



Beleids- begroting

2024 - 2027



Gemeente
Hengelo

www.hengelo.nl

5.2.8 Volkshuisvesting, leefomgeving en stedelijke vernieuwing



Aanspreekpunt bestuurlijk

Wethouders Steen en Gerrits

Aanspreekpunt ambtelijk

L. de Vries en J-P. Boutkan

Welke belangrijke ontwikkelingen zien we voor 2024?

Ruimtelijke puzzel

Rijk en regio staan voor een veelzijdige ruimtelijke opgave. We streven gezamenlijk naar het realiseren van aantrekkelijke landschappen, goede natuur- en waterkwaliteit, voldoende en betaalbare woningen voor iedereen, een duurzame energie- en voedselvoorziening én een veilige leefomgeving voor mens en milieu. Bovenal is het cruciaal om deze ambities in te passen in de ruimtelijke inrichting van het land. Dit is een complex vraagstuk dat maatschappelijke dilemma's meebrengt en goede samenwerking tussen overheden vereist. Voor het Rijk is dit aanleiding geweest om een sterkere regierol te pakken op ruimtelijke ordening. Met de Nationale Omgevingsvisie is de eerste stap naar deze actievare rol van het Rijk gezet. Een belangrijke stap voor de komende periode is het komen tot een nationaal ruimtelijk beleid, waarin het programma NOVEX (ruimtelijke opgaven) verbonden wordt aan het programma Mooi Nederland (ruimtelijke kwaliteit). Centraal in NOVEX staan de opgaven om de uitvoering te versnellen en de samenwerking te vernieuwen. In dit kader krijgen provincies de opdracht om een startpakket van nationale opgaven te verbinden aan decentrale opgaven, met als doel te onderzoeken hoe de verschillende opgaven met elkaar én met de ruimtelijke kwaliteit kunnen worden versterkt, welke richtinggevend keuzes daarvoor nodig zijn en hoe de uitvoering vorm krijgt. Op basis van deze 'provinciale puzzels', komen Rijk en provincies eind 2023 samen tot een 'ruimtelijk arrangement' per provincie. Hierbij worden afspraken gemaakt hoe zij de ruimtelijke puzzel naar de praktijk vertalen. Met de Provincie Overijssel wordt samen met de gemeenten gewerkt aan deze puzzel, o.a. de Omgevingsvisie voor Overijssel en het Provinciaal Programma Landelijk Gebied (PPLG). In 2024 zullen we samen met de Provincie Overijssel en de gemeenten en andere partners invulling gaan geven aan de afspraken gemaakt met het Rijk. Samen met Enschede en Almelo stellen we daarnaast voor het stedelijk gebied in Twente een Regionale investeringsagenda op. Deze investeringsagenda maakt duidelijk waarop geïnvesteerd moet worden de komende decennia om uit te groeien tot de Groene toptechnologische regio. Onderdeel hiervan is de ontwikkeling in de spoorzone Hengelo-Enschede (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.

Ondanks dat wij volop inzetten op de realisatie van woningen in de verschillende projecten moet worden opgemerkt dat er ook externe factoren zijn waar wij minder tot geen invloed op hebben. 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 introduceert minister voor Volkshuisvesting Hugo de Jonge uitwerkingen van de Nationale woon- en bouwagenda via een aantal wetwijzigingen, zoals de Wet versterking regie op de volkshuisvesting. Deze wet vergroot het juridisch instrumentarium van gemeenten om meer betaalbare woningen te realiseren.

Omgevingswet

Op 1 januari 2024 treedt de Omgevingswet in werking. Dat heeft de Eerste Kamer op 14 maart van dit jaar besloten. De Omgevingswet bundelt 26 wetten die betrekking hebben op de fysieke leefomgeving in één wet. Het doel van deze nieuwe wet is:

- een inzichtelijk en voorspelbaar stelsel dat eenvoudig is in gebruik;
- een samenhangende aanpak van de fysieke leefomgeving;
- ruimte voor lokaal maatwerk;
- snellere en betere besluitvorming.

De Omgevingswet vraagt om een integrale benadering van de fysieke leefomgeving voor met alle daarbij behorende aspecten, zoals bouwen, milieu, water, landschap en mobiliteit, maar ook met gezondheid en veiligheid. Dit vraagt om andere werkwijzen en een verandering van houding en gedrag van alle betrokkenen.

