

Gemeente Hengelo

Gemeenteraad van Hengelo
Postbus 18
7550AA Hengelo

Postbus 18
7550 AA Hengelo

Onderwerp	Zaaknummer	Uw kenmerk	Datum
Woonagenda Hengelo 2021-2030	3137918		10 november 2020

Geachte heer/mevrouw,

Op 22 november 2016 heeft uw raad de woonvisie 2016-2026 vastgesteld. In de woonvisie is een hoofdstuk opgenomen over nieuwbouw: Kwalitatief programmeren (pag 24 e.v.).

In dit hoofdstuk ligt een relatie met de woningbouwafspraken die zijn gemaakt met de provincie (Regionale Woonafspraken, het RWP). De systematiek van het RWP kende een sterke sturing op aantallen. Gemeenten werd gevraagd stevig in te grijpen in het aanbod aan plannen als dit aanbod groter was dan de vraag. Voor het bepalen van die vraag werd gebruik gemaakt van de prognoses van PRIMOS. Hengelo heeft als gevolg van deze afspraken plannen geschrapt (bijvoorbeeld Gezondheidspark Alletta Jacobslaan) of bijgesteld (recent nog met het voorbereidingsbesluit voor de Bornsestraat). Gelukkig hebben we ook nieuwe plannen kunnen toevoegen zoals Seahorse, Watertorenpark en diverse andere grotere, maar ook kleinere plannen.

De woningmarkt, zoals die zich in de afgelopen jaren heeft ontwikkeld, sluit niet aan bij het beeld dat de lange termijn prognoses laten zien. Reden waarom het college in de zomer van vorig jaar al aanvullende afspraken heeft gemaakt met de provincie over een aanvullend woningbouwprogramma voor de binnenstad en Hart van Zuid. In dat verband is in opdracht van de gemeente Hengelo door Tellers en Benoemers onderzoek gedaan naar te realiseren woonmilieus in beide gebieden. De uitkomsten uit dat onderzoek vormen belangrijke input voor de Woonagenda 2021-2030. Het onderzoek is als bijlage aan deze brief toegevoegd.

We hebben ons, samen met andere gemeenten, sterk gemaakt voor een andere benadering van de regionale woonafspraken. De provincie gaat daar in mee en heeft met gemeenten, vorm gegeven aan het 'Ambitiedocument Regionale Woonagenda's Overijssel'.

Het Ambitiedocument Regionale Woonagenda's Overijssel heeft oog voor de gespannen situatie op de woningmarkt en de provincie spreekt daarin een ambitie uit om een deel van deze opgave in Overijssel te laten landen.

Wij zijn verheugd dat de provincie deze opgave omarmt en de harde sturing op aantallen gaat loslaten. In plaats daarvan ligt de nadruk op het sturen op kwaliteit.

Bouwen in bestaand stedelijk gebied is nog steeds het uitgangspunt. Voor nieuwe plannen geldt dat deze moeten voorzien in een aangetoonde behoefte en plannen moeten worden afgestemd met de gemeenten in hetzelfde woningmarkt gebied. Daarbij is het van belang dat gemeenten ook inzetten op een duidelijke koers en de keuzes maken in het woningbouwprogramma die die koers ondersteunen. Het ambitiedocument zal naar verwachting begin 2021 door provincie en gemeenten worden bekrachtigd.

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 de Omgevingsagenda Oost is aangegeven hoe Hengelo zich samen met Enschede wil inspannen voor een sterke en gezonde regio.

Begin dit jaar (2020) heeft het college de horizon naar 2040 geschetst: Samen werken aan een sterke economie, samen leven in een aantrekkelijke stad. Via de Kadernota 2021-2024 heeft ook de gemeenteraad deze vastgesteld. Het woonbeleid kan een belangrijke bijdrage leveren aan deze koers.

Deze bijdrage is beschreven in de Woonagenda Hengelo 2021-2030. De Woonagenda 2021-2030 gaat in op de ambitie van de gemeente Hengelo op het gebied van de nieuwbouwopgave en de wijze waarop we dat willen bereiken.

Dit is een andere koers dan de koers die nu is opgenomen in de woonvisie en die vooral gericht was op het sturen op aantallen. Om die reden stelt het college u voor het hoofdstuk kwalitatief programmeren uit de woonvisie te vervangen door de Woonagenda Hengelo 2021-2030.

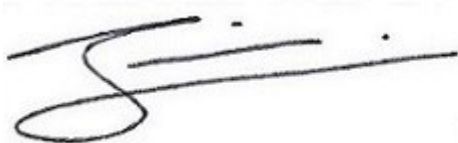
De woonvisie is destijds vastgesteld als structuurvisie. Voorgesteld wordt voor de woonagenda dezelfde procedure te volgen.

Daarmee blijft het woonbeleid ook van toepassing als toetsingskader voor bijvoorbeeld bestemmingsplannen.

Onderdeel van de procedure van een structuurvisie is ook het bieden van de mogelijkheid tot inspraak. Het college heeft de woonagenda vrijgegeven voor inspraak, voor een periode van 6 weken.

Graag gaan we parallel aan de terinzagelegging over dit onderwerp met uw raad in gesprek. Wij kunnen ons voorstellen dat u daarover een beeldvormende politieke markt organiseert.

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



De heer J. Eshuis



De heer S.W.J.G. Schelberg

Bijlagen: Woonagenda Hengelo 2021-2030
Ontwikkelingsperspectief Hart van Zuid & Hart van de Stad Hengelo

Vermeld altijd het zaaknummer als u contact opneemt met de gemeente.

Aanleiding

Na jaren van sterk sturen op aantallen (onder invloed van de ladder voor duurzame verstedelijking én met de crisis in de periode 2008-2015 in het achterhoofd) heeft het provinciebestuur een stevige ambitie neergelegd om een substantiële bijdrage te leveren aan het inlopen van het landelijke tekort. Een ambitie waar wij graag bij aansluiten. Dit voortschrijdend inzicht is aanleiding om een nieuwe Hengelose woonagenda vast te leggen. Deze woonagenda is een actualisatie van het hoofdstuk 'kwalitatief programmeren' uit de woonvisie, welke op 22 november 2016 door de raad is vastgesteld.

Het zijn vooral de sterke woningmarktregio's waar kansen liggen. Goed om daarbij te beseffen dat voor een sterke woningmarkt niet alleen woningen van belang zijn. Prettig wonen is immers méér dan een dak boven je hoofd. Het gaat om het aanbod en de nabijheid van voorzieningen (onderwijs, winkels, cultuur, recreatie, zorg), aanbod aan werkgelegenheid, een goede bereikbaarheid, maar ook een fijne en gezonde woonomgeving en een gevarieerd woningaanbod. Samen met Enschede vormen we een woningmarktregio en in onze regio zijn al deze elementen aanwezig. Binnen onze woningmarktregio vullen de steden Hengelo en Enschede elkaar aan. Daarmee is er sprake van een sterke woningmarkt tussen Hengelo/Enschede, met name ten aanzien van de stedelijke woonmilieus. Voor de meer groenstedelijke woonmilieus vormen we samen met Borne een woningmarkt.

Dat aanvullen, het complementair zijn aan elkaar, dat is de kracht waarmee de woningmarkt van Hengelo/Enschede zich onderscheidt in de regio. Hier zetten we de komende jaren dan ook sterk op in. Symbool voor die verbinding tussen Hengelo en Enschede is de spoorzone Hengelo-Kennispark-Enschede. Spoorzone Hengelo-Kennispark-Enschede is in de Omgevingsagenda Oost Nederland genoemd als belangrijke gebiedsontwikkeling waar vanuit het Rijk aandacht voor is. Deze moet bijdragen aan het versterken van het vestigingsklimaat en de daarbij behorende aanpak voor duurzame verstedelijking voor wonen, werken en regionale bereikbaarheid.

Begin dit jaar (2020) heeft het college de horizon naar 2040 geschetst: Samen werken aan een sterke economie, samen leven in een aantrekkelijke stad. Via de Kadernota 2021-2024 heeft ook de gemeenteraad deze vastgesteld. Dit vormt de leidraad bij het maken van strategische keuzes voor een toekomstbestendige stad. De bijdrage aan deze opgave vanuit het beleidsveld wonen wordt in deze woonagenda beschreven.

Druk op de woningmarkt

Het hing al een tijd in de lucht, maar nu laten ook de recente prognoses zien dat er voorlopig nog geen einde komt aan de groei van het aantal huishoudens in Nederland. Natuurlijk zijn er grote verschillen in de dynamiek van de afzonderlijke regio's, maar de uitdijende Randstad is een feit. De prijzen rijzen de pan uit, het aanbod daalt en steeds meer groepen mensen vallen buiten de boot en richten hun blik op andere delen van Nederland.

Daar komt bij dat de woonwensen als gevolg van de Coronacrisis aan het veranderen zijn. Er wordt meer thuisgewerkt en dat maakt de afstand tot werk iets minder relevant. Daarentegen wordt ruimte in en om huis steeds belangrijker. Een betaalbare woning, liefst met een werkkamer en een tuin.

De praktijk zal leren hoe deze groei landelijk wordt opgevangen, maar binnen ons woningmarktgebied en zeker binnen Hengelo willen en kunnen we een belangrijke bijdrage leveren aan deze woningbouwopgave. Een opgave die er nog steeds op is gericht om de groei zoveel mogelijk binnenstedelijk op te vangen, zonder daarvoor natuur of landbouwgrond op te offeren.

Ambitie

We vinden het van belang om richting te geven aan de opgave voor Hengelo en onze ambitie daar in uit te spreken. We definiëren daarbij zowel een doel als een ambitie. De ambitie is de stip op de horizon, het doel is hetgeen waar we (minimaal) op inzetten.

Recent is in opdracht van de gemeente Hengelo door Tellers en Benoemers onderzoek gedaan naar de woningbehoefte. Dit onderzoek richt zich specifiek op de binnenstad en Hart van Zuid, maar geeft een doorkijk naar de hele gemeente. De resultaten van het onderzoek zijn als bijlage bij de woonagenda gevoegd. Uitkomst van dat onderzoek is dat volgens het (op dat moment) meest realistische scenario we in Hengelo rekening moeten houden met een groei van circa 2.100 huishoudens de komende 10 jaar.

Daarnaast is er in de huidige woningmarkt sprake van een krapte. Vraag en aanbod zijn niet met elkaar in balans en voor een meer ontspannen woningmarkt zouden er circa 300 woningen extra nodig zijn. De actuele behoefte bedraagt daarmee –op basis van de huidige inzichten- voor de komende 10 jaar 2.400 nieuwe woningen. Uit ervaring weten we dat we om dat aantal te bereiken meer woningen in het woningbouwprogramma nodig hebben. Er zal altijd sprake zijn van vertraging of van planuitval. Om het doel van 2.400 woningen te kunnen halen willen we inzetten op een programma van minimaal 3.000 woningen. Daarmee kunnen we vertraging en planuitval opvangen.

De provincie Overijssel heeft in het ambitiesdocument wonen becijferd dat er in Overijssel 60.000 nieuwe woningen nodig zijn. Bij dit aantal wordt ook gekeken naar de effecten van de uitdijende Randstad en is de instroom van buiten dus hoger. Vertaald naar de situatie van Hengelo zou dat neerkomen op een extra opgave van circa 1.500 woningen. We spreken de ambitie uit om een bijdrage te leveren aan deze aanvullende opgave. Deze opgave van 1.500 woningen komt bovenop het programma van 3.000.

Onze ambitie is een woningbouwprogramma van 4.500 woningen. Met deze ambitie dragen wij bij aan de visie en strategie van de gemeente en de regio om talent te binden en te behouden voor de regio. Daarbij gaan wij er van uit dat een evenredig deel van de opgave door Hengelo kan worden ingevuld.

Het is goed wonen in Twente en zeker in Hengelo en dat houden we zo.

Met het formuleren van onze ambitie stralen we uit dat we klaar staan om onze bijdrage aan de opgave van Overijssel te leveren.

