

Ontwerp Omgevingsprogramma Volkshuisvesting Hengelo

Het college van burgemeester en wethouders van Gemeente Hengelo

gelezen de tekstinhoud van "Omgevingsprogramma Volkshuisvesting Hengelo"

Besluit:

- a. *In te stemmen met het ontwerp Omgevingsprogramma Volkshuisvesting Hengelo;*
- b. *Het ontwerp-Omgevingsprogramma Volkshuisvesting Hengelo zes weken voor inspraak ter visie te leggen;*
- c. *Het ontwerp-Omgevingsprogramma Volkshuisvesting Hengelo aan de raad te sturen en de raad de gelegenheid te bieden wensen en bedenkingen ter kennis van het college te brengen.*

Artikel I

Het college van burgemeester en wethouders heeft ingestemd met het ontwerp "Omgevingsprogramma Volkshuisvesting Hengelo" opgenomen in Bijlage A.

Artikel II

Het ontwerp Omgevingsprogramma Volkshuisvesting Hengelo wordt ter inzage gelegd conform de kennisgeving.

Aldus besloten door college van burgemeester en wethouders, **4 november 2025**

Bijlage A Bijlage bij artikel I

Omgevingsprogramma Volkshuisvesting Hengelo

1 Inleiding

Op basis van de door de raad vastgestelde koers uit de omgevingsvisie Hengelo wordt met dit programma uitvoering gegeven aan de koers voor de thema's wonen en wonen voor zorg en welzijn.

Wonen is een grondrecht en een kerntaak van de overheid. In lid 2 van artikel 22 van de Grondwet is opgenomen: 'Bevordering van voldoende woonegelegenheid is voorwerp van zorg der overheid'.

De Wet versterking regie volkshuisvesting verplicht gemeenten om een door het college vastgesteld 'Programma volkshuisvesting' te hebben. Deze verplichting geldt vanaf twee jaar na inwerkingtreding van de wet. Het Omgevingsprogramma Volkshuisvesting richt zich op het creëren van een duurzame, inclusieve en toegankelijke woningmarkt voor alle lagen van de samenleving. Belangrijke uitgangspunten hierbij zijn beschikbaarheid, betaalbaarheid en kwaliteit. Met als doel dat alle huidige en toekomstige inwoners van Hengelo een passende woning kunnen vinden.

Opbouw van dit omgevingsprogramma

Dit omgevingsprogramma geeft handen en voeten aan de gemeentelijke opgaven op het gebied van wonen, wonen met zorg en toekomstbestendig en duurzaam wonen. In hoofdstuk 2 benoemen we de wettelijke basis voor het programma en de landelijke, regionale en lokale programma's die we vertalen naar het lokale programma in de gemeente Hengelo.

In hoofdstuk 3, Stad van morgen schetsen we in lijn met de omgevingsvisie het wenkend perspectief van Hengelo over tien jaar. Hengelo versterkt haar positie als aangename woon- en werkstad, versterkt het voorzieningenaanbod en is dan in inwoneraantal flink gegroeid. Dit omgevingsprogramma volkshuisvesting geeft daar invulling aan.

Het omgevingsprogramma gaat in op vijf thema's:

- a. Het thema woning(bouw) met ambitie gaat over de woning(bouw) strategie die we inzetten om snel voldoende passend woningaanbod te realiseren en om onze groeiambitie waar te maken. Zowel met nieuwbouw als optimalisatie van de bestaande woningvoorraad.
- b. Voor mensen met lage- en middeninkomens zijn onder het thema betaalbaarheid en beschikbaarheid maatregelen opgenomen om het wonen betaalbaar te houden.
- c. Het thema wonen voor welzijn en zorg gaat over het programma waarmee we aansluiten bij de woonbehoeften van aandachtsgroepen die een zorg- of ondersteuningsbehoefte hebben, zoals ouderen en kwetsbare inwoners.
- d. Daarnaast zijn er overige aandachtsgroepen die niet zozeer zorg nodig hebben maar wel extra inzet vragen omdat ze minder kansen hebben op de woningmarkt (o.a. studenten, arbeidsmigranten, starters, woonwagenbewoners).
- e. We werken aan een toekomstbestendige duurzame stad met een gezonde, prettige en klimaatbestendige woonomgeving en het warmteplan om onze huizen duurzaam te gaan verwarmen.

Totstandkoming

Dit omgevingsprogramma is tot stand gekomen na overleg met onze partners in de gemeente. Welbions, zorg- en welzijnsorganisaties, ontwikkelaars en makelaars. We hebben onze analyse gedeeld met diverse stakeholders en samen de speerpunten benoemd.

2 Basis voor het omgevingsprogramma

Dit omgevingsprogramma Volkshuisvesting staat niet op zichzelf, maar geeft uitvoering aan een aantal vastgestelde kaders. Het geeft uitvoering aan de door de raad vastgestelde omgevingsvisie en vormt de lokale uitwerking van de met het Rijk en provincie gemaakte regionale afspraken uit de Woondeal Twente en de Regionale woonzorgvisie Twente.

De door de raad vastgestelde omgevingsvisie (bestaand uit drie fases: Hengeloos Buiten, Het Hart van Hengelo en Stedelijk Hengelo) wordt in dit omgevingsprogramma volkshuisvesting concreet gemaakt voor de komende tien jaar. Centraal staat het handen en voeten geven aan het thema 'De sociale en be-

trokken woonstad'. De inzet is om voldoende passende, betaalbare en duurzame huisvesting voor onze huidige en nieuwe inwoners te realiseren. Met uiteenlopende woningen en woonmilieus om Hengeloërs hier te houden en om (inter)nationale talenten langdurig aan onze stad te binden.

Elke wijk heeft een gezonde mix van inwoners, generaties en inkomens. In elke wijk is de sociale basis op orde en er is een sterk voorzieningenniveau, zodat ouderen en mensen met een ondersteuningsvraag (langer) zelfstandig kunnen wonen.

Met de Nationale Woon- en Bouwagenda (2022) neemt het Rijk de rol van normsteller en bewaker van drie nationale kerndoelen:

- Beschikbaarheid: voldoende woningen voor iedereen. De bouw van 981.000 woningen tot en met 2030, met als streven twee derde betaalbaar.
- Betaalbaarheid: woonlasten sluiten beter aan bij het inkomen. Het aantal huishoudens dat te hoge woonlasten draagt neemt af.
- Kwaliteit: voldoende woningen voor aandachtsgroepen en ouderen, perspectief voor kwetsbare wijken en duurzame huisvesting bereikbaar voor iedereen.

Deze agenda is uitgewerkt naar provinciaal en regionaal niveau. Gemeenten zijn verplicht (vanaf 2026) deze agenda te vertalen in lokaal beleid in omgevingsprogramma volkshuisvesting.

De regio Twente heeft samen met het ministerie Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening de integrale verstedelijkingsstrategie opgesteld. Daarmee wordt ingezet op een brede schaa sprong op het gebied van wonen, werken en voorzieningen, passend bij de identiteit van Twente. In Twente is tot 2050 een groei van 69.000 woningen mogelijk. Het zwaartepunt ligt in de steden Enschede, Hengelo, Almelo en de Spoorzone Hengelo Enschede (SHE). Hierin heeft Hengelo de opgave om 600 woningen bruto per jaar te realiseren.

De Actualisatie Woondeal Twente 2025 geeft een programmatische uitwerking tot 2030 voor voldoende betaalbare, duurzame en toekomstbestendige woningen. Alle gemeenten in de regio hanteren in principe de verdeling van 30% sociale woningbouw, 40% betaalbare en 30% dure woningbouw als basis voor het lokale beleid.

De Regionale woonzorgvisie 2024-2026 Twente vormt een belangrijke basis voor het hoofdstuk wonen voor welzijn en zorg van dit omgevingsprogramma. In het afsprakenkader ouderenhuisvesting Twente is de opgave per gemeente van het aantal nultredenwoningen, geclusterde en zorggeschikte woningen bepaald.

Conform het Beleidsprogramma sociaal 2021-2025 (2021) en de uitwerking in het Transformatieplan sociaal domein werken we aan een toekomstbestendig sociaal domein. Hiermee wordt ingespeeld op ontwikkelingen zoals vergrijzing, toename van sociale (multi)problematiek, het tekort aan (zorg)personeel, de stop op intramurale voorzieningen, scheiden van wonen en zorg en het tegengaan van eenzaamheid. Een geschikte en betaalbare woning is één van de voorwaarden voor langer zelfstandig wonen en zelfredzaamheid. Een andere voorwaarde is de wijkgerichte aanpak met een sterke sociale basis en zorg en ondersteuning in de buurt van waar mensen wonen.

Het voorgaande beleid van de gemeente Hengelo voor wonen en zorg is herijkt en gebruikt als input voor dit omgevingsprogramma. Het gaat om de 'Woonvisie Hengelo 2016-2026', de nota 'Wonen en Zorg in Hengelo 2019-2025', de woningbouwprogrammering 2023-2032 en het Kwaliteitskader wonen. Maar ook de adviezen uit het recente rekenkameronderzoek 'Hengeloos woonbeleid 'niet in beton gegoten'' (2024) zijn gebruikt. Een van de adviezen is het opnemen van concrete cijfermatige doelstellingen voor de uitvoering.

3 De stad van morgen

Met dit omgevingsprogramma geven we uitvoering aan de omgevingsvisie Hengelo. We maken een inhaalslag om het huidige woningtekort in te lopen en de verdere groei van het aantal inwoners draagt bij aan het brede sociaaleconomische fundament van Hengelo. Die groei wordt gerealiseerd met meer stedelijk woningaanbod in onze stad. We bieden aantrekkelijke woningen voor alle bevolkingsgroepen om in onze stad op een aangename en duurzame manier te wonen, werken en leven. Met de kwaliteit en betaalbaarheid van wonen in Hengelo trekken we nieuwe (internationale) inwoners naar onze stad.

Elke wijk een gezonde mix

Onze bestaande (woon)wijken zijn goed op orde. Dat moet zo blijven. De aanwezigheid van een hoogwaardig stedelijk voorzieningenniveau is doorslaggevend: sport, cultuur, ontspanning, groen, onderwijs

en winkelen. Daarnaast streven we ook op wijkniveau naar een mix van inwoners, generaties en inkomens waarbij de wijken haar eigen identiteit behouden.

-> De bouwopgave landt grotendeels op inbreidingslocaties met woningtypen die bijdragen aan de verbreding van het aanbod in de wijk.

