

POSTADRES  
Postbus 20  
7500 AA ENSCHEDE

BEZOEKADRES

TELEFOONNUMMER  
14053

Aan de Gemeenteraad

DATUM  
3 juli 2025

ONS KENMERK  
2500008764

BEHANDELD DOOR  
A.L.J. Graef

UW BRIEF VAN

UW KENMERK

DOORKIESNUMMER  
06 - 48 43 55 96

ONDERWERP

Rijksbeleid sturing op woningen vanuit Wet versterking regie volkshuisvesting

Geachte leden van de Raad,

In deze brief leest u de actuele voornemens van het Rijk ten aanzien van de Wet versterken regie volkshuisvesting en betaalbare woningen. Vervolgens leest u hoe de huidige woningprogrammering is opgebouwd en ons voornemen de programmering beter in balans te brengen. De manier waarop we dat doen, werken we de komende tijd samen met de woningcorporaties uit.

### **Wijzigingen aanstaande wet versterking regie volkshuisvesting**

Afgelopen woondebat heeft u kennis kunnen nemen van de aanstaande Wet versterking regie volkshuisvesting. De aanstaande wet bestaat uit vier pijlers: regie op waar, hoeveel en voor wie er gebouwd wordt (1); het realiseren van voldoende betaalbare woningen (2); kortere procedures (3) en gelijke kansen voor urgent woningzoekenden (4). Het wetsvoorstel is 6 maart 2024 ingediend door voormalig minister van BZK Hugo de Jonge bij de Tweede Kamer en tot op heden nog niet door de kamer behandeld. Bij brief van 13 februari 2025 heeft minister van VRO Mona Keijzer wijzigingen aangekondigd van het ontwerpbesluit en het wetsvoorstel zelf. Er is nog geen datum bekend van de behandeling van dit wetsvoorstel in de Tweede Kamer.

Het Rijk is voornemens te sturen op het realiseren van voldoende betaalbare woningen door de zogenaamde 30/40/30 regel. Dat wil zeggen dat een gemiddelde groei van de landelijke woningvoorraad moet bestaan uit 30 procent sociale huur<sup>1</sup>, 40 procent middeldure woningen (middenhuur<sup>2</sup> en betaalbare koop<sup>3</sup>) en 30 procent dure woningen (dure huur en overige koop). Dit voornemen van het rijk heeft geleid tot een beleidsuitspraak in onze Woonvisie: "70 procent van alle nieuwbouw wordt ontwikkeld in het betaalbare segment"<sup>4</sup>.

---

<sup>1</sup> De sociale huurgrens bedraagt per 1-7-2025 € 900,07.

<sup>2</sup> De middenhuur grens bedraagt per 1-7-2025 vanaf € 900,07 en niet meer dan € 1.184,82.

<sup>3</sup> De bovengrens betaalbare koop bedraagt in 2025 € 405.000,--.

<sup>4</sup> Het betaalbare segment bestaat uit sociale huur, middenhuur en betaalbare koop.