De Omgevingswet kent nieuwe instrumenten, waaronder de omgevingsvisie, het omgevingsprogramma en het omgevingsplan. De omgevingsvisie is een strategische langetermijnvisie die een ruimtelijk kader biedt, dat de basis zal vormen voor het omgevingsprogramma en het omgevingsplan.

Relevante beleidsnota's

- [Nationale omgevingsvisie \(2020\)](#)
- [Omgevingsagenda Oost-Nederland \(2020\)](#)
- [Omgevingsvisie Overijssel](#)
- [Structuurvisie Hengelo 2030](#)
- [Omgevingsvisie Hengelo's buiten \(2020\)](#)
- [Omgevingsvisie Hart van Hengelo \(2022\)](#)
- [Ontwikkelagenda Netwerkstad Twente](#)
- [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:			
		2022	2023	2024	2025	2026	2027
Aandeel huurwoningen als deel van de totale woningvoorraad (%)	42,8%(2020) 42,9%(2021) 42,8%(2022)	43%	42%	42%	42%	42%	42%
Aantal koopwoningen in Hengelo (aantal) ¹	21.953(2020) 22.027(2021) 22.344(2022)	22.344	22.544	22.744	22.944	23.144	23.344
Aantal huurwoningen in Hengelo (aantal) ¹	16.567(2020) 16.695(2021) 16.670(2022)	16.670	16.870	17.070	17.270	17.470	17.670
Aantal huurwoningen corporaties als deel van de totale huurvoorraad (%)	30,6%(2022)	30,6	30,6%	30,6%	30,6%	30,6%	30,6%

1 (index = 100)

8.1.2 Inwoners kunnen langer zelfstandig blijven wonen in een geschikte woning

Beleidsindicatoren	Peilwaarde (jaar):	Jaarstukken		Streefwaarden begroting:			
		2022	2023	2024	2025	2026	2027
Aandeel huishoudens met zelfstandig wonende hoofdbewoner ≥ 75 jaar als deel van het totale aantal huishoudens bewoonde woningen (%) ¹	14,3%(2020) 14,3%(2021) 14,4%(2022)	14,4%	14,4%	14,4%	14,5%	14,6%	14,6%
Aantal positief afgehandelde Wmo-aanvragen voor aanpassingen aan de woning per jaar (aantal)	PM (2020)	470	470	460	450	450	450

1 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:			
		2022	2023	2024	2025	2026	2027
Percentage woningzoekenden dat een huurwoning krijgt toegewezen als deel van totaal mensen dat actief een huurwoning zoekt (%)	22,3%(2020)	20,0%	20,0%	20,0%	20,0%	20,0%	20,0%
Krapte-indicator koopwoningen voor Hengelo/ Borne (verhoudingsgetal) ¹	2,6(2020,Q2)	2,8	2,8	3	3,1	3,3	3,5

1 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:			
		2022	2023	2024	2025	2026	2027
Percentage Hengeloërs dat vindt dat de leefbaarheid van de buurt de afgelopen jaren duidelijk of enigszins vooruit is gegaan (%)	11,9%(2019) 14,9%(2021) 17,4%(2022) 20,6%(2023)	15,0%	15,0%	15,2%	15,3%	15,4%	15,4%

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 2022	2023	Streefwaarden begroting:			
Gemiddeld aantal weekbezoekers binnenstad Hengelo	71.700(2019) ¹	geen data beschikbaar					
Gemiddelde verblijfsduur in de binnenstad per bezoeker (minuten)	96(2019) ²						

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 2022	2023	2024	2025	2026	2027
Rapportcijfer dat Hengeloërs geven voor de binnenstad van Hengelo (rapportcijfer 1-10)	5,4(2019) 6,1(2021) 6,2(2022)	6,2	6,3	6,3	6,4	6,4	6,5
Percentage leegstaande panden in het compacte stadshart (%)	19(2020)	-4%	-5%	-10%	-15%	-15%	-10%

8.3.3 Meer mensen wonen in de binnenstad

Beleidsindicatoren	Peilwaarde (jaar):	Jaarstukken 2022	2023	2024	2025	2026	2027
Aantal huishoudens in het binnenstadsgebied (aantal) ¹	1.143(2020)	1.165	1.283	1.323	1.363	1.400	1.450

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

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

Beleidsindicatoren	Peilwaarde (jaar):	Jaarstukken 2022	2023	2024	2025	2026	2027
Aantal huishoudens in Hart van Zuid (aantal)	p.m.(2020)	0	60	304	824	964	1139
Aantal bedrijfsvestigingen in Hart van Zuid (aantal)	167(2020)	184	190	195	200	205	210

Wat gaan we daarvoor anders doen in 2024?

