



Politieke markt Volkshuisvesting



Gemeente
Hengelo

13-01-2026

Agenda

1. Actualiteiten wonen
2. Evenwichtige Verdeelafspraken Wettelijke Urgenten Twente
3. Ontwerp Omgevingsprogramma Volkshuisvesting

Deel 1. Actualiteiten wonen

Actualiteiten wonen

- Woningenbouwaantallen

Jaartal	Bruto	Netto
2024	517	346
2025	436	415

- 102 woningen in de Nijverheid zijn gebouwd, maar kunnen nog niet worden aangesloten

- Grootste projecten 2025

Project	Aantal woningen	Type woning
Appendage	68	Grondgebonden/appartementen huur
Kleine koppeling	60	Betaalbare koop
Hazemeijerstraat	48	Sociale huur (COA)
Horecawand	39	Sociale huur



Actualiteiten wonen

- Grootste Projecten 2026

Projecten	Aantallen
Mariastraat	101
Bolder	79
Erve Berchus fase 1	60
De Post	51
Campus Driene	28

- Beoogde woningbouwaantallen 2026: 500-550 woningen
- Komende 5 jaar → +-3000 woningen bouwen
 - Groeien naar 600 woningen per jaar
 - Focus ligt hierbij op de Binnenstad en Hart van Zuid
 - Meer appartementen, minder grondgebonden
- Het aandeel sociale huur is circa 30%
- Inzetten op de doelgroepen talenten en ouderen



Actualiteiten wonen

- Starterslening
 - Vanaf 1 januari 2024 zijn er 169 leningen verstrekt
 - Gemiddeld werd er €23.668 aangevraagd
 - Er is op dit moment nog iets meer dan €700.000 beschikbaar
- Huisvestingsverordening
 - Verlengd met 1 jaar tot 1 januari 2027
- Meldpunt goed verhuurderschap
 - Beperkt aantal meldingen
 - Diverse type meldingen
- Huisvesten statushouders
 - In 2025 heeft Hengelo de doelstelling voor huisvesten statushouders gehaald → 62 statushouders
 - Het komende halfjaar moet Hengelo 52 statushouders huisvesten



Actualiteiten wonen

- Netcongestie
 - Groot (landelijk)aandachtspunt
 - Ook in Hengelo zijn de gevolgen merkbaar!
 - In de Nijverheid staan 102 woningen klaar, maar worden pas in 2026 aangesloten
- Wet versterking regie volkshuisvesting
 - Genoeg locaties voor 100.000 woningen per jaar
 - Voldoende betaalbare woningen (twee derde betaalbaar)
 - Bouwen voor studenten en ouderen
 - Kortere procedures
 - Bouwen op eigen erf (mantelzorg)
 - Eerlijke verdeling (urgent woningzoekenden)

**Nieuwe woningen in Hengelose wijk
De Nijverheid zijn bijna klaar, maar
bewoners kunnen er pas in 2026 in**



Hengelo en Enschede vragen tientallen miljoenen van Rijk voor woningbouw Spoorzone

11 september, 16:05 • Aangepast 11 september, 16:29 • 2 minuten leestijd



De spoorzone in Hengelo
© Provincie Overijssel

VanWonen presenteert plan met 310 woningen voor hart Hengelo

In Nieuws 11:13, 05 november 2025 Door Martin Neyt

Ontwikkelen Woningen MobileApp



Er komt een nieuw appartementencomplex aan de P.C. Borstlaan in Hengelo. De 24 appartementen zijn deels bedoeld voor ouderen. © Wouter Borre / (inzet: Welbions)

Welbions bouwt nieuwe appartementen: ‘Voor mensen die eengezinswoning achterlaten’

De woningcorporatie Welbions bouwt 24 appartementen in Hengelo. Het complex is deels bedoeld voor 65-plussers. Maar de corporatie vergeet de jonge gezinnen op de woningmarkt daarmee niet. Die profiteren ook. „Want er komt een ‘verhuistrein’ op gang,” aldus Welbions.



