



Jaarstukken 2024



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 2024?

Op 1 januari 2024 is de Omgevingswet in werking getreden, die een groot aantal wetten en regels over de fysieke leefomgeving bundelt in één wet. Hierdoor is er nu één digitaal loket voor het aanvragen van vergunningen en de start van projecten. Tevens is de Wet kwaliteitsborging voor het bouwen (Wkb) van kracht geworden, met als doel de bouwkwaliteit te verbeteren en de positie van de opdrachtgever te versterken.

De Raad van State heeft op 18 december 2024 geoordeeld dat er voortaan andere regels gelden voor intern salderen van stikstofruimte. Dat betekent dat bij bouw- en infrastructurele projecten intern salderen minder vaak gebruikt kan worden. Intern salderen gaat over wanneer een stikstofuitstotende activiteit binnen het projectgebied (deels) wordt gestopt. De stikstofruimte die hierdoor vrijkomt kan worden ingezet voor een nieuwe (bouw)activiteit waarbij stikstof vrijkomt. Dat is sinds 18 december gewijzigd. De stikstofruimte die vrijkomt door de stoppende activiteit mag pas intern gesaldeer worden als die stikstofruimte niet nodig is om stikstofdoelen te halen. Dat is in de praktijk moeilijk om te bewijzen, waardoor veel bouwprojecten gaan stagneren.

Netbeheerders geven aan dat de woningbouwambities momenteel niet passen bij de capaciteit van het elektriciteitsnetwerk. Dit netwerk dient verzwakt te worden voordat de nieuwbouwambities gerealiseerd kunnen worden. Netbeheerders geven aan dat deze verzwaring jarenlang gaat duren. In de praktijk merken we dat nieuwbouwprojecten veel langer op een aansluiting op het elektriciteitsnet moeten wachten. De wachttijd loopt inmiddels op tot 60 weken.

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)
- [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)
- VTH-beleid Omgevingswet Gemeente Hengelo (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 2023	Begroting 2024	Werkelijk 2024
Aandeel huurwoningen als deel van de totale woningvoorraad (%)	43,8%	42,0%	44,0%
Aantal koopwoningen in Hengelo (aantal) ¹	22.201	22.744	22.412
Aantal huurwoningen in Hengelo (aantal) ¹	17.322	17.070	17.575
Aantal huurwoningen corporaties als deel van de totale huurvoorraad (%)	71,6% (31,2% van totaal aantal woningen)	30,6% (van totaal aantal woningen)	69,9% (30,7% van totaal aantal woningen)

1 (index=100)

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

Beleidsindicatoren	Werkelijk 2023	Begroting 2024	Werkelijk 2024
Aandeel huishoudens met zelfstandig wonende hoofdbewoner ≥ 75 jaar als deel van het totale aantal huishoudens bewoonde woningen (%) ¹	niet opgenomen	14,4%	15,4%
Aantal positief afgehandelde Wmo-aanvragen voor aanpassingen aan de woning per jaar (aantal)	niet opgenomen	460	n.n.b.

1 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 2023	Begroting 2024	Werkelijk 2024
Percentage woningzoekenden dat een huurwoning krijgt toegewezen als deel van totaal mensen dat actief een huurwoning zoekt (%)	5,9%	13,0%	20,4%
Krapte-indicator koopwoningen voor Hengelo/Borne (verhoudingsgetal) ¹	2,5	3	1,83

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

Beleidsindicatoren	Werkelijk 2023	Begroting 2024	Werkelijk 2024
Percentage Hengeloërs dat vindt dat de leefbaarheid van de buurt de afgelopen jaren duidelijk of enigszins vooruit is gegaan (%)	20,6%	15,2%	24,6%

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 2023	Begroting 2024	Werkelijk 2024
Gemiddelde verblijfsduur in de binnenstad per bezoeker (minuten)	niet opgenomen	niet opgenomen	niet opgenomen

