



# Jaarstukken 2023



Gemeente  
**Hengelo**

## 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 zagen we in 2023?

In maart 2023 kwam de Raad voor de leefomgeving en infrastructuur met het rapport Elke Regio Telt. Het rapport onderstreept de noodzaak van integrale benaderingen en maatwerkoplossingen om regionale uitdagingen aan te pakken. Tevens pleit het voor een actieve rol van de overheid in het creëren van randvoorwaarden voor een evenwichtige regionale ontwikkeling. Geadviseerd werd om een evenwichtiger rijksbeleid te voeren met een sterkere oriëntatie op de regio.

De gemeenten Enschede, Hengelo en Almelo hebben begin 2023 samen met de provincie Overijssel de handen ineengeslagen om een Regionale Stedelijke Investeringsagenda (RSIA) op te stellen. In deze RSIA zijn de ambities voor de toekomstige inrichting van Twente verwoord. De agenda kijkt vooruit naar de periode 2030-2050. De RSIA is inmiddels opgenomen in de Contourennotitie voor de Nota Ruimte en vormt daarmee een bouwsteen voor de Nieuwe Nota Ruimte. Op basis daarvan gaat de regio met het Rijk en het nieuwe kabinet werken aan een verstedelijkingsstrategie voor Twente.

De contourennotitie Nota Ruimte benoemt de urgente keuzes op het gebied van energie, natuur, woningbouw, landbouw, economie en infrastructuur die overheden moeten maken en geeft een eerste inhoudelijke richting voor een rechtvaardige verdeling van die ruimte. Daarmee herneemt het rijk de regie op de ruimtelijke ordening.

Volkshuisvesting bleef in 2023 zeer dynamisch en urgent. Vanwege huishoudensverdunding en bevolkingsgroei blijft de druk op de woningmarkt onverminderd groot. In 2023 is een forse nieuwbouwproductie tot stand gekomen. We zien wel een afname van aanvragen voor bouwvergunningen waarmee de bouwproductie op termijn dreigt te stagneren evenals in de rest van het Nederland. Ondanks dat wij succesvol 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), wetgeving en de krapte op de arbeidsmarkt.

Een toenemende groep van nieuwkomers vergroot de nieuwbouwpoging. De taakstelling statushouders neemt toe, de tijdelijke huisvesting van Oekraïners duurt voort en de inmiddels aangenomen spreidingswet geeft gemeenten een grotere taak in de huisvesting van asielzoekers.

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 wetswijzigingen, zoals de Wet versterking regie op de volkshuisvesting. Deze wet vergroot het juridisch instrumentarium van gemeenten om meer betaalbare woningen te realiseren en om doelgroepen aan een woning te helpen die nu weinig kans hebben op zelfstandige huisvesting. Daarnaast is in 2023 de wet 'goed verhuurderschap' van kracht geworden. Tevens is de wet 'betaalbare huur' en de wet 'versterking regie inzake volkshuisvesting' in ontwerp naar de Tweede Kamer gestuurd.

### Relevante beleidsnota's

- [Nationale omgevingsvisie](#) (2020)
- Contourennotitie Nota Ruimte (2023)
- Gebiedsagenda Oost Nederland (2020)
- Omgevingsvisie Hengeloos buiten (2021)
- Omgevingsvisie Hart van Hengelo (2022)
- Woonagenda Twente 2021-2025 (2021)

- [Woonvisie Hengelo 2016 - 2026](#)
- Masterplan Hart van Zuid (2008)
- Programma Hart van Zuid 2022-2026
- Strategienota Twenteboard (2022)
- [Horecavisie](#) (2017)
- [Detailhandelsvisie](#) (2012)
- [Kantorenvisie](#) (2012)
- [Nota grondbeleid](#) (2017)
- Grondprijzennotitie (2022)
- Integraal actieplan binnenstad (2017)
- Handboek Aantrekkelijke Binnenstad (2020)
- Retailanalyse (2021)
- Erfgoedprogramma Cultureel erfgoed
- Prestatieafspraken Welbions 2024-2025
- Huisvestingsverordening opkoopbescherming (2023)

## Verbonden partijen

### Welbions

Welbions draagt aan het programma bij met de sociale woningvoorraad die zij ontwikkelt en beheert, op basis van de woonvisie vastgelegd in de woningbouwafspraken met de gemeente Hengelo.

## Wat hebben we bereikt

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

#### 8.1.1 In 2024 kent Hengelo een groter aanbod van koop- en huurwoningen

Beleidsindicatoren	Werkelijk 2022	Begroting 2023	Werkelijk 2023
Aandeel huurwoningen als deel van de totale woningvoorraad (%)	42,00%	42%	44%
Aantal koopwoningen in Hengelo (aantal) <sup>1</sup>	22.344	22.344	22.330
Aantal huurwoningen in Hengelo (aantal) <sup>1</sup>	16.670	16.670	17.192
Aantal huurwoningen corporaties als deel van de totale huurvoorraad (%)	30,60%	30,6%	31,0%