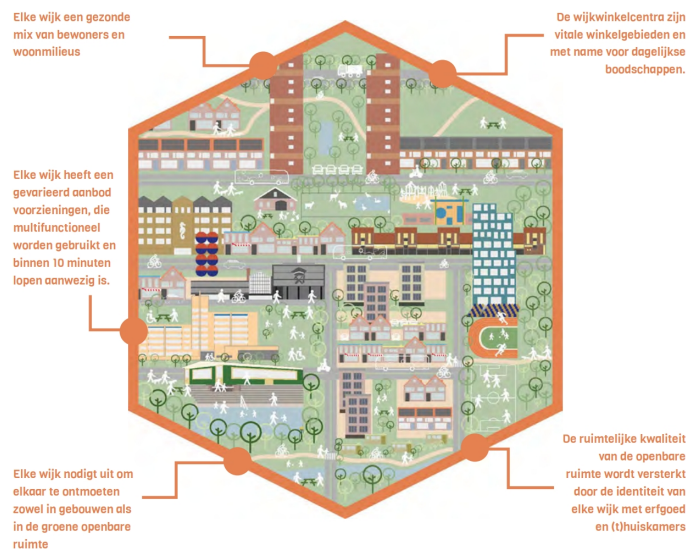
Starters en talenten

Er is behoefte aan een voldoende en gevarieerd woningaanbod voor de lokale en internationale beroepsbevolking. We binden de talenten (gouden handen en knappe koppen) met hun partners en/of gezinnen aan Hengelo en Twente. In de wijken in en nabij het Hart van Hengelo zijn buurten waar met name starters en jonge talenten gaan wonen. Zij vinden daar hun eerste woning en zijn georiënteerd op de hoogwaardige voorzieningen in het Hart van Hengelo. De wijken buiten het hart bieden huisvesting (gaan bieden) aan deze talenten die een vervolgstap willen zetten in hun wooncarrière en in Hengelo willen blijven wonen.

-> Om talenten met een stedelijk georiënteerde leefstijlen te behouden en aan te trekken zetten we in op een flinke groei van het hoogstedelijke woningaanbod in Hengelo.

De wijk als vitale leefomgeving

Alle wijken zijn aangepast aan de levensfase en wensen van de bewoners. In de wijk als sociale basis staat het welbevinden van inwoners centraal. Elk woonwijk heeft een sterk voorzieningenniveau, het liefst geclusterd in één centraal voorzieningenhart. Daarnaast biedt elk woonwijk voldoende mogelijkheden voor ontmoeting en ontplooiing door onder andere parken, speeltuinen, buurthuizen, scholen. Dit met oog voor een leefbare en dementievriendelijke leefomgeving.



Onze ouderen en inwoners met een ondersteuningsvraag kunnen zo lang mogelijk zelfstandig blijven wonen en functioneren in de wijk. De druk op de voorzieningen neemt toe door de hoge kosten en krapte op de arbeidsmarkt.

-> We anticiperen op deze ontwikkeling door toevoeging en clustering van voor zorg geschikte woningen in de nabijheid van voorzieningen, ruimte voor ontmoeten en in de nabijheid van zorg en ondersteuning.

Groei: randvoorwaarde voor een toekomstbestendige stad

Met alle gemeenten in Twente, provincie Overijssel en het Rijk hebben we in de Actualisatie Woondeal Twente 2025 tot eind 2030 afgesproken om met het woningbouwprogramma in zowel de lokale woningbehoefte als ook de bovenregionale opgave te voorzien. Die groei is nodig om het voorzieningenniveau in onze steden te kunnen behouden en versterken en zo bij te dragen aan de agglomeratiekracht van Twente. Voor de langere termijn tot 2050 is de integrale verstedelijkingsstrategie voor Twente uitgewerkt. Die is vastgelegd in de Regionale Stedelijke Investeringsagenda die de gemeenten Almelo, Hengelo, Enschede en de provincie Overijssel hebben opgesteld (september 2023).

De bouwopgave voor Hengelo is 600 woningen per jaar. Recente behoefteprognoses onderbouwen deze groeiambitie. Als de prognoses zich langjarig doorzetten hebben we in Hengelo de potentie om het huidige woningaanbod van bijna 40.000 met ruim 20% te laten groeien tot 49.000 woningen in 2040. Of het ambitieniveau gehaald wordt hangt af van de maatschappelijke en economische ontwikkelingen in de komende jaren. Cruciaal is dat we nieuwe aantrekkelijke en betaalbare woningen weten te bieden in gevarieerde woonmilieus die concurrerend genoeg zijn om (inter)nationale talenten aan te trekken.

-> We verhogen het woningbouwprogramma om het voorzieningenniveau te behouden en bij te dragen aan de agglomeratiekracht van Twente.

Omgevingsprogramma Volkshuisvesting voor de stad van morgen

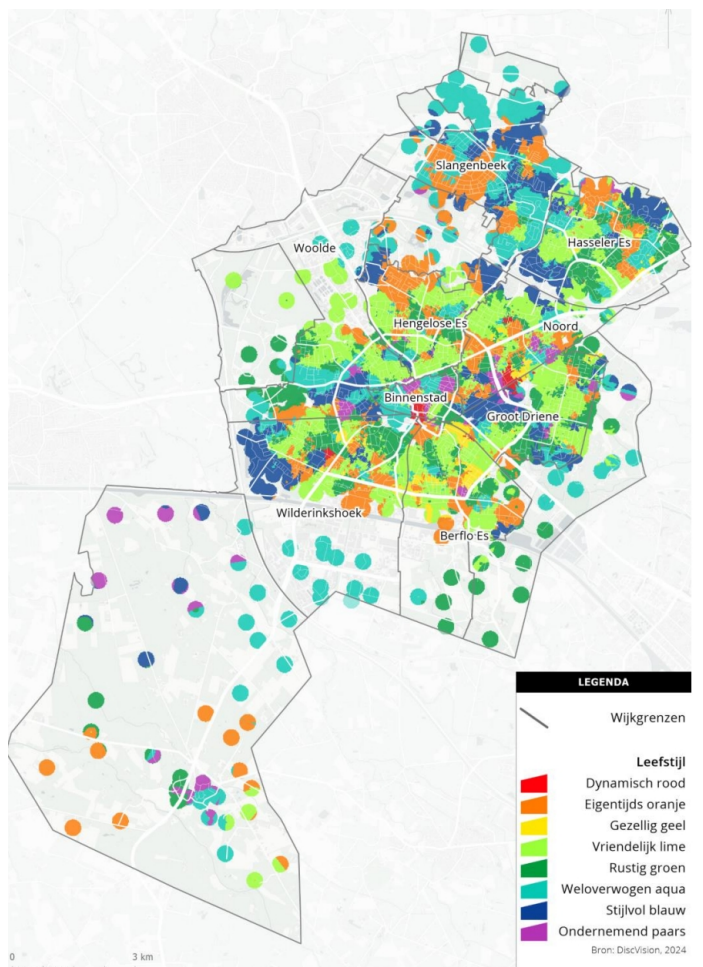
Om de groeiambitie waar te maken, benutten we de kracht van wat Hengelo nu te bieden heeft en versterken we die waar nodig. Hengelo wordt gekenmerkt als vriendelijk, rustig en weloverwogen. Veruit het grootste deel van de woningen staat in het rustig stedelijke en het suburbane woonmilieu. Levendige stadswijken en gemengde laag- en hoogbouwwijken zijn minder aanwezig. Het aandeel gestapelde woningen is relatief beperkt voor een stad van onze omvang.

Onze strategie bestaat uit twee pijlers: verdichten in bestaande wijken en het toevoegen van nieuwe stedelijke woongebieden.

Rondom de voorzieningenharten in de bestaande woonwijken gaan we verdichten. Dat levert meer woningen op dicht bij voorzieningen, geschikt voor de groeiende groep ouderen en voor inwoners met een ondersteuningsvraag. Daarmee bieden we deze groepen de mogelijkheid om binnen de eigen wijk door te stromen naar een plek waar zij de voorzieningen, nodige zorg en ondersteuning dichtbij hebben. Ouderen die doorstromen naar een (kleinere) meer levensloopbestendige woning maken een woning beschikbaar voor bijvoorbeeld gezinnen.

Aanvullend op de woonmilieus en woningtypen die de stad nu te bieden heeft, voegen we nieuwe hoog stedelijke woongebieden toe die Hengelo nog niet heeft. Grote projecten binnen Hart van Zuid en de Spoorzone Hengelo-Enschede (SHE) hebben hierin een cruciale rol in. Deze hoog stedelijk woongebieden gaan zorgen voor gemiddeld een hoger aandeel appartementen en betaalbare woningen dan stad nu heeft. Daarmee binden we jonge stedelijk georiënteerde (inter)nationale talenten aan onze stad.

-> De woningbouwopgave landt voor het grootste deel binnen de grenzen van de stad met het toevoegen van nieuwe hoog stedelijke woongebieden en de versterking van de voorzieningenharten in bestaande wijken.



4 Schaalsprong woningbouw

We maken tempo met het woningbouwprogramma voor de huidige woningzoekenden die geen passende woonruimte kunnen vinden en treffen voorbereidingen om ook in de komende tien jaar aan de groeiende woningbehoefte te voldoen. Met het nieuwe woonaanbod en het beter benutten van de bestaande woningvoorraad voegen we nieuwe woningtypen en woonmilieus toe die voorzien in de veranderende woningbehoefte van ouderen, jongeren en gezinnen.