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 2023	Begroting 2024	Werkelijk 2024
Rapportcijfer dat Hengeloërs geven voor de binnenstad van Hengelo (rapportcijfer 1-10)	7,0	6,3	7,2
Percentage leegstaande panden in het compacte stadshart (%)	-5%	-10%	-37%

8.3.3 In 2024 wonen meer mensen in de binnenstad

Beleidsindicatoren	Werkelijk 2023	Begroting 2024	Werkelijk 2024
Aantal huishoudens in het binnenstadsgebied (aantal) ¹	1.123	1.323	1.176

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 In 2024 wonen, werken en leren meer mensen in Hart van Zuid

Beleidsindicatoren	Werkelijk 2023	Begroting 2024	Werkelijk 2024
Aantal huishoudens in Hart van Zuid (aantal)	?	304	n.n.b.
Aantal bedrijfsvestigingen in Hart van Zuid (aantal)	0	195	198

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.

- In 2024 heeft Twente zich verder gepositioneerd als een regio met groeipotentieel. Het Rijk benoemde Twente in meerdere beleidsdocumenten als gebied waar na 2030 verstedelijking mogelijk is. Dit is een belangrijke erkenning van de Regionale Stedelijke Investeringsagenda (RSIA) die in 2023 werd opgesteld door Enschede, Hengelo en Almelo, samen met de provincie. Begin 2024 is bestuurlijk uitgesproken dat de RSIA moet worden verbreed naar een investeringsagenda voor heel Twente. Hierop volgde het position paper ROS Twente 2050, waarin de gezamenlijke uitdagingen en ambities van de veertien Twentse gemeenten zijn vastgelegd. Dit document vormt samen met de RSIA de basis voor een ruimtelijke ontwikkelstrategie (ROS) Twente, die samen met de provincie en het Rijk verder wordt uitgewerkt. Minister Keijzer (VRO) heeft namens het kabinet in november het startsein gegeven om samen met Twente de ROS uit te werken voor de groei van de regio.
- Twente staat beter op de kaart bij de Rijksoverheid, we werken aan gebiedsontwikkelingen en binnenstedelijke ontwikkelingen. Hiervoor is meer capaciteit ingezet.
- De hoge nieuwbouwproductie uit 2023 is in 2024 gecontinueerd. Er was in 2024 een (bruto) bouwproductie van 517 nieuwbouw en transformatiewoningen. Door de sloop van 167 woningen en een aantal correcties leidt dit tot 346 netto toevoegingen in Hengelo.
- De bouwproductie komt onder meer voort uit de projecten, Industriestraat, Hazemeijer, en Smelterij in Hart van Zuid, de Bataafse Kamp en het Brokanthuis in de Binnenstad, Theresiastraat, Bandoengstraat het Brouwerijterrein en de Sluis op het Gezondheidspark.
- De sloop komt voornamelijk voort uit het sloop/nieuwbouwproject in de Nijverheid.
- In 2023 zijn negen projecten gehonoreerd met een rijkssubsidieregeling startbouwimpuls. Acht van de negen projecten zijn eind 2024 ook daadwerkelijk gestart met de bouw.
- De Woondeal Twente wordt begin 2025 herijkt. In 2024 is door de Twentse gemeenten duidelijk gemaakt aan de Provincie dat de nieuwbouwambitie in deze woondeal vergroot moet worden met 5.000 woningen naar 19.100 woningen in Twente tot en met 2030. Voorwaarde is wel dat het Rijk aandacht heeft voor onrendabele toppen en helpt bij onder meer netcongestie en de stikstofproblematiek.
- We hebben een succesvolle aanvraag ingediend voor de rijkssubsidieregeling Woningbouwimpuls (tranche 6) voor het project Campus Driene.
- We hebben in 2024 zo'n 86 startersleningen verstrekt aan starters om te helpen bij de aankoop van hun eerste koopwoning.