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

#### 8.1.2 In 2024 kunnen inwoners langer zelfstandig blijven wonen in een geschikte woning

Beleidsindicatoren	Werkelijk 2022	Begroting 2023	Werkelijk 2023
Aandeel huishoudens met zelfstandig wonende hoofdbewoner ≥ 75 jaar als deel van het totale aantal huishoudens bewoonde woningen (%) <sup>1</sup>	14,4%	14,4%	
Aantal positief afgehandelde Wmo-aanvragen voor aanpassingen aan de woning per jaar (aantal)	470	470	

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

### 8.1.3 In 2024 vinden meer woningzoekenden een passende woning in Hengelo

Beleidsindicatoren	Werkelijk 2022	Begroting 2023	Werkelijk 2023
Percentage woningzoekenden dat een huurwoning krijgt toegewezen als deel van totaal mensen dat actief een huurwoning zoekt (%)	20,0%	20,0%	5,9%
Krapte-indicator koopwoningen voor Hengelo/Borne (verhoudingsgetal) <sup>1</sup>	2,6	2,6	2,5

<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 In 2024 zijn inwoners meer tevreden over de kwaliteit van hun fysieke leefomgeving zoals voor veiligheid, gezondheid en natuur

Beleidsindicatoren	Werkelijk 2022	Begroting 2023	Werkelijk 2023
Percentage Hengeloërs dat vindt dat de leefbaarheid van de buurt de afgelopen jaren duidelijk of enigszins vooruit is gegaan (%)	15,0%	15,0%	17,0%

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

#### 8.3.1 In 2024 bezoeken meer mensen de binnenstad van Hengelo en verblijven er langer

Beleidsindicatoren	Werkelijk 2022	Begroting 2023	Werkelijk 2023
Gemiddelde verblijfsduur in de binnenstad per bezoeker (minuten)	10%	10%	

#### 8.3.2 In 2024 hebben we een aantrekkelijk compact stadshart waarin winkels en horeca in de binnenstad van Hengelo meer bijeen zijn gebracht in een kleiner gebied

Beleidsindicatoren	Werkelijk 2022	Begroting 2023	Werkelijk 2023
Rapportcijfer dat Hengeloërs geven voor de binnenstad van Hengelo (rapportcijfer 1-10)	6,2	5,8	6,2
Percentage leegstaande panden in het compacte stadshart (%)	-4%	-5%	-5%

#### 8.3.3 In 2024 wonen meer mensen in de binnenstad

Beleidsindicatoren	Werkelijk 2022	Begroting 2023	Werkelijk 2023
Aantal huishoudens in het binnenstadsgebied (aantal) <sup>1</sup>	1.165	1.283	1.123

<sup>1</sup> 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 In 2024 wonen, werken en leren meer mensen in Hart van Zuid

Beleidsindicatoren	Werkelijk 2022	Begroting 2023	Werkelijk 2023
Aantal huishoudens in Hart van Zuid (aantal)	0	254	?
Aantal bedrijfsvestigingen in Hart van Zuid (aantal)	0	p.m.	0

## Wat hebben we daarvoor gedaan

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

We hebben ingezet op de ontwikkeling van de stad en de prioritaire gebieden Hart van Zuid en binnenstad. De ontwikkeling van de stad betrekken we nadrukkelijk bij het actief volgen van het beleid van andere overheden en het

leveren van inbreng bij de vormgeving van het ruimtelijk beleid van andere overheden. Bijvoorbeeld bij de Nieuwe Nota Ruimte en de Provinciale Omgevingsvisie Overijssel.

Samen met Enschede, Almelo en de Provincie Overijssel hebben we een Regionale Stedelijke Investerings Agenda opgesteld. Aan de hand hiervan gaan we in 2024 samen met het Rijk werken aan een verstedelijkingsstrategie voor onze regio. Belangrijk onderdeel hiervan is de Spoorzone Hengelo-Enschede. In het gebied tussen station Hengelo, station Kennispark en station Enschede komen alle kansen en opgaven tezamen voor het stedelijk gebied Enschede-Hengelo. Het vormt een afspiegeling van de rijke Twentse kwaliteiten met drie OV knooppunten, een innovatief kennispark, de vooruitstrevende Universiteit Twente, Saxion, ROC van Twente, toonaangevende sportvoorzieningen en landschappelijke parels. De historie is voelbaar, met name rond de stationsgebieden van Hengelo en Enschede. Begin 2023 is de visie SHE door de raad vastgesteld als richtinggevend kader.

