptatie (ontkoppelen; vergroening)
Duurzaam wonen: bestaande middelen en gesprekken beter benutten.	In Wmo-gesprekken duurzaamheid, energiebesparing en toekomstbestendig wonen een prominentere rol geven	
Duurzaam wonen: maatwerk aanpak.	Onderzoeken of extra maatwerk aanpak nodig is op het gebied van bijvoorbeeld isolatie, luchtkwaliteit en regenwater	
Wonen in de binnenstad: binnenstedelijk wonen krijgt prioriteit.	- Stimuleren en faciliteren van transformatie van detailhandel naar wonen - Prioriteit geven aan binnenstedelijk wonen boven de uitbreiding van andere locaties	- Vanuit visie aantrekkelijke binnenstad is Welbions bereid vastgoed aan te kopen voor transformatie naar wonen/ wonen met andere functies
Vitale wijken met ruimte voor initiatief.	Ruimte bieden voor meebeslissen over inrichting van leefomgeving	
Kleinschalig woningbouwinitiatief voor doelgroep starters in Beckum	Kleinschalig bijbouwen voor starters in Beckum/Oele	- Afspraken maken over inzet Welbions voor realiseren sociale woningbouw in Beckum
Flexibiliteit en experimenteerruimte.	- Initiatieven tot zelfbouw stimuleren en faciliteren - De woningcorporatie zet zich in voor leefbaarheid in wijken waar huurders wonen. Welbions en de gemeente kunnen bij sociale problematiek een signalerings-, een faciliterende, een verbindende en een regisserende functie hebben	- Welbions zet in alle wijken wijkcoaches en sociaal wijkbeheerders in die met maatschappelijke partners samenwerking zoeken - Wijkvisies Welbions en gemeentelijke buurtmonitor (in ontwikkeling) om tot een gezamenlijke wijkaanpak te komen - Buurtbemiddeling continueren - Scoren in de wijk continueren - Samenwerkingsafspraken maken voor (buurt)ontmoetingsruimten
Thema 4 Kwalitatief programmeren <i>Ambitie We willen komen tot een goed evenwicht tussen vraag en aanbod in ons woningmarktgebied en daarbij ruimte creëren voor gewenste nieuwe woningbouwontwikkelingen die passen in het kader van de Ladder van Duurzame Verstedelijking.</i>		
3.000-4.500 woningen realiseren in tien jaar, waarvan 25% in sociale segment	- Kwalitatief afwegingskader en woningbouwprogrammering	- Extra inzet op nieuwbouw door: verhoging van de gemiddelde jaarlijkse nieuwbouwproductie, extra toevoeging van (tijdelijke) sociale woningen en transformatie van vastgoed naar wonen. - Afspraken maken over aantallen sociale huurwoningen met daarbij passende grondprijzen.

Bijlage 7 In de Woonvisie benoemde maatregelen en instrumenten

In de Woonvisie 2016-2026 staan vier thema's centraal: 1. Betaalbaarheid en beschikbaarheid, 2. Wonen, zorg en welzijn, 3. Leefbaarheid en kwaliteit, en 4. Kwalitatief programmeren. Op al deze thema's formuleert de gemeente beleidskeuzes (kolom 1 in onderstaande tabel). In de toelichting op de beleidskeuzes staat aangegeven welke maatregelen de gemeente daarvoor wil nemen (kolom 2 in onderstaande tabel). Daarbij wordt op onderdelen ook benoemd welke instrumenten de gemeente wil inzetten om de maatregel tot uitvoering te brengen (kolom 3).

Beleidskeuzes	Maatregelen die gemeente daarvoor wil nemen	Benoemde instrumenten
Thema 1 Betaalbaarheid en beschikbaarheid		
Sociale woningvoorraad in omvang gelijk houden met aandacht voor het goedkope deel. <i>Na actualisatie in 2021:</i> - Toename sociale woningvoorraad	Vastleggen van minimale omvang van de sociale voorraad in het corporatiebezit voor tien jaar (peildatum 31-12-2015). <i>Na actualisatie in 2021:</i> - Indien het niet mogelijk is dat de corporatie alle te realiseren sociale huurwoningen (25% van de nieuwbouwopgave) in beheer neemt, wordt gezocht naar andere partijen. - Onderzoeken of en onder welke voorwaarden Welbions bereid is meer te doen dan zij kan/wil doen op grond van de financiële mogelijkheden en langetermijnstrategie.	Prestatieafspraken
Betaalbare woonlasten voor de laagste inkomensgroepen door de goedkope huurwoningen in levensduur te verlengen met een minimale noodzakelijke investering. <i>Na actualisatie in 2021:</i> Betaalbare woonlasten	Bij levensduurverlening inzetten op gemiddeld energielabel B in combinatie met maatwerk om de betaalbaarheid te borgen. <i>Na actualisatie in 2021:</i> Sturen op totale woonlasten, waarbij huurders na verduurzaming van hun woning meer huur en tegelijkertijd minder energielasten betalen.	Prestatieafspraken
In beginsel geen oplopende zoektijden.	Slaagkansen, zoektijden en inschrijftijd jaarlijks monitoren en analyseren.	Prestatieafspraken (over ontwikkelen monitor) Monitor/ Dashboard van Woningnet
Een focus op maatwerk waarbij iedereen zijn verantwoordelijkheid pakt.	- Maatwerkoplossing als blijkt dat mensen bijvoorbeeld ondanks huurtoeslag de woonlasten niet kunnen betalen - Specifieke voorlichting en preventie door Wijkkracht en Budget Alert. - Effecten van passend toewijzen op de betaalbaarheid voor met name de laagste inkomensgroep en voor de doelgroep met een inkomen net boven	Armoedebeleid Voorlichting en preventiemaatregelen Monitor/ Overleg