- De huisvestingsverordening opkoopbescherming is tussentijds geëvalueerd, deze wordt gecontinueerd tot de eindtermijn van 31-12-2025
- De huisvestingsverordening is gewijzigd door middel van een vergunningstelsel om het splitsen van appartementen te reguleren. Op die manier worden betaalbare, sociale huurwoningen in stand gehouden.
- Samen met Welbions hebben we 187 statushouders gehuisvest (registratie loopt door tot medio december). De taakstelling voor 2024 is hiermee behaald. De achterstand uit 2023 is grotendeels ingelopen. Er resteerde een kleine achterstand van 15 statushouders, dat wij in januari al hebben ingelopen.
- We hebben meegewerkt aan -en kennis genomen van- het rekenkameronderzoek naar het Hengelse woonbeleid 'niet in beton gegoten'. We hebben in een politieke markt gereflecteerd op de conclusies en aanbevelingen uit dit onderzoek.
- We hebben een aantal panden aangekocht t.b.v. onze stedelijke ontwikkeling, onder andere De Hazenweg 121 ten behoeve van opvang, M.A. De Ruyterstraat schoolgebouw & villa, locaties rondom de oude V&D locatie.

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 waardoor we bij de inwerking treding van de wet op 1 januari 2024 goed voorbereid waren.
- 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.
- In 2024 zijn alle omgevingswet-gerelateerde processen binnen VTH Leefomgeving beschreven. Er is structureel deelgenomen aan de opgavetafel Dienstverlening en het klanttevredenheidsonderzoek VTH voor het eerste kwartaal van 2025 is voorbereid.
- We hebben de derde fase van de omgevingsvisie Stedelijk Gebied afgerond en begin december ter inzage gelegd.
- We hebben vanaf Q2 2024 de functie gerelateerd aan het Provinciaal Programma Landelijk Gebied (PPLG) ingevuld. We hebben weer structurele inzet op het landelijk gebied en het netwerk wordt weer opgebouwd. Er is deelgenomen aan diverse (provinciale) overleggen waarbij o.a. inzet is gepleegd voor een mogelijke uitvoeringsorganisatie Zuidoost-Twente. In 2024 heeft het kabinet het NPLG (Nationaal Programma Landelijk Gebied) en PPLG laten vervallen. De provincie gaat verder met het programma 'Toekomst voor het Platteland' zodat de gebiedsgerichte en gebiedsspecifieke aanpak kan worden uitgewerkt. Immers; de opgaven in het landelijk gebied zijn er.
- We hebben ook dit jaar te maken gehad met de afhandeling van WOO verzoeken binnen het fysieke domein. Hiervoor is ambtelijke capaciteit nodig, met name vanuit projectleiders of juridisch adviseurs. Dit is capaciteit die niet op reguliere werkzaamheden of projectwerkzaamheden kan worden ingezet. Dit doet dus wat met planningen, maar kost ook geld. WOO verzoeken zijn niet te voorspellen.

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

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

- In 2024 is gebleken dat de bezoekers de binnenstad van Hengelo weer beter weten te vinden. Het aantal bezoekers ten opzichte van 2023 is met ongeveer 25% gestegen en zit nagenoeg op het niveau van voor de corona periode. De realisatie van het marktplaats heeft ook een sterk positief effect gehad op de waardering van de binnenstad en dit wordt nog verder versterkt door de werkzaamheden rondom de Lambertusbasiliek die in 2024 zijn afgerond.
- Wat in 2024 niet is gerealiseerd is het invoeren van handhaving op de venstertijden met cameratoezicht en de bouw van het aangepaste paviljoen De Ontmoeting in het Prins Bernhardplantsoen. Door verschillende oorzaken zijn deze werkzaamheden nog niet afgerond. Naar verwachting gebeurt dit in 2025.
- Het wonen in de binnenstad krijgt wel steeds meer vorm. Voor het gebied van de V&D en achterliggende gebied is een grondexploitatie vastgesteld en wordt samen met de betrokken partijen hard gewerkt aan de woningbouwplannen.