- **Wonen**

- In 2023 zijn 502 nieuwbouwwoningen opgeleverd, en er zijn ruim 600 woningen in aanbouw. Voor zo'n 350 woningen is de bouwvergunning verleend. Projecten zijn opgeleverd in de Sportlaan Driene, Smelterij, Brugstraat, Seahorse en Dalmeden. Er wordt volop gebouwd aan diverse projecten zoals: Appollotoren, Brouwerij, Bataafse Kamp, het oude UWV kantoor en de Hofmakerij in Hart van Zuid. Daarnaast voert Welbions sloop/nieuwbouw uit in de Bloemenbuurt en de Theresiastraat.
- In het woningbouwprogramma is nu voor 4800 woningen geprogrammeerd met een zwaartepunt in de binnenstad (zo'n 1000 woningen) en Hart van Zuid (zo'n 1500 woningen). Deze plannen zijn volop in ontwikkeling. Het programma voldoet aan de uitgangspunten van 25% sociale huur (woonagenda 2021-2030), en 30% sociale huur in het huidig aanbod (Woondeal Twente 2022), zodat we adaptief kunnen programmeren. Om daarnaast aan te sluiten op de volkshuisvestelijke vraag is het kwaliteitskader wonen geactualiseerd.
- Om de betaalbaarheid en beschikbaarheid van woningen op peil te houden is er een Huisvestingsverordening met een opkoopbescherming en een starterslening ingesteld. Ook zijn we succesvol geweest in het aanvragen van de subsidieregeling Startbouwimpuls, waardoor negen nieuwbouwprojecten een impuls kregen die dreigden te stagneren. Om extra snelheid te maken in de woningbouwproductie hebben wij ingezet in de realisatie van tijdelijke modulaire woningen, zoals de 200 woningen aan de Sportlaan Driene, en de woningen aan de Stadionlaan (13) Heraklesstraat (20) en Bandoengstraat (40). We onderzoeken meer locaties voor tijdelijk wonen.
- In combinatie met Welbions is er een overeenkomst met het Rijksvastgoedbedrijf gesloten om 48 modulaire woningen af te nemen. Deze woningen worden in het voorjaar van 2024 in Hengelo geplaatst en vergoed door het COA. De voorwaarde is dat de gemeente elders in Hengelo 350 asielplekken structureel in stand houdt.
- De huisvesting van Oekrainers is in 2023 gecontinueerd aan de Hazenweg en in de sloopwoningen van Welbions in de Nijverheid. In 2024 worden de woningen in de Nijverheid gesloopt. De Oekrainers die hier wonen kunnen verhuizen naar de Hazenweg.
- Conform de wet goed verhuurderschap hebben we een meldpunt goed verhuurderschap ingericht. Hierin kunnen huurders met klachten over de verhuurder terecht op het gebied van onder meer discriminatie en intimidatie.
- De prestatieafspraken 2024-2025 met Welbions zijn ondertekend. Hierin staat onder meer dat Welbions zich commiteert aan de bouw van 700 sociale huurwoningen in drie jaar. Ook verduurzaamt Welbions haar bezit naar minimaal energielabel C, uiterlijk in 2028.
- Om de volkshuisvestelijke vraagstukken van ouderen en urgentiegroepen beter te bedienen is in 2023 de Regionale Woonzorgvisie en het afsprakenkader ouderenhuisvesting opgesteld. In 2024 wordt dit vastgesteld en vertaald naar lokale maatregelen. Afgesproken wordt dat er een intensievere inspanning gepleegd wordt om verschillende typen seniorenwoningen te realiseren in de nieuwbouw, of via transformatie in de bestaande voorraad. Ook dient er inzet gepleegd te worden op de huisvesting van kwetsbare groepen, de zogenaamde urgentiecategorieën.
- Voor de doelgroep Tiny houses is een nieuwe tijdelijke locatie gefaciliteerd in de nabijheid van de Magnoliastraat. Deze is inmiddels in gebruik genomen. Voor woonwagengedwongen zijn drie locaties in beeld die in 2024 verder worden uitgewerkt.

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

- Er is de afgelopen jaren ingezet op het kunnen werken met de Omgevingswet, die op 1 januari 2024 in werking is getreden. Sinds 2018 werken we volgens de manier van de wet en met het instrumentarium van de wet.
- De Omgevingswet wordt ondersteund door het Digitaal Stelsel Omgevingswet (DSO). In het DSO kan iedereen raadplegen welke regels op welke plek gelden. Ook is het mogelijk te checken of een omgevingsvergunning of melding noodzakelijk is. En als dat zo is dan kan de aanvraag of de melding worden ingediend in het DSO. Voor dit laatste punt is het noodzakelijk dat ons systeem voor vergunningverlening, handhaving en toezicht (VTH-systeem) verbinding kan maken met het DSO. Hiervoor hebben we in 2023 een nieuw zaakstelsel geïmplementeerd.
- In 2023 hebben we nieuw Vergunning, Toezicht en Handhavingbeleid (VTH-beleid) opgesteld. Dit beleid ziet toe op de nieuwe situatie vanaf 1 januari 2024 onder de Omgevingswet (OW) en de Wet Kwaliteitsborging (Wkb). Tegelijkertijd met de Omgevingswet treedt namelijk ook de Wkb in werking. De Wkb heeft als doel de bouwkwaliteit te verbeteren door de toets vooraf op de papieren bouwplannen te vervangen door de toets in de praktijk op de bouwplaats. Deze toets in de praktijk zal door onafhankelijke kwaliteitsborgers worden uitgevoerd. Daarnaast wordt de aansprakelijkheid van de bouwer vergroot voor bouwfouten.
- Op 21 oktober 2023 heeft de raad het Kader vastgesteld voor de omgevingsvisie Stedelijk gebied (derde fase). Na de vaststelling van het kader is gestart met het laden van de omgevingsvisie voor deze fase.

