



Doel

- Informeren over de woningmarkt en woonbeleid van Hengelo in vogelvlucht
 - Verzoek van uw raad om diverse woononderwerpen te bespreken;
 - Veel informatie, op hoofdlijnen;
 - Zaken die deze raadsperiode ter besluitvorming aan uw raad worden voorgelegd zijn in [blauw](#) weergegeven;
 - Veel onderliggende informatie komt terug op andere momenten zoals politieke markten over Hart van Zuid, Binnenstad, raadsbezoek Welbions.

Inhoud

1. Hengelose woningmarkt
 - Stand van zaken
 - Trends en ontwikkelingen
2. Belangrijkste beleidsinstrumenten uitgelicht
 - Rijk
 - Provincie
 - Gemeente
3. Wat kunt u deze raadsperiode verwachten?
 - Voorstellen
 - Mate van invloed op het woonbeleid

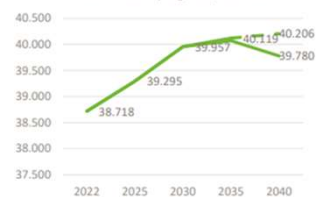


Stand van zaken

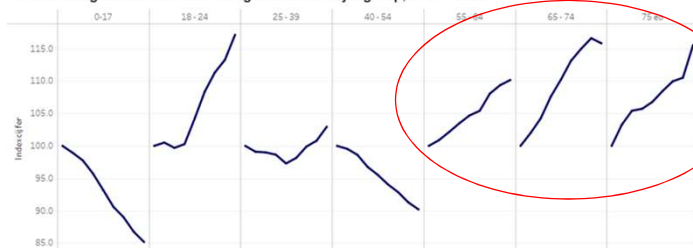
- Huishoudensverduunning:
 - 2,25 per woning in 2007
 - 2,05 per woning in 2025
 - Afname van 0,2 is toename van +/- 2500 woningen

Huishoudensprognose

Totale huishoudensprognose, 2022-2040

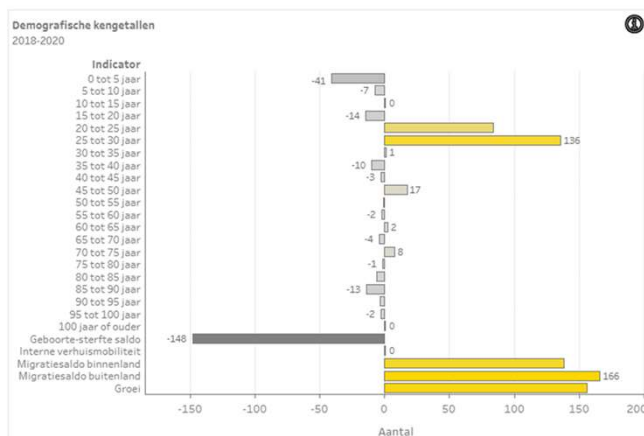


Ontwikkeling aantal inwoners Hengelo naar leeftijdsgroep, 2014 - 2022



Stand van zaken

- Fors sterfteoverschot;
- Migratiesaldo zorgt voor groei.

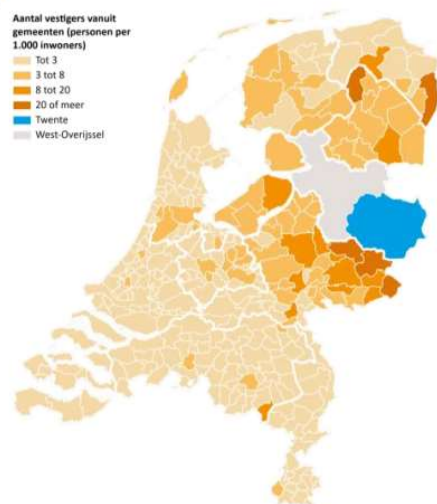


Migratie Overijssel



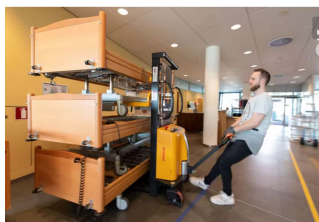
Migratie Nederland

Figuur 3.9: Herkomst vestigers per 1.000 inwoners Twente 2015-2020



Migratie

- Oorlog in Oekraïne, 450 plekken in Hengelo;
- Taakstelling statushouders is fors toegenomen, van 50 per jaar in 2020 naar +/- 200 per jaar in 2023;
- Toename instroom arbeidsmigranten.