Beleidskeuzes	Maatregelen die gemeente daarvoor wil nemen	Benoemde instrumenten
	de huurtoeslaggrens jaarlijks monitoren en analyseren in een gezamenlijk bestuurlijk overleg met Ookbions en Welbions	
Scheiding daeb en niet-daeb: rol Welbions bij huisvesting lagere inkomens. <i>Na actualisatie in 2021:</i> Vervallen (scheiding/splitsing is eenmalige keuze)	- Meenemen bij de scheiding/splitsing daeb en niet-daeb dat gemeente belang hecht aan de rol van Welbions in de huisvesting van lage middeninkomens met woningen met een huurprijs tot € 800. - In een markttoets de behoefte, kansrijke locaties en woonproducten in het middeldure segment bepalen. Marktpartijen uitnodigen om deze opgave op te pakken en afhankelijk van de uitkomsten bepalen of er aanvullende verantwoordelijkheid voor Welbions ligt in het middeldure segment.	Zienswijze Markttoets
Aanpak voor (tijdelijk) extra goedkope en betaalbare huur/ koopwoningen op korte termijn. <i>Na actualisatie in 2021:</i> Tijdelijk bouwen Transformatie leegstaand vastgoed	- Voorzien in tijdelijke vraag naar goedkope huurwoningen, langs twee sporen. 1. Mogelijkheden van transformatie van bestaand vastgoed of toevoegingen van tijdelijke woonruimte (prefab woningen) onderzoeken. Hiervoor locaties benoemen en naar mogelijkheden van gemeentelijk vastgoed kijken. 2. Inzetten op doorstroming van scheefwoners naar middeldure huur en naar goedkope koopwoningen (sociale koop). Op kleine schaal ruimte geven aan vernieuwende woonconcepten voor 1-persoonshuishoudens (koop of huur). <i>Na actualisatie in 2021:</i> - Met Welbions en andere partijen de mogelijkheden voor tijdelijk bouwen te onderzoeken - Blijven inzetten op transformatie in leegstaande winkelstrips en kantoren	Onderzoek
Huisvesting en integratie statushouders. <i>Na actualisatie in 2021:</i> Niet meer apart benoemd	Inzetten op tijdelijke maatregelen om de goedkope woningvoorraad uit te breiden met zelfstandige en onzelfstandige woonruimte (afhankelijk van de huishoudenssamenstelling).	
<i>Nieuw geformuleerde keuzes na actualisatie in 2021:</i> - Meer betaalbare woningen in de nieuwbouw	- Onderzoeken van de mogelijkheid tot het opnemen van een zelfbewoningsplicht bij realisatie van betaalbare koopwoningen.	

Beleidskeuzes	Maatregelen die gemeente daarvoor wil nemen	Benoemde instrumenten
- Inzet op doorstroming	- Doorstroomketen op gang brengen door nieuwbouwwoningen in het middensegment toe te voegen, zowel koop als huur, en door op specifieke producten voor ouderen in te zetten.	
Thema 2 Wonen, zorg en welzijn		
Faciliterende rol gemeente bij langer zelfstandig wonen.	Gemeente maakt ruimte voor wonen met zorg en is maximaal flexibel als het gaat om toekomstbestendig wonen.	
Zorgwoningen in de buurt van voorzieningencusters.	Zorgvoorzieningen concentreren in gebieden met goed voorzieningenniveau	
Het stimuleren van gebiedsgericht samenwerken.	Met betrokken partijen kijken wat ieder vanuit zijn rol kan bijdragen om bestaande voorzieningen clusters per wijk te versterken	Overleg
Een openbare ruimte die uitnodigt tot ontmoeting	De openbare ruimte inrichten voor ontmoeten en blijven bewegen. Bij vormgeven van ontmoetingsomgeving vraag centraal stellen. Vanuit de Afdeling Maatschappelijke Ontwikkelingen aan een Integrale visie op maatschappelijke vastgoed werken.	Visie op maatschappelijk vastgoed
Meer ruimte in het woonprogramma voor nieuwe initiatieven	In het woonprogramma ruimte bieden aan kleinschalige wooninitiatieven gericht op een nieuwe vorm van Noaberschap of andere innovatieve woonvormen om woonomgevingen waarbij informele netwerken makkelijker worden aangesproken. Locaties aanwijzen als experimenteerruimte. In bestemmingsplannen 'woonvlekken' creëren waar nog geen stedenbouwkundig plan voor is.	Woonprogramma Bestemmingsplan
Levensloopbestendigheid in bestaande voorraad en nieuw te bouwen woningen.	Geen maatregel benoemd.	
Beleid voor het toewijzen van beschikbare zorgwoningen.	Zorggeschikte of aangepaste woningen eerst aanbieden aan huishoudens met een zorgbehoefte	Beleid voor toewijzen beschikbare zorgwoningen
Thema 3 Leefbaarheid en kwaliteit		
Duurzaam wonen: verbinden van initiatieven.	Gebruik maken van regionale aanpak Duurzaam (t)huis in Twente en provinciale aanpak 'Lang zult u wonen'	Voorlichting
Duurzaam wonen: bestaande middelen en gesprekken beter benutten.	In Wmo-gesprekken duurzaamheid, energiebesparing en toekomstbestendig prominentere rol geven	Voorlichting
Duurzaam wonen: maatwerkaanpak.	Onderzoeken of extra maatwerkaanpak nodig is op het gebied van bijvoorbeeld isolatie, luchtkwaliteit en regenwater	Onderzoek
Wonen in de binnenstad: binnenstedelijk wonen krijgt prioriteit.	Stimuleren en faciliteren van transformatie van detailhandel naar wonen. Binnenstedelijk wonen prioriteit geven boven de uitbreiding van andere locaties. Wonen boven winkels en in voormalige winkelpanden actief stimuleren.	

Beleidskeuzes	Maatregelen die gemeente daarvoor wil nemen	Benoemde instrumenten
Vitale wijken met ruimte voor initiatief.	Bewoners laten meedenken en meebeslissen over plannen voor de wijk.	
Kleinschalig woningbouwinitiatief voor doelgroep starters in Beckum	Toevoegen van woningen voor starters in Beckum	
Flexibiliteit en experimenteerruimte.	Particulier opdrachtgeverschap, collectief particulier opdrachtgeverschap en mede-opdrachtgeverschap stimuleren en faciliteren. In de huursector participatie op diverse onderdelen stimuleren. In alle geledingen van de gemeentelijke organisatie werken aan een aanpak om belemmerende regels weg te nemen De woningcorporatie zet zich in voor leefbaarheid in wijken waar huurders wonen. Welbions en de gemeente kunnen bij sociale problematiek een signalerings-, een faciliterende, een verbindende en een regisserende functie hebben	
Thema 4 Kwalitatief programmeren		
Geen lokale beleidskeuzes, regionale kaders zijn leidend <i>Na actualisatie in 2021:</i> Woningbouwprogramma van 3.000-4.500 woningen, waarvan 25% realiseren als sociale huurwoning.	Kwalitatieve uitwerking van het regionale kwantitatieve kader. <i>Na actualisatie in 2021:</i> Bouwen naar aantoonbare woningbehoefte en woonwensen. Vergroten van aanbod van woningen in betaalbare segment en net daarboven teneinde de doorstroming op gang te houden. Sturen op kwaliteit. Focus op binnenstad en Hart van Zuid. Aansluiten op opgaven en kaders in Handboek aantrekkelijke binnenstad en Handelingsperspectief Hart van Zuid. Ontwikkelen van aanbod voor jongeren ten behoeve van het binden van talent. De door Tellers en Benoemers in beeld gebracht behoefte aan verschillende woonproducten (woningtype, prijsklasse) monitoren.	Kwalitatief afwegingskader Woningbouwprogrammering <i>Na actualisatie in 2021:</i> Kwalitatief afwegingskader Woningbouwprogrammering Handboek aantrekkelijke binnenstad Handelingsperspectief Hart van Zuid Monitor

Bijlage 8 Toepassing van mogelijke maatregelen en instrumenten in de Hengelse situatie

Het onderstaande overzicht bevat mogelijke maatregelen en instrumenten om op de woningmarkt te sturen. De rekenkamer Amsterdam heeft de lijst opgesteld.²¹² Voor dit onderzoek hebben we op basis van recente wetgeving enkele sturingsmogelijkheden toegevoegd.²¹³

De Rekenkamer heeft de ambtelijke organisatie verzocht om aan te geven in hoeverre de gemeente Hengelo hiervan gebruik heeft gemaakt in de periode 2020 tot 2024 en een toelichting te geven op de toepassing/ overweging om niet toe te passen (voor zover aan de orde: welk alternatief instrument de gemeente inzet).

