

O P R O E P I N G
voor de op woensdag 21 december 2022 vanaf 19.30 uur
te houden vergadering
van de Raad der gemeente Hengelo

AGENDA:

		zaak- nummer	port. houder
A	Algemeen		
	A01 Opening		
	A02 Vaststellen agenda		
	A03 Vragenkwartier (zie art. 46 Reglement van Orde voor de gemeenteraad)		
	A04 Bestuurlijke actualiteiten (van het college)		
B	Hamerstukken 		
	B01 Parameters herziening grondexploitaties 2023	3504079	Steen-Klok
	B02 Voorbereidingskrediet zonneveld Boeldershoek	3496760	Bruggink
C	Voorstellen met tussenkomst van de Politieke Markt		
	C01 Huisvestingsverordening t.b.v. Opkoopbescherming	3501916	Gerrits
	C02 Aanpassing grondprijs kavels 34 en 35 bedrijventerrein Westermaat De Veldkamp	3501899	Gerrits
D	Voorstellen zonder tussenkomst van de Politieke Markt		
	D01 4 ^e verzamelwijziging Beleidsbegroting 2022-2025	3495953	Steen
	D02 1 ^e verzamelwijziging Beleidsbegroting 2023-2026	3504059	Steen
	D03 Controleprotocol 2022	3520702	Schelberg

Hengelo, 5 december 2022

De voorzitter van de raad,

De heer S.W.J.G. Schelberg

De eerstvolgende raadsvergadering is gepland op woensdag 18 januari 2023,
aanvang 19.30 uur

Behandelaanvraag

Onderwerp	Parameters herziening grondexploitaties 2023		
Zaaknummer	3504079	Portefeuillehouder	Hanneke Steen-Klok
Belangrijkste beslissing/-besprekingspunten	De gemeenteraad wordt voorgesteld om: - De rente te stellen op 1,48% met uitzondering van de projecten De Veldkamp, de Hemmelhorst en XL Business Park. - Voor zover geen specifieke contractuele afspraken op projectniveau gelden, de kosten- en opbrengstenstijging te bepalen conform de tabel die vermeld is onder punt 7 op pagina 7 in de memo bij dit voorstel.		
Historie	Jaarlijks stelt de raad, voorafgaand aan de herzieningen van de grondexploitaties, de parameters vast waarmee de grondexploitaties worden doorgerekend. Het gaat daarbij om de rekenkundige uitgangspunten voor berekening van opbrengstenstijging, kostenstijging en rente. Deze uitgangspunten gelden, tenzij er project-specifiek expliciet anders is besloten, voor alle grondexploitaties. Daarmee wordt vergelijkbaarheid en transparantie gewaarborgd. De grondexploitaties worden middels de herzieningen elk jaar, conform de BBV-regelgeving, ter vaststelling aangeboden aan de Raad. Een aantal onderdelen worden separaat van de herzieningen vastgesteld. Dat zijn de woningbouw programmering, de grondprijzennotitie en de parameters. De parameters moeten vóór de start van de herzieningen vastgesteld zijn, zodat deze daarna verwerkt kunnen worden in de grondexploitaties. Met dit voorstel adviseert het college de gemeenteraad over de parameters die toegepast worden bij de herziening 2023.		

Politieke Markt	6 december 2022			
Voorzitter	Griffiemedewerker	Zaal	Domein	Duur
Sander Janssen	Coen Hartendorp	Raadzaal	Fysiek / Bestuur	60 min
Doel van de sessie	Oordeelsvormend			
Behandeladvies	De sessie wordt gestart met een korte ambtelijke toelichting (maximaal 5 minuten) over dit voorstel. Daarna is er kort de gelegenheid voor het stellen van technische vragen. De raad wordt daarna gevraagd om een oordeel te geven over de voorgestelde beslispunten en men kan daarover met elkaar en met het college in debat gaan.			
Spreekrecht publiek	ja ☒	nee ☐	duur: maximaal 5 minuten per inspreker	

Raad	21 december 2022	
Doel van de sessie	Besluitvorming – Hamerstuk	
Behandeladvies	Op grond van de behandeling in de politieke markt is dit onderwerp als hamerstuk geagendeerd voor behandeling in de gemeenteraad van 21 december. In de politieke markt is er terecht opgemerkt dat er in de sommatie van de reserve de aangepaste versie van de grondexploitatie Dalmeden niet is meegenomen. Daarom is in dit raadsadvies, als ook in het voorstel Parameters 2023, deze aanpassing voor de reserve grondexploitaties alsnog meegenomen. Het totaal van het vrij besteedbare bedrag van de reserve grondexploitaties is aangepast van 16,7 miljoen naar 15,8 miljoen. Voor de inhoud van het voorstel heeft deze aanpassing geen gevolgen.	
Spreekrecht publiek	nee	

RAADSBESLUIT

ZAAKNUMMER	BEHANDELEND AMBTENAAR	SECTOR	PORT. HOUDER
3504079	kosters, frank	SBO-PVG	Hanneke Steen-Klok
ONDERWERP			
3504079 - Parameters herziening grondexploitaties 2023			

**DE RAAD VAN DE GEMEENTE HENGELO BESLUIT:**

De gemeenteraad besluit:

1. De rente te stellen op 1,48% met uitzondering van de projecten De Veldkamp, de Hemmelhorst en XL Business Park.
2. Voor zover geen specifieke contractuele afspraken op projectniveau gelden, de kosten- en opbrengstenstijging te bepalen conform de tabel die vermeld is onder punt 7 op pagina 7 in de memo bij dit voorstel.

PUBLIEKSVRIENDELIJKE SAMENVATTING**DE GEMEENTERAAD VAN HENGELO,****DATUM**

De griffier

De voorzitter

RAADSADVIES

ZAAKNUMMER	BEHANDELEND AMBTENAAR	AFDELING	PORT. HOUDER
3504079	Kosters, Frank	SBO-PVG	Steen, Hanneke
ONDERWERP			
3504079 - Parameters herziening grondexploitaties 2023			



AANLEIDING, DOEL EN WAT GING ER AAN VOORAF

Door de gemeente Hengelo wordt een aantal grondexploitaties gevoerd. Deze behoren tot de verschillende ruimtelijke projecten die in de stad worden gerealiseerd. Jaarlijks stelt de raad, voorafgaand aan de herzieningen van de grondexploitaties, de parameters vast waarmee de grondexploitaties worden doorgerekend. Het gaat daarbij om de rekenkundige uitgangspunten voor berekening van opbrengstenstijging, kostenstijging en rente. Deze uitgangspunten gelden, tenzij er project-specifiek expliciet anders is besloten, voor alle grondexploitaties. Daarmee wordt vergelijkbaarheid en transparantie gewaarborgd.

Omdat een grondexploitatie doorgaans een lange looptijd kent en bestaat uit al gerealiseerde en nog te realiseren kosten en opbrengsten, is het van belang om de aannames ten aanzien van de ontwikkelingen van in de toekomst te realiseren kosten en opbrengsten zo goed mogelijk te onderbouwen. We proberen met de kennis van nu de ontwikkelingen in de verschillende deelmarkten zo goed mogelijk te voorspellen, zodat de grondexploitaties juist worden gewaardeerd. Op deze manier wordt de kans verkleind dat de gemeente zich op langere termijn (te) rijk of arm rekent met de verschillende projecten en grondexploitaties.

De parameters en grondprijzen worden verwerkt in de verschillende grondexploitaties. Bij het sturen op grondexploitaties gaat het in de kern om:

- Programmering (vraag en aanbod woningbouw, kantoren, bedrijventerreinen);
- Planning (looptijd en voortgang);
- Grondprijzen;
- Kosten (voor de locatie te ontwikkelen zoals bouw- en woonrijp maken, plankosten);
- Parameters (verwachte rente, kosten- en opbrengstenstijging);
- Risico's.

Al deze zaken tezamen bepalen het uiteindelijke financiële resultaat van de grondexploitaties. De grondexploitaties worden middels de herzieningen elk jaar, conform de BBV-regelgeving, ter vaststelling aangeboden aan de Raad. Een aantal onderdelen worden separaat van de herzieningen vastgesteld. Dat zijn de woningbouw programmering, de grondprijzennotitie en de parameters. De parameters moeten vóór de start van de herzieningen vastgesteld zijn, zodat deze daarna verwerkt kunnen worden in de grondexploitaties. Met dit voorstel adviseren wij u over de parameters die toegepast worden bij de herziening 2023.

INHOUD VAN HET VOORSTEL

De gemeentelijke grondexploitaties zijn lange termijninvesteringen van de gemeente. Ze worden gedaan om maatschappelijk gewenste ontwikkelingen mogelijk te maken, zoals het realiseren van nieuwe woningen en het bieden van ruimte aan bedrijven. Omdat de exploitatie van grond plaatsvindt onder condities van conjunctuur en markt, is het een dynamisch gebeuren: de economie verandert voortdurend en in onze investeringsprojecten merken we daarvan de gevolgen in de vorm van prijsontwikkelingen, af- of juist toenemende vraag en rente-effecten. Om de grondexploitaties actueel en realistisch te houden, actualiseren we deze jaarlijks. Hierna volgt in kort bestek een overzicht van de relevante ontwikkelingen en de gevolgen daarvan voor de parameters bij de herziening van 2023. Meer gedetailleerde informatie over de marktontwikkelingen treft u aan in de bijlagen bij dit voorstel.

Woningmarkt

De woningmarkt in Nederland is op dit moment snel aan het afkoelen. Door de hoge woningprijzen in combinatie met de flink opgelopen hypotheekrente is voor steeds meer consumenten het kopen van een huis financieel moeilijk. In de bestaande bouw uit dit zich in lagere biedingen en een prijsdaling, maar in de nieuwbouw resulteert de slechte betaalbaarheid zich vooral in een tragere verkoop.

Bij de gemeentelijke kavels herkennen we het beeld dat de verkoop vertraagt. We zien dat onze klant de kavel nog steeds heel graag wil kopen, omdat ze al kosten hebben gemaakt en de eigen woning hebben

verkocht. Maar door de gestegen hypotheekrente en de prijzen van bouwmaterialen komt deze afzet onder druk te staan. De uitwerking voor de grondprijzen 2023 wordt separaat aangeboden in de grondprijsnotitie. Deze wordt in december door B&W vastgesteld. Omdat de prijzen van nieuwbouwwoningen nog wel stijgen, maar de bestaande woningbouw wel een daling van de prijzen laat zien, is het lastig nu al aan te geven wat de grondprijzen in 2023 gaan doen. Verwacht wordt dat de huidige grondprijzen in 2023 ongeveer gelijk blijven.

Voorstel:

Grondprijzen woningbouw 2024: voorzichtigheidshalve wordt geadviseerd nog een jaar de grondprijzen gelijk te houden.

Grondprijzen woningbouw 2025 t/m 2032: Een voorzichtig scenario met een prijsstijging van 2% per jaar in volgende jaren is een veilige keuze.

Bedrijventerreinen

Volgens de NVM heeft de florerende Nederlandse economie de afgelopen jaren gezorgd voor een grote vraag naar bedrijfsruimten. De opname van bedrijfsruimten lag 14% hoger dan in dezelfde periode een jaar eerder. Ondanks de oplevering van veel nieuwe ruimten neemt het tekort aan beschikbare bedrijfsruimten verder toe. De markt neemt de nieuwbouw van bedrijfsruimte grotendeels direct op. Het tekort aan bouwgrond zorgt voor een toenemende schaarste aan geschikte bedrijfsruimten. Bijkomend en nijpend probleem is dat het capaciteitstekort op het stroomnetwerk de benodigde energietransitie remt. Het is afwachten of de oorlog in de Oekraïne, de stijgende rente en inflatie de groei gaan afvlakken.

De vraag van bedrijven naar bouwgrond voor nieuwbouw zien we de laatste jaren in Hengelo toenemen. De vraag naar bouwgrond in de projecten De Veldkamp, 't Oosterveld en de Kanaalzone Hart van Zuid overtreft in 2022 het langjarig gemiddelde. Doordat de verkopen zo snel gaan, is er nauwelijks nog nieuw aanbod van bedrijventerreinen in Hengelo. Campus Westermaat en het Gezondheidspark blijven qua uitgifte achter bij de overige bedrijventerreinen. Dat komt doordat op deze terreinen het accent meer ligt op zorg en kantoren.

De uitwerking voor de grondprijzen wordt separaat aangeboden in de grondprijsnotitie. Deze wordt in december in B&W vastgesteld.

Voorstel: Voor de bouwgrond voor bedrijfskavels op 't Oosterveld, de Kanaalzone en De Veldkamp vaststellen: 2% opbrengststijging vanaf 2024. Voor de bouwgrond op Campus Westermaat en voor het Gezondheidspark vaststellen: 0% opbrengststijging vanaf 2024.

Kantoren

Volgens de NVM herstelde de kantorenmarkt in Overijssel in 2021. De totale opname van kantoorruimte in de vrije markt kwam uit op bijna 57.000 m². Ten opzichte van 2020 was sprake van 45% stijging en na 2016 werd er niet eerder zo veel kantoorruimte opgenomen. Het aanbod van beschikbare kantoorruimte nam af met 18.000 m², tot een niveau van circa 296.000 m². Doordat enerzijds het aanbod daalde en anderzijds de vraag steeg, beweegt de markt naar minder ruime verhoudingen. In absolute zin is er in Hengelo nog ruim voldoende aanbod, waardoor het niet de verwachting is dat prijzen kunnen stijgen. De uitwerking voor de grondprijzen wordt separaat aangeboden in de grondprijsnotitie. Deze wordt in december in B&W vastgesteld.

Voorstel: Voor de bouwgrond voor kantoren in HvZ vaststellen: 0% opbrengststijging vanaf 2024. Voor de bouwgrond voor kantoren op Campus Westermaat vaststellen: 0% opbrengststijging vanaf 2024.

Winkels

De binnensteden van de grote steden huisvesten de winnaars in de winkelbranche, de centrum-winkelgebieden in middelgrote en kleine gemeenten moeten hun verlies nemen: de leegstand neemt toe, huurprijzen dalen, winkelruimte wordt omgebouwd tot woonruimte en de winkelcentra in binnensteden worden met gericht beleid verkleind en opgewaardeerd. In Hengelo is deze beweging ook met succes ingezet. In onze grondexploitaties hebben wij geen gronduitgifte voor winkels geprogrammeerd.

Voorstel: wanneer uitgifte aan de orde is, zal op basis van een onafhankelijke taxatie de grondwaarde marktconform op het moment van uitgifte worden bepaald.

Bouwkosten Grond, weg- en waterbouw

Bij de tweede beleidsrapportage hebben we meegenomen dat de grondexploitaties gaan verslechteren door de inflatie. Voor de reserve grondexploitaties hebben we een verslechtering van € 2,0 miljoen doorgevoerd. We hebben ons hierbij gebaseerd op de algemene inflatiecijfers van het CBS (12% in 2022) en niet de specifieke cijfers voor grond-, weg- en waterbouw (GWW). De verschillende onderzoekbureaus

presenteerden een heel wisselend beeld bij de indexcijfers over de GWW. We zagen een bandbreedte tussen de 5% en 19%. Navraag bij partijen gaf geen duidelijkheid waardoor de verschillen veroorzaakt werden. Het CBS gaf wel een toelichting op de oorzaak van de gestegen prijzen. De inflatie wordt voornamelijk veroorzaakt door de gestegen prijs van diesel, zand en grind. De prijsstijging van zand en grind werden met name veroorzaakt door de lage waterstanden. Verwacht wordt dat in elk geval het komend jaar de prijzen nog hoog blijven.

Het Centraal Plan Bureau gaat ervan uit in haar modellen dat de inflatie volgend jaar op 4,3% ligt. De Nederlandsche bank gaat uit van een normalisering van de inflatie in 2024 (2%). De Europese Centrale bank gaat uit van een inflatie van 5,5% voor 2023 en een normalisering in 2024 van 2,3%. Het is lastig in te schatten hoe de kosten voor GWW zich gaan ontwikkelen. Voorgesteld wordt om uit voorzichtigheid iets hoger te gaan zitten dan de voorspelling van de algemene inflatie van het CPB in 2023. De jaren erna gaan we ervan uit dat de inflatie daalt naar een normaal niveau.

Voorstel: In 2023 rekenen we voor de herzieningen van de civiele kostenramingen met een kostenstijging van 5,0%. In 2024: 3%. Vanaf 2025 en verder: 2%.

Rente

De gemeentelijke leningenportefeuille bestaat uit vele leningen met een lange looptijd. Ook voor grondexploitaties leent de gemeente geld waarvoor rente wordt betaald. Grondexploitaties worden daarvoor belast met het gewogen gemiddelde rentepercentage van de totale leningenportefeuille dat wordt gecorrigeerd met de verhouding tussen vreemd vermogen en totaal vermogen. Voor 2022 komt dat overeen met 1,03% rente. Op grond van het Besluit Begroting en Verantwoording provincies en gemeenten mag de rekenrente in de grondexploitaties daarvan afwijken met maximaal een halve procentpunt. Omdat wij anticiperen op een verhoging van de rente, stellen wij voor om de rekenrente te bepalen op 1,48% (1,03% + 0,45%).

Voorstel: Op basis van de gemeentelijke omslagrente de rentetoerekening op de grondexploitaties te bepalen op 1,48%.

Het onderwerp van de parameters is een ingewikkeld verhaal waarbij het goed voor te stellen is dat er veel technische vragen zijn. Het college biedt graag een technisch beraad aan om eventuele vragen te beantwoorden.

Wijziging nav Politieke Markt 6 december 2022

In de politieke markt is er terecht opgemerkt dat er in de sommatie van de reserve de aangepaste versie van de grondexploitatie Dalmeden niet is meegenomen. Daarom is in dit raadsadvies, als ook in het voorstel Parameters 2023, deze aanpassing voor de reserve grondexploitaties alsnog meegenomen. Het totaal van het vrij besteedbare bedrag van de reserve grondexploitaties is aangepast van 16,7 miljoen naar 15,8 miljoen. Voor de inhoud van het voorstel heeft deze aanpassing geen gevolgen.

BESPREEK- EN BESLISPUNTEN

Voor de herziening van de grondexploitaties per 1 januari 2022 de volgende parameters vast te stellen:

1. De rente te stellen op 1,48% met uitzondering van de projecten De Veldkamp, de Hemmelhorst en XL Business Park.
2. Voor zover geen specifieke contractuele afspraken op projectniveau gelden, de kosten- en opbrengstenstijging te bepalen conform de onderstaande tabel.

Omschrijving	2023	2024	2025 t/m 2032	2033 en verder
Kostenstijging GWW	5%	3%	2%	2%
Kostenstijging Plankosten	5%	3%	2%	2%
Opbrengstenstijging woningbouwkavels	0%	0%	2%	0% (BBV)
Opbrengstenstijging bedrijventerreinen	0 %	2% (0% Campus Westermaat en Gezondheids park)	2% (0% Campus Westermaat en Gezondheidspark)	0% (BBV)

Opbrengstenstijging kantorenkavels	0%	0%	0%	0% (BBV)
Opbrengstenstijging kavels voor winkels en overige functies	0%	0%	0%	0% (BBV)
Rente	1,48%	1,48%	1,48%	1,48%

FINANCIËLE ASPECTEN

Bij de tweede beleidsrapportage is al rekening gehouden met de kostenstijging in 2022. Daardoor verslechterde de reserve grondexploitatie met € 2,0 miljoen. Daarboven op komt nu de nieuwe inschatting van de parameters. We hebben daarbij ook de verwachte indexering van de grondprijzennotitie voor 2023 doorgevoerd (0%). Wanneer de exploitaties worden doorgerekend met de hierboven vermelde parameters wijzigt het saldo van de lopende grondexploitaties. Hierdoor neemt het vrij besteedbare bedrag van de reserve grondexploitaties af met € 2,3 miljoen (naar € 15,8 miljoen) ten opzichte van de gepresenteerde reserve bij de tweede beleidsrapportage.

BIJLAGE(N)

Voorstel parameters 2023

Dit raadsadvies is vastgesteld door het college van B & W van Hengelo.

Parameters

1. Inleiding

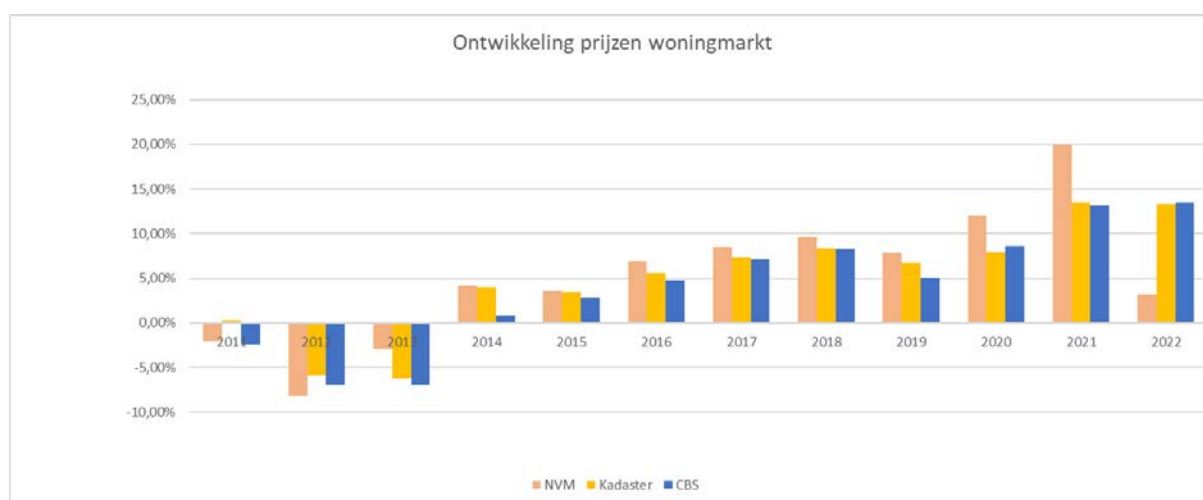
Jaarlijks stelt de raad, voorafgaand aan de herzieningen van de grondexploitaties, de parameters vast waarmee de grondexploitaties worden doorgerekend. Het gaat daarbij om de rekenkundige uitgangspunten voor berekening van opbrengstenstijging, kostenstijging en rente. Deze uitgangspunten gelden, tenzij er project-specifiek expliciet anders is besloten, voor alle grondexploitaties. Daarmee wordt vergelijkbaarheid en transparantie gewaarborgd. Omdat een grondexploitatie doorgaans een lange looptijd kent en bestaat uit al gerealiseerde en nog te realiseren kosten en opbrengsten, is het van belang om de aannames ten aanzien van de ontwikkelingen van in de toekomst te realiseren kosten en opbrengsten zo goed mogelijk te onderbouwen. We proberen met de kennis van nu de ontwikkelingen voor de prijzen van grond (voor woningbouw, bedrijventerreinen en kantoren) zo goed mogelijk te voorspellen, zodat de grondexploitaties juist worden gewaardeerd. Op deze manier wordt de kans verkleind dat de gemeente zich op langere termijn (te) rijk of arm rekent met de verschillende projecten en grondexploitaties. Het goed voorspellen van de parameters is altijd al lastig, maar vormt dit jaar een extra grote uitdaging door de huidige hoge inflatie. Daarom stellen we voor de parameters met de huidige inzichten vast te stellen, maar om deze bij de herzieningen nog eens kritisch te onderzoeken. Mocht er aanleiding zijn om op dat moment de parameters bij te stellen dan verwerken wij deze aangepaste parameters in de grondexploitaties en lichten de afwijkingen toe in het raadsvoorstel over de herzieningen.

Hierna schetsen we in kort bestek de ontwikkeling van opbrengsten en kosten gedurende het afgelopen jaar, afgesloten met een voorstel voor de bijbehorende parameters voor de komende jaren.

2. Blik op de woningmarkt in 2022: ontwikkeling van de prijzen en prognose

Bestaande koopwoningen: een afkoelende markt

De gemiddelde verkoopprijs (transactieprij per m²) van bestaande woningen is volgens de Nederlandse Vereniging van Makelaars (NVM) ten opzichte van een jaar eerder met 3,2% gestegen. In het derde kwartaal is er echter sprake van een daling van 5,0%. Voor de omgeving Twente bedraagt de jaarlijkse groei 8,0%. In het derde kwartaal daalden de prijzen echter met 2,2%. In de onderstaande tabel staan daarnaast de gegevens van het kadaster en het CBS.



De NVM laat in 2022 (t/m derde kwartaal) nog wel een stijging zien van 3%, maar in (alleen) het derde kwartaal van 2022 dalen de prijzen juist. Het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS) laat nog steeds een stabiele stijging zien in 2022, maar zij lopen met hun gegevens ongeveer drie

maanden achter bij de NVM (gegevens tot het tweede kwartaal). Tot en met het tweede kwartaal waren de jaarcijfers van de NVM en het kadaster stabiel. De kentering bij de NVM is ingezet in het derde kwartaal. Daarmee is het te verwachten dat de prijzen van het CBS en het kadaster ook verslechteren in het derde kwartaal van 2022.

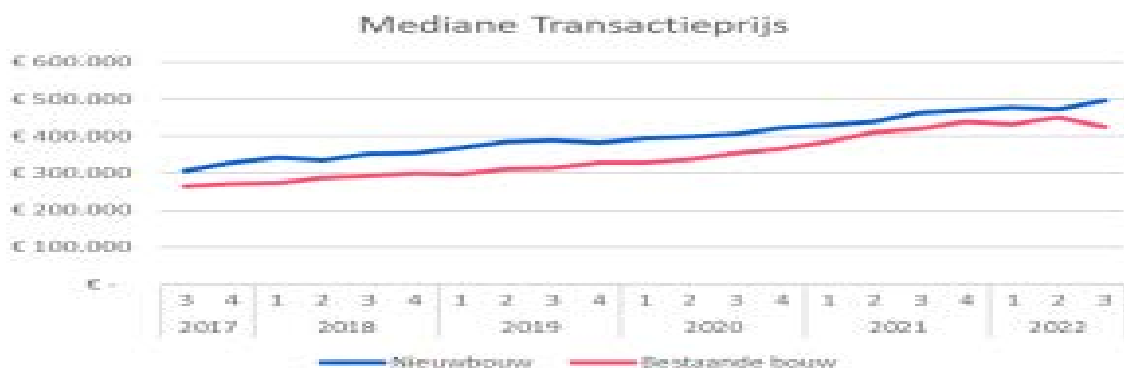
Nieuwbouwwoningen: een stagnerende markt

De nieuwbouwmarkt wordt ruimer en de verkoop van nieuwbouwprojecten vertraagt. Eind 2021 verkocht nieuwbouw nog relatief snel; verkooppentages van 70 tot zelfs 80 procent van een nieuwbouwproject werd vaak al binnen een half jaar behaald. In 2022 is de snelheid fors ingezakt. In de woningen die in het tweede kwartaal te koop zijn gezet, is een kwartaal later nog niet de helft verkocht. Er is wel interesse van huizenzoekers voor nieuwbouw, maar de meeste optanten zien uiteindelijk toch af van aankoop vanwege de huidige onzekerheid in de markt. Makelaars geven aan dat er gemiddeld 3 tot 4 optanten nodig zijn voordat een bouwnummer uiteindelijk is verkocht. De stagnerende nieuwbouwmarkt is nadrukkelijk niet het resultaat van een gebrek aan behoefte aan nieuwbouw. Deze is zelfs veel hoger dan de huidige nieuwbouwproductie. Bovendien merken makelaars dat nieuwbouw steeds populairder wordt door de gestegen energiekosten. Kortom, er is een enorme vraag naar nieuwbouw, maar er wordt weinig verkocht. Daar komt bij dat de betaalbaarheid van woningen steeds meer in het geding komt. Door de hoge woningprijzen in combinatie met de flink opgelopen hypotheekrente is voor steeds meer consumenten het kopen van een huis onbetaalbaar. In de bestaande bouw uit dit zich in lagere biedingen en een prijsdaling, maar in de nieuwbouw resulteert de slechte betaalbaarheid zich vooral in een tragere verkoop (bron NVM, cijfers derde kwartaal).

In Hengelo is er een onderbouwde behoefte voor de bouw van 3000 tot 4500 woningen in tien jaar (Woonagenda 2021-2030). Sinds de Russische inval in Oekraïne is de vraag naar huisvesting nog groter geworden. De afgelopen jaren heeft de focus op nieuwbouwproductie gelegen in de gebieden Hart van Zuid en de Binnenstad. Vanwege deze binnenstedelijke ontwikkeling, de vraag naar betaalbaarheid en de stedelijke ontwikkeling van Hengelo zitten er relatief veel appartementen in het woningbouwprogramma. Echter, in vergelijking met andere middelgrote steden in Nederland is het aandeel appartementen relatief beperkt. Met de doelstelling om te groeien als top technologische regio worden er nieuwe doelgroepen naar Hengelo getrokken die perfect kunnen landen in de Binnenstad, maar met name in Hart van Zuid.

