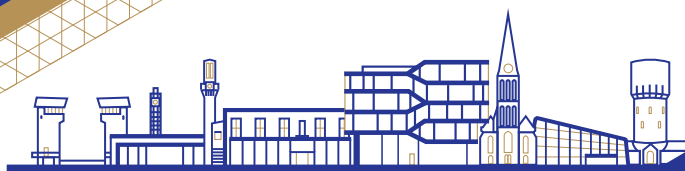


# Beleids- begroting

2025 - 2028



Gemeente  
**Hengelo**

[www.hengelo.nl](http://www.hengelo.nl)

## 5.2.8 Volkshuisvesting, leefomgeving en stedelijke vernieuwing



Aanspreekpunt bestuurlijk

Wethouders Steen en Gerrits

Aanspreekpunt ambtelijk

L. de Vries en J. Logtenberg

### Welke belangrijke ontwikkelingen zien we voor 2025?

Nederland is een klein land met grote opgaven die vragen om ruimtelijke keuzes. De groei van de bevolking, klimaatverandering en toenemende sociaal-culturele verschillen vragen om keuzes voor wonen, werken, mobiliteit en voorzieningen in het hele land. Op dit moment liggen er – ook in Twente - grote, urgente opgaven die opgelost moeten worden. De Twentse steden spelen hierin een belangrijke rol en hebben elkaar nodig. Om te zorgen voor een rechtvaardige verdeling van de ruimte neemt het Rijk de regie in de ruimtelijke ordening weer in handen. Het Rijk werkt daarom aan een nieuwe Nota Ruimte. De nieuwe Nota Ruimte gaat een lange termijnvisie geven op de ruimtelijke inrichting van Nederland. In de Nota Ruimte worden grote ruimtelijke keuzes gemaakt die nodig zijn voor de ontwikkeling van heel Nederland.

#### **Regionale Investeringsagenda drie Twentse Steden (RSIA) / Ruimtelijke Ontwikkel Strategie voor Twente (ROS Twente)**

Voor Twente hebben de vier colleges (Almelo, Enschede, Hengelo en het Overijsselse college van Gedeputeerde Staten) in 2023 de handen ineengeslagen om een Regionale Stedelijke Investeringsagenda (RSIA) op de stellen die input heeft geleverd aan het Overijsselse ruimtelijk voorstel aan het Rijk. Aanleiding voor de RSIA was de wens om het belang van de verstedelijksopgave en ambitie van de steden gezamenlijk met de provincie onder de aandacht van het Rijk te brengen, omdat Twente niet als een van de 16 NOVEX gebieden is aangewezen. Dit zijn gebieden die als gevolg van de nationale opgaven ingrijpend worden heringericht tegen de achtergrond van de nieuwe Nota Ruimte. Met de door het Rijk opgestelde Contourennotitie en de Voorontwerp Nota Ruimte (juni 2024) heeft Twente alsnog erkenning gekregen. De ambities in de RSIA sluiten hier goed op aan. We werken nu toe naar een samenwerking met het Rijk om dit samen met ons verder uit te werken in een verstedelijkingsstrategie.

De RSIA is in lijn met, en een uitwerking van, onze eerder geformuleerde en door de raad vastgestelde ambities zoals de Koers 2040, de Omgevingsvisie Hart van Hengelo en de visie voor de Spoorzone Hengelo Enschede (SHE). Hierin hebben we de ambitie vastgelegd om de high tech sector en maakindustrie de komende decennia verder te ontwikkelen als motor voor de sociaaleconomische ontwikkeling van onze regio. De ontwikkeling van de high tech sector zorgt voor banen, stimuleert de welvaart en verhoogt de potentie voor het voorzieningenniveau. De doorontwikkeling van de maakindustrie in Hengelo en Twente tot topsector is alleen mogelijk bij een brede sociaaleconomische ontwikkeling van onze steden als fundament. Belangrijke aspecten daarbij zijn een breed en gevarieerd voorzieningenniveau, een goede bereikbaarheid, voldoende brede werkgelegenheid, en voldoende aanbod van (betaalbare) woningen voor diverse bevolkingsgroepen in een aantrekkelijke woon- en leefomgeving. De uitwerking voor onze omgevingsvisie stedelijk gebied (derde en vierde fase) zit op het verankeren en ruimtelijk vertalen van de RSIA. De ontwikkeling van de SHE is een belangrijk vliegwiel voor het bereiken van onze ambities uit de RSIA.

