

Gemeenteraad van Hengelo
Postbus 18
7550AA Hengelo

Gemeente Hengelo

Postbus 18
7550 AA Hengelo

Onderwerp	Zaaknummer	Uw kenmerk	Datum
Aanvraag Woningbouwimpuls tweede tranche bij het Rijk	3158833		24 november 2020

Geachte heer/mevrouw,

Met de regeling Woningbouwimpuls wil het Rijk de woningbouw in Nederland versnellen en een impuls geven aan de bouw van jaarlijks ten minste 75.000 woningen. Hiermee wil het Rijk vooral het kwantitatieve woningtekort aanpakken. Het Rijk heeft hiervoor 1 miljard euro vrijgemaakt. De doelen van het Rijk zijn naast het versnellen van de woningbouw, ook het realiseren van betaalbare woningen en een goede leefomgeving. De regeling loopt tot en met 31 december 2023. Elk jaar worden meerdere tranches opengesteld. De tweede tranche is geopend op 26 oktober 2020 en sloot op 23 november 2020. Gemeenten kunnen dan een aanvraag indienen. Het budget voor de tweede tranche is vastgesteld op € 225 miljoen.

In Hengelo willen en kunnen we een belangrijke bijdrage leveren aan deze landelijke woningbouwopgave. Ook in Hengelo ervaren wij een stevig tekort aan betaalbare woningen. Wij hebben daarom een aanvraag ingediend voor de tweede tranche. Met deze brief informeren wij u daarover.

Woningbouwimpuls

Met de Woningbouwimpuls draagt het ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties bij aan projecten die moeilijk of traag tot stand komen omdat ze een financieel tekort kennen in de publieke investeringen. Het geld kan ingezet worden voor het betaalbaar maken van woningen of het geschikt maken van de locatie voor woningbouw. Bijvoorbeeld voor de sanering van vervuilde grond, de inrichting van de openbare ruimte, het uitplaatsen van bedrijven en de aanleg van toegangswegen. Om in aanmerking te komen voor een bijdrage, moeten projecten aan een aantal voorwaarden voldoen. Zo moeten projecten minimaal 500 woningen opleveren, waarvan minstens de helft betaalbare woningen zijn voor starters en mensen met middeninkomens. Daarbij moet sprake zijn van een afgebakend gebied en moet de bouw van woningen binnen drie jaar starten. Ook moeten andere overheden minimaal de helft van het tekort co-financieren.

Gebiedsontwikkeling Hart van Zuid

Wij vragen een bijdrage voor de ontwikkeling van Hart van Zuid.

Hart van Zuid begint nu aan "de tweede helft" van de transformatie van het 50 ha. groot voormalig industriegebied naar een dynamisch stadsdeel. Hart van Zuid biedt de combinatie van wonen, werken, leren en ontmoeten. Een van de doelstellingen van Hart van Zuid is een stedelijk werk- en woongebied te creëren voor het aantrekken en vasthouden van talent. Er wordt volop aandacht gegeven aan thema's als duurzaamheid en slimme toepassingen op gebied van mobiliteit en ruimtelijke kwaliteit. Het industrieel erfgoed geeft eigenheid en identiteit aan de ontwikkeling.

In de afgelopen jaren is een solide basis gelegd. Belangrijke voorzieningen en (infrastructurele) verbindingen zijn gerealiseerd en gronden zijn al verworven. Vanuit de solide basis uit "de eerste helft" zetten we de komende periode in op het creëren van een woonmilieu met onder meer tot doel de talenten die de stad van de toekomst vormgeven, hier een woonomgeving te bieden die ze bindt aan Hengelo en aan de regio.

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 aanvraag ziet toe op vijf deelprojecten binnen Hart van Zuid: Hazemeijer, Dikkersgebied, EMGA Zuid, Lansinkveld Zuid en de Ketelfabriek. We hebben deze vijf deelgebieden geselecteerd voor de aanvraag omdat dit de deelgebieden zijn die binnen een periode van tien jaar tot ontwikkeling komen. We richten ons daarbij op de realisatie van ruim 700 woningen, in een samenwerking tussen gemeente en de betrokken marktpartijen.