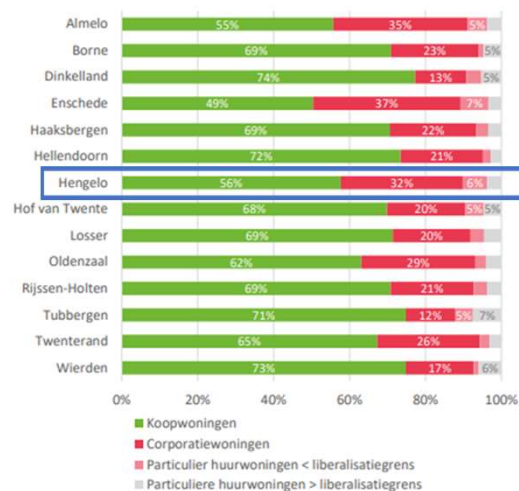
▲ In het voormalige stadskantoor in Hengelo is de afgelopen weken hard gewerkt aan 250 opvang voor oorlogsvluchtelingen uit Oekraïne. © Frans Melkers Fotografie

Rijk wil 25.000 extra plekken voor vluchtelingen uit Oekraïne, Twente lijkt er klaar voor



Stand van zaken

Samenstelling woningvoorraad

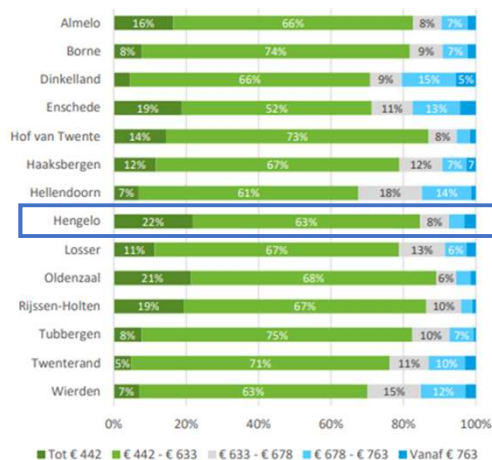


Bron: CBS (2022); Lokale Monitor wonen (2020)



Stand van zaken

Samenstelling corporatiebezit

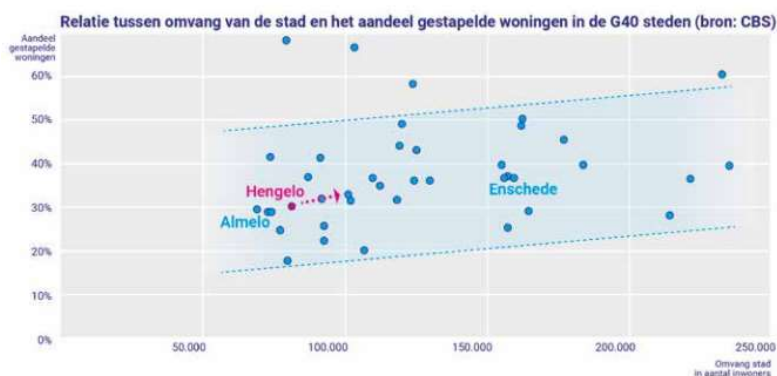


Bron: VHE-gegevens corporaties WoON Twente (2022)



Stand van zaken

- Aandeel gestapelde bouw is beperkt



Stand van Zaken

- Hengelo vergrijst.
- Aantal huishoudens stijgt door migratie en verdunning.
- Hengelose woningvoorraad is in vergelijking met andere gemeenten sociaal.
- Hengelo heeft relatief groot aandeel corporatiewoningen tot de eerste kwaliteitskortingsgrens (€452).
- Aandeel gestapelde bouw is in relatie tot andere G40 gemeenten beperkt.