#### **SHE**

Ten behoeve van de toekomstbestendige ontwikkeling van onze stad is de verdere vormgeving en uitwerking van SHE als hart van de technologische topregio Twente van groot belang. De ontwikkeling van SHE is een van de belangrijkste pijlers van de RSIA. SHE biedt dé plek en ruimte om onze ambities waar te maken door onder meer rondom de stations knooppunten te verdichten en onderscheidende woon- en werk- en leefmilieus te realiseren en voorzieningen toe te voegen. Dit is nodig om talenten te binden en groeiende bedrijven vast te houden. De gemeenteraad heeft op 17 mei 2023 de visie SHE als richtinggevend beleidskader vastgesteld onder meer om te gebruiken als een van de bouwstenen voor de omgevingsvisie. In opdracht van de gemeente Enschede en Hengelo wordt met een kwartiermakersteam invulling gegeven aan de uitwerking van SHE.

### Groeiende vraag naar passende woningen

We zien dat de Hengelose bevolking vergrijst. Dit leidt tot een toenemende vraag naar seniorenwoningen. Daarnaast zien we een toename in de stroom van nieuwkomers. Dan gaat het om statushouders, jongeren/studenten, expats en arbeidsmigranten. Belangrijke doelgroepen om de beroepsbevolking op peil te houden. Daarnaast blijven wij via de talentopgave inzetten op het aantrekken en behoud van talent, onder meer door middel van de realisatie van voldoende betaalbare woningen.

Het toevoegen van woningen voor deze doelgroepen doen wij door nieuwe projecten toe te voegen aan het woningbouwprogramma, de inzet van tijdelijke modulaire woningen en de aanvraag van diverse subsidies om projecten daadwerkelijk uit te voeren. Desondanks zijn er externe factoren van invloed op de woningbouwproductie, waar wij minder tot geen invloed op hebben. Wel kan dat betekenen dat dat extra inzet vraagt van ons als gemeente om te komen tot oplossingen en/of voortgang. Zo zijn wij als gemeente niet de ontwikkelaar en meestal ook niet de grondeigenaar. We zijn afhankelijk van de marktontwikkelingen (bouwkosten en rente) en de krapte op de arbeidsmarkt. Factoren die grotendeels buiten onze invloedssfeer liggen, maar die wel gevolgen kunnen hebben voor onze woningbouwdoelstellingen. Om als overheid meer grip op de woningmarkt te krijgen introduceerde minister voor Volkshuisvesting uitwerkingen van de Nationale woon- en bouwagenda via instrumenten, zoals de Woondeals, de Wet betaalbare huur en de Wet versterking regie op de volkshuisvesting. Via die regiewet wordt het juridisch instrumentarium van gemeenten vergroot om meer betaalbare woningen te realiseren.

## Relevante beleidsnota's

- [Nationale omgevingsvisie \(2020\)](#)
- [Omgevingsagenda Oost-Nederland \(2020\)](#)
- Contourennotitie Nota Ruimte (2023)
- Voorontwerp nota ruimte, (2024)
- [Omgevingsvisie Overijssel \(2023\)](#)
- [Omgevingsvisie Hengelo's buiten \(2020\)](#)
- [Omgevingsvisie Hart van Hengelo \(2022\)](#)
- Regionale Stedelijke Investeringsagenda (2024)
- Spoorzone Hengelo - Enschede (2023)
- [Woonagenda Twente 2021-2025 \(2021\)](#)
- [Woonvisie Hengelo 2016 - 2026](#)
- [Woonagenda Hengelo 2021-2030](#)
- [Masterplan Hart van Zuid \(2008\)](#)
- [Programma Hart van Zuid 2022-2026](#)
- [Ontwikkelkaart Hart van Zuid](#)

## Verbonden partijen

### Welbions

Welbions draagt aan het programma bij met de sociale woningvoorraad die zij ontwikkelt en beheert. De gemeente maakt samen met Ookbions, de huurdersvereniging en Welbions prestatieafspraken.

## Wat willen we bereiken?

### 8.1 Hengelo kent meer woningen waarin inwoners prettiger wonen

#### 8.1.1 Hengelo kent een groter aanbod van koop- en huurwoningen

Beleidsindicatoren	Peilwaarde (jaar):	Jaarstukken		Streefwaarden begroting:			
		2023	2024	2025	2026	2027	2028
Aandeel huurwoningen als deel van de totale woningvoorraad (%)	45,4%(2021) 45,2%(2022) 44,9% (2023)	44%	42%	42%	42%	42%	42%
Aantal koopwoningen in Hengelo (aantal) <sup>1</sup>	21.061(2021) 21.328(2022) 21.593 (2023)	22.330	22.744	22.944	23.144	23.344	23.544
Aantal huurwoningen in Hengelo (aantal) <sup>1</sup>	17.674(2021) 17.760(2022) 17.733(2024)	17.192	17.070	17.270	17.470	17.670	17.870
Aantal huurwoningen corporaties als deel van de totale huurvoorraad (%)	70,6%(2022) 70,5 (2023)	31,0%	30,6%	30,6%	30,6%	30,6%	30,6%