Nadrukkelijk willen we voorkomen dat getallen een eigen leven gaan leiden. Bouwen is niet het doel. Het doel is een gezonde woningmarkt, met voldoende aanbod voor de Hengeloërs en diegenen die graag in Hengelo willen wonen. We gaan voor kwaliteit, waarbij het aanbod moet zijn afgestemd op de vraag. Dat is een continu proces. Als er aanleiding is om het doel en de ambitie bij te stellen, dan doen we dat.

De markt verandert en wij willen kunnen meebewegen met de markt, dat vraagt om een woningbouwprogramma met voldoende aanbod, voldoende diversiteit en voldoende flexibiliteit. We gaan geen 4.500 woningen in bestemmingsplannen vastleggen. We koersen op een planaanbod rond de 3.000 woningen, maar blijven in gesprek over aanvullend programma tot 4.500 woningen dat bijdraagt aan onze ambitie

Focus op binnenstad en Hart van Zuid

Meer ruimte in het woningbouwprogramma betekent niet dat alles kan en zeker niet dat alles tegelijk kan.

Ook in een goed (of zelfs overspannen) functionerende woningmarkt hebben we gemerkt dat het soms lastig is om projecten daadwerkelijk gestart te krijgen. De binnenstedelijke opgave is vergeleken met het bouwen in het groen complexer en kostbaarder. En het kost soms moeite om de 70% verkoop te halen op het moment dat er meerdere vergelijkbare projecten op de markt zijn. Wat we moeten voorkomen is dat projecten elkaar in de weg gaan zitten. Immers, ook hier geldt het adagium: Wie kiest, wordt gekozen.

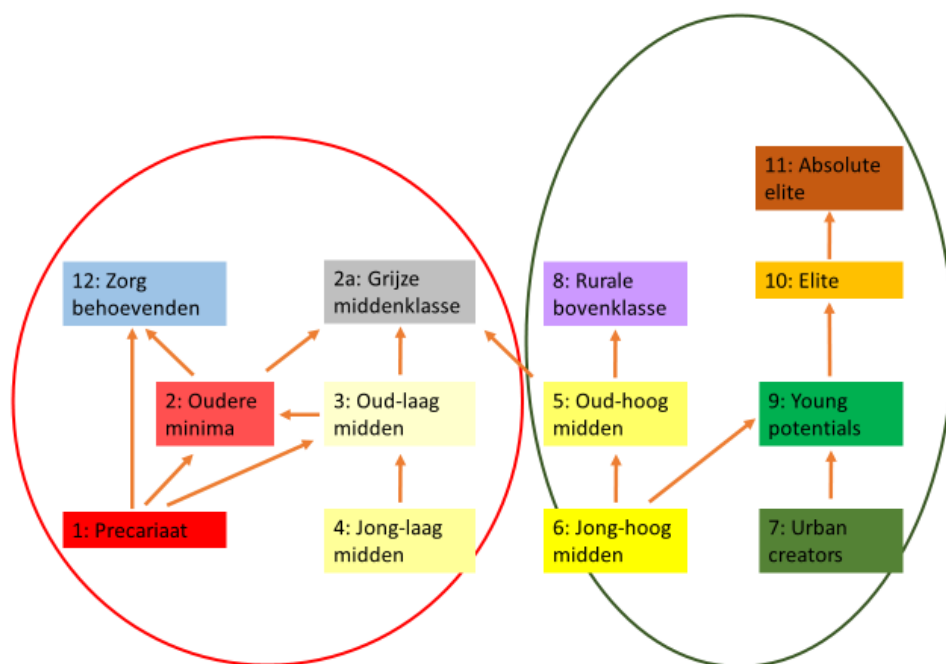
Binnenstad en Hart van Zuid zijn dé prioritaire gebieden van Hengelo. De gemene deler voor beide gebieden is dat het toevoegen van wonen een zeer belangrijke rol speelt. Ook weten we dat de ontwikkelingen in beide gebieden niet in 5 tot 10 jaar zijn afgerond. Dat vraagt de komende 10 tot misschien wel 20 jaar een bestendige koers, ook in het geval zich een economisch minder goede tijd aandient.

De binnenstad heeft te maken met een enorme transformatie opgave waarbij leegstaand (winkel)vastgoed o.a. wordt omgezet naar woningen. Daarnaast zijn er grote ontwikkelopgaven, zoals Lange Wemen en de omgeving van de Lambertuskerk. De samenhangende (ruimtelijke) opgaven zijn beschreven in het Integraal Actieplan voor een vitale binnenstad en verder uitgewerkt in het Handboek Aantrekkelijke Binnenstad. De woonagenda sluit hier op aan.

In Hart van Zuid is de afgelopen jaren hard gewerkt om alle randvoorwaarden op orde te brengen voor de uitrol van het woningbouwprogramma. Er is de afgelopen jaren een solide basis gelegd. Belangrijke voorzieningen en verbindingen zijn gerealiseerd. Vanuit die basis willen we verder bouwen. Een goed en gevarieerd woningbouwprogramma is daarin van groot belang. Want uiteindelijk zijn het de mensen die in het gebied wonen en werken die ervoor gaan zorgen dat het stadsdeel ook echt gaat leven. Met de marktpartijen is een handelingsperspectief, dat richting geeft aan de verder ontwikkeling van het gebied, overeengekomen en aan dit perspectief wordt nu verdere uitvoering gegeven.

Om de ontwikkeling van de stad op de juiste plekken te faciliteren en de stad daarmee toekomstbestendig te maken is door bureau Tellers en Benoemers recent de Hengelse woningmarkt in kaart gebracht, specifiek gericht op de kansen voor het aantrekken van (nieuwe) doelgroepen voor de gebieden binnenstad en Hart van Zuid.

In haar onderzoek maakt Tellers en Benoemers onderscheid in 12 sociaaleconomische groepen. Aan de hand van deze doelgroepen wordt voor binnenstad en Hart van Zuid geschetst voor welke doelgroepen deze gebieden zich lenen. Figuur 1 toont de 12 sociaaleconomische groepen en de wijze waarop deze zich ten opzichte van elkaar ontwikkelen. Voor een meer uitgebreide beschrijving wordt verwezen naar het rapport in de bijlage. In deze woonagenda sluiten we aan bij de benaming van de doelgroepen uit het rapport van Tellers en Benoemers.



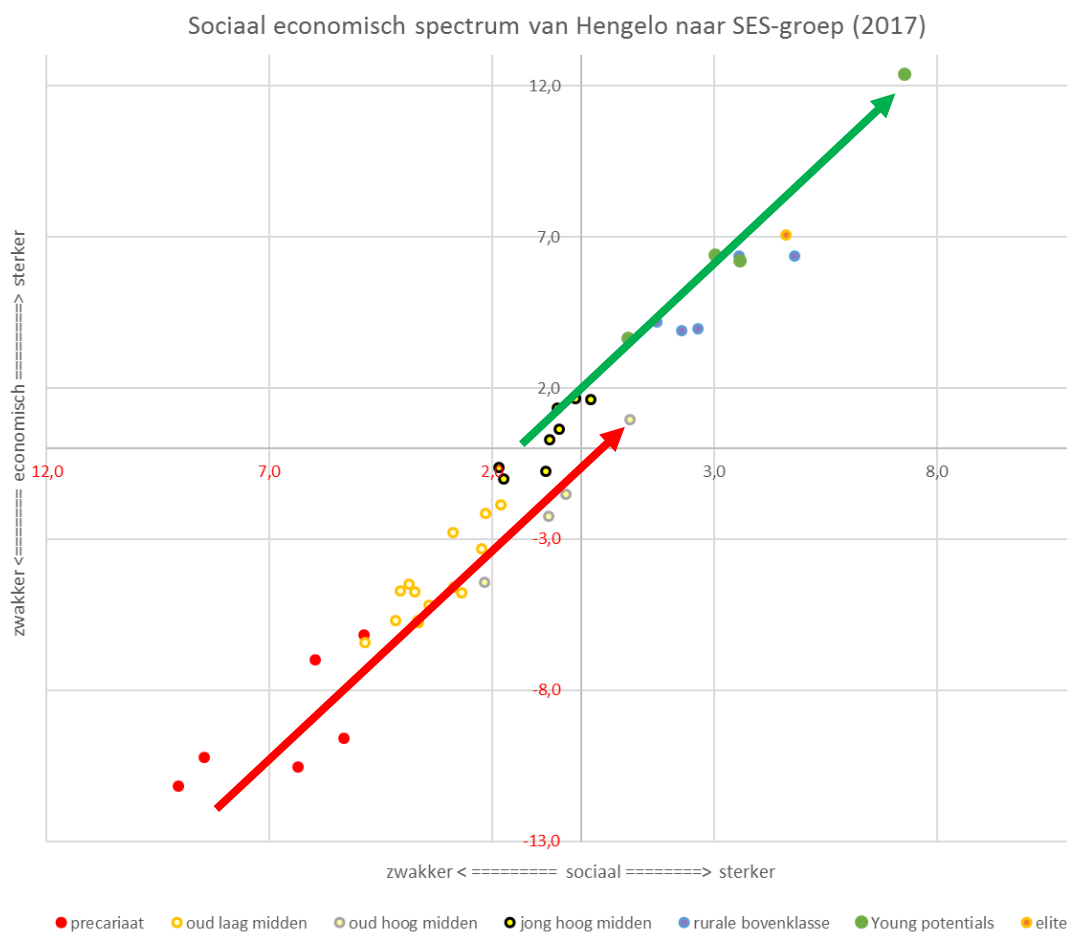
Figuur 1 sociaaleconomische groepen en wooncarrière

Rode draad in het onderzoek is aandacht voor betaalbaarheid. Er is met name een toename te verwachten in het aantal eenpersoonshuishoudens (zowel jongeren als ouderen) en dit is nu eenmaal van invloed op het inkomen en de mogelijkheden voor financiering van de woning c.q. de mogelijkheden voor huur. Vanuit het woonbeleid willen we ons sterk maken voor het toevoegen van producten in de betaalbare koop en huur.

Een andere belangrijke rode draad in het onderzoek is dat de woonmilieus in Hengelo heel erg op elkaar lijken. Dat is op zich niet slecht: de wijken zijn goed op orde en erg in trek, maar daarmee bedienen we maar een deel van de woningzoekenden, vooral meerpersoonshuishoudens (gezinnen).

Figuur 2 illustreert dit en laat zien dat bijna alle buurten in Hengelo op één lijn liggen. Deze lijn loopt van het kwadrant links onder (sociaal en economisch zwak) naar het kwadrant rechts boven (sociaal en economisch sterk). In het kwadrant rechtsonder zitten in de regel de Urban creators (sociaal sterk maar economisch (nog) zwak). In het kwadrant linksboven zitten overwegend wat meer welgestelde ouderen, economisch sterk maar sociaal zwakker. Buurten waarin deze groepen dominant aanwezig zijn ontbreken in Hengelo.

In praktijk is er geen sprake van een wooncarrière die linksonder begint (sociaal en economisch zwak) en rechtsonder eindigt (sociaal en economisch sterk), maar is er over het algemeen sprake van twee type wooncarrières die op één lijn liggen. Figuur 1 geeft inzicht in hoe de wooncarrière tussen verschillende sociaaleconomische groepen (SES) in praktijk werkt, waarbij er sprake is van een denkbeeldige scheidslijn tussen twee grotere groepen in de samenleving die feitelijk niet of nauwelijks met elkaar uitwisselen.



Figuur 2: sociaal economisch spectrum van Hengelo

In het licht van de regionale positie (binden van talent) ligt er een opgave om in te zetten op het ontwikkelen van aanbod voor jongeren. Voor deze groep geldt –misschien nog wel meer dan voor andere doelgroepen- dat niet alleen de woning van belang is, maar ook de woonomgeving en het aanbod aan voorzieningen, zoals een koffiezaak, een lunchroom of een plek waar je kan werken of ontmoeten. Het één kan niet zonder het ander.