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

We werken al geruime tijd aan het aantrekkelijker maken van de binnenstad. In 2023 is een belangrijk onderdeel daarvan gereed gekomen met de oplevering van het marktplein. Sinds de oplevering zien we een stijging van het aantal bezoekers en ook blijven de bezoekers langer in de stad. Dit blijkt ook uit de metingen van locatus. Ook zijn we in 2023 begonnen met de werkzaamheden in de Wemenstraat en Wetstraat om de binnenstad nog aantrekkelijker te maken.

### **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**

In 2023 is in samenwerking met Dura Vermeer en Nijhuis Bouw gewerkt aan de planvorming voor de aanpak van het gebied van het voormalige V&D pand en achterliggende gebied tot aan de Brugstraat. In 2024 wordt gestart met de uitvoering van de transformatie naar wonen.

### **8.3.3 Meer mensen wonen in de binnenstad en**

In de komende jaren blijven we invulling geven aan de transformatie van winkelpanden en het realiseren van wonen boven winkels. Ook is de vergunning verleend voor de bouw van de horecawand met 39 huurwoningen van Welbions.

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

Voor de ontwikkeling in Hart van Zuid is de samenwerking in de markttafel belangrijk. Deze is in 2023 voortgezet, waarin we hebben gewerkt aan gebiedsoverstijgende thema's. Een van de thema's is de monitoring van de gebiedsgerichte woningbouwprogrammering. Ook is onderzocht met behulp van de subsidie brede bouwcoalitie provincie Overijssel, hoe we de markttafel verder kunnen laten doorgroeien. Het doel hiervan is samen meer te bereiken dan ieder voor zich.

We hebben in 2023 een verkenning in uitvoering genomen voor het realiseren van een nieuwe centrale mobiliteitshub in Hart van Zuid en we hebben gewerkt aan de ontwikkelingsvisie voor de locatie van de Koninklijke Machinefabriek Stork (KMS locatie). De visie duidt wat de betekenis van deze plek wordt in de stad, regio en het land. Het geeft een inzicht in de wijze waarop hier straks gewoond, gewerkt, geleerd en ontmoet wordt en hoe dit vorm krijgt in programma en ruimte. Hiermee vormt het de basis voor verdere (ruimtelijke) uitwerking en planvorming.

Verder is vorig jaar de eerste woningbouw opgeleverd in de Smelterij, is gestart met de bouw van de sociale woningen in deelgebied de Hofmakerij en de betaalbare koopstudio's en appartementen aan de Trijpstraat (dit laatste met behulp van sbi subsidie). Hiermee worden stappen gezet richting een continue bouwstroom in Hart van Zuid. En

met behulp van placemaking hebben onder meer op het terrein van Oogst en KMS verschillende activiteiten en evenementen plaatsgevonden, zoals het Hart van Zuid festival en Hart van Zuid cafe's.

## Wat zijn we blijven doen

### Projecten

In 2023 hebben veel projecten bijgedragen aan de realisatie van onze woningbouwdoelstellingen.

- In de Bloemenbuurt is gestart met de bouw van de woningen;
- In Broek Noord zijn 7 particuliere kavels verkocht (en zijn de andere 6 onder optie). De gronden van de ontwikkelaar zijn in zijn geheel verkocht;
- Op de Marskant is gestart met de bouw van de eerste woning en is het pand Markant verkocht;
- In De Smelterij is de woningbouw gerealiseerd;
- Op het Seahorse terrein zijn de laatste woningen gebouwd;
- In Veldwijk Noord is de woontoren (zo goed als) gerealiseerd;
- Is gestart met de bouw van de woningen in de eerste fase van de Hofmakerij;
- Is gestart met de bouw van de woningen in de Kleine Koppeling;
- In de binnenstad zijn verschillende woningbouwprojecten gestart

Om ook de komende jaren aan onze doelstellingen te kunnen blijven voldoen hebben we het afgelopen jaar veel plannen gemaakt. Ter voorbereiding op de realisatie van woningen hebben we in 2023:

- De bestemmingsplannen voor Dalmeden Kamers en Meander-Noord in procedure gebracht;
- Een anterieure overeenkomst gesloten m.b.t. de ETEF locatie;
- Voor Erve Berchus is met de ontwikkelaar een overeenkomst gesloten en is zowel het concept-bestemmingsplan als het –beeldkwaliteitsplan ter inzage gelegd;
- De planvorming voor De Hofmakerij gerealiseerd tot vergunningaanvraag en is het beeldkwaliteitsplan ter inzage gelegd;
- Voor de Kleine Koppeling subsidie verkregen, grond verkocht en de bouwvergunning verleend;
- Voor de Grote De Koppeling de architect geselecteerd;
- Voor Primoteq zowel het concept-bestemmingsplan als het –beeldkwaliteitsplan ter inzage gelegd;
- Een omgevingsvergunning aangevraagd voor 45 woningen in het Dikkerspand;
- Voor Hijschveste en de Oude Ketelmakerij is een eerste stedenbouwkundig ontwerp opgesteld;
- Voor De Appendage is een subsidie verkregen, de omgevingsvergunning aangevraagd en is het civiele werk aanbesteed;
- De plannen voor de horecawand in Lange Wemen verder uitgewerkt waardoor eind tweede kwartaal 2024 kan worden gestart met de bouw;
- Het Masterplan Lange Wemen is nagenoeg gereed. Het onderhandelingsproces tussen de externe partners heeft geleid tot een mondeling akkoord;
- Voor de herontwikkellocatie van de voormalige machinefabriek Vos is de omgevingsvergunning aangevraagd;
- Het omgevingsprogramma voor Beckum vastgesteld. Voor de woningbouwlocaties in Beckum zijn gronden aangekocht, overeenkomsten aangegaan en is gestart met het opstellen van omgevingsplannen;
- Voor de (beoogde) woonwagenlocaties (aanvullende) onderzoeken afgerond en is de grondexploitatie opgesteld;
- Het stedenbouwkundig plan voor Campus Driene opgesteld, alsmede de grondexploitatie en overeenkomsten met grondeigenaar en ontwikkelaar;
- Voor 11 verschillende projecten in Hengelo SBI subsidie aangevraagd waarvan er 9 zijn gehonoreerd.

### Financieel

Enkele projecten laten een lichte verslechtering zien, door verlaging van grondprijzen en de verwachting dat die de komende jaren minder zullen stijgen dan werd verwacht (aanpassing parameters). De verlaging van de grondprijzen heeft het grootste gevolg voor de grondexploitatie van de Marskant.

Ook in Dalmeden heeft dit gevolgen. Doordat hier nog enkele andere tegenvallers waren verslechtert deze grondexploitatie met € 1,5 miljoen.

In de paragraaf grondbeleid wordt de financiële wijzigingen in de projecten nader toegelicht.

### *Risicoprofiel*

Voor de meeste projecten zijn de risico's afgenomen. In zijn algemeenheid komt dit doordat de plannen verder zijn uitgewerkt.

Het risicoprofiel van Dalmeden is groter geworden, omdat er omwille van de natuurvergunning een groenplan gemaakt moest worden. De financiële gevolgen hiervan worden dit jaar duidelijk.

### **Grondbedrijf**

Het grondbedrijf adviseert op financieel strategisch niveau 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. Het grondbedrijf zet zich actief in om het mogelijk te maken te voldoen aan de vraag naar kavels voor de particuliere bouw en stuurt het op de kaders vastgelegd in grondexploitaties en contracten.

In 2023 hebben we voor € 15,3 miljoen aan gronden verkocht voor bedrijventerreinen en woningbouw. In 2023 zijn de grondexploitaties Landmanserve en Broek Oost en de deelexploitatie Zuidelijke laan Hart van Zuid voltooid en financieel afgesloten. Binnen de grondexploitatie Landmanserve is 3 hectare grond uitgegeven, waar 99 woningen op gerealiseerd zijn. Binnen de grondexploitatie Broek Oost is 2,1 hectare grond uitgegeven waarop 47 woningen gerealiseerd zijn. Met de realisatie van het zuidelijk deel van de Laan Hart van Zuid is de verbinding tussen de Breemarsweg en de Boekeloseweg gerealiseerd.

De grondexploitaties van de projecten Lange Wemen, Veldwijk Noord, de deelexploitaties bij Hart van Zuid de Smelterij en de Verbinding, Oosterveld zijn bijna gerealiseerd en worden naar verwachting in 2024 afgesloten.

In de afgelopen jaren is er van geval tot geval gezien welke vorm van grondbeleid (actief of passief) het meest passend was. We hebben veel projecten gestart waar de gemeente een passief grondbeleid voert. In 2023 zijn we gestart met de nieuwe grondexploitatie Walkatenplein om te voldoen aan de vraag naar bedrijfskavels.

Onderstaand volgt een samenvatting van wat er in het afgelopen jaar gedaan is bij de verschillende grondexploitaties:

**Hart van Zuid:** Overkoepelend is de samenwerking in de markttafel in Hart van Zuid belangrijk. Deze is in 2023 voortgezet, waarin we hebben gewerkt aan gebied overstijgende thema's (o.a. de monitoring van de gebiedsgerichte woningbouwprogrammering). Ook is onderzocht (m.b.v. subsidie brede bouwcoalitie provincie Overijssel) hoe we de markttafel verder kunnen laten doorgroeien met als doel samen meer te bereiken dan ieder voor zich. We hebben in 2023 een verkenning in uitvoering genomen voor het realiseren van een nieuwe centrale mobiliteit hub Hart van Zuid en we hebben gewerkt aan de ontwikkeling visie KMS.

**Ontwikkelingen Beckum:** Het gebiedsgerichte Omgevingsprogramma 'Leefbaar Beckum' is vastgesteld in 2023. Hierbij zijn ontwikkellocaties benoemd en is het streven uitgesproken om hiermee concreet aan de slag te gaan. Dit heeft al geleid tot de verwerving van een tweetal percelen aan de Wolfkaterweg.