Vanwege de schaarste aan woningen en het aanbod van appartementen, zien we een toename in de vraag naar grondgebonden woningen. Die vraag wordt ingevuld in de bestaande en nieuwe woningbouwprojecten in de wijken. In deze projecten ligt het accent op grondgebonden woningen, tenzij dit stedenbouwkundig of qua doelgroep niet aansluit bij de woonwens van de doelgroep. De doelgroepen die landen in de woonwijken zijn met name; gezinnen, senioren, doelgroepen voor wonen met zorg en de huisvesting van diverse aandachtsgroepen.

In tegenstelling tot bestaande bouw dalen de nieuwbouwprijzen (nog) niet. De prijs van nieuwbouwwoningen steeg 8% in de periode van een jaar naar gemiddeld 496 duizend euro voor de nieuwbouwwoning. Bijna 50 procent van de nieuwbouw is dus 5 ton of duurder (bron NVM).



Bij de gemeentelijke kavels herkennen we het beeld dat verkopers afhaken. We zien dat onze klant de kavel nog steeds heel graag wil kopen, omdat ze al kosten hebben gemaakt en de eigen woning

hebben verkocht. Maar door de gestegen hypotheekrente en de prijzen van bouwmaterialen komt deze afzet onder druk te staan. Daarnaast ontstaan er problemen in de levering van bouwmaterialen. In Europa zijn er een aantal grote baksteen- en dakpannenfabrikanten, die de keus hebben gemaakt om de deuren te sluiten door de hoge energiekosten. Het is de verwachting dat er over een tijd helemaal geen voorraden meer zullen zijn.

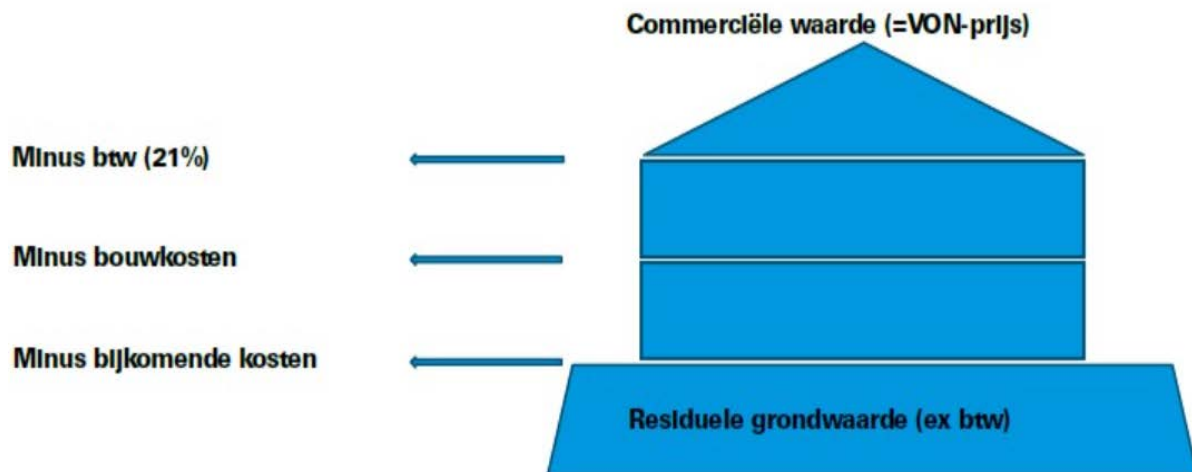
Het kadaster houdt ook specifiek de kavelprijzen bij. Een kavel kost in 2022 in Nederland per vierkante meter gemiddeld € 638 (excl. btw). De grondprijzen zijn (net als in Hengelo) in 2022 sterk gestegen. De grondprijzen in Hengelo liggen wel lager dan het landelijk gemiddelde. De prijzen variëren van € 330 tot € 500 per vierkante meter.

Raad van State

De Raad van State besliste woensdagochtend 2 november dat de huidige regels om te kunnen bouwen in Nederland in strijd zijn met de Europese natuuregels en daarom van tafel moeten. Dat betekent dat het vanaf nu langer duurt voordat er een vergunning kan worden afgegeven voordat er ergens kan worden gebouwd. Dat leidt waarschijnlijk tot verdere vertraging in het bouwproces. Vooralsnog verwachten we niet dat het invloed gaat hebben op de prijzen.

De waarde van de bouwgrond volgt de ontwikkeling van de waarde van de bestemming

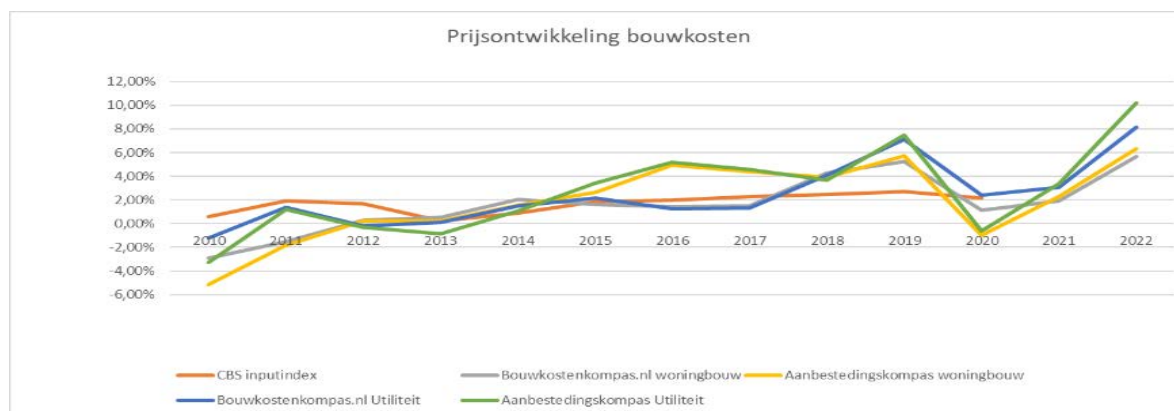
De waarde van de bouwgrond is altijd afhankelijk van de bestemming en bebouwing die er op mag worden gerealiseerd. Is het eindproduct (bijvoorbeeld een villa) veel waard, dan is ook de grond veel waard. Is het eindproduct relatief weinig waard, dan kan voor de grond ook niet veel worden betaald. Deze berekeningswijze van de marktwaarde van bouwgrond wordt ook wel "residueel rekenen" genoemd: er moet vanuit het eindproduct worden teruggerekend. De residuele grondwaarde vormt het bedrag dat een kopende partij kan betalen om tot een sluitende exploitatie te komen. In het onderstaande plaatje wordt dit gevisualiseerd.



Als we als gemeente de waarde van bouw kavels gaan bepalen, beginnen we altijd met de commerciële waarde van het betreffende onroerend goed. Dit is de marktprijs in het economisch verkeer. Van deze waarde trekken we allereerst de btw af. Daarna worden de bouwkosten (aannemer) en bijkomende kosten (bijv. architect, constructeur, winst en risico) in mindering gebracht. Wat overblijft, het residu, is de marktwaarde van de bouwgrond. De op deze manier berekende grondprijzen zijn marktconform en volgen de prijsontwikkeling op de vastgoedmarkt. De grondkosten kunnen daarmee de prijs van woningen niet verhogen; een kostenverhoging van bouw- en bijkomende kosten gaat daarentegen bij gelijkblijvende commerciële waarde wel ten koste van de waarde van de grond.

Bouwkosten woningbouw

De bouwkosten van nieuwbouwwoningen zitten al een aantal jaren in de lift. Dit blijkt ook uit de ontwikkeling van prijs-inputindex van het CBS. Uit de onderstaande tabel blijkt dat ook de inflatie voor de bouwkosten op recordhoogte zitten.



Gevolgen hoge inflatie voor nieuwbouwprojecten.

Lopende projecten

De huidige hoge inflatie kan in lopende nieuwbouwprojecten tot problemen leiden. Hogere kosten kunnen niet meer zo makkelijk als voorheen aan de consument worden doorberekend, omdat algemene verkoopprijsniveaus niet meer hard stijgen. Als het contract al gesloten is, mogen hogere kosten niet een-op-een worden doorberekend. Niet alle contractuele afspraken zijn in beton gegoten. In veel lopende projecten blijkt dat aannemers en opdrachtgevers met elkaar in gesprek treden naar aanleiding van de kostenstijgingen. Vaak lijken ze daar in overleg uit te komen. We zien weinig lopende projecten stagneren (bron Rabobank).

Effect op nieuwe projecten

Bij nieuwbouwprojecten waarvoor nog geen contractuele afspraken zijn gemaakt, speelt een andere problematiek. Op zich hoeven hoge kosten hier geen belemmering te zijn. Natuurlijk maken hogere kosten een project lastiger rond te rekenen en zullen winstmarges afnemen. Het knelpunt zit hem op dit moment in de onzekerheid rondom de ontwikkeling van bouwkosten en leveringstermijnen. De onzekerheid maakt dat aannemers huiverig zijn om offertes met vaste prijzen af te geven. Dit leidt ertoe dat nieuwe contracten lastiger worden afgesloten. We zien dat er vertraging ontstaat in nieuwe projecten (bron Rabobank).

Wat betekent dit voor ons grond(prijzen)beleid?

Vorig jaar hebben we een inhaalslag gemaakt met de grondprijzen. Aan het begin van dit jaar zijn de prijzen voor bestaande woningbouw nog behoorlijk opgelopen. Inmiddels is zichtbaar geworden dat de markt voor bestaande woningen sterk afkoelt. Opmerkelijk is dat de prijzen voor nieuwbouwwoningen nog wel stijgen. De grote banken voorspelden aan het begin van het jaar nog lichte prijsstijgingen in 2023 voor bestaande bouw. Inmiddels is het sentiment omgeslagen naar een lichte daling. De daling wordt voornamelijk verwacht door de verwachte stijging van de rente en de hoge energielasten. Doordat er nog steeds een groot woningtekort is, wordt er geen crisis op de woningmarkt verwacht. Voor de nieuwbouwprojecten wordt er eerder een vertraging van de realisatie verwacht dan een prijscorrectie.

Prognose

De uitwerking voor de grondprijzen wordt separaat aangeboden in de grondprijsnotitie. Deze wordt in december in B&W vastgesteld. Omdat de prijzen van nieuwbouwwoningen nog wel stijgen, maar de bestaande woningbouw wel een daling van de prijzen laat zien, is het lastig nu al aan te geven wat de grondprijzen in 2023 zullen zijn. Vooralsnog doen we de aanname dat de huidige grondprijzen in 2023 ongeveer gelijk blijven.

Voorstel:

Grondprijsontwikkeling woningbouw 2024: voorzichtigheidshalve wordt geadviseerd ervan uit te gaan dat de grondprijzen ook in 2024 niet zullen stijgen.

Grondprijsontwikkeling woningbouw 2025 t/m 2032: Een voorzichtig scenario met een prijsstijging van 2% per jaar in volgende jaren is een veilige keuze.

3. Bedrijfsmatig vastgoed: ontwikkelingen op de markt, prijzen en prognose**Marktontwikkelingen bedrijfsruimtemarkt**

Volgens de NVM heeft de florerende Nederlandse economie de afgelopen jaren gezorgd voor een grote vraag naar bedrijfsruimten. De opname van bedrijfsruimten lag 14% hoger dan in dezelfde periode een jaar eerder. Ondanks de oplevering van veel nieuwe ruimten neemt het tekort aan beschikbare bedrijfsruimten verder toe. De markt neemt de nieuwbouw van bedrijfsruimte grotendeels direct op. Het tekort aan bouwgrond zorgt voor een toenemende schaarste aan geschikte bedrijfsruimten. Bijkomend en nijpend probleem is dat het capaciteitstekort op het stroomnetwerk de benodigde energietransitie remt. Het is afwachten of de gevolgen van de oorlog in de Oekraïne, de stijgende rente en inflatie de groei gaan afvlakken.

Positie van Hengelo: verkochte bouw kavels in 2022

De vraag van bedrijven naar bouwgrond voor nieuwbouw is de laatste jaren in Hengelo toegenomen. De vraag naar bouwgrond in de projecten De Veldkamp, 't Oosterveld en de Kanaalzone Hart van Zuid overtreft in 2022 het langjarig gemiddelde. Doordat de verkopen zo snel gaan, is er nauwelijks nog nieuw aanbod van bedrijventerreinen in Hengelo. Campus Westermaat en het Gezondheidspark blijven qua uitgifte achter bij de overige bedrijventerreinen. Dat komt doordat op deze terreinen het accent meer ligt op zorg en kantoren.

Prognose

De uitwerking voor de grondprijzen voor 2023 wordt separaat aangeboden in de grondprijsnotitie. Deze wordt in december aan B&W voorgelegd ter vaststelling. Vooralsnog doen we de aanname dat de grondprijzen voor 2023 gelijk blijven.

Voorstel:

Voor de bouwgrond voor bedrijfskavels op 't Oosterveld, de Kanaalzone en De Veldkamp uitgaan van 2% opbrengststijging vanaf 2024. Voor de bouwgrond op Campus Westermaat en voor het Gezondheidspark vaststellen: 0% opbrengststijging vanaf 2024.

Kantoren**Ontwikkeling van de kantorenmarkt in Nederland**

Volgens de NVM herstelde de kantorenmarkt in Overijssel in 2021. De totale opname van kantoorruimte in de vrije markt kwam uit op bijna 57.000 m². Ten opzichte van 2020 was sprake van 45% stijging en na 2016 werd er niet eerder zo veel kantoorruimte opgenomen. Het aanbod van beschikbare kantoorruimte nam af met 18.000 m², tot een niveau van circa 296.000 m². Doordat enerzijds het aanbod daalde en anderzijds de vraag steeg, beweegt de markt naar minder ruime verhoudingen. In absolute zin is er in Hengelo nog ruim voldoende aanbod, waardoor het niet de verwachting is dat prijzen kunnen stijgen.

Verplicht energielabel C voor kantoren

Volgens een schatting van de Rijksdienst voor Ondernemend Nederland (RVO) heeft op 1 juli 2022 nog maar 48% van de kantoren een label C of beter. Daarnaast heeft 11% een label D of slechter. Van 41% is nog geen energielabel geregistreerd. Daarmee voldoet ruim de helft van de kantoren nog niet aan de label C-verplichting die op 1 januari 2023 ingaat. Gemeenten en omgevingsdiensten hebben de plicht om te handhaven. Het is niet te verwachten dat dit verplichte label tot meer vraag naar grond voor kantoorruimte gaat leiden. De verwachting is dat kantooreigenaren met relatief kleine ingrepen het label C kunnen realiseren.

Prognose

De uitwerking voor de grondprijzen wordt separaat aangeboden in de grondprijsnotitie. Deze wordt in december in B&W vastgesteld. Vooralsnog doen we de aanname dat de grondprijzen voor 2023 gelijk blijven.

Voorstel:

- Voor de bouwgrond voor kantoren in Hart van Zuid uit te gaan van 0% opbrengststijging vanaf 2024.
- Voor de bouwgrond voor kantoren op Campus Westermaat uit te gaan van 0% opbrengststijging vanaf 2024.

Winkelvastgoed

Met het toenemen van online aankopen wordt de kloof tussen goed- en slecht functionerende winkelgebieden in Nederland steeds groter. De binnensteden van de grote steden huisvesten de winnaars in de winkelbranche, de centrum- winkelgebieden in middelgrote en kleine gemeenten moeten hun verlies nemen: de leegstand neemt toe, huurprijzen dalen, winkelruimte wordt omgebouwd tot woonruimte en de winkelcentra in binnensteden worden met gericht beleid verkleind en opgewaardeerd. In Hengelo is deze beweging ook met succes ingezet. In onze grondexploitaties hebben wij geen gronduitgifte voor winkels geprogrammeerd.

Voorstel:

Wanneer uitgifte van bouwgrond voor winkels aan de orde is, wordt op basis van een onafhankelijke taxatie de grondwaarde bepaald.

4. Prognose prijsontwikkeling GWW

Prijzen stegen in 2022 buitengewoon snel

Bij de tweede beleidsrapportage hebben we aangegeven dat de grondexploitaties gaan verslechteren door de inflatie. Voor de reserve grondexploitaties hebben we een verslechtering van € 2,0 miljoen doorgevoerd. We hebben ons hierbij gebaseerd op de algemene inflatiecijfers van het CBS (12% in 2022) en niet de specifieke cijfers voor grond-, weg- en waterbouw (GWW). De verschillende onderzoeksbureaus presenteerden een heel wisselend beeld bij de indexcijfers over de GWW. We zagen een bandbreedte tussen de 5% en 19%. Navraag bij partijen gaf geen duidelijkheid waardoor deze verschillen verklaard kunnen worden. Het CBS gaf wel een toelichting op de oorzaak van de gestegen prijzen. De inflatie wordt voornamelijk veroorzaakt door de gestegen prijs van diesel, zand en grind. De prijsstijging van zand en grind werden met name veroorzaakt door de lage waterstanden. Verwacht wordt dat in elk geval het komend jaar de prijzen nog hoog blijven.

Prognose

Het Centraal Plan Bureau gaat ervan uit in haar modellen dat de inflatie volgend jaar op 4,3% ligt. De Nederlandsche bank gaat uit van een normalisering van de inflatie in 2024 (2%). De Europese Centrale bank gaat uit van een inflatie van 5,5% voor 2023 en een normalisering in 2024 van 2,3%. Het is lastig in te schatten hoe de kosten voor GWW zich gaan ontwikkelen. Voorgesteld wordt om uit voorzichtigheid iets hoger te gaan zitten dan de voorspelling van de algemene inflatie van het CPB in 2023. De jaren erna gaan we ervan uit dat de inflatie daalt naar een normaal niveau.

Voorstel

In 2023 rekenen we voor de herzieningen van de civiele kostenramingen met een kostenstijging van 5,0%. In 2024: 3%. Vanaf 2025 en verder: 2%.

5. Plankosten

Ambtelijk personeel dat wordt ingezet binnen de projecten is een belangrijke kostenpost voor de grondexploitaties. De gemeenten moeten weer een nieuwe cao gaan afsluiten voor 2023. Het is onduidelijk wat daar de uitkomsten van gaan zijn. De verwachting van het Centraal Plan Bureau is dat de loonkosten met 4,3% gaan stijgen (gelijk aan de verwachte inflatie) in 2023. Omdat de

GWV kosten ook op hetzelfde percentage berekend zijn, stellen we voor om de plankostenindexering de GWV-indexering te laten volgen.

Voorstel

In 2023 rekenen we voor de herzieningen van de plankostenramingen met een kostenstijging van 5,0%. In 2024 rekenen we met 3% en daarna met 2%.

6. Rente

De gemeentelijke leningenportefeuille bestaat uit vele leningen met een lange looptijd. Ook voor grondexploitaties leent de gemeente geld waarvoor rente wordt betaald. Grondexploitaties worden daarvoor belast met het gewogen gemiddelde rentepercentage van de totale leningenportefeuille dat wordt gecorrigeerd met de verhouding tussen vreemd vermogen en totaal vermogen. Voor 2022 komt dat overeen met 1,03% rente. Op grond van het Besluit Begroting en Verantwoording provincies en gemeenten mag de rekenrente in de grondexploitaties daarvan afwijken met maximaal een halve procentpunt. Omdat wij anticiperen op een verhoging van de rente, stellen wij voor om de rekenrente te bepalen op 1,48% (1,03% + 0,45%).

Voorstel: op basis van de gemeentelijke omslagrente de rentetoerekening op de grondexploitaties te bepalen op 1,48%.

7. Samenvatting voorstel parameters grondexploitaties

Omschrijving	2023	2024	2025 t/m 2032	2033 en verder
Kostenstijging GWV	5%	3%	2%	2%
Kostenstijging Plankosten	5%	3%	2%	2%
Opbrengstenstijging woningbouw kavels	0%	0%	2%	0% (BBV)
Opbrengstenstijging bedrijventerreinen	0 %	2% (0% Campus Westermaat en Gezondheidspark)	2% (0% Campus Westermaat en Gezondheidspark)	0% (BBV)
Opbrengstenstijging kantoren kavels	0%	0%	0%	0% (BBV)
Opbrengstenstijging kavels voor winkels en overige functies	0%	0%	0%	0% (BBV)
Rente	1,48%	1,48%	1,48%	1,48%

De opbrengstenstijging voor 2023 voor woningbouwprojecten en bedrijventerreinen worden per project apart vastgesteld in de grondprijzennota. Hierover moet door B&W nog een besluit worden genomen. De opbrengstenstijging voor 2023 moet daarom in de bovenstaande tabel als een aannname worden gelezen.

Voor Campus Westermaat en Gezondheidspark wordt geen prijsverhoging voorgesteld vanwege het feit dat de afzet van kavels hier (nog) traag verloopt.

Het Besluit Begroting en Verantwoording provincies en gemeenten (BBV) geeft als richtlijn dat de looptijd van een grondexploitatiecomplex maximaal 10 jaar mag bedragen. Deze begrenzing is bedoeld om de financiële risico's van zeer lang lopende projecten te beperken. Binnen de grondexploitaties wordt daarom na 2033 geen opbrengststijging meer toegerekend.

8. Financiële gevolgen

Bij de tweede beleidsrapportage is al rekening gehouden met de kostenstijging in 2022. Daardoor verslechterde de reserve grondexploitatie met € 2,0 miljoen. Daarboven op komt nu de nieuwe

inschatting van de parameters. We hebben daarbij ook de verwachte indexering van de grondprijzennotitie voor 2023 doorgevoerd (0%). Wanneer de exploitaties worden doorgerekend met de hiervoor onder 7 vermelde parameters wijzigt het saldo van de lopende grondexploitaties. Hierdoor neemt het vrij besteedbare bedrag van de reserve grondexploitaties af met € 2,3 miljoen (naar € 15,8 miljoen) ten opzichte van de gepresenteerde reserve bij de tweede beleidsrapportage.

9. Scenario's

We proberen in deze memo het meest reële scenario weer te geven voor de parameters van de komende jaren. Daarvoor doen we veel onderzoek. Tegelijkertijd is de invulling van de parameters subjectief. Waar de een de inschatting als reëel zal aangeven, zal de ander redeneren dat het nogal voorzichtig is ingeschat. En pas achteraf kan je vaststellen of de inschatting de juiste is geweest. Om toch wat meer duiding te geven aan de cijfers, kiezen we ervoor om enkele scenario's uit te werken.

Werkwijze

Er zijn vier (twee gunstige en twee ongunstig) scenario's uitgewerkt en doorgerekend. Wanneer contractueel afwijkende afspraken gemaakt zijn met derden, dan worden die afspraken gerespecteerd (en zijn deze dus niet doorgerekend). De scenario's hebben financiële gevolgen voor de grondexploitaties, maar ook voor de reserve. Deze gevolgen verschillen van elkaar, omdat bijvoorbeeld een verslechtering van de grondexploitatie BXL niet volledig ten laste van de reserve grondexploitaties komt, maar voor het aandeel van de gemeente (23%).

Gunstige scenario's

- A. De grondprijzen voor woningbouwkavels stijgen in de periode 2023 en 2024 met 2% en voor bedrijventerreinen in 2023 met 2%. De besluitvorming voor de prijzen van 2023 ligt overigens bij de nog vast te stellen grondprijzennotitie 2023;
- B. De afgelopen jaren zijn de verkopen van de projecten het gezondheidspark en westermaat campus achtergebleven en er is daarom voor gekozen om de prijzen te bevriezen. Toch blijkt er wel belangstelling te zijn. Daarom kan er voor gekozen worden om de prijzen toch te laten stijgen conform de overige prijsstijgingen bij de bedrijventerreinen.

Ongunstig scenario's

- A. De inflatie neemt in 2023 met 10% toe, in 2024 gaan we uit van 6%, in 2025 houden we 4% aan en vanaf 2026 hanteren we de gebruikelijke inflatie van 2%;
- B. De grondprijzen dalen eerst flink in 2023 met 20% gezien de huidige crisis. Omdat er nog steeds een tekort is (met name woningbouw) is het de verwachting dat de prijzen na een correctie weer met 2% per jaar kunnen stijgen.

In de hiernavolgende tabel worden de verschillende uitkomsten van de scenario's gepresenteerd.

Scenario	Omschrijving	Gevolg	
		grondexploitaties	reserve
Gunstig	A Grondprijzen stijgen in 2023 en 2024	€ 2.700.000	€ 600.000
	B Stijgende prijzen gezondheidspark, campus	€ 1.300.000	€ 1.100.000
Ongunstig	C Stijgende Inflatie	- € 3.000.000	- € 1.900.000
	D Dalende prijzen, daarna herstel	- € 16.500.000	- € 5.900.000

Behandelvoorstel

Onderwerp	Vorbereidingskrediet zonneveld Boeldershoek		
Zaaknummer	3496760	Portefeuillehouder	Claudio Bruggink
Historie	Met het Omgevingsprogramma programma Nieuwe Energie 2021-2030 heeft het gemeentebestuur de doelstellingen en kaders aangegeven voor duurzame energie uit zon en wind in Hengelo. Een onderdeel in dit programma is het ontwikkelen van een zonneveld op 24 hectare in de Boeldershoek tussen Nobian en Twence. Tijdens de politieke markt op 20 september 2022 (zaaknummer: 3457258) zijn drie opties voorgelegd voor de ontwikkeling van het zonneveld. Het merendeel van de aanwezige raadsleden heeft uitgesproken de voorkeur te hebben voor het zelf ontwikkelen van het zonneveld. Er is door het college toegezegd dat dit verder uitgewerkt wordt en op een later moment wordt voorgelegd aan de raad voor besluitvorming. Vooruitlopend op het besluit over de wijze van ontwikkeling van het zonneveld moet er een klantstation worden gerealiseerd t.b.v. de netaansluiting. De raad heeft reeds middelen beschikbaar gesteld uit de reserve duurzaamheid voor de beschikbare netaansluiting van Enexis op het energienetwerk. Nu worden de voorbereidingen voor de realisatie, participatie van de omgeving, het technische ontwerp en de aanleg van de aansluiting uitgevoerd. Hiervoor dient een krediet beschikbaar te worden gesteld door het gemeentebestuur.		
Belangrijkste beslis/-bespreekpunten	Een voorbereidingskrediet ter grootte van €489.057 beschikbaar te stellen voor het uitvoeren van onderzoek, het opstellen van een plan en ontwerp voor de ontwikkeling en exploitatie van een zonneveld op de Boeldershoek en het participatietraject. De kapitaallasten die hieruit voortvloeien te dekken uit de stelpost Duurzaamheid. Hiertoe begrotingswijziging 22097 vast te stellen. Een bedrag, groot € 75.000, te onttrekken uit de reserve Duurzaamheid. Dit ter dekking van het resterende deel van de aansluiting en het te realiseren klantstation/ meetdienst voor het zonneveld.		

Politieke Markt	6 december 2022			
Voorzitter	Griffiemedewerker	Zaal	Domein	Duur
Han Daals	Anke Haarhuis	Burgerzaal	fysiek	60 min
Doel van de sessie	Oordeelsvormend ter voorbereiding op besluitvorming in de raad.			
Behandeladvies	Na een korte inleidende presentaties wordt aan de raadsfracties gevraagd om een oordeel te geven over het voorstel van het college om een voorbereidingskrediet beschikbaar te stellen. Hierover kunnen de fracties met elkaar en met het college in debat. Eventuele technische vragen over dit voorstel kunnen <u>voorafgaand</u> aan de politieke markt worden gesteld via de raadsgriffie.			
Spreekrecht publiek	ja ☒	Maximaal 5 minuten per persoon		

Raad	21 december 2022	
Doel van de sessie	Besluitvorming	
Behandeladvies	De raad wordt voorgesteld om dit voorstel als hamerstuk te agenderen en conform het voorstel te besluiten.	
Spreekrecht publiek	nee	

RAADSADVIES

ZAAKNUMMER	BEHANDELEND AMBTENAAR	SECTOR	PORT. HOUDER
3496760	doornbosch, auke	SBO-SR	Claudio Bruggink
ONDERWERP			
3496760 - Voorbereidingskrediet zonneveld Boeldershoek			



AANLEIDING, DOEL EN WAT GING ER AAN VOORAF

Met het Omgevingsprogramma programma Nieuwe Energie 2021-2030 heeft het gemeentebestuur de doelstellingen en kaders aangegeven voor duurzame energie uit zon en wind in Hengelo. Een onderdeel in dit programma is het ontwikkelen van een zonneveld op 24 hectare in de Boeldershoek tussen Nobian en Twence. Twaalf hectare van de gronden is eigendom van de gemeente Hengelo. Ten zuiden hiervan wordt op 11,74 ha particuliere grond door Vattenfall een zonneveld gerealiseerd. Het door Vattenfall te realiseren zonneveld wordt voor 50% lokaal eigenaarschap ingevuld door de coöperatie Hengelo Energie. In het Omgevingsprogramma is opgenomen dat energieprojecten op de eigen gronden voor 100% in lokaal eigenaarschap worden uitgevoerd samen met de coöperatie Hengelo Energie. In het Didam-arrest van 26 november 2022 heeft de Hoge Raad bepaald dat overheden gronden niet een op een beschikbaar mogen stellen. De gemeente moet zorgdragen voor een vorm van mededinging. Tijdens de politieke markt op 20 september 2022 is de raad hiervan op de hoogte gebracht en er zijn drie opties voorgelegd voor de ontwikkeling van het zonneveld. Dit kan via Europese aanbesteding, via inbesteding door Twence of de gemeente Hengelo gaat het zonneveld zelf gaat ontwikkelen en exploiteren. Het merendeel van de aanwezige raadsleden heeft uitgesproken de voorkeur te hebben voor het zelf ontwikkelen van het zonneveld. Er is toegezegd dat dit verder uitgewerkt wordt en op een later moment wordt voorgelegd aan de raad voor besluitvorming.