<sup>1</sup> (index = 100)

#### 8.1.2 Inwoners kunnen langer zelfstandig blijven wonen in een geschikte woning

Beleidsindicatoren	Peilwaarde (jaar):	Jaarstukken		Streefwaarden begroting:			
		2023	2024	2025	2026	2027	2028
Aandeel huishoudens met zelfstandig wonende hoofdbewoner ≥ 75 jaar als deel van het totale aantal huishoudens bewoonde woningen (%) <sup>1</sup>	14,4%(2022) 15,0% (2023) 15,4% (2024)	niet opgenomen	14,4%	14,5%	14,6%	14,6%	14,6%
Aantal positief afgehandelde Wmo-aanvragen voor aanpassingen aan de woning per jaar (aantal)	PM (2020)	niet opgenomen	460	450	450	450	450

<sup>1</sup> Aantal bewoonde woningen is 37.365; aantal hoofdbewoners 75+ is 5.400.

#### 8.1.3 Meer woningzoekenden vinden een passende woning in Hengelo

Beleidsindicatoren	Peilwaarde (jaar):	Jaarstukken		Streefwaarden begroting:			
		2023	2024	2025	2026	2027	2028
Percentage woningzoekenden dat een huurwoning krijgt toegewezen als deel van totaal mensen dat actief een huurwoning zoekt (%)	22,3%(2020)	5,9%	13,0%	13,0%	13,0%	14,0%	15,0%
Krapte-indicator koopwoningen voor Hengelo/ Borne (verhoudingsgetal) <sup>1</sup>	2,6(2020,Q2)	2,5	3	3	3,5	4	4,5

<sup>1</sup> De formule voor de NVM krapte-indicator is: (Aantal aanbod halverwege kwartaal uit vijvermodel/ Aantal transacties in kwartaal) \* 3

Wanneer de NVM krapte-indicator onder de 5 komt, is sprake van een verkopersmarkt.

Wanneer de NVM krapte-indicator tussen de 5 en 10, is sprake van een evenwichtige markt.

Wanneer de NVM krapte-indicator boven de 10 komt, is sprake van een kopersmarkt.

## 8.2 Inwoners van Hengelo waarderen hun leefomgeving meer, dragen hier meer aan bij en treffen elkaar vaker

### 8.2.1 Inwoners zijn meer tevreden over de kwaliteit van hun fysieke leefomgeving zoals voor veiligheid, gezondheid en natuur

Beleidsindicatoren	Peilwaarde (jaar):	Jaarstukken		Streefwaarden begroting:			
		2023	2024	2025	2026	2027	2028
Percentage Hengeloërs dat vindt dat de leefbaarheid van de buurt de afgelopen jaren duidelijk of enigszins vooruit is gegaan (%)	17,4%(2022) 20,6%(2023) 24,6%(2024)	17,0%	15,2%	25,0%	25,0%	25,0%	25,0%

## 8.3 De binnenstad en Hart van Zuid zijn aantrekkelijker voor inwoners, bezoekers en bedrijven

### 8.3.1 Meer mensen bezoeken de binnenstad van Hengelo en verblijven er langer

Beleidsindicatoren	Peilwaarde (jaar):	Jaarstukken		Streefwaarden begroting:			
		2023	2024	2025	2026	2027	2028
Gemiddeld aantal weekbezoekers binnenstad Hengelo	71.700(2019) <sup>1</sup>	niet opgenomen	opgenomen				
Gemiddelde verblijfsduur in de binnenstad per bezoeker (minuten)	96(2019) <sup>2</sup>	niet opgenomen	opgenomen				

1 I.v.m. de afwijkende bezoekersaantal in 2020 door corona is 2019 als peiljaar genomen.

2 I.v.m. de afwijkende bezoekersaantal in 2020 door corona is 2019 als peiljaar genomen.

Data mogen niet meer worden gebruikt i.v.m. privacywet

### 8.3.2 We hebben een aantrekkelijk compact stadshart waarin winkels en horeca in de binnenstad van Hengelo meer bijeen zijn gebracht in een kleiner gebied

Beleidsindicatoren	Peilwaarde (jaar):	Jaarstukken		Streefwaarden begroting:			
		2023	2024	2025	2026	2027	2028
Rapportcijfer dat Hengeloërs geven voor de binnenstad van Hengelo (rapportcijfer 1-10)	6,1(2021) 6,2(2022) 7,0(2023)	6,2	6,3	7	7	7	7
Percentage leegstaande panden in het compacte stadshart (%)	19(2020)	-5%	-10%	-15%	-15%	-10%	-10%