Betaalbaarheid

Vanuit verschillende hoeken wordt nadrukkelijk aandacht gevraagd voor betaalbare woningen. Deze behoefte blijkt uit de berichtgeving in de media, maar wordt ook onderbouwd vanuit het onderzoek van Tellers en Benoemers. Er zijn daarbij nogal wat definities in omloop over wat betaalbaar is. Zo hanteert het Rijk (in het kader van de Woonimpuls) de volgende definitie: koopwoningen gelijk aan de NHG (€ 325.000) en huurwoningen tot € 1.000 euro per maand.

De situatie in Hengelo sluit voor wat betreft de grenzen van huur en koop niet aan bij de grenzen die het Rijk hanteert. In het onderzoek van Tellers en Benoemers wordt 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. Woningen die tot de liberalisatiegrens worden verhuurd worden aangemerkt als sociale huurwoning en bewoners kunnen (afhankelijk van leeftijd en inkomen) nog in aanmerking komen voor huurtoeslag. Het maakt daarbij niet uit of deze woning wordt verhuurd door een woningcorporatie of een particuliere verhuurder.

jaarlijks bijgesteld en ook het prijsniveau van een betaalbare koopwoning kan veranderen onder invloed van de markt, bijvoorbeeld als gevolg van de mogelijkheden voor financiering van de woning door starters.

We beseffen ons overigens dat er een verschil kan bestaan tussen wat er op grond van regels en normering wordt gezien als betaalbaar en wat door kopers en huurders als betaalbaar wordt beleefd.

Deze grens wordt. In het kader van de woonagenda sluiten we voor wat betreft de definitie van betaalbaarheid aan bij een prijsniveau dat past bij de situatie voor Hengelo.

Op 1 juli 2020 heeft de gemeenteraad een motie aangenomen waarin zij uitspreekt dat het nieuwe woningaanbod in Hart van Zuid voor 20% uit sociale huurwoningen dient te bestaan. In de planvorming rond Hart van Zuid vormt de betaalbaarheid een belangrijke opgave. Hierover later meer.

Vanuit de woonagenda willen we toe naar het sturen op kwaliteit. Kwaliteit betekent de juiste woning op de juiste plek. Daarbij kijken we goed naar de mogelijkheden voor het toevoegen van betaalbare woningen, maar niet in alle gevallen zal een invulling met betaalbare woningen de beste invulling zijn. Om die reden nemen we ook geen verplichting op voor het realiseren van bepaald percentage aan betaalbare woningen in projecten. We zien de opgave voor betaalbaarheid als een opgave op niveau van de hele stad. Zo zal het aandeel betaalbare woningen per project kunnen verschillen, afhankelijk ook van wat de plek vraagt.

We willen toe naar een goede balans in het aanbod aan betaalbare woningen als onderdeel van het gehele woningbouwprogramma. We gaan de behoefte aan verschillende woonproducten (woningtype, prijsklasse) zoals door Tellers en Benoemers nu in beeld is gebracht monitoren. Van belang is dat het vergroten van het aanbod aan betaalbare woningen enerzijds vraagt om het bouwen van die betaalbare woningen, maar ook van woningen in het segment daar net boven, teneinde de doorstroming op gang te houden. Een aanzienlijk deel van de betaalbare voorraad zit immers in de bestaande voorraad.

Binnenstad: huiskamer voor Hengelo

De binnenstad kenmerkt zich als een 'doorstroomwijk', dat wil zeggen dat er veel mensen maar voor een relatief kortere periode wonen. Er is sprake van een verhoudingsgewijs groot aanbod aan kamerverhuur, studio's en kleinere appartementen. Dit aanbod (veelal particuliere verhuur) vervult zonder meer een belangrijke rol in de stad als aanvulling op de woningen die worden verhuurd door Welbions, maar de kwaliteit van het aanbod loopt sterk uiteen. We zien, zoals beschreven in het Handboek Aantrekkelijke Binnenstad, kansen voor het aantrekken van andere doelgroepen in het centrum. De ontwikkeling van de Bataafse Kamp is in dat verband een goed voorbeeld van een ontwikkeling aan de bovenkant van de markt. Daarnaast is er ruimte voor het toevoegen van producten meer aan de onderkant van de markt, maar ook daarbij kijken we goed naar de kwaliteit van het product. Op een aantal plekken ontstaat door transformatie van leegstaand vastgoed of door herontwikkeling van een gebied mogelijkheden voor een kwalitatief hoogwaardig woonproduct voor met name senioren. Met name de randen van de binnenstad bieden voor de vitale senior een uitstekende locatie om te wonen. Alle voorzieningen onder handbereik zonder last te hebben van de drukte.

We zien in het centrum een opgave voor het realiseren van ruim 650 woningen in de komende 10 jaar.

Hart van Zuid: aantrekkelijk stadsdeel

Door Tellers en Benoemers wordt aangetoond dat bepaalde groepen bewoners in Hengelo ondervertegenwoordigd zijn terwijl hiervoor wel bijvoorbeeld werkgelegenheid en voorzieningen aanwezig zijn. Hoewel dat laatste ook versterking behoeft. Een belangrijke groep die ontbreekt zijn de zogenaamde urban creators. Een 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.

Dit is een groep die we nog onvoldoende bedienen in Hengelo, de groep die nog net studeert of recent is afgestudeerd en de groepen die aan het begin van hun wooncarrière staan. Hart van Zuid heeft voor deze doelgroep veel te bieden. Op loopafstand van het station, de UT en hoogwaardige technologische bedrijven praktisch om de hoek en een stoere setting vanuit het rijke industriële verleden.

Wij willen deze doelgroep –die voor het binden van talent in Twente zo belangrijk is- aan ons binden door het ontwikkelen van een passend aanbod aan woningen met ondersteunende voorzieningen (retail, horeca, openbare ruimte, werkgelegenheid, mobiliteit)

De urban creator is naast de goede woning op zoek naar een specifieke leefomgeving. We hebben daarin een ander profiel dan Enschede (dat nog meer hoogstedelijk is). De betaalbaarheid van het wonen is zeker voor deze groep van groot belang.

De inzet van de gemeente in de komende jaren zal zijn rondom het station en in Hart van Zuid in te zetten op het realiseren, in overleg met betrokken marktpartijen, van woningen voor die doelgroepen.

De motie die de gemeenteraad heeft aangenomen gaan we hierbij betrekken. We onderzoeken daarbij verschillende vormen van (betaalbare) koop en huur, waarbij het we huurwoningen niet 1 op 1 koppelen aan onze woningcorporatie. Het doel is om de juiste doelgroep te binden. Daarbij gaat het niet primair om het inkomen, maar veel meer om het opleidingsniveau en levensfase. Corporaties moeten in beginsel passend toewijzen. Sturen op leefstijl is daarmee voor een corporatie veel lastiger dan voor een marktpartij.

Als we in Hart van Zuid de dynamiek realiseren die we voor ogen hebben, dan is Hart van Zuid voor veel doelgroepen een aantrekkelijke woonomgeving. Figuur 1 laat de doorstroom mogelijkheden van de verschillende doelgroepen zien. Naast de Urban Creator liggen er kansen voor de groepen 'jong-hoog-midden', 'young potentials' en de groepen die daar op volgen. We richten ons dan ook zeker niet uitsluitend op jongeren. Iedereen die zich jong voelt en van een levendige stedelijke omgeving houdt is welkom. Het doel is het realiseren van aantrekkelijke woningen voor diverse groepen mensen.

We zien in Hart van Zuid een opgave voor het realiseren van ca. 1050 woningen.

Ruimte voor stedelijke ontwikkeling

Binnen de afspraken zoals die er tot nu toe lagen met de provincie was er maar zeer beperkt ruimte voor initiatieven buiten de binnenstad en Hart van Zuid. Er ontstaat nu ruimte voor nieuwe plannen, bijvoorbeeld op de locaties die al langere tijd braak liggen, maar zeker ook voor meer kleinschalige (particuliere) initiatieven of het transformeren van winkelstrips die niet toekomstbestendig zijn. Het transformeren naar wonen draagt bij aan het terugdringen van leegstand en draagt daarbij bij aan het verbeteren van de leefbaarheid in de stad.

Voor dit soort projecten, die niet tot de prioritaire locaties behoren, hanteren we de uitgangspunten van ons kwalitatief afwegingskader. Niet bouwen in het groen of op achterterreinen en de plannen moeten aantoonbaar aansluiten op de (actuele)woningbehoefte. Deze plannen zijn complementair aan binnenstad en HvZ.

We zien in deze gebieden buiten onze geprioriteerde locaties een opgave voor het realiseren van 1.300 woningen.

Sturen op kwaliteit en voortgang

In de afgelopen vier jaar hebben we ons planaanbod fors opgeschoond. We hebben gezien dat plannen die goed aansluiten op de vraag van de markt ook snel ontwikkeld kunnen worden. De plannen die niet (meer) aansluiten op de markt komen veel moeilijker –of zelfs niet- van de grond. Bij nieuwe projecten buiten onze prioritaire locaties, binnenstad en Hart van Zuid, maken we daarom vooraf duidelijke afspraken met de initiatiefnemers. Daarbij nemen we ook een looptijd op. Als een ontwikkeling niet binnen deze looptijd wordt gerealiseerd, dan trekken we in principe de bouwmogelijkheid in. Een belangrijke les die we hebben geleerd is dat we stilzitten niet willen belonen.

We sturen op kwaliteit, wat wil zeggen dat een project tenminste aan een aantal criteria moet voldoen. Bij het vaststellen van de woonvisie in 2016 heeft de raad ook het afwegingskader voor nieuwe initiatieven vastgesteld. Ieder initiatief wordt getoetst aan een aantal criteria. Deze criteria zijn nog steeds relevant. Het afwegingskader werkt als een checklist aan de hand waarvan wordt beoordeeld in welke mate een plan bijdraagt aan de ontwikkeling van de stad. Het is een integrale afweging, waarbij niet alleen wordt gekeken naar het volkshuisvestelijke belang, maar zeer zeker ook naar ruimtelijke en maatschappelijke effecten.

Het afwegingskader werkt met een puntentelling. Voor de verschillende criteria wordt gekeken of het plan daaraan voldoet. Op basis daarvan worden punten toegekend.

De mate waarin een plan bijdraagt aan de opgave kan worden afgemeten aan de totaalscore van het plan op het afwegingskader.

De mate waarin de criteria uit het afwegingskader meewegen bij de beoordeling van plannen kan worden bijgesteld. Hiervoor is gekozen om in te kunnen spelen op veranderende omstandigheden en het afwegingskader actueel te houden. Dit maakt het mogelijk om het afwegingskader aan te passen aan de opgaven die zijn benoemd in deze woonagenda.

Sturen op de woningbouwprogrammering vraagt om monitoring van zowel de vraagkant (behoefte) als de aanbodkant (planvoorraad). Zo kunnen we tijdig ingrijpen of bijsturen als we zien dat er veranderingen in de markt optreden.

Bijlagen:

Bijlage 1: Ontwikkelingsperspectief Hart van Zuid en Hart van de Stad Hengelo (O) (managementsamenvatting), Tellers en Benoemers, d.d. 21-08-2020



ONTWIKKELINGSPERSPECTIEF HART VAN ZUID & HART VAN DE STAD HENGELO (O)

MANAGEMENTSAMENVATTING

'Onze dynamische analysemodellen dragen bij aan de gewenste meerjarige visie op de woning- en woonzorgmarkt. Accuraat, actueel en bestendig. Tevens goed onderbouwd en richtinggevend. Daar staat Tellers & Benoemers voor.'