Vooruitlopend op het besluit over de wijze van ontwikkeling van het zonneveld moet er een klantstation worden gerealiseerd t.b.v. de netaansluiting. De raad heeft reeds middelen beschikbaar gesteld uit de reserve duurzaamheid voor de beschikbare netaansluiting van Enexis op het energienetwerk. Nu worden de voorbereidingen voor de realisatie, participatie van de omgeving, het technische ontwerp en de aanleg van de aansluiting uitgevoerd. Hiervoor dient een krediet beschikbaar te worden gesteld door het gemeentebestuur.

INHOUD VAN HET VOORSTEL

Inleiding

Voor de realisatie van het zonneveld dient de netaansluiting gerealiseerd te worden bestaande uit de werkzaamheden van Enexis en een klantstation waar het zonneveld op ingeplugd kan worden. Voor het ontwerp van het zonneveld, de inpassing in de omgeving en vergunning wordt in een latere fase van de gemeenteraad een besluit gevraagd, waarbij ook de keuze wordt gemaakt voor de partij die het zonneveld gaat ontwikkelen. De kosten die nu worden gemaakt voor de netaansluiting en het klantstation zijn onderdeel van de business case van het zonneveld en worden overgenomen door de partij die uiteindelijk het zonneveld gaat ontwikkelen. Voor de voorbereidende werkzaamheden t.b.v. het realiseren van de netaansluiting moet er wel rekening worden gehouden met de fasering van de realisatie van het zonneveld.

Fasering realisatie zonneveld op de Boeldershoek

De voorbereiding voor het zonneveld kent drie onderdelen. Het eerste onderdeel is het participatietraject, het tweede onderdeel betreft de inrichting en bijbehorende investeringen en als derde onderdeel de wijze waarop het zonneveld ontwikkeld en geëxploiteerd zal gaan worden.

Het participatietraject.

Bij het opstellen van het Omgevingsprogramma Nieuwe Energie en Uitvoeringsprogramma zijn kaders opgenomen over hoe de omgeving betrokken moet worden. Daarom is er voor het ontwikkelen van het zonneveld gezamenlijk met Vattenfall en de coöperatie Hengelo Energie een plan opgesteld waarin is aangegeven hoe de omgeving bij de ontwikkeling van het zonneveld en de exploitatie wordt betrokken.

De exploitatie en lokaal eigenaarschap

Voor zover de gemeente de ontwikkeling en exploitatie aan een externe lokale partij (coöperatie) wil overlaten, dient dat te worden aanbesteed. De regie is beperkt tot de te stellen eisen bij aanbesteding. Er is in dat geval geen zeggenschap over de exploitatie en opbrengsten van het zonneveld. Als rekening wordt gehouden met meervoudig ruimtegebruik, bijvoorbeeld toekomstige ruimte voor bedrijven onder de zonnepanelen is zeggenschap vanuit de gemeente essentieel. Hier kan maximaal invulling aan gegeven

worden door het zonneveld zelf te ontwikkelen. Dit sluit ook aan bij de voorkeur van de raad. Als het ontwikkelen van het zonneveld wordt inbesteed bij Twence is er wel zeggenschap mogelijk bv vanuit de aandeelhouderspositie.

De bestuurlijk juridisch context in relatie tot regie en zeggenschap zal daarom eerst moeten worden uitgewerkt. De gemeenteraad heeft tijdens de politieke markt van 20 september de voorkeur uitgesproken voor het zelf ontwikkelen van het zonneveld. In eigen beheer uitvoeren is bepalend voor de wijze van financieren, de exploitatie en de mate waarin invulling aan de doelstelling 100% lokaal eigenaarschap kan worden gegeven. Door meerdere onafhankelijke partijen worden hiervoor nu ontwikkeling- en exploitatieberekeningen gemaakt. De keuze voor het al dan niet zelf ontwikkelen van het zonneveld wordt op een later moment aan de gemeenteraad voorgelegd. Ongeacht de uitkomst van deze berekeningen is dit voorbereidingskrediet noodzakelijk voor de realisatie van het zonneveld. Deze kosten maken onderdeel uit van de totale ontwikkelkosten. Mocht er toch een andere keuze worden gemaakt dan zelf ontwikkelen zullen deze kosten terug moeten worden betaald door de ontwikkelende partij.

Ontwerp en bestek van het zonneveld

Ten behoeve van de netaansluiting en het klantstation is het nodig om voor de aanleg van het zonneveld een ontwerp en een bestek op te laten stellen. De beschikbare netcapaciteit is niet toereikend voor de realisatie van het zonneveld met volledig grondgebruik. Voor het ontwerp zullen daarom ook berekeningen worden gemaakt voor energiebuffering en alternatieve smartgrids om de overcapaciteit aan energieproductie bij netcongestie op te vangen. De technische ontwikkelingen volgen elkaar snel op, waarbij het de verwachting is dat nog tijdens of enkele jaren na de realisatie aanvullende maatregelen genomen kunnen worden om het rendement beter te optimaliseren. Met energiebuffering kan de levering van energie gespreid worden en financieel een hogere opbrengst worden gerealiseerd.

Financiering aansluiting Enexis

Vooruitlopend op de aanleg van het zonneveld heeft het gemeentebestuur al een besluit genomen over de aansluiting op het elektriciteitsnet. In september 2021 is gebruik gemaakt van het aanbod van Enexis om capaciteit vast te leggen voor dit zonneveld. Deze aansluitkosten van €205.461,33 zijn in september 2021 door de gemeenteraad geaccordeerd (zaaknummer 3289028) en er is mee ingestemd om een aanbetaling te doen van €102.000 (50% van de aansluitkosten). Hiervan is reeds €84.000 als aanbetaling aan Enexis toegezegd en vanuit de reserve Duurzaamheid ter beschikking gesteld en is €18.000 gedekt vanuit de lopende middelen binnen de begroting.

Destijds is niet de volledige netaansluiting voorgefinancierd, omdat het onzeker was of de gemeente deze investering ook zou terugverdienen. Hoewel de kosten voor een netaansluiting onderdeel zijn van de totale business case en door de ontwikkelende partij overgenomen zouden moeten worden, was er wel een positief besluit van de gemeenteraad nodig op het Omgevingsprogramma Nieuwe Energie 2021-2030 om hier duidelijkheid over te krijgen. Dit besluit is in februari 2022 door de gemeenteraad genomen.

Voor het resterende bedrag ten behoeve van de realisatie van de netaansluiting wordt daarom nu financiële dekking gevraagd.

BESPREEK- EN BESLISPUNTEN

De gemeenteraad wordt gevraagd:

Een voorbereidingskrediet ter grootte van €489.057 ter beschikking te stellen voor het uitvoeren van onderzoek, het opstellen van een plan en ontwerp voor de ontwikkeling en exploitatie van een zonneveld op de Boeldershoek en het participatietraject. De kapitaallasten die hieruit voortvloeien te dekken uit de stelpost Duurzaamheid. Hiertoe begrotingswijziging 22097 vast te stellen.

Een bedrag, groot € 75.000, te onttrekken uit de reserve Duurzaamheid. Dit ter dekking van het resterende deel van de aansluiting en het te realiseren klantstation/ meetdienst voor het zonneveld.

FINANCIËLE ASPECTEN

Het overige deel (50% van de aansluitkosten) evenals de aanvullende kosten voor het leggen van tracé netwerk en het opzetten van het klantstation door Fudura t.b.v. de aansluiting dient te worden gefinancierd. Het gaat om een bedrag van totaal €195.343. Deze kosten worden grotendeels gedekt vanuit de huidige budgetten die reeds in de begroting aanwezig zijn op het sub-taakveld Duurzaamheid. Voor het overige deel verwachten wij een bedrag van circa €75.000 te onttrekken uit de reserve Duurzaamheid. Bij de verantwoording van de jaarrekening zal de hoogte van deze onttrekking definitief worden vastgesteld.

Voor de voorbereidende fase van de ontwikkeling van het zonneveld wordt een voorbereidingskrediet aangevraagd van €489.057. Dit bedrag is gebaseerd op onder meer de urenraming van de ambtelijke

inzet, het uitvoeren van MER-onderzoeken, externe adviezen mb.t. de doorberekening van de business case, voorbereidende engineeringskosten, de ontwerpfasen en bestek, en het organiseren van het participatietraject. De kapitaallasten die voortvloeien uit dit voorbereidingskrediet kunnen worden gedekt uit de stelpost Duurzaamheid.

Onderstaande onderbouwing geeft een verdere specificatie van de kosten:

Aansluiting Enexis, klantstation en meetdienst			
restant, 50% van opdracht sept 2021	103.461,33		
Meer/minderwerk tracé netwerk okt 22	32.075,59		
raming meer/minderwerk bij realisatie	<u>21.406,00</u>	+	
			€ 156.942,92
Fudura betreedbaar klantstation	14.400,00		
toegangsweg 100 x 4 m2	<u>24.000,00</u>	+	
			€ 38.400,00
totaal aansluiting Enexis			€ 195.342,92
Vorbereidingskrediet zonneveld Boeldershoek			
Vattenfall (delen engineeringskosten)			
Engineering elektrotechnisch deel, LS, MS	20.000,00		
MER aanvullend onderzoek	<u>23.937,00</u>	+	
			€ 43.937,00
Organisatie en projectkosten	210.120,00		
advies, extern	25.000,00		
Participatietraject	50.000,00		
RO schetsontwerpen en bestek	150.000,00		
Overig	<u>10.000,00</u>	+	
			€ 445.120,00
Totaal voorbereidingskrediet			€ 489.057,00

BIJLAGE(N)

- Begrotingswijziging 23014

Dit raadsadvies is vastgesteld door het college van B & W van Hengelo.

RAADSBSLUIT

ZAAKNUMMER	BEHANDELEND AMBTENAAR	SECTOR	PORT. HOUDER
3496760	schilstra, sander	SBO-SR	Claudio Bruggink
ONDERWERP			
3496760 - Voorbereidingskrediet zonneveld Boeldershoek			



DE RAAD VAN DE GEMEENTE HENGELO BESLUIT:

De gemeenteraad besluit:

1. een voorbereidingskrediet ter grootte van €489.057 beschikbaar te stellen voor het uitvoeren van onderzoek, het opstellen van een plan en ontwerp voor de ontwikkeling en exploitatie van een zonneveld op de Boeldershoek en het participatietraject.
2. de bijbehorende begrotingswijziging 22097 vast te stellen.
3. ter dekking van een deel van de kosten van de aansluiting en het te realiseren klantstation en meetdienst voor het zonneveld middelen uit de reserve Duurzaamheid beschikbaar te stellen ad. €75.000

PUBLIEKSVRIENDELIJKE SAMENVATTING

De gemeenteraad wordt gevraagd om voor het uitvoeren van een onderzoek, het opstellen van een plan en ontwerp voor de ontwikkeling en exploitatie van een zonneveld, maar ook voor de realisering en eventueel aansluiting van een klantstation en meetdienst, een totaal bedrag ter grootte van €564.057 beschikbaar te stellen.

DE GEMEENTERAAD VAN HENGELO,

DATUM

De griffier

De voorzitter

Bedr ijfsk ode	Grootboek rekening	Kostensoort	Ink.-Uitg (I - U)	Structureel	Bedrag Begrotingsjaar	Bedrag jaar +1	Bedrag jaar +2	Bedrag jaar +3	Bedrag jaar +4	Omschrijving
1	67406001	380809	U	N	75000					Resterende kosten netaansluiting Boeldershoek
1	69807328	710100	I	N	75000					Resterende kosten netaansluiting Boeldershoek
1	80000328	710101	U	N	75000					Resterende kosten netaansluiting Boeldershoek
1	89999999	900000	I	N	75000					Resterende kosten netaansluiting Boeldershoek
1	71006261	380700	U	N	278937					Voorbereidingskrediet Boeldershoek
1	71006261	110890	U	N	9440					Lonen PVG Voorbereidingskrediet Boeldershoek
1	71006261	110860	U	N	94400					Lonen SR Voorbereidingskrediet Boeldershoek
1	71006261	110870	U	N	11800					Lonen VR Voorbereidingskrediet Boeldershoek
1	71006261	110840	U	N	14160					Lonen RO Voorbereidingskrediet Boeldershoek
1	71006261	110720	U	N	1920					Lonen AC Voorbereidingskrediet Boeldershoek
1	71006261	750890	U	N	5600					Overhead PVG Voorbereidingskrediet Boeldershoek
1	71006261	750860	U	N	56000					Overhead SR Voorbereidingskrediet Boeldershoek
1	71006261	750870	U	N	7000					Overhead VR Voorbereidingskrediet Boeldershoek
1	71006261	750840	U	N	8400					Overhead RO Voorbereidingskrediet Boeldershoek
1	71006261	750720	U	N	1400					Overhead AC Voorbereidingskrediet Boeldershoek
1	79999999	380999	U	N	-278937					Voorbereidingskosten tlv stelpost Boeldershoek
1	70000000	110890	U	N	-9440					Uren PVG tlv stelpost Boeldershoek
1	70000000	110860	U	N	-94400					Uren SR tlv stelpost Boeldershoek
1	70000000	110870	U	N	-11800					Uren VR tlv stelpost Boeldershoek
1	70000000	110840	U	N	-14160					Uren RO tlv stelpost Boeldershoek
1	70000000	110720	U	N	-1920					Uren AC tlv stelpost Boeldershoek
1	70000000	750890	U	N	-5600					Uren PVG tlv stelpost Boeldershoek
1	70000000	750860	U	N	-56000					Uren SR tlv stelpost Boeldershoek
1	70000000	750870	U	N	-7000					Uren VR tlv stelpost Boeldershoek
1	70000000	750840	U	N	-8400					Uren RO tlv stelpost Boeldershoek
1	70000000	750720	U	N	-1400					Uren AC tlv stelpost Boeldershoek
1	67406001	730020	U	J	0	0	19562	19562	19562	Afschrijving voorbereiding Boeldershoek
1	67406001	740010	U	J	0	489	489	469	430	Rente voorbereiding Boeldershoek
1	60805001	380999	U	J	0	-489	-20051	-20031	-19992	Mutatie stelpost voorbereiding Boeldershoek
1	60500000	510002	U	J	0	489	489	469	430	Treasury boeking Boeldershoek
1	60500000	740010	U	J	0	-489	-489	-469	-430	Treasury boeking Boeldershoek
1	2151	730020	I	J	0	0	19562	19562	19562	Balansrekening boeking Boeldershoek
1	7700	900000	I	J	0	0	-19562	-19562	-19562	Balansrekening boeking Boeldershoek

Politieke markt Zonneveld Boeldershoeek



Gemeente
Hengelo

Claudio Bruggink

6 december 2022

Proces zonneveld Boeldershoek

- Gebied is als zoekgebied vastgesteld in Omgevingsvisie Hengeloos buiten (Q2 2020)
- De raad heeft middelen beschikbaar gesteld voor een netaansluiting (Q2 2021)
- In het Omgevingsprogramma Nieuwe Energie is gebied als zoeklocatie aangewezen (Q1 2022)
- Politieke markt 20 sept richting uitwerken voor zelf doen
- Nu wordt de raad gevraagd om een voorbereidingskrediet beschikbaar te stellen

Vervolg proces:

- Januari 2023 kaders participatie
- Zomer 2023 over realisatiewijze

Vorbereidingskrediet

- Aansluiting Enexis (10,9 MW)
- 275 meter gestuurde boring en 175 meter graafwerk
- “meterkast” Fudura (betreedbaar klantstation)
- Aanleg na de zomer in 2023
- Levertijden materialen, kabels, trafo's ed 20 tot 30 weken
- Resterende aansluitkosten € 195.342,92



Vorbereidingskrediet

- Energieproductie 24 tot 28 GWh/jr (10.000 huishoudens) 20% van de doelstelling in 2030
- Technisch ontwerp installaties zonneveld > 17 MWp (30.000 panelen veld Hengelo)
- Milieu, bodem, ecologie, archeologie, ...Onderzoeken, meervoudig ruimtegebruik
- Voorjaar 2023 participatietraject voor inpassing in omgeving
- Voorjaar vergunning traject, bestek (en realisatiekrediet)
- 100% lokaal eigenaarschap, regie en zeggenschap
- Energiebuffering, netbalancing, type zonnepanelen, omvormers
- Voorbereidingskosten € 489.057,=



**Bedankt voor
uw aandacht**

Behandelvoorstel

Onderwerp	Huisvestingsverordening tbv Opkoopbescherming		
Zaaknummer	3501916	Portefeuillehouder	Gerard Gerrits
Historie	Tijdens de raadsvergadering van 10 november 2021 heeft de gemeenteraad een motie aangenomen waarin zij het college opdragen om een opkoopbescherming uit te werken. Het college is hiermee aan de slag gegaan en het onderzoek 'Invoering tijdelijke maatregel opkoopbescherming' was het resultaat van deze uitwerking. Dit onderzoek is uitvoerig besproken en behandeld in een beeldvormende politieke markt op 21 juni 2022. Uit de bespreking in deze politieke markt kwam naar voren dat er draagvlak is binnen de gemeenteraad om een opkoopbescherming in te voeren. Financiën Via de Zomerbrief 2022-2026 is het voorstel door het college aangeboden aan de raad (23-NB-8.2). Daarbij zijn middelen aanvraagd voor de aankomende 3 jaren. Dit voorstel is in de Beleidsbegroting 2023-2026 opgenomen als nieuwe beleidswens van de strategische agenda. De leges voor een vergunningaanvraag worden kostendekkend geraamd op €350,-. Dit bedrag wordt opgenomen in de legesverordening 2023 en vastgesteld via een eerste wijziging op de verordening op de heffing van leges 2023.		
Belangrijkste beslis/-bespreekpunten	Tijdens de politieke markt van 21 juni 2022 heeft de gemeenteraad laten blijken dat er draagvlak is om een opkoopbescherming in te voeren. Via dit raadsvoorstel wordt voorgesteld om de 'Huisvestingsverordening opkoopbescherming gemeente Hengelo 2022' voor drie jaar vast te stellen. In de wijken Groot Driene, Woolde en in delen van de binnenstad is het dan NIET toegestaan om zonder vergunning woningen met een WOZ-waarde tot de NHG-grens aan te kopen voor de verhuur. De raad wordt daarom gevraagd te besluiten: -De 'Huisvestingsverordening opkoopbescherming gemeente Hengelo 2022' vast te stellen en daarmee een opkoopbescherming in te voeren voor betaalbare woningen tot de NHG-grens in de wijken Groot Driene, Woolde en de Binnenstad, uitgezonderd het herontwikkelingsgebied in de Binnenstad. -De inwerkingtreding van de onder 1 genoemde verordening vast te stellen van 1 januari 2023 tot en met 31 december 2025. -De 'Huisvestingsverordening opkoopbescherming gemeente Hengelo 2022' te evalueren in het najaar van 2024 -De 1^e wijziging van de verordening op de heffing van leges 2023 vast te stellen.		

Politieke Markt	6 december 2022			
Voorzitter	Griffiemedewerker	Zaal	Domein	Duur
Elske Mooijman	Coen Hartendorp	Raadzaal	Fysiek	75 min
Doel van de sessie	Oordeelsvorming ter voorbereiding op besluitvorming in de raad			
Behandeladvies	De fracties worden gevraagd hun oordeel te geven over de door het college voorgedragen huisvestingsverordening opkoopbescherming. Hierover kunnen de fracties met elkaar en het college in debat. Technische vragen kunnen voorafgaand aan de politieke markt worden gesteld via de raadsgriffie.			
Spreekrecht publiek	ja ☒	max. 5 minuten per persoon. De voorzitter bewaakt de tijd en de orde van de vergadering.		

Raad	21 december 2022
Doel van de sessie	Besluitvorming
Behandeladvies	De gemeenteraad van Hengelo wordt voorgesteld om te besluiten de huisvestingsverordening en de daarbij behorende 1 ^e wijziging van de verordening op de heffing van de leges 2023 vast te stellen.
Spreekrecht publiek	nee

RAADSADVIES

ZAAKNUMMER	BEHANDELEND AMBTENAAR	SECTOR	PORT. HOUDER
3501916	Oude Bennink, Mark	SBO-SR	Gerard Gerrits
ONDERWERP			
3501916 - Invoeren Huisvestingsverordening t.b.v. Opkoopbescherming			



AANLEIDING, DOEL EN WAT GING ER AAN VOORAF

Sinds 1 januari 2022 is hoofdstuk 7, Tijdelijke regeling inzake opkoopbescherming, van de Huisvestingswet in werking getreden. Dit hoofdstuk maakt het mogelijk om in de Huisvestingsverordening een regeling op te nemen om in aangewezen gebieden van de gemeente koopwoningen in het goedkope en middel dure segment te beschermen tegen het opkopen door ondernemingen of particulieren die dergelijke woningen willen omzetten in (veelal dure) huurwoningen. Het doel van deze opkoopbescherming is het beschermen van betaalbare koopwoningen tegen het opkopen door investeerders en daarmee de kansen voor koopstarters en middeninkomens op een betaalbare koopwoning te vergroten.

Via motie C01-M16 in de raadsvergadering van 10 november 2021 heeft de raad het college opgedragen om een opkoopbescherming uit te werken. Het bijgevoegde onderzoek 'Invoering tijdelijke maatregel opkoopbescherming' is het resultaat van deze uitwerking. Tijdens de politieke markt van 21 juni 2022 is deze uitwerking behandeld en heeft de gemeenteraad laten blijken dat er draagvlak is om een opkoopbescherming in te voeren.

INHOUD VAN HET VOORSTEL

De inhoud van het voorstel is gedetailleerd uitgewerkt in het bijgevoegde onderzoek 'Invoering tijdelijke maatregel opkoopbescherming'. Onderstaand een samenvatting met de belangrijkste elementen.

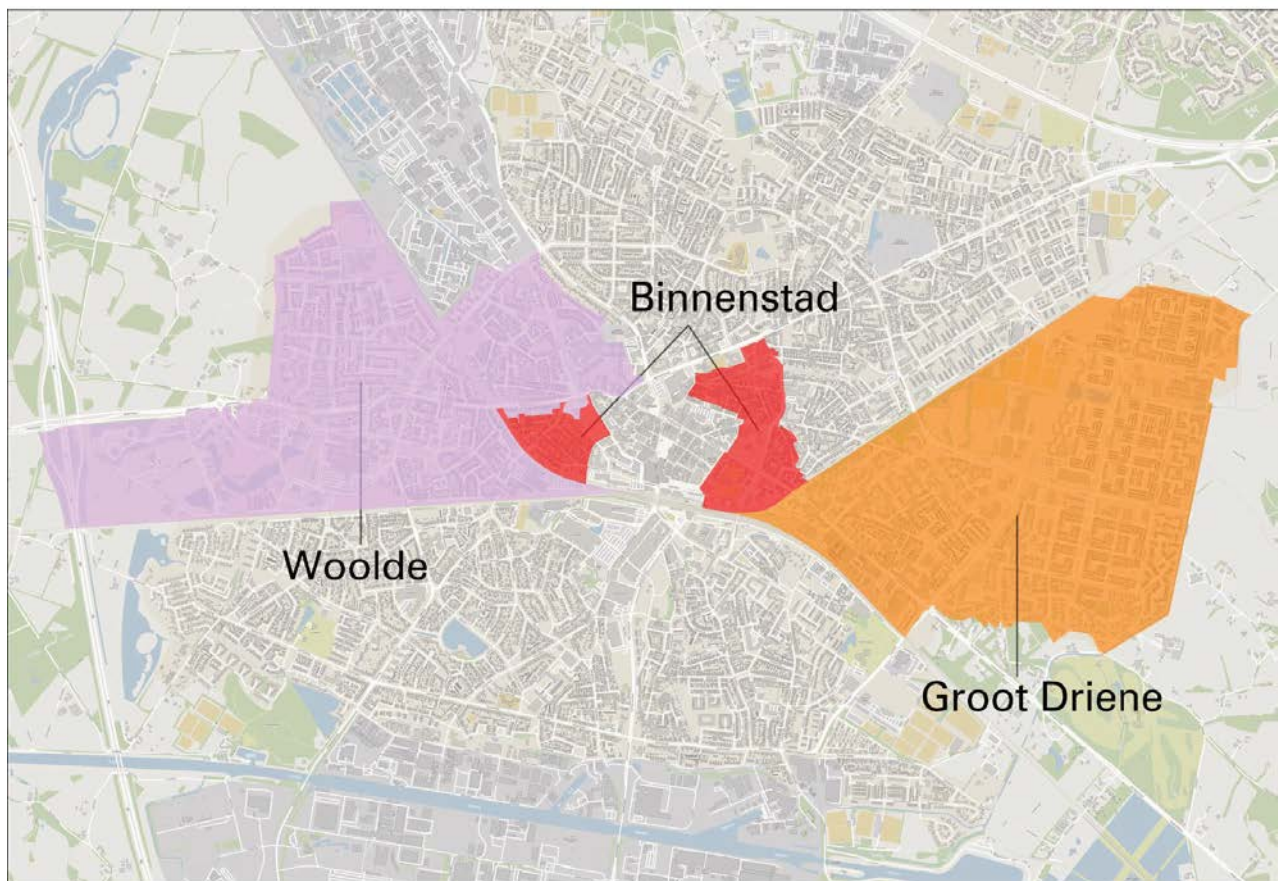
Inleiding

Door een landelijk woningtekort en een historisch lage hypotheekrente zijn woningprijzen in de periode januari 2021 tot en met juli 2022 spectaculair gestegen. Een gevolg hiervan is dat het aandeel buy-to-let transacties (kopen voor verhuur) is toegenomen omdat er goede rendementen behaald kunnen worden. Als dit aandeel buy-to-let in een wijk op grotere schaal plaatsvindt kan dit ten koste gaan van de kansen voor starters op de woningmarkt of de leefbaarheid in de wijk. Een opkoopbescherming legt het aandeel buy-to-let transacties aan banden. Gemiddeld in Nederlandse gemeenten ligt het aantal buy-to-let transacties op 13%. Met name in gemeenten als Amsterdam, Den Haag en Groningen ligt dit fors hoger. Hengelo zit met zo'n 9% onder het landelijk gemiddelde en ruim onder het G40 gemiddelde van 15%.

Het doel van de opkoopbescherming is het aantal betaalbare koopwoningen behouden en de positie van starters op de woningmarkt verbeteren. De gemeenteraad kan een opkoopbescherming invoeren voor gebieden die in een Huisvestingsverordening zijn aangewezen. Als onderbouwing voor een opkoopbescherming moet worden uiteengezet in welk(e) gebied(en) er door schaarste aan betaalbare koopwoningen onrechtvaardige effecten optreden voor bepaalde groepen, en dat een opkoopbescherming dit onrechtvaardige effect tegengaat.

Gebieden

In onderstaande figuur en figuur 5 van de bijlage 'invoering tijdelijke maatregel opkoopbescherming' is te zien dat er drie wijken zijn waarbij investeerders een verhoogd aandeel (>15%) hebben in woningtransacties. Dit zijn op basis van de CBS Wijkindeling de wijken: Binnenstad, Groot Driene en Woolde. In deze buurten ligt de WOZ-waarde onder het gemiddelde van Hengelo. Deze relatief goedkope koopwoningen zijn interessant voor zowel investeerders als voor starters. Een opkoopbescherming kan worden toegepast op wijken waar meer dan 15% van de woningtransacties wordt uitgevoerd door investeerders. In de binnenstad wordt het centrumdeel uitgezonderd van een opkoopbescherming om de ontwikkelingen niet te laten stagneren.