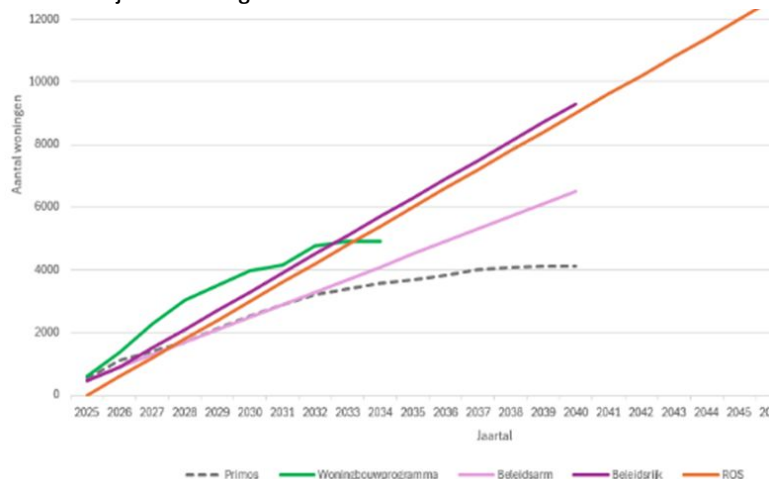
Inlopen woningtekort en ruimte voor vestigers

Een deel van het huidige woningtekort is ontstaan in de periode dat Hengelo was aangewezen als anti-opeerregio (tot ca 2020). Omdat verondersteld werd dat de bevolking zou gaan dalen mocht Hengelo maar beperkt woningen bouwen. Sinds 2016 is het geboortesaldo in de gemeente Hengelo negatief: er overlijden meer inwoners dan dat er geboren worden. De migratie is verreweg de belangrijkste component van de bevolkingsontwikkeling. Hengelo weet, onder meer door nieuwbouw, meer jongeren te trekken en vast te houden. Daarnaast is er een doorgaande trend van huishoudensverdunding die nu en in de komende jaren zorgt voor een toenemende vraag naar woningen.

De banengroei is de belangrijkste motor voor de groei van het aantal huishoudens in de regio en in Hengelo. In de regio Twente en Hengelo zitten verschillende (internationale) hoogwaardige ondernemingen. Het is de verwachting dat de werkgelegenheid in de komende jaren verder zal groeien op WO-, HBO- en MBO-niveau. Een tweede motor is de kwaliteit van het wonen en leven in Twente. Er is in Nederland een grote schaarste aan goede en betaalbare woningen. De regio die zijn beroepsbevolking goed weet te huisvesten, heeft duidelijk een streepje voor. Het gaat niet alleen om de woning en de betaalbaarheid, maar ook om het stedelijke klimaat en de voorzieningenstructuur.

Het huidige woningbouwprogramma ging uit van een jaarlijkse bouw van 400-450 woningen. Om de achterstand van de afgelopen jaren in te lopen en de nieuwe (Twentse) groeiambitie te realiseren verhogen

we de woningbouwproductie naar ongeveer 600 woningen bruto per jaar. Onderzoek wijst uit dat Hengelo de potentie heeft om extra huishoudens aan te trekken om deze nieuwe groeiambitie waar te maken. Het landelijke woningtekort wordt op dit moment nog maar beperkt ingelopen door de achterblijvende woningbouw. Overijssel en Hengelo zijn daarop een uitzondering en weten op dit moment wel (meer dan) de benodigde woningen te realiseren. Daarmee weten we nieuwe bewoners aan te trekken. Zolang het landelijke tekort hoog blijft heeft Hengelo een sterke concurrentiepositie in het aantrekken van nieuwe bewoners. Omdat de groeipotentie in Nederland in de komende jaren het hoogst is, is het van belang de groeipotentie op korte termijn te verhogen.



Toevoegen Hengeloos stedelijk wonen

De leefbaarheid in de gemeente Hengelo is hoog en Hengelo is een aantrekkelijke woonstad. Dit is een gunstige uitgangspositie voor verdere groei. Er zijn kleinere gebieden waar de veiligheid en sociale samenhang verbetering behoeven. De woningdichtheid in Hengelo is relatief laag in vergelijking tot de maat van de gemeente. De bereikbaarheid van voorzieningen op loop- en fietsafstand is over het algemeen redelijk tot goed. Dat geldt ook voor de OV-bereikbaarheid. Veruit de meeste wijken van Hengelo zijn suburbane wijken, met lage bebouwingsdichtheden, relatief veel eengezinswoningen in een rustige en groene woonomgeving. De vraag naar dat type wijken neemt, net als in de rest van Nederland, niet meer toe. De komende jaren groeit de vraag naar zowel stedelijke als dorpse woonmilieus. Hengelo heeft de potentie om het aanbod van stedelijke woonmilieus te vergroten als aanvulling op het suburbane woningaanbod dat al ruim aanwezig is. Een versterking van de stedelijke kwaliteit kan doelgroepen behouden en aantrekken die bijdragen aan de vitaliteit van de (binnen)stad.

Nieuwe vestigers in Hengelo

Om de groeiambities van Hengelo in te vullen, zal het aantal vertrekkers omlaag moeten en het aantal vestigers in Hengelo omhoog. In de basis voorzien we met het woningbouwprogramma op voldoende passend aanbod voor de huidige inwoners. Daarnaast richten we ons woningaanbod op drie kansrijke groepen vestigers: 1) talenten, 2) gezinnen en 3) vitale senioren. Talenten vinden Hengelo interessant vanwege de groeiende werkgelegenheid voor kenniswerkers in technologie in combinatie met de hoge kwaliteit van leven (prijs-kwaliteit van woningen, stedelijke voorzieningen, cultuur en recreatie, bereikbaarheid). Gezinnen van elders vinden Hengelo interessant vanwege de rustig stedelijke kwaliteit en de mogelijkheid om een goede, betaalbare gezinswoning te verkrijgen. Vitale senioren vinden Hengelo interessant vanwege de stedelijke voorzieningen en OV in de directe nabijheid. Belangrijker dan voldoende woningaanbod voor deze groepen is de kwaliteit van het wonen. Deze groepen zijn niet per se gebonden aan Hengelo en de keuze voor Hengelo zal afhangen van alle aspecten van het wonen hier. Naast voldoende woningaanbod zal de keuze voor Hengelo vooral afhangen van de kwaliteit van wonen, de aantrekkelijkheid van de buurt en het aanbod van stedelijke voorzieningen en werk. In het kader is de kwalitatieve vraag van de drie groepen omschreven.

Talenten tonen een grote hang naar kwaliteit, controle en status. De woon- en leefomgeving is geordend, modern en toekomstgericht. Een goed voorzieningenniveau, waaronder ook hoogwaardige buitenruimte, is voor deze groep belangrijk. De voorzieningen richten zich nog vooral op sport, ontspanning en uitgaan. Wanneer er kinderen komen, zullen ook de eisen die aan voorzieningen worden gesteld, worden aangepast. Toegang tot goed onderwijs, kinderopvang en plekken om te spelen en ontmoeten zijn dan belangrijk. De ideale woning is gericht op sociaal contact. De overheersende bouwstijl is hoogwaardig en ambachtelijk, maar zeker ook industrieel. Het grootste deel van deze groep heeft een voorkeur voor stedelijk wonen. Deze populatie vindt duurzaamheid belangrijk, hergebruik (transformatie) interessant en heeft een meer dan gemiddelde voorkeur voor gemeenschappelijk wonen (delen van voorzieningen, ruimten). De rijtjeswoning is populair, ook bij de stedelingen. Deze groep heeft een sterke voorkeur voor kopen. Bijna 2/3 van deze groep wenst een koop eengezinswoning. Stedelijkheid zal voor een deel ook met grondgebonden woningen moeten worden vormgegeven om deze groep aan te trekken.

De meeste **gezinnen** willen graag suburban wonen: huis met tuin, rustige woonomgeving met veel groen, scholen en winkels in de buurt. Sommige gezinnen kiezen voor meer rust en ruimte in een landelijke omgeving of voor meer sociaal contact en een grotere diversiteit binnen de kleinschaligheid van een dorp. Maar er zijn steeds vaker gezinnen die graag stedelijk wonen. We zien bij hen ook een redelijke voorkeur voor koop- en huurappartementen. Dit maakt gezinnen zeker ook een doelgroep voor nieuwe stedelijke gebieden. Dit vraagt wel om specifieke gezinsgerichte voorzieningen als een basisschool en een huisarts. De meeste gezinnen wensen een grondgebonden woning. Het zelf bouwen van een woning of het samen met anderen realiseren van een project is voor veel gezinnen zeker een aantrekkelijke optie.

De voorkeuren van **ouderen** laten bij de komende generaties steeds meer verschillen zien. Groepsgerichte ouderen zoeken bijvoorbeeld een hofwoning, waar men meer gezamenlijke activiteiten verricht en meer op elkaar let. Een individu-gerichte oudere is meer op zichzelf, maar wel zeer bewust van de keuzen die er zijn om zo lang mogelijk zelfstandig te kunnen wonen. Voor hen is een omgeving in de nabijheid van het station en van winkels een groot voordeel. Zoals uit het woonprofiel blijkt, overheerst een voorkeur voor een appartement. Maar het overwicht is niet groot. Veel ouderen wonen graag in een grondgebonden woning. En dat hoeft zeker niet alleen in de suburbane gebieden. We denken dat het betrekken van ouderen bij de ontwikkeling sterk bij kunnen dragen aan het realiseren van aantrekkelijke projecten die ouderen verleiden om naar het stedelijk gebied van Hengelo te

Strategisch programma van nieuw aanbod en doorstroming

Hengelo kent veel gezinswoningen in overwegend suburbane wijken terwijl het aandeel gezinnen afneemt. Het aandeel één-en-twee persoonshuishoudens stijgt en de behoefte aan stedelijk wonen neemt toe. Als antwoord op die veranderende behoefte leggen we bij het toevoegen van nieuwe woonruimten het accent op drie vlakken:

- We versterken en vergroten het aanbod van stedelijk en hoog stedelijk wonen en voegen nieuwe stedelijke woonconcepten toe;
- Met inbreiding in bestaande wijken voegen we woningtypen toe die vooral de oudere bewoners kansen biedt om in hun eigen wijk door te stromen en hun bestaande netwerk te behouden;
- Door voor ouderen en talenten nieuwe alternatieven te bieden en in te zetten op doorstroming komen eengezinswoningen vrij voor gezinnen.

Stedelijk wonen voegen we toe door verdichtingen in en rond het stadscentrum en door nieuwe stedelijke woonmilieus toe te voegen in Hart van Zuid en De Spoorzone Hengelo Enschede (SHE). Dat gaat hand in hand met het versterken van het stedelijke voorzieningenniveau in Hengelo en een dynamische stedelijke cultuur die aantrekkelijk is voor met name starters en jonge talenten. Het stedelijk wonen is een mix van binnenstedelijk wonen direct op de voorzieningen en levendige stadswijken met een wat rustige omgeving en wat meer ruimte van waaruit je snel in de binnenstad kan zijn.