### 8.3.3 Meer mensen wonen in de binnenstad

Beleidsindicatoren	Peilwaarde (jaar):	Jaarstukken		Streefwaarden begroting:			
		2023	2024	2025	2026	2027	2028
Aantal huishoudens in het binnenstadsgebied (aantal) <sup>1</sup>	1.143(2020)	1.123	1.323	1.363	1.400	1.450	1.550

1 Binnenstadsgebied in de binnenstadsmonitor is op adresniveau vastgesteld. In het volgende document is aangegeven wat het gebied is (blauw omlijnd, figuur 2b)

[https://www.binnenstadsmonitorhengelo.nl/images/Handleiding/Handleiding\\_Binnenstadsmonitor\\_Hengelo.pdf](https://www.binnenstadsmonitorhengelo.nl/images/Handleiding/Handleiding_Binnenstadsmonitor_Hengelo.pdf)

### 8.3.4 Meer mensen wonen, werken en leren in Hart van Zuid

Beleidsindicatoren	Peilwaarde (jaar):	Jaarstukken		Streefwaarden begroting:			
		2023	2024	2025	2026	2027	2028
Aantal huishoudens in Hart van Zuid (aantal)	p.m.(2020)	?	304	824	964	1139	1400
Aantal bedrijfsvestigingen in Hart van Zuid (aantal)	167(2020)	0	195	200	205	210	215

## Wat gaan we daarvoor anders doen in 2025?

De doelen:

8.1.1 Hengelo kent een groter aanbod aan koop- en huurwoningen

8.1.2 Inwoners kunnen langer zelfstandig blijven wonen in een geschikte woning en

8.1.3 Meer woningzoekenden vinden een passende woning in Hengelo

Deze doelen zijn niet van elkaar los te zien.

- De maatregelen en ambities uit de Nationale woon- en bouwagenda en de herijkte Twentse Woondeal 2024 krijgen in 2025 verder vorm. De Woondeal Twente is eind 2024 herijkt en het aantal te realiseren woningen in Twente tot 2030 is verhoogd. Daarnaast is er voor de doelgroep senioren een specifieke huisvestingbehoefte vastgesteld.
- Hengelo beweegt mee met deze maatregelen om betaalbare woningbouw te stimuleren en goed verhuurderschap te realiseren. Maar er is meer nodig. Om de krapte te verminderen gaan we door met de in 2025 ingezette nieuwbouwambities. We realiseren samen met onze partners, conform de Woonagenda 2021-2030, jaarlijks 300 tot 450 woningen. Voornamelijk in het betaalbare koop- en huur segment. Uitdagingen hierin zijn de hoge bouwkosten, de gestegen rente en de regelgeving rond stikstof. Het zwaartepunt van de woningbouw ligt in de Binnenstad en Hart van Zuid, waar op termijn meer dan 2500 woningen worden gerealiseerd.
- Naast de plannen in de binnenstad en Hart van Zuid ontwikkelen we locaties als Campus Driene, het Gezondheidspark en Beckum. In 2025 richten wij ons ook op het kleinschalige woningbouw in de bestaande wijken waarbij seniorenhuisvesting aandacht krijgt om doorstroming binnen de wijk te stimuleren.
- Om de positie van starters op de koopwoningmarkt te verbeteren blijft de starterslening van kracht.
- Samen met Welbions en Ookbions geven we invulling aan de prestatieafspraken 2024-2025, waarin nieuwbouw, verduurzaming, huisvesting van doelgroepen en het niet verder laten oplopen van zoektijden belangrijke thema's zijn. Om dit te bereiken realiseren we met Welbions eind 2024 en in 2025 diverse projecten met tijdelijk modulaire woningen; onder anderen op het Hazemeijer terrein, Stadionlaan en aan de Heraklesstraat.
- We blijven de productie van woningen aanjagen. Dat doen we via de aanvraag van provinciale- en rijkssubsidies om onrendabele toppen weg te nemen. Ook zetten we in op bouwcoalities om samenwerkingen te zoeken in de regio.
- Wij geven uitvoering aan de aanstaande Wet regie versterking op de volkshuisvesting. Deze schrijft voor dat gemeenten een programma Volkshuisvesting opstellen met een urgentieregeling voor urgent woningzoekenden. Deze Verordening wordt in regionaal verband afgestemd.
- In 2025 realiseren wij een programma Volkshuisvesting, dat onder de omgevingsvisie valt. Het programma vervangt de Woonvisie 2016-2026 en de Woonzorgvisie. Hierin is uitgewerkt hoe de woningbouwbehoefte zich in de komende jaren ontwikkelt in Hengelo. Via welke maatregelen wij een passend woningaanbod kunnen programmeren voor de verschillende doelgroepen.
- We onderzoeken manieren om betaalbare woningbouw te stimuleren.
- In 2025 wordt doorgewerkt aan de ontwikkeling van de woonwagenlocaties aan de Sportlaan Driene, Bartelinkslaantje en de Grobbenweg.