Trends en ontwikkelingen



DNB-president Klaas Knot: Meer renteverhogingen op komst



Huizenprijs nu echt naar beneden: eerste daling in meer dan negen jaar



Door NU.nl/ANP

Woningbouw in de knel na nieuwe stikstofuitspraak rechter

Update

Het effect van stijgende bouwkosten op nieuwbouwprojecten en grondprijzen

29 augustus 2022 9:00

ONDERZOEK

Particuliere beleggers zetten huurwoningen in de verkoop, uit angst voor huurbepanking

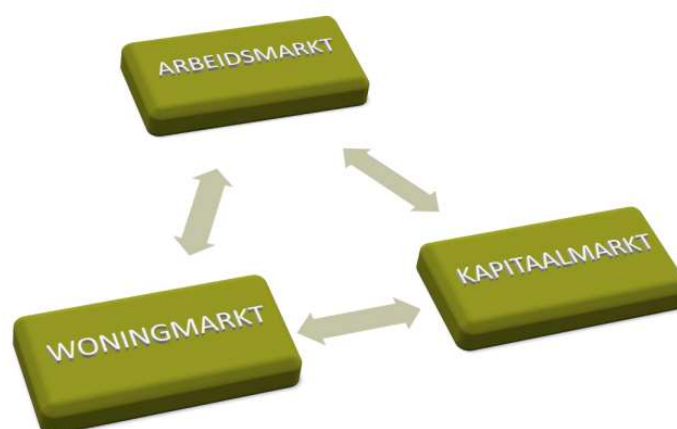
Trendmark

Starter maakt meer kans op woningmarkt, kleine beleggers kopen minder op

Nieuwe crisis nabij: Ter Apel nu alweer bijna vol,

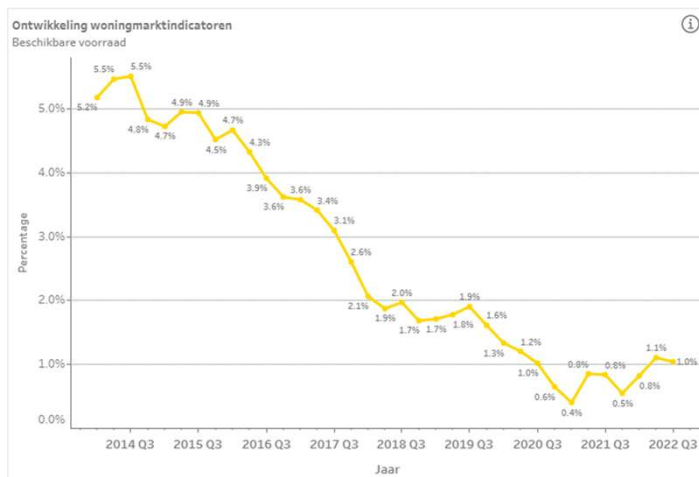


Trends en ontwikkelingen



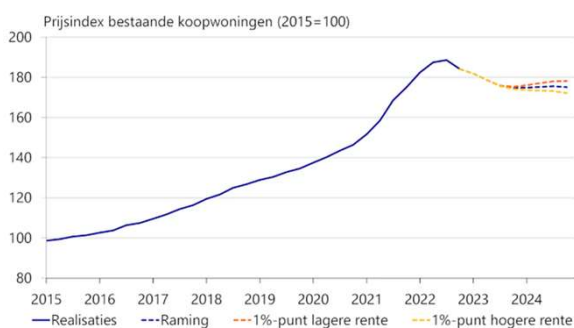
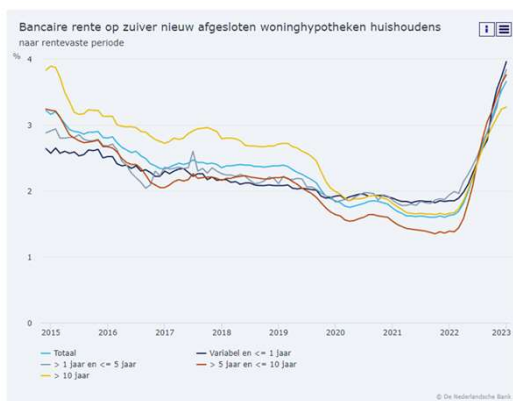
Ontwikkelingen

- Woningaanbod verbetert iets, maar blijft voorlopig laag



Ontwikkelingen

- Hypotheekrente is in korte tijd flink gestegen
- Prijzen bestaande koopwoningen dalen iets