Maatregel	Instrument	Toegepast in Hengelo?	Toelichting op de (gedeeltelijke) toepassing/ overweging om niet toe te passen	Eventuele knelpunten voor/bij de inzet van de instrumenten
BOUWEN				
<i>Ruimtelijk instrumentarium</i>				
Gebruik doelgroepenverordening om sociale woningbouw af te dwingen	Doelgroepenverordening	nee	Het aandeel sociale huur of middenhuur wordt doorgaans via de anterieure overeenkomst met de ontwikkelende partij vastgelegd. Vervolgens wordt dit ruimtelijk vertaald in het bestemmingsplan/omgevingsplan. We werken niet met een aparte doelgroepenverordening. Wel geldt voor statushouders een wettelijke taak en komt er vanwege de 'wet versterking regie op de volkshuisvesting' (wvrv) een huisvestingsverordening met urgentieregeling voor sociaal en medisch urgenten.	
Gebruik parkeernormen om de te realiseren woningen te sturen	Contracten	ja	Betaalbare woningen hebben een lagere parkeernorm. Daarmee kan een ontwikkelaar niet plots grotere woningen realiseren. Parkeerbeleid is aangepast waardoor het in sommige gevallen makkelijker wordt om betaalbare woningbouw te realiseren; Binnenstad en Hart van Zuid.	

²¹² Een toelichting op de maatregelen/instrumenten is te vinden in het rekenkamerrapport van de Rekenkamer Amsterdam (p. 41-69):

<https://publicaties.rekenkamer.amsterdam.nl/woonbeleid-in-zaanstadonderzoeksrapport/woonbeleid-in-zaanstadonderzoeksrapport.pdf>

²¹³ Toevoegingen op basis van: <https://vng.nl/sites/default/files/2024-04/20240416-vng-position-paper-wonen-en-bouwen-in-nederland-april-2024.pdf>

Maatregel	Instrument	Toegepast in Hengelo?	Toelichting op de (gedeeltelijke) toepassing/ overweging om niet toe te passen	Eventuele knelpunten voor/bij de inzet van de instrumenten
Investeer in de bereikbaarheid van de periferie en de regio	Investerings infrastructuur	ja	Via regionale samenwerking in de SHE en RSIA en de aanvraag van Mirt-subsidies wordt geïnvesteerd in de regionale bereikbaarheid.	
Leg afspraken vast in anterieure overeenkomsten	Anterieure overeenkomst	ja	Samen met ontwikkelaars en opdrachtgevers.	
Maak functieverandering meer mogelijk in bestemmingsplannen	Bestemmingsplan	ja	In 2023 is het parapluplan afwijkingsregels vastgesteld. Hiermee kan je afwijken en sturen op kwaliteit.	Gemengde bestemmingen zijn soms mogelijk
Pas verdichting vaker toe	Stedenbouwkundig plan/ Bestemmingsplan	ja	Wordt volop benut	Parkeernorm en andere ruimtelijke ambities, waaronder berging hemelwater en groen
Sta bouwen in buiten- of groengebied toe	Stedenbouwkundig plan/ Bestemmingsplan	ja		Uitgangspunt is in het buitengebied niet verder verdichten. Mogelijkheden voor bouwen in het buitengebied zijn er via VAB of rood-voor-rood of tijdelijke wooninitiatieven.
Stel specifieke locatie eisen via het exploitatieplan	Exploitatieplan	nee	Exploitatieplan bestaat niet meer sinds de inwerkingtreding van de Omgevingswet, maar is ook nooit toegepast.	
Stuur op woningsegmenten en bouwensen via bestemmingsplan	Bestemmingsplan	ja	Kan nog meer ingezet worden dan op dit moment gebeurt. Vanuit het omgevingsplan.	Een strak voorgeschreven bestemmingsplan/omgevingsplan geeft weinig flexibiliteit bij de aanvraag van een omgevingsvergunning, waardoor er bij een kleine wijziging een wijzigen van het bestemmingsplan/omgevingsplan nodig is. Dat kan behoorlijk vertragend werken.
Verminder de eisen in het Bouwbesluit	Lobby	nee	Door vermindering van de eisen van het Bouwbesluit komt de bouwkwaliteit onder druk te staan.	
Grondbeleid				
Gebruik een gedifferentieerde grondprijs	Grondbeleid	ja	Residueel rekenen en voor sociale woningbouw hebben we een vaste prijsafpraak. Met name ten aanzien van de sociale woningbouw is er in overleg	

Maatregel	Instrument	Toegepast in Hengelo?	Toelichting op de (gedeeltelijke) toepassing/ overweging om niet toe te passen	Eventuele knelpunten voor/bij de inzet van de instrumenten
			met Welbions in 2023 een nieuwe systematiek en prijs vastgesteld voor 2024.	
Herzie bestaande afspraken	Erfpachtcontract	nee	Zie hierboven	
Maak gebruik van grondruil	Grondruil	ja	Maar niet primair ingezet om woningbouw mogelijk te maken. Dit komt voor bij infrastructurele werken. Niet actief mee bezig voor woningbouw.	
Pas actief grondbeleid toe	Grondbeleid	ja	We passen situationeel grondbeleid toe. Na de crisis tussen 2008 en 2013 werd meer ingezet op facilitair grondbeleid. De laatste jaren wordt actief grondbeleid meer ingezet. De gemeente zou actiever gronden kunnen verwerven, om ongewenste aankopen door ontwikkelaars te voorkomen.	Het afzetrisico in tijden van crisis komt voor rekening van de gemeente
Pas actief grondbeleid toe via Wet voorkeursrecht en onteigening	Onteigening	nee	Behoort tot het instrumentarium, maar wordt niet/nauwelijks toegepast. De Wet voorkeursrecht wordt met name ingezet om ongewenste ontwikkelingen te voorkomen. Onteigening is een optie, maar wordt in de praktijk nauwelijks toegepast vanwege de duur van de procedure en de kosten.	De woningbouwopgave wordt hierdoor niet versneld omdat de marktomstandigheden niet wijzigen. Het leidt wel tot meer duidelijkheid in het proces.
Pas passief faciliterend grondbeleid toe	Grondbeleid	ja	We passen situationeel grondbeleid toe. Na de crisis lag de nadruk op de toepassing van het facilitaire grondbeleid.	De voorwaarden waaronder gerealiseerd wordt (programmatisch, planning, kwaliteit) zijn minder 'afdwingbaar'.
Rek de uitpondtermijn op	Erfpachtcontract	nee	Zie hierboven	
Stel specifieke voorwaarden in erfpachtcontracten	Erfpachtcontract	nee	Gemeentelijke erfpacht bij woningbouw wordt nauwelijks toegepast in Hengelo.	De administratieve last is hoog. De woonlasten dalen bij erfpacht alleen als de gemeentelijke rente lager is dan de marktrente. Daarnaast is de wens van kopers sterk om op eigen grond te wonen.
Stimuleer publiek private samenwerking bij ontwikkeling van een bouwlocatie	PPS	ja	Dit wordt veel toegepast	Partijen kunnen elkaar verlammen in een PPS. Een PPS zal alleen succesvol zijn als er voldoende 'vet op de botten' zit om financiële tegenvallers op te vangen.