8.2.1 Inwoners zijn meer tevreden over de kwaliteit van hun fysieke leefomgeving zoals veiligheid, gezondheid en natuur

Door de invoering van de Omgevingswet en een nieuwe manier van werken wordt meer samen met inwoners gewerkt aan de fysieke ontwikkeling van de stad. Inwoners worden met de nieuwe Omgevingswet gestimuleerd om meer initiatief te nemen in hun eigen leefomgeving. Het meer samen met inwoners werken aan de stad draagt bij aan de waardering van onze inwoners voor hun eigen leefomgeving.

- Begin 2025 wordt de derde fase van de gemeentelijke omgevingsvisie, over de woonwijken en de werkgebieden, ter vaststelling aangeboden aan de raad. We starten in 2025 met de voorbereiding van de vierde fase waarin we de verschillende fases samenvoegen tot een samenhangende omgevingsvisie voor de hele stad.
- De omgevingsvisie wordt uitgewerkt in omgevingsprogramma's voor thema's of gebieden. Hier hebben we al ervaring opgedaan in bijvoorbeeld het omgevingsprogramma Beckum, KMS-locatie en bijvoorbeeld het actieplan Geluid. In 2025 werken we verder aan (waar mogelijk integrale) omgevingsprogramma's.

- Bij de inwerkingtreding van de Omgevingswet op 1 januari 2024 hebben wij van rechtswege een tijdelijk omgevingsplan. Dit tijdelijke omgevingsplan moet voor 2032 zijn omgezet naar een volwaardig omgevingsplan dat voldoet aan alle eisen die de Omgevingswet stelt. Het omgevingsplan bevat alle gemeentelijke regels over de fysieke leefomgeving. Met de inwerkingtreding van de Omgevingswet, werden alle bestemmingsplannen, enkele verordeningen en de bruidsschat (rijksregels die worden overgedragen aan gemeenten) automatisch aangemerkt als het tijdelijke deel van het omgevingsplan. In 2025 werken we binnen de mogelijkheden van het Digitaal Stelsel Omgevingwet (DSO) verder aan het omzetten van het tijdelijke naar het volwaardige omgevingsplan.
- Het omgevingsplan vormt de grondslag voor vergunningverlening, toezicht en handhaving voor alle activiteiten in de fysieke leefomgeving. Wij stellen ons ten doel dat het omgevingsplan op een ‘slimme manier’ ontsloten wordt. Dat wil zeggen dat gebruikers gericht antwoord krijgen op hun vragen welke regels er gelden, of zij ergens een vergunning voor nodig hebben en hoe zij een melding of vergunningsaanvraag moeten indienen. Met het realiseren van deze ambitie zijn wij de komende jaren bezig, aansluitend bij de ontwikkeling van dienstverlening gemeentebreed.
- De veranderingen in de Omgevingswet zijn ook van invloed op competenties, vaardigheden en rollen van medewerkers. Als gevolg van de invoering van de Omgevingswet zijn in 2024 een aantal nieuwe rollen ingesteld:
  - a. regisseur beleidscyclus
  - b. procescoördinator omgevingsplan
  - c. initiatievencoördinator
 De nieuwe rollen zijn noodzakelijk voor het uitvoeren van onze wettelijke taken op grond van de Omgevingswet. In een van de volgende gemeentefondscirculaires kunnen wij ook in 2025 een compensatie van kosten in het kader van de Omgevingswet verwachten. Begin 2025 evalueren we of deze rollen van regisseur beleidscyclus, procescoördinator omgevingsplan en initiatievencoördinator in 2025 (en mogelijk verder) noodzakelijk blijven. Wanneer dit voor 2025 het geval is, stellen wij voor de compensatie hiervoor in de zetten.
- Het landelijk gebied is meer dan ooit in beweging, want we moeten in Nederland stikstof en broeikasgassen verminderen en water- en bodemkwaliteit en biodiversiteit verbeteren. Stuk voor stuk complexe natuur- en klimaatopgaven die zowel het stedelijk als het landelijk gebied raken, met elkaar verbonden zijn, en binnen afzienbare tijd moeten worden gerealiseerd. Al deze opgaven komen samen bij het Nationaal Programma Landelijk Gebied (NPLG). Dit wordt via de provincies Provinciaal Programma Landelijk Gebied (PPLG) doorvertaald naar een gebiedsprogramma voor Zuidoost Twente waar Hengelo onderdeel van uitmaakt. In 2025 gaan we samen met de betrokkenen in het buitengebied van Hengelo werken aan de invulling van het gebiedsprogramma voor Zuidoost Twente.