Aanvraag Woningbouwimpuls

Ook in Hengelo ervaren wij een stevig tekort aan betaalbare woningen. In Hart van Zuid zijn de kansen en randvoorwaarden aanwezig om een bijdrage te leveren aan het inlopen van dit tekort. Een belangrijke groep die we in Hengelo onvoldoende kunnen bedienen is de doelgroep van vaak hoogopgeleide jongeren die op zoek zijn naar een dynamische omgeving en relatief goedkope (kleine) woningen. Zij maken relatief vaak gebruik van het openbaar vervoer en van stedelijke voorzieningen. Onze inzet is om deze doelgroep – die voor het binden van talent in Twente zo belangrijk is - aan ons te binden door het realiseren van een passend aanbod aan betaalbare woningen met ondersteunende voorzieningen in de gebiedsontwikkeling Hart van Zuid.

De opgave die wij willen realiseren met de ontwikkeling van Hart van Zuid is niet alleen goed voor Hengelo. De ontwikkeling moet bijdragen aan een, ook op langere termijn, gezonde arbeidsmarkt in Twente. Door het beter vasthouden van talent blijft Twente op langere termijn een economisch hoogwaardige regio voor bedrijven om te vestigen en in te investeren. Twente blijft daarmee een aantrekkelijke woon- en werkregio. De opgave die wij in Hengelo, als onderdeel ook van de Spoorzone Twente, willen realiseren dient een breder belang: niet alleen het bouwen van woningen maar ook een impuls aan de economische draagkracht en toekomst van de regio.

Het indienen van de aanvraag is een bevoegdheid van het college. Tegelijkertijd raakt de aanvraag indirect de bevoegdheden van de raad. De raad is hier bevoegd voor het vaststellen van de benodigde bestemmingsplannen, het vaststellen van de grondexploitatie en het toewijzen van middelen voor de publieke investeringen (de cofinanciering). Daarom informeren wij u met deze brief.

Woningbouwprogramma en betaalbaarheid

Vanuit verschillende hoeken wordt nadrukkelijk aandacht gevraagd voor betaalbare woningen. Deze behoefte wordt ook onderbouwd vanuit het onlangs in onze opdracht uitgevoerde onderzoek van Tellers en Benoemers. Er zijn daarbij diverse definities in omloop over wat betaalbaar is. Het Rijk hanteert in het kader van de Woningbouwimpuls de volgende definitie: koopwoningen gelijk aan de NHG (€ 325.000) en huurwoningen tot € 1.000 euro per maand. Programmatisch wordt door een bijdrage vanuit de Woningbouwimpuls en de gemeentelijke cofinanciering mogelijk gemaakt om 76% van de woningen in het betaalbare segment te realiseren, conform de definities van het Rijk.

De situatie in Hengelo sluit voor wat betreft de grenzen van huur en koop niet aan bij de grenzen die het Rijk hanteert. In de ontwerp woonagenda, die de raad heeft ontvangen per brief van 10 november 2020 (met kenmerk 3137918), wordt op basis van het onderzoek van Tellers en Benoemers de grens voor betaalbaarheid gelegd bij € 250.000 voor een koopwoning en voor huurwoningen op een huur van € 737,- per maand. Dit bedrag wordt de liberalisatiegrens genoemd. Wanneer we deze definitie hanteren voegen we met de deelprojecten binnen de scope van deze aanvraag 33% aan betaalbare woningen toe.

In totaal worden er vanaf 2022 in totaal ruim 700 woningen gerealiseerd in de deelprojecten in Hart van Zuid die binnen de scope van de Woningbouwimpulsaanvraag vallen.

Cofinanciering

Om een sluitende businesscase te maken zijn publieke investeringen noodzakelijk. De Woningbouwimpuls biedt de mogelijkheid om die publieke investering deels te dekken uit een bijdrage van het Rijk. Wij vragen hiervoor een bijdrage van € 4,24 mln. van het Rijk. Als het Rijk de aanvraag toewijst, zal de gemeente vervolgens € 4,24 mln. moeten financieren. De aanvraag is uiteraard onder voorbehoud van besluitvorming door de raad over de cofinanciering ingediend. De verwachting is dat het Rijk uiterlijk 1 maart 2021 besluit op de aanvraag. Bij definitieve toekenning van de rijksbijdrage zal een voorstel voor wijze van dekking aan u ter besluitvorming worden voorgelegd.

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

Bladnummer

3

Zaaknummer Uw kenmerk

3158833

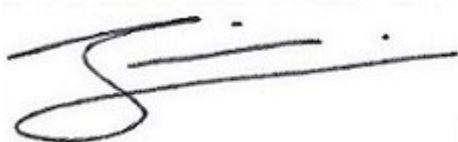
Wij vertrouwen er op u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd. De uitkomst van de aanvraag wachten we nu eerst met belangstelling af. Zodra meer bekend is zullen wij u hierover informeren.

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

Telefoonnummer

14-074