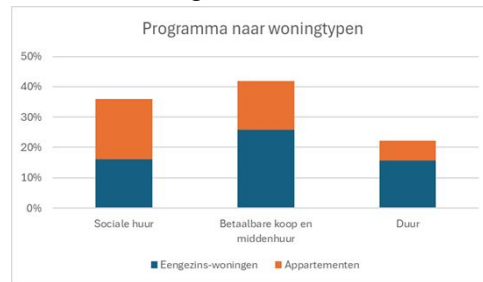
In de bestaande wijken zetten we in op doorstroming door prioriteit te geven aan het toevoegen van woningen die geschikt zijn voor senioren en jongeren. Senioren kunnen dan hun grotere eengezinswoning verlaten, waarna (startende) gezinnen deze kunnen betrekken. Met de inzet op doorstroming wordt de bestaande woningvoorraad (eengezinswoningen) beter benut en is er voor nieuwe woningen (appartementen) een lager ruimtebeslag nodig. Om de doorstroming op gang te krijgen is er naast woningbouw ook beleid nodig gericht op het stimuleren van verhuizingen.

Op basis van de omgevingsvisie werken we integraal aan een sterk voorzieningenniveau in elke woonwijk als vangnet voor inwoners met een ondersteuningsvraag. Het liefst geclusterd in één centraal voorzieningenhart. De woningbouwopgave sluiten we daarop aan door verdichting rondom het centrale voorzieningenhart. Met speciale aandacht voor de groeiende vraag van (oudere) bewoners met een ondersteuningsvraag. We doen dit door bij elke ontwikkeling van appartementen te sturen op nultredenwoningen en woonconcepten die aantrekkelijk zijn voor ouderen. En we geven voorrang aan geclusterde of zorggeschikte woningen in en rondom voorzieningenharten.

Programma naar woningtype

Ongeveer 32% van het totale woningaanbod in de gemeente Hengelo zijn appartementen. Het grootste deel in de huur, het aantal koopappartementen is heel beperkt (4% van de woningen is een koopappartement). We zien de behoefte aan appartementen toenemen. Het aantal één- en tweepersoons huishoudens

neemt toe. Naast jongeren, senioren en bewoners met een ondersteuningsbehoefte zien we ook steeds vaker gezinnen die graag stedelijk wonen met een redelijke voorkeur voor appartementen. Om het woningbouwprogramma in lijn te brengen met de woningbehoefte zal bijna de helft uit appartementen bestaan. In de sociale huur is dat aandeel iets hoger (55%) en in het dure segment het laagst.



Kritische succesfactoren voor de schaa sprong woningbouw

Om de schaa sprong van de woningbouw waar te kunnen maken hebben we een aantal succesfactoren benoemd. In de Woondeal Twente 2025 zijn dertien (potentiële) bottlenecks aangewezen die opgelost moeten worden om de woningbouwaantallen te kunnen realiseren.

Voor de uitvoering van dit omgevingsprogramma staan we als gemeente in eerste instantie aan de lat om de volgende bottlenecks op te lossen, al dan niet met hulp van Rijk en provincie:

1. Meer personele capaciteit bij gemeenten op het ruimtelijk domein.
2. Monitoring en rapportage om doelen te halen en knelpunten aan te pakken.
3. Bewustwording en draagvlak voor de realisatie van woningbouwplannen.

Voor de volgende knelpunten is vooral een landelijke of provinciale oplossing nodig. Deze hebben een plek op de regionale agenda voor het uitvoeren van de woondeal:

4. Voldoende en structurele rijksmiddelen voor uitvoering van de Woondeals.
5. Vereenvoudiging planprocedures en inperking bezwaarprocedures.
6. Investeringscapaciteit woningcorporaties.
7. Hoge landelijke betaalbaarheidsgrens leidt tot minder kans voor kleine huishoudens.
8. Ruimte voor lokaal en regionaal maatwerk.
9. Uitbreiding nutsvoorzieningen.
10. 'Water en bodem sturend' is onvoldoende duidelijk uitgewerkt.
11. Wonen en zorg vraagt om structurele rijksmiddelen.
12. Stikstofruimte voor woningbouw.
13. Investeringscapaciteit woningcorporaties.
14. Hoge landelijke betaalbaarheidsgrens leidt tot minder kans voor kleine huishoudens.
15. Ruimte voor lokaal en regionaal maatwerk.
16. Uitbreiding nutsvoorzieningen.
17. 'Water en bodem sturend' is onvoldoende duidelijk uitgewerkt.
18. Wonen en zorg vraagt om structurele rijksmiddelen.

Programma woningbouw

Voldoende woningen tijdig bouwen

- We bouwen 600 woningen bruto per jaar.

-> De ruimte daarvoor vinden we in lijn met de omgevingsvisie Het Hart van Hengelo en omgevingsvisie Stedelijk Hengelo in Hart van Zuid, de spoorzone en bij de transformatie en versterking van bestaande wijken.

- We versnellen projecten waar mogelijk.
- > We maken de realisatietermijn onderdeel van het programma van eisen van bouwplannen;
- > Met het Platform Stedelijke Ontwikkeling Hengelo Enschede (PSHOE) zorgen we voor evenwicht tussen woningaanbod en -behoefte;
- > We ontwikkelen een strategie om vertraging van nutsaansluitingen te verminderen.
- Waar het helpt voeren we actief grondbeleid, zoals het vestigen van een voorkeursrecht in het kader van de Wet voorkeursrecht gemeente.
- We brengen jaarlijks in beeld welke woningbouwlocaties worden ontwikkeld en hoeveel woningen er de komende jaren opgeleverd worden (monitor en rapportage).

Voorzien in de woningbehoefte

- We voegen nieuwe stedelijke woonmilieus toe door verdichting in en rondom het stadscentrum en de SHE/Hart van Zuid.
- > We bouwen in hoge dichtheden en vertalen dit in een stedelijke parkeernorm;
- > We bouwen naast appartementen ook grondgebonden woningen in compacte setting;
- > We creëren nieuwe woonconcepten die jonge professionals en ondernemers samenbrengen in een inspirerende omgeving.
- We zorgen voor meer woningdifferentiatie in bestaande wijken.
- > We verdichten rond bestaande wijkcentra en brandpunten en stations met focus op 0-treden appartementen;
- > We voegen woningtypen toe waar behoefte aan is in de wijk, die de doorstroming in de wijk bevordert;
- > We voegen innovatieve woonvormen toe zoals gemengd en geclusterde woonvormen.

Benutten van de bestaande woningvoorraad

- We doen de raad voorstellen voor het versoepelen van het splitsen van kavels en passen de parkeernormering daarop aan;
- We stimuleren mantelzorg- en familiewoningen op kavels;
- We doen de raad voorstellen voor het stimuleren van het optoppen van complexen door belemmeringen weg te nemen van de bouwhoogte uit het omgevingsplan en parkeernorm;
- We ondersteunen woningdelen, friends contracten en kamerbewoning;
- We behouden het betaalbare aanbod van eengezinswoningen in de wijken: daar zetten we de rem op splitsing;
- We integreren kleine woonvormen goed met nieuwbouw;
- We staan tijdelijke modulaire woningen op erven toe;
- We onderzoeken hoe we eigenaren van langdurig leegstaande woningen kunnen aansporen om hun panden beschikbaar te stellen op de woningmarkt;
- We sturen op het zoveel mogelijk toewijzen van woningen aan de best passende huishoudensgrootte met passend toewijzen;
- We nemen maatregelen voor leefbaarheid, veiligheid en een dementievriendelijke leefomgeving.

5 Betaalbaarheid en beschikbaarheid

De beschikbaarheid en betaalbaarheid van woonruimte hangt nauw met elkaar samen. Doordat de vraag sterker is gestegen dan het aanbod in de afgelopen jaren stijgen de prijzen en de wachtlijsten. We willen, naast voldoende aanbod van betaalbare woningen, dat de woonlasten voor huurders en kopers in balans zijn met hun inkomen.

Behoeftte aan betaalbare woningen

Het grootste probleem op de woningmarkt is het structurele tekort aan betaalbare woningen. Zowel vanuit de lokale behoefte als voor het aantrekken van jongeren en talent is betaalbaarheid van het aanbod heel belangrijk. Om invulling te geven aan de woonbehoefte gaan we voor het totale gemeentelijke programma uit van 30% sociale huur, 45% betaalbare koop en middenhuur en 25% dure woningen. Waarmee we een evenwichtige mix van woningen toevoegen voor diverse inkomensgroepen.

- **Sociale huur:** Huurwoningen voor de inwoners met lage inkomens (tot € 50.000- 55.000). Sociale huurwoningen hebben een gereguleerd huurprijsniveau. Veruit de meeste zijn in Hengelo in bezit van Welbions, maar daarnaast zijn er woningen van particuliere beleggers die geborgd zijn als sociale huurwoning (die maximaal 143 punten hebben op basis van het woningwaarderingssysteem).
- **Betaalbare woningen:** Dit segment richt zich vooral op de middeninkomens (tussen de € 55.000 en € 80.000). Dit zijn koopwoningen in het betaalbare segment en huurwoningen in de categorie tussen de sociale huur en vrije sector huur (144 tot 186 woningwaarderingpunten).
- **Dure woningen:** Woningen voor de hogere inkomens in de dure koop en vrije sector huur (vanaf ongeveer € 80.000). Het gaat vooral om koopwoningen en afhankelijk van de vraag een beperkt aandeel vrije sector huurwoningen.

Streefprogramma woningbouw gemeente Hengelo 2025-2035			
Prijssegmenten	Prijspeil 2025	Aandeel	Aantal
Sociale Huur	tot €880 per maand	30%	1.800
Betaalbaar	Middenhuur €880 - €1184 per maand	10%	600
	koop tot €405.000	35%	2.100
Duur	koop vanaf €405.000	25%	1.500
	huur vanaf €1184 per maand*		
*aandeel afhankelijk van vraagontwikkeling		Totaal	6.000

In de Woondeal Twente zijn afspraken gemaakt over betaalbaarheid van nieuwbouw. In de basis dient de woningprogrammering van elke gemeente te bestaan uit 30% sociale huur, 40% betaalbaar en 30% duur. Als een gemeente al meer sociale huurwoningen heeft dan het landelijke gemiddelde (zoals Hengelo) kan een gemeente van het aandeel van 30% sociale huur afwijken zolang er maar 70% in het betaalbare segment worden gerealiseerd. Deze prijssegmenten in de afspraken met het Rijk en de provincie zijn landelijk gedefinieerd. We sluiten daarbij aan en daarmee ligt de grens van de betaalbare koop in 2025 op €405.000. Het prijsniveau in de gemeente Hengelo ligt op de koopwoningmarkt over de hele breedte lager dan het landelijke gemiddelde. Om Hengelo betaalbaar te houden ligt het accent in het streefprogramma iets meer op het betaalbare segment: 45% van het programma is betaalbaar en 25% is duur. Dat doet ook recht aan de opgave van Hengelo om meer jongeren en talenten aan de stad te binden.