### 8.3.1 Meer mensen bezoeken de binnenstad van Hengelo en verblijven er langer

- In 2025 gaan we verder met de aanpak van de binnenstad. Nadat in 2024 de herinrichting van De Wetstraat en omgeving is aangepakt, gaan we in 2025 verder met de gebieden die in het handboek aantrekkelijke binnenstad als te transformeren naar wonen zijn aangegeven.

De doelen:

8.3.2 We hebben een aantrekkelijk compact stadshart waarin winkels en horeca in de binnenstad van Hengelo meer bijeen zijn gebracht in een kleiner gebied,

8.3.3. Meer mensen wonen in de binnenstad en

8.3.4. Meer mensen wonen, werken en leren in Hart van Zuid.

- In het kader van de Nationale Omgevingsvisie (Novi) is tussen Rijk, Provincie en Regio afgesproken dat op een aantal thema's die van nationaal belang zijn wordt samengewerkt. Hieruit is onder meer de afspraak naar voren gekomen dat Hengelo en Enschede samen gaan inzetten op de ontwikkeling van de drie stationslocaties Hengelo, Kennispark en Enschede onder de noemer Spoorzone Hengelo-Enschede (SHE). Deze gezamenlijke ontwikkeling gaat een belangrijke bijdrage leveren aan de aantrekkelijkheid van de steden voor het aantrekken en binden van talent.
- Met de in 2023 opgestelde Regionale Stedelijke Investerings Agenda (RSIA) presenteren de gemeenten Almelo, Hengelo, Enschede en de provincie Overijssel gezamenlijk hun meerjarige ambities voor Hoogstedelijk Twente. Samen met de andere Twentse gemeenten is in 2024 gestart met het opstellen van een Ruimtelijke Ontwikkel Strategie voor Twente (ROS Twente). Hiermee maken we zichtbaar welke rol Twente speelt en kan spelen bij de realisering van landelijke uitdagingen en ambities. Samen met het Rijk

gaan we in 2025 werken aan de uitwerking van de nota Ruimte in een verstedelijkingsstrategie voor Twente aan de hand van de RSIA en ROS Twente.

- In Hart van Zuid op de KMS-locatie dienen zich nieuwe kansen aan. Gelet op het belang van deze locatie voor de ontwikkeling van de stad en Hart van Zuid en vanuit regionaal perspectief bezien (Spoorzone Hengelo-Enschede) is het wenselijk dat de gemeente mede de regie voert op de ontwikkeling. Er spelen meerdere belangen op verschillende schaalniveaus. De gemeente stuurt en stimuleert de komende jaren op het maatschappelijke en stadsbrede belang (zie ook paragraaf 5.1.4. Talentontwikkeling).
- In het Actieplan 2022-2026 Hart van Zuid zijn de belangrijkste opgaven, thema's en projecten beschreven voor de verdere ontwikkeling van Hart van Zuid voor de komende periode. Een belangrijk deel van onze woningbouwopgave wordt in Hart van Zuid gerealiseerd. Samen met het Rijk, provincie en partners werken we aan de opgave om de realisatie van deze woningbouw te kunnen versnellen.
- Gezien de leegstand in de binnenstad van Hengelo is de uitbreiding van Lange Wemen met een substantiële hoeveelheid detailhandel niet meer wenselijk. Met een nieuw integraal plan wordt een impuls aan de binnenstad gegeven, wordt de ruimtelijke kwaliteit versterkt en kan er binnenstedelijk een aantrekkelijk stedelijk woonmilieu gerealiseerd worden. De komende jaren wordt de planvorming voor het gebied Lange Wemen verder uitgewerkt.

## Wat blijven we doen?

### Ruimte en leefomgeving

- Wij blijven inzetten op de ontwikkeling van de stad en de prioritaire gebieden Hart van Zuid en Binnenstad.
- Wij volgen actief het beleid van andere overheden en leveren input aan het ruimtelijk beleid van andere overheden, bijvoorbeeld bij de ontwikkeling van de omgevingsvisie voor de provincie Overijssel.
- Wij werken door aan de ontwikkeling van de derde fase van onze gemeentelijke omgevingsvisie en starten met de vierde fase waarin we de verschillende fases samenvoegen tot een samenhangende omgevingsvisie voor de hele stad.
- Wij leveren een bijdrage aan de voorbereiding van nieuwe projecten/initiatieven.
- Wij blijven uitvoering geven aan het Integraal actieplan voor een vitale Hengelose Binnenstad. Met binnenstadspartners en ondernemers werken wij aan het realiseren van een compact bruisend stadshart (met zo min mogelijk structurele leegstand), met onderscheidende aanloopgebieden om daarmee ook de economische aantrekkingskracht te vergroten. Verder maken we beleid over de economische structuur in Hengelo en Twente en actualiseren we periodiek de Binnenstadsmonitor. Daarnaast blijven wij inzetten op acquisitie voor behoud, verplaatsing en aantrekking van ondernemers/investeerders passend bij de gebiedsprofielen. Verder blijven wij de Stichting Centrummanagement Hengelo (SCH) in de binnenstad actief ondersteunen.