Managementsamenvatting: Ontwikkelingsperspectief Hart van Zuid & Hart van de Stad Hengelo

Opdrachtgever:	Gemeente Hengelo Dhr. P. Neuteboom
Rapportnummer:	T&B 1942-Ms
Rapport versie:	Versie 1
Datum:	21-8-2020
Naam Auteur:	Ir. E.H.A. Hol en L.A. Schmid
Bedrijfsgegevens:	Tellers en Benoemers Hazenweg 2-1b 7556 BM Hengelo
Contactgegevens:	Tel: 06 42960668 Mail: info@tellersenbenoemers.nl

*Tellers en Benoemers is een samenwerkingsverband tussen
XpertiseWonen en Invisor*

Hazenweg 2-1b
77556 BM Hengelo Ov.
www.tellersenbenoemers.nl
info@tellersenbenoemers.nl
06-429 606 68

Inhoudsopgave

1.	Inleiding	1
2.	Demografie	1
3.	Positionering	3
4.	Hart van de Stad	5
5.	Hart van Zuid	6
6.	Urban creator buurt	7
7.	Actuele en toekomstige woningbehoefte	8
8.	Keuzes	11
8.1.	Keuze voor senior in Hart van de Stad	11
8.2	Keuze voor Urban Creator in Hart van Zuid	12
8.3	Concluderend	14

1. Inleiding

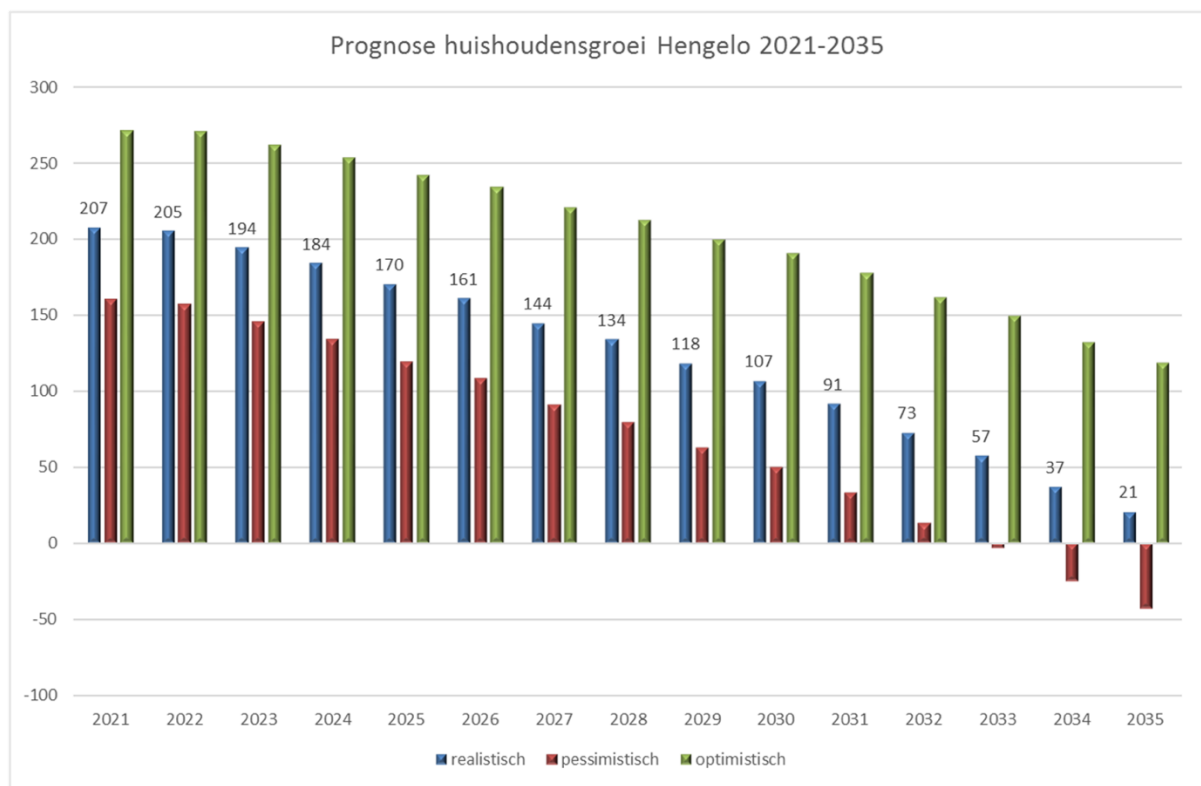
Voor u ligt de managementsamenvatting van het onderzoek “Ontwikkelingsperspectief Hart van Zuid & Hart van de Stad Hengelo”.

Dit betreft een beknopte omschrijving van (fase 1) van het onderzoek waarin is gekeken naar de ontwikkeling van Hengelo en de beoogde doelgroepen voor de wijken Hart van Zuid en de Binnenstad.

2. Demografie

Met behulp van het demografische model MARK DEMOD (een stochastisch prognosemodel) hebben we de demografische prognoses voor Hengelo up-to-date doorerekend voor de periode 2021-2035, zie figuur 7. Daarbij hebben we drie scenario's gehanteerd, realistisch, pessimistisch en optimistisch.

Figuur 7:



Wat opvalt is de dalende lijn die zichtbaar is bij alle drie de prognoses wat betekent dat de groei in alle drie scenario's relatief snel afloopt. Alleen in het pessimistische scenario is er vanaf 2033 sprake van (structurele)huishoudenskrimpt, de andere twee scenario's geven nog een groei aan van het aantal huishoudens tot en met 2035. Tot en met 2030 wordt met het realistische scenario een groei verwacht van 1624 huishoudens. Deze groei is uitsluitend het gevolg van huishoudensverdunning omdat de bevolking in de betreffende periode licht zal gaan krimpen. In de periode t/m 2030 komen er 2148 huishoudens bij ouder dan 65 jaar. In bovenstaande (MARK DEMOD) prognoses is het pessimistische scenario overigens vergelijkbaar met de prognose van PRIMOS, zie tabel 1.

Het Planbureau voor de Leefomgeving gaat inmiddels uit van een (extra) toename van de bevolking met 1 miljoen inwoners in de periode t/m 2039. Aangezien het reëel is om aan te nemen dat het grootste deel van deze extra inwoners in de Randstad zal neerstrijken hebben we voor Hengelo gerekend met een jaarlijkse extra toename van honderd inwoners. Dit jaarlijkse aantal van 100 extra inwoners betekent een realistische groei van 2500 extra huishoudens tot 2030 wat daarmee ongeveer overeenkomt met ons optimistische scenario, zie tabel 1.

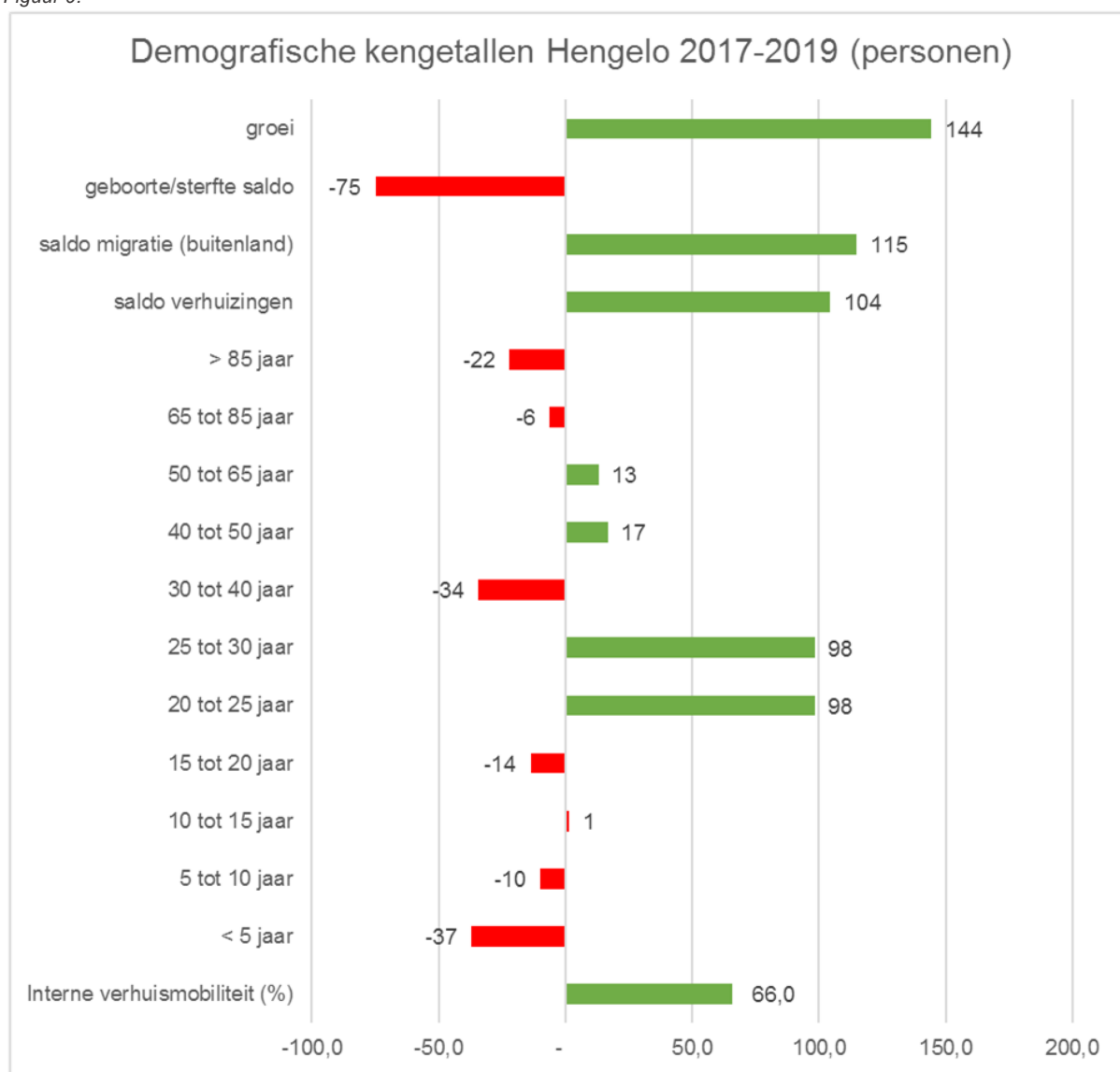
Tabel 1: overzicht huishoudensprognoses

Periode	Realistisch	Pessimistisch	Optimistisch	+100 inwoners PBL	> 65 jaar (Realistisch)
2020-2030	1624	1107	2354	2500	2148
2030-2035	285	-25	739		920
PRIMOS 2020-2030	1180				
PRIMOS 2020-2035	-20				

CBS 2008-2018, bewerkt door Invisor KvRA met MARK DEMOD en PRIMOS interactief

In figuur 9 zijn de belangrijkste demografische kengetallen opgenomen van de gemeente Hengelo gemiddeld over de periode 2016-2018.

Figuur 9:



Wat in figuur 9 opvalt is het licht negatieve migratiesaldo van jongeren < 20 jaar. Op zich logisch omdat hoger onderwijs, op de TIO na, in Hengelo niet aanwezig is. Jongeren die willen gaan studeren aan het hoger onderwijs moeten voor de studie de stad uit waardoor ze vaak ook elders gaan wonen. Dit negatieve migratiesaldo wordt uiteindelijk wel ruimschoots gecompenseerd door de (terugkerende) jongeren in de leeftijdsklasse 20 tot 30 jaar waar Hengelo een aantrekkende werking op heeft. Veelal verhuizen ze voor hun werk naar Hengelo en betrekken daar hun eerste woning. Tussen 30 en 40 jaar is het migratiesaldo van Hengelo weer negatief. Het gaat daarbij veelal om de 3^{de}, 4^{de} en 5^{de} verhuizing in de wooncarrière waarvoor Hengelo kennelijk onvoldoende alternatieven biedt. Dat zal mede worden beïnvloed door de nabij gelegen woningbouwlocatie Bornsche Maten, een grootschalig nieuwbouwproject in Borne waar de wat oudere gezinnen met kinderen hun 'droomwoning' vinden. Voor huishoudens tussen 40 en 65 jaar is de verhuisbalans van Hengelo weer positief en boven de 65 jaar weer negatief.

