



1

Inhoud

- Deel 1: Actualiteiten
 - Woningbouw
 - Positie huurders
 - Positie starters
- Deel 2: Programma Volkshuisvesting
 - Plan van aanpak
 - Onderzoek
 - Vraag aan u: welke thema's wilt u meegeven voor het Programma Volkshuisvesting?

2

Inhoud

- Focus op actualiteiten van het afgelopen jaar en het aanstaande Programma Volkshuisvesting.
- Niet – uitgebreid - in deze presentatie, maar zeker relevant:
 - Rekenkameronderzoek Hengeloos woonbeleid – ‘niet in beton gegoten’



3

Deel 1: Actualiteiten

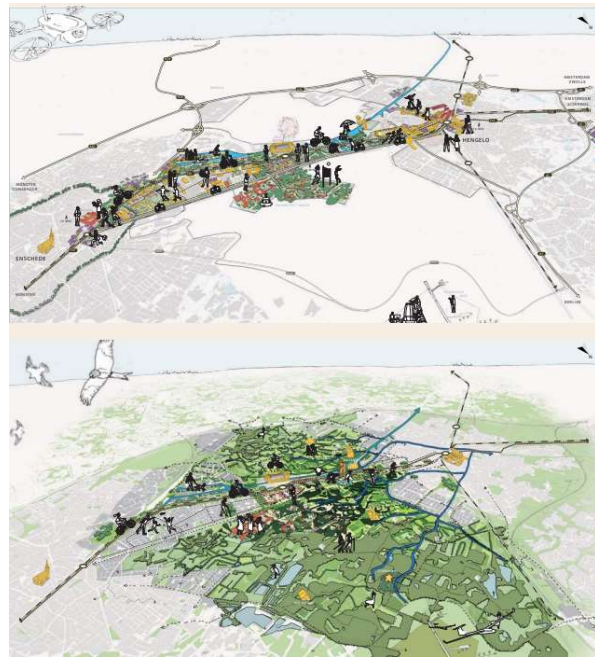


4

Koers 2040

In 2040...

- behoren we tot de top drie technologische topregio's van Nederland. Het stedelijke gebied Hengelo-Enschede is een groene technologische topregio en koploper in de (high)tech (maak)industrie.
- hebben we onze strategische ligging, met het station, de A1/A35 en het Twentekanaal als het Twentse schamierpunt voor vervoer over het spoor, de weg en het water, optimaal uitgenut.
- zijn wij dé innovatieve gemeente in het sociaal domein. Iedereen doet mee (inclusieve samenleving); wij zetten in op kansen voor iedereen. Inwoners van Hengelo hebben een opleidingsniveau aansluitend bij de innovatieve werkgelegenheid.
- zijn we een aantrekkelijke stad met gevarieerde, nieuwe woon- en werkmilieus waar wonen, werken, leren en recreëren met elkaar in samenhang zijn. Een innovatieve culturele programmering draagt hieraan bij.
- zijn wij een stad die de digitale mogelijkheden slim en optimaal benut ('smart city'). Ook in de digitale stad hebben we aandacht voor inwoners die moeilijk mee kunnen komen in de digitale wereld.
- heeft Hengelo de transitie naar een duurzame gemeente afgerond. Met onze inwoners en partners zetten we in op het versterken van een duurzame samenleving (iedereen doet hieraan mee) en faciliteren wij duurzame groei. Toptechnologie en onderwijs worden ingezet voor verduurzaming van onze stad (consumenten en industrie) en voor innovatieve verduurzaming (circulaire economie).



5

Uitdagingen woningbouw o.a.

- Verduurzaming en netcongestie
 - Markontwikkelingen
 - Schaarse ruimte
 - Terughoudendheid beleggers
- Onrendabele toppen in woningbouw

6

Woningbouwprogramma



7

Woningbouw 2024

**In volle vaart betaalbare
woningen bouwen: Hengelo
krijgt 3,8 miljoen van het Rijk**

23 november 2023, 15:14 • 2 minuten leestijd



Hengelo krijgt bijna 4 miljoen euro subsidie om rap betaalbare woningen te bouwen