Sociale huur

Meer dan een derde deel van de huishoudens is aangewezen op de sociale huur. Bij de groei van de stad willen we het aanbod sociale huur laten meegroeien met de behoefte. Daarmee krijgen Welbions en andere woningcorporaties de ruimte voor de uitvoering van hun wettelijke taak om voldoende betaalbare woningen aan te bieden aan de doelgroepen die qua inkomen zijn aangewezen op de sociale huur. Naast de corporaties zien we ook particuliere beleggers en zorgpartijen investeren in sociale huurwoningen in Hengelo. Deze partijen nemen ongeveer een derde een deel van het programma sociale huur voor hun rekening.

Het streefprogramma gaat uit van gemiddeld 30% sociale huur. Mogelijk valt dat nog lager uit. Onder andere als de behoefte voor Hengelo wordt bijgesteld, als kleine gemeenten in Twente hun sociaal programma aanpassen of particuliere beleggers en zorgpartijen onvoldoende markt zien voor sociale huur. De vraag naar sociale huurwoningen komt steeds meer vanuit de kleine huishoudens. Alleenstaanden,

jongeren/jongvolwassenen en ouderen zijn daarbij een groeiende doelgroep. Dit vraagt om een meer gevarieerd woningaanbod en transformatie van bestaand woningaanbod. Onder andere door de verkoop van ruimere huur eengezinswoningen en bouw van kleinere betaalbare huurwoningen.

Maatwerk en flexibiliteit is nodig om woningen, passend bij elk budget en elke levensfase, te kunnen bieden. Door goede spreiding en variatie van segmenten over de wijken bieden we daarbij zoveel mogelijk keuze.

Veranderingen rond wonen en zorg maken dat de druk op de sociale voorraad groter wordt. Bewoners met een zorgvraag blijven langer in de eigen omgeving zelfstandig thuis wonen.

Inzet op middenhuur

Middeldure huur (tussen €880 - €1184 per maand in 2025) is in Hengelo beperkt aanwezig. Maatschappelijke trends als flexibilisering van de arbeidsmarkt, vergrijzing en individualisering zorgen voor een toenemende behoefte aan middenhuur. Middeldure huur is ook specifiek interessant voor jonge talenten en kenniswerkers die snel en misschien tijdelijk in Hengelo aan de slag willen of geen vast contract hebben om een woning te kunnen kopen. Het aanbieden van middenhuur is voor beleggers in de afgelopen periode financieel minder aantrekkelijk geworden. Het voorzien in middenhuur is een cruciaal onderdeel voor een gezonde woningmarkt en een gunstig vestigingsklimaat. Voor de invulling hiervan kijken we naar de markt van beleggers, maar ook naar Welbions. Daarnaast zijn er werkgevers die snel beschikbare kwalitatief goede huisvesting willen inzetten als concurrentievoorwaarde om talenten zo aan zich te kunnen binden.

Inzetten op instroming en doorstroming

Met het woningbouwprogramma zetten we maximaal in op doorstroming. Dat gebeurt onder meer door de realisatie van bijvoorbeeld appartementen voor senioren, die hun grotere eengezinswoning verlaten, waarna (startende) gezinnen deze kunnen betrekken. Naast de bouw van nieuwe woningen zetten we in op diverse maatregelen om doorstroming van vooral ouderen te stimuleren. We beginnen daarbij bij ouderen, omdat bouwen voor ouderen tot de grootste verhuisketen leidt en meerdere huishoudens kunnen doorstromen naar een beter passende woning.

Programma voor voldoende beschikbaar betaalbaar woningaanbod

Inzet op betaalbaar bouwen

- We gaan gemeente breed uit van 30% sociale huur, 45% betaalbare koop en middenhuur en 25% dure woningen;
 - We hanteren de landelijke grens van betaalbaar (€ 405.000 in 2025);
- > Voor bestaande contracten maken we een indexeringslijst;
- We voorkomen dat alle woningen op de bovengrens van de betaalbaarheidsgrens uitkomen door vanuit het woningbouwprogramma te sturen op een diversiteit aan woningtypen binnen bouwplannen waaronder ook woningen met een lagere marktaarde (bijvoorbeeld kleinere appartementen);
 - Middel dure huur wordt nog onvoldoende voorzien in het woningbouwprogramma. Hiervoor kijken we naar de markt, maar ook naar Welbions;
 - We onderzoeken woonbaanconcept;
- > Dit pakken we actief op in combinatie met de doelgroep Talent en werkgevers.

Inzet op sociale huur

- Het programma sociale huur (30% van het programma) wordt voor ruim 80% door de woningcorporaties gerealiseerd (25% van het programma) en de overige bijna 20% wordt door de particuliere woningmarkt ingevuld (5% van het programma);
- We stappen over naar prestatieafspraken met Welbions en Ookbions voor een langere periode, die we jaarlijks actualiseren. Daarmee stappen we af van de tweejaarlijkse prestatieafspraken;

- We overwegen een vereveningsfonds sociale huur. Dit kan samen met de toekomstige realisatie impuls een investeringsmiddel in betaalbare woningbouw vormen.

Inzet op betaalbare koop

- Wij stimuleren starters via een starterslening waarmee de aankoop van een (bestaande) woning voor een grotere groep bereikbaar wordt;
- Wij bieden duurzaamheidsleningen aan om de aankoop van een kluswoning te financieren;
- Gerichtte verkoop van sociale huurwoningen kan de scheefhuur van sociale huurwoningen verminderen en biedt deze groep de mogelijkheid om toe te treden tot de koopsector.

6 Wonen voor welzijn en zorg

Het realiseren van huisvesting voor ouderen, mensen met een zorg- of ondersteuningsvraag en andere aandachtsgroepen staat hoog op de agenda. Van de gemeente wordt verwacht dat in het omgevingsprogramma Volkshuisvesting expliciet aandacht is voor de aansluiting tussen de woonopgave en het aanbod van welzijn en zorg. In dit hoofdstuk beschrijven we het programma voor ouderen en inwoners met een zorg- en/of ondersteuningsvraag. Met dit omgevingsprogramma zorgen we voor de randvoorwaarden waardoor deze groepen zo veel mogelijk zelfstandig te kunnen blijven wonen en functioneren. In de opgave van wonen, welzijn en zorg hebben meerdere partners een rol en is samenwerking cruciaal.

Samenwerken in het speelveld wonen, welzijn en zorg

Mede door veranderingen in wet- en regelgeving wonen inwoners met een zorgvraag langer thuis. Steeds minder zorg en ondersteuning wordt geboden binnen de muren van een zorginstelling (extramuralisering). Voor het invullen van de opgave van wonen, zorg en welzijn hebben meerdere partners in de stad een rol en is samenwerking cruciaal. Door de extramuralisering zijn er nieuwe woonconcepten nodig waar afhankelijk van de behoefte van de bewoner zorg en ondersteuning geleverd kan worden. Dat vraagt om een goede afstemming van het aanbod van verschillende soorten zorg en woonvormen. Daarbij moet ingespeeld worden op de domein overstijgende zorgproblematiek, de krapte op de arbeidsmarkt in de zorg en de krapte op de woningmarkt. We werken vanuit zakelijk partnerschap waarbij de bal in eerste instantie ligt bij de zorg- en woningaanbieders om dit aanbod te ontwikkelen. De gemeente is aangehaakt om drempels weg te nemen en waar nodig kaders aan te passen.

Behouden en versterken van de zelfredzaamheid

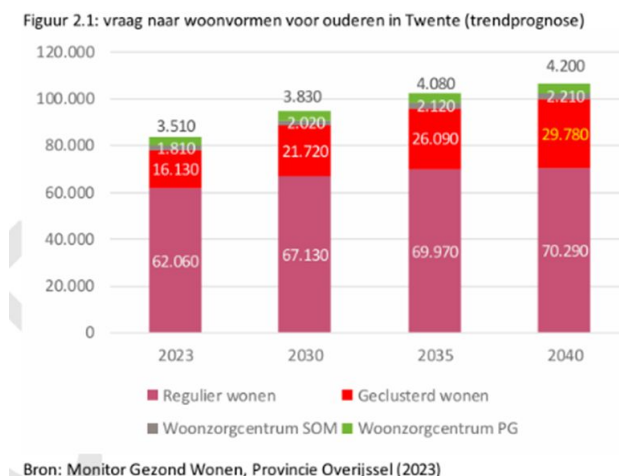
Met de uitvoering van het Beleidsprogramma sociaal en het Transformatieplan sociaal domein zetten we in op het behouden en versterken van de zelfredzaamheid van ouderen en aandachtsgroepen met een zorg- en ondersteuningsbehoefte. De ondersteuning en zorg organiseren we (waar mogelijk) in de buurten en wijken dicht bij de inwoner. Om het welzijn te bevorderen en eenzaamheid te verminderen is het ontmoeten cruciaal, bijvoorbeeld in ontmoetingsruimten in wooncomplexen of de buurt, maar ook door het stimuleren van spontane ontmoetingen in de openbare ruimte. Daarnaast is een dementievriendelijke omgeving belangrijk, zodat bewoners zich gemakkelijker kunnen oriënteren en bewegen in hun woonomgeving. Samenwerking met organisaties zoals Wijkkracht Hengelo is hierbij essentieel om deze doelen te realiseren.

Het scheiden van wonen (huurcontract) en zorg (zorgcontract) is een belangrijk beleidsprincipe dat kwetsbare inwoners meer autonomie en stabiliteit biedt. Een eigen huurcontract geeft huurders meer zekerheid en bescherming, omdat hun woonsituatie niet direct afhankelijk is van hun zorgsituatie. Daarnaast biedt het flexibiliteit in zorgverlening: zorg kan worden aangepast aan veranderende behoeften zonder dat dit gevolgen heeft voor de woonsituatie van de huurder. Deze aanpak is onderdeel van het bredere streven naar een maatschappij, waarin mensen meer regie hebben over hun eigen leven.