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 Twentse Woondeal krijgen in 2024 verder vorm. 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

bestendigen wij in 2024 de ingezette nieuwbouwlijn en realiseren conform de Woonagenda 2021-2030, 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 2000 woningen worden gerealiseerd.

- Naast de plannen in de binnenstad en Hart van Zuid kijken we naar andere ontwikkellocaties als Campus Driene, het Gezondheidspark en Beckum. In 2024 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 wordt een starterslening ingevoerd. (24-NB-8.4)
- Samen met Welbions en Ookbions geven we invulling aan de (nog nader te bepalen) prestatieafspraken 2024-2025, waarin nieuwbouw, verduurzaming, huisvesting van doelgroepen en het terugdringen van zoektijden belangrijke thema's zijn.
- Via de aanvraag van rijkssubsidies om onrendabele toppen weg te nemen, de inzet van bouwcoalities om samenwerkingen te zoeken in de regio, blijven we de woningbouwproductie aanjagen.
- In 2024 starten we met de uitwerking van een programma Volkshuisvesting, dat onder de omgevingsvisie valt. Dit programma is vanuit de nieuwe wet versterking regie op de volkshuisvesting verplicht. Het programma vervangt de Woonvisie 2016-2026. Hierin is uitgewerkt welk woningbouwprogramma op welke locaties en voor welke doelgroepen in Hengelo is geprogrammeerd.
- Voor de nieuwe woonwagencentra heeft de raad het beleidskader vastgesteld. Hierbinnen hebben wij drie locaties verder uitgewerkt, zijnde Sportlaan Driene, Bartelinkslaantje en de Grobbenweg. Voor deze locaties is een omgevingsplanwijziging nodig. Hier starten we op 1 januari 2024 mee bij het ingaan van de Omgevingswet. Welbions is betrokken als partner bij de ontwikkeling van de locaties omdat een groot deel van de woonwagencentra bewoners onder de doelgroep van Welbions valt.
- De realisatie van woningen kent een ruime doorlooptijd. Dit is problematisch voor huishoudens en/of spoedzoekers die op korte termijn een woning nodig hebben. Wij zien tijdelijke woningen als tussentijdse oplossing om de krapte op de woningmarkt te verminderen. In 2024 worden diverse projecten voor tijdelijke woningen gerealiseerd aan de Bandoengstraat, Stadionlaan en de Heraklesstraat. Aan de Hazenweg worden appartementen voor de tijdelijke huisvesting van statushouders gerealiseerd. Welbions voert het beheer over deze tijdelijke locaties.
- In het najaar van 2024 evalueren we de opkoopbescherming die vanaf 1 januari 2023 geldt voor de wijken Groot Driene, Woolde en delen van de Binnenstad.

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 wordt 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.

- In Hengelo zijn wij in 2019 begonnen met de ontwikkeling van onze omgevingsvisie. We pakken dit gefaseerd aan. De eerste twee fasen zijn inmiddels vastgesteld: Hengeloos Buiten (oktober 2020) en Hart van Hengelo (november 2022). In 2022 zijn wij gestart met de ontwikkeling van de derde fase, de omgevingsvisie Stedelijk gebied. Het Kader voor de omgevingsvisie stedelijk gebied is in juni 2023 door de gemeenteraad vastgesteld. De vaststelling van de omgevingsvisie Stedelijk gebied wordt verwacht in het tweede kwartaal van 2024. Daarmee wordt voldaan aan de eis dat er voor 2025 sprake moet zijn van een gemeente dekkende omgevingsvisie. Daarna verbinden én actualiseren we de drie fasen tot de omgevingsvisie Hengelo.
- Bij de inwerkingtreding van de Omgevingswet op 1 januari 2024 hebben wij van rechtswege een omgevingsplan. Dit tijdelijke omgevingsplan moet voor 2030 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, worden alle bestemmingsplannen, enkele verordeningen en de bruidsschat (Rijksregels die worden overgedragen aan gemeenten) automatisch aangemerkt als het tijdelijke deel van het omgevingsplan. Op dit moment wordt gewerkt aan de eerste fase van het volwaardige omgevingsplan voor de Hasseler Es en een deel van het bedrijventerrein Oosterveld. De omzetting van het tijdelijke naar het volwaardige omgevingsplan is een enorme klus die meerdere jaren in beslag zal nemen. Bij