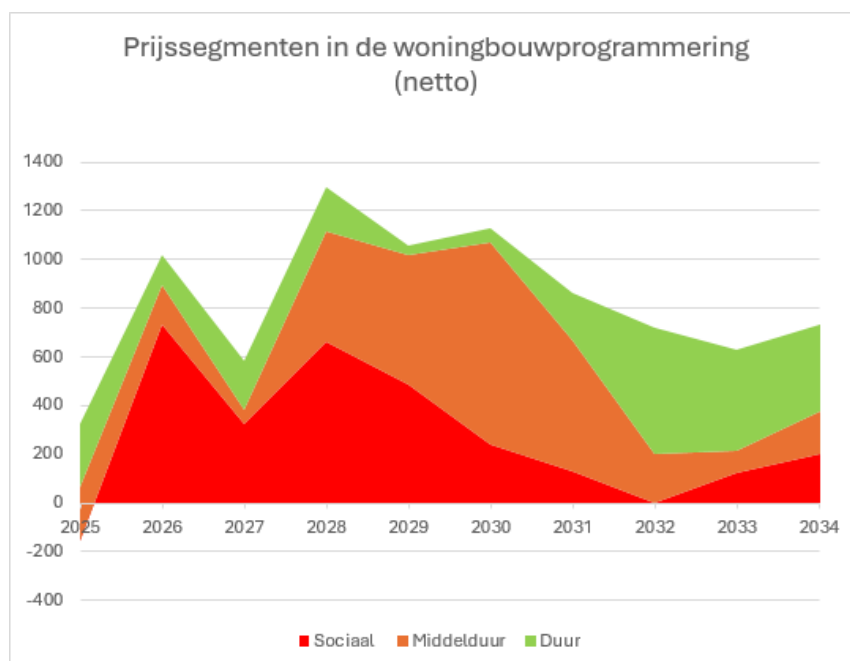
Met de tweede nota van wijzigingen Wet versterking regie volkshuisvesting heeft minister Keijzer middels ontwerpbesluit aangekondigd dat voor gemeenten met meer dan het landelijk gemiddelde sociale huur een instructieregel zal gelden. Deze luidt: “een gemeente met meer sociale huur in de bestaande voorraad dan het landelijk gemiddelde sociale huur moet ten minste 40 procent van de te realiseren woningen richten op middeninkomens (betaalbare koop en middenhuur).” Dit moet worden vastgelegd in het gemeentelijk volkshuisvestingsprogramma. Door de instructieregel geldt tevens dat er voor deze gemeenten geen verplichting is voor het toevoegen van nieuwe sociale huurwoningen. De provincie krijgt naar verwachting een toezichthoudende rol.

### Toepassing instructieregel op woningprogrammering Enschede

Wanneer we kijken naar de huidige woningbouwprogrammering en -plannen in figuur 1 zien we dat vooral tot en met 2029 nog veel sociale huurwoningen worden gebouwd. Dit zijn de netto cijfers, toevoeging minus sloop. Dit is conform onze bestaande afspraken uit de woonvisie en prestatieafspraken met de woningcorporaties, waaronder de toevoeging van 2000 sociale huurwoningen als onderdeel van de groei van 9.300 woningen. Het toevoegen van 2.000 sociale nieuwbouwwoningen is in lijn met de opgave van de Nationale Woon- en Bouwagenda, sluit aan op de groeiambitie van de gemeente en voldoet aan de maatschappelijke vraag in de samenleving. Deze 21% toevoeging van sociale huur in nieuwe bouwplannen is minder dan de 30% waar de Nationale Woon- en bouwagenda van uitgaat, maar past bij de lokale situatie in Enschede.

Vanaf 2028 staan meer projecten voor middenhuur en betaalbare koop gepland, passend bij de aanstaande wet en instructieregel voor middeldure woningen. Voor de meeste van deze plannen in de middenhuur en betaalbare koop geldt dat deze nog niet zodanig ver gevorderd zijn dat de plannen zeker gerealiseerd worden. Met andere woorden, hoe verder weg in de tijd een plan zich bevindt, hoe groter het risico dat het plan veranderd of geen doorgang vindt. Dit is hieronder bij ‘de actuele Enschedese woningprogrammering’ figuur 3 en 4 visueel weergegeven.

Naast de bestaande plannen ontstaan er doorlopend ook nieuwe plannen. Het aantal nieuwbouwwoningen in 2030 kan daardoor hoger liggen dan nu weergegeven in de grafiek. Bijvoorbeeld door nieuwe initiatieven in de markt. Deze nieuwe initiatieven worden onderdeel van de woningprogrammering, waardoor tevens geldt dat hoe verder in de tijd, hoe onzekerder het aantal projecten dat wordt uitgevoerd.