Ook in de faciliterende rol zijn er veel ontwikkelingen om te zorgen dat voorzieningen en leefbaarheid in stand blijven in het kerkdorp. Er zijn constructieve gesprekken om woningen toe te voegen aan de Haaksbergerstraat (locatie Mentink) en de Rotersweg (erve Lonink).

Daarnaast wordt bekeken of er een optimalisatie kan plaatsvinden voor de reeds vastgestelde grondexploitatie op het derde veld van sportvereniging TVO. In het licht van de mogelijke ontwikkeling van een Multifunctioneel accommodatiecentrum kan ervoor worden gekozen om de invulling van de grondexploitatie anders vorm te gaan geven. Daarover vindt nog nadere afstemming plaats, in nauwe samenwerking met de dorpsraad van Beckum.



**Broek:** In Broek Oost zijn alle kavels verkocht en werden in 2023 de laatste werkzaamheden uitgevoerd voor het woonrijp maken. Dit project wordt financieel afgesloten. Enkel de afronding van laatste groenaanleg loopt nog door via de beheerorganisatie.

In Broek-Noordrand zijn aan de duizendpoot de nutsvoorzieningen aangelegd begin 2023, waarna de grond geleverd is aan ontwikkelaar BPD. Zij bouwen 71 projectmatige woningen: een mix van rijwoningen, half vrijstaande woningen en enkele vrijstaande woningen. Daarnaast geven we zelf een 13tal kavels uit voor particulier opdrachtgeverschap. Hiervoor is in 2023 volop belangstelling geweest; drie kavels zijn geleverd, vier zijn verkocht en de overige zes zijn in optie gegeven.

**Marskant:** De verkoop van het pand Markant is gerealiseerd. De levering ten overstaan van de notaris (eigendomsoverdracht) vindt begin 2024 plaats.

In het gedeelte waar we zelf kavels uitgeven worden maximaal 28 woningen gerealiseerd. Het bouwrijp maken van het projectgebied is afgerond en we zijn bezig met de uitgifte. De eerste drie kavels in de particuliere uitgifte zijn in 2023 geleverd. Er is daarnaast voor 12 kavels een optie of reservering verstrekt. Daarmee zijn er op dit moment nog 13 kavels vrij.

**Dalmeden:** Dalmeden is een gebied van 68,4 hectare bestemd voor circa 500 woningen ten behoeve van met name particuliere opdrachtgevers. Het woongebied wordt ingepast in het bestaande landschap en vormt zo een prachtig overgangsgebied tussen de stad en het platteland. Dalmeden bestaat uit verschillende deelgebieden die gefaseerd worden opgeleverd. In 2022 zijn de bestemmingsplannen van drie kavels in Stromen en de Hoekkavels in Kern-Noord vastgesteld. Naar verwachting wordt het ontwerpbestemmingsplan Meander Noord medio april vastgesteld 2024.

Voor Kamers zijn zienswijzen ingediend, naar verwachting wordt het ontwerpbestemmingsplan in 2024 vastgesteld.

**Beckumerstraat (Machinefabriek Vos):** De in Tuindorp 't Lansink gevestigde Machinefabriek Vos is door de gemeente aangekocht om te herontwikkelen. Het pand zal verkocht worden voor wonen/werken aan huis. Daarnaast biedt de locatie ruimte voor een door de gemeente uit te geven woningbouwkavel. De naastgelegen voormalige Tuindorpschool wordt eveneens herontwikkeld tot maximaal 8 wooneenheden. De opbrengst van dit pand is een belangrijke financiële drager voor de herontwikkeling van de percelen van de voormalige Machinefabriek.

**Veldwijk Noord:** Het oorspronkelijke plan is in 2005 opgestart. Het doel was om een aantrekkelijke woonwijk met een evenwichtige verhouding tussen koop en (sociale) huur te realiseren. De nieuwe openbare ruimte is klaar met uitzondering van de herinrichting van het plein tussen de geplande nieuwe Apollo woontoren en de MFA. De bouw van deze woontoren is in 2022 gestart. De oplevering en de aanleg van de openbare ruimte wordt voorzien in 2024.

### **Bestemmingsplannen**

Met ingang van 1 januari 2024 heeft iedere gemeente van rechtswege één (tijdelijk) omgevingsplan voor het gehele grondgebied. Vóór 2032 moet het tijdelijke omgevingsplan zijn vervangen door een volwaardig omgevingsplan dat aan alle juridische, inhoudelijke en digitale eisen van de Omgevingswet voldoet. Het omgevingsplan is een wezenlijk ander product dan een bestemmingsplan dat een geheel andere opbouw en reikwijdte kent. In 2023 hebben we ons verder voorbereid op het werken met het omgevingsplan.

### **In procedure**

Hart van Zuid, Primoteq (57 appartementen), Dalmeden Kamers (44 woningen) en Meander Noord (110 woningen), Rood voor rood initiatieven (2), Masterplan plangebied Lange Wemen, Gezondheidspark gelegen tussen de Aletta Jacobslaan, Geerdinksweg en het spoor (max.145 woningen), het wijzigingsplan voor 'De Veldkamp 2014.