- De aantrekkelijkheid van de binnenstad is steeds verder vergroot en bij de peiling bij het Hengelo panel die eind 2023 is uitgevoerd is het algemene waarderingscijfer van een 6,2 naar een 7,0 gegaan. Dit was de doelstelling die in 2026 zou moeten worden bereikt. Daarmee liggen we 3 jaar voor op schema.
- Het aantal inwoners van de binnenstad is in het afgelopen jaar weer verder toegenomen. Daarnaast zijn verschillende projecten in voorbereiding genomen door initiatiefnemers in de stad om het wonen verder te versterken.

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

- We ontwikkelen dynamische stedelijke woon-, werk- en leefmilieus om de talenten dát te geven wat ze zoeken. De Spoorzone Hengelo Enschede (SHE), met onder meer de Hengelose Magneet, is daarvoor de aangewezen plek. In het gebied tussen station Hengelo, station Kennispark en station Enschede komen alle kansen en opgaven samen voor het stedelijk gebied Enschede-Hengelo. Het afgelopen jaar is door het kwartiermakersteam SHE gewerkt aan de verdere uitwerking van SHE. Daarvoor is in het najaar de week van de SHE georganiseerd. De waardevolle resultaten en inzichten die tijdens de Week van SHE zijn opgedaan geven meer inzicht in te maken ruimtelijke keuzes, welke in 2025 worden uitgewerkt in een ontwikkelperspectief. Dit vormt de basis en biedt kaders voor de verdere ontwikkeling van de Spoorzone, die de komende jaren wordt getransformeerd tot een bruisend stedelijk gebied dat Twente nog aantrekkelijker maakt.
- Het vlaggenschip van de Hengelose Magneet –en daarmee ook van de SHE- is de KMS. In 2024 hebben de gemeente Hengelo en projectontwikkelaar Trebbe gewerkt aan de visie voor de KMS. Het omgevingsprogramma KMS-locatie is het resultaat van dit visievormingstraject. Het omgevingsprogramma is in september door het college van B&W vastgesteld. Om tot een haalbaar plan te komen is ook (financiële) inzet van en samenwerking met de gemeente nodig bij de verdere ontwikkeling van de KMS. Vanuit het belang van de KMS voor onze ambitie hebben wij hierover onze positieve grondhouding uitgesproken. Het omgevingsprogramma is daarbij ons uitgangspunt. We hebben samen met Trebbe gesproken over onze organisatiestructuur, financiële inzet en governance in de verdere ontwikkeling van de KMS. Afspraken hierover hebben we vastgelegd in een Akkoord op hoofdlijnen, herontwikkeling Koninklijke Machinefabriek Stork. De gemeenteraad heeft in oktober besloten een bestemmingsreserve gebiedsontwikkeling KMS in te stellen voor de verdere ontwikkeling van de KMS. Onze afspraken werken we nu uit in een Samenwerkingsovereenkomst met Trebbe.
- Als onderdeel van de ontwikkeling van de KMS is gewerkt aan een verdere verkenning van de centrale mobiliteitshub Hart van Zuid.

Wat zijn we blijven doen

Bestemmingsplannen in procedure

- Voor het gebied Hart van Zuid is gewerkt aan het bestemmingsplan Hart van Zuid, Primoteg (52 appartementen)
- Voor het gebied Dalmeden is gewerkt aan de bestemmingsplannen Kamers (44 woningen) en Meander Noord (110 woningen)
- Voor het Buitengebied is een bestemmingsplan ter inzage gelegd voor het perceel Schalmedenweg 21. Dit betreft een transformatie van intensieve veehouderij naar 5 woningen.
- Er zijn veel voorbereidende gesprekken gevoerd, met initiatiefnemers en met de erfcoaches over mogelijke initiatieven (Rood voor Rood en VAB) in het buitengebied. Voor een aantal initiatieven is inmiddels een anterieure overeenkomst opgesteld of in voorbereiding.
- Er is verder gewerkt aan het Masterplan voor het plangebied Lange Wemen.
- Het beroep tegen het bestemmingsplan Vooroorlogse wijken omgeving Heematterrein-Bornsestraat is behandeld door de Raad van State en wordt in het kader van een zogenaamde bestuurlijke lus aangepast.
- Er is veelvuldig contact geweest met Tennet over diverse plannen en procedures.