Maatregel	Instrument	Toegepast in Hengelo?	Toelichting op de (gedeeltelijke) toepassing/ overweging om niet toe te passen	Eventuele knelpunten voor/bij de inzet van de instrumenten
Stuur op kavelontwikkeling via tenders	Tenders	nee	Dit is niet toegepast, mede omdat in het verleden vanwege bouwclaims of naastgelegen privaat grondeigendom de grond meestal niet volledig vrij is om via een tender aan te bieden.	
<i>Locaties</i>				
Breid de planvoorraad uit	Planvoorraad	ja	In navolging van de Woonagenda en de Woondealambities en het afschaffen van het provinciale woningcontingent, is de planvoorraad de laatste jaren fors verhoogd.	
Stel vrije kavels beschikbaar voor zelfbouw	Aanbieden locaties	ja	Dalmeden, Marskant, Broek Noord	Loopt niet altijd even goed. De marktontwikkelingen leiden ertoe dat het hierbij overwegend gaat om dure koopwoningen. Ook draagt de gemeente het risico.
Stimuleer het realiseren van wooncoöperaties	Aanbieden locaties	ja	Is in het verleden gedaan. Onderzoeken of dit ook weer toegepast kan worden in Beckum.	Vergt goede coördinatie, leidt geregeld tot vertraging of uitval. Kennisintensief, lange looptijd. Vooral bij CPO. Bouwkosten stijgen en leiden tot afhaken. Sommige gemeenten bieden een professionele CPO ondersteuning om dit te stroomlijnen.
Versnel de bouwproductie	Procedures versnellen	Ja/nee?	Dit knelt wel met rechtszekerheid, bezwaar en beroep. Dat komt de snelheid niet ten goede. Door Yimby of door de bewonerscommissie de toekomstige bewoners een stem te geven kunnen bezwaarprocedures wellicht verminderd worden.	Hier is nog iets te winnen in de aanvraagprocedure. Vooraf meer helderheid geven in de geldende wet- en regelgeving. Neemt onduidelijkheid bij de aanvrager weg om onnodige vertraging te voorkomen.
<i>Samenwerken</i>				
Maak gebruik van de samenwerkingstafel	Samenwerkingstafel	ja	Onbekend of dit nog bestaat als bedoeld in het voorbeeld van Zaanstad.	
Neem barrières en belemmeringen weg voor investeerders en beleggers	Overleg	ja	Voorbeelden zijn: Parkeerhubs, verlagen parkeernorm, Subsidieaanvraag SBI, WBI, aanpassingen welstandsnota, aanpassingen kwaliteitskader wonen.	Ongeoorloofde staatssteun ligt op de loer. Daarnaast is de vraag over snelheid versus kwaliteit legitiem. Wat is de ambitie voor je stad, je bouwt voor de lange termijn.

Maatregel	Instrument	Toegepast in Hengelo?	Toelichting op de (gedeeltelijke) toepassing/overweging om niet toe te passen	Eventuele knelpunten voor/bij de inzet van de instrumenten
Stel zwarte lijst van ontwikkelaars op	Lijst	nee	Hier is geen reden voor. Hiervoor heeft de gemeente geen richtlijnen of kaders voor vastgesteld. Voor zorgpartijen hebben we in het afwegingskader staan dat partijen met ondermaatse prestaties of fraude vanuit het verleden worden geweerd.	Partijen kunnen gaan procederen als ze zich buitengesloten voelen.
Voer overleg met marktpartijen en corporaties	Overleg	ja	Gesprekken vinden doorlopend plaats met de corporaties en marktpartijen.	Wensen en verwachtingen lopen soms uiteen. Maatschappelijke en volkshuisvestelijke ambities van overheden stroken niet altijd met mogelijkheden en rendementseisen van marktpartijen.
<i>Financieel</i>				
Creëer mogelijkheden voor een middensegment hypotheek	Lening	nee		Financiering is een primaire taak van banken en niet van overheden (wet markt en overheid). Financiering van woningbouw vraagt om extra ambtelijke inzet en brengt risico's met zich mee.
Maak gebruik van objectsubsidies	Objectsubsidies	ja	SBI, stimuleringsregelingen flexibele huisvesting en transformatie.	Ongeoorloofde staatssteun ligt op de loer.
Ontwikkel een financieringsfaciliteit voor zelfbouw	Lening	nee		Financiering is een primaire taak van banken en niet van overheden (wet markt en overheid). Financiering van woningbouw vraagt om extra ambtelijke inzet en brengt risico's met zich mee.
Stel fondsen in voor (sociale) woningbouw	Reserve	nee	Via grondprijzen of DAEB stimulans naar Welbions.	
<i>WONEN</i>				
<i>Huurprijs</i>				
Geef minima korting op de huurprijs	Prestatieafspraken/ Armoedebeleid	ja	Ook ingegeven door Nationale prestatieafspraken	
Maak huurstijgingen inkomensafhankelijk	Prestatieafspraken	ja	Ook ingegeven door Nationale prestatieafspraken	

Maatregel	Instrument	Toegepast in Hengelo?	Toelichting op de (gedeeltelijke) toepassing/ overweging om niet toe te passen	Eventuele knelpunten voor/bij de inzet van de instrumenten
Pas een gedifferentieerd huurprijsbeleid toe	Prestatieafspraken	ja	Voor jongeren worden huren afgetopt, als de prijs iets boven de kwaliteitskortingsgrens ligt. Huurgewenning wordt incidenteel toegepast om doorstroming te bevorderen.	
Wijs de vrijkomende woningen passend toe	Prestatieafspraken	ja	Passend toewijzen is een wettelijke verplichting van corporaties	
Zet je in om regionale verschillen in het huurbeleid toe te staan	Lobby		WOZ-waarde leidt al tot differentiatie in de huidige WWS systematiek.	
Zet je in voor een goede verhouding tussen prijs en kwaliteit van een huurwoning	Instrumenten op grond van de Wet betaalbare huur	ja	Wet betaalbare huur zorgt voor oprekking van de WWS systematiek naar het middenhuur segment.	
Woningvoorraad				
Creëer meer ruimte voor corporaties om middensegment huur te realiseren	Prestatieafspraken/ Markttoets	ja	In de prestatieafspraken is benoemd dat partijen meer inzetten op middenhuur. Markttoets is niet meer nodig sinds 2023	
Leg de minimale omvang sociale huurvoorraad vast	Prestatieafspraken	ja	Motie 25% sociale huur was onderdeel van de Woonagenda 2021-2030. Daarnaast zijn er de 30-40-30 in de regiewet (wvrv) en de Woonagenda Twente.	
Maak afspraken met corporaties over de toewijzing van de vrije sector huur	Prestatieafspraken	ja	Meer mogelijkheden onderzoeken in vrije sector. Midden segment.	Is fors onrendabel, ook vanwege niet-geborgde leningen
Maak afspraken met woningcorporaties over welke wooncomplexen levensloopbestendig worden gemaakt	Prestatieafspraken	ja	Veel corporatiebezit is levensloopbestendig, maar niet specifiek gelabeld voor senioren. In de prestatieafspraken is vastgelegd dat we inzetten op drie onderdelen: 1) realiseren van woonzorgcirkels, 2) nieuwbouw van seniorenwoningen en 3) het opnieuw labelen van seniorenwoningen. Daarbij starten we een pilot om ouderen voorrang te geven	