Daarnaast dient onderbouwd te worden dat in deze gebieden starters op de woningmarkt minder kans maken als gevolg activiteiten van investeerders. Op basis van de kadasterdata is dat niet te onderbouwen. Starters traden in 2021 juist meer toe tot de woningmarkt dan in 2018.

WOZ –waarde

In een Huisvestingsverordening moet opgenomen staan tot welke WOZ-waarde een opkoopbescherming wordt toegepast. Investeerders kopen een woning voor de verhuur wanneer dit leidt tot een substantieel rendement. Bij relatief kleine woningen is dit rendement op de investering hoger. In figuur 10 uit de bijlage is te zien dat naarmate woningen groter worden, het rendement daalt. Kleinere en dus betaalbare woningen zijn daarom meer in trek bij investeerders waarmee zij een concurrent zijn van starters die dezelfde type woningen zoeken. Een opkoopbescherming richt zich op het beschermen van de betaalbare koopmarkt. Daarom kan een opkoopbescherming zinvol worden toegepast op koopwoningen met een WOZ-waarde tot en met de NHG grens. Deze ligt in 2022 op €355.000,- en gaat in 2023 omhoog naar €405.000,-

Juridisch kader

Een opkoopbescherming wordt vastgelegd door middel van een Huisvestingsverordening. Bij vaststelling van de Huisvestingsverordening is de Opkoopbescherming van toepassing tot uiterlijk vier jaar na vaststelling en geldt voor woningen die bij aankoop zes maanden of minder werden verhuurd. Bij een positief raadsbesluit treedt de Huisvestingsverordening per 1 januari 2023 in werking.

De opkoopbescherming geldt tot en met vier jaar na de aankoop van het pand, daarna vervalt het verbod. Een opkoopbescherming geldt uitsluitend voor koopwoningen die na invoering van de regeling worden aangekocht of die korter dan zes maanden na invoering van de regeling zijn verhuurd. In de huisvestingsverordening worden een aantal grondslagen voor een ontheffing opgenomen. Verhuur via een ontheffing blijft mogelijk in de volgende gevallen;

- In geval van verhuur aan bloed- en aanverwanten;
- Indien de woning onderdeel is van een winkel of kantoor;
- Tijdelijke verhuur van maximaal 12 maanden is toegestaan nadat de eigenaar er minimaal 12 maanden zelf heeft gewoond. Herhaaldelijke tijdelijke verhuur is niet toegestaan;
- Indien het gaat om bezit van woningbouwcorporaties, gecontracteerde zorgaanbieders en

- gemeente;
- Nieuwbouwprojecten en de gebieden compacte binnenstad en stationsomgeving worden uitgezonderd van de opkoopbescherming om te voorkomen dat ontwikkelingen stagneren.;
- Bij een transformatie van niet-woning naar woning is een opkoopbescherming niet van toepassing, omdat op het moment van overdracht geen sprake was van een koopwoning.
- Het college kan beslissen een ontheffing te verlenen;
- Een ontheffing is persoonsgebonden, bij verkoop van een verhuurde woning gaat de ontheffing voor verhuur niet automatisch mee;

Vergunningstelsel

Om een opkoopbescherming in te voeren zal er een Huisvestingsverordening opgesteld worden waarin de uitgangspunten van een opkoopbescherming zijn vastgelegd. Ook moet er een vergunningstelsel met ruimte voor handhaving worden ingericht. De eenmalige kosten hiervan zijn €10.000,- voor het inrichten van de digitale omgeving. Een opkoopbescherming zal worden ontweken met schijnconstructies. Handhaving hierop is intensief. Middelgrote gemeenten becijferen dat de kosten hiervan rond de €65.000,- per jaar liggen. Dit bestaat uit 0.75 FTE extra: 0.25 FTE voor een handhaver die controleert of er niet in strijd met de vergunningplicht wordt gehandeld, en 0.5 FTE voor een juridisch medewerker die handhavingssaken en bezwaar- en beroepsprocedures behandelt. Complicerende factor daarbij is dat gezien de krappe arbeidsmarkt, het op dit moment de nodige tijd kost om een gekwalificeerde vergunningverlener aan te trekken. De leges bedragen €350,- per vergunningaanvraag. Bij overtreding kan de gemeenteraad een bestuurlijke boete vaststellen ter grootte van maximaal €90.000,- (art 23 lid 4 WvSR, vijfde categorie)

Participatie en communicatie

De concept Huisvestingsverordening is gedeeld met de regiogemeenten en de woningcorporatie. Er is geen bezwaar gekomen op dit concept. De verordening komt net als de legesverordening, niet ter inzage te liggen. Dit is niet vereist bij een dergelijke verordening. De verordening vloeit voort uit de huisvestingswet en de data over woningtransacties. Ter inzage legging of het actief opzoek gaan naar participatie wekt onterecht de schijn dat dit kan leiden tot substantiële inhoudelijke aanpassingen. Daarnaast kan een ruime aankondiging leiden tot een versnelde aankoop van woningen om de invoering van de maatregel te omzeilen. Een ongewenst effect. Dit is in lijn met de denkrichting vanuit het onlangs vastgestelde 'denkkader participatie'. Hieruit volgt dat de maatregel communicatie, zonder participatie past. De onderste trede van de participatieladder.

Risico's en tegenargumenten

Nationale Woon- en Bouwagenda

Het Ministerie van VROM heeft in maart 2022 de Nationale Woon- en Bouwagenda gepresenteerd. Hierin zitten zes programma's en zeven wetsvoorstellen die als doel hebben om een betaalbare woning voor iedereen te realiseren. Naast een forse nieuwbouwambitie van 100.000 woningen per jaar zijn er een aantal andere maatregelen aangekondigd die ontegenzeggelijk van invloed gaan zijn op het aandeel buy-to-let transacties in Nederland:

- De overdrachtsbelasting voor particuliere investeerders wordt per 2023 verhoogd naar 9%.
- Het belastingtarief in Box 3 (rendement op vermogen) wordt per 2023 tijdelijk, en vanaf 2025 structureel gebaseerd op het werkelijk rendement in plaats van op een fictief rendement.
- Er komt een wetsvoorstel voor de regulering van huurprijzen in het middensegment.

Deze set aan maatregelen leidt ertoe dat het rendement van een buy-to-let investering fors daalt. Daarnaast is de hypotheekrente aan het stijgen. In de loop van 2022 is deze meer dan verdubbeld ten opzichte van oktober 2021. Daarmee is het aantal buy-to-let transacties aan het afnemen. De effecten zijn al zichtbaar: <https://nos.nl/artikel/2426544-maatregelen-huizenmarkt-werken-investeerders-kopen-minder-starters-meer>.

Op schaal van de G40 gemeenten heeft Hengelo een beperkt aantal buy-to-let transacties. Ook laten de cijfers over de kansen van starters niet zien dat deze groep onevenredig veel last heeft van activiteiten van investeerders. Daarnaast zijn er de landelijke ontwikkelingen die de rendementen van particuliere investeerders dempen. Bovendien wordt het bovenliggende probleem – een woningtekort – niet verholpen door een opkoopbescherming. Een opkoopbescherming zorgt immers niet voor meer beschikbare woningen. De vraag is of een opkoopbescherming in Hengelo het juiste instrument is om meer betaalbare woningen te realiseren?

Het Ministerie van Binnenlandse zaken adviseert in de onderbouwing van een opkoopbescherming aan te tonen dat starters onevenredig veel belemmeringen hebben om toe te treden tot de koopmarkt. Dat is in

het bijgevoegde onderzoek niet aangetoond. Dit heeft overigens diverse andere gemeenten niet weerhouden om een opkoopbescherming in te voeren.

Conclusie

Alles overwegend zijn er zowel voor- als nadelen rond de invoering van een opkoopbescherming

<i>Voordelen</i>	<i>Nadelen</i>
Het kan koopstarters en middeninkomens helpen op de woningmarkt.	Via de maatregelen in de Nationale woon- en bouwagenda en de stijgende hypotheekrente daalt het rendement en de interesse in buy-to-let.
Het kan vermijden dat beleggers de woningprijzen verder opdrijven.	Het bovenliggende probleem is een woningtekort, een opkoopbescherming draagt niet bij aan de beschikbaarheid van woningen.
Het kan vermijden dat betaalbare woningen worden gezien als beleggingsobject.	Investeerders op de woningmarkt spelen in Hengelo een beperkte rol, maar voorzien wel in een belangrijke behoefte aan middendure huurwoningen
Door het vergunningstraject komt er meer grip op de woningmarkt	Op basis van de 'parapluherziening wonen' is kamerverhuur al gereguleerd.
Als Hengelo geen opkoopbescherming invoert en andere gemeenten wel, kunnen investeerders uitwijken naar Hengelo	De onderbouwing van de regeling in Hengelo is niet waterdicht. Er is geen onderbouwing te geven dat starters van de woningmarkt worden verdrukt door investeerders. Dit kan leiden tot beroepsprocedures.
	Een opkoopbescherming vergt een kostbaar en intensieve vergunning- en handhavingssystematiek.
	Investeerders stimuleren ontwikkelingen in de (binnen)stad, met name in de middenhuur.
	De regeling geldt alleen voor nieuwe transacties. Bestaande situaties blijven toegestaan.
	Het kabinet gaat de middenhuur reeds intensiever reguleren vanaf 2024.

BESPREEK- EN BESLISPUNTEN

De gemeenteraad beslist:

- De 'Huisvestingsverordening opkoopbescherming gemeente Hengelo 2022' vast te stellen en daarmee een opkoopbescherming in te voeren voor betaalbare woningen tot de NHG-grens in de wijken Groot Driene, Woolde en de Binnenstad, uitgezonderd het herontwikkelingsgebied in de Binnenstad.
- De inwerkingtreding van de onder 1 genoemde verordening vast te stellen van 1 januari 2023 tot en met 31 december 2025.
- De 'Huisvestingsverordening opkoopbescherming gemeente Hengelo 2022' te evalueren in het najaar van 2024
- De 1^e wijziging van de verordening op de heffing van leges 2023 vast te stellen.

FINANCIËLE ASPECTEN

Via de Zomerbrief 2022-2026 is het voorstel aangeboden (23-NB-8.2) waarbij middelen zijn aangevraagd voor de aankomende 3 jaren. Dit voorstel is in de Beleidsbegroting 2023-2026 opgenomen als nieuwe beleidswens van de strategische agenda. De personeelslasten bedragen €65.000 per jaar. De leges voor een vergunningaanvraag worden kostendekkend geraamd €350,-. Dit bedrag wordt opgenomen in de legesverordening 2023 en vastgesteld via een eerste wijziging op de verordening op de heffing van leges 2023 (bijlage).

BIJLAGE(N)

- Onderzoek 'Invoering tijdelijke maatregel opkoopbescherming
- Huisvestingsverordening opkoopbescherming gemeente Hengelo 2022
- 1^e wijziging van de verordening op de heffing van leges 2023

Dit raadsadvies is vastgesteld door het college van B & W van Hengelo.

RAADSBSLUIT

ZAAKNUMMER	BEHANDELEND AMBTENAAR	SECTOR	PORT. HOUDER
3501916	oude bennink, mark	SBO-SR	Gerard Gerrits
ONDERWERP			
3501916 - Invoeren Huisvestingsverordening t.b.v. Opkoopbescherming			



DE RAAD VAN DE GEMEENTE HENGELO BESLUIT:

De gemeenteraad beslist:

- De 'Huisvestingsverordening opkoopbescherming gemeente Hengelo 2022' vast te stellen en daarmee een opkoopbescherming in te voeren voor betaalbare woningen tot de NHG-grens in de wijken Groot Driene, Woolde en de Binnenstad, uitgezonderd het herontwikkelingsgebied in de Binnenstad.
- De inwerkingtreding van de onder 1 genoemde verordening vast te stellen van 1 januari 2023 tot en met 31 december 2025.
- De 'Huisvestingsverordening opkoopbescherming gemeente Hengelo 2022' te evalueren in het najaar van 2024
- De 1e wijziging van de verordening op de heffing van leges 2023 vast te stellen.

PUBLIEKSVRIENDELIJKE SAMENVATTING

Via motie C01-M16 in de raadsvergadering van 10 november 2021 heeft de raad het college opgedragen om een opkoopbescherming uit te werken. Het bijgevoegde onderzoek 'Invoering tijdelijke maatregel opkoopbescherming' is het resultaat van deze uitwerking. Tijdens de politieke markt van 21 juni 2022 is deze uitwerking behandeld en heeft de gemeenteraad laten blijken dat er draagvlak is om een opkoopbescherming in te voeren. Via dit voorstel wordt de 'Huisvestingsverordening opkoopbescherming gemeente Hengelo 2022' voor drie jaar vastgesteld. In de wijken Groot Driene, Woolde en in delen van de binnenstad is het dan niet toegestaan om zonder vergunning woningen met een WOZ-waarde tot de NHG-grens aan te kopen voor de verhuur.

DE GEMEENTERAAD VAN HENGELO,

DATUM

De griffier

De voorzitter

Invoering tijdelijke maatregel opkoopbescherming

1. Samenvatting

Door een landelijk woningtekort en een historisch lage hypotheekrente zijn woningprijzen in de periode januari 2021 tot en met juli 2022 spectaculair gestegen. Een gevolg hiervan is dat het aandeel buy-to-let transacties (kopen voor verhuur) is toegenomen omdat er goede rendementen behaald kunnen worden. Als dit aandeel buy-to-let in een wijk op grotere schaal plaatsvindt kan dit ten koste gaan van de kansen voor starters op de woningmarkt of de leefbaarheid in de wijk. Een opkoopbescherming legt het aandeel buy-to-let transacties aan banden. Gemiddeld in Nederlandse gemeenten ligt het aantal buy-to-let transacties op 13%. Met name in gemeenten als Amsterdam, Den Haag en Groningen ligt dit fors hoger. Hengelo zit met zo'n 9% onder het landelijk gemiddelde, en ruim onder het G40 gemiddelde van zo'n 15%.

Nationale Woon- en Bouwagenda

Het Ministerie van VROM heeft in maart 2022 de Nationale Woon- en Bouwagenda gepresenteerd. Hierin zitten zes programma's en zeven wetsvoorstellen die als doel hebben om een betaalbare woning voor iedereen te realiseren. Naast een forse nieuwbouwambitie van 100.000 woningen per jaar zijn er een aantal andere maatregelen aangekondigd die ontegenzeggelijk van invloed gaan zijn op het aandeel buy-to-let transacties in Nederland:

- De overdrachtsbelasting voor particuliere investeerders wordt per 2023 verhoogd naar 9%.
- Het belastingtarief in Box 3 (rendement op vermogen) wordt per 2023 tijdelijk, en vanaf 2025 structureel gebaseerd op het werkelijk rendement in plaats van op een fictief rendement.
- Er komt een wetsvoorstel voor de regulering van huurprijzen in het middensegment.

Deze set aan maatregelen leidt ertoe dat het rendement van een buy-to-let investering fors daalt. Daarnaast is de hypotheekrente aan het stijgen. In de loop van 2022 is deze meer dan verdubbeld ten opzichte van oktober 2021. Daarmee is het aantal buy-to-let transacties aan het afnemen. De effecten zijn al zichtbaar: <https://nos.nl/artikel/2426544-maatregelen-huizenmarkt-werken-investeerders-kopen-minder-starters-meer>.

Op schaal van de G40 gemeenten heeft Hengelo een beperkt aantal buy-to-let transacties. Ook laten de cijfers over de kansen van starters niet zien dat deze groep onevenredig veel last heeft van activiteiten van investeerders. Daarnaast zijn er de landelijke ontwikkelingen die de rendementen van particuliere investeerders dempen. Bovendien wordt het bovenliggende probleem – een woningtekort – niet verholpen door een opkoopbescherming. Een opkoopbescherming zorgt immers niet voor meer beschikbare woningen. De vraag is of een opkoopbescherming in Hengelo het juiste instrument is om meer betaalbare woningen te realiseren?

Hoe kan een opkoopbescherming er voor Hengelo uit zien?

Het doel van de opkoopbescherming is het aantal betaalbare koopwoningen behouden en de positie van starters op de woningmarkt verbeteren. De gemeenteraad kan een opkoopbescherming invoeren voor gebieden die in een Huisvestingsverordening zijn aangewezen. Als onderbouwing voor een opkoopbescherming moet worden uiteengezet in welk(e) gebied(en) er door schaarste aan betaalbare koopwoningen onrechtvaardige effecten optreden voor bepaalde groepen, en dat een opkoopbescherming dit onrechtvaardige effect tegengaat.

Gebieden

In figuur 5 van de bijlage 'invoering tijdelijke maatregel opkoopbescherming' is te zien dat er drie wijken zijn waarbij investeerders een verhoogd aandeel (>15%) hebben in woningtransacties. Dit zijn op basis van de CBS Wijkindeling de wijken: Binnenstad, Groot Driene en Woolde. In deze buurten ligt de WOZ-waarde onder het gemiddelde van Hengelo. Deze relatief goedkope koopwoningen zijn interessant voor zowel investeerders als voor starters. Een opkoopbescherming kan worden toegepast op wijken waar meer dan 15% van de woningtransacties wordt uitgevoerd

door investeerders. In de binnenstad wordt het centrumdeel uitgezonderd van een opkoopbescherming om de ontwikkelingen niet te laten stagneren. (figuur 11). Daarnaast dient onderbouwd te worden dat in deze gebieden starters op de woningmarkt minder kans maken als gevolg activiteiten van investeerders. Op basis van de kadasterdata (figuur 9) is dat niet te onderbouwen. Starters traden in 2021 juist meer toe tot de woningmarkt dan in 2018.

WOZ –waarde

In een Huisvestingsverordening moet opgenomen staan tot welke WOZ-waarde een opkoopbescherming wordt toegepast. Investeerders kopen een woning voor de verhuur wanneer dit leidt tot een substantieel rendement. Bij relatief kleine woningen is dit rendement op de investering hoger. In figuur 10 uit de bijlage is te zien dat naarmate woningen groter worden, het rendement daalt. Kleinere en dus betaalbare woningen zijn daarom meer in trek bij investeerders waarmee zij een concurrent zijn van starters die dezelfde type woningen zoeken. Een opkoopbescherming richt zich op het beschermen van de betaalbare koopmarkt. Daarom kan een opkoopbescherming zinvol worden toegepast op koopwoningen met een WOZ-waarde tot en met de NHG grens. Deze ligt in 2022 op €355.000,-

Juridisch kader

Een opkoopbescherming wordt vastgelegd door middel van een Huisvestingsverordening. Nadat een raadsbesluit over de kaders van een opkoopbescherming wordt deze Huisvestingsverordening opgesteld. Bij vaststelling van de Huisvestingsverordening is de Opkoopbescherming van toepassing tot uiterlijk drie jaar na vaststelling en geldt voor woningen die bij aankoop zes maanden of minder werden verhuurd. Bij een positief raadsbesluit kan in januari 2023 de Huisvestingsverordening zijn vastgesteld.

De opkoopbescherming geldt tot en met vier jaar na de aankoop van het pand, daarna vervalt het verbod. Een opkoopbescherming geldt uitsluitend voor koopwoningen die na invoering van de regeling worden aangekocht of die korter dan zes maanden na invoering van de regeling zijn verhuurd. In de huisvestingsverordening worden een aantal grondslagen voor een ontheffing opgenomen. Verhuur via een ontheffing blijft mogelijk in de volgende gevallen;

- In geval van verhuur aan bloed- en aanverwanten;
- Indien de woning onderdeel is van een winkel of kantoor;
- Tijdelijke verhuur van maximaal 12 maanden is toegestaan nadat de eigenaar er minimaal 12 maanden zelf heeft gewoond. Herhaaldelijke tijdelijke verhuur is niet toegestaan;
- Indien het gaat om bezit van woningbouwcorporaties, gecontracteerde zorgaanbieders en gemeente;
- Nieuwbouwprojecten en de gebieden compacte binnenstad en stationsomgeving worden uitgezonderd van de opkoopbescherming om te voorkomen dat ontwikkelingen stagneren.;
- Bij een transformatie van niet-woning naar woning is een opkoopbescherming niet van toepassing, omdat op het moment van overdracht geen sprake was van een koopwoning.
- Het college kan beslissen een ontheffing te verlenen;
- Een ontheffing is persoonsgebonden, bij verkoop van een verhuurde woning gaat de ontheffing voor verhuur niet automatisch mee;

Vergunningstelsel

Om een opkoopbescherming in te voeren zal er een Huisvestingsverordening opgesteld worden waarin de uitgangspunten van een opkoopbescherming zijn vastgelegd. Ook moet er een vergunningstelsel met ruimte voor handhaving worden ingericht. De eenmalige kosten hiervan zijn €10.000,- voor het inrichten van de digitale omgeving. Een opkoopbescherming zal worden ontweken met schijnconstructies. Handhaving hierop is intensief. Middelgrote gemeenten berekenen dat de kosten hiervan rond de €65.000,- per jaar liggen. Dit bestaat uit 0.75 FTE extra: 0.5 FTE voor een handhaver die controleert of er niet in strijd met de vergunningplicht wordt gehandeld, en 0.25 FTE voor een juridisch medewerker die handhavingszaken en bezwaar- en beroepsprocedures behandelt. Complicerende factor daarbij is dat gezien de krappe arbeidsmarkt, het op dit moment de nodige tijd kost om een gekwalificeerde vergunningverlener aan te trekken. De leges bedragen €350,- per vergunningaanvraag. Bij overtreding kan de gemeenteraad een bestuurlijke boete vaststellen ter grootte van maximaal €90.000,- (art 23 lid 4 WvSR, vijfde categorie)

Voor- en nadelen van een opkoopbescherming in Hengelo,

<i>Voordelen</i>	<i>Nadelen</i>
Het kan koopstarters en middeninkomens helpen op de woningmarkt.	Via de maatregelen in de Nationale woon- en bouwagenda en de stijgende hypotheekrente daalt het rendement en de interesse in buy-to-let.
Het kan vermijden dat beleggers de woningprijzen verder opdrijven.	Het bovenliggende probleem is een woningtekort, een opkoopbescherming draagt niet bij aan de beschikbaarheid van woningen.
Het kan vermijden dat betaalbare woningen worden gezien als beleggingsobject.	Investerders op de woningmarkt spelen in Hengelo een beperkte rol, maar voorzien wel in een belangrijke behoefte aan middendure huurwoningen
Door het vergunningtraject komt er meer grip op de woningmarkt	Op basis van de 'parapluherziening wonen' is kamerverhuur al gereguleerd.
Als Hengelo geen opkoopbescherming invoert en andere gemeenten wel, kunnen investeerders uitwijken naar Hengelo	De onderbouwing van de regeling in Hengelo is niet waterdicht. Er is geen onderbouwing te geven dat starters van de woningmarkt worden verdrukt door investeerders. Dit kan leiden tot beroepsprocedures.
	Een opkoopbescherming vergt een kostbaar en intensieve vergunning- en handhavingssystematiek.
	Investerders stimuleren ontwikkelingen in de (binnen)stad, met name in de middenhuur.
	De regeling geldt alleen voor nieuwe transacties. Bestaande situaties blijven toegestaan.
	Het kabinet gaat de middenhuur intensiever reguleren vanaf 2024.

2. Aanleiding

Sinds 1 januari 2022 kunnen gemeenten een regeling voor opkoopbescherming invoeren. Met de opkoopbescherming is het verboden om zonder vergunning een nieuw aangekochte goedkope of middeldure (hierna: betaalbare) koopwoning binnen vier jaar na aankoop te verhuren. De gemeente krijgt hiermee naast instrumenten om te sturen op de zelfbewoning bij nieuwbouwplannen (zie paragraaf 4) ook de mogelijkheid om te sturen op zelfbewoning in de bestaande woningvoorraad. Zodat we de kans op een koopwoning van met name starters en huishoudens met een middeninkomen verbeteren. Dat kon voorheen nog niet. Ook in Hengelo leeft dit thema.

2.1 Landelijke trends en maatregelen

Prijsstijging woningen

In 2021 is de gemiddelde woningwaarde in Hengelo gestegen met 18%. Betaalbare woningen worden steeds schaarser. Dit is een landelijk beeld (zie paragraaf 2.3). Hoe is deze prijsstijging ontstaan?

Lage hypotheekrente en lage belastingdruk

Een belangrijke oorzaak van de stijgende huizenprijzen is de groeiende beschikbaarheid van kapitaal. Een zeer lage hypotheekrente, een lage overdrachtsbelasting en een lage belasting op huurinkomsten maakt het aantrekkelijk om woningen te kopen – al dan niet voor de verhuur – waardoor de huizenprijzen stijgen en meer mensen hun overwaarde te gelde willen maken. Een zelfversterkend effect.

Woningtekort

De laatste oorzaak van de stijgende huizenprijzen is het woningtekort. Door beperkte woningbouwprogramma als gevolg van de crisis in 2008 is er paal en perk gesteld aan het aantal nieuw te bouwen woningen. Ook zijn huishoudens verdund en is het immigratie saldo groter dan verwacht.

Effect landelijke maatregelen

In januari 2021 is de overdrachtsbelasting van woningen van investeerders verhoogd naar 8%. Dit heeft als gevolg dat veel aankopen naar voren zijn gehaald waardoor er een piek aan beleggingsactiviteiten eind 2021 waarneembaar is en een terugval begin 2022. Landelijke maatregelen hebben dus een aantoonbaar effect op de woningmarkt.

Nationale woon- en bouwagenda

In maart 2022 heeft het ministerie van VROM de nationale woon- en bouwagenda gepresenteerd. Hierin zitten zes programma's en een aantal wetswijzigingen die als doel hebben om voor iedereen een betaalbare woning te realiseren. In deze nationale woon- en bouwagenda zitten maatregelen verwerkt die een sterk dempend effect hebben op de activiteiten van investeerders in de woningmarkt. De belangrijkste maatregelen die een gemeentelijke opkoopbescherming kruisen zijn:

- Overdrachtsbelasting voor investeerders wordt verhoogd naar 9% per 2023.
- Het belastingtarief in Box 3 (rendement op vermogen) wordt per 2023 tijdelijk, en vanaf 2025 structureel gebaseerd op het werkelijk rendement in plaats van op een fictief rendement.
- Vanaf 2024 worden woningen in het segment middenhuur (vanaf de liberalisatiegrens tot €1000,- per maand) wettelijk gereguleerd. De meeste huurwoningen in de vrije sector zullen op basis van het WSS puntensysteem voor maximaal €1000,- mogen worden verhuurd.

De maatregelen in de Nationale woon- en bouwagenda in combinatie met een stijgende hypotheekrente zorgen dat het veel minder rendabel wordt om een woning te verhuren als investering. Naar verwachting leidt deze landelijke ontwikkeling tot een vermindering van activiteiten van particuliere investeerders op de woningmarkt.

2.2 Huidige maatregelen betaalbaarheid en beschikbaarheid

De gemeente heeft momenteel diverse instrumenten beschikbaar om de schaarste op de woningmarkt het hoofd te bieden en de betaalbare woningvoorraad (zowel huur als koop) beschikbaar te maken en te houden voor middeninkomens en starters. Via het *woningbouwprogramma* sturen we op een mix van woningtypen, eigendomsvormen en prijssegmenten. De ambitie voor woningbouw is hoog, juist om de krapte op de woningmarkt tegen te gaan. We zetten daarbij ook stevig in op het toevoegen van betaalbare koop- en huurwoningen voor middeninkomens en starters. In de *woonagenda 2021-2030* is opgenomen dat 25% van de nieuwbouwprojecten in het sociale huursegment zit. In deze nieuwbouw leggen we in de gemeentelijke projecten een *anti-speculatiebeding of een zelfbewoningsplicht* op. Dit doen we via de overeenkomst bij gronduitgifte. De mogelijkheid bestaat om via anterieure overeenkomsten (in geval van gronden in eigendom van particuliere partijen). Via het *kwalitatief afwegingskader woningbouw* stimuleren we ontwikkelingen specifiek voor doelgroepen waarvoor de woningnood hoger is. Dat gaat onder meer om starters, senioren, wonen met zorg en de sociale doelgroep.

Daarnaast zijn er andere instrumenten die de gemeente heeft om betaalbaarheid en beschikbaarheid van woningen te stimuleren. Deze instrumenten zijn opgenomen in bijlage 1. Het doel is om bij een herijking van de woonvisie in 2023 deze instrumenten te overwegen.