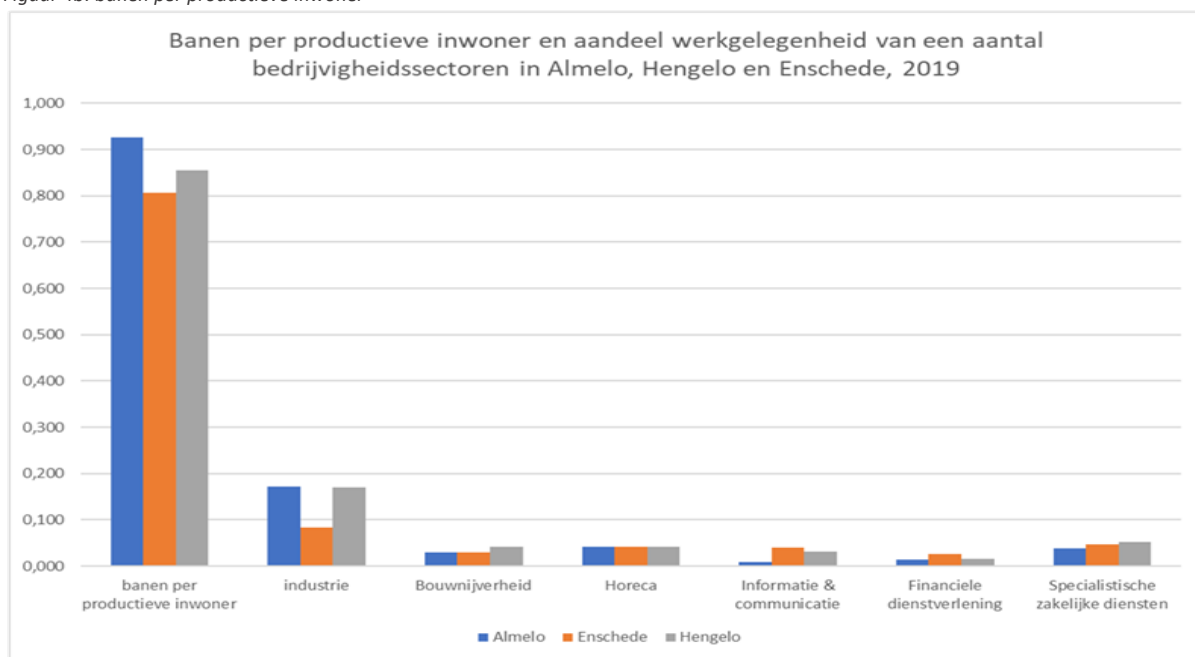
De bevolkingsgroei van Hengelo is positief. Op dit moment is er in Hengelo geen sprake van bevolkingskrimp (in de periode 2017-2019 bedroeg de groei van het aantal inwoners gemiddeld +144 personen per jaar). Vooralsnog compenseren de verhuis- en migratiesaldo's het negatieve geboorte/sterfte cijfer. De interne verhuismatch (het aantal verhuizingen binnen Hengelo ten opzichte van het aantal mensen dat naar buiten Hengelo verhuist) is voor een stedelijke gemeente met 66,0 % goed. Hengelo is daarmee goed in staat om de verhuizers aan de eigen gemeente te blijven binden. Als we kijken naar de sociaaleconomische structuur van Hengelo dan is dat ook logisch. De middenklasse groepen (die in Hengelo goed vertegenwoordigd zijn) zijn in de regel zeer loyaal aan hun eigen woon- en leefomgeving.

3. Positionering

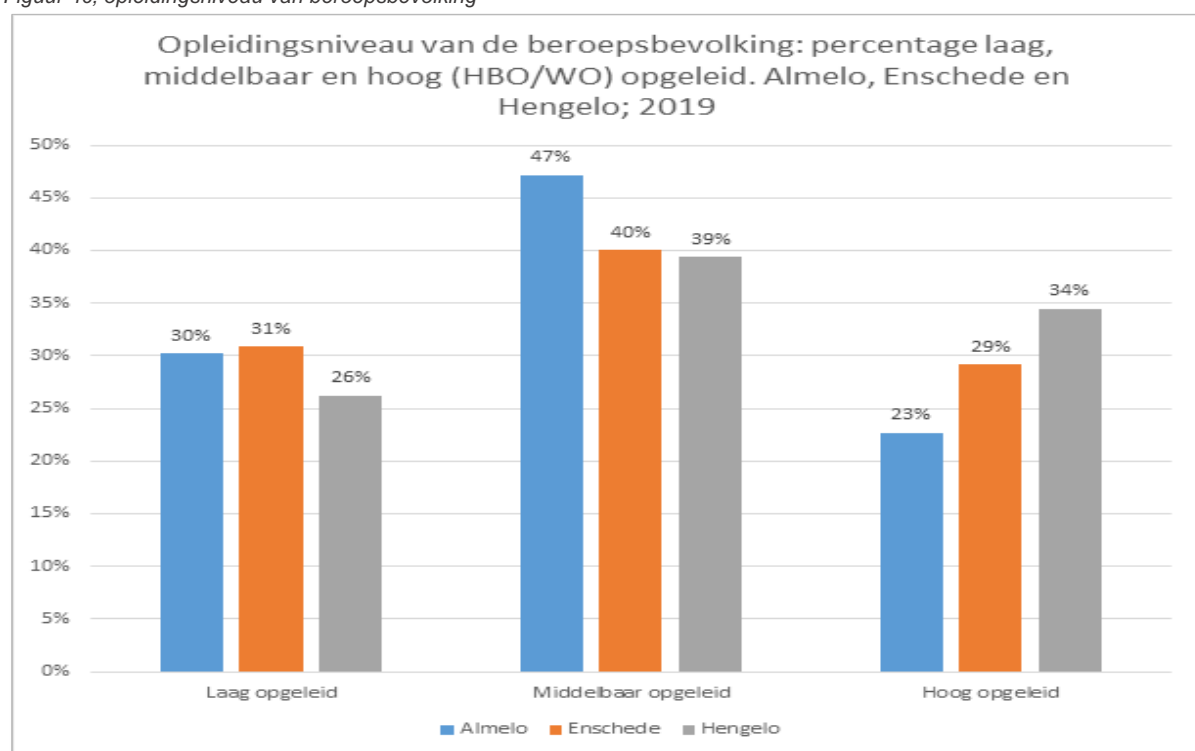
Hengelo is zowel qua bedrijvigheidsstructuur als qua sociaaleconomische structuur een stad met twee gezichten. Zowel plattelandssectoren als stedelijke economische sectoren zijn vertegenwoordigd in Hengelo. En ofschoon de "stedelijke" sociaaleconomische groepen voldoende in Hengelo vertegenwoordigd zijn, zijn juist de buurten met een volkskarakter en een sterke sociale cohesie dominant aanwezig in Hengelo. Deze buurten bepalen de identiteit van de stad.

Hengelo is een typische middelgrote gemeente met de bijbehorende opgaven. Te klein voor het tafellaken en te groot voor het servet. Middelgrote gemeenten staan al een tijd onder druk. Met de toenemende verstedelijking (de toenemende trek naar de grote steden) bestaat het risico dat de rol van de middelgrote gemeenten als voorzieningencentrum verder afneemt. Qua bedrijvigheidsstructuur zijn er in Hengelo echter zeker kansen. Naast industrie zijn de sectoren informatie en communicatie meer dan gemiddeld vertegenwoordigd in Hengelo. Als we kijken naar de werkgelegenheid in verhouding met de omliggende steden Enschede en Almelo dan doen de sectoren industrie en specialistische zakelijke dienstverlening het in Hengelo goed (zie figuur 4b). Daarnaast ligt het opleidingsniveau in Hengelo een stuk hoger dan in Almelo en Enschede (zie figuur 4c). Door de informatie uit figuur 4b en 4c te combineren kunnen we stellen dat de sectoren industrie en zakelijke dienstverlening, die in Hengelo het grootst zijn, hoger opgeleide medewerkers vragen dan in Almelo en Enschede. In relatie met het vasthouden van de instromers vanuit de UT is dit een interessant gegeven waar we verder op in zullen gaan.

Figuur 4b: banen per productieve inwoner



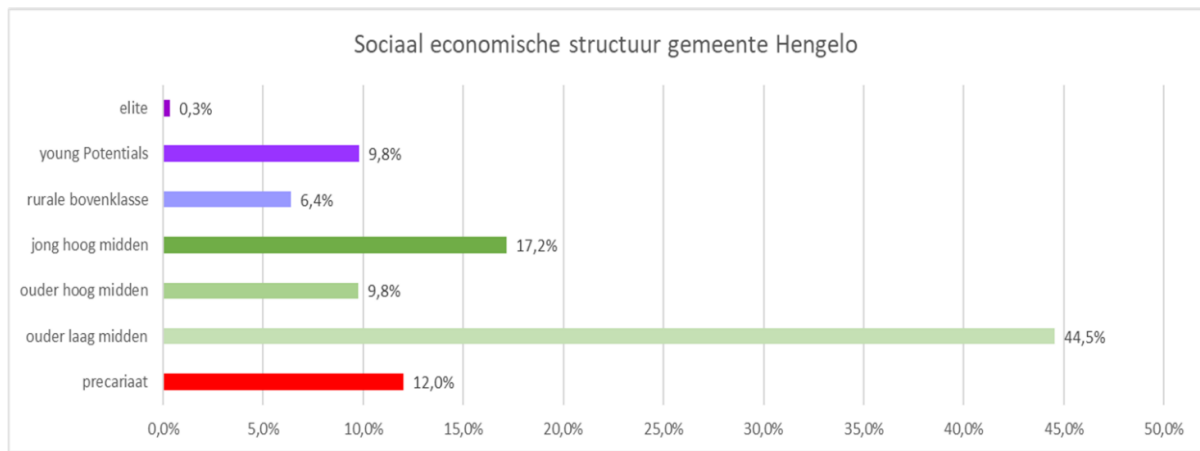
Figuur 4c: opleidingsniveau van beroepsbevolking



Qua voorzieningenniveau is de sector handel (detailhandel) in Hengelo meer dan gemiddeld aanwezig maar zijn de sectoren horeca en cultuur ondervertegenwoordigd (ten opzichte van het landelijk gemiddelde). Dat geeft een onevenwichtig aanbod van voorzieningen in de “cultuur en vertier sectoren”.

De bevolkingsopbouw van Hengelo laat zien dat de 'oudere lagere middenklasse' de meest dominante groep is in Hengelo, zie figuur 5. Dit is waarschijnlijk de erfenis van het industriële verleden. Een groep die de traditionele volksbuurten bewoont met een zeer sterke sociale cohesie. De aanwezigheid van precariaat en Young potentials binnen Hengelo zijn belangrijke stedelijke kenmerken, groepen die zich thuis voelen in een stedelijke omgeving. Een (belangrijke) groep die in het spectrum van Hengelo ontbreekt zijn de Urban creators. Young potentials zijn veelal jonge gezinnen met kinderen, meestal met twee inkomens, hoger opgeleid en met goede vooruitzichten qua carrière. De Urban creators is de groep die qua leeftijd en carrière vóór de Young potentials komen. Net afgestudeerd, hoogopgeleid, alleenstaand of met partner, zonder kinderen en wonend in een hoog stedelijke omgeving met veel voorzieningen. De functionele cohesie die voor deze groep een vestigingsvoorwaarde is, ontbreekt nu in Hengelo, zo blijkt uit het bedrijvigheidsprofiel.

Figuur 5: Sociaal economische structuur Hengelo



In dit onderzoek hebben we ons verder verdiept in twee Hengelose wijken; de Binnenstad en Hart van Zuid, waar we in de onderstaande hoofdstukken verder op ingaan.

