

Gemeenteraad van Hengelo  
Postbus 18  
7550AA Hengelo

**Gemeente Hengelo**

Postbus 18  
7550 AA Hengelo

<b>Onderwerp</b> Informatiebrief Programma Volkshuisvesting	<b>Zaaknummer</b> 3703962	<b>Uw kenmerk</b>	<b>Datum</b> 13 februari 2024
---	------------------------------	-------------------	----------------------------------

Geachte leden van de raad,

Op 18 april 2023 hebben wij u tijdens een politieke markt Wonen geïnformeerd over aanstaande beleidsontwikkelingen, waaronder de Wet versterking regie Volkshuisvesting en het daarin verplicht gestelde Programma Volkshuisvesting. Via deze brief brengen wij u op de hoogte van het door ons voorgenomen proces richting een gemeentelijk programma Volkshuisvesting waarin we het woonbeleid (Woonvisie 2016-2026) en het woonzorgbeleid (wonen met zorgvisie 2019) actualiseren en samen voegen in één Programma Volkshuisvesting.

**Aanleiding**

De aanleiding om het woonbeleid en woonzorgbeleid te actualisering en samen te voegen tot één programma Volkshuisvesting is tweeledig. Enerzijds loopt de Woonvisie 2016-2026 op het eind van de termijn en is de volkshuisvestingsopgave fors veranderd. Er is een grote krapte op de woningmarkt die een opgave vormt voor de lange termijn. Daarnaast zien we stijgende bouwkosten, een grote vergrijzing en een toenemende migratie die de druk op de woningmarkt verandert en vergroot.

*Ambitie: Koers 2040*

Volkshuisvesting is echter breder dan nieuwbouw alleen. Zoals beschreven in de Koers 2040 en de Zomernota 2023-2027 staat Hengelo de komende jaren grote uitdagingen te wachten om de stad aantrekkelijk en leefbaar te houden, en ervoor te zorgen dat de sociaaleconomische structuur sterk blijft. Het aantrekken, boeien en binden van talent is hiervoor een essentiële opgave. Om deze doelen te bereiken zien we een brede volkshuisvestingsopgave; Er moeten voldoende woningen worden gerealiseerd voor de juiste doelgroepen die ook nog eens betaalbaar zijn voor deze doelgroepen.

Anderzijds heeft de minister voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening de 'Wet inzake versterking regie Volkshuisvesting' aangekondigd. Deze wet, die naar verwachting in 2024 wordt aangenomen door de Tweede en Eerste kamer, schrijft voor dat gemeenten het volkshuisvestelijk beleid op het gebied van wonen en zorg integraal dienen te vatten in een Programma Volkshuisvesting.

Om aan alle ambities te kunnen voldoen moet er een duidelijke visie en strategie liggen. Onze huidige woonvisie is in 2015 vastgesteld. Daarnaast kennen we de 'Woonagenda' uit 2021- 2030 en de 'Wonen met zorg visie' uit 2019. Wij gaan deze verschillende beleidsdocumenten evalueren en doorontwikkelen tot één programma Volkshuisvesting. Omdat het programma een uitwerking is van de omgevingsvisie, is het college van B&W bestuurlijk verantwoordelijk voor de vaststelling.

**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

**Wat is er al gedaan?***Nationale Woon- en bouwagenda*

In 2022 heeft de Minister voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke ordening de Nationale Woon- en bouwagenda gepresenteerd. De ambitie was om 900.000 woningen te bouwen tot 2030. Onderdeel van deze woon- en bouwagenda zijn de programma's 'Een thuis voor iedereen' waarin aandachtsgroepen en urgentiecategorieën zijn benoemd; kwetsbare doelgroepen die een extra grote moeite hebben om een woning te vinden en 'Wonen en Zorg voor ouderen' gericht op passende huisvesting voor ouderen.

*'Wet inzake versterking regie Volkshuisvesting'*

Het wetsontwerp voor de "Wet inzake versterking regie volkshuisvesting" geeft het Rijk, provincies en gemeenten de wettelijke instrumenten om samen regie te voeren op de volkshuisvesting. De wet geeft inhoud aan de wens om de regie op de volkshuisvesting te hernemen. Hiermee verankert de regering de volkshuisvestelijke taak van alle overheden in regelgeving en wordt het instrumentarium van overheden versterkt om regie te kunnen voeren. Onder meer door wonen en wonen en zorg te integreren en door gemeenten te verplichten om in 2026 een Programma Volkshuisvesting te hebben waarin de ambities uit de omgevingsvisie op het gebied van volkshuisvesting verder zijn uitgewerkt.