NIEUWS

**Tijdelijke woningen schieten
als paddenstoelen uit de
grond: Hengelo bij landelijke
koplopers**

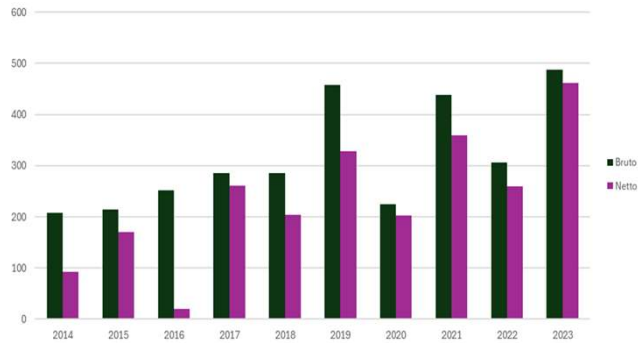
3 juni, 08:09 • 2 minuten leestijd



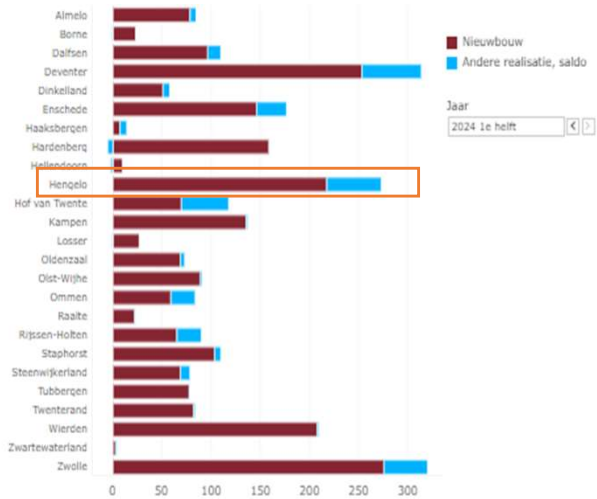
8

Woningproductie

Woningproductie 2014 t/m 2023



Woningproductie 2024 1^e helft



Woningbouw 2024

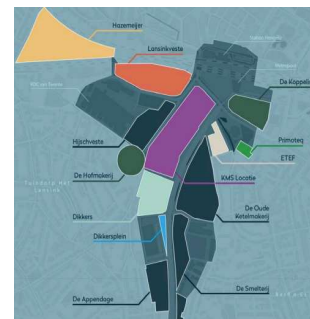


In aanbouw o.a.		Aantal woningen
Hart van Zuid	Trijpstraat	60
	Appendage	68
Binnenstad	Horecawand	39
	UWV-pand	93
	Postkantoor	51
	Wemenstraat	17
Tijdelijke woningen	Hazemeijer	48
	Heraklesstraat	20
Overig	De Sluis (Tactus)	24
	Berflo Es Zuid	12
	Brouwerij (fase 3)	29
	Diverse locaties (o.a. Dalmeden, Marskant, diverse kleinere locaties)	p.m.

Grotere ontwikkelingen



Locatie	Aantal woningen +/-
Binnenstad UWV/V&D/Lange Wemen/Marskant, diverse kleinere ontwikkelingen	1000
Hart van Zuid incl. KMS	2000
Noord Dalmeden / Broek	250
Midden Gezondheidspark	130
Zuid Sportlaan Driene / Gietart / Beckum	450
Tijdelijke modulaire woningen	80



11

Aandachtsgroepen, urgenten, ouderen

Om wie gaat het?

Aandachtsgroepen

- (Dreigend) dak- en thuisloze mensen
- Sociaal en/of medisch urgenten
- Uitstromers intramurale voorziening
- Arbeidsmigranten
- Woonwagengebwoners
- Studenten
- Statushouders (via taakstelling)

Urgente groepen

- Mantelzorgverleners en -ontvangers
- Ernstig chronisch zieken
- Dakloze mensen met een opvangvoorziening
- Uitstromers uit instellingen
- Detentie > 3 maanden
- Stoppende sekswerkers DUUP-regeling

Huisvestingsverordening met urgentieregeling (2025)



Ook is aandacht nodig voor wonen en zorg voor ouderen

12

Wonen, welzijn en zorg

- Regionale Woonzorgvisie Twente (2024)
 - Afsprakenkader ouderenhuisvesting t/m 2030
 - Indicatieve opgave:

Trendscenario	Nultredenwoningen	Gecclusterde woningen	Zorggeschikte woningen
Hengelo	235	740	70

De provincie stimuleert en ondersteunt gemeenten bij:

- Subsidie voor de bouw van zorggeschikte en geclusterde woonvormen
- Beleid en subsidies om doorstromen naar passende woning te bevorderen



13

Positie huurders

- Meldpunt goed verhuurderschap (2024) +
 - Wet betaalbare huur (2025)

Regels voor goed verhuurderschap

1. Niet discrimineren
2. Niet intimideren
3. Maximaal 2 maanden borg vragen (2x de kale huur)
4. Geen onredelijke servicekosten vragen
5. Een schriftelijk huurcontract maken
6. Huurders schriftelijk informeren over o.a. rechten en plichten
7. Verhuurbemiddelaars mogen geen bemiddelingskosten aan de huurder vragen

- Prestatieafspraken 2024-2025 met Welbions + Ookbions
 - Van 70 naar ruim 200 nieuwe woningen per jaar
 - Verhoogde taakstelling huisvesting statushouders nagenoeg ingevuld.