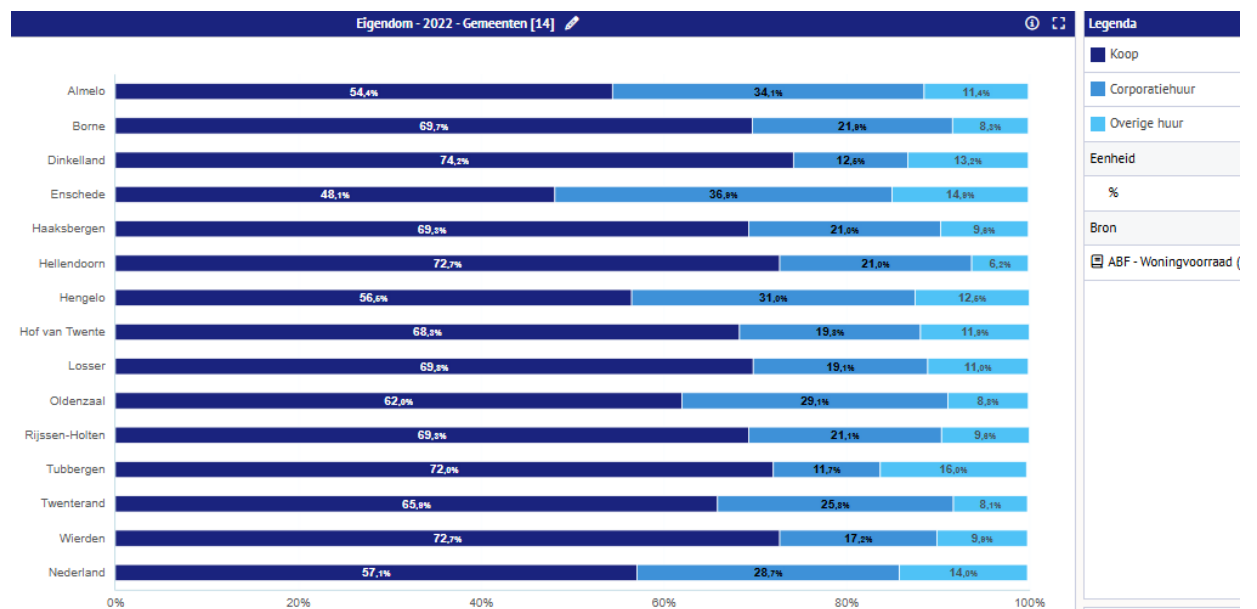


**Figuur 1 woningprogrammering Enschede naar prijssegmenten sociaal, middelduur en duur**

### Stand van zaken huidige woningvoorraad

In Enschede zijn er, anders dan het Twents gemiddelde, meer huurwoningen dan koopwoningen. Enschede kent de grootste corporatiesector van Twente, zowel procentueel als absoluut, met 36,9 procent van het totale woningaanbod. In figuur 2 is dit weergegeven. In figuur 2 is ook duidelijk te zien dat omliggende gemeenten een been bij te trekken hebben als het gaat om de bouw van sociale woningvoorraad.

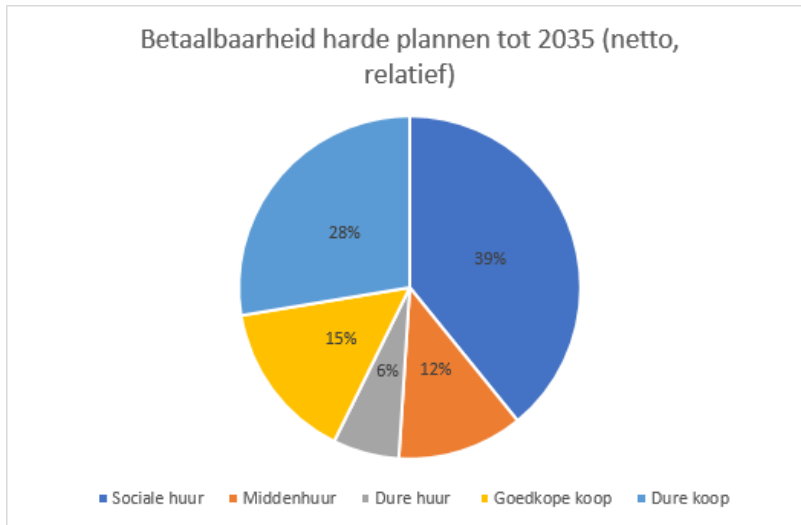
In figuur 2 gaat het nadrukkelijk over het eigendom van corporaties (corporatiehuur), dan wel de particuliere sector (overige huur). Beiden kunnen zowel sociale huur als middenhuurwoningen betreffen.