Een luchtfoto van Hart van Zuid in Hengelo. © Carlo ter Ellen DPG Media

Den Haag wijst Spoorzonegebied tussen Enschede en Hengelo aan als locatie voor 10.000 nieuwe huizen



De nieuwbouwappartementen op Lange Wemen zijn bijna klaar. Het aantal reacties op deze sociale huurwoningen is groot. © Lars Smook

Meer dan 1000 reacties op 31 huurwoningen in Hengelo

Grootschalige woningbouwlocatie SHE

- Belangrijke stap voor Hengelo en de regio Twente
- Samenwerking tussen Hengelo en Enschede
- Verder bouwen aan het bestaande verhaal en locaties
- De titel grootschalig brengt ook verplichtingen met zich mee



Deel 2. Evenwichtige Verdeelafspraken Wettelijke Urgenten Twente

Aandachtsgroepen

Woonbehoefte van aandachtsgroepen en ouderen in volkshuisvestingsprogramma

Mantelzorgverleners- en ontvangers

Mensen met een lichamelijke, verstandelijke, of zintuiglijke beperking of psychische kwetsbaarheid die wegens ernstige en chronische medische redenen andere huisvesting nodig hebben

(dreigend) dakloze mensen incl. uitstroom MO, bankslapers en mensen op niet – conventionele woonplekken

Uitstromers uit beschermd wonen

Uitstromers uit de klinische geestelijke gezondheidszorg

Uitstromers vrouwenopvang en slachtoffers mensenhandel

Uitstromers jeugdhulp

Uitstromers (jeugd)detentie en forensische zorg

Uitstappende sekswerkers

Arbeidsmigranten

Studenten

Woonwagenbewoners

Ouderen

Vergunninghouders



Urgentiecategorieën

Voorrang, op basis van nadere toetsingscriteria die volgen in ministeriele regeling

Mantelzorgers en mantelzorgontvangers

Mensen met een lichamelijke, verstandelijke, of zintuiglijke beperking of psychische kwetsbaarheid die wegens ernstige en chronische medische redenen andere huisvesting nodig hebben

Uitstromers maatschappelijke opvang

Uitstromers beschermd wonen

Uitstromers uit de klinische geestelijke gezondheidszorg

Uitstromers vrouwenopvang en slachtoffers mensenhandel

Uitstromers accommodaties jeugdhulp

Uitstromers (jeugd)detentie en forensische zorg

Uitstappende sekswerkers

Dakloze gezinnen met minderjarige kinderen



2

= Wettelijke taakstelling

Evenwichtige Verdeelafspraken

Wettelijke Urgenten Twente

- Wet versterking regie volkshuisvesting verplicht gemeenten om afspraken te maken over de evenwichtige verdeling van verplichte urgentiecategorieën
- Passende huisvesting kwetsbaarste groepen
- Woonplaatsbeginsel: wonen op de plek die past
- Urgenten krijgen voorrang, maar substantiële ruimte voor regulier woningzoekenden noodzakelijk



Evenwichtige Verdeelafspraken Wettelijke Urgenten Twente

- Regionale afspraken over de verdeling van urgentiegroepen
 1. Toevoegen van meer passende woningen in iedere gemeente
 2. Het toegroeien naar een gelijkmatiger verdeling van het percentage toewijzingen ten opzichte van het aantal vrijkomende woningen per gemeente
- Een evenwichtige verdeling, is een eerlijke verdeling over de regio Twente



Evenwichtige Verdeelafspraken

Wettelijke Urgenten Twente

- Urgentieverordening
 - Gemeenten hebben, naast de wettelijk urgente groepen, beperkte vrijheid in het aanwijzen van aanvullende groepen, welke woningen in aanmerking komen en hoe urgenties worden gegeven
 - Regionale afstemming is verplicht. Er is een intentie uitgesproken om tot een uniforme urgentieverordening te komen in Twente, die door alle gemeenteraden wordt vastgesteld
 - De urgentieverordening wordt in 2026 regionaal opgesteld en eind 2026 ter besluitvorming voorgelegd aan de gemeenteraden
 - Op 1 januari 2027 moet de urgentieverordening geïmplementeerd worden in de huisvestingsverordening