het omgevingsplan zijn o.a. de ontwikkelingen van het Digitaal Stelsel Omgevingswet (DSO) sterk van invloed. Op dit moment zijn er namelijk nog enkele technische beperkingen in het DSO, waardoor we nieuwe ontwikkelingen mogelijk eerst nog niet volledig kunnen faciliteren via een 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 vergunningaanvraag moeten indienen. Met het realiseren van deze ambitie zijn wij de komende jaren bezig, aansluitend bij de ontwikkeling van dienstverlening gemeentebreed.
- 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 NPLG (Nationaal Programma Landelijk Gebied). Dit wordt via de provincies PPLG (Provinciaal Programma Landelijk Gebied) doorvertaald naar een gebiedsprogramma voor Zuidoost Twente waar Hengelo onderdeel van uitmaakt. In 2024 gaan we samen met de betrokkenen in het buitengebied van Hengelo werken aan de invulling van het gebiedsprogramma voor Zuidoost Twente. (24-NB-8.5)

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

- In 2024 gaan we verder met de aanpak van de binnenstad. Nadat in 2023 het Marktplaatsplein is opgeleverd is aansluitend de herinrichting van De Wetstraat en omgeving opgestart. Dit zal in 2024 worden afgemaakt. Daarnaast zullen we verder gaan met de gebieden die in het handboek aantrekkelijke binnenstad als te transformeren naar wonen zijn heringericht.
- We gaan het Prins Bernhardplantsoen aantrekkelijker maken en breiden het paviljoen uit. Zodat deze het hele jaar geëxploiteerd kan worden. Een ander belangrijk onderwerp voor 2024 is de regulering van de toegang voor gemotoriseerd verkeer in de binnenstad. Het is de bedoeling om in 2024 hiervoor cameratoezicht te implementeren.

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. Dit wordt gezien als een zeer belangrijke opgave om Twente daadwerkelijk als groene toptechnologische regio verder te kunnen ontwikkelen. De afgelopen twee jaar hebben we met Enschede gewerkt aan een gezamenlijk verhaal en ontwikkelstrategie voor de Spoorzone Hengelo Enschede. Deze visie is een stip op de horizon waarbij de kansen en ambitie voor de Spoorzone Hengelo Enschede in beeld zijn gebracht. De visie voor de SHE is in 2023 door beide gemeenteraden vastgesteld. Bij de visie hebben we een ontwikkelstrategie opgesteld met drie programmalijnen. De komende periode zal verder invulling worden gegeven aan de ontwikkelstrategie. (24-NB-8.1)
- 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. De RSIA heeft als doel om: de propositie en voorstellen van de drie steden als één geheel beter kenbaar te maken. De belangen van de drie steden voor de lange termijn aan elkaar te verbinden en de samenwerking tussen de drie steden (domeinoverstijgend) verder te verstevigen. Hiermee ontstaat een sterkere basis voor de gehele regio Twente en is beter zichtbaar welke rol Twente speelt in landelijke uitdagingen en ambities. Om die rol te kunnen vervullen dienen we vervolgens positie, middelen, ondersteunend beleid en investeringen (o.a. van het Rijk) te verkrijgen om zo invulling te geven aan belangrijke rijksbeleidsdoelen en samen te werken aan de toekomst van Nederland. De RSIA is input vanuit stedelijk Twente voor het Rijk bij het opstellen van de nieuwe nota Ruimte (2024). Samen met Almelo,

Enschede en de provincie Overijssel werken we aan de uitvoering van de RSIA. Dat vraagt flinke inzet in tijd, capaciteit, kennis en geld. Voor nu en de langere termijn.