Bron: CBS/Kadaster, RaboResearch

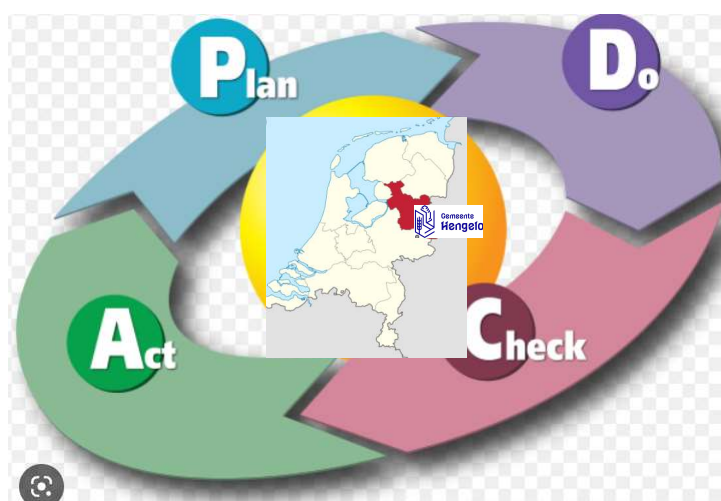


Trends en ontwikkelingen

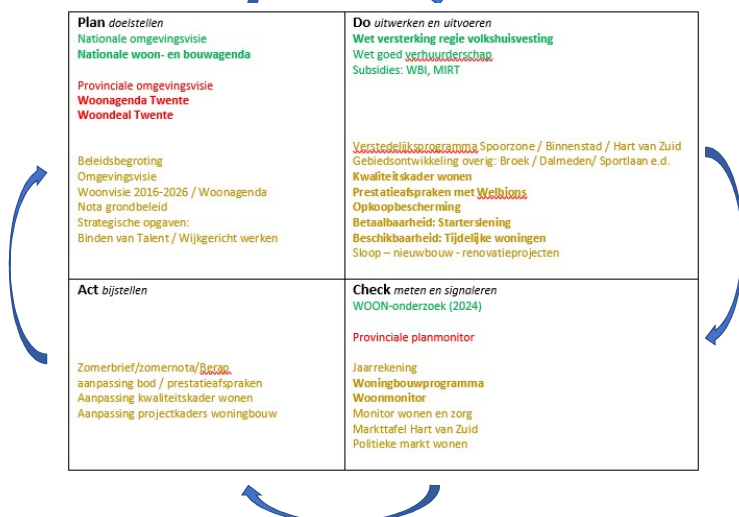
- Aanbod koopwoningen blijft relatief laag
 - Woningprijzen dalen iets, rente stijgt, lonen stijgen mee. waardoor betaalbaarheid koopwoning op termijn verbetert.
 - Beleggers in de woningmarkt maken een pas op de plaats.
 - Veerkrachtige economie door lage werkloosheid, maar de bouwsector krijgt het lastig.
 - Onzekerheden: migratie, stikstofbeleid, drinkwatertekort.
- Woningmarkt is turbulent, hoe hier mee om te gaan als overheid?
-> beleidsinstrumenten



(Bij)sturen via beleidscyclus



Adaptief programmeren



Rijk
Provincie
Gemeente



Rijk

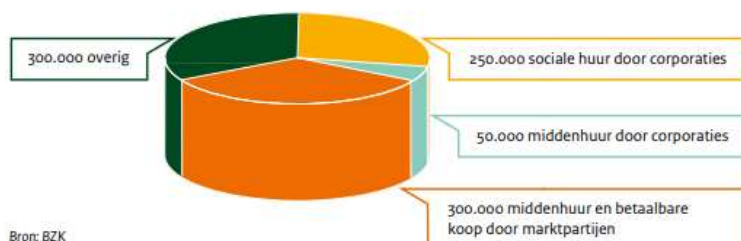
- Nationale omgevingsvisie
- Nationale woon- en bouwagenda
- Wet goed verhuurderschap
- Wet versterking regie volkshuisvesting
- Subsidies: woningbouwimpuls, MIRT, flexwonen



Nationale woon- en bouwagenda

- Overheden krijgen meer regie op de volkshuisvesting
- Doel 900.000 woningen waarvan 2/3^e betaalbaar

Figuur 7: Verdeling 900.000 woningen naar segment



Nationale woon-en bouwagenda

Actielijnen



Nationale woon- en bouwagenda

- In de media; huurverlaging, subsidies voor Hengelo, maar ook 'tegenwind': beleggers maken pas op de plaats, krapte op de arbeidsmarkt, oplopende bouwkosten en stikstof.