2.3 Systematiek en doel opkoopbescherming

Sinds 1 januari 2022 kunnen gemeenten een regeling voor opkoopbescherming invoeren. Met de opkoopbescherming is het verboden om zonder vergunning een nieuw aangekochte goedkope of middeldure (hierna: betaalbare) koopwoning binnen vier jaar na aankoop te verhuren. De gemeente krijgt hiermee naast instrumenten om te sturen op de zelfbewoning bij nieuwbouwplannen (zie paragraaf 4) ook de mogelijkheid om te sturen op zelfbewoning in de bestaande woningvoorraad. Zodat we de kans op een koopwoning van met name starters en huishoudens met een middeninkomen verbeteren. Dat kon voorheen nog niet.

Systematiek

De gemeenteraad kan een opkoopbescherming invoeren voor in de Huisvestingsverordening aangewezen gebied(en). In de toelichting op het voorstel moet worden uiteengezet:

1. in welk(e) gebied(en) van de gemeente er door schaarste aan goedkope en middeldure koopwoningen onevenwichtige en onrechtvaardige effecten optreden voor bepaalde groepen omdat zij hierdoor onvoldoende kans maken op een betaalbare koopwoning
2. Dat de maatregel noodzakelijk en effectief is om de schaarste te bestrijden, of;
3. dat de inzet van deze maatregel noodzakelijk, geschikt en proportioneel is voor het behoud of de bevordering van de leefbaarheid in het (de) betreffende gebied(en).

Doel:

- Behouden van het aanbod betaalbare **koopwoningen**.
- Verbeteren van de positie van middeninkomens en koopstarters op de woningmarkt.

Middel:

- Het invoeren van een gebiedsgerichte opkoopbescherming.
- Voor categorieën woningen gebaseerd op een WOZ-waarde of op woningkenmerken.
- Vastleggen in een huisvestingsverordening en een vergunningsstelsel.
- De gemeenteraad moet keuzes **vaststellen** en **onderbouwen** waaruit blijkt dat door schaarste aan betaalbare koopwoningen **onevenwichtige** en **onrechtvaardige** effecten ontstaan.

Uitzonderingen en reikwijdte:

- De verhuur van een koopwoning in een gebied waar een opkoopbescherming geldt, blijft via een ontheffing mogelijk in geval van verhuur aan bloed- en aanverwanten of als de woning onderdeel is van een winkel of kantoor;
- Een vergunning is persoonsgebonden, bij verkoop van een verhuurde woning gaat de vergunning voor verhuur niet automatisch mee;
- Een opkoopbescherming geldt uitsluitend voor koopwoningen die na invoering van de regeling worden aangekocht of die korter dan zes maanden na invoering van de regeling zijn verhuurd.

- Het ligt voor de hand om bezit van woningbouwcorporaties, gecontracteerde zorgaanbieders en gemeente vrij te stellen van de opkoopbescherming.

Tijdsduur en evaluatie:

- Een gemeentelijke huisvestingsverordening is, volgens artikel 4 van de Huisvestingswet 2014, maximaal vier jaar geldig. Daarna is verlenging of nieuwe vaststelling mogelijk. Dit wel na het opnieuw aantonen van de noodzaak. Dat geldt ook voor het hoofdstuk over opkoopbescherming in de verordening.
- Na vijf jaar vindt er door de rijksoverheid een evaluatie plaats van het nieuwe stelsel van opkoopbescherming. Indien de noodzaak of relevantie van de maatregel in de economische situatie van dat moment dan onvoldoende wordt bewezen, vervalt de maatregel op een bij koninklijk besluit te bepalen tijdstip.

Een opkoopbescherming is een vrij ingrijpende maatregel in de woningmarkt die niet zomaar toegepast kan worden. De huisvestingswet beschrijft een vrije en onbelemmerde woningmarkt als groot goed. Ingrijpen in de woningmarkt kan alleen wanneer dit voldoende onderbouwd is dat een opkoopbescherming helpt om onevenwichtige en onrechtvaardige effecten te voorkomen.

Cijfermatige onderbouwing is noodzakelijk

Het is de bedoeling dat gemeenten de opkoopbescherming alleen daar invoeren waar dat noodzakelijk is vanuit het oogpunt van schaarste aan goedkope en middeldure koopwoningen of vanwege de leefbaarheid. Met deze gebiedsgerichte aanpak wordt voorkomen dat de opkoopbescherming ingevoerd wordt in delen van de gemeente waar dit niet noodzakelijk is. Een sterke – cijfermatige – onderbouwing is dan ook een vereiste. Het ontbreken van een goede cijfermatige onderbouwing is juridisch zeer risicovol met het oog op te verwachten gerechtelijke procedures.

Waterbedeffect is geen onderbouwing

Het aanwijzen van de gehele gemeente kan voor een gemeente logisch aanvoelen om een eventueel 'waterbedeffect' te voorkomen. Door sommige gebieden wel en andere gebieden niet aan te wijzen is er de kans dat de opkoop van panden zich verplaatst naar een nabij gelegen wijk. Dit 'waterbedeffect' is volgens de wet echter geen grondslag voor de inzet van de opkoopbescherming op grond van schaarste. Er moet sprake zijn van actuele schaarste. Daarnaast dient de opkoopbescherming, gegeven het geldende eigendomsrecht, idealiter zo beperkt mogelijk, gebiedsgericht ingezet te worden.

2.3 Overwegingen opkoopbescherming

Er zijn diverse kanttekeningen te maken bij een opkoopbescherming.

Niet het juiste middel voor de kwaal

Deskundigen zetten eerder vraagtekens bij de nieuwe regels. Volgens de Vereniging Eigen Huis is opkoopbescherming niet de heilige graal. "Het woningtekort is niet dit jaar of volgend jaar opgelost. Wat Utrecht en andere steden nu met een opkoopbescherming doen is pleisters plakken, een noodverbandje." Ook bijzonder hoogleraar aan de Universiteit Utrecht Edwin Buitelaar vraagt zich af of de maatregel effectief zal zijn. "Hypotheekrenteaftrek werkt prijsopdrijvend, evenals de lage rente. Daarnaast is het aanbod van woningen zeer beperkt. Ik ben ook benieuwd naar het waterbedeffect van de opkoopbescherming."

Waterbedeffect

Het waterbedeffect houdt in dat beleggers uitwijken naar omliggende wijken of gemeenten om hun rendementen veilig te stellen. Zo stelt 's-Hertogenbosch een opkoopbescherming in voor betaalbare koopwoningen in de hele stad. Niet omdat die worden opgekocht door beleggers, maar omdat wordt gevreesd dat deze worden opgekocht door beleggers. In paragraaf 1.3 staat toegelicht dat dit volgens het ministerie geen onderbouwing is die bij een rechter stand zal houden.

Afschrikken beleggers

Om ontwikkelingen in de stad te stimuleren zijn beleggers nodig. Dit is bijvoorbeeld het geval in de binnenstad. Een opkoopbescherming kan beleggers weren en daarmee ontwikkelingen afremmen.

Verdringing van huurders

Een andere zorg zou kunnen zijn dat de maatregel als onbedoeld gevolg kan hebben dat huren moeilijker wordt. Voor veel spoedzoekers met een redelijk inkomen is een vrije sector huurwoning

de enige mogelijkheid om aan een woning te komen. Dat is een groeiende groep. Bovendien heeft het onderzoeksbureau STEC enkele jaren geleden constateerde dat er te weinig aanbod is van middenhuur woningen in Hengelo.

Vergunningstelsel

Om een opkoopbescherming in te voeren zal er een Huisvestingsverordening opgesteld moeten worden waarin de uitgangspunten van een opkoopbescherming zijn vastgelegd. Ook moet er een vergunningstelsel met ruimte voor handhaving worden ingericht. Een opkoopbescherming zal worden ontweken met schijnconstructies. Handhaving hierop is intensief. Middelgrote gemeenten becijferen dat de kosten hiervan rond de €65.000,- per jaar liggen en dat de leges kostendekkend rond €350,- per vergunning gaan bedragen.

Kamerverhuur

In Hengelo wordt kamerverhuur al gereguleerd via de 'parapluherziening wonen'. Voor het tegengaan van illegale kamerverhuur is een opkoopbescherming niet nodig.

Al met al zijn de volgende algemene voor- en nadelen te noemen van een opkoopbescherming:

<i>Voordelen</i>	<i>Nadelen</i>
Het kan koopstarters en middeninkomens helpen op de woningmarkt.	Via de maatregelen in de Nationale woon- en bouwagenda en de stijgende hypotheekrente daalt het rendement en de interesse in buy-to-let.
Het kan vermijden dat beleggers de woningprijzen verder opdrijven.	Het bovenliggende probleem is een woningtekort, een opkoopbescherming draagt niet bij aan de beschikbaarheid van woningen.
Het kan vermijden dat betaalbare woningen worden gezien als beleggingsobject.	Investeerders op de woningmarkt spelen in Hengelo een beperkte rol, maar voorzien wel in een belangrijke behoefte aan middendure huurwoningen
Door het vergunningtraject komt er meer grip op de woningmarkt	Op basis van de 'parapluherziening wonen' is kamerverhuur al gereguleerd.
Als Hengelo geen opkoopbescherming invoert en andere gemeenten wel, kunnen investeerders uitwijken naar Hengelo	De onderbouwing van de regeling in Hengelo is niet waterdicht. Er is geen onderbouwing te geven dat starters van de woningmarkt worden verdrukt door investeerders. Dit kan leiden tot beroepsprocedures.
	Een opkoopbescherming vergt een kostbaar en intensieve vergunning- en handhavingssystematiek.
	Investeerders stimuleren ontwikkelingen in de (binnen)stad, met name in de middenhuur.
	De regeling geldt alleen voor nieuwe transacties. Bestaande situaties blijven toegestaan.
	Het kabinet gaat de middenhuur intensiever reguleren vanaf 2024.

Figuur 1 voor- en nadelen van een opkoopbescherming

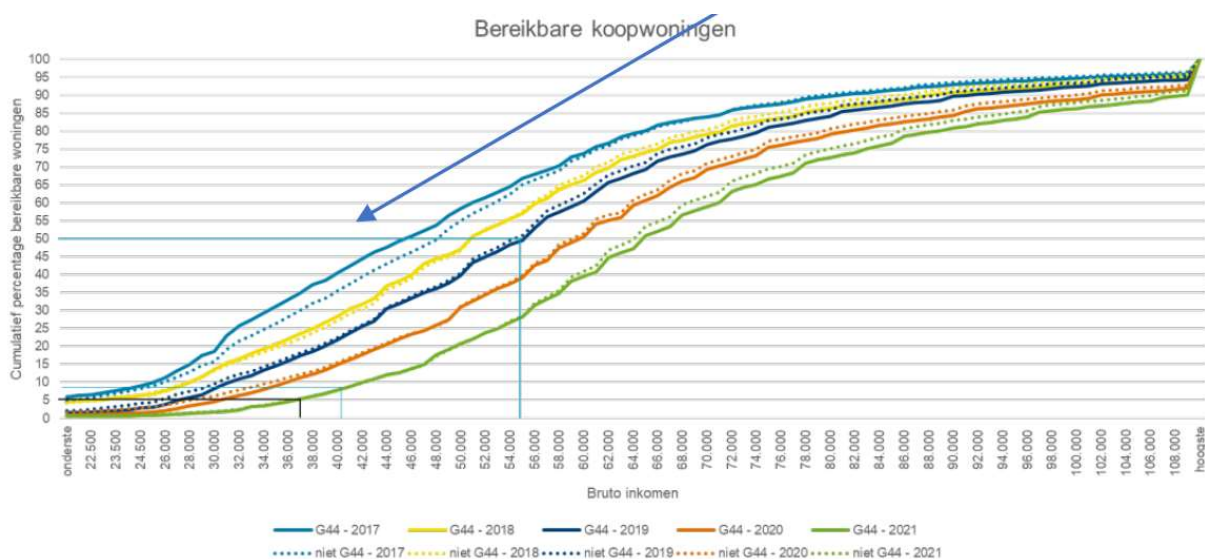
3 Onderbouwing opkoopbescherming

Het Kadaster geeft aan dat een onderbouwing van een opkoopbescherming moet bestaan uit de volgende onderdelen;

- In een buurt stijgt het aandeel beleggers gelijk met woningprijs.
- De mogelijkheden van koopstarters dalen in een bepaalde buurt.

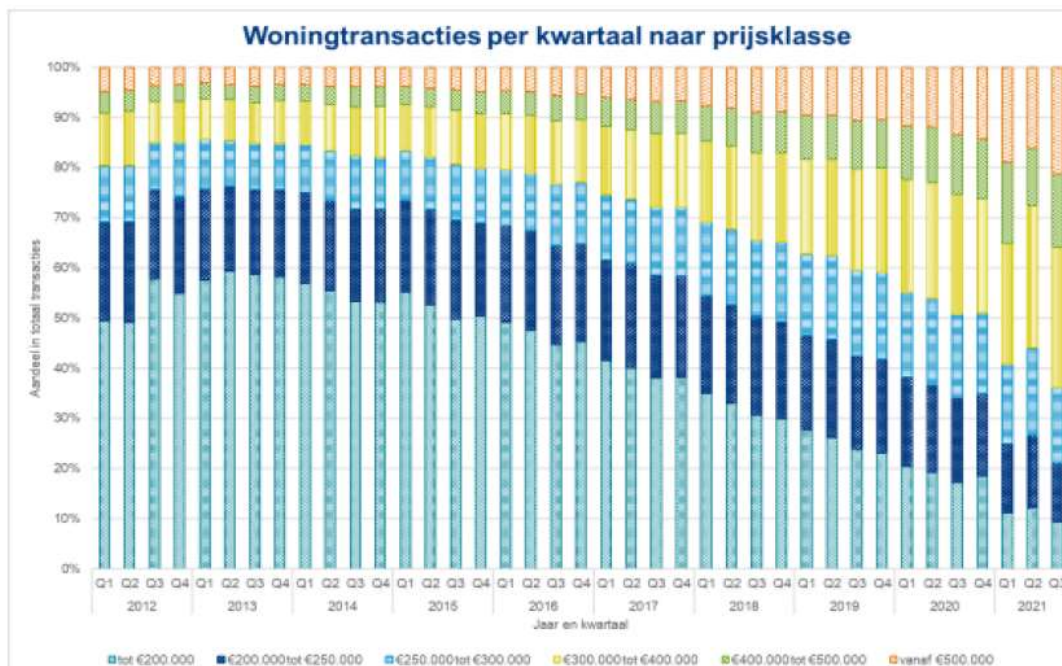
3.1 Landelijke krapte

Het Kadaster heeft voor de G44 (waartoe Hengelo behoort) de ontwikkeling van de bereikbaarheid van woningen in beeld gebracht (zie onderstaande grafiek). In 2017 was nog 40% van het koopwoningaanbod in de G44 bereikbaar voor huishoudens met een inkomen nét boven de grens voor sociale huur, in 2021 was dat afgenomen tot minder dan 10%. Een huishouden met een modaal inkomen (2019: €55.300) kon in 2019 nog zo'n 50% van de woningen kopen. In 2021 was het aandeel bereikbare woningen voor deze inkomensgroep bijna gehalveerd. (zie de blauwe lijn in onderstaande grafiek).



Figuur 2 Bereikbaarheid van koopwoningen vanaf 2017

In onderstaande grafiek is zichtbaar dat in Nederland de laatste jaren sterk minder woningen verkocht worden in de betaalbare prijsklasse.



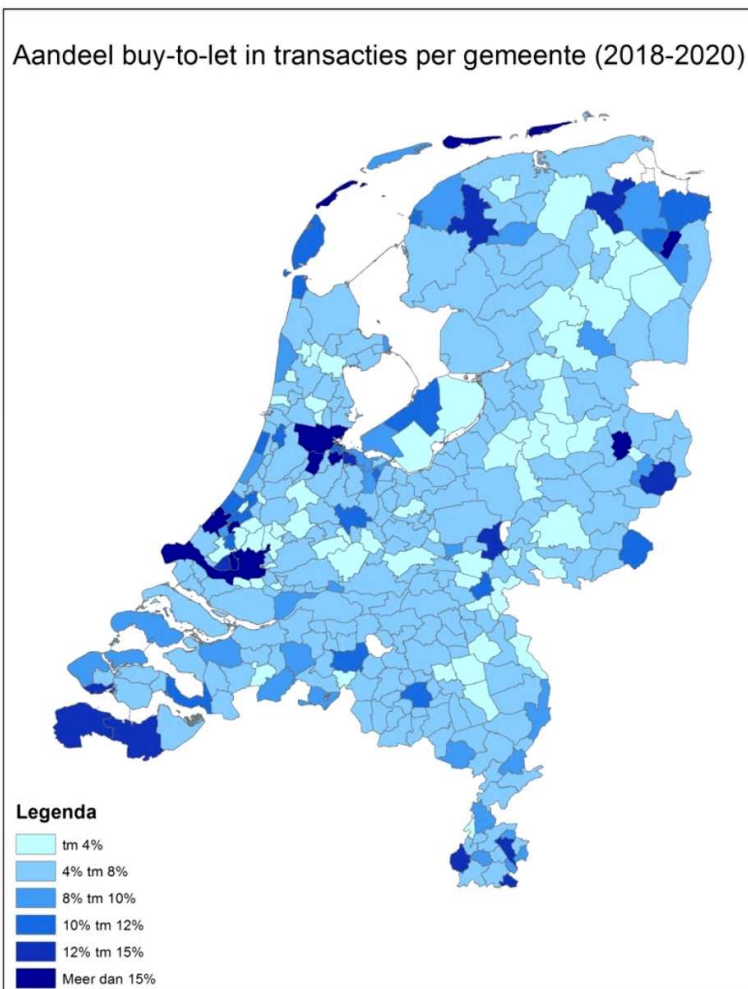
Figuur 3 Woningtransacties per kwartaal naar prijsklasse

Investeerders en koopstarters concurreren

Het Kadaster heeft ook in beeld gebracht hoe de groepen woningzoekenden onderling concurreren. Hieruit blijkt dat alle starters, en in het bijzonder de 'alleenstarter', maar ook 'alleendoorstromers' concurreren met de groep investeerders, ook bekend als Buy-to-let (BTL). Het gaat vooral om *appartementen en tussenwoningen*. Uit gegevens van het Kadaster blijkt dat met name investeerders nog woningen tot € 200.000 kopen. Van de transacties door investeerders is 50% beneden € 250.000 terwijl dat voor koopstarters maar 30% is. Dit bevestigt het beeld dat koopstarters en investeerders concurreren om dezelfde type woningen.

3.3 Hengelse situatie, aandeel buy-to-let

In Nederland was in de periode 2018-2020 circa 13% van alle transacties aan te merken als buy-to-let transacties. In het bijzonder lag dit percentage hoog in gemeenten als Den Haag, Rotterdam, Schiedam, Leeuwarden, Maastricht of Groningen. In Hengelo ging het om 9 % van alle transacties waarmee Hengelo een beneden gemiddeld aandeel kent.



Figuur 4 Aandeel buy-to-let transacties per gemeente (2018-2020)

3.4 Beleggersactiviteiten in Hengelo

Bij het kadaster zijn gegevens opgevraagd over de activiteiten van beleggers op de Hengelse woningmarkt. Het kadaster bezit houdt de eigendomssituatie van woningen bij. Zo is er een uitsplitsing te maken tussen verschillende soorten woningbezitters:

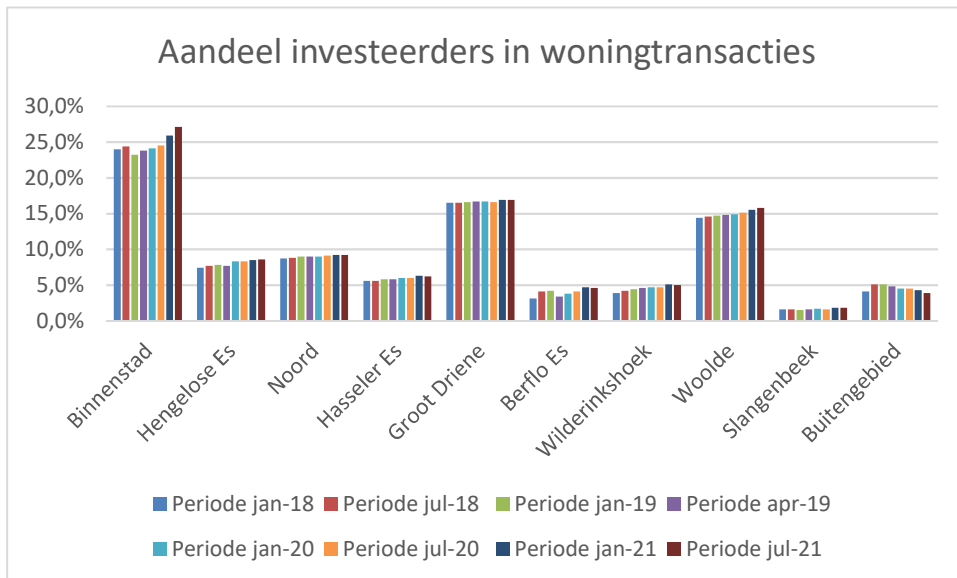
- *Eigenaar bewoner*: Woning in het bezit van een particulier (natuurlijk persoon, NP) om hierin te wonen. Hierbinnen is onderscheid mogelijk tussen starters en doorstromers:
 - o Starter: is een particulier die voor het eerst in de registratie van het Kadaster voorkomt als eigenaar – i.e. een particulier die voor het eerst een woning koopt om hierin te gaan wonen. Bij meerdere verkrijgers moeten beide voor het eerst een woning op hun naam krijgen.
 - o Doorstromer: een particulier die al eerder een andere woning in het bezit heeft gehad. Dit geldt ook als de periode van eigendom niet aansluitend is, bijvoorbeeld wanneer men tussen eigendom van koopwoningen een periode een woning heeft gehuurd.
- *Tweede woning*: Woning in het bezit van een particulier (NP) die in totaal twee woningen bezit en zelf niet in de tweede woning gaat wonen.
- *Particuliere investeerder*: Woning in het bezit van een particulier (NP) met meer dan twee woningen, die niet in deze woningen woont. Bij transacties wordt de check op wonen een dag, een maand, een half jaar en een jaar na verkrijging uitgevoerd. Als de verkrijger op enig moment in de woning is gaan wonen verandert de indicatie in eigenaar-bewoner.
- *Bedrijfsmatige investeerder*: Woning in het bezit van een rechtspersoon (type BV, CV, NV, BR en VF)
- *Woningcorporatie*: Woningcorporaties

Centrale vraag:

Van belang voor de opkoopbescherming is in welke mate de beleggers/ investeerders de kansen van starters op de woningmarkt onder druk zetten. Daarvoor is het nodig om per wijk inzicht te krijgen in deze gegevens?

Activiteiten van beleggers.

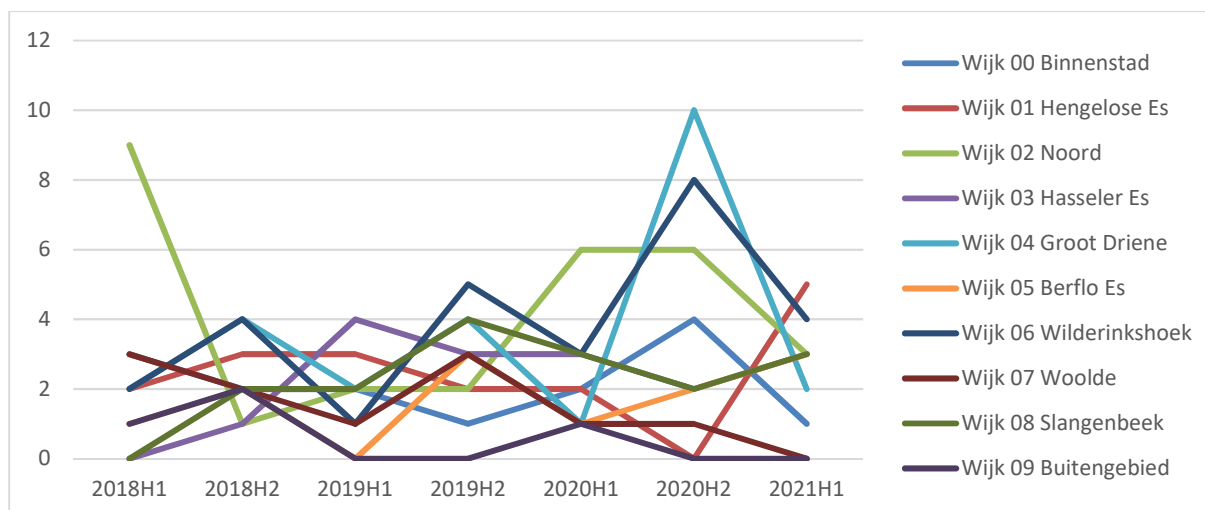
Eerst kijken we naar de activiteiten van beleggers in de Hengelse woningmarkt. Daarin kijken we naar Tweede woningbezitters, en particuliere beleggers gezamenlijk omdat deze groepen in dezelfde type woningen zijn geïnteresseerd als koopstarters (zie figuur 2) en daarmee mogelijk een bedreiging vormen.



Figuur 5 Aandeel investeerders in woningtransacties per wijk (2018-2021)

Opvallend is dat de wijken Binnenstad, Groot Driene en Woolde sprake is van verhoogde beleggersactiviteiten ten opzichte van andere wijken. Dat is te verklaren vanuit het feit dat in deze wijken ook vaak relatief goedkope woningen voorradig zijn. Ook maakt de figuur zichtbaar dat dit niet iets is van het afgelopen jaar, maar dat dit al langer gaande is.

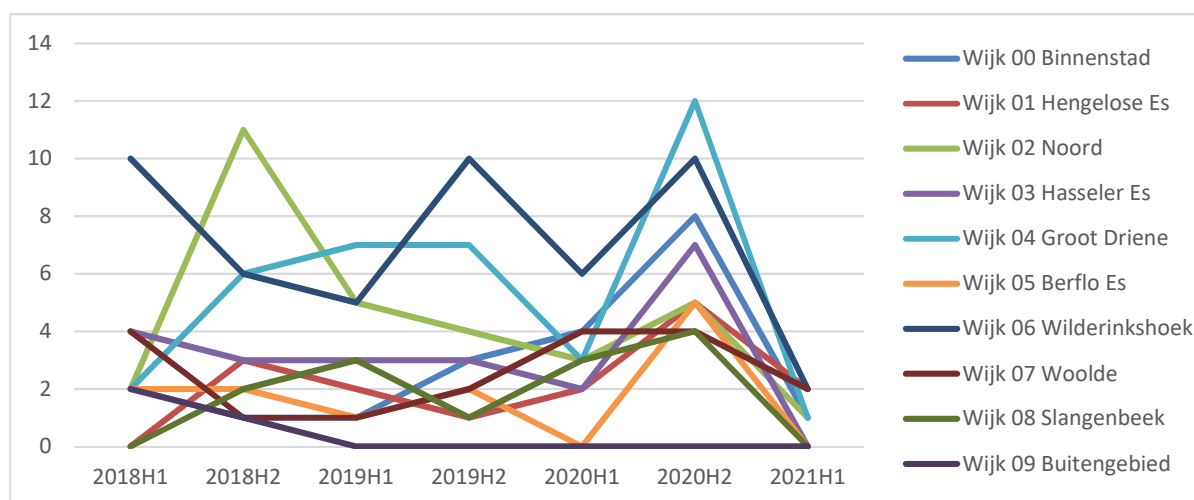
Figuur 6 laat zien dat er per halfjaar zo'n 25 woningen in Hengelo worden gekocht als tweede woning. Er is geen trend waarneembaar dat dit significant stijgt. Opvallend is de kortstondige piek eind 2020. Deze is te verklaren doordat per 1 januari 2021 de overdrachtsbelasting voor investeerders is verhoogd naar 8%. Het is goed zichtbaar dat investeerders de investering naar voren hebben gehaald.



Figuur 6 Aantal koopwoningen gekocht als 2e woning

Particuliere investeerders

Gemiddeld worden er per halfjaar zo'n 30 koopwoningen gekocht door particuliere investeerders. Ook hier is er een kortstondige piek waarneembaar in de 2^e helft van 2020 als gevolg van de verhoging overdrachtsbelasting per 1 januari 2021.