Het bestemmingsplan omgeving Erve de Lemerij is op 28 november 2023 vastgesteld. Het beroep tegen het bestemmingsplan Vooroorlogse wijken omgeving Heemafterrein-Bornsestraat wacht nog op behandeling van de Raad van State (94 woningen).

De twee parapluplannen die de aanleg van twee ondergrondse 110Kv kabelverbindingen van Tennet mogelijk moeten maken liggen in het kader van een beroepsprocedure bij de Raad van State. Daarnaast is er veelvuldig contact geweest met Tennet over diverse andere plannen en procedures.

De parapluplannen afwijkingsregels en standplaatsen zijn vastgesteld en liggen nog ter inzage in het kader van de beroepsprocedure.

### **Onherroepelijke bestemmingsplannen**

De volgende bestemmingsplannen zijn in 2023 onherroepelijk geworden:

Broek Noord, Noordrand, Enschedesestraat naast 236a, Beckumerstraat 3/Willem de Clerqstraat 55 (ex machinefabriek Vos/Tuindorpschool), Hengelo Noord, Slangenbeek, De Hofmakerij, Driehoek Laan Hart van Zuid-Boekeloseweg-Ketelmakerij, Parapluplan Karakteristiek erfgoed Hart van Zuid. Eetgerinksweg nabij 25-Morshoekweg 25, Pruisische Veldweg 220, nabij Dalmedenweg 2, parapluplan Flitsbezorgdiensten en Markant.

### **Omgevingsprogramma Leefbaar Beckum**

In het Omgevingsprogramma staat hoeveel woningen Beckum nodig heeft, om welke woningen het gaat en waar ze komen. Het Omgevingsprogramma Beckum is op 11 oktober 2023 door de raad vastgesteld. Voorbereidingen worden getroffen voor de invulling van de verschillende deelgebieden.

## **Wat heeft het gekost**

<b>8 Volkshuisvesting, ruimtelijke ordening en stedelijke vernieuwing</b>	<b>Begroting 2023 primitief</b>	<b>Begroting 2023 gewijzigd</b>	<b>Rekening 2023</b>	<b>Vershil</b>
Baten	89	455	289	-166
Lasten	1.131	1.580	2.200	-620
<b>8.1 Ruimte en leefomgeving</b>	<b>-1.042</b>	<b>-1.125</b>	<b>-1.911</b>	<b>-786</b>
Baten	26.431	20.633	6.996	-13.637
Lasten	25.232	19.484	7.259	12.225
<b>8.2 Grondexploitatie (niet bedrijventerreinen)</b>	<b>1.199</b>	<b>1.149</b>	<b>-263</b>	<b>-1.412</b>
Baten	2.117	3.973	3.294	-679
Lasten	4.396	6.758	6.022	736
<b>8.3 Wonen en bouwen</b>	<b>-2.279</b>	<b>-2.785</b>	<b>-2.728</b>	<b>57</b>
<b>Saldo 8 Volkshuisvesting, ruimtelijke ordening en stedelijke vernieuwing</b>	<b>-2.122</b>	<b>-2.761</b>	<b>-4.902</b>	<b>-2.141</b>

## **Financiële toelichting**

### **8.1 Ruimte en leefomgeving (€ 786.000 nadeel)**

Wij hebben op dit taakveld minder inkomsten gerealiseerd dan begroot. Dit nadeel is ontstaan doordat exploitatieovereenkomsten over meerdere jaren lopen. Echter worden de geraamde inkomsten niet over meerdere jaren begroot, maar binnen het jaar waarop een exploitatie overeenkomst wordt afgesloten. Voor 2023 leidt dit tot een nadeel van € 165.000.

Daarnaast was er een bedrag beschikbaar voor voorbereidingskosten, die niet gedekt kunnen worden binnen projectbudgetten. Dit budget is hiervoor niet toereikend gebleken. In een aantal gevallen omdat het initiatief strandde en niet leidde tot een project. Eén van de initiatieven dat niet doorging was bijvoorbeeld het paviljoen en het park in het Prins Bernhardplantsoen. Daarnaast zijn er kosten gemaakt waarvan de grondexploitatieprojecten nog niet zijn vastgesteld, zoals bijvoorbeeld Campus Driene. De overschrijdingen zien wij daarom ook terug in de loonkosten (€ 269.000) en inhuurkosten (€ 386.000). Voor een nadere analyse van de loonkosten wordt verwezen naar programma 9.

### **8.2 Grondexploitatie (niet bedrijventerreinen) (€ 1.412.000 nadeel)**

Met het vaststellen van de grondprijzen en de parameters verslechterde vooral de tussentijdse winstneming van Dalmeden (verslechtering € 1,7 miljoen). De voorziening van de Veldkamp is hoger uitgevallen (verslechtering € 0,5 miljoen). Dit wordt veroorzaakt door een herplantplicht, lagere opbrengsten voor kavels en hogere rentelasten. Daarnaast zijn er in enkele grondexploitaties lichte verbeteringen zichtbaar door lagere kosten.