Ouderen

De oudere inwoners kunnen onderscheiden worden in verschillende subgroepen afhankelijk van hun behoeften, levensomstandigheden en gezondheid. Het grootste deel van de ouderen is vitaal. Deze inwoners zijn gezond en actief en wonen zelfstandig. Daarnaast is er een groep met lichte beperkingen die zelfstandig woont maar waar soms ondersteuning nodig is met dagelijkse activiteiten, huishoudelijk werk of vervoer. Ouderen met meerdere gezondheidsproblemen, beginnende dementie, een beperkte mobiliteit of een hoger risico op eenzaamheid hebben meer ondersteuning nodig, zowel sociaal als zorg gerelateerd. Deze groep is gebaat bij geclusterd wonen waar men elkaar tot steun kan zijn.

Tot slot zijn er ouderen die intensieve zorg nodig hebben door een lichamelijke aandoening, dementie of andere mentale gezondheidsproblemen. Door de beperkte plekken in verpleeghuizen is men veelal aangewezen op een zogenaamde zorggeschikte woning. Het merendeel van de ouderen redt zich dus prima in een reguliere woning, waarbij wel de voorkeur uit gaat naar een nultredenwoning en goed bereikbare voorzieningen zoals winkels, 1e lijn zorg of openbaar vervoer. Een kleine 30% is aangewezen op geclusterde woonvormen in de nabijheid van voorzieningen en ongeveer 7% is aangewezen op een intramurale voorzieningen.



Opgave zorggeschikt woningen

Het aantal ouderen zal de komende jaren fors groter worden. Onze opgave is om voldoende nultredenwoningen, geclusterde woningen en zorggeschikte woningen te realiseren waar ouderen zo lang mogelijk comfortabel, gezond en zelfstandig kunnen blijven wonen. Een woning is een nultredenwoning als de woonkamer vanaf de straat te bereiken is zonder traplopen én vanuit de woonkamer de keuken, het toilet, de badkamer en ten minste 1 slaapkamer zonder traplopen te bereiken zijn. Bij geclusterde woningen gaat het om nultredenwoningen waar bewoners met een vergelijkbare zorgvraag leven met een eigen woning, maar met gedeelde faciliteiten zoals een gezamenlijke ontmoetingsruimte. Zorggeschikte woningen (en nultredenwoningen) zijn veelal rolstoelgeschikt en in een geclusterde woonvorm waarin zorg geleverd wordt voor bewoners via scheiden van wonen en zorg (op basis van de Wet langdurige zorg).

In de Regionale Woonzorgvisie Twente en het Afsprakenkader ouderenhuisvesting Twente is de opgave tot 2030 vastgesteld. Er is een basisscenario en een trendscenario uitgewerkt. Het trendscenario houdt rekening met een groter deel van de ouderen die in een reguliere geclusterde woning zullen wonen. De opgave voor de gemeente Hengelo nemen we op in dit omgevingsprogramma en ook voor de periode tot 2035 gaan we uit van eenzelfde opgave. In het woningbouwprogramma richten we ons op het trend programma. Zorgpartijen zien dat deze het beste aansluit bij de opgaven die zij zien. In het bouwprogramma zal dus stevig op de realisatie van geclusterde woningen moeten worden ingezet. Dat is nu nog niet helemaal uitgewerkt en vraagt nog nadere onderzoeken hoe woonconcepten van geclusterde woningen er uit kunnen zien om goed aan te sluiten op de behoefte.

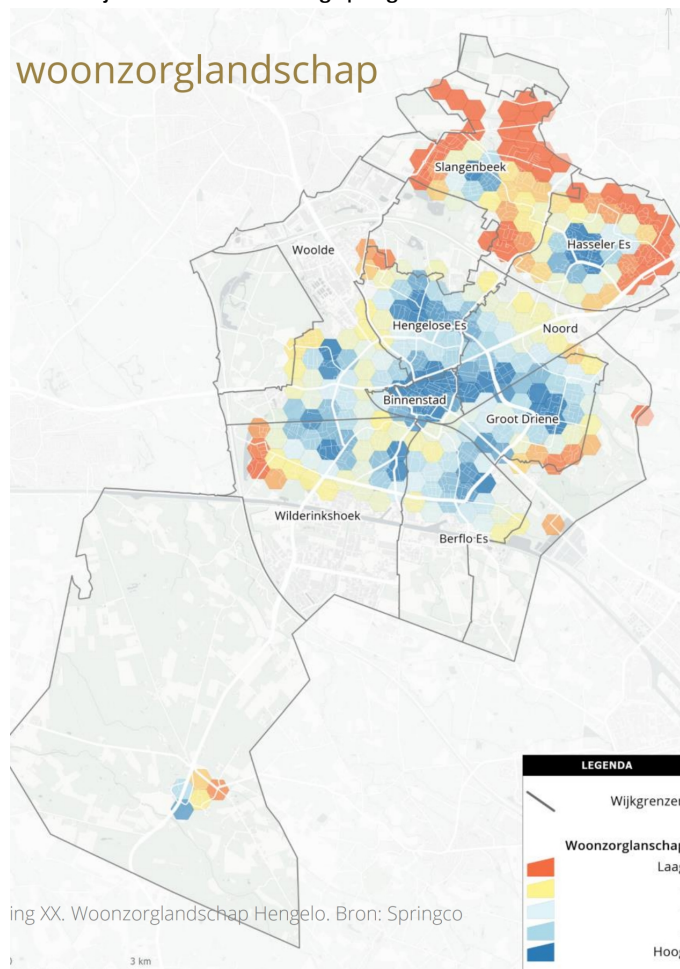
	Twente basis	Twente trend	Hengelo basis	Hengelo trend
Nultreden-woningen	4.500	2.710	645	235
geclusterde woningen	2.000	5.310	415	740
zorggeschikte woningen	1.560	1.100	125	70
totaal	8.060	9.120	1.185	1.045

Oudere inwoners blijven het liefst in hun eigen buurt wonen zodat hun sociale steunsysteem behouden blijft. Bij het ontwikkelen van nieuwe woon-leef-concepten streven we naar spreiding over de stad. Rekening houdend met de afstand tot voorzieningen. De vraag naar geclusterd wonen voor ouderen is verdeeld over de sociale huur (ca 40%), de vrije sector huur (15%) en koopwoningen (45%). Met woningcorporaties en zorgorganisaties maken we afspraken over voldoende passend woningaanbod en een eerlijke toewijzing met specifieke aandacht voor kwetsbare groepen en urgente situaties. Marktpartijen worden gestimuleerd om in de koopsector en dure huur ook in te spelen op de groeiende behoefte naar vormen van geclusterd wonen.

Woonzorglandschap

Geclusterd bouwen heeft een meerwaarde op diverse niveaus. Bewoners kunnen elkaar steunen en de professionele ondersteuning vanuit welzijn en zorg kunnen efficiënter worden georganiseerd. De samenwerking van lokale welzijn- en zorgpartners met oog voor toekomstbestendige wijken is belangrijk waarmee langer zelfstandig thuis wonen al dan niet met ondersteuning en of zorg mogelijk wordt. Door toewijzing van (huur) woningen op basis van de zorgvraag kan het geschikte vastgoed doelmatig worden ingezet.

Op basis van een analyse zijn locaties in beeld gebracht die geschikt lijken voor de realisatie van wonen met welzijn en zorg in de nabijheid. We noemen dit het woonzorglandschap. De aantrekkelijkheid van een locatie bepalen we op basis van verschillen, waaronder de afstand tot supermarkten, OV-haltes en zorgvoorzieningen. Waar de kaart blauw kleurt, scoort het betreffende gebied hoog op deze factoren. Bij rood is de score laag. Door de bouwlocaties op deze kaart te projecteren, wordt duidelijk op welke plekken de woningen voor ouderen bij voorkeur worden geprogrammeerd.



Bewustwording en doorstroming

We willen dat onze oudere inwoners zoveel mogelijk met eigen regie langer zelfstandig kunnen wonen. Daarvoor brengen we zorg en begeleiding naar de bewoner. Ook zetten we in op bewustwording en verleiding tot doorstroming naar passende, levensloopbestendige woningen en woonomgevingen. Doorstromen naar een levensloopbestendige woning met achterlating van een grote eengezinswoning kan bijdragen aan het verminderen van de krapte op de woningmarkt en het behoud van de zelfredzaamheid.

Inzetten op doorstroming draagt bij aan de huisvestingsopgave. Wonen in een geschikte woning en woonomgeving kan bijdragen aan het behoud en versterken van de zelfredzaamheid. En er komt een woning vrij voor bijvoorbeeld een gezin. Oudere inwoners moeten zelf nadenken hoe en waar ze willen wonen als ze meer steun en zorg nodig hebben. Niet voor iedereen zal verhuizen de oplossing zijn. Onderdeel blijven uitmaken van een sterke gemeenschap kan zwaarder wegen en voorkomt eenzaamheid.

Daar waar geen geschikte (nieuwbouw) woning beschikbaar is zal nagedacht moeten worden over het levensloopbestendig maken.

(Overige) Inwoners met een zorg- of ondersteuningsvraag

Naast ouderen zijn er nog meer inwoners die zorg of ondersteuning nodig hebben om zelfstandig te kunnen wonen. Dit kunnen inwoners zijn met een lichamelijke, verstandelijke of psychische beperking. Zij wonen in de wijk en soms in een instelling. Vanuit de instelling keert men indien mogelijk terug naar een zelfstandige woonsituatie. De Wet versterking regie op de volkshuisvesting geeft gemeenten een regierol om ook voor hen in de woonopgave te voorzien.

Woonvormen voor inwoners met een zorg of ondersteuningsvraag

Om in de diverse behoeften te voorzien, ontwikkelen we verschillende woonconcepten. Dit kunnen geclusterde of gemengde woonvormen zijn met ruimte voor ontmoeten en ondersteuning. Soms met een "eigen" voordeur soms met een voordeur achter de voordeur. Gemengd wonen is een vorm van community wonen waarbij niet begeleide bewoners samen wonen met begeleide bewoners. Deze aanpak bevordert inclusie en ondersteuning van kwetsbare groepen. Kwetsbare inwoners met een laag inkomen zijn veelal aangewezen op sociale huurwoningen of goedkope woningen van particuliere verhuurders. De meeste inwoners die uitstromen uit beschermde woonvormen, zijn alleenstaanden met een laag inkomen die behoefte hebben aan betaalbare, kleine huurwoningen of studio's. Voor deze groep is het belangrijk dat er voldoende woningen beschikbaar zijn onder de lage aftoppingsgrens (€ 682,96; prijspeil 2025). Specifieke opgave daarbij is betaalbare woonruimte voor jongeren die aangewezen zijn op het huursegment onder de kwaliteitskortingsgrens (€ 477,20; prijspeil 2025).