4. Hart van de Stad

De binnenstad van Hengelo is een heterogeen gebied bestaande uit drie buurten (Binnenstad centrum, Binnenstad west en Binnenstad Oost) ieder met een geheel verschillende karakteristiek. Feitelijk kan alleen de buurt Binnenstad-centrum als centrumbuurt worden aangemerkt. Hier is de bedrijfsdichtheid hoog, en is het aandeel horeca hoog.

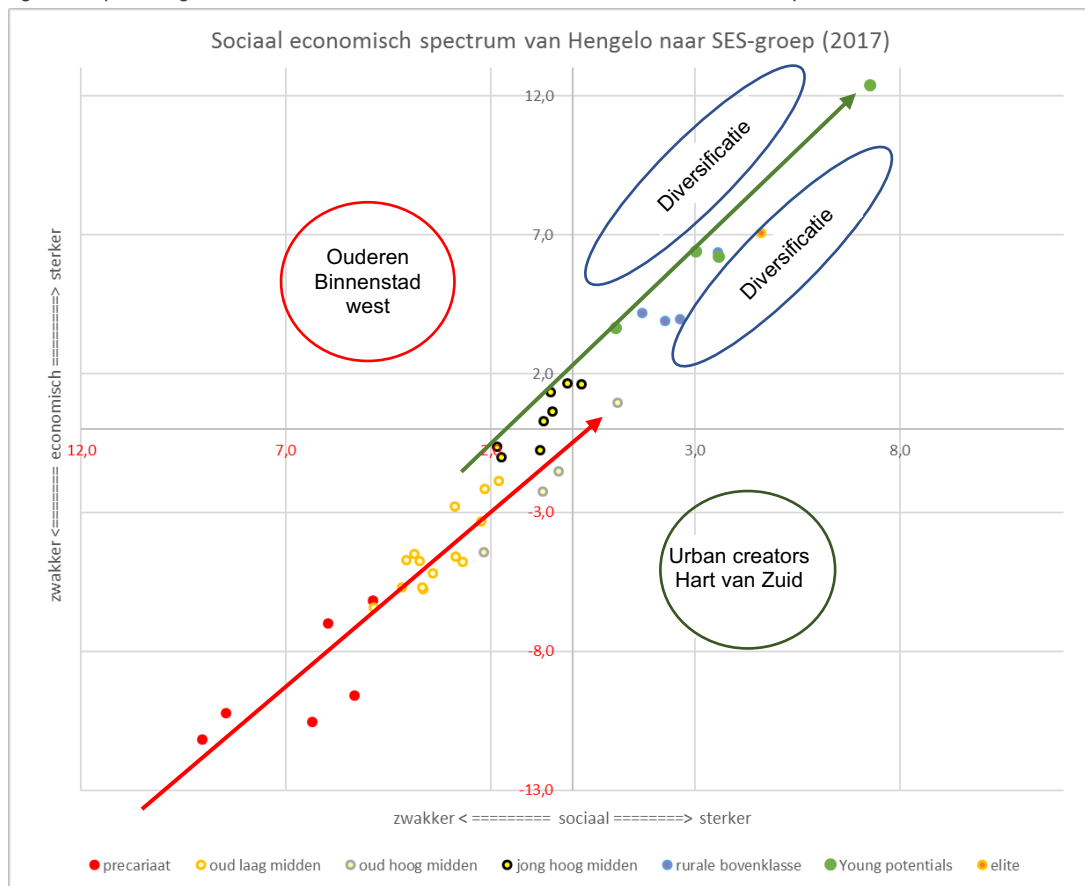
De buurt Binnenstad-centrum doet in veel opzichte denken aan de binnensteden van Eindhoven en Zwolle. De opbouw van de binnenstad (woningtypologie en bedrijvigheid) in Hengelo is nagenoeg identiek aan dat van Eindhoven en Zwolle. Belangrijk verschil is echter het type inwoner. In Eindhoven en Zwolle is dit het domein van jonge, meestal hoogopgeleide, alleenstaanden met een goed perspectief op de arbeidsmarkt. In Hengelo is deze binnenstad buurt gewild bij vaak (oudere) spoedzoekers die snel een woning nodig hebben. Het percentage gescheiden inwoners is hier hoog. Daar waar in Eindhoven en Zwolle de Urban creators (net afgestudeerd, hoogopgeleid, alleenstaand of met partner, zonder kinderen) onderdeel zijn van een hoog dynamische woonomgeving, domineert het precariaat (groep met lage sociale en economische zekerheid) in de binnenstad van Hengelo.

Het zijn vooral de omstandigheden die het verschil maken. Eindhoven en Zwolle zijn studentensteden en de binnenstad, met al het vertier, is dan een ideale plek voor (net afgestudeerde) studenten om te wonen. Beleggers faciliteren dit maar al te graag door woningen te splitsen in kamers of kleine appartementen. Hengelo is geen studentenstad, Urban creators hebben dus geen aanleiding om in Hengelo in het centrum te gaan wonen en waarschijnlijk is de horeca er ook niet afgestemd op hun wensen. Op basis hiervan is duidelijk dat de binnenstad van Hengelo zich (nu) niet leent voor de doelgroep Urban creators.

5. Hart van Zuid

Hart van Zuid is een geheel ander type gebied en bestaat uit een serie oude fabrieksgebouwen ingeklemd tussen volksbuurten die op de grens van overgangsbuurt¹ en meegroeibuurt zitten. De omliggende buurten zijn nog redelijk vitaal, al worden de eerste tekenen van transformatie zichtbaar. Daarmee doet Hart van Zuid in zeker zin denken aan de 'grote broer' Strijp-S in Eindhoven; een oud fabriekscomplex omringt door volksbuurten. Ook de afstand tussen Hart van Zuid en de Technische Universiteit Twente (UT) en die tussen Strijp-S en de Technische Universiteit Eindhoven is vergelijkbaar, ca. 5 km respectievelijk 3,5 km. Beide universiteiten liggen daarmee binnen fietsafstand van de betreffende buurt. De ontwikkeling van Strijp-S in Eindhoven heeft bewezen dat een transformatie naar een wijk om Urban creators aan te trekken mogelijk is en zeer succesvol kan zijn. Zoals in figuur 23 is te zien zijn binnen het sociaaleconomisch spectrum van Hengelo nog geen wijken/buurten aanwezig waar de doelgroep Urban creators dominant zijn c.q. zich thuis zullen voelen.

Figuur 23; plaatsing Hart van Zuid en Binnenstad west binnen Sociaaleconomisch spectrum



¹ Overgangsbuurt maken een transitie/verandering door zoals verpaupering of gentrificatie. De woningverblijftijd in een overgangsbuurt is ca. 15-20 jaar.

Voor de ontwikkeling van Hart van Zuid is de woningbouwopgave redelijk simpel te definiëren als er voor de doelgroep Urban creators wordt gebouwd. Voor een deel kleine en betaalbare huurappartementen (studio's). Voor een deel ook wat grotere appartementen (bijvoorbeeld Lofts) voor afgestudeerden met meer betaalvermogen, samenwonende stellen (DINK) of expats. In eerste aanleg zouden er minimaal 100 appartementen moeten worden gerealiseerd als aanzet om een kritische massa te kunnen bereiken. Transformatie van een karakteristiek bedrijfsgebouw zou hiervoor de voorkeur hebben. Hierbij kunnen bedrijfsruimten in de plint worden aangelegd. Daaropvolgend kan er binnen Hart van Zuid worden ingespeeld op de wens van deze doelgroep om door te stromen naar een grotere woning binnen de wijk, waardoor er een diversiteit aan woningtypen en prijsklassen wordt geboden binnen de wijk Hart van Zuid.

6. Urban creator buurt

Zoals genoemd zijn Urban creators net afgestudeerd, hoogopgeleid, alleenstaand of met partner, zonder kinderen en wonend in een hoog stedelijke omgeving met veel voorzieningen.

“Urban creator buurten” zijn vooral centraal of perifeer-centraal gelegen jonge buurten met relatief veel kleinere huureenheden (vaak particuliere huur), een snelle doorstroming in een zeer dynamische omgeving met een hoge bedrijvigheidsdichtheid. Het aandeel cultuur- en vertier is in die buurten vaak groot alsmede voorzieningen die voor deze doelgroep van belang zijn. De centrale ligging van deze buurten zorgt voor goed en frequent openbaar vervoer. Het autobezit is overwegend laag in deze buurten, vaak rond 0,6 auto/huishouden (NL-gemiddeld is 1,1), parkeerruimte in de centrumbuurten is schaars en duur. De parkeernormen voor woningbouw zijn in het centrum van Eindhoven is derhalve ook bewust laag gehouden. Het aandeel particuliere huur in deze buurten is dan ook hoog (rond 45-55%).

De buurt Strijp-S in Eindhoven is niet, zoals de meeste Urban Creator buurten, langzaam op een natuurlijke manier omgevormd tot een Urban creator buurt maar is volgens een plan voor de doelgroep Urban creators ontwikkeld. Jong ondernemerschap wordt daar op verschillende manieren sterk gestimuleerd. De indicatoren laten zien dat deze aanpak effectief is en zijn vruchten afwerpt. De aangrenzende buurten Schoot en Philipsdorp zijn inmiddels ook getransformeerd naar Urban creator buurten en ook Limbeek is hard op weg naar transformatie door Urban creators.

Er zijn vier verschillende varianten van de Urban creator-buurten:

1. Buurten die zodanig ontworpen en ontwikkeld zijn: de Rochusbuurt en Strijp-S in Eindhoven
2. Buurten die getransformeerd zijn via natuurlijke successie: een jonger cohort vervangt het ouder cohort, transformatie naar Urban creators, dat gebeurt alleen voor buurten die voor die doelgroep ook interessant zijn (Philipsdorp, Schoot en mogelijk later Limbeek in Eindhoven)
3. Buurten in de binnenstad: vooral in studentensteden. Beleggers profiteren hier van het splitsen van objecten en wonen boven winkels (Eindhoven en Zwolle)
4. Buurten die vooral woonruimte bieden aan studenten: in deze buurten is nauwelijks enig ondernemerschap aanwezig, binding van Urban creators met dit type buurt is waarschijnlijk laag: ze zijn vooral “te gast”.

Naast Strijp-S kan ook het Honig-complex² (“smaakmakers aan de Waal”) in Nijmegen, waar inmiddels 150 bedrijven gevestigd zijn, en het Krachtstation³ in Utrecht-Kanaleneiland als voorbeeld dienen voor Hart van Zuid. De locaties in Nijmegen en in Utrecht liggen beiden op enige afstand van de stadscentra maar beide voorbeelden zijn buitengewoon succesvol. Het Krachtstation is daarbij voor Hengelo het betere voorbeeld omdat het naast bedrijfsruimten (voor minder welvarende doelgroepen) ook woonruimte biedt aan studenten. Beide locaties zijn belangrijke “hotspots” in de stad, met een landelijke uitstraling. Door inzet van middelen, samenwerking met de juiste partijen, een goede afstemming tussen stakeholders en een doelgerichte “branding” lijkt een dergelijke ontwikkeling ook voor Hengelo/Twente zeker haalbaar. Indien de kritische massa wordt bereikt dan behoort transformatie van de omliggende buurten eveneens tot de mogelijkheden en kan de zuidzijde van Hengelo een dynamische hotspot worden van jonge ondernemingskracht.

De vraag is echter of dit een wenselijke ontwikkeling is voor Hengelo en of Hengelo hiervoor een uitgesproken keuze wil maken.

7. Actuele en toekomstige woningbehoefte

Net als in de rest van Nederland is de (koop)woningmarkt in Hengelo redelijk overspannen. De korte verkooptijden en de stijging van de woningprijzen zijn daar het bewijs van. Tekorten zijn er vooral in de goedkopere segmenten tot € 250.000,- en bij de woningtypologieën twee-kappers, tussenwoningen, portiekflats en hoek/eindwoningen.