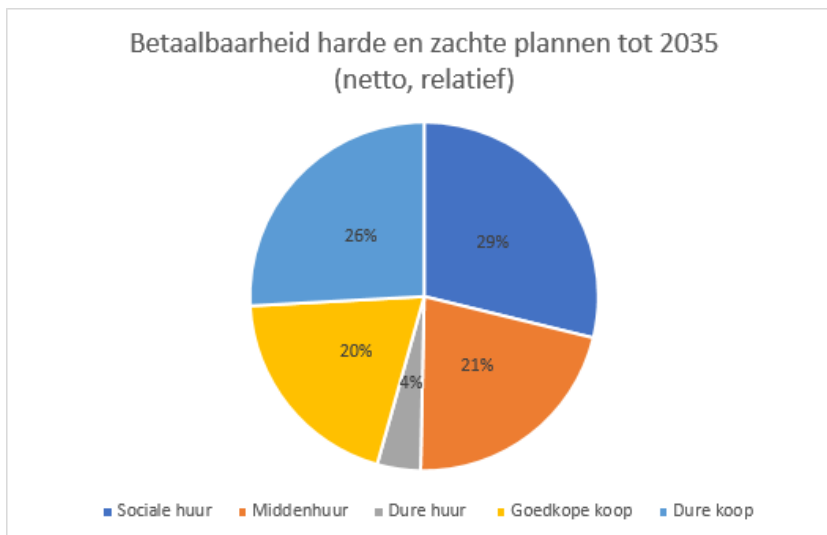
**Figuur 2 Bron: waarstaatjegemeente.nl rapport Bouwen en Wonen**

### De actuele Enschedese woningbouwprogrammering

Hieronder treft u de laatste stand van zaken aan ten aanzien van de woningbouwprogrammering. We sturen op basis van onze Woonvisie op een programmering die past bij de ambitie om 1000 woningen per jaar toe te voegen. Deze figuren sluiten aan op de informatie die u heeft gelezen in de brief 'beantwoording moties bouwopgave' van april 2025.



**Figuur 3 woningbouwprogrammering tot 2035 harde plannen**



**Figuur 4 woningbouwprogrammering tot 2035 harde en zachte plannen**

Wanneer we enkel kijken naar de harde plannen, zien we dat er relatief veel sociale huurwoningen ontwikkeld worden. Zoals in figuur 1 eerder al weergegeven is dit conform onze afspraken met de woningcorporaties om 2000 sociale huurwoningen toe te voegen en vindt de realisatie vooral plaats tot en met 2029. Als onderdeel van deze afspraak ontwikkelen we met prioriteit woningen voor ouderen. Ook nieuwe woningen voor het aantrekken en behouden van talenten/studenten, zoals het Bundle concept op de Performance Factory en Kennispark, horen bij deze afspraak met de woningcorporaties.

### **Denkrichtingen voor het verbeteren van de balans in de woningbouwprogrammering**

We zien dat er in alle segmenten druk is op de woningmarkt. Maar we zien ook dat de huidige woningbouwprogrammering uit balans raakt. Dit komt onder meer doordat de corporaties in onzekere tijden wel hebben doorgebouwd, daar waar de markt is achtergebleven.

In figuur 3 en 4 is zichtbaar dat er in verhouding veel plannen zijn voor sociale huurwoningen en relatief minder plannen zijn voor andere woningmarktsegmenten. Daarom is het belangrijk om de woningbouwprogrammering terug in balans te brengen.

De balans in de woningbouwprogrammering zien we in samenhang met de totale woningvoorraad in Enschede die ook een relatief hoger aandeel sociale huurwoningen bevat. We willen meer toegroeien naar een totale woningvoorraad die in balans is met in achtneming van de 30/40/30 richting van het Rijk. Enschede zit momenteel ver boven de 30% sociale huur in de bestaande woningvoorraad. Om een snelle verandering in de bestaande woningvoorraad te realiseren is sloop de snelste oplossing. Dit werd in het verleden toegepast. Gezien het feit dat er schaarste is, zowel in sociale huur als in alle andere woningmarktsegmenten, is dat in deze situatie onbespreekbaar.

Ook willen we ervoor zorgen dat andere woningmarktsegmenten dan de sociale huur meer ruimte krijgen. En dat we kunnen voldoen aan de aanstaande wet- en regelgeving van het Rijk. In de praktijk zien we dat de woningbouw op dit vlak niet altijd te sturen is. Op sociale huur heeft de afgelopen jaren versnelling plaats gevonden, waar dit op andere woningmarktsegmenten niet voldoende gelukt is. Ook hebben woningcorporaties geholpen bij ontwikkelingen waar de markt deze liet liggen. Waar wij dankbaar voor zijn. Tegelijkertijd helpt het de balans in de woningvoorraad niet als wij die sprint van de woningcorporaties blijven doortrekken. We verwachten dat de sociale woningvoorraad in Enschede dan relatief nog groter wordt.