### Grondexploitatie

- Financieel strategisch adviseren bij ruimtelijke ontwikkelingen.
- Waar nodig werkt het grondbedrijf actief mee om gemeentelijke doelstellingen te realiseren. De grondposities van de gemeente en marktpartijen zijn sterk bepalend voor de strategie die kan worden gevolgd. De gemeente heeft een sterkere ontwikkelingspositie wanneer gronden in eigendom zijn dan in de gevallen waar ze geen grondpositie heeft. Met het innemen van strategische posities verkrijgt de gemeente een meer sturende rol in het proces en de planning van gronduitgifte.
- Wij zetten ons weer volop in om te voldoen aan de vraag naar kavels voor de particuliere bouw.
- Sturen op kaders zoals vastgelegd in grondexploitaties en contracten.
- Jaarlijks de grondexploitaties herzien en aanbieden aan de Raad conform de wetgeving.

### Wonen en bouwen

- Wij monitoren het vastgestelde nieuwbouwprogramma en zetten vol in op de stimulering van woningbouw.
- In Hart van Zuid werken wij aan de hand van het Programma Hart van Zuid 2022-2026 aan de belangrijkste opgaven, thema's en projecten voor de verdere ontwikkeling van Hart van Zuid. De opgaven en gebiedsgerichte thema's bestaan uit de programmering voor wonen, werkfuncties, de ruimtelijke kwaliteit, duurzame en slimme mobiliteit en marketing, communicatie en placemaking.



- De maatregelen uit het Integraal Actieplan Vitale Binnenstad die zijn voorbereid worden in uitvoering genomen.
- Wij zetten ons in voor de realisatie van de met Welbions en Ookbions gemaakte prestatieafspraken.
- In samenwerking met onze partners blijven wij inzetten op voldoende, geschikte en betaalbare huisvesting voor inwoners met een ondersteuningsbehoefte en zorgen daarbij voor de benodigde zorg en ondersteuning. Middels jaarplannen geven wij uitvoering aan de opgaven uit de notitie 'wonen en zorg in Hengelo 2019-2025'.
- Wij blijven werken aan de verbetering van onze dienstverlening in omgevingsplannen vergunningenprocessen
- Wij behandelen de aanvragen voor omgevingsvergunningen voor handelingen binnen de fysieke leefomgeving.
- Wij houden toezicht op de naleving van omgevingsvergunningen en handhaven indien wordt afgeweken. Er vindt geen gebiedsgericht toezicht plaats.
- Wij handhaven op basis van klachten.
- Wij beheren en onderhouden de Basisregistratie Adressen en Gebouwen (BAG), de topografische kaart Hengelo en geografische databases. Wij beheren, onderhouden, analyseren en presenteren vastgoed- en geo-informatie.

## Wat mag het kosten?

Taakveld	Saldo rekening 2023	Saldo begroting 2024	Lasten begroting 2025	Baten begroting 2025	Saldo begroting 2025	Vershil 2025 - 2024
8.1 Ruimte en leefomgeving	-1.911	-1.516	1.986	147	-1.839	-323
8.2 Grondexploitatie (niet bedrijventerreinen)	-263	2.114	19.679	23.780	4.101	1.987
8.3 Wonen en bouwen	-2.728	-2.863	6.195	3.193	-3.002	-139
<b>Totaal 8 Volkshuisvesting, leefomgeving en stedelijke vernieuwing</b>	<b>-4.902</b>	<b>-2.265</b>	<b>27.859</b>	<b>27.119</b>	<b>-740</b>	<b>1.525</b>

Taakveld	Saldo begroting 2025	Saldo begroting 2026	Saldo begroting 2027	Saldo begroting 2028
8.1 Ruimte en leefomgeving	-1.839	-1.826	-1.826	-1.826
8.2 Grondexploitatie (niet bedrijventerreinen)	4.101	415	429	293
8.3 Wonen en bouwen	-3.002	-2.575	-2.604	-2.644
<b>Totaal 8 Volkshuisvesting, leefomgeving en stedelijke vernieuwing</b>	<b>-740</b>	<b>-3.987</b>	<b>-4.001</b>	<b>-4.177</b>

## Financiële toelichting

### 8.1 Ruimte en leefomgeving (€ 323.000 nadeel)

Er zijn meer loonkosten op dit taakveld begroot door een andere toerekening van loonlasten binnen het fysieke domein (zie paragraaf 3.3).