- 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 hier in Hart van Zuid gerealiseerd. Samen met rijk, provincie en partners werken we aan de opgave om de realisatie van deze woningbouw te kunnen versnellen.
- Hart van Zuid is volop in ontwikkeling. Samen met marktpartijen en andere stakeholders transformeren wij dit gebied naar een levendig en uniek stadsdeel. De afgelopen jaren hebben wij als gemeente belangrijke voorzieningen en verbindingen gerealiseerd. Het uiteindelijke resultaat en succes van Hart van Zuid valt of staat echter bij de periode die nu komen gaat. Want het zijn de mensen die in het gebied wonen, werken en ontmoeten die ervoor gaan zorgen dat het stadsdeel ook echt gaat leven. Met de marktpartijen werken we samen aan deze ambitie in de markttafel Hart van Zuid, waarbij het uitgangspunt is dat we samen meer zijn dan de som der delen. Ook gebiedsoverstijgende thema's worden vanuit de markttafel geadresseerd. Komend jaar gaan we deze samenwerking een impuls geven, mede met het oog op het organiseren van een continue bouwstroom, de behoefte aan het versnellen van de (betaalbare) woningbouw.
- In Hart van Zuid dienen zich nieuwe vraagstukken en kansen aan. Zoals bijvoorbeeld de nieuwe invulling van het KMS terrein en Lansinkveste, waar de oorspronkelijke industriële zware bedrijvigheid is vertrokken. Gelet op het belang van deze locaties voor de ontwikkeling van de stad en Hart van Zuid en vanuit regionaal perspectief bezien, de Spoorzone Hengelo-Enschede, is het wenselijk dat de gemeente mede de regie voert op de visieontwikkeling van deze gebieden. Er spelen meerdere belangen op verschillende schaalniveaus. De gemeente moet hierbij kunnen sturen op het maatschappelijke en stadsbrede belang. (24-NB-8.3)
- 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, de omgevingsvisie voor de wijken en de bedrijventerreinen.
- Wij blijven het programma Omgevingswet uitvoeren, zoals we dat al vanaf begin 2019 doen.
- Wij leveren een bijdrage aan de voorbereiding van nieuwe projecten/initiatieven.

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 zullen ons weer volop inzetten om het mogelijk te maken 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 uitvoering van 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 kwetsbare inwoners 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 omgevingsplan- en vergunningenprocessen
- Aanvragen voor omgevingsvergunningen voor handelingen binnen de fysieke leefomgeving behandelen.
- Ter voorbereiding op aanvragen de mogelijkheid voor informatieverzoeken en vooroverleggen in stand houden, zeker met het oog op de naderende Omgevingswet en Wet kwaliteitsborging.
- Toezicht houden op naleving van omgevingsvergunningen en handhaven indien wordt afgeweken. Er vindt geen gebiedsgericht toezicht plaats.
- Wij handhaven op basis van klachten.
- Basisregistratie adressen en gebouwen (BAG), de topografische kaart Hengelo en geografische databases beheren en onderhouden en vastgoed- en geo-informatie inwinnen, beheren, analyseren en presenteren.

Wat mag het kosten?

Taakveld	Saldo rekening 2022	Saldo begroting 2023	Lasten begroting 2024	Baten begroting 2024	Saldo begroting 2024	Verschil 2024 - 2023
8.1 Ruimte en leefomgeving	-1.214	-1.150	2.050	97	-1.953	-804
8.2 Grondexploitatie (niet bedrijventerreinen)	1.207	740	16.491	16.638	147	-593
8.3 Wonen en bouwen	-1.452	-2.639	4.481	2.318	-2.163	476
Totaal 8 Volkshuisvesting, ruimtelijke ordening en stedelijke vernieuwing	-1.459	-3.048	23.022	19.053	-3.969	-921

Taakveld	Saldo begroting 2024	Saldo begroting 2025	Saldo begroting 2026	Saldo begroting 2027
8.1 Ruimte en leefomgeving	-1.953	-1.953	-1.727	-1.727
8.2 Grondexploitatie (niet bedrijventerreinen)	147	1.340	1.342	1.409
8.3 Wonen en bouwen	-2.163	-2.363	-2.219	-2.231
Totaal 8 Volkshuisvesting, ruimtelijke ordening en stedelijke vernieuwing	-3.969	-2.976	-2.604	-2.549

Financiële toelichting

8.1 Ruimte en leefomgeving (€ 804.000 nadeel)

De hogere lasten worden veroorzaakt door extra personeelskosten om de basis op orde te krijgen (zie 24-NB-8.2). Daarnaast het beschikbaar stellen van formatie voor de inzet op het landelijke gebied (zie 24-NB-8.5).

De personeelslasten zijn voorlopig op dit taakveld geraamd en in de 2e Beleidsrapportage 2024 wordt dit herverdeeld naar de desbetreffende taakvelden waar uren op geschreven worden.