Versneld 1500 woningen erbij in Twente dankzij geld uit Den Haag

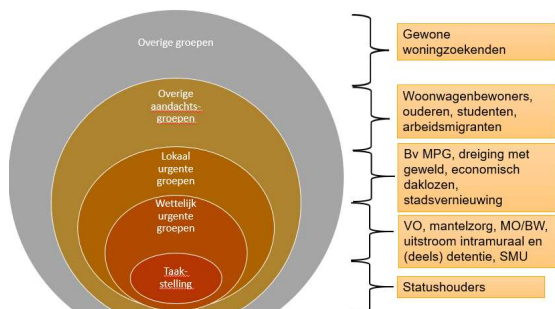
Financiële klapper voor Hengelo: 15 miljoen voor versnelde bouw van 1500 woningen

Maandag 3 april 2023 | Het laatste nieuws het eerst op NU.nl



Wet versterking regie volkshuisvesting

- Invoering januari 2024
- Regie op woningaantallen en locaties via verplicht programma volkshuisvesting (onder de [Omgevingsvisie](#))
- Vervanger van Woonvisie en Woonagenda
- Evenwichtige verdeling van betaalbare woningen (30-40-30)
- [Huisvestingsverordening](#) met urgentieregeling:



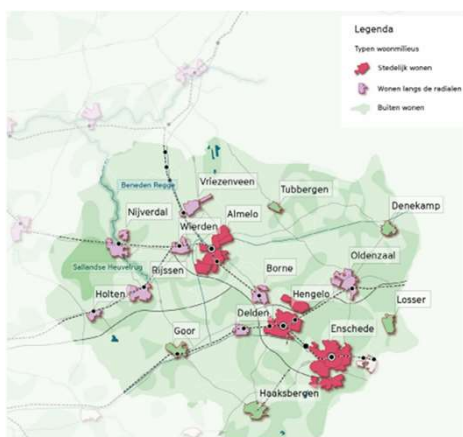
Provincie

- Provinciale omgevingsvisie (bodem, water, landbouw)
- Woonagenda Twente
- Woondeal Twente
- Provinciale woonmonitor



Woonagenda Twente (2021)

- Ontwikkeling stimuleren in stedelijk gebied



Woondeal Twente

- Eerste woondeal van Nederland (december 2022)
- Minimaal 14.100 woningen in Twente in tien jaar
- Ambitie ligt op 20.000 woningen



Gemeente

- [Omgevingsvisie \(2020, 2022, 2024\)](#)
- Woningbouwprogramma (*dynamische lijst*)
- Opkoopbescherming (2022)
- Kwaliteitskader Wonen (2016)
- [Prestatieafspraken 2024-2025](#)
- Maatregelen betaalbaarheid – [starterslening](#)
- Beschikbaarheid – tijdelijke woningen (*feb 2023*)



Omgevingsvisie

- Vervangt de woonvisie en vormt de basis voor het (verplichte) programma volkshuisvesting en de [huisvestingsverordening](#)



Woningbouwprogramma

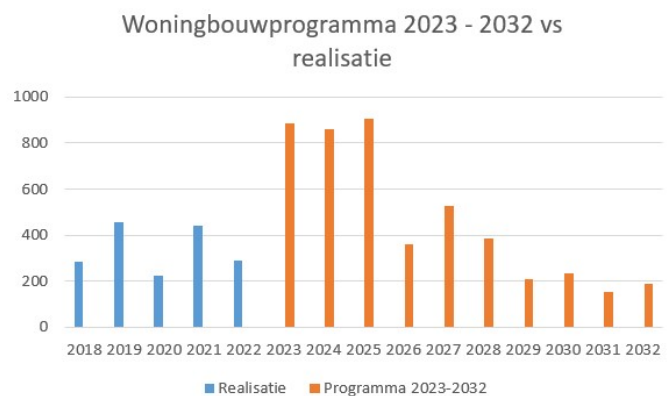
- Woonagenda 2021-2030 3000-4500 woningen in programma, waarvan 25% sociale huur.
- Van 2000 woningen in 2020 naar ruim 4500 woningen in 2023, waarvan 30% sociale huur.