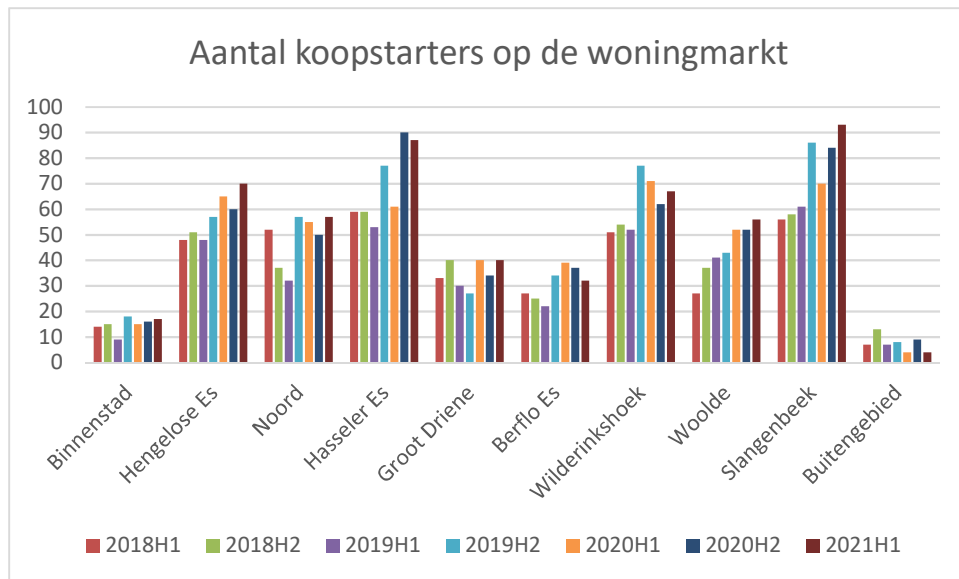
Figuur 7 Aantal koopwoningen gekocht door particuliere investeerders

Conclusie:

- In de wijken: Binnenstad, Groot Driene en Woolde zijn relatief veel investeerders actief. Meer dan 15% van de woningtransacties in die wijken zijn gedaan door investeerders.
- Deze activiteiten van investeerders zijn relatief stabiel, er is geen sterke trend waarneembaar.
- Een verhoging van de overdrachtsbelasting heeft effect op activiteiten van investeerders.

3.5 Mogelijkheden koopstarters

Een tweede vraag die nodig is voor de onderbouwing van De volgende vraag is of koopstarters op de woningmarkt de afgelopen periode aantoonbaar in de verdrukking zijn gekomen. Daarvoor gebruiken we het aantal koopstarters dat is toegetreden tot de woningmarkt. Hierin is een stijgende lijn waarneembaar



Figuur 8 Aantal koopstarters op de woningmarkt

Leeftijd koopstarters

Ook is gekeken naar de vraag of koopstarters gemiddeld ouder zijn voordat ze kunnen toetreden tot de woningmarkt. Daar is geen onderbouwing voor. In de eerste helft van 2018 waren er 155 koopstarters (huishoudens) tot en met 34 jaar. In de eerste helft van 2021 waren er 251 koopstarters tot en met 34 jaar.

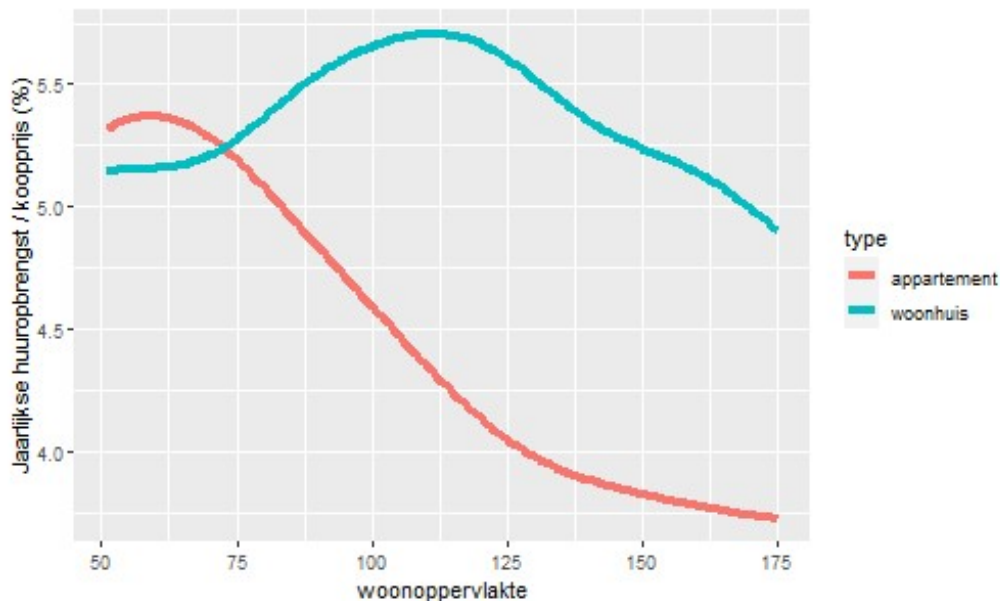
Concluderend:

- Hengelo kent een lager aandeel buy-to-let transacties dan in de G44 gemeenten gemiddeld
- Landelijke financiële maatregelen hebben effect - verhoging overdrachtsbelasting / hypotheekrente stijging.
- Het ministerie van VROM heeft in de Nationale woon- en bouwagenda aangekondigd de overdrachtsbelasting te verhogen naar 9% en de huurinkomsten in box 3 te belasten op basis van werkelijk rendement. Dat leidt tot lagere rendementen voor investeerders.
- Probleem is beschikbaarheid van woningen in het algemeen.
- Een opkoopbescherming is een ingrijpende maatregel, ook organisatorisch.
- Koopstarters komen niet aantoonbaar in de knel.
- Binnenstad, Groot Driene en Woolde zijn wijken met historisch gezien een groter aandeel investeerders. Bij binnenstad is dit ook nodig om de gewenste transformatie te realiseren voor wat betreft het centrumdeel van de binnenstad.
- Het aandeel koopstarters dat in deze wijken op de woningmarkt toetreedt wordt niet significant kleiner.

4. Afbakening Opkoopbescherming

4.1 WOZ- waardegrens

Een opkoopbescherming dient te worden toegepast op betaalbare koopwoningen. Gemeenten kunnen zelf de waardegrens bepalen. Deze moet wel gebaseerd zijn op de WOZ waarde. Een investeerder is geïnteresseerd in buy-to-let indien hier voldoende rendement tegenover staat. Onderstaande grafiek toont aan dat het rendement (verschil tussen koopprijs en huuropbrengst) voor woningen het grootst is bij appartementen van 50 tot 75m² en woonhuizen(grondgebonden woningen) van 100 tot 125m².



Figuur 9 Rendement verhuur koopwoningen van verschillende woonoppervlakte (bron: househunting.nl)

Rendement wordt gemaakt bij woningen tot 150m². Bij grotere woningen neemt dit rendement sterk af. Dat maakt dat interessant is om tot die categorie een opkoopbescherming in te voeren. De gemiddelde m² prijs in Hengelo ligt bij bestaande bouw om en nabij de €2700,- maal 150 is €420.000. De WOZ-waarde ligt daar iets onder. Dat komt in de buurt van de NHG grens. Voorstel om de NHG grens op te nemen als grens en jaarlijks automatisch laten meebewegen.

Conclusie: Een opkoopbescherming kan op de NHG grens worden gesteld. Prijspeil NHG 2022 is €355.000

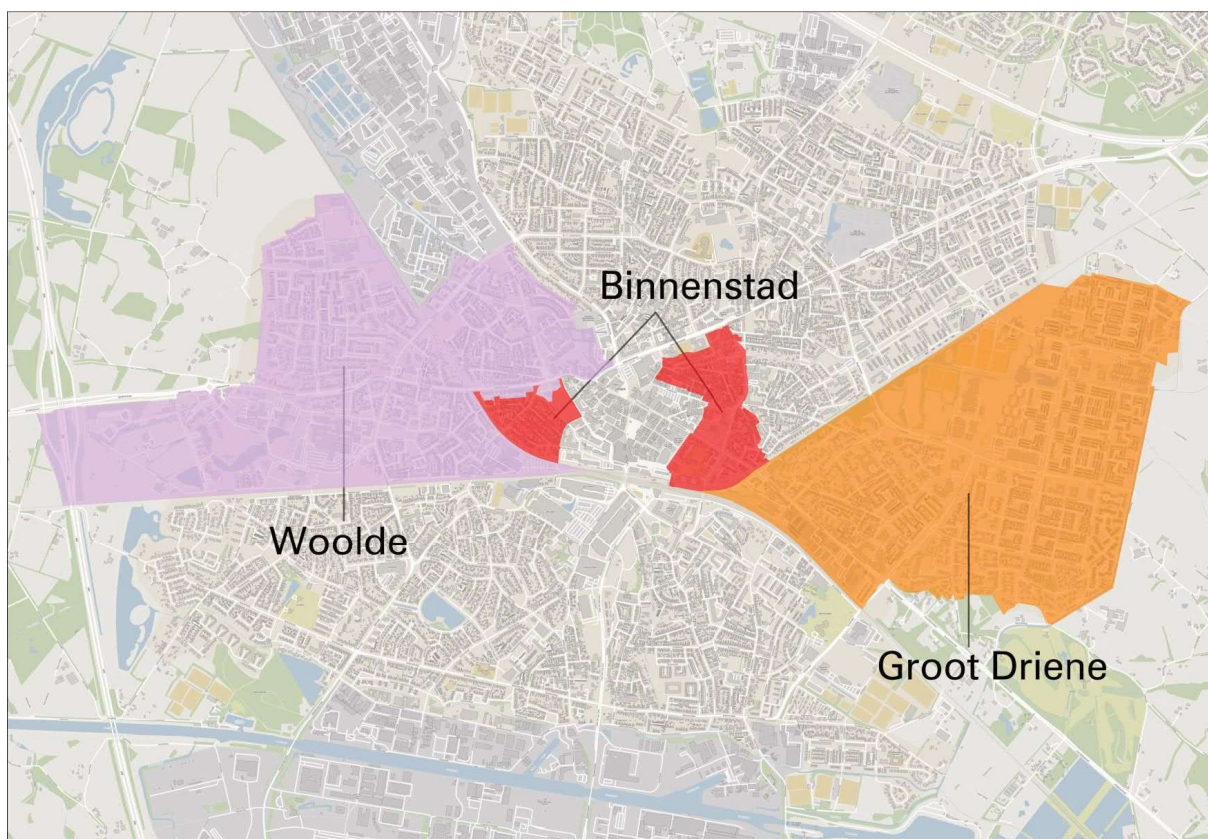
4.2 Welk grondgebied?

Hoofdstuk 2 heeft aangetoond dat investeerders met name actief zijn in de Binnenstad, Woolde en Groot Driene. Op basis van deze gegevens is een opkoopbescherming te onderbouwen in deze drie wijken. Daarbij zal het centrumdeel van de binnenstad worden uitgezonderd om de nodige ontwikkelcapaciteit te behouden.

In de overige wijken is de activiteit van investeerders te gering om een opkoopbescherming te rechtvaardigen. Een eventuele vrees voor een waterbedeffer is volgens het ministerie van Binnenlandse zaken nadrukkelijk geen deugdelijke onderbouwing.

Om wel te acteren bij een eventueel waterbedeffer wordt vastgesteld dat een opkoopbescherming op wijkniveau wordt ingevoerd op het moment dat er meer dan 15% van de transacties koopwoningen door particuliere investeerders wordt verricht.

Conclusie: Een opkoopbescherming kan worden ingevoerd in wijken waar meer dan 15% van de transacties door investeerders wordt verricht. Dat geldt nu voor de wijken, Binnenstad, Woolde en Groot Driene. Daarbij wordt het centrumdeel van de binnenstad uitgezonderd. (zie figuur 11)



Figuur 10: Potentieel grondgebied opkoopbescherming.

4.3 Uitzonderingen

De verhuur van een koopwoning in een gebied waar een opkoopbescherming geldt, blijft via een ontheffing in onderstaande gevallen mogelijk:

- In geval van verhuur aan bloed- en aanverwanten
- Als de woning onderdeel is van een winkel of kantoor;
- Een vergunning is persoonsgebonden, bij verkoop van een verhuurde woning gaat de vergunning voor verhuur niet automatisch mee;
- Een opkoopbescherming geldt uitsluitend voor koopwoningen die na invoering van de regeling worden aangekocht of die korter dan zes maanden na invoering van de regeling zijn verhuurd.
- Bezit van woningbouwcorporaties, gecontracteerde zorgaanbieders en gemeente is vrijgesteld van de opkoopbescherming;

Transformaties

Niet-woningen die door investeerders worden getransformeerd naar woningen zijn per definitie al vrijgesteld van een opkoopbescherming omdat het moment van transactie geldt. Op het moment van transactie was er geen sprake van een koopwoning, dus geldt de opkoopbescherming niet. Als een investeerders een pand transformeert naar een woning valt dit buiten de reikwijdte van een opkoopbescherming. Die woning mag dan worden verhuurd. Als een investeerder het pand vervolgens als woning verkoopt, geldt de opkoopbescherming wel.

Conclusie: Bovenstaande uitzonderingen worden opgenomen in de huisvestingsverordening die de opkoopbescherming regelt.

4.4 Lacune onderbouwing

Onderdeel van een deugdelijke onderbouwing voor een opkoopbescherming is dat starters door activiteiten van investeerders minder kans maken op een koopwoning. Dit blijkt niet uit de data

van het kadaster. Het aantal starters op de woningmarkt tot en met 34 jaar is tussen 2018 en 2021 toegenomen.

4.5 Vergunning en financiën

Om een opkoopbescherming in te voeren zal er een Huisvestingsverordening opgesteld worden waarin de uitgangspunten van een opkoopbescherming zijn vastgelegd. Ook moet er een vergunningstelsel met ruimte voor handhaving worden ingericht. De eenmalige kosten hiervan zijn €10.000,-. Een opkoopbescherming zal worden ontweken met schijnconstructies. Handhaving hierop is intensief. Middelgrote gemeenten becijferen dat de kosten hiervan bedragen €65.000,- per jaar. Dit bestaat uit 0.75 FTE extra: 0.25 FTE voor een handhaver die controleert of er niet in strijd met de vergunningplicht wordt gehandeld, en 0.5 FTE voor een juridisch medewerker die handhavingszaken en bezwaar- en beroepsprocedures behandelt. Complicerende factor daarbij is dat gezien de krappe arbeidsmarkt, het op dit moment de nodige tijd kost om een gekwalificeerde vergunningverlener aan te trekken. De leges worden kostendekken geschat op €350,- per vergunning. Bij overtreding kan de gemeenteraad een bestuurlijke boete vaststellen ter grootte van maximaal €90.000,- (art 23 lid 4 WvSR, vijfde categorie.)

Kamerverhuur wordt op dit moment gereguleerd via de 'parapluherziening wonen'. Als een initiatiefnemer een woning wil gebruiken om kamers in te maken voor verhuur, is hiervoor een omgevingsvergunning vereist. Bij de aanvraag van deze omgevingsvergunning wordt het 'kwalitatief afwegingskader woningbouw' gehanteerd om de aanvraag te toetsen op wenselijkheid. Kamerverhuur is op veel plaatsen niet wenselijk. Bijvoorbeeld is het niet wenselijk om in een gezinswoning in een woonwijk in te zetten voor kamerverhuur omdat gezinswoningen gewild zijn en in de huidige niet onttrokken moeten worden aan de woningmarkt. Probleem is de beperkte handhavingscapaciteit. Met meer middelen wordt themagericht handhaven op illegale kamerverhuur mogelijk.

5. Conclusie

Een opkoopbescherming invoeren in Hengelo is mogelijk, maar kent enkele risico's. Voor de gebieden Woolde, Binnenstad en Groot Driene is het aandeel buy-to-let voldoende hoog om een opkoopbescherming te overwegen. Daarbij is het echter niet te onderbouwen dat een opkoopbescherming hier zal leiden tot een grotere instroom van starters op de woningmarkt. Een ander belangrijk risico is dat een opkoopbescherming ertoe leidt dat het aanbod van middendure huurwoningen daalt. Dat is een segment die volledig afhankelijk is van investeerders. De vraag naar middendure huurwoningen is en blijft aanwezig. Er is een doelgroep dat afhankelijk is van middendure huurwoningen. Dan gaat het bijvoorbeeld om mensen die met spoed op zoek zijn naar een woning en vanwege hun inkomen niet in aanmerking komen voor een sociale huurwoning. Dan gaat het om starters op de arbeidsmarkt die voor het werk naar Twente komen en zich niet direct kunnen of willen committeren aan een koopwoning. Het kan gaan om senioren die geen koopwoning meer willen of om mensen die in scheiding liggen en met spoed een tijdelijke huurwoning zoeken. Al deze doelgroepen krijgen door een opkoopbescherming minder kans op de woningmarkt in de gebieden waarvoor een opkoopbescherming geldt. Om deze effecten te monitoren en bij te sturen indien nodig wordt de maatregel in het najaar van 2024 geëvalueerd.

Besluit van de raad van de gemeente Hengelo tot vaststelling van de Huisvestingsverordening opkoopbescherming gemeente Hengelo 2022 (gewijzigd model VNG januari 2022).

De raad van de gemeente Hengelo;
gelet op de artikelen 2, 4 (eerste lid, aanhef en onder a en b), en 40, tweede lid, en hoofdstuk 7 van de Huisvestingswet 2014;
besluit vast te stellen de volgende verordening:

Huisvestingsverordening opkoopbescherming gemeente Hengelo 2022

Hoofdstuk 1. Algemene bepalingen

Artikel 1. Definities

In deze verordening wordt verstaan onder:

- a. *beschermde woonruimte*: een in artikel 2, tweede lid, aangewezen goedkope of middeldure woonruimte;
- b. *datum van inschrijving*: de datum van inschrijving in de openbare registers van de akte van levering van de woonruimte aan de nieuwe eigenaar;
- c. *eigenaar*: degene die bevoegd is tot het in gebruik geven van een woonruimte of een gebouw.
- d. *toeristische verhuur*: in een woonruimte tegen betaling bieden van verblijf aan personen die niet als ingezetene zijn ingeschreven met een adres in de gemeente in de basisregistratie personen.
- e. *wet*: Huisvestingswet 2014.
- f. *verhuurvergunning opkoopbescherming*: vergunning, als bedoeld in artikel 41, eerste lid, van de wet.
- g. *woonruimte*: besloten ruimte die, al dan niet tezamen met een of meer andere ruimten, bestemd of geschikt is voor bewoning door een huishouden; onder het begrip woonruimte wordt mede begrepen een standplaats voor een woonwagen;
- h. *woonadres*: adres zoals bedoeld in artikel 1.1, onderdeel o, onder 1°, van de Wet basisregistratie personen;
- i. *WOZ-waarde*: de waarde van de woonruimte, vastgesteld overeenkomstig de Wet waardering onroerende zaken en geldend voor het jaar waarin de datum van inschrijving valt.

Hoofdstuk 2. Opkoopbescherming

Artikel 2. Verhuurvergunning opkoopbescherming, aanwijzing beschermde woonruimte

1. Gedurende de periode van drie jaren na de datum van inschrijving is het verboden beschermde woonruimte te verhuren zonder verhuurvergunning opkoopbescherming van burgemeester en wethouders.
2. Als beschermde woonruimte wordt aangewezen iedere woonruimte:
 - a. die gelegen is in de in bijlage 1 aangegeven delen van de gemeente;
 - b. waarvan de WOZ-waarde niet meer bedraagt dan de NHG grens;
 - c. die op de datum van inschrijving:
 1. vrij was van huur en gebruik;
 2. in verhuurde staat was voor een periode van minder dan zes maanden, of
 3. werd verhuurd met een verhuurvergunning opkoopbescherming;
 - d. waarvan de datum van inschrijving na het tijdstip van inwerkingtreding van dit artikel ligt;
 - e. die niet in eigendom is van de gemeente, een toegelaten instelling (woningcorporatie) of een gecontracteerde zorgaanbieder, en
 - f. die meer dan drie maanden voor de datum van inschrijving is opgeleverd als nieuwe woning of nieuw gebouwd appartement.

Artikel 3. Aanvraag verhuurvergunning opkoopbescherming

Een aanvraag om een verhuurvergunning opkoopbescherming wordt ingediend door gebruikmaking van het formulier dat te vinden is op de website van de gemeente Hengelo. Daarop staat vermeld welke gegevens moeten worden verstrekt.

Artikel 4. Te verstrekken gegevens

1. Bij een aanvraag van een vergunning opkoopbescherming worden in ieder geval de volgende gegevens en stukken verstrekt:
 - a. de naam (of namen) van de eigenaar(s);
 - b. het adres van de woonruimte;

- c. een recent en gewaarmerkt kadastraal uittreksel van de desbetreffende woonruimte.
- 2. Als een aanvraag betrekking heeft op de verleningsgrond van artikel 5, eerste lid, onder a, verstrekt de aanvrager daarnaast gegevens waaruit de bedoelde bloed- of aanverwantschap blijkt.
- 3. Als een aanvraag betrekking heeft op de verleningsgrond van artikel 5, eerste lid, onder b, verstrekt de aanvrager daarnaast een schriftelijke overeenkomst, waaruit blijkt dat de woonruimte voor een termijn van ten hoogste 12 maanden, anders dan voor toeristische verhuur, in gebruik wordt gegeven.
- 4. Als een aanvraag betrekking heeft op de verleningsgrond van artikel 5, eerste lid, onder c, verstrekt de aanvrager daarnaast gegevens en stukken waaruit blijkt dat de woonruimte onlosmakelijk onderdeel uitmaakt van een winkel-, kantoor- of bedrijfsruimte.
- 5. Burgemeester en wethouders kunnen andere gegevens en stukken vragen, als zij dat nodig vinden voor de beoordeling van de aanvraag.

Artikel 5. Gevallen waarin de verhuurvergunning opkoopbescherming móet worden verleend

1. Als artikel 43, eerste lid, van de wet niet van toepassing is, moet de verhuurvergunning opkoopbescherming in elk geval worden verleend:
 - a. als de woonruimte in gebruik wordt gegeven aan een woningzoekende die een bloed- of aanverwantschap in de eerste of tweede graad heeft met de eigenaar;
 - b. als de eigenaar na de datum van inschrijving van de woonruimte ten minste twaalf maanden zijn woonadres in die woonruimte heeft en hij met een woningzoekende schriftelijk overeenkomt dat deze de woonruimte voor een termijn van ten hoogste twaalf maanden in gebruik neemt anders dan voor toeristische verhuur;
 - c. als de woonruimte onlosmakelijk deel uitmaakt van een winkel-, kantoor- of bedrijfsruimte.
2. In de gevallen, genoemd in het vorige lid onder a en b, wordt de persoon aan wie de beschermde woonruimte wordt verhuurd en die de huurder is op grond van wiens hoedanigheid er recht is op de vergunning, in de vergunning genoemd. De vergunning vervalt zodra deze huurder niet meer huurder is die in de woonruimte verblijft.
3. De vergunning is niet overdraagbaar en gebonden aan de vergunninghouder en de specifieke woonruimte.

Artikel 6. Gevallen waarin de verhuurvergunning opkoopbescherming kán worden verleend

1. Als artikel 43, eerste lid, van de wet niet van toepassing is, kan de verhuurvergunning opkoopbescherming in bijzondere gevallen worden verleend als het belang dat gediend wordt met het verhuren van de woonruimte naar het oordeel van burgemeester en wethouders zwaarder moet wegen dan het belang van het behouden van de woonruimte voor de kopersmarkt.
2. De vergunning is niet overdraagbaar en gebonden aan de vergunninghouder en de specifieke woonruimte.
3. In andere gevallen dan die zijn genoemd in artikel 5 en in het eerste en het tweede lid van dit artikel, wordt de vergunning geweigerd.

Artikel 7. Intrekken van de verhuurvergunning opkoopbescherming

Behalve op grond van artikel 44, eerste lid, van de wet, kan een verhuurvergunning opkoopbescherming in elk geval ook worden ingetrokken:

- a. als blijkt dat de vergunning is verstrekt op grond van onjuiste of onvolledige gegevens en zou zijn geweigerd als de juiste of de volledige gegevens bekend waren geweest;
- b. wanneer de omstandigheden op grond waarvan de vergunning is verleend niet meer aanwezig zijn;
- c. [...].

Hoofdstuk 3. Slotbepalingen

Artikel 8. Bestuurlijke boete

1. Overtreding van de verboden, bedoeld in artikel 41, eerste lid, van de wet, kan worden beboet met een bestuurlijke boete.
2. De bestuurlijke boete bedraagt hoogstens:
 - a. voor overtreding van artikel 41, eerste lid, van de wet: het bedrag dat is vastgesteld voor de vierde categorie, bedoeld in [artikel 23, vierde lid, van het Wetboek van Strafrecht](#);
 - b. voor overtreding van artikel 41, eerste lid, van de wet, als binnen een tijdvak van vier jaar voorafgaand aan de constatering van de overtreding al een bestuurlijke boete is opgelegd voor overtreding van hetzelfde verbod, het bedrag dat is vastgesteld voor de vijfde categorie, bedoeld in [artikel 23, vierde lid, van het Wetboek van Strafrecht](#):

Artikel 9. Inwerkingtreding en citeertitel

1. Deze verordening treedt in werking op **1 januari 2023** en vervalt op **1 januari 2026**.
2. Deze verordening wordt aangehaald als: 'Huisvestingsverordening opkoopbescherming gemeente Hengelo 2022'.

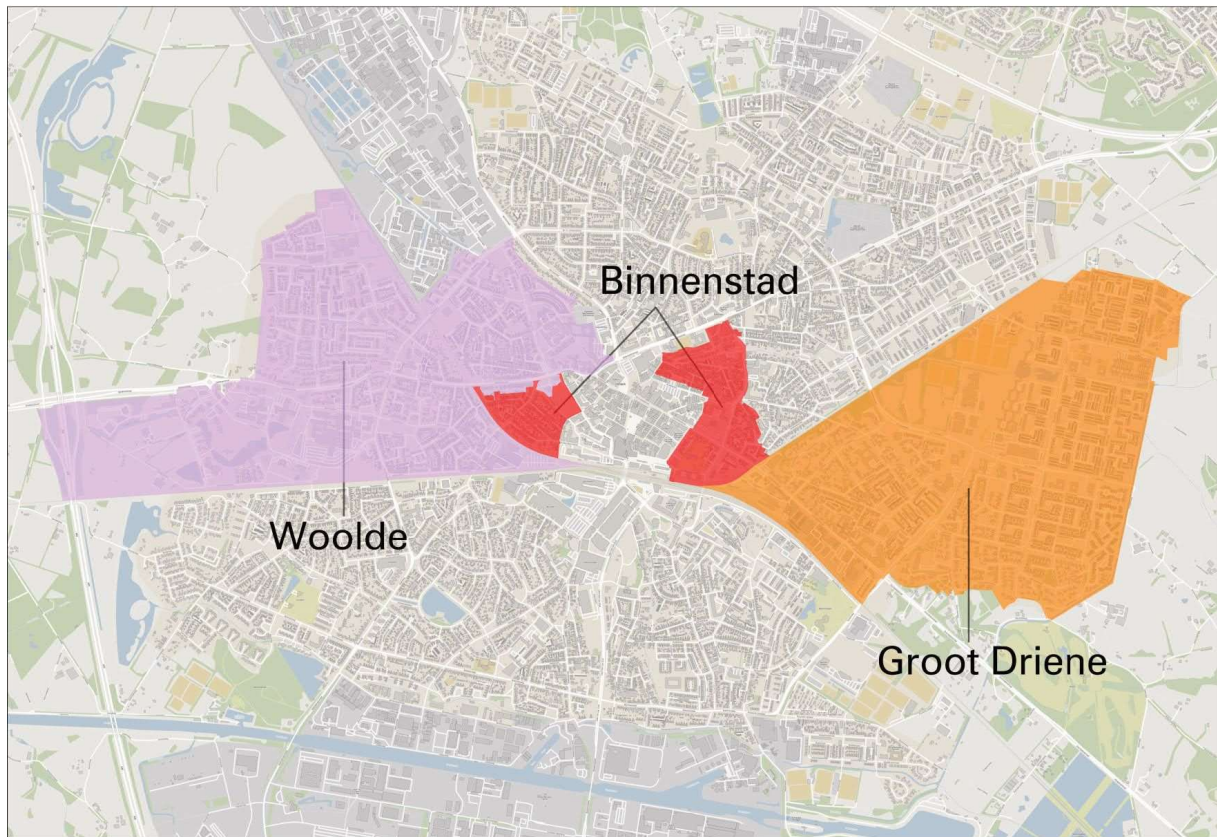
Ondertekening

Aldus vastgesteld in de openbare raadsvergadering van [**datum**].