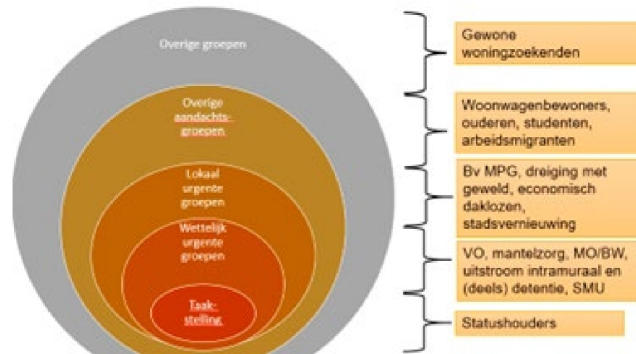
Voor het ontwikkelen van nieuwe woonvormen met nieuwe vormen van samenwerking tussen zorg-, welzijn- en woningaanbieders ligt de bal bij de partijen in het woonzorgveld. De gemeente is aangehaakt om drempels weg te nemen en waar nodig kaders aan te passen. Wij stimuleren innovatieve oplossingen door geclusterd en/of gemengd wonen te faciliteren. De woningen zijn verspreid over reguliere buurten om inclusie te bevorderen. Een evenwichtige spreiding van huisvesting voor mensen in een kwetsbare positie draagt bij aan een inclusieve stad waarin iedereen de kans krijgt om volwaardig mee te doen. Door deze spreiding wordt integratie bevorderd, ontstaat er meer sociale verbondenheid en krijgen mensen betere toegang tot voorzieningen zoals onderwijs, zorg en werk. Dit versterkt niet alleen de persoonlijke ontwikkeling en het welzijn van individuen, maar draagt ook bij aan een stabiele en diverse leefomgeving voor iedereen. Voor de samenleving als geheel betekent dit een betere verdeling van zorg en ondersteuning, het voorkomen van overbelasting in bepaalde wijken en het bevorderen van sociale cohesie. Zo bouwen we samen aan een stad waarin iedereen zich thuis kan voelen en gelijke kansen krijgt.

Urgentiegroepen

Een deel van de aandachtsgroepen heeft dringend woonruimte nodig. Deze zijn in de Wet versterking regie volkshuisvesting aangewezen als urgentiegroepen. Het gaat hierbij om kwetsbare inwoners die door een gebrek aan huisvesting ook op andere levensgebieden in de problemen komen of daardoor langer dan noodzakelijk in een instelling of opvang verblijven. Deze woningzoekenden vallen onder de verplichte urgentiecategorieën van de Huisvestingswet 2014, waardoor zij voorrang krijgen bij de toewijzing van woningen. De nadere toetsingscriteria hiervoor worden vastgesteld in een ministeriële regeling. Die urgentieregeling wordt door gemeenten en woningcorporaties in regionaal verband voor onze woningmarktregio opgesteld. Het uitgangspunt daarbij is het fair share-principe: dat gaat uit van een eerlijke verdeling van de huisvestingsopgave tussen gemeenten, om overbelasting van specifieke wijken of buurten te voorkomen en de leefbaarheid te waarborgen.

Urgentiegroepen

De Wet versterking regie volkshuisvesting benoemt de categorieën verplichte urgenten. Gemeenten mogen dit overzicht aanvullen. Het gaat om de groepen woningzoekenden, die via een lokale huisvestingsverordening met urgentie geholpen moeten worden in de zoektocht naar een woning. Onderstaande figuur geeft een overzicht van, de wettelijke urgentiegroepen en de aandachtsgroepen.



Figuur: schematische weergave aandachtsgroepen en urgentiegroepen vanuit wettelijke verplichting.

Programma wonen voor welzijn en zorg

Realiseren van passend en betaalbaar woningaanbod

- We realiseren 1.200 geclusterde-, nultreden- en zorgwoningen t/m 2030 (ca 40% van het woningbouwprogramma).
- Voor de periode 2030 t/m 2035 gaan we vooralsnog uit van een vergelijkbaar aantal.
- > De helft van deze woningen wordt gerealiseerd in de sociale huur, de andere helft in de koop en de middeldure en dure huur;
- > Van de nieuw toe te voegen sociale huurwoningen is in principe 30% voor inwoners met een ondersteuningsbehoefte;
- > Naast nieuwbouw worden woningen toegevoegd door transformatie en het labelen van bestaande woningen.
- We realiseren woningen in een woonzorglandschap in alle wijken van de stad op geschikte plekken (rondom wijkvoorzieningen).
- > Alle nieuwe appartementen worden gebouwd als nultredenwoningen;
- > Stimuleren van levensloopbestendig en dementievriendelijk bouwen en aandacht voor gezondheid en leefbaarheid in de openbare ruimte;
- > We versterken de samenwerking met de zorg- en wijkzorgorganisaties en Welbions;
- > We werken vanuit zakelijk partnerschap waarin we vanuit vertrouwen aan de gezamenlijke opgaven werken en partners autonomie en ruimte krijgen om doelmatig en slimmer (innovatief) te werken;
- > We stimuleer marktpartijen voldoende geclusterd woningen te bouwen.
- We sturen in het woningbouwprogramma op de realisatie van geclusterd wonen en nieuwe woonleefconcepten met een goede mix van vragen de dragende bewoners.

Woningtoewijzing en doorstroming

- We zetten actief in op de doorstroming van ouderen.
- > We verhogen de bewustwording onder ouderen over langer zelfstandig wonen en moedig doorstroming naar levensloopbestendige woningen aan;

- > Met Welbions maken we afspraken over passend toewijzen en het bevorderen van doorstromen naar een levensloopbestendige woning;
- > Projectontwikkelaars moeten bij plannen voor nulredenwoningen actief ouderen uit de buurt betrekken (conform de participatievereisten uit de Omgevingswet).
- Over de huisvesting van bijzondere doelgroepen en de uitstroom uit beschermd wonen maken we afspraken met de corporaties en zorgpartijen.
- > Urgentieregeling voor uitstroom (regionale afspraken over fair share);
- > Scheiding van wonen (huurcontract) en zorg (zorgcontract) heeft de voorkeur;
- > Spreiding van kwetsbare groepen over de stad/inclusiviteit.

De sociale structuur en basisondersteuning op orde

- Samen met partners in het sociaal domein geven we per wijk vorm aan de sociale structuur en ondersteuningsvoorzieningen.
- > Dat doen we in afstemming op het woningaanbod dat er al is en dat toegevoegd wordt of moet worden;
- > We houden rekening met de schaarste aan zorgpersoneel door het zorgaanbod te clusteren en per cluster zo veel mogelijk te werken met één zorgaanbieder.

7 Overige aandachtsgroepen

Naast de aandachtsgroepen die zorg nodig hebben zijn er een aantal aandachtsgroepen benoemd in de Wet versterking regie volkshuisvesting die niet primair zorg nodig hebben: studenten, arbeidsmigranten, statushouders, woonwagenbewoners. In deze paragraaf geven we de kaders hoe we invulling geven aan de woonbehoefte en woonopgave van deze groepen.

Woonwagenbewoners

Gemeenten hebben de wettelijke verantwoordelijkheid om te zorgen voor voldoende en passende huisvesting voor woonwagenbewoners. In Hengelo richten we ons daarbij op de lokale behoefte: inwoners met een aantoonbare binding met Hengelo en de lokale woonwagencultuur. Als de lokale vraag groter is dan het huidige aanbod worden extra standplaatsen gerealiseerd. Op basis van behoefteonderzoek worden 3 locaties met 7 standplaatsen ingericht. Dit is voldoende om de behoefte op te vangen. Voor de ontwikkeling en exploitatie van nieuwe standplaatsen werkt de gemeente samen met Welbions. Een deel van de woonwagenbewoners valt binnen hun doelgroep voor sociale huur. Voor andere geïnteresseerden bestaat de mogelijkheid om via koop of huur een standplaats te verwerven. Om de woonwagencultuur te beschermen, worden standplaatsen uitsluitend beschikbaar gesteld aan personen die behoren tot de doelgroep van lokale woonwagenbewoners. Zowel de woonwagengemeenschap als de gemeente geven de voorkeur aan locaties met vijf tot zeven standplaatsen, gelegen binnen de bestaande stadsstructuur. Daar kunnen woonwagenbewoners in familieverband wonen. Locaties op industrieterreinen of aan de stadsrand worden, gelet op eerdere ervaringen en huidige wensen, niet als wenselijk beschouwd.

Studenten

Het aantrekken én behouden van jong talent vormt een belangrijke opgave voor zowel de stad Hengelo als de regio Twente. Met de ontwikkeling van de Spoorzone Hengelo-Enschede (SHE) wordt het stedelijk gebied van Hengelo en Enschede ruimtelijk verknoopt vormen tot één samenhangend stedelijk gebied. In de SHE liggen de onderwijsvoorzieningen van de Universiteit Twente en het ROC. Binnen die nieuwe stedelijke dynamiek is ook in Hengelo meer woonruimte voor studenten nodig. Het aantal studentenwoningen in Hengelo is beneden gemiddeld. Wanneer het aandeel uitwonende studenten in Hengelo zou worden verhoogd tot het landelijk gemiddelde dan is er een aanvullend aanbod van bijna 750 eenheden nodig. De invulling hiervan zal in afstemming met de Universiteit Twente en de gemeente Enschede worden uitgewerkt.

Er is een duidelijke verschuiving zichtbaar van onzelfstandige naar zelfstandige woonvormen. Daarnaast blijkt dat studenten in toenemende mate de voorkeur geven aan woonlocaties in of nabij de binnenstad. Door gezamenlijk op te trekken met onderwijsinstellingen, studenten en woningaanbieders (woningcor-

poraties) kunnen passende en toekomstbestendige oplossingen worden gerealiseerd. De behoefte aan studentenhuysvesting in Twente zal in de komende vijf jaar nog licht toeneemt en daarna stabiliseren. Het profiel van Hengelo sluit goed aan op de behoefte van studenten in een latere fase van hun studie, master student of PHD. In de regel gaat dat om zelfstandige studentenhuysvesting in een relatief rustige stedelijke of hoog stedelijke omgeving.