### **8.3 Wonen en bouwen (€ 57.000 voordeel)**

Aan de inkomstenzijde is er per saldo een ogenschijnlijk nadeel gerealiseerd van circa € 679.000. Dit nadeel is echter voornamelijk ontstaan doordat de subsidies van flexwoningen en modulaire woningen niet zijn doorbeschikt, maar wel waren begroot in 2023. Hierdoor hebben wij zowel lagere inkomsten als uitgaven, maar per saldo budgettair neutraal. Daartegenover hebben wij wederom een hogere opbrengst bouwleges gerealiseerd dan begroot (€ 95.000).

Dit is hoofdzakelijk veroorzaakt door de extra aanvragen aan het einde van het jaar wegens de invoering van de Omgevingswet per 1 januari 2024 aangezien de huidige systematiek bij vergunningsaanvragers reeds bekend is.

Aan de uitgavenkant wordt het grootste nadeel verklaard door de overschrijdingen van de loonkosten en inhuur personeel. Voor een nadere analyse van de loonkosten wordt verwezen naar programma 9. Daarnaast hebben wij de afgelopen twee jaar met Enschede gewerkt aan een gezamenlijk verhaal en ontwikkelstrategie voor de Spoorzone Hengelo Enschede (SHE). De visie die hieruit voort is gekomen is in 2023 vastgesteld door de Raad en was tevens het startschot voor de verdere uitwerking van SHE, waarvoor vanaf 2024 middelen beschikbaar zijn gesteld. De kwartiermaker is reeds in augustus 2023 gestart, waardoor het budget in 2023 is overschreden.

Echter hebben wij voor de implementatie van de Omgevingswet minder uitgegeven. De derde fase van de omgevingsvisie voor het stedelijke gebied heeft vertraging opgelopen. Daarnaast start het participatietraject, anders dan gepland, pas in 2024. Tot slot zijn de uitgaven voor de Regionale Stedelijke Investeringsagenda begroot in dit programma, maar verantwoord in programma 3, dat leidt in dit programma tot een voordeel.

## 5.2.9 Bestuur en ondersteuning



---

Aanspreekpunt bestuurlijk

Burgemeester Schelberg, Wethouders Freriksen en Steen

Aanspreekpunt ambtelijk

D. Dercksen, A. Lenferink en A. De Vos

---

### Welke belangrijke ontwikkelingen zagen we in 2023?

#### Bestuurlijke samenwerking

Het college heeft in 2023 volop uitvoering gegeven aan de bestuurlijke samenwerking binnen de regio en daarbuiten. Zo is burgemeester Schelberg voorzitter geworden van de VNG Overijssel en is wethouder Gerrits toegetreden tot de Twente Board.

#### Verkiezingen

Op 15 maart 2023 hebben de verkiezingen voor de Provinciale Staten- en Waterschapsverkiezingen plaatsgevonden. En bij de 2<sup>e</sup> Beleidsrapportage 2023 hebben wij gerapporteerd dat het kabinet is gevallen. Daarom zijn er nieuwe Tweede Kamerverkiezingen geweest op 22 november 2023. Deze verkiezingen zijn zonder noemenswaardige problemen verlopen. Wel heeft dit veel inzet gevraagd van medewerkers.

#### De inwoner centraal

Eén van de onderdelen van de strategische opgave 'Inwoner centraal' is dienstverlening. De manier waarop de organisatie de dienstverlening inricht is gebaseerd op de leidende motieven: persoonlijk, duidelijk, respectvol en betrouwbaar. Deze woorden omschrijven hoe de gemeente Hengelo met inwoners, bedrijven en instellingen wil omgaan. Want: prettig contact zorgt voor meer waardering, begrip en een positieve ervaring met de gemeente. Het verbeteren van de dienstverlening is een doorlopend proces, dit vraagt aandacht en inzicht van alle afdelingen in de gemeentelijke organisatie. Daarom werken we volgens de 'Uitgangspunten dienstverlening', waarin onder andere duidelijk taalgebruik, gebruiksvriendelijke processen en optimale bereikbaarheid belangrijk zijn. In het bijzonder zijn we in 2023 gestart met Helder Hengelo's: onze communicatie in duidelijke taal. Zo hebben veel medewerkers een training gehad in duidelijk schrijven. En zijn brieven verduidelijkt.

Andere onderdelen van 'inwoner centraal' zijn participatie en kindinclusie. Er zijn verschillende participatieprojecten gestart, onder andere parkeerregulering Hart van Zuid, Omgevingsvisie, keuze voor stoelen FBK stadion.

We hebben in 2023 onze participatie doelstellingen behaald (9.1.1). Daarbij hebben we opnieuw kinderen/jongeren betrokken bij de gemeente. We hebben onder andere met kinderen/jongeren de volgende thema's besproken: vrijheid (op het festival Baas boven Baas), positieve gezondheid op school en duurzaamheid.

Daarnaast zien we dat meer middelbare scholen interesse hebben in de gemeente als lesonderdeel. We hebben daarom een nieuwe opzet gemaakt voor debatteams van middelbare scholen. Verder begeleiden we door het jaar heen schoolbezoeken van middelbare scholen en het ROC van Twente op het stadhuis.