Maatregel	Instrument	Toegepast in Hengelo?	Toelichting op de (gedeeltelijke) toepassing/ overweging om niet toe te passen	Eventuele knelpunten voor/bij de inzet van de instrumenten
			bij verhuizingen naar levensloopbestendige woningen, die een gezinswoning achterlaten.	
Maak afspraken over het aantal te verkopen of te liberaliseren corporatiewoningen	Prestatieafspraken	ja	Verkopen zijn gehalveerd sinds 2022.	Dit heeft een negatief effect op de investeringscapaciteit van de woningcorporatie. Ook remt het de mogelijkheden voor 'scheefhuurders' om de woning te kopen van de corporatie.
Ontwikkel als gemeente een eigen organisatie die woningen verhuurt	Eigen bedrijf/ organisatie	nee	We hebben wel een opvanglocatie (Hazenweg) voor tijdelijk verblijf, die beheerd wordt door de gemeente.	
Plaats alle potentiële middensegment huurwoningen in de niet-DAEB portefeuille	Zienswijze	nee	Corporatie mocht tot voorkort zeer beperkt actief zijn in het niet-DAEB deel. Daarnaast is het voor corporaties onder de huidige omstandigheden net zo onrendabel om actief te zijn in het niet-DAEB segment als voor marktpartijen.	
Stimuleer wonen in impopulaire gebieden	Marketing	nee	Er zijn geen aanwijsbare impopulaire gebieden in Hengelo, maar er wordt wel ingezet op citymarketing.	
Woonruimteverdeling				
Benoem locaties en stel een businesscase op voor tijdelijke huisvesting	Crisis- en herstelwet	ja	5 projecten voor ruim 300 flexwoningen zijn/worden gerealiseerd.	
Experimenteer met het verlenen van een intentie tot urgentie of het meegeven van een extra inschrijfduur	Prestatieafspraken	ja	Nu wordt via CIMOT en Transferpunt urgentie geregeld voor maatschappelijke opvang en beschermd wonen. Er wordt een pilot gestart met voorrang voor ouderen die een gezinswoning achterlaten.	
Maak afspraken met buurgemeenten over sociale woningvoorraad	Afspraken	ja	Woondeal Twente	
Maak afspraken met woningcorporaties over de	Prestatieafspraken	ja	Statushouders, BW, MO etc. doen we nu via Cimot en prestatieafspraken en regietafel lokaal. Dit	

Maatregel	Instrument	Toegepast in Hengelo?	Toelichting op de (gedeeltelijke) toepassing/ overweging om niet toe te passen	Eventuele knelpunten voor/bij de inzet van de instrumenten
huisvesting van kwetsbare en specifieke groepen			maakt onderdeel uit van de woonzorgvisie die wordt ontwikkeld.	
Opkoopbescherming	Huisvestingsverordening	ja	De opkoopbescherming is van kracht in de wijken Groot Driene, Woolde en delen van de binnenstad.	
Pak illegaal woninggebruik aan	Huisvestingsverordening/ Handhaving	ja	Door middel van handhaving (VTH)	
Pas de huisvestingsverordening aan op basis van schaarste	Huisvestingsverordening	Ja	Voor urgentie categorieën	
Regelen van huisvesting van arbeidsmigranten	Instrumenten Omgevingswet en Huisvestingswet	ja	Er wordt gehandhaafd op illegale situaties in woningen. Er is een plan van aanpak opgesteld om huisvesting van arbeidsmigranten te verbeteren.	
Regelen van toeristische verhuur	Instrumenten op grond van de Wet toeristische verhuur	nee	Het uitgangspunt is dat eenieder zijn of haar woning mag verhuren aan toeristen, tenzij dit tot grote overlast leidt. Er zijn geen signalen dat woningverhuur aan toeristen grote problemen geeft.	
Stel regels op voor het bewonen van gekochte woningen	Ruimtelijk instrumentarium	ja	Er is een Opkoopbescherming van kracht in delen van Hengelo. Bij particuliere kaververkoop maken we altijd gebruik van het Kettingbeding en Anti-speculatiebeding.	
Stel regels vast om 50% van de vrijkomende woningen toe te wijzen aan mensen met een lokale binding	Huisvestingsverordening	nee		Dit vraagt om een vergunningstelsel. Voor sociale huur is lokale toewijzing georganiseerd via de corporatie. Voor de koopsector is dit ingewikkeld. Dit leidt tot speculatie over het moment van verkoop. Daarbij gaat het overgrote deel van de vrijkomende woningen al naar mensen met een lokale binding.
Stel regels vast voor het onttrekken en samenvoegen van woningen	Huisvestingsverordening	ja	Is geregeld het Paraplu bestemmingsplan wonen en het Kwaliteitskader wonen.	

Maatregel	Instrument	Toegepast in Hengelo?	Toelichting op de (gedeeltelijke) toepassing/ overweging om niet toe te passen	Eventuele knelpunten voor/bij de inzet van de instrumenten
Stel regels vast voor het splitsen van woningen	Huisvestingsverordening	ja	Is geregeld in het Kwaliteitskader wonen.	
Stel regels vast voor toewijzen op grond grootte huishoudens	Huisvestingsverordening	nee		
Stimuleer woningdelen	Huisvestingsverordening		Hospitaverhuur en "onder de pannen" zijn initiatieven die mogelijk worden opgestart.	
Verruim de toegang tot de sociale huurwoningmarkt naar andere regio's	Huisvestingsverordening	ja	Dit gebeurt via woninghuren.nl. Hierin werken de Twentse woningcorporaties samen om hun woningen aan te bieden aan alle Twentse woningzoekenden in de sociale huur.	
Zet de huisvestingsverordening in om de woningvoorraad voor doelgroep te beschermen	Huisvestingsverordening	ja	Voor urgentie categorieën	
<i>Huurbescherming</i>				
Bestrijd intimidatie en discriminatie op de woningmarkt	Instrumenten op grond van Wet goed verhuurderschap	ja	Er is een Meldpunt goed verhuurderschap ingeregeld.	
Pas de mogelijkheid voor tijdelijke huurcontracten toe	Woningwet	ja	Wet vaste huurcontracten vanaf 1 juli 2024 van kracht. Vaste huurcontracten zijn per 1 juli 2024 weer de norm	Probleem met hypotheekverstrekker?
Stimuleer doorstroming met behoud van huurprijs	Prestatieafspraken	ja	Wordt toegepast, huurgewenning	
Zet je in voor de ontwikkeling van een nieuwe vorm van huurbescherming	Lobby	ja	Wet goed verhuurderschap en Wet betaalbare huur zijn ondersteund via de VNG	
<i>Financieel</i>				