14

Positie koopstarters

Starterslening

- Motie PvdA/CDA
- Ingevoerd per 1-1-2024
- Geldt voor max 10% van de aankoopssom van een betaalbare koopwoning
- Kan alleen worden ingezet voor aankoop van de eerste woning om zelf in te wonen
- De woning moet binnen de gemeentegrenzen staan
- Eerste drie jaar wordt er geen rente en aflossing betaald over de starterslening
- Er is in totaal €5.800.000 beschikbaar

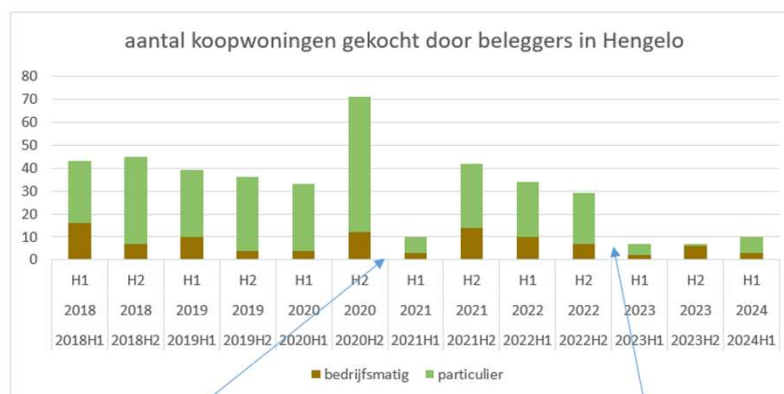
Stand van zaken per 1 september 2024

- 56 startersleningen zijn verleend
- Gemiddeld is er voor €21.569 geleend
- Er is in totaal voor €1.207.913 uitgeleend



15

Positie koopstarters



Stijging overdrachtsbelasting naar 8%

Invoer opkoopbescherming, stijging overdrachtsbelasting naar 10,8% en aanpassing box 3 belasting

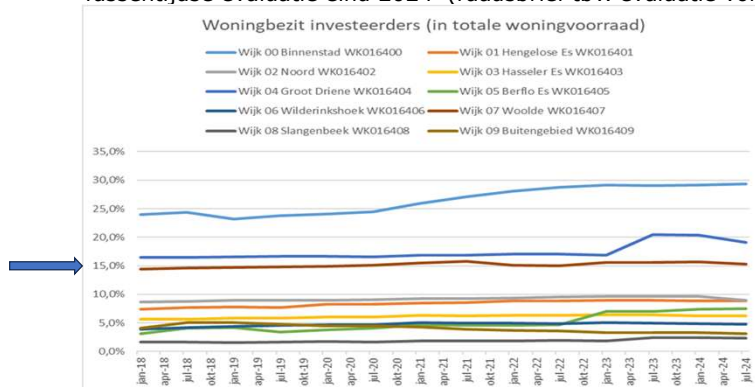


16

Positie koopstarters

• Opkoopbescherming (motie PvdA/CU/SP)

- Bestaande betaalbare woningen in de wijken Groot Driene, Woolde en de Binnenstad, uitgezonderd het herontwikkelingsgebied in de Binnenstad. (>15% bezit door particuliere investeerders).
- Van kracht tot en met 1-1-2026
- Tussentijdse evaluatie eind 2024 (raadsbrief tbv. evaluatie volgt)



Einde deel 1: Actualiteiten

Deel 2: Programma Volkshuisvesting

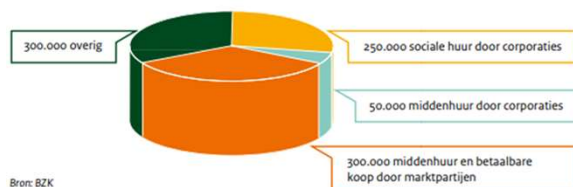


19

Programma Volkshuisvesting

- Eerder geïnformeerd via politieke markt wonen 2023 en informatiebrief (zaak:3703962)

Figuur 7: Verdeling 900.000 woningen naar segment



Actielijnen



- Woonvisie 2016-2026 gaat over in omgevingsvisie (raad) en in Programma Volkshuisvesting (college)



20

Plan van aanpak



Onderzoek

- Uitgevoerd door Springco Urban Analytics
- Onderzoeksvragen:
 - Hoe ziet de huidige woonsituatie in Hengelo er uit?
 - Hoe ontwikkelt zich de toekomstige woningbehoefte van Hengelo?
 - Wat zijn kansrijke doelgroepen voor Hengelo?
- Toekomst is niet te voorspellen, wel voor te stellen via scenario's.
- Definitieve rapport ontvangt u gelijk bij de consultatie van de conceptrapportage (q1 2025).