Onherroepelijke bestemmingsplannen

- De volgende bestemmingsplannen zijn in 2024 onherroepelijk geworden: Enschedesestraat 406, Gezondheidspark Erve Berchus, 2 parapluplannen voor de aanleg van 2 ondergrondse 110 kV leidingen van Almelo Mosterdpot naar Hengelo Weideweg en van Hengelo Weideweg naar Hengelo Oele, de parapluplannen afwijkingsregels en standplaatsen, Beckumerstraat 3 en Willem de Clerqstraat 55, Broek Noordrand, De Veldkamp 2014, omgeving Erve de Lemerij.

Omgevingswet

- Op 1 januari 2024 is de Omgevingswet in werking getreden. We hebben de Bruidsschat technisch in beheer genomen. Daarna hebben wij gewerkt aan de nieuwe opzet van het Omgevingsplan en de eerste wijziging daarvan, zijnde de inhoudelijke verwerking van de Bruidsschat.
- De Omgevingsprogramma's Actieplan Geluid en KMS-locatie vastgesteld.

Binnenstad

- Met binnenstadpartners en ondernemers hebben we gewerkt we 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. Dit hebben we gedaan door uitvoering te geven aan Integraal actieplan voor een vitale Hengelose Binnenstad en de Binnenstadsmonitor periodiek te actualiseren. Daarnaast zijn we blijven inzetten op acquisitie voor behoud, verplaatsing en aantrekken van ondernemers/ investeerders passend bij de gebiedsprofielen.

Projecten

- In 2024 zijn gerealiseerd: de (deel)projecten Smelterij, Hofmakerij 1, Bloemenbuurt.
- De tijdelijke woningen aan de Bandoengstraat zijn (nagenoeg) afgerond.
- In het Broek, Dalmeden, Marskant, Heraklesstraat en op het Hazemeijerterrein wordt volop gebouwd. Net als in Hart van Zuid met de Kleine Koppeling en de Appendage, en in de binnenstad, waar ook in 2024 weer verschillende bouwprojecten zijn gestart, waaronder de horecawand aan het Burgemeester van der Dussenplein.
- In 2024 zijn we met de volgende projecten zo ver gevorderd dat we verwachten in 2025 te kunnen starten met de bouw:
 - Campus Driene; In 2024 is o.a. de BOPA onherroepelijk geworden.
 - Plegt Vos locatie aan de Bornsestraat; in 2024 heeft de Raad van State uitspraak gedaan, waardoor duidelijk is geworden dat we binnen 6 maanden de hiaten in het bestemmingplan kunnen herstellen.
 - Erve Berchus; In 2024 is o.a. het bestemmingsplan onherroepelijk geworden.
 - Appendage; in 2024 is o.a. bouwrijp gemaakt en is de omgevingsvergunning verleend en is gestart met de bouwwerkzaamheden
 - Hofmakerij 2; wordt al gebouwd
 - Herontwikkeling Dikkersgebouw; omgevingsvergunning is verleend
- Ook hebben we in 2024 bij veel plannen vorderingen gemaakt waardoor ook na 2025 de bouwstroom op gang blijft.
- Wolfkaterweg Beckum; stedenbouwkundig plan nagenoeg gereed.
- Mentink locatie Beckum; stedenbouwkundig plan nagenoeg gereed.
- Erve Lonink Beckum; overeenkomst met ontwikkelaar vastgesteld en getekend.
- Oude Ketelmakerij; plan is verder geoptimaliseerd.
- Dikkers ; plan is verder uitgewerkt.
- ETEF; er zijn verschillende onderzoeken uitgevoerd ten behoeve van het ontwerp.
- Primoteq; n.a.v. gesprekken met de buurt is het plan aangepast en verwerkt in het bestemmingplan, dat inmiddels door de raad is vastgesteld. .
- Woonwagenlocaties; het voorlopig ontwerp is opgesteld en de BOPA is voorbereid.
- Aireyflats; het project is in 2024 gestart en de uitgangspunten zijn geformuleerd.
- De Noork; het programma van eisen is opgesteld.
- Giethart; de nota van uitgangspunten is vastgesteld en de anterieure overeenkomst is getekend.
- De Brink: Stedenbouwkundig plan en realisatieovereenkomst is uitgewerkt.
- Woningbouw gezondheidspark; stedenbouwkundig plan nagenoeg gereed.