### 8.2 Grondexploitatie (niet bedrijventerreinen) (€ 1.987.000 voordeel)

Op dit taakveld worden alle uitgaven en inkomsten van de woningbouwcomplexen verantwoord. Ieder jaar is uniek en daarom niet met elkaar te vergelijken. Per saldo worden de toe- of afnames verrekend met de balans in de vorm van de boekwaarden. Hiervoor wordt verwezen naar de actuele herziening van de grondexploitaties per 1-1-2024 en paragraaf 6.4 Grondbeleid van deze Beleidsbegroting.

De afwijking ten opzichte van de vorige begroting wordt voornamelijk veroorzaakt doordat in 2025 een éénmalige bijdrage is geraamd voor bodemsanering Oude Ketelmakerij in Hart van Zuid, tussentijdse winst Walkatenplein en 'af te sluiten' projecten met een positief resultaat.

Hiertegenover staat een nadeel omdat er een extra stimuleringsbudget KMS (25-NB-8.2) is geraamd en een hoger bedrag wordt gedoteerd in de voorziening in exploitatie genomen gronden. In 2024 is er sprake van incidentele verkopen van percelen grond. Tevens daalt de voorziening niet in exploitatie genomen gronden (NIEGG) als gevolg van inbreng van percelen grond vanuit het NIEGG-complex in grondcomplexen Campus Driene en Woonwagenlocatie.

### **8.3 Wonen en bouwen (€ 139.000 nadeel)**

In 2025 is € 140.000 begroot voor het bouwrijpmaken van het parkeerterrein Kloosterhof. Dit wordt betaald uit een subsidie van € 69.000 en voor € 71.000 uit de algemene reserve grondexploitatie. De oplevering van het Marktpllein en het Wetplein zorgen vanaf 2025 tot € 372.000 aan kapitaallasten. De herijkte investeringsplanning van de vitale binnenstad zorgt voor wijzigingen in de meerjarenraming (24-FP-8.1). Voor de programmaorganisatie van Spoorzone Hengelo Enschede (SHE) is in 2025 € 100.000 meer begroot dan in 2024 (25-NB-8.3) Vanaf 2028 is in onze begroting geen geld meer opgenomen voor de programmaorganisatie SHE.

Ook is er in 2024 eenmalig geld beschikbaar voor onder andere 'leefbaar Beckum' en Startbouwimpuls. Dit zorgt in 2025 voor ruim € 300.000 aan lagere lasten. Het overige voordeel wordt veroorzaakt door hogere inkomsten als gevolg van indexatie.

## **Risico's**

De polarisatie in de samenleving zorgt er voor dat groepen tegenover elkaar komen te staan. Inwoners krijgen het gevoel dat de gemeente niet altijd in het belang van de inwoner handelt. Dit heeft als gevolg dat het gesprek met inwoners vaker leidt tot frustraties en wrijving. Waardoor er meer meldingen worden gedaan, die leiden tot een hogere druk op de ambtelijke organisatie. In plaats van dat het leidt tot wederzijds begrip.

Op de woningmarkt zien we grote uitdagingen. We zien dat de woningbouw vertraging oploopt door participatietrajecten en bezwaarprocedures. Inwoners zijn steeds mondiger in het ventileren van hun mening. Dit terwijl de woningnood nog niet is opgelost en de gemeente voor een grote opgave staat om woningen te realiseren voor de juiste doelgroepen.

Steeds meer zaken worden vastgelegd in regelgeving. Dit moet ons helpen in de uitvoering van onze taken. Een risico dat we hiermee lopen is dat regelgeving leidend wordt in plaats van denken vanuit oplossingen of efficiënte aanpak. Doelmatigheid en rechtmatigheid kunnen leiden tot wrijving.

Daarnaast zien we dat er steeds meer aspecten zijn waar we rekening mee moeten houden in onze leefomgeving. Dit vergt een integrale aanpak van onze leefomgeving en stedelijke inrichting. Denk aan groen, duurzaamheid, waterbeheersing. Dit vergt veel tijd, capaciteit en geld. Daarnaast kan dit leiden tot vertraging betreffende onze doelstellingen qua woningbouw. Daarnaast zijn we afhankelijk van onze partners om onze doelstellingen te realiseren. Denk hierbij aan de energietransitie, warmtenet, enz. De ondergrondse ruimte is beperkt. Dat bemoeilijkt ook het aanleggen van kabels en leidingen.