*Woondeal Twente en Regionale woonzorgvisie*

Dit Rijksbeleid is vertaald naar Twents schaalniveau via de Woondeal Twente (2022) en de Regionale Woonzorgvisie (nog niet vastgesteld). Hierin staat onder meer dat we in Twente een ambitie hebben om 20.000 woningen te bouwen tot 2030. En dat er een forse inspanning gepleegd moet worden om verschillende typen seniorenwoningen te realiseren in de nieuwbouw, of via transformatie in de bestaande voorraad. Ook dient er inzet gepleegd te worden op de huisvesting van kwetsbare groepen, de zogenaamde urgentiecategorieën.

*Gemeentelijke maatregelen*

We hebben een aantal instrumenten ingesteld om de druk op de woningmarkt te verlagen en de betaalbaarheid te vergroten. Naast een grote bruto nieuwbouwproductie in 2023 van 502 woningen is er een opkoopbescherming en een starterslening ingesteld. Ook zijn we succesvol geweest in het aanvragen van de subsidieregeling Startbouwimpuls, waardoor negen nieuwbouwprojecten een impuls kregen die dreigden te stagneren. Om extra snelheid te maken in de woningbouwproductie hebben wij ingezet op de realisatie van tijdelijke modulaire woningen.

*Prestatieafspraken Welbions*

De woningbouwcorporaties hebben op landelijk niveau Nationale prestatieafspraken ondertekend om een forse nieuwbouw- en verduurzamingslag te maken. Deze zijn inmiddels lokaal vertaald naar Prestatieafspraken 2024/2025 met Welbions, waarin de bouw van zo'n 700 sociale huurwoningen is afgesproken en het verduurzamen van de bestaande voorraad naar minimaal energielabel C.

**Plan van Aanpak Programma Volkshuisvesting**

In 2024 starten we met het opstellen van het programma volkshuisvesting. Dat doen we in een aantal stappen waarbij uw raad en lokale stakeholders worden betrokken.

*Onderzoek*

We starten met een onderzoek naar de toekomst van de woningmarkt in Hengelo. We onderzoeken de woonbehoefte en ontwikkelings-trends, daarnaast kijken we naar de migratiestromen en de zorg- en ondersteuningsbehoefte. Het doel is om daarmee te komen tot een passend woningaanbod voor alle doelgroepen. Specifiek is aandacht voor de woonbehoeften en -opgaven van de urgentie en aandachtsgroepen en ouderen. Randvoorwaarden voor goed wonen voor deze groepen is om verbinding te maken met welzijn, zorg en ondersteuning.

**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

In het programma wordt niet bepaald waar de woningen komen, dat gebeurt in het vervolg van de Omgevingsvisie. Daarin worden locaties voor het programma wonen gezocht in afstemming met de andere opgaven zoals onder andere economie, groen en verkeer.

#### *Participatie*

Het vertrekpunt voor participatie wordt gevormd door de participatiesessies die in het kader van de omgevingsvisie deel 3 zijn georganiseerd. De opbrengsten hiervan die met name op het onderdeel 'Woonwijken als sociale basis' zijn geleverd vormen de start. Daarnaast plannen we participatiesessies met diverse professionele stakeholders op het gebied van Wonen zoals Welbions, zorgaanbieders, en buurgemeente Borne, waarmee wij een woningmarkt vormen en Enschede, waarmee we een gezamenlijke verstedelijkingsopgave vorm geven in de Spoorzone Enschede-Hengelo (SHE).

#### *Rol gemeenteraad*

Uw gemeenteraad wordt betrokken via verschillende werksessies. In de eerste werksessie halen we de belangrijke onderwerpen op en bespreken we welke rol u in opvolgende sessie wil invullen. In een volgende sessie is de onderzoeksfase gereed en krijgen de contouren van het programma Volkshuisvesting vorm. We bespreken met u wat u hieraan wil aanvullen of welke accenten er gelegd worden.

#### *Instrumenten*

Als de contouren gereed zijn weten we welke instrumenten het meest adequaat zijn om de druk op de woningmarkt te verlichten zodat iedereen een passende woning kan vinden. We kijken naar de bestaande instrumenten zoals de starterslening en de opkoopbescherming die valt onder de Huisvestingsverordening. Deze Huisvestingsverordening krijgt in ieder geval met wijzigingen te maken:

#### *Huisvestingsverordening:*

- **Urgentiecategoriën:** De wet versterking regie op de volkshuisvesting schrijft voor dat gemeenten in ieder geval een verplichte Huisvestingsverordening maken waarin bepaalde urgentiecategoriën zijn beschreven en die daarmee voorrang krijgen bij een zoektocht naar een sociale huurwoning. Wij stemmen dit in regionaal verband af, als onderdeel van de regionale woonzorgvisie, vanwege de gemeenteoverstijgende situatie van een aantal doelgroepen.
- **Opkoopbescherming:** Per januari 2023 is in de wijken Groot Driene, Woolde en delen van de Binnenstad een opkoopbescherming van kracht. Betaalbare koopwoningen mogen niet worden opgekocht voor de verhuur, dit om de positie van koopstarters te verbeteren. Eind 2024 wordt deze opkoopbescherming geëvalueerd. De resultaten worden met u gedeeld en meegenomen in het Programma Volkshuisvesting
- **Lokale Binding:** Per januari 2024 is het mogelijk om 50% van de vrijkomende woningen toe te wijzen aan mensen met een lokale binding. Dit vergt een onderbouwing van schaarste, proportionaliteit en doelmatigheid. De uitvoerbaarheid hiervan is in met name voor de koopsector zeer ingewikkeld. Er is geen register en het kan een prijsdrukkend effect hebben op bestaande koopwoningen. We kennen de wens die er is om dit instrument te onderzoeken. In de stuurgroep Beckum bespreken we het vervolgproces.

#### *Raakvlakken bestaand beleid*

Bepaalde onderdelen van het huidige woonbeleid en wonen en zorg 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<sup>e</sup> t/m 3<sup>e</sup> fase) waarbij we onder andere inzetten op de groene technologische topregio om het arbeidspotentieel op niveau te houden en talenten willen aantrekken en vasthouden.

#### *Omgevingsvisie deel 3 en 4*

Het proces van programma volkshuisvesting loopt deels gelijktijdig met fase 3 van de omgevingsvisie. De inhoudelijke koers wordt daarbij nauwgezet afgestemd, zodat het Programma

**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

de uitwerking kan geven aan de ambities uit deel 3 van de Omgevingsvisie. Het Programma Volkshuisvesting geeft vervolgens input mee voor de vierde fase van de omgevingsvisie, waarin de eerste drie fasen worden samengebracht in één omgevingsvisie.

#### *Transformatieplan sociaal domein en wijkgericht werken*

Om de ondersteuning voor inwoners die dat nodig hebben beschikbaar te houden gaan we samen met onze partners in de stad werken aan een sterke sociale basis, zoveel mogelijk in onze wijken. Hiervoor loopt er op dit moment een aanbestedingsprocedure. Naar verwachting zal de definitieve gunning in augustus/september plaatsvinden. De uitkomsten van dit verwervingsproces zijn relevant voor de concretisering van de, in de Wet Versterking regie Volkshuisvesting verplichte, samenwerking en afstemming met partijen voor zorg en ondersteuning.

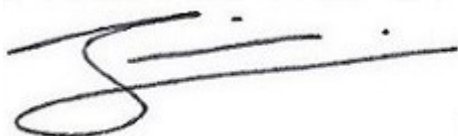
#### *Onderzoek rekenkamer naar de Woonvisie 2016-2026*

In januari gaf de rekenkamer aan onderzoek te doen naar de mate waarin de doelen uit de Woonvisie 2016-2026 zijn behaald en in hoeverre de gemeente de mogelijkheden van (bij)sturen gebruikt om aan te sluiten bij de woningmarktontwikkelingen. Het streven van de rekenkamer is om dit onderzoek na het zomerreces van 2024 gereed te hebben. De aanbevelingen zullen we waar het passend is overnemen in het Programma Volkshuisvesting.

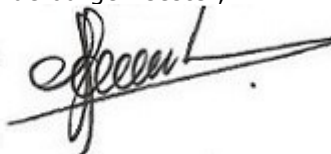
#### **Planning**

We gebruiken 2024 voor onderzoek, participatie en realisatie van het programma Volkshuisvesting. Naar verwachting kunnen we vanaf het eerste kwartaal van 2025 ons richten op besluitvorming zodat we ruim voor 2026 een programma Volkshuisvesting hebben dat als uitvoeringsprogramma onderdeel is van de Omgevingsvisie.

Met vriendelijke groet,  
Burgemeester en wethouders van Hengelo,  
de secretaris, de burgemeester,

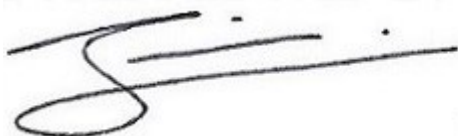


De heer J. Eshuis

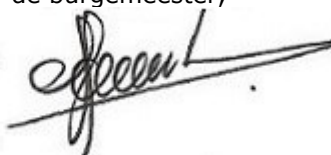


De heer S.W.J.G. Schelberg

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