Grondbedrijf

- Het grondbedrijf heeft in 2024 een actieve rol gespeeld bij ruimtelijke ontwikkelingen door strategisch advies en grondbeheer. Door slimme grondposities in te nemen, heeft de gemeente haar regierol versterkt en bijgedragen aan woningbouw en bedrijventerreinen.

Belangrijke prestaties:

- Grondverkoop: €14,8 miljoen aan bedrijventerreinen en woningbouw (excl. BXL).
- Afgeronde grondexploitaties: Dalmeden (deels), Hart van Zuid (Smelterij & Verbinding).
- Nieuwe grondexploitaties gestart: Woonwagenlocaties, Campus Driene, Beekstraat en omgeving.
- Bijna afgeronde grondexploitaties (2025): Lange Wemen, Veldwijk Noord, Hart van Zuid (Kanaalzone), Veldkamp, Beckumerstraat.

Door deze ontwikkelingen blijft het grondbedrijf sturen op voldoende kavels voor woningbouw en bedrijventerreinen, in lijn met de gemeentelijke doelstellingen.

Wat heeft het gekost

8 Volkshuisvesting, ruimtelijke ordening en stedelijke vernieuwing	Begroting 2024 primitief	Begroting 2024 gewijzigd	Rekening 2024	Vershil
Baten	97	576	527	-49
Lasten	2.050	2.020	2.455	-435
8.1 Ruimte en leefomgeving	-1.953	-1.444	-1.928	-484
Baten	16.638	18.872	3.111	-15.761
Lasten	16.491	18.736	10.151	8.585
8.2 Grondexploitatie (niet-bedrijventerreinen)	147	136	-7.040	-7.176
Baten	2.318	3.904	5.443	1.539
Lasten	4.481	6.529	7.953	-1.424
8.3 Wonen en bouwen	-2.163	-2.625	-2.510	115
Saldo 8 Volkshuisvesting, ruimtelijke ordening en stedelijke vernieuwing	-3.969	-3.933	-11.478	-7.545

Financiële toelichting

8.1 Ruimte en leefomgeving (€ 484.000 nadeel)

Wij hebben op dit taakveld € 49.000 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.

Tegenover deze lagere inkomsten staan ook lagere loonlasten voor de exploitatieovereenkomsten (voordeel € 370.000). Het begrote bedrag voor voorbereidingskosten voor projecten en grondexploitaties is overschreden met € 726.000. In 2024 is veel aan voorbereidend werk gedaan waarvoor in 2024 nog geen investeringskrediet of grondexploitatie is vastgesteld. Een groot deel van het tekort wordt veroorzaakt door de Breemarsweg en de (ver)nieuwbouw van FC Twente-Heracles Academie. Daarnaast zijn andere grote posten de Wolfkaterweg, de Noork en Hazemeijer (onderdeel flexlocatie). Werkzaamheden aan de Mariastraat, de Noork en de Aireyflats, daarvoor zullen in 2025 de kosten worden gedekt uit een kredietaanvraag (Mariastraat) en een kostenverhaalsovereenkomst (de Noork en Aireyflats). Als laatste zijn er extra loonkosten gemaakt voor het maken van omgevingsvisies en -programma's en was er extra aandacht voor landelijk gebied.