Locatie	Aantal woningen +/-
Binnenstad UWV/V&D/Lange Wemen/Marskant, diverse kleinere transformaties	1000
Hart van Zuid	1500
Noord Dalmeden / Broek	250
Midden Brouwerijterrein / Seahorse / Gezondheidspark	300
Zuid Sportlaan Driene / Gietart / Veldwijk / Beckum	550
Tijdelijke modulaire woningen	350
Overige locaties	550
Totaal	4500

Woningbouwprogramma

- Programma is goed gevuld, realisatie is uitdagend.



Woonmonitor

- Behoefte monitoren:
 - Naar alle woningtypen is vraag;
 - Middenhuur is smeerolie van de woningmarkt;
 - Vraag naar levensloopbestendige woningen neemt toe;
 - Grootste koopmarkt tussen €200.000,- en €350.000,-.



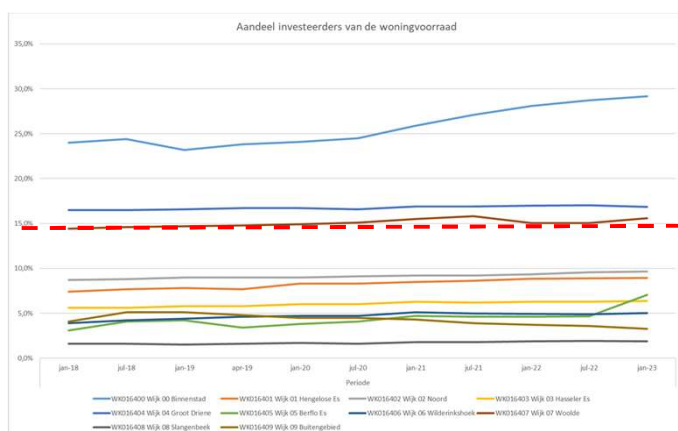
Kwaliteitskader wonen

- Instrument om kwaliteit van nieuwbouwplannen te stimuleren.
- Kaders door raad vastgesteld (2016), college past puntentelling aan indien markt daarom vraagt (april 2023)

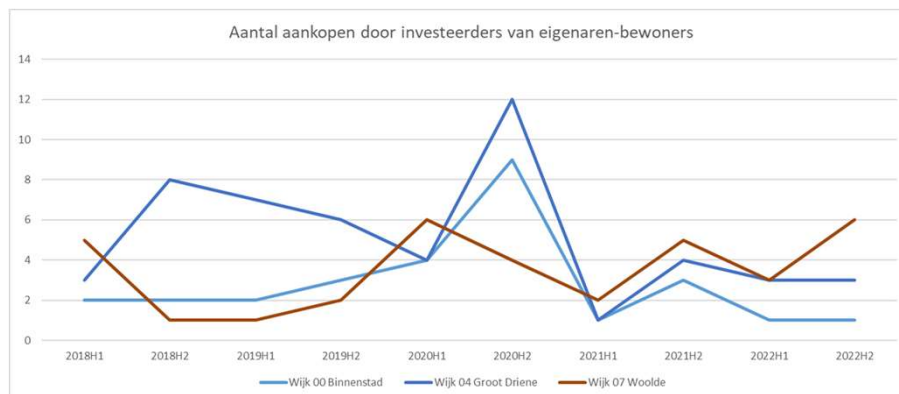


Opkoopbescherming

- Ingevoerd op 1 januari 2023 voor Groot Driene, Woolde en delen van de binnenstad (>15% investeerdersbezit).
- Nog geen vergunningaanvragen gehad, wel informatieverzoeken.



Opkoopbescherming



Prestatieafspraken 2024-2025

Iedere twee jaar met Welbions en Ookbions

Proces:

- In mei/juni [politieke markt prestatieafspraken](#), onderwerpen ophalen
- Welbions doet een bod voor 1 juni, o.b.v. gelijkwaardigheid, redelijkheid en wederkerigheid.
- Voor 1 december collegebesluit prestatieafspraken 2024-2025, wordt met uw raad gedeeld.