Deel 3. Ontwerp Omgevingsprogramma Volkshuisvesting

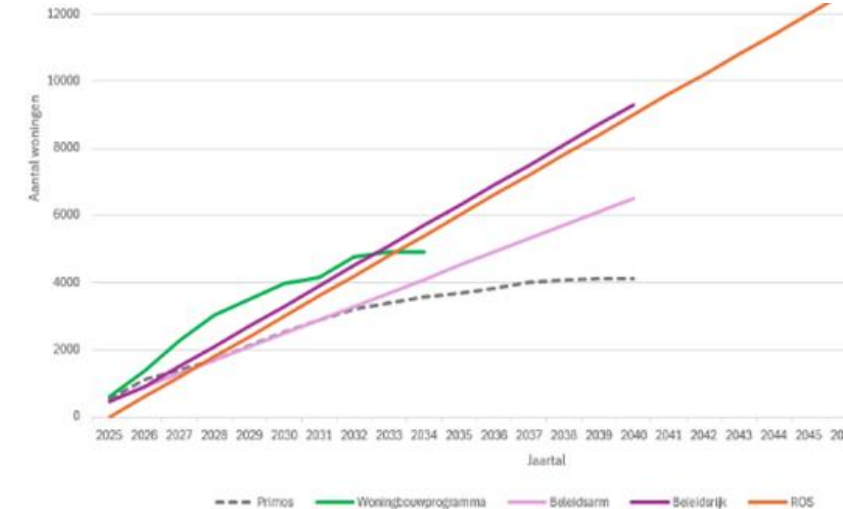
Ontwerp Omgevingsprogramma Volkshuisvesting

- Op basis van de door uw raad vastgestelde koers uit de omgevingsvisie Hengelo wordt met dit programma uitvoering gegeven aan de koers voor de thema's wonen en wonen voor zorg en welzijn
- Het omgevingsprogramma gaat in op vijf thema's:
 1. Woning(bouw) met ambitie
 2. Betaalbaarheid en beschikbaarheid
 3. Wonen voor welzijn en zorg
 4. Overige aandachtsgroepen
 5. Toekomstbestendige duurzame stad



Woningbouw met ambitie

- Inlopen woningtekort en ruimte voor vestigers
- Toevoegen Hengeloos stedelijk wonen
- Strategisch programma van nieuw aanbod en doorstroming
- Programma naar woningtype
- Programma woningbouw
 - 600 woningen bruto per jaar
 - Toevoegen nieuwe stedelijke woonmilieus
 - Meer woningdifferentiatie
 - Verdichten rond wijkcentra
 - Benutten bestaande voorraad
- Kritische succesfactoren voor de schaa sprong



Betaalbaarheid en beschikbaarheid

- Behoefte aan betaalbare woningen
- Sociale huur
- Inzet op middenhuur
- Inzet op doorstroming
- Programma voor voldoende beschikbaar betaalbaar woningaanbod.
 - 30% sociale huur, 45% betaalbare koop en 25% dure woningen
 - Aansluiten bij landelijke betaalbaarheidsgrens
 - €420.000 in 2026



Wonen voor welzijn en zorg

- Behouden en versterken van de zelfredzaamheid
- Ouderenhuisvesting
- Inwoners met een zorg of ondersteuningsvraag
- Urgentiegroepen
- Programma wonen voor welzijn en zorg



Overige aandachtsgroepen

- Woonwagenbewoners
- Studenten
- Arbeidsmigranten
- Statushouders



Toekomstbestendige bouw

- Actieprogramma toekomstbestendige bouw (provincie Overijssel) sluit goed aan bij het beleid van de gemeente Hengelo. Beide beleidskaders streven naar een integrale benadering van duurzaamheid in de gebouwde omgeving:
 1. Energiezuinig en circulair bouwen
 2. Klimaatadaptatie en biodiversiteit
 3. Waterbewust inrichten
 4. Gezonde en sociale leefomgeving
 5. Samenwerking en implementatie