1. De lange termijn behoefte hebben we geschat aan de hand van drie groeiscenario's (zie tabel 1) en met behulp van een transitie-matrix. Daarvoor is de huidige woningvoorraad in Hengelo verdeeld in de vijf woningtypologieën betaalbare huur, dure huur, betaalbare koop, dure koop, aangevuld met de (door ons ingeschatte) behoefte aan wonen met zorg/verzorgd wonen. We hebben daarbij de volgende prijsgrenzen gehanteerd:

- Betaalbare huur (huurprijs < € 737,-/maand)
- Dure huur (vrije sector: huurprijs > € 737,-/maand)
- Betaalbare koop (< € 250.000,-)
- Dure koop (> € 250.000,-)
- wonen met zorg/verzorgd wonen. Dit loopt uiteen van zelfstandig wonen in een levensloopbestendige woning met thuishulp tot wonen in een hiervoor gespecialiseerd zorgcentrum.

Met behulp van deze matrix rekenen we de impact van de bevolkingsprognose per leeftijdscategorie om naar de het aantal en type woningen dat er nodig is om deze bevolkingsontwikkeling op te kunnen vangen. Deze transitie-matrix is gebaseerd op gegevens van het CBS over verhuizingen van doorstromers en instromers en op kennis van de lokale markt. De uitkomsten van het geprognosticeerde aantal extra huishoudens in 2030 in Hengelo ligt tussen de ruim 1600 en ruim 2100 huishoudens.

² <https://honigcomplex.nl/bedrijven/>

³ Buisman, P. en N. Rozema (2017) *Handel in Wijkeconomie*. Ruimte & Wonen 2(2) pp. 62-69

In tabel 9, 10 en 11 hebben we de uitkomsten van transitie matrix voor de volgende 3 scenario's verwerkt:

- De huidige ontwikkeling met een migratiepatroon geënt op de kennis van nu (tabel 9);
- De huidige ontwikkeling met 100 extra "instromers" naar rato verdeeld volgens de huidige migratiepatronen (tabel 10);
- De huidige ontwikkeling met 100 extra "instromers" uit de leeftijdscategorieën van de "Urban creators" (tabel 11);

Deze transitie matrix is gebaseerd op gegevens van het CBS over verhuizingen van doorstromers en instromers en op kennis van de lokale markt.

Kanttekening tabellen 9, 10 en 11 (geprognosticeerde woningbehoefte):

De input voor de tabellen is met alle zorgvuldigheid samengesteld en berekend. Desondanks blijven het prognoses op basis van aannames en dienen uitkomsten derhalve niet letterlijk als de waarheid te worden aangenomen maar meer als een richting/leidraad te worden gezien. Met behulp van monitoring kan er een exacter beeld ontstaan van de daadwerkelijk gewenste/benodigde aantallen.

De woningtypologieën zoals in tabel 9, 10 en 11 weergegeven geven enkel de veranderende vraag weer als gevolg van de huishoudensgroei in Hengelo tot en met 2030. Het in deze tabellen genoemde benodigd aantal woningen is niet gematched met actuele woningoverschotten of -tekorten in Hengelo. De in deze tabellen genoemde aantallen representeert daarmee enkel de veranderende vraag en kan dus niet worden gezien als de benodigde bouwopgave. Dat geldt ook voor de kolom 'Wonen met zorg'. Die kolom hebben we toegevoegd om de impact van de huishoudensverdunding en de vergrijzing voor Hengelo in beeld te brengen. Het geeft een indicatie van de extra vraag naar 'Wonen met zorg' tot en met 2030, in de breedste zin van het woord (van aangepaste woning en aanleunwoning tot verpleeghuis). Deze extra vraag naar 'Wonen met zorg' is ook niet gematched met het huidige aanbod van 'Wonen met zorg' (eventuele overschotten en tekorten). De aantallen zoals genoemd in deze kolom kunnen derhalve niet worden gezien als het aantal 'Woningen met zorg' dat in Hengelo moet worden toegevoegd.

Tabel 9: Woningbehoefte 2020-2030 voor het basis groeiscenario van Hengelo (scenario a.)

woningbehoefte 2020-2030						
Cohort	Betaalbare huur	Dure huur	Goedkope koop	Dure koop	Wonen met zorg	Totaal
20-25 jaar	26	0	9	0	0	35
25-35 jaar	121	48	265	48	0	482
35-45 jaar	45	22	78	78	0	224
45-55 jaar	-120	-120	-359	-599	0	-1197
55-65 jaar	20	10	109	40	20	198
65-75 jaar	171	29	200	57	114	570
75-85 jaar	306	357	51	0	306	1021
> 85 jaar	44	44	0	0	204	291
Totaal	613	390	353	-376	644	1624

Tabel 9 laat zien dat het huidige groeiscenario van Hengelo voorziet in een groei van 1624 huishoudens tot en met 2030. Om deze huishoudensgroei te kunnen opvangen is behoefte aan betaalbare huurwoningen (613 stuks), goedkope koopwoningen (353 stuks) en dure huurwoningen (390 stuks). Daarnaast neemt de behoefte aan wonen met zorg/verzorgd wonen toe met 644 stuks. Er ontstaat een overschot aan dure koopwoningen van 376 stuks.

Tevens valt op dat het aantal huishoudens in de leeftijdscategorie 45-55 jaar, ca. de helft dure koopwoningen, de komende jaren sterk afneemt. Dit is voor een groot deel het gevolg van de groep 30-40 jarigen die Hengelo de afgelopen jaren heeft verlaten (onder ander voor de Bornsche Maten) en in 2030 voor een groot deel in de leeftijdscategorie 45-55 jaar valt. Daarmee ligt er voor Hengelo dus nog een kans/uitdaging om de doelgroep 30-40 jarigen (de 3^e, 4^e verhuizing) beter aan zich te binden door daarvoor het gewenste woningaanbod te bieden.

In tabel 10 wordt de eindbalans weergegeven bij het basis groeiscenario met een extra toename van 100 personen per jaar. Deze 100 personen worden evenredig verdeeld volgens het migratiepatroon van het huidige groeiscenario.

Tabel 10: Woningbehoefte 2020-2030 voor het basis groeiscenario van Hengelo met 100 extra instromers per jaar, evenredig verdeeld volgens het bestaande migratiepatroon (scenario b.)

Woningbehoefte 2020-2030						
Cohort	Betaalbare huur	Dure huur	Goedkope koop	Dure koop	Wonen met zorg	Totaal
20-25 jaar	55	0	18	0	0	73
25-35 jaar	171	69	377	69	0	685
35-45 jaar	57	29	100	100	0	287
45-55 jaar	-117	-117	-350	-584	0	-1168
55-65 jaar	22	11	121	44	22	220
65-75 jaar	175	29	204	58	117	583
75-85 jaar	306	357	51	0	306	1021
> 85 jaar	44	44	0	0	204	291
Totaal	713	421	521	-313	649	1992

De groei van het aantal huishoudens in de periode 2020-2030 bedraagt voor Hengelo, met inbegrip van de 100 extra personen per jaar, nu 1992 huishoudens. In totaal komt dat neer op 368 huishoudens extra tot 2030. De behoefte in die periode bedraagt 713 betaalbare huurwoningen, 421 dure huurwoningen en 521 goedkope koopwoningen. Er zal een in die periode een overschot ontstaan van 313 dure koopwoningen. De vraag naar wonen met zorg/verzorgd wonen verandert met 649 wooneenheden nauwelijks ten opzichte van het basis-scenario.

Tabel 11 geeft de woningbehoefte weer die ontstaat als Hengelo er (met Hart van Zuid) in slaagt de Urban creators aan zich te binden. We hanteren in deze tabel wederom het basis groeiscenario aangevuld met 100 jongeren (Urban creators) per jaar in de leeftijdscategorie 15-25 jaar.

Tabel 11: Woningbehoefte 2020-2030 voor het basis groeiscenario van Hengelo met 100 extra instromers per jaar, uitsluitend jongeren tussen 15 en 25 jaar (scenario c.)

Woningbehoefte 2020-2030						
Cohort	Betaalbare huur	Dure huur	Goedkope koop	Dure koop	Wonen met zorg	Totaal
20-25 jaar	96	0	32	0	0	128
25-35 jaar	201	80	442	80	0	803
35-45 jaar	61	30	106	106	0	303
45-55 jaar	-120	-120	-359	-599	0	-1197
55-65 jaar	20	10	109	40	20	198
65-75 jaar	171	29	200	57	114	570
75-85 jaar	306	357	51	0	306	1021
> 85 jaar	44	44	0	0	204	291
Totaal	778	430	580	-316	644	2116

Door het aantrekken van de Urban creators ontstaat er een extra huishoudensgroei van 492 huishoudens tot 2030 ten opzichte van het basis groeiscenario. Er ontstaat daardoor logischerwijs veel behoefte aan betaalbare huur (778 eenheden). Daarnaast is er extra behoefte aan dure huur (430 eenheden) en goedkope koop (580 eenheden). Ook in dit scenario ontstaat een overschot aan dure koopwoningen van 316 eenheden. De behoefte aan wonen met zorg/verzorgd verandert nauwelijks ten opzichte van de vorige scenario's en bedraagt 644 eenheden.

Daarnaast valt op dat in dit scenario de vraag in de leeftijdscategorieën tot 45 jaar een stuk groter is (1.234 wooneenheden ten opzichte van 1.045 in tabel 10, resp. 741 in tabel 9). Als Hengelo er dus in slaagt de Urban Creators aan zich te binden heeft dat een positief effect op het aantal jongeren in de stad en daarmee op de leefbaarheid en toekomstbestendigheid van de stad.

Alle drie bovenstaande lange termijnprognoses komen wat woningtype en prijsklasse betreft overeen met de situatie op de huidige woningmarkt van Hengelo. Binnen de koopmarkt ligt de behoefte nu en in de toekomst hoofdzakelijk in het betaalbare prijssegment < € 250.000,-. In alle drie de scenario's ontstaan er overschotten aan dure koopwoningen en neemt de behoefte aan zowel betaalbare als dure huurwoningen toe.

8. Keuzes

Aan het maken van keuzes met betrekking tot het type woonmilieu dat aan een buurt/stad wordt toegevoegd kleven kansen en bedreigingen. Desondanks is het van essentieel belang dat er keuzes worden gemaakt en de gemaakte keuzes bestendig en duidelijk zijn en helder worden gecommuniceerd. In de onderstaande paragrafen gaan we nader in op deze kansen voor Hart van Zuid en de binnenstad van Hengelo en de keuzes die voorliggen om de toekomst voor deze wijken (en de stad Hengelo als geheel) te bestendigen.

8.1. Keuze voor senior in Hart van de Stad

De binnenstad van Hengelo is een heterogeen gebied bestaande uit drie buurten (Binnenstad centrum, Binnenstad west en Binnenstad Oost) ieder met een geheel verschillende karakteristiek.

Tabel 1 laat zien dat het aantal huishoudens > 65 jaar de komende 10 tot 15 sterk zal toenemen in Hengelo. Figuur 23 liet zien dat er in Hengelo (nog) geen buurten zijn waar overwegend ouderen wonen (gemiddelde leeftijd >50 jaar), daar waar dat in veel andere steden wel het geval is. Dit is mogelijk één van de redenen voor het negatieve migratiesaldo onder ouderen > 65 jaar in Hengelo (zie figuur 9). De centrumbuurten lenen zich het best voor transformatie/inrichting voor deze groep senioren. Nabijheid van (zorg)voorzieningen is daarbij belangrijk. De buurt die daar het meest voor in aanmerking lijkt te komen is Binnenstad-west.

Binnenstad-west is het minst gedefinieerd en biedt daarom perspectief als buurt voor het huisvesten van senioren alhoewel de gemiddelde leeftijd daar nog wel relatief laag is (42,5 jaar). Actief beleid voeren om deze buurt daarvoor in te richten lijkt vooralsnog niet nodig omdat de meeste benodigde elementen die gunstig zijn voor deze doelgroep daar reeds aanwezig zijn. Daarbij heeft de doelgroep senioren een lage verhuismobiliteit, in de regel minder dan 4% per jaar. Bouw- en transformatieprogramma's in de buurt Binnenstad West kunnen zich echter wel richten op de wensen van deze doelgroep, zoals het toevoegen van/renoveren tot levensloopbestendige woningen en betaalbare huur- en koopwoningen.