Maatregel	Instrument	Toegepast in Hengelo?	Toelichting op de (gedeeltelijke) toepassing/ overweging om niet toe te passen	Eventuele knelpunten voor/bij de inzet van de instrumenten
Geef middeninkomens huursubsidie	Subsidie	nee		In het verleden had dit een prijsopdrijvend effect kunnen veroorzaken. Nu wordt dit gereguleerd via de Wet betaalbare huur.
Stel een starterslening in	Lening	ja	Er wordt goed gebruikt gemaakt van de regeling.	
Zet je in om de regeling rondom de verhuurderheffing aan te passen	Lobby	ja	Verhuurderheffing is afgeschaft.	Leidt niet tot grote investeringscapaciteit bij de corporatie vanwege de Vennootschapsbelasting, verduurzamingsverplichtingen en huurverlaging.

II Aanvulling op basis van recente maatregelen in beleid en wetgeving van de Rijksoverheid

Vanuit het landelijke beleid zijn diverse nieuwe wettelijke instrumenten voor gemeenten beschikbaar gekomen. De Rekenkamer heeft gevraagd naar ontwikkelingen op dit vlak in Hengelo. De ambtelijke organisatie heeft dit in de vorm van onderstaand overzicht aangegeven.

Maatregel/instrument	Toegepast in Hengelo	Op welke manier toegepast	Knelpunten
Wet versterking regie op de volkshuisvesting (vvrv): Misschien wel de belangrijkste wijziging is de invoering van de Wet versterking regie op de volkshuisvesting. De wet zorgt voor de wettelijke verankering van alles wat op het gebied van volkshuisvesting in gang is gezet. Overheden krijgen hiermee de wettelijke instrumenten in handen om met meer regie – en meer tempo – meer betaalbare woningen te bouwen.	ja	De gemeente Hengelo is bezig met het opstellen met een Programma volkshuisvesting. Onderdeel hiervan is een lokale woonzorgvisie met een Huisvestingsverordening voor urgentieverlening voor sociaal en medisch urgenten.	
Omgevingswet: De Omgevingswet gaat over de ruimte waarin mensen wonen, werken en ontspannen. Deze wet voegt oude wetten samen en bevat regels voor wat er buiten te zien, horen en ruiken is. De Omgevingswet is na veel uitstel op 1 januari 2024 ingegaan.	ja	- Omgevingsvisie, deel 1 en 2 zijn gereed. Deel 3 is in ontwikkeling. - Crisis-en Herstelwet, deze wet kon ingezet worden voor grote maatschappelijke opgaven zoals woningbouw. De Crisis-en Herstelwet kan gezien worden als voorloper van de Omgevingswet. - Het kostenverhaal wordt breder ingezet bij de gebiedsontwikkeling - Wet Kwaliteits Borging (WKB) verplaatst de toetsing aan de bouwtechnische eisen van een bouwwerk van de gemeente naar een onafhankelijke partij.	

<i>Huisvestingsverordening: Opkoopbescherming.</i> Door de wet opkoopbescherming worden betaalbare koopwoningen beschermd tegen verhuur voor investeerder voor verhuur. Het zorgt ervoor dat in populaire wijken betaalbare koopwoningen niet zomaar kunnen worden opgekocht voor de verhuur.	ja	In Hengelo geldt opkoopbescherming voor de wijken Groot Driene, Woolde en delen van de binnenstad.	
<i>Huisvestingsverordening: 50% met voorrang toewijzen aan mensen met een lokale binding.</i>	nee	Voor sociale huurwoningen valt dit onder de werkwijze van de corporatie. Voor koop wordt dit instrument niet toegepast in Hengelo. Volgens de STEC groep heeft de overgrote meerderheid van de kopers op landelijk niveau al een lokale binding.	Het invoeren van een dergelijke huisvestingsverordening voor de koopsector is ingrijpend. Naast de administratieve last die het invoeren van een vergunningstelsel meebrengt, is dit een maatregel die speculerend werkt. Verkopende partijen kunnen strategisch de verkoop uitstellen. Mogelijk geeft dit ook problemen met een hypotheekverstrekker, omdat de woning niet meer in de vrije markt kan worden aangeboden.
<i>Woondeals Twente (2022) en herijking Woondeal (2024).</i> Overijssel was in 2022 de eerste provincie waar toenmalig minister De Jonge de twee woondeals ondertekende. Met de woondeal heeft regio Twente zich gecommitteerd aan de bouw van 14.100 woningen tot en met 2030. In 2024 wordt de woondeal herijkt en wordt het woningbouwprogramma opgeschroefd. Ook wordt de ambitie seniorenhuisvesting toegevoegd.	ja	De gemeente Hengelo heeft zich gecommitteerd aan de Woondeal Twente.	
<i>Opstellen woonzorgvisie:</i> De woonzorgvisie vormt de basis voor gemeenten om afspraken te maken met woningcorporaties, verhuurders, zorgaanbieders en zorgkantoren over wat mensen uit de aandachtsgroepen en ouderen, naast huisvesting, nodig hebben aan zorg en ondersteuning. Hierbij wordt ook gekeken naar het stimuleren van de bouw van ouderenwoningen, stimuleren woonzorgcirkels en subsidies voor woonzorg initiatieven.	ja	De regionale woonzorgvisie Twente vormt de basis voor de lokale woonzorgvisie die onderdeel wordt van het programma Volkshuisvesting.	