8.2 Grondexploitatie (niet bedrijventerreinen) (€ 7.176.010 nadeel)

Het nadeel op dit taakveld is ontstaan door de (deel)afsluiting van Dalmeden. Dat zit met name in het verschil tussen de verplichte methode van tussentijdse winstneming en de nu daadwerkelijk berekende winst van het afgesloten deel van Dalmeden. Daarnaast is het resultaat van BXL lager uitgevallen dan verwacht, omdat voorgesteld wordt om de boekwaarde van de parkmanagementvoorzieningen af te boeken. De dotatie voorziening van de Veldkamp was juist lager dan verwacht. De verkoop van een perceel grond aan de Beneluxlaan heeft in 2024 niet plaatsgevonden. Daarnaast zijn er nog veel kleine mutaties geweest. Voor verdere toelichting zie paragraaf grondbeleid en herziening grondexploitaties 2025.

8.3 Wonen en bouwen (€ 115.000 voordeel)

Wij hebben op dit taakveld € 1.509.000 meer inkomsten gerealiseerd dan begroot. Als eerste hebben wij in 2024 een hogere opbrengst aan bouwleges gerealiseerd dan begroot (€ 315.000 voordeel). Dit is enerzijds vanwege het grotere aantal vergunningaanvragen die eind 2023 zijn ingediend en in 2024 zijn verleend. Anderszijds hebben wij

hogere legesopbrengsten door een paar grote projecten zoals de woningbouwprojecten Geerdinksweg-Mariastraat en de Appendage en projecten voor commercieel vastgoed voor op het bedrijventerrein Westemaat en het HTSP ontvangen. Ten tweede leidt de startbouwimpuls aan de inkomstenzijde per saldo tot een voordeel van € 1.510.000. Aan de uitgavenkant staat hier een doorbeschikking tegenover. Hierdoor hebben wij zowel hogere inkomsten als uitgaven, maar per saldo is dit budgettair neutraal. Als derde is er aan de inkomstenzijde een nadeel ontstaan van € 624.000 doordat de subsidies van modulaire woningen nog niet zijn doorbeschikt, maar wel waren begroot in 2024. Hierdoor hebben wij zowel lagere inkomsten als uitgaven, ook dit is per saldo budgettair neutraal. Het restant voordeel wordt verklaard door kleinere verschillen.

Aan de uitgavenkant is op dit taakveld een overbesteding gerealiseerd van € 1.424.000. Aan de uitgavenkant wordt het grootste nadeel (€ 897.000) verklaard door de overschrijdingen van de loonkosten en inhuur personeel. Hiervan had € 352.000 eigenlijk aan programma 1 toegerekend moeten worden. Daarnaast is er extra personeel ingehuurd vanwege het grotere aantal vergunningenaanvragen (zie ook inkomsten). Voor de implementatie van de Omgevingswet is minder uitgegeven (€ 250.000). Dit komt onder meer doordat de 3 nieuwe rollen, die in de Zomernota 2024 geïntroduceerd zijn, pas in het tweede kwartaal zijn ingevuld. Voor de Zomernota 2025 wordt een bestedingsplan gemaakt, rekening houdend met de evaluatie van de drie rollen en de ontwikkeling van de 4^e fase van de omgevingsvisie. De implementatie van de Omgevingswet loopt door tot 2032, wanneer de transitie van het omgevingsplan gereed moet zijn. Binnen het programma binnenstad is het afgelopen jaar een onderbesteding geweest van € 65.000. Dit komt ondermeer omdat enkele cursussen voor ondernemers niet zijn doorgegaan in 2024 waaraan een bijdrage was toegezegd en omdat er in het kader van bereikbare binnenstad alle kosten voor toegankelijkheid zijn gedekt middels het krediet voor de realisatie van het cameratoezicht. Het restant nadeel wordt verklaard door overige kleine verschillen.

Risico's

Afhankelijkheid van externe partijen en toename van bouwkosten

We blijven investeren in onze contacten met ontwikkelaars en andere ondernemers. Daarnaast houden we bij de bepaling van parameters rekening met kostenstijging zodat we achteraf niet met verrassingen geconfronteerd worden.

Toenemende stapeling van wetgeving

Onze invloed hierop is beperkt. Nieuwe wetgeving wordt zo snel mogelijk geïmplementeerd en waar nodig beleid aangepast om hierop in te spelen zodat vertraging in ontwikkeling zoveel mogelijk beperkt blijft.

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