

Gemeenteraad van Hengelo  
Postbus 18  
7550AA Hengelo

**Gemeente Hengelo**

Postbus 18  
7550 AA Hengelo

<b>Onderwerp</b>	<b>Zaaknummer</b>	<b>Uw kenmerk</b>	<b>Datum</b>
Ontwikkelingen woningmarkt	3646163		26 september 2023

Geachte leden van de gemeenteraad,

Op 18 april jl. hebben we tijdens een politieke markt stilgestaan bij de woningmarkt in het algemeen en de Hengelose situatie in het bijzonder. Via deze brief brengen we u op de hoogte van recente ontwikkelingen en maatregelen die wij treffen.

**Doelstellingen: korte terugblik**

Vanwege huishoudensverdunding en migratie blijft de druk op de woningmarkt onverminderd groot. Daarom is in december 2022 de Woondeal Twente ondertekend door minister Hugo de Jonge en de Twentse gemeenten, als eerste woondeal van Nederland. Twente heeft aangegeven in tien jaar tijd 14.100 woningen te bouwen, maar dat de ambitie met 20.000 woningen hoger ligt. Daarbij is aangegeven dat de woningmarkt in iedere gemeente moet bewegen naar een segmentering van 30-40-30; 30% sociale huurwoningen (huur tot de liberalisatiegrens van €808,-) – 40% betaalbaar (huur tot +/- €1000,- en koop tot €355.000 ) en 30% in het dure segment. Deze 30-40-30 verdeling is ook verwerkt in het wetsontwerp voor de 'Wet inzake versterking regie volkshuisvesting', die naar verwachting in de loop van 2024 in werking treedt. Rondom de doelstellingen voor sociale huur heeft uw raad bij het vaststellen van de Woonagenda 2021-2030 vastgesteld dat er tot 4500 woningen in het programma worden toegevoegd, waarvan 25% in het sociale huur segment.

**Stand van zaken: forse bouwproductie in 2023 en 2024**

De woningmarkt in Hengelo bevatte in 2022 38% huurwoningen onder de liberalisatiegrens waarvan bijna 32% in corporatiebezit.

In het woningbouwprogramma zitten nu ruim 4500 woningen geprogrammeerd met een zwaartepunt in de binnenstad (zo'n 1000 woningen) en Hart van Zuid (zo'n 1500 woningen). Deze plannen zijn volop in ontwikkeling. In 2023 zijn er tot nu toe bijna 350 nieuwbouwwoningen opgeleverd, en er zijn bijna 800 woningen in aanbouw. Voor 155 woningen is de bouwvergunning verleend. Zo zijn recent projecten opgeleverd in de Sportlaan Driene, Smelterij in Hart van Zuid, de Brugstraat, het Seahorse-terrein en in Dalmeden. Volop wordt er gebouwd aan onder meer de projecten: de Appollatoren, het Brouwerij-terrein, de Bataafse Kamp, het oude UWV-kantoor, en het Broek. Daarnaast voert Welbions sloop/nieuwbouw uit in de Bloemenbuurt en de Theresiastraat. Deze woningen worden eind 2023 of in 2024 opgeleverd.

Een dergelijke bouwproductie ligt fors hoger dan gemiddeld in Hengelo, waar de afgelopen vijf jaar gemiddeld zo'n 340 woningen per jaar zijn toegevoegd. Deze aantallen zijn overigens exclusief sloop.

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

**Bezoekadres**  
Burgemeester van der  
Dussenplein 1

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

**Ontwikkelingen: 'economische tegenwind'**

Ondanks dat deze projecten voortvarend verlopen, zien we ook dat projecten die nog niet in ontwikkeling zijn dreigen te stagneren. Als gevolg van stijgende loonkosten en stijgende energieprijzen zijn bouwkosten flink toegenomen. Daarnaast is de overdrachtsbelasting verhoogd naar 10,4% voor investeerders en is de rente fors gestegen ten opzichte van een jaar geleden. Dit maakt investeren in woningbouw fors duurder. Minister Hugo de Jonge spreekt van een 'economische tegenwind' op de woningmarkt. Naar verwachting is dit een tijdelijke dip waarbij vraag en aanbod op termijn weer beter in balans komen. Om te voorkomen dat de bouwsector afbrokkelt en om de ambitie van 20.000 woningen in Twente te realiseren, moeten we zagezegd 'harder trappen'. Want de vraag naar woningen is onverminderd groot.

**Maatregelen**

Om te voorkomen dat de woningbouwproductie terugloopt, de bouwsector inkrimpt en mensen nog langer moeten wachten op een woning, nemen we diverse maatregelen;

*Tijdelijke modulaire woningen*

Allereerst zetten we in op tijdelijke modulaire woningen die we sneller kunnen realiseren, zoals de 200 woningen aan de Sportlaan Driene, en de geplande woningen aan de Stadionlaan (13) Heraklesstraat (20) en Bandoengstraat (40). We onderzoeken daarnaast meer locaties voor tijdelijk modulaire woningen.