Arbeidsmigranten

Hengelose bedrijven hebben steeds vaker moeite om voldoende en geschikte werknemers te vinden. Naast de groep expats/kenniswerkers, die boven modaal verdienen en vaker ook van buiten de EU komen gaat het om arbeidsmigranten. Veel bedrijven in onder andere de industrie, de bouw, de schoonmaak en in de logistiek zijn afhankelijk van arbeidsmigranten. Arbeidsmigranten die hier voor een korte periode, minder dan een jaar, komen werken zijn aangewezen op logiesvoorzieningen. Door het ontbreken van logiesvoorzieningen worden veel arbeidsmigranten door uitzendbureaus gehuisvest in reguliere woningen. Dit vergroot de druk op de woningmarkt en het leefmilieu in deze wijken. Tot 2030 wordt een vraag verwacht van circa 1.000 tot 1.500 woonruimten van arbeidsmigranten.

Veel arbeidsmigranten hebben een huurcontract dat gekoppeld is aan het arbeidscontract. Daarmee is de werknemer te afhankelijk van de werkgever en dit is in strijd met de Wet goed verhuurderschap. Ter vervanging van het huidige aanbod moet huysvesting ontwikkeld worden die juridisch houdbaar en sociaal verantwoord zijn. De gemeente biedt ruimte voor pilotprojecten voor de goed georganiseerde huysvesting van arbeidsmigranten en kenniswerkers. Voorwaarde voor deze pilotprojecten is dat deze bestaan uit woon- en verblijfsruimten van goede kwaliteit en die ruimtelijk goed worden ingepast om hinder voor de omgeving te voorkomen. De exploitanten van deze logies voorzieningen moeten de vereiste certificatie hebben en concreet maken hoe dit aanbod bijdraagt aan het vrijkomen van woonruimten in bestaande woningen door het sluiten van kamerverhuurpanden. Tot en met 2027 geven we ruimte aan maximaal 750 van dergelijke woonruimten. Op basis van de ervaring met deze pilots en ontwikkeling van het aanbod in andere gemeenten in de regio wordt bepaald welke inzet voor de periode erna nodig is.

Statushouders

In de gemeente Hengelo hebben we de afgelopen jaren ervaring opgebouwd met het huysvesten van statushouders en tegelijkertijd de druk op de wachtlijsten voor sociale huurwoningen zo veel mogelijk te beperken. Dat doen we met een aanpak over verschillende sporen:

- Versnellen woningbouw. Die komt ten goede aan alle woningzoekenden: Hengelo bouwt meer (sociale huurwoningen) dan afgesproken in de Woondeal;
- Met een substantieel aantal flexwoningen hebben we snel extra aanbod kunnen realiseren voor een mix van spoedzoekers waaronder statushouders;
- Realiseren van een doorstroomlocatie: een statushouder krijgt meer tijd om een woning te vinden;
- De corporatie werkt met woningdelen: daarmee kunnen we meerdere alleengaande statushouders in een woning plaatsen;
- Aangevuld hierop worden reguliere woningen toegewezen aan statushouders.

Deze aanpak hebben wij samen met onze lokale woningcorporatie Welbions kunnen opzetten door de constructieve samenwerking met het Rijk en de instrumenten en subsidies die het Rijk beschikbaar stelde. Om te kunnen blijven sturen op de huysvesting van statushouders benutten we de mogelijkheden binnen de ruimte van de wet om voorrang te kunnen geven voor specifieke woningen. Daarmee willen in Hengelo bijdragen aan ons evenredig deel van de landelijke opgave voor de huysvesting van statushouders.

Programma voor aandachtsgroepen

- Indien de behoefte aan woonwagens groeit kan het in de toekomst mogelijk zijn dat een vierde locatie wordt ingericht;
- We handhaven tegen woonfraude en illegale bewoning (onder andere door arbeidsmigranten) zodat de woningvoorraad beter benut wordt;
- We bieden ruimte voor een legaal alternatief voor illegale huysvesting van arbeidsmigranten, te starten met maximaal drie projecten waarin het beheer geborgd is voor totaal maximaal 750 arbeidsmigranten;
- We blijven sturen op de huysvesting van statushouders door deze binnen de mogelijkheden van de wet voorrang te geven voor specifieke woningen.

8 Toekomstbestendige bouw

De uitdaging om voldoende betaalbare woningen te realiseren, gaat hand in hand met de noodzaak om onze leefomgeving klimaatbestendig, energiezuinig en circulair in te richten. Dit vraagt om weloverwogen, integrale keuzes: woningen moeten niet alleen kwalitatief goed en betaalbaar zijn, maar ook bijdragen aan een lagere milieubelasting, gezonde leefomgevingen en toekomstbestendige wijken. In dit hoofdstuk beschrijven we de duurzame principes die we hanteren en de maatregelen die we treffen om deze ambitie te realiseren. Daarbij vormt het warmteprogramma een belangrijke schakel tussen de volkshuisvestingsopgave en de energietransitie.

Actieprogramma Toekomstbestendig Bouwen

De provincie Overijssel heeft het Actieprogramma Toekomstbestendig Bouwen gelanceerd, met als doel om de woningbouwopgave tot 2030 – ten minste 42.300 woningen – toekomstbestendig te realiseren. Het programma biedt handvatten voor het structureel integreren van duurzaamheids-, klimaat- en leefbaarheidsdoelen in woningbouw en gebiedsontwikkeling. De gemeente Hengelo sluit zich actief aan bij dit programma. Dit biedt een gedeeld kader voor het versnellen van duurzame woningbouw en het verankeren van deze principes in het gemeentelijk beleid. Door aan te sluiten bij het actieprogramma zorgen we ervoor dat nieuwe woningen en wijken niet alleen bijdragen aan de woningbouwopgave, maar ook aan een gezonde, klimaatbestendige en toekomstgerichte leefomgeving. Het warmteprogramma speelt hierin een verbindende rol: het zorgt ervoor dat de duurzame ambities uit het volkshuisvestingsbeleid ook daadwerkelijk worden vertaald naar aardgasvrije, energiezuinige woningen.

De gemeente Hengelo onderschrijft de zes centrale pijlers van het Actieprogramma Toekomstbestendig Bouwen:

- **Circulair en biobased bouwen:** Het gebruik van hernieuwbare, herbruikbare en duurzame materialen om de milieu-impact te beperken;
- **Energiebewust ontwerpen:** Het realiseren van energiezuinige of energieneutrale woningen die voldoen aan de strengste energieprestatienormen;
- **Natuurinclusief bouwen:** Het versterken van biodiversiteit door ruimte te bieden aan flora en fauna in en rondom gebouwen;
- **Klimaatadaptief ontwikkelen:** Het ontwerpen van wijken die bestand zijn tegen hitte, droogte en wateroverlast;
- **Waterbewust inrichten:** Slim omgaan met regen- en grondwater via buffering, infiltratie en afkoppeling van het riool;
- **Collectieve en gezonde leefomgeving:** Het bevorderen van sociale samenhang, gezondheid en bewonersbetrokkenheid in de woonomgeving;

Deze uitgangspunten worden integraal meegenomen in de planvorming en uitvoering van projecten binnen onze gemeente.

Overeenkomsten met het huidige beleid van de gemeente Hengelo

Het Actieprogramma Toekomstbestendig Bouwen van de provincie Overijssel sluit goed aan bij het huidige duurzaamheidsbeleid van de gemeente Hengelo. Beide beleidskaders streven naar een integrale benadering van duurzaamheid in de gebouwde omgeving, met gedeelde ambities op het gebied van energie, klimaatadaptatie, circulariteit en leefkwaliteit.

- **Energiezuinig en circulair bouwen:** Hengelo zet sterk in op energiezuinig bouwen en het verduurzamen van bestaande woningen. De gemeentelijke programma's Nieuwe Energie 2021–2030 en het warmteprogramma benadrukken het belang van energiebesparing en het gebruik van duurzame materialen in de bouw. Het warmteprogramma richt zich specifiek op de transitie naar een aardgasvrije gebouwde omgeving, door het stimuleren van duurzame warmteoplossingen zoals warmtewetten, all-electric systemen en hybride warmtepompen. Dit sluit aan bij de provinciale pijlers van energiebewust ontwerpen en circulair en biobased bouwen. Met de gereedschapskist stimuleert de gemeente het nemen van stappen naar een duurzamere en aardgasvrije toekomst. In de gereedschapskist zitten regelingen, leenvormen en ondersteuning van Energie van Hengelo op verschillende vlakken.
- **Klimaatadaptatie en biodiversiteit:** De gemeente Hengelo stimuleert initiatieven zoals het vergroenen van de stad, bijvoorbeeld door de groene pet subsidie en deelname aan het NK Tegelwippen,

waarbij meer dan 85.000 tegels zijn vervangen door groen. Deze acties dragen bij aan klimaatadaptatie en het bevorderen van biodiversiteit, wat in lijn is met de provinciale pijlers van klimaatadaptief ontwikkelen en natuurinclusief bouwen.

- Waterbewust inrichten: Hengelo's duurzaamheidsbeleid omvat ook maatregelen voor waterbeheer, zoals het stimuleren van groene daken (groene pet subsidie) en het afkoppelen van regenwater. Deze initiatieven komen overeen met de provinciale pijler van waterbewust inrichten.
- Gezonde en sociale leefomgeving: De gemeente werkt actief aan het creëren van een gezonde en sociale leefbare en dementievriendelijke leefomgeving door het bevorderen van fietsgebruik en het ontwikkelen van groene openbare ruimtes. Dit sluit aan bij de provinciale pijler van collectieve en gezonde leefomgeving.
- Samenwerking en Implementatie: De gemeente Hengelo werkt nauw samen met woningcorporaties, marktpartijen, en bewoners om haar duurzaamheidsdoelen te realiseren. Woningbouwprojecten worden in nauwe samenwerking met deze partijen ontwikkeld, waarbij de focus ligt op het realiseren van duurzame, gezonde en toekomstbestendige wijken. Het warmteprogramma fungeert hierbij als verbindend beleidsinstrument dat zorgt voor afstemming tussen de volkshuisvestingsopgave en de energietransitie. De gemeente zet in op het betrekken van bewoners bij de ontwikkeling van hun woonomgeving, en stimuleert participatie in duurzame initiatieven.

Programma voor Toekomstbestendige bouw

- Door een gedeelde visie en aanpak van het warmteprogramma en het programma volkshuisvesting versterken we elkaar in de uitvoering van duurzaamheidsmaatregelen binnen de gemeente.

-> Het warmteprogramma vormt hierin een cruciale schakel: het operationaliseert de energiedoelen binnen het volkshuisvestingsbeleid en zorgt ervoor dat de woningbouwopgave hand in hand gaat met de warmtetransitie.