Daarnaast hebben gesignaleerd dat er binnen het sociaaleconomisch spectrum van Hengelo een woonmilieu ontbreekt (niet dominant aanwezig is) voor de doelgroep senioren die financieel sterk zijn maar sociaal zwak (zie figuur 23). Aangezien we verwachten dat ook deze doelgroep flink zal toenemen de komende jaren adviseren wij hiermee rekening te houden bij de programmering.

Binnenstad-centrum is echter in de huidige situatie en functie, voor de huidige doelgroepen die er wonen, functioneel en belangrijk voor de stad als geheel. Niet alleen voor speedzoekers die hier woonruimte vinden, maar waarschijnlijk is het ook een opstap voor de "2^{de} verhuizers", de groep jongeren tussen 25-30 die Hengelo succesvol aan zich weet te binden. Dit deel van de binnenstad is bovendien de "huiskamer van de stad", een stad die, zoals in het onderzoek naar voren kwam, voor het belangrijkste deel bestaat uit de middenklasse.

We zien het derhalve als een kans om deze functionaliteit (huiskamer voor de middenklasse) de komende jaren verder te versterken, waardoor de binnenstad ook beter de identiteit van het grootste deel van haar inwoners (de middenklasse) reflecteert.

Daarnaast zou Binnenstad-centrum zich (net als Hart van Zuid) kunnen richten op studenten van de Saxion en UT. Hiermee komt de (binnen)stad demografisch beter in balans gezien de impact die het huisvesten van deze doelgroep heeft op de reeds ingezette vergrijzing en ontgroening.

Binnenstad-oost functioneert uitstekend als meegroeibuurt⁴ (grote sociale cohesie en lange woonduur) en vraagt vooral om een goed toekomstbestendig beheer.

8.2 Keuze voor Urban Creator in Hart van Zuid

De instroom van studenten aan de UT zit in de lift: die is gegroeid van ca. 2200 in 2014 naar 2900 in 2018. In opdracht van minister Ollongren van Wonen, heeft onderzoeksbureau ABF-research het aanbod van studentenwoningen in de twintig grootste studiesteden in kaart gebracht en hoe zich dit tot 2026 zal ontwikkelen. Uit dat onderzoek bleek dat er in Enschede tot 2026 nog structureel 1000 studentenwoningen moeten worden bijgebouwd. Het verbod van de gemeente Enschede op appartementen in de binnenstad om daarmee de splitsing van panden met de bijbehorende wildgroei van studentenkamers en studio's te voorkomen zet deze noodzaak nog verder kracht bij.

⁴ Een meegroeibuurt heeft een hoge woningverblijftijd (> 20 jaar) en is sociaal gezien zeer stabiel. Er is een sterke sociale samenhang, men woont er graag en de leefbaarheid wordt hooggewaardeerd.

Er is dus aantoonbaar behoefte aan extra woonruimte voor deze groep Urban creators waarop Hengelo zou kunnen inspelen maar waar Enschede ook plannen voor ontwikkelt. Echter om deze doelgroep te kunnen aantrekken en te binden zal de betreffende locatie veel meer moeten bieden dan alleen woonruimte en zal de locatie aantrekkelijk moeten zijn voor creatieve ondernemers. Veldonderzoek (fase 2 van dit onderzoek) zal de wensen van deze doelgroep ten aanzien van de gewenste woning, de woonomgeving, de voorzieningen en het prijsniveau verder verduidelijken. Om deze doelgroep te binden zullen er in Hengelo echter duidelijke keuzes moeten worden gemaakt en dient rekening te worden gehouden met een langdurig proces van ingrijpen, monitoren en bijsturen.

De komst van een nieuwe sociaaleconomische groep (Urban creators) in Hengelo zorgt voor een verrijking van de stad wat nieuwe vormen van horeca en detailhandel zal aantrekken die aanvullend zijn op het aanbod dat er al is. Indien voldoende ontwikkeld en gevestigd, kan het gevarieerde aanbod aan detailhandel, horeca en cultuur ook gebruikers van buiten de stad gaan trekken. Net zoals dat ook geval is bij andere 'hotspots' in Nederland, zoals bijvoorbeeld het Honig terrein in Nijmegen waar (muziek)festivals bezoekers uit het hele land aantrokken. Als er ook dergelijke evenementen in Hengelo/Hart van Zuid georganiseerd gaan worden zullen die deze doelgroep ook aantrekken, waaronder Urban creators die in Enschede woonachtig zijn.

Deze ontwikkelingen zullen in samenhang moeten verlopen met het aanbod aan detailhandel, horeca en cultuur dat er al is in Hengelo. Van concurrentie met het bestaande aanbod aan horeca en voorzieningen zal nauwelijks sprake zijn omdat de doelgroepen voor horeca/cultuur/detailhandel in de binnenstad anders zijn dan die van de nieuw te ontwikkelen horeca/cultuur/detailhandel in Hart van Zuid. Het imago en de identiteit (maar ook de toekomstbestendigheid) van Hengelo kunnen en zullen door deze ontwikkelingen aan verandering onderhevig zijn.

Het toevoegen van het woonmilieu Urban creators zal op de langere termijn ook de bedrijvigheidsstructuur van Hengelo veranderen, indien de mogelijkheden tot ondernemen onder deze doelgroep wordt gestimuleerd. Dit kan bijvoorbeeld worden bereikt door betaalbare werkruimte voor startende ondernemers aan te bieden. In figuur 4a en 4b zagen we dat Hengelo, ten opzichte van Almelo en Enschede, beschikt over een hoger opgeleide beroepsbevolking en ten opzichte van deze steden veel werkgelegenheid biedt in de sectoren industrie en specialistische zakelijke dienstverlening.

Daarnaast wordt het voor dit type bedrijven (zoals Thales) steeds lastiger om goed gekwalificeerde werknemers te vinden en te binden en ligt er dus een uitdaging om instromers vanuit de UT (Urban creators) aan Hengelo c.q. de regio te binden. Hengelo beschikt dus wel over de werkgelegenheid voor deze doelgroep maar (nog) niet over het juiste woonmilieu om deze doelgroep aan te trekken en te binden. Door een voor Urban creators aantrekkelijk woonmilieu aan de stad toe te voegen kan Hengelo inspelen op deze behoefte en deze doelgroep aan de stad binden. Een goede openbaarvervoer verbinding naar de rest van het land alsmede de UT en de binnenstad van Enschede (in het weekeinde 24 uren) is daarbij van groot belang. Er zullen horecavoorzieningen in Hart van Zuid moeten komen die afgestemd zijn op de wensen en behoeften van de doelgroep Urban creators, evenals de gewenste detailhandel voor dagelijkse boodschappen.

De beoogde bewoners zullen op alle mogelijke manieren gefaciliteerd moeten worden om een kritische massa te kunnen bereiken. Samenwerking met lokale tech-bedrijven zoals bijvoorbeeld Thales in Hengelo is daarbij essentieel om lokaal ondernemerschap te stimuleren. Het is bijvoorbeeld het onderzoeken waard of er in de huidige krappe arbeidsmarkt mogelijkheden liggen om werknemers voor de Hengelose (Twentse) bedrijven te trekken door ze in Hart van Zuid een geschikte woning te garanderen.

Daarnaast zou Hengelo zich kunnen richten op het creëren van een woonomgeving voor Urban creators die in hun studiefase binnenkomen zodat deze groep op latere leeftijd hun ondernemerschap binnen Hengelo gaan ontplooiën c.q. bij een Hengeloos bedrijf aan het werk gaan. De stad komt hierdoor ook demografisch beter in balans gezien de impact die het huisvesten van deze doelgroep heeft op de reeds ingezette vergrijzing en ontgroening. Geografisch gezien (afstand tot UT en Business Science Park) is Hart van Zuid een logische keuze voor het huisvesten van deze doelgroep Urban creators. Wel is een goede (24-uurs) openbaarvervoersvoorziening met (de binnenstad van) Enschede noodzakelijk.

De connectie tussen de UT en Saxion enerzijds, de techbedrijven die in Hengelo gevestigd zijn en de geografische ligging van Hart van Zuid is vooral ook logisch. Indien goed uitgevoerd zal het niet alleen de attractiviteit van Hengelo vergroten maar van de regio Hengelo-Enschede c.q. Twente in zijn geheel.

Een punt van aandacht is de relatie met Enschede. Ook Enschede is voornemens woongebieden te gaan ontwikkelen voor studenten en Urban creators om deze groep daarmee beter vast te houden. Vanuit de regio bezien zou het vasthouden van deze doelgroep als een regionale kans moeten worden gezien waarin Enschede en Hengelo elkaar aanvullen en versterken. Indien goed geframed, krijgt de omgeving van Saxion en de UT in Hengelo en Enschede een aantal zeer diverse woongebieden die dynamisch en inspirerend zijn om te wonen en later te werken en te ondernemen en elkaar aanvullen. Daardoor is er meer keuze, en een verbreding van de reikwijdte van de UT en Saxion.

Gezien de krapte op de huidige woningmarkt, vooral ook aan de onderkant van de markt, zullen woningen die bedoeld zijn voor de Urban creators vermoedelijk ook andere doelgroepen aantrekken zoals eenpersoonshuishoudens (onder andere als gevolg van scheiding). Zo zijn bijvoorbeeld veel jongeren in omliggende plattelandsgemeenten op zoek naar woonruimte, wat ze binnen hun huidige dorp niet kunnen vinden. Het huisvesten van deze doelgroepen helpt uiteraard ook bij de verjonging van Hengelo maar het is de vraag of het project Hart van Zuid dan is geslaagd in de opzet. Wij adviseren daarom om dit aspect mee te nemen in het 'masterplan'. Het kan voor de doelstellingen van Hart van Zuid mogelijk beter zijn om voor de niet Urban creators, die wel dergelijke woonruimte zoeken, elders in Hengelo woonruimte te creëren in een omgeving waar deze groep zich beter thuis voelt (bijvoorbeeld de binnenstad).

Er is dus een uitgewerkt masterplan nodig waarin niet alleen een toekomstvisie op hoofdlijnen wordt geschetst maar waarin ook de strikte randvoorwaarden zijn uitgewerkt en invulling wordt gegeven aan belangrijke aspecten zoals samenwerking, rol van de verschillende stakeholders, ontwikkelingsmodel, (openbaar)vervoer, infrastructuur, detailhandel, horeca en de andere aspecten die van belang zijn. Veldonderzoek (fase 2) zal helpen om inzage te geven in de wensen van de beoogde doelgroep Urban creators ten aanzien van de woning, woonomgeving, voorzieningen, prijsniveau, etc.

8.3 Concluderend

Verjonging van Hengelo is essentieel en alleen door beleidsmatige ingrepen en sturing kan de stap worden gezet naar een meer stedelijk echelon waardoor de attractiviteit (wonen en werken) toeneemt en de vitaliteit in de toekomst wordt gewaarborgd. Hengelo heeft de mogelijkheid zich te ontplooien als een high-tech ondernemersstad en de aanvoer van hoogopgeleid personeel en ondernemers is op deze wijze min of meer gegarandeerd. Zeker bij een succesvolle samenwerking met lokale tech-bedrijven zoals Thales en opleidingsinstituten als de UT. Deze bedrijven en instellingen hebben ook baat bij een dergelijke ontwikkeling van Hengelo. Dit betekent echter wel dat er duidelijke en langjarige keuzes moeten worden gemaakt op basis van een bestendige visie waarbij rekening moet worden gehouden dat het imago van Hengelo als 'dorpse stad', daardoor mogelijk onder druk komt te staan.



Tellers Benoemers



big data-analyse & woningmarktexpertise gedeeld

