

Op 20 mei 2026 zijn bij de raadsgriffie vragen binnen gekomen van de fractie Belang van Enschede van de heer E. Versteeg gericht aan de voorzitter van de Raad op grond van ex artikel 35 van het Reglement van Orde voor de vergaderingen en andere werkzaamheden van de Raad. Het college van Burgemeester en Wethouders beantwoordt de vragen als volgt.

Betreffende beantwoording schriftelijke vragen van de fractie Belang van Enschede van de heer E. Versteeg inzake Consequentie bij een stijging tot bijvoorbeeld 50% sociale huur.

Mogelijke consequentie bij een stijging tot bijvoorbeeld 50% sociale huur eis nieuwbouw projecten. In bijvoorbeeld Delft, Heerlen, Vlaardingen en Amsterdam is dit reeds het gemiddelde sociale huur.

1. Hoe gaat het college waarborgen dat woningbouwprojecten financieel haalbaar blijven voor marktpartijen wanneer de sociale huur-eis wordt verhoogd richting 50%, terwijl in gemeenten als Delft, Heerlen, Vlaardingen en Amsterdam al zichtbaar is dat dergelijke percentages grote druk leggen op de businesscase van nieuwbouwprojecten?

Het college heeft geen verplichting opgenomen dat we 50% in het sociale segment moeten bouwen in projecten. Er is geen standaard eis/plicht bij projecten om sociale huur toe te voegen.

Vanuit het Rijk is in de wet Versterking regie volkshuisvesting vastgelegd dat gemeenten streven naar 30% sociale huur in het totale woningaanbod. In Enschede zitten we hier ruim boven. Het Rijk verwacht op dit gebied geen extra inzet van de gemeente Enschede omdat Enschede al boven het landelijk gemiddelde percentage sociale huur zit. Er is geen aanleiding om te denken dat er binnenkort een eis zal worden opgelegd aan de gemeente Enschede met betrekking tot het toevoegen van sociale huur, en ook geen eis van 50% toevoegen van sociale huur. Als er wel veranderende eisen worden neergelegd vanuit het Rijk zal de Raad hier over worden geïnformeerd.

2. Kan het college inzichtelijk maken welke extra publieke middelen of subsidies nodig zouden zijn om de oplopende onrendabele toppen van een sociale huur-eis tot mogelijk 50% af te dekken, en welke risico's dit met zich meebrengt voor de gemeentelijke begroting?

Nee. Het college heeft dit niet in kaart laten brengen omdat dit niet speelt. We zijn ook niet voornemens dit te doen. Het ontbreekt ons aan ambtelijke capaciteit om ons voor te bereiden op (zeer) onwaarschijnlijke en hypothetische scenario's.

3. Welke gevolgen heeft een sociale huur-eis van mogelijk 50% voor de residuele grondwaardes binnen onze gemeente, en beschikt het grondbedrijf over voldoende financiële buffers om deze waardedaling op te vangen zonder verdere verslechtering van het weerstandsvermogen?

Er is geen verplichting tot het toevoegen van sociale woningbouw in Enschede. Via de prestatieafspraken is de afspraak dat er 2.000 woningen gerealiseerd worden in het sociale segment. Dat is het uitgangspunt en dat uitgangspunt is financieel meegenomen in de investeringsagenda.

Indien een uitbreiding van het aantal toe te voegen sociale huurwoningen door college of Raad gewenst zou zijn, dan zal dat financiële effecten hebben die niet in beeld zijn. Het berekenen van aanvullende kosten is namelijk pas mogelijk wanneer er een concrete beleidswijziging voorligt.

4. Deelt het college de zorg dat een steeds hogere sociale huur-eis leidt tot zware kruissubsidiëring binnen projecten, waardoor koop- en middenhuurwoningen fors duurder worden en daarmee juist buiten bereik raken van de lokale middenklasse?

Nee, het college maakt zich daarover geen zorgen, want er ligt geen sociale huur-eis.

5. Hoe voorkomt het college dat een sociale huur-eis richting 50% leidt tot een onevenwichtige woningvoorraad, waarbij nieuwbouwwijken voornamelijk bestaan uit sociale huur en zeer dure koopwoningen, terwijl betaalbare woningen voor middeninkomens verdwijnen?

Er ligt geen sociale huur-eis. Daarmee is deze vraag niet te beantwoorden.

6. Wat is het plan van het college wanneer ontwikkelaars, beleggers en marktpartijen besluiten zich terug te trekken uit onze gemeente omdat projecten met een sociale huur-eis van mogelijk 50% financieel niet langer haalbaar zijn?

Dit is niet aan de orde, want die eis ligt er niet.

7. Hoe weegt het college de wens voor een zeer hoog aandeel sociale huur af tegen het risico op vertragingen, uitstel of zelfs stilvallen van woningbouwprojecten in een periode van grote woningnood?

Deze vraag kan het college niet beantwoorden omdat de vraag uitgaat van de foutieve stelling dat er (vanuit Rijk of college) een wens is uitgesproken voor het toevoegen van een zeer hoog aandeel sociale huur.

8. Hoe verhoudt een oplopende sociale huur-eis richting 50% zich tot het bestaande uitgangspunt van gemengde en veerkrachtige wijken met een evenwichtige bevolkingssamenstelling?

Deze vraag is door het college niet te beantwoorden omdat deze uitgaat van de foutieve stelling dat er een sociale-huur eis van 50% zou bestaan op nieuw toe te voegen woningen. Dat is niet zo.

9. Welke aanvullende investeringen verwacht het college nodig te hebben op het gebied van wijkbeheer, leefbaarheid, sociale veiligheid en maatschappelijke ondersteuning wanneer het aandeel sociale huur en daarmee de druk op voorzieningen aanzienlijk toeneemt?

Geen enkele, aangezien er geen eis van 50% sociale huur ligt.

10. Is met lokale woningcorporaties afgestemd of zij financieel, organisatorisch en qua personele capaciteit in staat zijn om een forse uitbreiding van het aandeel sociale huurwoningen daadwerkelijk te realiseren én langdurig te beheren?

Nee, aangezien er geen eis van 50% sociale huur ligt.

Enschede, 2 juni 2026

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

M.W. de Graaf

R.W. Bleker