De komende periode gaan we met de raad en vervolgens ook met de woningcorporaties het gesprek aan over hoe we de balans het beste kunnen terugbrengen. Daarbij respecteren we de afspraak van 2000 sociale huurwoningen als onderdeel van de groei van 9.300 woningen, zoals ook opgenomen in onze Woonvisie. Het terugbrengen van de balans mag namelijk niet ten koste gaan van het totaal aantal te bouwen woningen.

Voor het terugbrengen van de balans in de totale woningvoorraad zien wij verschillende denkrichtingen die we nader willen bespreken. We overwegen om plannen voor nieuwe sociale huurwoningen te laten verkleuren naar middenhuur of betaalbare koop. Dit kan ook door binnen bestaande plannen voor sociale huurwoningen extra woningen in het koop- en middenhuursegment toe te voegen. En zo plannen van 100% sociaal bijvoorbeeld te wijzigen naar 80% sociaal en 20% koop of middenhuur. Ook denken we aan het maken van afspraken over de bouw van nieuwe sociale huurwoningen, waarbij deze gerelateerd zijn aan de afname van bestaande sociale huurwoningen in onze bestaande wijken en buurten.

Voor de bestaande bouw zien wij mogelijkheden om een deel van de 2000 sociale huurwoningen in te vullen door de bestaande woningvoorraad beter te benutten. Dit kan bijvoorbeeld door het optoppen van bestaand bezit of door meer mensen in een woning te laten wonen. We overwegen om bestaande sociale huurwoningen te laten verkleuren naar middenhuur (liberalisatie) of betaalbare koop (verkoop). Naast deze maatregelen is extra vaart maken met het bouwen voor midden- en hogere inkomens ook een denklijn. Deze lijn is uitgewerkt in de brief 'beantwoording moties bouwopgave' van april 2025. Om gemiddeld 1000 woningen per jaar te realiseren is het onder andere nodig om het budget voor de Investeringsagenda op te hogen.

Bovenstaande zijn nadrukkelijk denkrichtingen en de lijst is niet limitatief. We voeren hierover graag het gesprek met u en de corporaties. Met als doel een betere balans in de woningbouwprogrammering.

### **Reactie woningcorporaties**

De voornemens om de balans terug te brengen in de woningbouwprogrammering zijn gedeeld met de woningcorporaties. Zij hebben daarop gereageerd middels bijgaande brief en bijlagen. In de brief leest u dat de woningcorporaties deze voornemens steunen en daarnaast aandacht vragen voor een aantal onderwerpen.

### **Afsluitend**

In deze brief hebben wij u geïnformeerd over de ontwikkelingen van de aanstaande wet versterking regie volkshuisvesting en de impact van de actuele wijzigingen op Enschede. U heeft in de brief gelezen hoe wij voornemens zijn de komende tijd balans terug te brengen in de woningbouwprogrammering.

Daarnaast ontvangt u deze brief als informatieve aanvulling op de brief 'beantwoording moties bouwopgave' van april 2025. U kunt deze brief gebruiken als input voor het aanstaande Woondebat. Indien uw raad daar behoefte aan heeft, zijn wij ambtelijk graag bereid in een technische sessie vragen over deze brief te beantwoorden.

Hoogachtend,

Burgemeester en Wethouders van Enschede,  
de loco-Secretaris,                      de Burgemeester,

(E.A. Smit)

(R.W. Bleker)

### **Bijlagen**

- Brief positieve reactie corporaties t.a.v. voorgenomen inzet op rijksbeleid vanuit de wet Versterking Regie op de Volkshuisvesting
- Bijlage 1: Position paper VNG en Aedes "Verbetervoorstel voor betaalbare woningbouw in de wet Versterking Regie Volkshuisvesting" d.d. mei 2025
- Bijlage 2: Notitie Enschedese corporaties: 'Beschikbaarheid betaalbare woningen in Enschede' d.d. 02-06-2022