8.2 Grondexploitatie (niet bedrijventerreinen) (€ 593.000 nadeel)

Op dit taakveld worden allereerst alle uitgaven en inkomsten van de woningbouwcomplexen verantwoord. Ieder jaar is uniek en derhalve niet 1 op 1 te vergelijken met andere jaren. 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 1-1-2023 en de paragraaf 6.4 Grondbeleid van deze begroting. De afwijking ten opzichte van de vorige begroting wordt hoofdzakelijk veroorzaakt doordat in 2024 tussentijdse winst en het resultaat erfpacht BXL lager is. Tevens zijn in 2024 éénmalige nakomende kosten voor afgesloten projecten geraamd. Daar tegenover staat een voordeel voor de 'af te sluiten' projecten met een positief resultaat en er een lager bedrag wordt gedoteerd in de voorzieningen in exploitatie genomen gronden. Het resterend verschil wordt veroorzaakt door prijsindexatie, rentelasten en toerekening van uren.

8.3 Wonen en bouwen (€ 476.000 voordeel)

Vanaf 2024 is er 4 jaar € 200.000 beschikbaar (€75.000 meer dan in 2022 en 2023) voor het verder ontwikkelen van de Spoorzone (24-NB-8.1). Met name de afronding van het marktplein in 2023 zorgt voor hogere kapitaallasten vanaf 2024, daarnaast is de begroting 2023 reeds gecorrigeerd op de fasering van de investeringen in de binnenstad in de Zomernota 2023 (totaal nadeel kapitaallasten € 300.000). In 2023 wordt nog € 100.000 uitgegeven aan het maken van het masterplan Lange Wemen (budgetoverheveling 2022-2023), door afronding van dit plan in 2024 en verder niet meer. Het resterende verschil wordt veroorzaakt door prijsindexatie. Meerjarig is er voor de binnenstad in 2025 een piek in de uitgaven (€ 140.000 meer) voor het bouwrijp maken van parkeerterrein Kloosterhof en lopen de lasten op door nieuwe investeringen in de binnenstad.

Door het uitstel van de invoering van de Omgevingswet naar 1 januari 2024, heeft het programma voor de invoering van de omgevingswet een langere looptijd gehad. De langere looptijd van het programma heeft voor extra kosten gezorgd in 2023 door het langer inzetten van personele ondersteuning en softwareontwikkeling. Voor 2024 zijn de invoeringskosten lager begroot. Verder was in 2022 een eenmalige uitgave geraamd voor het mede mogelijk maken van de woningbouwplannen in Beckum. In verband met budgetoverheveling verwachten wij dat deze uitgave in 2023 zal plaatsvinden waardoor de geraamde kosten in 2023 hoger uitvallen t.o.v. 2024. Het resterend verschil wordt voornamelijk veroorzaakt door prijsindexatie, rentelasten en toerekening van uren.

Risico's

Om meer woningen te realiseren moet er gebouwd worden. We zijn in veel gevallen afhankelijk van externe partijen om dit te realiseren. Met de toename van bouwkosten en hogere rentes is het voor ontwikkelaars minder interessant (of mogelijk) om te investeren. We zien dat investeerders / projectontwikkelaars zich terugtrekken. Of de ontwikkeling op een laag pitje zetten. Daarnaast is de grond voor uitbereiding van nieuwe woonwijken schaars. De focus komt steeds meer op binnenstedelijke herontwikkeling. Deze ontwikkelingen leiden bij steeds meer gemeenten tot hogere investeringskosten om nieuwe woningbouwprojecten te realiseren.

Verder zien we een toenemende stapeling van wetgeving, denk aan klimaatadaptatie en verduurzaming. Dit kan leiden tot vertraging van ontwikkelingen. Of dat er op de beschikbare grond minder woningen kunnen worden gebouwd. Dit kan de doelstelling van veel woningen in korte tijd realiseren belemmeren.

De focus op woningbouw binnen de gemeente en het rijk kan een onbedoeld nadelig effect hebben voor andere functies in het fysieke domein. De focus op (betaalbare) koopwoningen zorgt er daarnaast voor dat woningen in de particuliere huursector schaars kunnen worden. Die huurwoningen hebben wel een functie in het totale woonaanbod die we niet uit het oog moeten verliezen. Ook de druk op de sociale huisvesting neemt verder toe. We hebben een opgelegde taakstelling vluchtelingen en statushouders. Dit in combinatie met mensen op wachtlijsten vanuit de woningbouw. Dit legt een druk op de huisvesting en toenemende onvrede bij inwoners.

De risico's van de grondexploitaties die binnen programma 8 vallen staan beschreven in paragraaf 6.4 grondbeleid.