<i>Nationale/lokale prestatieafspraken:</i> Aedes, Woonbond, VNG en de minister voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening hebben afspraken gemaakt over de volkshuisvestelijke opgaven tot en met 2030. Deze afspraken gaan onder andere over nieuwbouw, verduurzaming, huurmatiging etc.	ja	Gemeente Hengelo sluit iedere twee jaar prestatieafspraken met woningbouwcorporatie Welbions en huurdersorganisatie Ookbions.	
<i>Wet goed verhuurderschap:</i> de wet is op 1 juli 2023 ingegaan en geeft duidelijkheid aan verhuurders en verhuurbemiddelaars en biedt huurder bescherming, wat mag en wat mag niet.	ja	De gemeente Hengelo heeft conform wetgeving een loket goed verhuurderschap ingericht.	
<i>Wet betaalbare huur:</i> Onder de Wet betaalbare huur krijgen gemeenten meer bevoegdheden om op te treden tegen huurprijzen die hoger liggen dan het puntenstelsel voor huurwoningen toelaat. Ze kunnen ingrijpen na meldingen van huurders, maar mogen ook op eigen initiatief handhaven.	ja	De gemeente Hengelo kan conform wetgeving vanaf 1 januari 2025 handhavend optreden als verhuurders zich niet houden aan de huurprijsbescherming.	
<i>Subsidies.</i> De Rijksoverheid heeft meerdere subsidieregeling opengesteld ter bevordering van de woningbouwopgave.	ja	Gemeente Hengelo heeft gebruik gemaakt van meerdere Rijkssubsidies om de woningbouwopgave te versnellen. Denk hierbij aan de WBI, SBI, Mirt en Flexibele huisvestingsgelden.	
Monitoringssysteem planvoorraad	ja	Via de provincie en het rijk geeft de gemeente inzicht in de planvoorraad	
Verhoging overdrachtsbelasting en Box 3 en opkoopbescherming remt prikkels investeerders in buy-to-let	ja	Vanwege deze maatregelen en de rentestijging is het aandeel beleggers/investeerders in huurwoningen kleiner.	

Bijlage 9 Verwerking ambtelijk wederhoor/ feitencheck

INBRENG VANUIT AMBTELIJK WEDERHOOR/ FEITENCHECK					REACTIE REKENKAMER
	Pagina concept nota	Paragraaf/ onderwerp	Opmerking over onjuistheid in weergave in conceptnota van bevindingen	Feitelijkheid, wijzigingsvoorstel of aanvulling	Wijze van verwerking
1	p. 5		De Woonagenda 2021-2025 is vervangen door de Woondeal Twente (2022)	De Woonagenda 2021-2025 is vervangen door de Woondeal Twente (2022)	Zin aangepast.
2	p. 6		De wens was om dit onderzoek aan te bieden voor de pm volkshuisvesting. Aanbieden lukt, maar de behandeling niet. (afstemming met Coen Hartendorp; politieke markt wonen is waarschijnlijk op 5 november politieke markt rekenkameronderzoek is waarschijnlijk op 19 november.)	De wens was om dit onderzoek aan te bieden voor de pm volkshuisvesting. Aanbieden lukt, maar de behandeling niet.	Raad wordt langs andere weg geïnformeerd over het latere moment van behandeling.
3	p. 9	Figuur 1.1	Veel beleidsuitgangspunten en onderbouwingen rond het woonbeleid zijn verwerkt in gebiedsvisies cq. omgevingsprogramma's zoals het omgevingsprogramma Beckum, het omgevingsprogramma KMS en de gebiedsvisie Campus Driene. Daarin staat beschreven hoe ambities uit de woonagenda/ woondeal of uit aanvullend woononderzoek wordt vertaald naar gebieden, zodat integraal rekening gehouden wordt met andere aspecten zoals stedenbouw, groen en water etc. Dit vormt de basis voor de verdere uitwerking in het betreffende omgevingsplan. Dat mist in deze figuur en in het onderzoek.		Voor het opstellen van de tijdlijn is, zoals aangegeven op p. 10, gebruik gemaakt van door de ambtelijke organisatie aangereikte informatie. In het startgesprek is hierover opgemerkt, dat het overzicht niet uitputtend is. Dit is met een voetnoot verduidelijkt. In § 1.3 over de onderzoeksverantwoording is de reikwijdte van het onderzoek nader toegelicht.
4	p. 9	Figuur 1.1.	Er staan 'slechts' vier woningbouwprojecten beschreven, terwijl er in werkelijkheid tientallen projecten liepen en lopen in de genoemde periode. Misschien is het goed dit aan te vullen met diverse projecten in o.a. Hart van Zuid, Binnenstad, Dalmeden, Brouwerijterrein etc.	Projecten: o.a. diverse projecten in Hart van Zuid, de Binnenstad, Dalmeden het Brouwerijterrein de Bataafse Kamp etc.	In de tekst en met een voetnoot is verduidelijkt dat de projecten een selectie zijn en belichten hoe de gemeente in/met projecten op externe ontwikkelingen heeft ingespeeld.
5	p. 13	§ 2.3	De goedkeuringsplicht voor investeringen in de niet-DAEB-tak is definitief afgeschaft. De wijziging van de Woningwet, waarbij artikel 44c vervalt, is in het najaar van 2023 door de Tweede Kamer aangenomen.	Marktactiviteiten zoals het bouwen van duurdere huurwoningen ('niet-DAEB-activiteiten' in jargon) zijn beperkt toegestaan voor een corporatie, omdat dit niet behoort tot hun kerntaak.	Wijzigingsvoorstel doorgevoerd.

	INBRENG VANUIT AMBTELIJK WEDERHOOR/ FEITENCHECK				REACTIE REKENKAMER
	Pagina concept nota	Paragraaf/ onderwerp	Opmerking over onjuistheid in weergave in conceptnota van bevindingen	Feitelijkheid, wijzigingsvoorstel of aanvulling	Wijze van verwerking
			Onderdeel van de goedkeuringsplicht was de zogenaamde markttoets, die 3 jaar geleden is opgeschort en nu dus geheel komt te vervallen.		
6	p. 17	Kader 2-1		Laatste zin: <i>vormen</i> moet zijn <i>vormden</i> .	Wijzigingsvoorstel doorgevoerd.
7	p. 21		De gemeente heeft geen 5e tranche WBI aangevraagd en ontvangen, wel een 6e. Daarbij is de drempel voor het minimaal aantal woningen verlaagd van 500 naar 200.	WBI 6e tranche ipv 5e tranche	Wijzigingsvoorstel doorgevoerd.
8	p. 21		Overijsselse aanpak door de provincie is niet alleen met gemeenten, ook met corporaties en marktpartijen.	Met gemeenten, corporaties en marktpartijen.	Wijzigingsvoorstel doorgevoerd.
9	p. 23	§ 2.6.4	30%-40%-30% is (nog) geen keiharde verplichting. In de Woondeal Twente is afgesproken dat gemeenten hier naar streven, onder toezicht van de provincie. Het ministerie denkt er momenteel over dit minder hard in het wetsvoorstel op te nemen, en het op woondealniveau te benaderen in plaats van op gemeentelijk niveau.	In de Woondeal Twente is afgesproken dat gemeenten hier naar streven, onder toezicht van de provincie. In de aanstaande regiewet komt meer duiding over de exacte invulling van deze 30/40/30 regel.	In § 2.6.2 is het streven benoemd. In § 2.6.4 is voetnoot over de huidige ontwikkeling opgenomen.
10	p. 24		<i>'In Hengelo vormt de Woonvisie 2016-2026 de kern van het lokale woonbeleid'</i> Inmiddels vormen ook de omgevingsvisies de kern van het woonbeleid.	In Hengelo vormt de Woonvisie 2016-2026 de kern van het lokale woonbeleid', aangevuld en op termijn vervangen door de omgevingsvisie(s).	Tekst aangevuld met zin van deze strekking.
11	p. 24	H3 Hengelose woonbeleid	Het woonbeleid heeft ook invloed woningbouwinitiatieven buiten het stedelijk gebied. Via bijvoorbeeld VAB en Rood-Voor – Rood. Zie ook omgevingsvisie Hengeloos Buiten.	Buiten het stedelijk gebied geldt de omgevingsvisie Hengeloos buiten. Deze dient ook als afwegingskader voor (woon)initiatieven in het buitengebied.	Hierover voetnoot opgenomen.
12	p. 24		De omgevingsvisie Hart van Hengelo (en straks omgevingsvisie stedelijk gebied) is ook van stevige invloed op het woonbeleid.		De Rekenkamer herkent zich in de naast genoemde uitspraak. De Woonvisie en Woonagenda vormen in dit onderzoek het startpunt voor de beleidsanalyse. Bij de reconstructie van het woonbeleid is aandacht voor de bredere beleidscontext, waarin ook de uitwerking van beleidskeuzes via omgevingsvisies is betrokken.