De griffier,

De burgemeester,

Bijlage 1: kaart van het gebied, zoals bedoeld in artikel 2, tweede lid onder a van deze verordening.



Sector/afdeling:
Nr.:



De raad van de gemeente Hengelo,

gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders van d.d.
15 november 2022;

gelet op de artikelen 156, eerste en tweede lid, aanhef en onderdeel h, en 229, eerste lid,
aanhef onderdeel b, van de Gemeentewet;

besluit vast te stellen de volgende verordening:

**Verordening tot 1^e Wijziging van de
Verordening op de heffing en de invordering leges 2023**
(1^e Wijziging Legesverordening 2023)

Artikel I

In de tarieventabel 2023 behorende bij de 'Legesverordening 2023' wordt hoofdstuk 7 van
titel 3 als volgt aangepast:

Hoofdstuk 7 In deze titel niet benoemde vergunning, ontheffing of andere beschikking		
3.7.1	Het tarief bedraagt voor het in behandeling nemen van een aanvraag tot het verlenen van een andere, in deze titel niet benoemde vergunning, ontheffing of andere beschikking	€ 91,00
3.7.2	Indien de coördinatieregeling wordt toegepast waarbij meerdere vergunningen of ontheffingen uit titel 1 en 3 van deze verordening gelijktijdig en in samenhang worden aangevraagd, dan wordt een korting toegepast op de som van de afzonderlijk verschuldigde leges van:	20%
3.7.3	Het tarief bedraagt voor het in behandeling nemen van een aanvraag van een vergunning om een woonruimte te verhuren in het kader van de opkoopbescherming, als bedoeld in Huisvestingsverordening opkoopbescherming gemeente Hengelo 2022.	€ 350,00

Artikel II

1. Deze verordening treedt in werking met ingang van de eerste dag na die van de bekendmaking.
2. De datum van ingang van deze verordening is 1 januari 2023.

Artikel VII

Deze verordening wordt aangehaald als: 1e wijziging legesverordening 2023

Aldus vastgesteld door de gemeenteraad van Hengelo in de openbare vergadering van
21 december 2022.

De griffier,
De voorzitter,

Behandelvoorstel

Onderwerp	Aanpassing grondprijs kavels 34 en 35 bedrijventerrein Westermaat de Veldkamp		
Zaaknummer	3501899	Portefeuillehouder	Gerard Gerrits
Historie	De kavels 34 en 35, de zogenaamde Groene Wig, maken onderdeel uit van bedrijventerrein Westermaat de Veldkamp en staan beiden voor €180/m² opgenomen in de grondexploitatie. De beide kavels hebben nu nog de bestemming groen met hierop een wijzigingsbevoegdheid die momenteel wordt uitgewerkt. Naar aanleiding van gesprekken met potentiële kandidaten, en het feit dat de kavel meer belemmeringen kent dan de andere kavels op De Veldkamp, is er een taxatie uitgevoerd om zo tot een onafhankelijke marktconforme waardebeoordeling te komen. Dit heeft uitgewezen dat de grondprijs van €180,- per m² voor de kavels 34 en 35 in het plan De Veldkamp niet haalbaar is.		
Belangrijkste beslis/-bespreekpunten	De waarde die is opgenomen in de grondexploitatie ligt ver boven de taxatie. De mandaatregeling van de gemeente Hengelo bepaalt dat grond - alleen met een goede onderbouwing - verkocht mag worden voor maximaal 20% lager of maximaal € 250.000,- onder de grondexploitatie vastgestelde prijs. De nieuwe grondprijs valt buiten de mandaatregeling en wordt om die reden aan de gemeenteraad ter instemming voorgelegd. De raad wordt gevraagd om in te stemmen met: 1. Wijziging van het uit te geven oppervlak van de kavels 34 en 35 met 1.033 m². 2. Een lagere grondprijs ad. € 142,- per m² voor de kavels 34 en 35. 3. De wijzigingen te verwerken in de grondexploitatie. 4. De verhoging van de voorziening derden complexen € 425.838,- aan te passen en dit ten laste te brengen van de reserve grondexploitatie.		

Politieke Markt	6 december 2022			
Voorzitter	Griffiemedewerker	Zaal	Domein	Duur
Sander Janssen	Coen Hartendorp	Raadzaal	Fysiek / Bestuur	30 min
Doel van de sessie	Oordeelsvormend			
Behandeladvies	<i>Conclusie Politieke Markt</i> De fracties kunnen instemmen met het voorstel zoals voorligt. Er is door de fractie van Hengelose Burgers een amendement aangekondigd op het punt van het behoud van de monumentale/karakteristieke opstallen op de kavels. Hierdoor wordt de zaak als bespreekstuk op de eerst volgende vergadering van de gemeenteraad behandeld.			
Spreekrecht publiek	ja ☒ nee ☐		duur: maximaal 5 minuten	

Raad	21 december 2022	
Doel van de sessie	Besluitvorming	
Behandeladvies	De raad wordt gevraagd om in te stemmen met het voorstel mbt de grondprijs van de kavels van 34 en 35 van bedrijventerrein en de financiële verwerking hiervan. Gelet op de behandeling van deze zaak in de politieke markt kan het debat in de raad zich richten op het in te dienen amendement van de fractie van Hengelose Burgers.	
Spreekrecht publiek	nee	

RAADSBSLUIT

ZAAKNUMMER	BEHANDELEND AMBTENAAR	SECTOR	PORT. HOUDER
3501899	de vries, mariska	SBO-PVG	Gerard Gerrits
ONDERWERP			
3501899 - Aanpassing grondprijskavels 34 en 35 bedrijventerrein Westermaat de Veldkamp			

**DE RAAD VAN DE GEMEENTE HENGELO BESLUIT:**

De gemeenteraad besluit In te stemmen met:

1. Wijziging van het uit te geven oppervlak van de kavels 34 en 35 met 1.033 m2.
2. Een lagere grondprijs ad. € 142,- per m2 voor de kavels 34 en 35.
3. De wijzigingen te verwerken in de grondexploitatie.
4. De verhoging van de voorziening derden complexen € 425.838 aan te passen en dit ten laste te brengen van de reserve grondexploitatie.

PUBLIEKSVRIENDELIJKE SAMENVATTING

De kavels 34 en 35, de zogenaamde Groene Wig, maken onderdeel uit van bedrijventerrein Westermaat de Veldkamp en staan beiden voor €180/m2 opgenomen in de grondexploitatie.

De beide kavels hebben nu nog de bestemming groen met hierop een wijzigingsbevoegdheid die momenteel wordt uitgewerkt.

Naar aanleiding van gesprekken met potentiële kandidaten, en het feit dat de kavel meer belemmeringen kent dan de andere kavels op De Veldkamp, is er een taxatie uitgevoerd om zo tot een onafhankelijke marktconforme waardebeoordeling te komen. Dit heeft uitgewezen dat de grondprijs van € 180,- per m2 voor de kavels 34 en 35 in het plan De Veldkamp niet haalbaar is.

De waarde die is opgenomen in de grondexploitatie ligt ver boven de taxatie. De mandaatregeling van de gemeente Hengelo bepaalt dat grond - alleen met een goede onderbouwing- verkocht mag worden voor maximaal 20% lager of maximaal € 250.000 onder de grondexploitatie vastgestelde prijs.

De nieuwe grondprijs valt buiten de mandaat regeling en wordt om die reden aan de gemeenteraad ter instemming voorgelegd.

DE GEMEENTERAAD VAN HENGELO,**DATUM**

De griffier

De voorzitter

RAADSADVIES

ZAAKNUMMER	BEHANDELEND AMBTENAAR	SECTOR	PORT. HOUDER
3501899	de Vries, Mariska	SBO-PVG	Gerard Gerrits
ONDERWERP			
3501899 - Aanpassing grondprijs kavels 34 en 35 bedrijventerrein Westermaat de Veldkamp			



AANLEIDING, DOEL EN WAT GING ER AAN VOORAF

De kavels 34 en 35, de zogenaamde Groene Wig, maken onderdeel uit van bedrijventerrein Westermaat de Veldkamp en staan beiden voor €180/m² opgenomen in de grondexploitatie. De beide kavels hebben nu nog de bestemming groen met hierop een wijzigingsbevoegdheid die momenteel wordt uitgewerkt.

Naar aanleiding van gesprekken met potentiële kandidaten, en het feit dat de kavel meer belemmeringen kent dan de andere kavels op De Veldkamp, is er een taxatie uitgevoerd om zo tot een onafhankelijke marktconforme waardebeoordeling te komen. Dit heeft uitgewezen dat de grondprijs van €180,- per m² voor de kavels 34 en 35 in het plan De Veldkamp niet haalbaar is.

De waarde in de grondexploitatie ligt ruim boven de taxatie. Omdat dit een fundamentele wijziging van de grondexploitatie is, wordt dit aan de gemeenteraad voorgelegd.

INHOUD VAN HET VOORSTEL

Na het voeren van diverse gesprekken met potentiële kandidaten voor kavel 34 is er een onafhankelijke taxatie uitgevoerd. Hierbij zijn de beperkingen van de kavels meegenomen. De mogelijkheden op de kavel zijn beperkt door:

1. Cultuur historische - en groenwaarden;
Op het uitgeefbare grondstuk staan twee te behouden opstallen en te behouden bomen. De verplichting om de boerderij en de schuur te behouden en de hierbij behorende renovatiekosten geven geen extra waarde aan kavel 34.
2. het bestemmingsplan laat slechts 35% bebouwing toe;
Op de overige kavels is een bebouwingspercentage van 60% toegestaan.
3. er vervallen stroken langs de buitengrenzen als gevolg van kabels en leidingen en twee sloten.
Dit maakt dat het actuele uit te geven oppervlak 1.033 m² kleiner wordt dan waarmee is gerekend in de grondexploitatie.

Ondanks dat bekend was dat de (door adviesbureau STEC geadviseerde) grondprijs ambitieus was, is de afgelopen jaren toch geprobeerd om - ondanks de beperkende (of uitdagende) factoren – toch een koper te vinden die bereid was deze prijs te betalen.

Omdat dit tot op heden niet is gelukt, is ervoor gekozen om de kavels te laten taxeren. Dit hebben we nu gedaan, omdat:

- De staat van de monumentale boerderij en de bijbehorende karakteristieke schuur is slecht en de kwaliteit van de gebouwen gaat hard achteruit. Om verder verval te voorkomen is het van belang dat op korte termijn de percelen worden verkocht zodat de panden worden getransformeerd en opgeknapt. De verkoop en ontwikkeling van deze kavel is van groot belang zodat verder verval, met onomkeerbare gevolgen, wordt voorkomen.
- Bijna alle kavels op de Veldkamp zijn verkocht of in optie. Met de uitgifte van deze laatste kavels is ook de afronding van het project in zicht.

BESPREEK- EN BESLISPUNTEN

Gevraagd wordt om in te stemmen met:

1. Wijziging van het uit te geven oppervlak van de kavels 34 en 35 met 1.033 m².
2. Een lagere grondprijs ad. € 142,- per m² voor de kavels 34 en 35.
3. De wijzigingen te verwerken in de grondexploitatie.
4. De verhoging van de voorziening derden complexen € 425.838,- aan te passen en dit ten laste te brengen van de reserve grondexploitatie

FINANCIËLE ASPECTEN

Personeel:

N.v.t.

Financieel:

Het getaxeerde bedrag wijkt € 747.000,- af van het bedrag in de grondexploitatie. De gehanteerde prijs voor groen is in overeenstemming gebracht met de Grondprijsnotitie 2022, waardoor het nadeel uitkomt op een totaalbedrag van € 612.142,-.

De gemeente Hengelo moet voor haar deel (70%) de voorziening in de grondexploitatie aanpassen. De voorziening derden complexen neemt dan toe met € 425.838,- en dit bedrag wordt onttrokken uit de reserve grondexploitatie.

BIJLAGE(N)

- Begrotingswijziging: 22102 Grondprijsaanpassing kavels De Veldkamp

Dit raadsadvies is vastgesteld door het college van B & W van Hengelo.

Bedr ijfsk ode	Grootboek rekening	Kostensoort	Ink.-Uitg (I - U)	Structureel	Bedrag Begrotingsjaar	Bedrag jaar +1	Bedrag jaar +2	Bedrag jaar +3	Bedrag jaar +4	Omschrijving
1	68201000	720500	U	N	425838					Aanpassing grondprijs kavels De Veldkamp
1	85000512	720500	I	N	425838					Aanpassing grondprijs kavels De Veldkamp
1	69809150	710100	I	N	425838					Aanpassing grondprijs kavels De Veldkamp
1	80000150	710101	U	N	425838					Aanpassing grondprijs kavels De Veldkamp

RAADSADVIES

ZAAKNUMMER	BEHANDELEND AMBTENAAR	AFDELING	PORT. HOUDER
3495953	Leferink, Douwe	FAC-FIN	Hanneke Steen-Klok
ONDERWERP			
3495953 - 4e verzamelwijziging Beleidsbegroting 2022-2025			



BESLUIT

De gemeenteraad besluit:

1. De 4^e verzamelwijziging van de Beleidsbegroting 2022 vast te stellen.

INLEIDING

De Beleidsbegroting 2022 - 2025 is eerder vastgesteld. Dit voorstel bevat de 4^e verzamelwijziging en tevens laatste wijziging van de Beleidsbegroting voor het jaar 2022.

ARGUMENTEN

1.1 Technische verwerking van voorstellen met financiële gevolgen op de Beleidsbegroting 2022. De 4^e wijziging is een verzameling met voorstellen met financiële gevolgen voor de programma's van de Beleidsbegroting 2022 en collegebesluiten welke niet via een afzonderlijk raadsvoorstel zijn voorgelegd. Dit besluit is nodig om budgetten beschikbaar te stellen en de uitgaven aan de rechtmatigheid te kunnen toetsen.

1.2 Begrotingsrechtmatigheid

Door de wijzigingen middels een verzamelwijziging aan de raad voor te leggen en vast te laten stellen voldoen wij aan de begrotingsrechtmatigheid.

De belangrijkste mutaties van deze 4^e verzamelwijziging betreffen:

- Verwerking van de actuele herziening grondexploitaties 2022
- Saldobestemming 2021
- Deelcomplex Hart van Zuid de Koppeling
- Ondergrondse parkeergarage Thiemsbrug (boekwaarde) verplaatst van erfpacht naar vastgoed
- Raadsvoorstel Energie – “Hengelse regeling”

Gezamenlijk zorgen bovenstaande mutaties voor een uitzetting van € 41,6 miljoen. Daarnaast is er nog € 4,3 miljoen aan overige wijzigingen. In totaal een toename van uitgave en inkomsten van € 45,9 miljoen. Verrekeningen met reserves vormen een overgroot deel van de mutaties, zoals de saldobestemming met de algemene reserve en herziening grondexploitatie, deelcomplex Hart van Zuid de Koppeling met de Reserve grondexploitatie.

Voor de verdere inhoud wordt verwezen naar onderstaande financiële specificatie en overzichten.

KANTTEKENINGEN

Geen.

VERVOLG

Financiën

De programma's worden conform de onderstaand overzicht "Financiële specificatie 4e Verzamelwijziging 2022" gemuteerd.

Begrotingswijzigingen zonder afzonderlijke voorstellen aan de raad:					
Begrotingswijzigingen die mutaties van inkomsten en uitgaven veroorzaken:					
BW	Omschrijving	Zaak nr		Uitgaven	Inkomsten
22012	DVO IT Haaksbergen (augustus-december2022)			398.856	398.856
22043	Detachering klantmanager bij de SWB tot en met 30-6			28.784	28.784
22048	Detachering van een ondernemersadviseur bij de gemeente Enschede			67.500	67.500
22057	Verkoop perceel grond Schalmedenweg 24	3392589		32.130	32.130
22059	Inburgering bestedingsvoorstel 2022	3416944		679.385	679.385
22060	Formatie detachering klantmanager Gemeente Enschede			34.000	34.000
22062	Verkoop perceel grond aan de Wegtersweg	3376638		72.500	72.500
22065	Aanvraag subsidie Wijkkracht voor versterken Wijkteams	3415966		131.275	131.275
22068	Verkoop strook grond achterzijde Langestraat 29	3407573		6.000	6.000
22069	Detachering werkcoach gemeente Haaksbergen			60.000	60.000
22070	Verkoop perceel grond Binnenhavenstraat	3393218		22.920	22.920
22072	Detachering klantmanager bij de SWB vanaf 30-6			14.392	14.392
22074	Verkoop perceel grond Parelmoervlinder (uit erfpachtcomplex)	3393230		179.267	179.267
22075	Ondergrond parkeergarage Thiemsbrug van erfpacht nummerr naar vastgoed	3326986		1.600.000	1.600.000
22078	Verkoop strook grond achter Bornsedijk 53 (uit erfpachtcomplex)	3394979		60.484	60.484
22079	Detachering verdeling over twee teams			32.012	32.012
22081	Personele doorbelasting mdw toetser nr beleid	3990013		60.000	60.000
22084	Verkoop strook grond aan de Enschedesestraat	3341185		7.175	7.175
22086	Ondernemersadviseur sociaal impact 2022			50.000	50.000
22087	Ondernemersadviseur herorientatie 2022			60.000	60.000
22089	Aankoop perceel grond aan de Houtmaatweg	3469243		120.000	120.000
22095	Budget personele inzet programma binnenstad			50.000	50.000
22098	Sloop gebouw Harmsveldweg 3 (incidentele kosten)	3486344		50.000	50.000
22100	Vergoeding OR debiteuren kinderopvang bijzondere regelingen			14.883	14.883
22102	Grondprijs aanpassing kavels de Veldkamp	3501899		425.838	425.838
22105	Diverse vergoedingen team Twentebad Hengelo Sport			36.000	36.000
22106	SPUK 't Korhoen			100.899	100.899
22107	SPUK 't Lemenschoer			92.031	92.031
22113	Verkoop pand Sabina klinkhamerweg 20	3509502		401.000	401.000
	Wijzigingen 22044-22047-22061-22080-22083-22090-22091-22093-22099			307.252	307.252
Begrotingswijzigingen zonder gevolg voor de exploitatie					
22034	Rioolvervanging Bornsestraat	3365414		0	0
22035	Collegebesluit ontwerp parkeren Twentebad	3329466		0	0
22038	Verbeteren toegankelijkheid gemeentelijke bergingsbak bij de rioolwaterzuivering	3377363		0	0
22066	Ontwerp en kredietaanvraag uitvoering Anthoniusstraat en Karelstraat	3386296		0	0
22082	Verdeling Stelpost Bedrijfsvoering			0	0
22088	Toekennen arbeidsmarkttoeslag Wijkkracht 2022	3426657/3487777		0	0
22101	Motiemarkt			0	0
22109	Budget eenzaamheid naar reserve Decentralisatie uitkeringen			0	0
22110	Versterken van de Omgevingsveiligheid			0	0
Begrotingswijzigingen met gevolg voor de exploitatie					
22108	Aframen stelposten gemeentefonds - Salarislasten Jeugd en Wmo			-371.000	0
22112	Extra CAO eindejaarsuitkering	3511237		356.000	0
22108/22112	De mutaties van de wijzigingen komen ten lasten van het saldo van de begroting			15.000	0

22012 Dit is de verwerking van de financiële gevolgen van de DVO (dienstverleningsovereenkomst) welke met Haaksbergen is gesloten ten behoeve van de uitvoering van de ICT-taken door Hengelo.

22043 Detachering klantmanager team Werk aan SWB. Hierdoor ramen we een baat en een last bij inhuur, om dekking te creëren voor eventuele inhuurkosten.

22048 Ondernemers adviseur vanuit team ROZ wordt gedetacheerd bij gemeente Enschede. Hierdoor ontstaat er een baat en een last. De last wordt bij inhuur begroot, om eventueel een vervanger te kunnen inhuren.

22057 Verkoop van de grond van een perceel aan de Schalmedenweg 24.

22059 Wijziging omdat we voor de uitvoering van de Wet Inburgering jaar 2022 een inkomst van het Rijk ontvangen en vanuit onze samenwerking een inkomst vanuit Borne en Haaksbergen. Dit zorgt voor een baat en tegelijkertijd ook voor een last om deze taak uit te kunnen voeren.

22060 Een klantmanager is gedetacheerd bij de gemeente Enschede. Hierdoor ontstaat er een baat. De last wordt opgenomen voor inhuur, zodat deze werkzaamheden opgevuld kunnen worden.

22062 Verkoop perceel grond aan Wegtersweg. De verkeerswaarde komt ten gunste van de voorziening "niet in exploitatie genomen gronden" en het overig deel komt ten gunste van de reserve grondexploitatie.

22065 Het college heeft besloten om Wijkkracht een eenmalige subsidie te verlenen ten behoeve van de versterking van de wijkteams. Deze middelen zijn beschikbaar gesteld in de decembercirculaire 2021. Wijkkracht moet hiermee hun inzet intensiveren op het wijkgericht en voorliggend aanbod in de wijkhuizen.

22068 Verkoop strookje grond bij het pand Langestraat 29. De verkoopprijs wordt verrekend met de reserve grondexploitatie.

22069 Detachering werkcoach bij de gemeente Haaksbergen. Hierdoor ontstaat er een baat. De last wordt opgenomen voor salaris, omdat de salarislust bij ons blijft.

22070 Verkoop perceel grond aan de Binnenhavenstraat. Het verkoopresultaat is verrekend met de reserve grondexploitatie.

22072 Detachering van een klantmanager bij de SWB. Hierdoor ontstaat er een baat voor team werk en wordt er een last begroot bij inhuur zodat er eventueel ingehuurd kan worden.

22074 Verkoop perceel grond Parelmoervlinder uit het erfpachtcomplex. De jaarlijkse erfpachtopbrengst wordt verlaagd en verrekend met de reserve grondexploitatie.

22075 De boekwaarde van de ondergrond van Thiemsbrug wordt vanuit erfpachtcomplex overgebracht naar vastgoedbedrijf (voorraad).

22078 De verkoop van een strook grond achter Bornsedijk 53 uit erfpachtcomplex. De jaarlijkse erfpachtopbrengst wordt verlaagd en verrekend met de reserve grondexploitatie.

22079 Klantmanager team werk wordt tijdelijk ingezet binnen team Jongeren. Hierdoor ontstaat er een baat en een last. De last wordt bij inhuur begroot, om eventueel te kunnen inhuren.

22081 Medewerker team kwaliteit, in de functie van toetser, gaat voor de periode 01-07-2022 t/m 01-09-2022 werkzaamheden verrichten voor team sociaal domein. Om deze reden zal team kwaliteit een baat ramen en zal team sociaal domein een last ramen.

22084 Verkoop van een strook grond aan de Enschedesestraat. Het verkoopresultaatverlaging voorziening NIEGG komen ten gunste de reserve grondexploitatie.

22086 Opbrengsten vanuit subsidie voor een adviseur sociaal impact ondernemen. Daartegenover staan personeelslasten geraamd.

22087 Opbrengst ondernemersadviseur heroriëntatie voor werkzaamheden gemeenten ROZ. Daar tegenover staat een inhuurlast.

22089 Aankoop perceel grond aan de Houtmaatweg inclusief kosten bodemonderzoek en de bijkomende kosten. Hierdoor zal de boekwaarde van het NIEGG-complex (niet in exploitatie genomen gronden) Stadspark Weusthag toenemen.

22095 Team Maatschappij & Partnerschap ontvangt een inkomst voor de inzet van een van haar medewerkers bij het programma binnenstad. Daar tegenover staat een inhuurlast.

22098 Sloop semipermanent gebouw Harmsveldweg 3. De geraamde kosten worden verrekend met de reserve vastgoedbedrijf.

22100 Team Debiteuren, Kinderopvang en Bijzondere regelingen ontvangt een vergoeding vanuit bedrijfsvoering voor tijd die een medewerker besteed aan de OR. Het budget kan worden ingezet voor inhuur medewerker ter vervanging.

22102 De voorziening derden complexen wordt verhoogd met € 425.838 en verrekend met de reserve grondexploitatie. Dit is het gevolg van prijsaanpassing van 2 kavels De Veldkamp € 612.142. Het aandeel van de gemeente Hengelo hiervan is 70%.

22105 Team Twentebad Hengelo Sport ontvangt voor 3 medewerkers diverse vergoedingen, waardoor de inkomsten met stijgen. Dit budget kan worden ingezet voor inhuur medewerkers ter vervanging.

22106 Voor 't Korhoen heeft de gemeente Hengelo, via de Rijksdienst voor Ondernemend Nederland, een bedrag ontvangen ten behoeve van verbetering van de ventilatie in de school. Dit resulteert in een verhoging van de inkomsten en uitgaven, welke saldoneutraal is.

22107 Voor 't Lemenschoer heeft de gemeente Hengelo, via de Rijksdienst voor Ondernemend Nederland, een bedrag ontvangen ten behoeve van verbetering van de ventilatie in de school. Dit resulteert in een verhoging van de Inkomsten en uitgaven, welke saldoneutraal is.

22113 Als gevolg van de verkoop van de Sabina Klinkhamerweg 20 wordt het verkoopresultaat, boekwaarde en de verkoopkosten verwerkt.

Wijzigingen 22044, 22047, 22061, 22080, 22083, 22090, 22091, 22093, 22099 zijn allen wijzigingen die veroorzaakt zijn door een bijdrage van het UWV waar ook een uitgave tegenover staat zoals bijvoorbeeld de inhuur van personeel.

Begrotingswijzigingen zonder gevolg voor de exploitatie:

Dit betreffen wijzigingen die niet tot een mutatie van het begrotingssaldo leiden, maar beperkt zich tot verschuivingen binnen de begroting. Het zijn in deze verzamelwijziging met name stelposten die nader toegewezen worden en investeringsprojecten.

22034 De riolering in de Bornsestraat tussen de Achterhoekse Molenweg en de Wilbertstraat bevindt zich in een slechte staat. Het College heeft een krediet beschikbaar gesteld voor de rioolvervanging. Door middel van deze wijziging worden de begrote baten en lasten van dit krediet financieel Verwerkt.

22035 Het College heeft ingestemd met het ontwerp voor de buitenruimte van het Twentebad (parkeren en toegankelijkheid).

22038 Het College heeft ingestemd met het beschikbaar stellen van een krediet van € 60.000 ten behoeve van de aanleg van een hellingbaan in het bergbezinkbassin bij de rioolwaterzuivering.

22066 Het College heeft een krediet beschikbaar gesteld ten behoeve van de uitvoering van de werkzaamheden Anthoniusstraat/Karelstraat.

22082 Door de toename van de gemeentelijke taken komen er ook middelen beschikbaar voor de bedrijfsvoering. Via deze wijziging vindt de (her)verdeling van een deel van deze middelen plaats richting de verschillende teams.

22088 Het Rijk heeft geld beschikbaar gesteld voor een arbeidsmarkttoeslag voor zorg- en welzijnsaanbieders in het sociaal domein. Wijkkracht en Humanitas onder Dak hebben hiervoor een aanvraag ingediend. Deze aanvragen kunnen gedekt kan worden uit de middelen die we van het Rijk hebben ontvangen voor de compensatie loonkosten via de decembercircularre 2021.

22101 In verband met de verlenging van de termijnen voor de indiening van de formats, de matches naar aanleiding van de motiemarkt, kan de besluitvorming in de gemeenteraad niet meer plaatsvinden in 2022. De middelen worden in 2022 aan de reserve decentralisatie-uitkeringen toegevoegd. Na besluitvorming over deze middelen door de gemeenteraad in 2023 wordt de begroting aangepast door een onttrekking uit de reserve decentralisatie-uitkeringen.

22109 Bedrag van € 22.000 voor eenzaamheid is in 2022 niet ingezet. Voor de inzet van de resterende middelen staat een concreet doel klaar dat aansluit op de en invulling geeft aan de doelen beschreven in het Transformatieplan. Deze middelen worden gereserveerd binnen de reserve decentralisatie uitkering.

22110 Er zijn gelden ontvangen vanuit de Septembercircularre 2020. Deze middelen stonden nog op de stelpost gemeentefonds en zijn bedoeld voor het versterken van de Omgevingsveiligheid.

Begrotingswijzigingen met gevolg voor de exploitatie:

Onderstaande wijzigingen zorgen voor een verhoging van het positieve begrotingssaldo met circa € 15.000.

22108 In 2022 wordt er geen beroep gedaan op de stelposten gemeentefonds voor de salarislaster Wmo en Jeugd. Deze stelposten waren op basis van de decembercircularre 2021 geraamd.