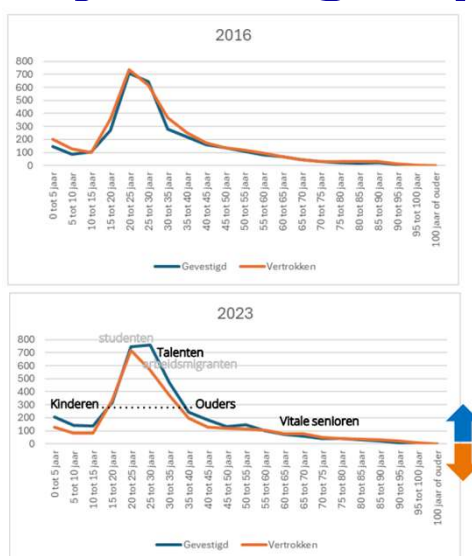
Woningbehoefte 2040

- Primos voorspelt een behoeftegroei van ca 4100, historisch gezien had Primos migratie cijfers onderschat.
- Regionale Stedelijke Investeringsagenda (RSIA) telt op naar +/- 15.000 woningen in 2050, in 2040 komt dit neer op ca. **9300** woningen.
- Het huidige scenario 'Woonagenda 2021-2030' doortrekken, vergelijkbaar met de huidige woningproductie, geeft ca. **6900** woningen in 2040.
- Migratieperspectief
 - O.b.v. 10 jaar gemiddelde: 5400 woningen
 - O.b.v. 2023: 10.500 woningen
- Bandbreedte van **6900** tot **9300** zit daar tussen.



23

Kansrijke doelgroepen



• Vestigers in en vertrekkers vanuit Hengelo naar leeftijd (CBS, 2024)

Hengelo slaagt er de laatste jaren beter in om doelgroepen te trekken:

Beredeneerde groei in huishoudens per jaar:
 +120 vitale senioren
 +100 talenten
 +80 gezinnen

Totaal +300 pj bovenop de prognoses.
 5100 extra t/m 2040 + 4100 (Rigo) = **9300**
 woningen t/m 2040



24

Kansrijke doelgroepen



25

Indicatie bouwprogramma t/m 2040

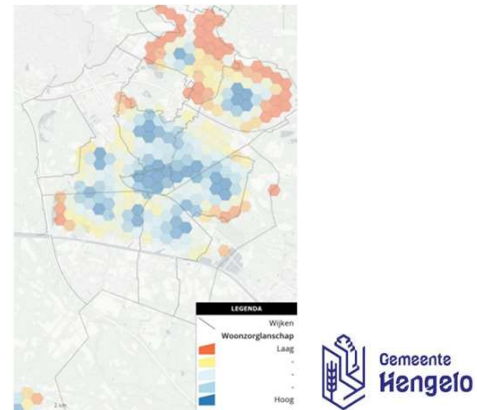
Type		Prij's	Programma
Huur	EGW	< €880	1485
		€880 - €1.000	175
		€1.000 - €1.200	90
		>€1.200	140
	MGW	< €880	1830
		€880 - €1.000	295
		€1.000 - €1.200	160
		>€1.200	155
Koop	EGW	<€250k	790
		€250k - €350k	905
		€350k - €600k	1255
		>€600k	470
	MGW	<€250k	455
		€250k - €350k	425
		€350k - €600k	445
		>€600k	155
			9230

26

Wonen, welzijn en zorg

Trendscenario	Nultredenwoningen	Geclusterde woningen	Zorggeschikte woningen
Hengelo	235	740	70

- Springco onderzoek bevestigt opgave ouderenhuisvesting
- 50% dient door de woningcorporaties te worden gerealiseerd (sociaal)
- Niet alleen in nieuwbouw; woonzorgcirkels (labelen) en doorstroming ook belangrijk.
- Aandacht voor seniorenhuisvesting dichtbij voorzieningen



27

Thema's voor het Programma Vhv

- Nieuwbouw
 - Verstedelijking en verdichting rondom voorzieningen
 - Traditionele woonvormen
 - Speciale woonvormen (wooncoöperaties)
- Bestaande voorraad beter benutten
 - Kavel
 - Woning (woningdelen)
 - Doorstroming
- Wonen en zorg
 - Ouderenhuisvesting
 - Urgentieverordening voor urgente doelgroepen
- Betaalbaarheid
- Leefbaarheid
 - Ontmoeten
- Duurzaamheid
 - Circulair bouwen



28

Thema's voor het Programma Vhv

- Welke thema's ziet u nog meer graag terug in het Programma Volkshuisvesting?



29



30