	INBRENG VANUIT AMBTELIJK WEDERHOOR/ FEITENCHECK				REACTIE REKENKAMER
	Pagina concept nota	Paragraaf/ onderwerp	Opmerking over onjuistheid in weergave in conceptnota van bevindingen	Feitelijkheid, wijzigingsvoorstel of aanvulling	Wijze van verwerking
13	p. 26	§ 3.3 actualisatie woonvisie	De woningbouwprogrammering is vanaf 2021 via de Woonagenda Twente en de Woondeal Twente 2022 ook regionaal vastgesteld. Daarin is een woningbouwambitie onderverdeeld per gemeente, ook met betaalbaarheidsgrenzen.	De woningbouwprogrammering is vanaf 2021 via de Woonagenda Twente en daarna in de Woondeal Twente 2022 ook regionaal vastgesteld. Daarin is een woningbouwambitie onderverdeeld per gemeente, ook met betaalbaarheidsgrenzen.	Aanvulling overgenomen middels een voetnoot.
14	p. 27	Woonbeleid en woonzorg-beleid etc.		Toevoeging van het document: het kwaliteitskader wonen.	Aan opsomming van documenten toegevoegd.
15	p. 38	§ 5.2.2.	De zin: "In het reguliere [...] zijn 300-450 permanente woningen voorzien"	Dit zal moeten zijn 3000 – 4500 permanente woningen.	Verschrijving gecorrigeerd.
16	p. 40	Tabel	Inmiddels zijn een aantal zaken anders: de gemeentelijke opgave Oekrainers is hoger (ca 600) en de RTB loopt tot in 2026, dus andere huisvesting is voor deze groep nu nog niet aan de orde. Het klopt met de beleidsagenda, maar de situatie is nu anders.		Voetnoot over opgenomen.
17	p. 50	§ 7.1	Naast Markttafel HvZ zijn er diverse gebiedsteams waaronder het Transformatieteams Binnenstad, en projectteams waarbinnen woningbouwontwikkeling wordt afgestemd met beleid.		Voetnoot over opgenomen.
18	p. 52	§ 7.2.3 Interne overleg-structuren		Het PHO grote projecten is in de huidige collegeperiode vervangen door het PHO stedelijke strategie	In tekst verwerkt.
19	p. 53	§ 8.1	In anterieure overeenkomsten worden afspraken gemaakt over kosten en verantwoordelijkheden bij een wijziging omgevingsplan of omgevingsvergunning BOPA. Hier vallen onder andere afspraken onder over de woningbouwprogrammering (doelgroep, prijssegment, huur/koop, aandeel sociaal). Dit dus		In § 8.1 laatste zin bij 2 ^e bullet 'opgeknipt' om een verkeerde lezing te voorkomen. In § 8.3 de opmerking in een voetnoot als nadere toelichting inhoudelijk verwerkt.

INBRENG VANUIT AMBTELIJK WEDERHOOR/ FEITENCHECK					REACTIE REKENKAMER
	Pagina concept nota	Paragraaf/ onderwerp	Opmerking over onjuistheid in weergave in conceptnota van bevindingen	Feitelijkheid, wijzigingsvoorstel of aanvulling	Wijze van verwerking
			breder dan afspraken over levensloopbestendige woningen.		
20	p. 53	§ 8.1	Vanwege de wet betaalbare huur wordt meer vanuit rechtswege gestuurd op betaalbaarheid. Als gemeente sturen we in voorkomende gevallen op woningbouw met beperkte omvang/ woz-waarde. Daaraan wordt de huurprijs gekoppeld in de wet betaalbare huur.		In voetnoot als nadere toelichting verwerkt.
21	p. 55	§ 8.3	Eigen koopwoning toekomstbestendig maken is niet handig met het oog op een optimale woonruimteverdeling. Doorstroming is beter voor een passend woningaanbod.		Hierover een voetnoot opgenomen.
22	p. 63	§ 10.2.1		De zin ' <i>voornamelijk vanwege de toevoeging van flexwoningen</i> ' wekt de indruk dat het merendeel van de sociale huur in het totale woningbouwprogramma bestaat uit flexwoningen. Dat is niet het geval. Grofweg 1/5e deel alle sociale woningbouw in het woningbouwprogramma bestond uit flexwoningen. Beter zou zijn ' <i>mede door de toevoeging van flexwoningen</i> '.	Zin aangepast om verkeerde lezing te voorkomen.
23	p. 64			40% Betaalbare nieuwbouw vervangen door 40% middeldure huur of betaalbare koop. Aanvulling is dat de striktheid van deze definitie en de controle erop nog onderwerp van gesprek is in Den Haag.	Voorgestelde wijziging doorgevoerd. De aanvulling is al onder de aandacht gebracht naar aanleiding van de opmerking bij § 2.6.4.
24	p. 66	§ 10.2.1	Gezegd wordt: Gemeente heeft geen heldere doelstelling, dus het is onduidelijk wat Welbions bijdraagt. De woonagenda heeft als doelstelling onder meer: 3000-4500 woningen waarvan 25% sociaal. Daarmee is de nieuwbouwpoging binnen de sociale huur m.i. niet onduidelijk.		De tekst is hierop aangepast.

INBRENG VANUIT AMBTELIJK WEDERHOOR/ FEITENCHECK					REACTIE REKENKAMER
	Pagina concept nota	Paragraaf/ onderwerp	Opmerking over onjuistheid in weergave in conceptnota van bevindingen	Feitelijkheid, wijzigingsvoorstel of aanvulling	Wijze van verwerking
25	p. 66			'projecten van lokale ontwikkelaars komen beter van de grond' Is bij nader inzien te stellig geformuleerd. Een betere formulering is: (Lokale) ontwikkelaars met een bouwtek lijken dikwijls sneller tot realisatie over te gaan. Maar dat is niet zonder meer het geval.	Tekst hierop aangepast.
26	p. 67	§ 11.1		Aanvulling: De raad is telkens betrokken geweest bij de totstandkoming van prestatieafspraken met de woningcorporatie.	Aan de bevindingen toegevoegd.