Onderwerpen:

- betaalbaarheid en beschikbaarheid
- kwaliteit en duurzaamheid
- wonen en zorg
- huisvesting van specifieke doelgroepen / spoedzoekers
- leefbaarheid

Maatregelen betaalbaarheid

- Sociale grondprijzen in nota grondbeleid
- Onrendabele toppen afdekken via subsidies/projectkredieten
- Starterslening:
 - Motie Pvda - CDA november 2022; herinvoering starterslening
 - Voorstel bij de Zomernota 2024-2027, invoer 1 januari 2024
 - 160 leningen in vier jaar (40 per jaar)
 - Max €33.000,- bijlenen voor aankoop eerste woning;
 - Woningwaarde max €330.000,- en in combinatie met een NHG-garantie;

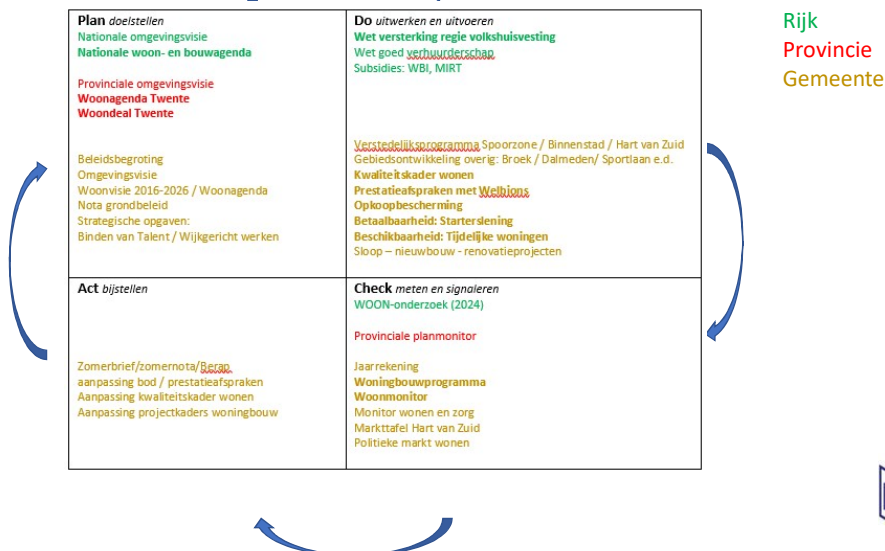


Maatregelen beschikbaarheid

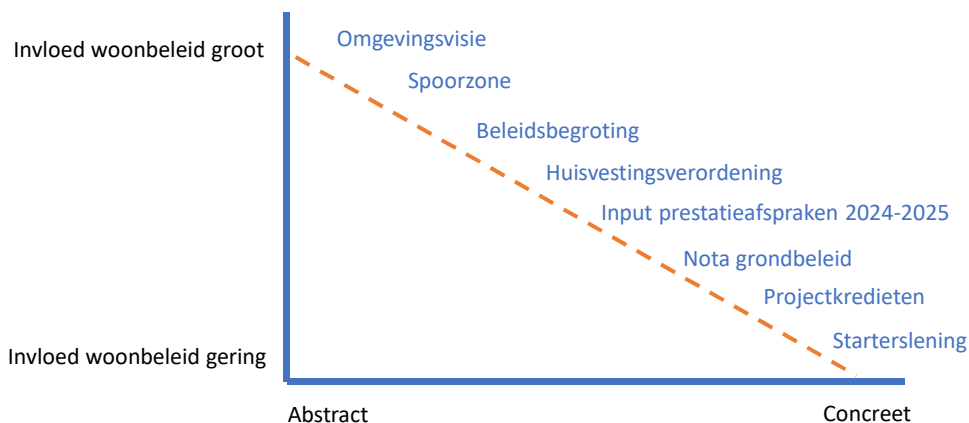
- Zelfwoonplicht bij gemeentelijke bouwkavels
- Opkoopbescherming
- Afspraken met de corporatie over nieuwbouw
- Subsidies ter versnelling nieuwbouw
- Toevoegen tijdelijke woningen:



Adaptief programmeren



Wat kunt u deze raadsperiode verwachten?



Conclusie

- Woningmarkt is momenteel turbulent;
 - Overheid krijgt meer regie op woningmarkt;
 - Hengelo heeft ambitie om een vitale stad te blijven;
 - Meer maatregelen ten behoeve van doelgroepen die het lastig hebben;
 - Woningbouwprogramma is vergroot, inclusief aandeel sociale huur.
-
- Toekomst is niet te voorspellen, er zit tijd tussen plan en realisatie, daarom adaptief programmeren!