*Starterslening en meldpunt*

Het voorstel is om per 1 januari 2024 de starterslening opnieuw in te voeren. Hiermee worden starters op de koopwoningmarkt geholpen om een betaalbare koopwoning financieren. Ook richten we een (verplicht) meldpunt 'goed verhuurderschap' in om excessen in de verhuurmarkt tegen te gaan.

*Subsidies*

We blijven inzetten op subsidies om de woningbouw te stimuleren. In het verleden zijn met succes twee tranches van de Woningbouwimpuls aangevraagd voor de Binnenstad en Hart van Zuid. Er is succesvol beroep gedaan op de MIRT-gelden voor mobiliteitsoplossingen om woningbouw te stimuleren. Ook zijn er subsidies voor het huisvesten van diverse aandachtsgroepen. Momenteel zetten we volop in om een aanspraak te doen op de Startbouwimpuls (SBI); een subsidie voor betaalbare woningbouwprojecten waarbij de planologische procedures zo goed als afgerond zijn, maar die vanwege de 'economische tegenwind' verlieslatend zijn en daardoor niet in ontwikkeling worden genomen.

Een voorwaarde van deze SBI is dat gemeenten en de ontwikkelaars alles heeft gedaan om de randvoorwaarden te versoepelen 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.

*Adaptief programmeren*

Dit laatste doet zich nu concreet voor in het project Trijpstraat (fase 1 van De Koppeling in Hart van Zuid). Er is een overeenkomst met de ontwikkelaar om hier circa 50 sociale huurappartementen te realiseren. De ontwikkelaar geeft aan dat vanwege de gewijzigde marktomstandigheden geen belegger te vinden is die deze appartementen wil afnemen. Niet in de particuliere beleggersmarkt, ook zijn corporaties nu niet bereid hier in te stappen.

Dan is het de overweging het project stil te leggen en wachten tot een afnemer zich meldt met als risico dat het project enkele jaren stil ligt. Een alternatief is om het plan aan te passen naar betaalbare c.q. goedkope koopappartementen. Nadeel hiervan is dat de doelgroep sociale huur minder wordt bediend. Het totale woningbouwprogramma in Hengelo bevat na deze wijziging nog 30% sociale huurwoningen en is daarmee nog op niveau. Het voordeel van deze programmatische aanpassing is dat het project in ontwikkeling wordt genomen en dat er circa 50 betaalbare

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

**Bezoekadres**

Burgemeester van der  
Dussenplein 1

**E-mailadres**

gemeente@hengelo.nl

**Telefoonnummer**

14-074

koopappartementen op de markt komen in een prijssegment waarin momenteel nauwelijks aanbod is in Hengelo. Dat past bij de doelstelling om talent in Hengelo te huisvesten.

Wij gaan meewerken aan de ontwikkeling in de koopsector onder de voorwaarde dat er een zelfbewoonplicht wordt afgesproken. De ontwikkelaar stemt hier mee in.

Zolang we in het woningbouwprogramma voldoen aan de eis van 25% sociale huur (woonagenda 2021-2030), en 30% sociale huur in het huidig aanbod (Woondeal Twente 2022) kunnen we adaptief programmeren om de woningbouwproductie op peil te houden.

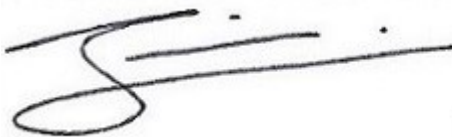
**Conclusie**

Momenteel wordt er flink gebouwd in Hengelo, wel ondervinden projecten die nu richting uitvoer gaan de nodige 'tegenwind'. Om een dip in de woningbouwproductie op te vangen vraagt het kabinet enige flexibiliteit. Binnen kaders willen we hier aan mee werken waar het nodig is om de woningbouwproductie vlot te trekken en waar dit niet leidt tot significantie afwijkingen in het Hengelose woningbouwprogramma ten opzichte van de Woonagenda en de Woondeal Twente. Concreet betekent dit dat op dit moment het project Trijpstraat programmatisch wordt aangepast van sociale huurappartementen naar betaalbare koopappartementen. Daarmee wordt uitstel van dit woningbouwproject voorkomen en wordt er een doelgroep bediend met een grote vraag maar waar nauwelijks passend aanbod voor is.

Met vriendelijke groet,

Burgemeester en wethouders van Hengelo,  
de secretaris,

de burgemeester,



De heer J. Eshuis



De heer S.W.J.G. Schelberg

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

**Bezoekadres**

Burgemeester van der  
Dussenplein 1

**E-mailadres**

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

**Telefoonnummer**

14-074