22112 Om iets voor medewerkers te doen, hebben werkgevers voorgesteld in december een tegemoetkoming te geven aan alle medewerkers. Het gaat om een eenmalige uitkering voor alle medewerkers die op 1 december 2022 in dienst zijn: € 750 voor de medewerkers tot en met schaal

8 (inclusief schaal A) en € 375 voor de medewerkers vanaf schaal 9. De uitkering is bruto, en naar rato van de omvang van het dienstverband. In totaliteit gaat het om een bedrag van € 356.000. Dit bedrag wordt ten laste van het begrotingssaldo gebracht.

Begrotingswijzigingen die reeds eerder in de raad zijn geaccordeerd:					
Met budgettaire gevolgen voor de exploitatie					
BW	Omschrijving	Zaak nr	Raad	Uitgaven	Inkomsten
22063	Leegboeken grondexploitatie aan de hand van de herziening 2021	3422735	13-7-2022	-24.428.081	-24.428.081
22064	Opvoeren begroting grondexploitatie aan de hand de herziening 2021	3422735	13-7-2022	44.041.039	44.041.039
22076	Deelcomplex Hart van Zuid de Koppeling	3261787	26-10-2022	5.124.574	5.124.574
22092	Raadsvoorstel Energie - "Hengelose regeling"	3486179	27-9-2022	2.800.000	2.800.000
22094	Deelcomplex Hart van Zuid De Hofmakerij	3493251	7-12-2022	547.203	547.203
22103	Saldobestemming 2021		13-7-2022	12.490.753	12.490.753
22111	Bestemmingsreserve energiefonds HEMO vanuit Algemene reserve	3481596	9-11-2022	120.331	120.331
Zonder directe gevolgen voor de exploitatie:					
22073	Meicirculaire bommenregeling	3345015	12-1-2022	0	0

22063-22064 Jaarlijks vindt er een herziening van de grondexploitaties plaats, dit betekent dat alle geraamde kosten en opbrengsten kritisch worden bekeken en indien noodzakelijk aangepast qua omvang en of temporisering. Deze herzieningen worden administratief verwerkt door de oude raming te verwijderen en de nieuwe raming op te voeren.

22076 Vaststellen van de nieuwe grondexploitatie De Koppeling Hart van Zuid. De grondexploitatie van Centraal Station Twenten gewijzigd vast te stellen en af te sluiten. Hierdoor wordt de voorziening grondexploitatie verlaagd met € 1.090.000 en de reserve grondexploitatie verhoogd met € 899.000.

22092 Deze wijziging zorgt voor het budget die nodige zijn voor de uitvoering van de het Raadsvoorstel Energie – Hengelose regeling.

22094 Vaststellen van de nieuwe grondexploitatie De Hofmakerij Hart van Zuid en de grondexploitatie van De Verbinding Hart van Zuid gewijzigd vast te stellen. Hierdoor wordt de voorziening grondexploitatie verhoogd en onttrokken uit de reserve grondexploitatie.

22103 De door de raad goedgekeurde jaarrekening bevat ook een bestemmingsvoorstel voor het jaarrekening resultaat 2021. Middels deze begrotingswijziging worden de bedragen verdeeld.

22111 Vanuit de Begrotingsraad moet er voor de aangenomen moties en amendementen een begrotingswijziging gemaakt worden. Dit leidt tot een bestemmingsreserve HEMO (Hengeloos energiefonds maatschappelijke organisaties). Vanuit de algemene reserve wordt er het vastgestelde bedrag aan deze bestemmingsreserve gedoteerd.

Begrotingswijzigingen zonder gevolg voor de exploitatie:

22073 De gemeente Hengelo heeft een bijdrage ontvangen via de meicirculaire voor de Bommenregeling ten behoeve van gemaakte kosten voor het opsporen en opruimen van explosieven (max. 68% van de kosten). De kosten zijn door twee externe partijen betaald en is overeengekomen dat de gemeente Hengelo hiervoor een bijdrage verleend als zijnde dekking/tegemoetkoming voor de gemaakte kosten.

Financiële specificatie 4e Verzamelwijziging 2022

Programma a	BW-nr	Omschrijving	Zaak nr.	Lasten (x 1.000)	Baten (x 1.000)
1		Bestuur			
				0	0
2		Verkeer, vervoer en waterstaat			
				0	0
3		Economie			
		Leegboeken grondexploitatie als			
22063		gevolg van herziening 2021	3422735	-3.145	-3.145
		Opvoeren begroting grondexploitatie			
22064		aan de hand van herziening 2022	3422735	10.187	10.186
				7.042	7.041
4		Onderwijs			
		Vergoeding vanuit het UWV voor een			
22044		klantmanager		2	0
22106		SPUK 't Korhoen		101	101
22107		SPUK 't Lemenschoer		92	92
				195	193
5		Sport, cultuur en Recreatie			
		Format UWV uitkering team			
22093		Maatschappij & Partnerschap		47	0
		Diverse vergoedingen team			
22105		Twentebad Hengelo Sport		36	36
				83	36
6		Sociaal Domein			
		Vergoeding vanuit het UWV voor een			
22044		klantmanager		17	0
		Transitievergoeding vanuit het UWV			
22047		voor consulent bijzondere regeling	26	0	
22059		Inburgering bestedingsvoorstel 2022	3416944	608	679
		Aanvraag subsidie Wijkkracht voor			
22065		versterken Wijkteams	3415966	131	0
		Ondernemersadviseur sociaal impact			
22086		2022		50	50
		Ondernemersadviseur heroriëntatie			
22087		2022		60	60

	Arbeidsmarkttoeslag	3426657/348777		
22088	Wijkkracht/Humanitas	7	37	0
	Format UWV uitkering medewerker			
22090	uitkeringsadministratie		17	0
	Format UWV uitkering juridisch			
22091	medewerker		13	0
	Raadsvoorstel Energie - "Hengelose			
22092	regeling"	3486179	2.785	0
	Budget personele inzet programma			
22095	binnenstad		50	0
	Vergoeding vanuit het UWV voor een			
	medewerker van team debiteuren,			
22099	kinderopvang, bijzondere regelingen		14	0
	Vergoeding OR debiteuren			
22100	kinderopvang bijzondere regelingen		15	0
22109	Budget eenzaamheid naar reserve DU		-22	0
			3.801	789
7	Volksgezondheid en milieu			
22073	Meicirculaire bommenregeling	3345015	48	0
	Versterken van de			
22110	Omgevingsveiligheid		19	0
			67	0
8	Volkshuisvesting, ruimtelijke ordening en stedelijke vernieuwing			
	Verkoop perceel grond			
22057	Schalmedenweg 24	3392589	17	32
	Verkoop perceel grond aan de			
22062	Wegtersweg	3376638	54	73
	Leegboeken grondzaken als gevolg			
22063	van herziening 2021	3422735	-18.871	-18.104
	Opvoeren begroting rondzaken aan			
22064	de hand van herziening 2022	3422735	26.295	27.414
	Verkoop strook grond achterzijde			
22068	Langestraat 29	3407573	0	6
	Verkoop perceel grond			
22070	Binnenhavenstraat	3393218	0	23
	Verkoop perceel grond			
	Parelmoervlinder (uit			
22074	erfpachtcomplex)	3393230	182	179
	Ondergrond parkeergarage			
	Thiemsbrug van erfpacht naar			
22075	vastgoed	3326986	1.600	1.600
	Deelcomplex Hart van Zuid de			
22076	Koppeling	3261787	-973	-74
	Verkoop strook grond achter			
22078	Bornsedijk 53 (uit erfpachtcomplex)	3394979	64	60
	Verkoop strook grond aan de			
22084	Enschedesestraat	3341185	6	7
	Aankoop perceel grond aan de			
22089	Houtmaatweg	3469243	120	120
	Deelcomplex Hart van Zuid De			
22094	Hofmakerij	3493251	547	87
22102	Grondprijs aanpassing kavels de	3501899	426	0

Veldkamp

9.467 11.423

9

Bestuur en ondersteuning

	DVO IT Haaksbergen (augustus-december2022)		399	399
22012	Detachering klantmanager bij de SWB tot en met 30-6		29	29
22043	Vergoeding vanuit het UWV voor een klantmanager		0	19
22044	Transitievergoeding vanuit het UWV voor consulent bijzondere regeling	0	26	
22047	Detachering van een ondernemersadviseur bij de gemeente Enschede	68	68	
22048	Inburgering bestedingsvoorstel 2022	3416944	71	0
22059	Formatie detachering klantmanager Gemeente Enschede		34	34
22060	Formatie UWV ziekte klantmanager		29	29
22061	Leegboeken grondzaken als gevolg van herziening 2021		1	
22064	Detachering werkcoach gemeente Haaksbergen	3422735	60	0
22069	Detachering klantmanager bij de SWB vanaf 30-6		14	60
22072	Meicirculaire bommenregeling	3345015	-48	14
22073	Detachering verdeling over twee teams		32	0
22079	Format UWV uitkering		18	32
22080	Personele doorbelasting medewerker toetser nr beleid		60	18
22081	Opbrengsten UWV team kwaliteit Arbeidsmarkttoeslag	3990013	125	60
22083	Wijkkracht/Humanitas	3426657/348777	-37	125
22088	Format UWV uitkering medewerker uitkeringsadministratie	7	0	0
22090	Format UWV uitkering juridisch medewerker		0	17
22091	Raadsvoorstel Energie - "Hengelose regeling"		15	13
22092	Format UWV uitkering team Maatschappij & Partnerschap	3486179	0	0
22093	Budget personele inzet programma binnenstad		0	47
22095	Sloop gebouw Harmsveldweg 3 (incidentele kosten)		0	50
22098	Vergoeding vanuit het UWV voor een medewerker van team Debiteuren, kinderopvang, bijzondere regelingen	3486344	50	0
22099	Vergoeding OR debiteuren, kinderopvang, bijzondere regelingen		0	14
22100	Motiemarkt		0	15
22101	Aframen stelposten gemeentefonds - Salarislasten Jeugd en Wmo		-50	0
22108			-371	0

	Versterken van de		-19	0
22110	Omgevingsveiligheid			
22112	Extra CAO eindejaarsuitkering	3511237	356	0
	Verkoop pand Sabina klinkhamerweg		401	395
22113	20	3509502		
			1.236	1.463

Verrekeningen met Reserves

Reserve Grex Algemeen

	Verkoop perceel grond		14	
22057	Schalmedenweg 24	3392589		0
	Verkoop perceel grond aan de		18	
22062	Wegtersweg	3376638		0
	Leegboeken grondzaken als gevolg		-2.412	
22063	van herziening 2021	3422735		-3.179
	Leegboeken grondzaken als gevolg		6.880	
22064	van herziening 2021	3422735		6.442
	Verkoop strook grond achterzijde		6	
22068	Langestraat 29	3407573		0
	Verkoop perceel grond		23	0
22070	Binnenhavenstraat	3393218		
	Verkoop perceel grond		-3	0
	Parelmoervlinder (uit			
22074	erfpachtcomplex)	3393230		
	Deelcomplex Hart van Zuid de		6.098	5.199
22076	Koppeling	3261787		
	Verkoop strook grond achter		-3	0
22078	Bornsedijk 53 (uit erfpachtcomplex)	3394979		
	Verkoop strook grond aan de		1	0
22084	Enschedeesestraat	3341185		
	Deelcomplex Hart van Zuid De		0	460
22094	Hofmakerij	3493251		
	Grondprijs aanpassing kavels de		0	426
22102	Veldkamp	3501899		

Reserve Vastgoedbedrijf

	Aanvraag subsidie Wijkkracht voor		0	131
22065	versterken Wijkteams	3415966		
	Sloop gebouw Harmsveldweg 3		0	50
22098	(incidentele kosten)	3486344		
	Verkoop pand Sabina klinkhamerweg		0	6
22113	20	3509502		

Algemene Reserve

	Raadsvoorstel Energie - "Hengelose			2.800
22092	regeling"	3486179		
22103	Saldobestemming 2021		11.370	0
	Dotatie bestemmingsreserve		0	120
	energiefonds HEMO vanuit algemene			
22111	reserve	3481596		

Reserve TOZO

22103	Saldobestemming 2021		250	
	Algemene reserve saldobestemming			
22103	Saldobestemming 2021		0	12.491
	Reserve decentralisatieuitkeringen			
22101	Motiemarkt		50	0
22103	Saldobestemming 2021		871	0
	Budget eenzaamheid naar reserve		22	0
22109	decentralisatie uitkeringen			
	Reserve Hengeloos energiefonds maatschappelijke organisaties			
	Dotatie bestemmingsreserve energiefonds HEMO vanuit algemene reserve		120	0
22111	reserve	3481596		
	Reserve dekking kapitaallasten			
	Leegboeken grondzaken als gevolg van herziening 2021		679	
22064		3422735		
	Mutaties reserves:		23.984	24.946
	Saldo baten en lasten na bestemming			
	Aframen stelposten gemeentefonds -		371	0
22108	Salarislasten Wmo en Jeugd			
22112	Extra CAO eindejaarsuitkering	3511237	-356	0
			15	0
Totaal Generaal			45.891	45.891

BIJLAGEN

Bijlage 1: Overzicht 4^e Verzamelwijziging 2022 Beleidsbegroting verkort

RAADSBESLUIT



ZAAKNUMMER	BEHANDELEND AMBTENAAR	SECTOR	PORT. HOUDER
3495953	leferink, douwe	FAC-FIN	Hanneke Steen-Klok
ONDERWERP			
3495953 - 4e verzamelwijziging Beleidsbegroting 2022-2025			

DE RAAD VAN DE GEMEENTE HENGELO BESLUIT:

1. De 4e verzamelwijziging van de Beleidsbegroting 2022 vast te stellen.

PUBLIEKSVRIENDELIJKE SAMENVATTING

De 4e wijziging is een verzameling met voorstellen met financiële gevolgen voor de programma's van de Beleidsbegroting 2022 en collegebesluiten welke niet via een afzonderlijk raadsvoorstel zijn voorgelegd. Dit besluit is nodig om budgetten beschikbaar te stellen en de uitgaven aan de rechtmatigheid te kunnen toetsen.

DE GEMEENTERAAD VAN HENGELO,

DATUM

De griffier

De voorzitter

BIJLAGE I**BETREFT:** 4e Verzamelijzigingen van de Beleidsbegroting 2022

Nr	Programma	Lasten per programma				Baten per programma				Resultaat voor bestemming			
		primitief	Wijz. t.m 2e berap	4e Wijziging	Na wijz.	primitief	Wijz. t.m 2e berap	4e Wijziging	Na wijz.	primitief	Wijz. t.m 2e berap	4e Wijziging	Na wijz.
1	Veiligheid	9.378	81	0	9.459	-84	25	0	-59	9.294	106	0	9.400
2	Verkeer, vervoer en waterstaat	10.365	-387	0	9.978	-1.083	34	0	-1.049	9.283	-353	0	8.930
3	Economie	4.997	-25	7.042	12.014	-3.938	176	-7.041	-10.803	1.059	151	1	1.210
4	Onderwijs	11.285	3.197	195	14.677	-3.299	-3.130	-193	-6.622	7.985	67	2	8.054
5	Sport, cultuur en Recreatie	26.297	1.483	83	27.863	-6.200	-568	-36	-6.804	20.097	915	47	21.059
6	Sociaal Domein	152.448	11.195	3.801	167.444	-48.295	-4.920	-789	-54.004	104.153	6.275	3.012	113.440
7	Volksgezondheid en milieu	23.118	1.884	67	25.069	-21.675	-675	0	-22.350	1.443	1.209	67	2.719
8	Volkshuisvesting, ruimtelijke ordening en stedelijke vernieuwing	23.922	3.005	9.467	36.394	-20.916	-263	-11.423	-32.602	3.006	2.742	-1.956	3.792
9	Bestuur en ondersteuning	53.096	6.544	1.236	60.876	-207.428	-22.944	-1.463	-231.835	-154.331	-16.400	-227	-170.958
	Resultaat begroting	98	8.169	15	8.282	0	0	0	0	98	8.169	15	8.282
	Totaal Taakvelden	315.005	35.146	21.906	372.057	-312.918	-32.265	-20.945	-366.128	2.088	2.880	961	5.929
	Mutaties reserves												
980	toevoegingen reserve	7.348	4.865	23.984	36.197					7.348	4.865	23.985	36.198
980	Onttrekking reserves					-9.435	-7.745	-24.946	-42.126	-9.435	-7.745	-24.946	-42.126
	Resultaat na bestemming	322.353	40.011	45.891	408.254	-322.353	-40.010	-45.891	-408.254	0	0	0	0

RAADSADVIES

ZAAKNUMMER	BEHANDELEND AMBTENAAR	AFDELING	PORT. HOUDER
3504059	Douwe Leferink	FAC-FIN	Hanneke Steen-Klok
ONDERWERP			
3504059 - 1e verzamelwijziging Beleidsbegroting 2023-2026			



BESLUIT

De gemeenteraad besluit:

1. de 1^e verzamelwijziging op de Beleidsbegroting 2023-2026 vast te stellen.

INLEIDING

Verfijning Informatie voor derden taakvelden Wmo en jeugd met ingang begroting 2023
De ontwikkelingen van de afgelopen jaren onderstreepten het belang van goede data in het sociaal domein voor het Rijk. De Informatie voor derden (IV3)-uitvraag op het gebied van WMO en jeugd was vrij grofmazig. De werkgroep Data en Monitoring van de Hervormingsagenda jeugd heeft geadviseerd om meer detail in de IV3 aan te brengen. Vervolgens hebben de ministeries van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties & Volksgezondheid, Welzijn en Sport een onderverdeling uitgewerkt. Deze indeling is in samenspraak met gemeenten en het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS) tot stand gekomen. Dit is daarna afgestemd met de Vereniging van Nederlandse Gemeenten.

De invoering geldt per begrotings-/verslagjaar 2023. Dit betekent dat gemeenten bij de begroting 2023 voor het eerst deze nieuwe indeling voor 15 november 2022 moesten aanleveren voor de Informatie voor derden. Omdat de aanlevering aan de gemeenteraad op 29 september jl. al heeft plaatsgevonden is daarna in samenspraak met het ministerie van BZK is voor de gemeente Hengelo de volgende route afgesproken: eerst verfijnde IV3 aanleveren door het college, vervolgens deze mutaties te verwerken in de 1^e verzamelwijziging op de Beleidsbegroting 2023-2026 en deze te laten bekrachtigen door de gemeenteraad in december 2022.

ARGUMENTEN

- 1.1 De budgetten worden op de (nieuwe) taakvelden in de begroting volgens de Informatie voor derden geraamd.

De verfijning van de taakvelden is voor de gemeente Hengelo alleen binnen het beleidsprogramma 6 Sociaal domein. In de beleidsprogramma's van de begroting is in het verleden voor de budgetten bewust gekozen voor de inrichting conform de IV3-taakvelden. Voor aanvang van het nieuwe begrotingsjaar 2023 worden nu de budgetten op de (nieuwe) taakvelden geraamd. Dit betreft voor de begroting een budgettair neutrale operatie. Zie onder het item 'Vervolg-Financiën' hoe de mutaties in de begroting plaatsvinden. Voor de gemeenteraad is nu ook helder dat er een verfijning in taakvelden is aangebracht. Zie bijlage 1: Aangepast totaaloverzicht van geraamde baten en lasten per taakveld begroting 2023 (was-wordt lijst).

- 1.2 Het college is het bevoegd orgaan om de IV3 aan te leveren

De IV3 is inmiddels aangeleverd aan het CBS voor 15 november 2022 om aan de verplichting te voldoen op basis van artikel 66 Besluit begroting en verantwoording provincies en gemeenten. Dit gaat om een financieel technische exercitie om aan de nieuwe verfijnde indeling te voldoen.

KANTTEKENINGEN

Geen.

VERVOLG

Financiën

Voor de nieuwe taakveldindeling ten opzichte van de vastgestelde Beleidsbegroting 2023 verwijzen wij naar bijlage 1.

De verfijning van de taakvelden heeft geen financiële gevolgen op het totaal van programma 6 waar de wijzigingen van de taakvelden betrekkingen op hebben. Dit is terug te zien in bijlage 2.

BIJLAGEN

Bijlage 1: Aangepast totaaloverzicht van geraamde baten en lasten per taakveld begroting 2023
 (was-wordt lijst)

Bijlage 2: 1^e Verzamelwijziging 2023 Beleidsbegroting overzicht

RAADSBESLUIT



ZAAKNUMMER	BEHANDELEND AMBTENAAR	SECTOR	PORT. HOUDER
3504059	leferink, douwe	FAC-FIN	Hanneke Steen-Klok
ONDERWERP			
3504059 - 1e verzamelwijziging Beleidsbegroting 2023-2026			

DE RAAD VAN DE GEMEENTE HENGELO BESLUIT:

De 1e wijziging van de Beleidsbegroting 2023 vast te stellen.

PUBLIEKSVRIENDELIJKE SAMENVATTING

Het Rijk vindt het van belang om goede data van het sociaal domein te hebben. De informatie die ze ontvingen was niet gedetailleerd genoeg. Hiervoor is er een nieuwe verdeling in taakvelden ingericht, met deze wijziging komen wij hieraan tegemoet.

DE GEMEENTERAAD VAN HENGELO,

DATUM

De griffier

De voorzitter

Bijlage 1: Aangepast totaaloverzicht van geraamde baten en lasten per taakveld begroting 2023 (was-wordt lijst)**Indeling taakvelden vastgestelde Beleidsbegroting 2023-2026
(pagina 209)****Programma 6 (was):**

6.1 Samenkracht en burgerparticipatie	14.015	831	-13.184
6.2 Wijkteams	6.345	-	-6.345
6.3 Inkomensregelingen	51.598	39.644	-11.954
6.4 Begeleide participatie	12.145	-	-12.145
6.5 Arbeidsparticipatie	6.034	83	-5.952
6.6 Maatwerkvoorzieningen (WMO)	2.423	-	-2.423
6.71 Maatwerkdienstverlening 18+	27.876	1.255	-26.621
6.72 Maatwerkdienstverlening 18-	29.153	-	-29.153
6.81 Geëscaleerde zorg 18+	947	850	-97
6.82 Geëscaleerde zorg 18-	3.795	-	-3.795

6 Sociaal domein	154.331	42.662	-111.669
-------------------------	----------------	---------------	-----------------

**Nieuwe indeling taakvelden m.i.v. 2023
(1e verzamelwijziging Beleidsbegroting 2023-2026)****Programma 6 (wordt):**

6.1 Samenkracht en burgerparticipatie	12.782	831	-11.951
6.2 Toegang en eerstelijnsvoorzieningen	8.386	-	-8.386
6.3 Inkomensregelingen	53.396	40.017	-13.379
6.4 WSW en beschut werk	12.145	-	-12.145
6.5 Arbeidsparticipatie	6.034	83	-5.952
6.6 Maatwerkvoorzieningen (WMO)	3.836	-	-3.836
6.71 Maatwerkdienstverlening 18+	-	-	-
6.72 Maatwerkdienstverlening 18-	-	-	-
6.81 Geëscaleerde zorg 18+	-	-	-
6.82 Geëscaleerde zorg 18-	-	-	-
6.71A Hulp bij het huishouden (WMO)	11.025	876	-10.149
6.71B Begeleiding (WMO)	10.370	-	-10.370
6.71C Dagbesteding (WMO)	3.142	-	-3.142
6.71D Overige maatwerkarrangementen (WMO)	125	5	-120
6.72A Jeugdhulp begeleiding	3.831	-	-3.831
6.72B Jeugdhulp behandeling	3.842	-	-3.842
6.72C Jeugdhulp dagbesteding	3.302	-	-3.302
6.72D Jeugdhulp zonder verblijf overig	1.256	-	-1.256
6.73A Pleegzorg	2.078	-	-2.078
6.73B Gezinsgericht	976	-	-976
6.73C Jeugdhulp met verblijf overig	5.102	-	-5.102
6.74A Jeugdhulp behandeling GGZ zonder verblijf	6.528	-	-6.528
6.74B Jeugdhulp crisis/LTA/GGZ-verblijf	2.231	-	-2.231
6.74C Gesloten plaatsing	521	-	-521
6.81A Beschermd wonen (WMO)	0	850	850
6.81B Maatschappelijke- en vrouwenopvang (WMO)	948	-	-948
6.82A Jeugdbescherming	2.295	-	-2.295
6.82B Jeugdreclassering	180	-	-180

6 Sociaal domein	154.331	42.662	-111.669
-------------------------	----------------	---------------	-----------------

BIJLAGE I

BETREFT: 1e Verzamelijzigingen van de Beleidsbegroting 2023

Nr	Programma	Lasten per programma			Baten per programma			Resultaat voor bestemming		
		primitief	1e Wijziging	Na wijz.	primitief	1e Wijziging	Na wijz.	primitief	1e Wijziging	Na wijz.
1	Veiligheid	9.836	0	9.836	88	0	88	-9.748 0	0	-9.748
2	Verkeer, vervoer en waterstaat	11.112	0	11.112	1.174	0	1.174	-9.938 0	0	-9.938
3	Economie	5.835	0	5.835	4.643	0	4.643	-1.192 0	0	-1.192
4	Onderwijs	11.011	0	11.011	3.133	0	3.133	-7.878 0	0	-7.878
5	Sport, cultuur en Recreatie	27.506	0	27.506	6.528	0	6.528	-20.978 0	0	-20.978
6	Sociaal Domein	154.331	0	154.331	42.662	0	42.662	-111.669 0	0	-111.669
7	Volksgezondheid en milieu	25.291	0	25.291	23.206	0	23.206	-2.085 0	0	-2.085
8	Volkshuisvesting, ruimtelijke ordening en stedelijke vernieuwing	30.759	0	30.759	28.635	0	28.635	-2.124 0	0	-2.124
9	Bestuur en ondersteuning	67.045	0	67.045	228.743	0	228.743	161.698 0	0	161.698
	Resultaat begroting	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Totaal Taakvelden	342.726	0	342.726	338.812	0	338.812	-3.914	0	-3.914
	Mutaties reserves									
980	toevoegingen reserve	4.698		4.698			0	4.698	0	4.698
980	Onttrekking reserves			0	8.612	0	8.612	8.612	0	8.612
	Resultaat na bestemming	347.424	0	347.424	347.424	0	347.424	0	0	0

ZAAKNUMMER	BEHANDELEND AMBTENAAR	AFDELING	PORT. HOUDER
3437156	Oskam/ Eeftink	GRI	Schelberg

ONDERWERP Controleprotocol 2022

BESLUIT

De gemeenteraad besluit:

1. Het controleprotocol voor 2022 vast te stellen en daarmee;
2. De reikwijdte van de accountantscontrole vast te stellen;
3. De goedkeuringstolerantie vast te stellen op 1% voor fouten en 3% voor onzekerheden (% van de totale begroting);
4. De rapportagetolerantie vast te stellen op 5% van de goedkeuringstolerantie

Inleiding

Het controleprotocol wordt elk jaar vastgesteld door de raad. De accountant gebruikt dit voor de jaarrekeningcontrole 2022. Het protocol moet zijn vastgesteld voordat de accountant start met de controle. Deze controle wordt in maart 2023 uitgevoerd.

ARGUMENTEN

1.1 De Controleverordening gemeente Hengelo 2004 schrijft voor dat de gemeenteraad een controleprotocol vaststelt.

Dit controleprotocol heeft als doel nadere aanwijzingen te geven aan de accountant over de reikwijdte van de accountantscontrole, de daarvoor geldende normstellingen en de daarbij verder te hanteren goedkeurings- en rapporteringstoleranties voor de controle van de jaarrekening van de gemeente

1.2 De Controleverordening gemeente Hengelo 2004 maakt het mogelijk dat de gemeenteraad jaarlijks de accountant aanwijzingen geeft.

Middels het controleprotocol worden nadere aanwijzingen aan de accountant gegeven. De werkgroep accountancy adviseert de gemeenteraad om de accountant te vragen extra aandacht te besteden aan het volgende aandachtspunt:

Welke Coöperatieve samenwerkingen kent de gemeente Hengelo inzake de ontwikkeling van Windparken en Zonnevelden:

- Welke rol heeft de gemeente hierin?
- Op welke wijze wordt de beheersing vormgegeven op deze samenwerkingen?

1.3 De toleranties als bedoeld in beslispoint 3 liggen in lijn met de toleranties die wettelijk en landelijk worden geadviseerd en gehanteerd door accountants.

Dit voorstel is besproken in de werkgroep accountancy en de werkgroep stelt de raad voor om bij deze toleranties aan te sluiten.

1.4 De rapportagetolerantie als bedoeld in beslispoint 4 ligt in lijn met de toleranties die wettelijk en landelijk worden geadviseerd en gehanteerd door accountants.

Dit betekent dat individuele fouten groter dan 150K worden gerapporteerd aan de raad.

KANTTEKENINGEN

1.1 Terzake van beslispoint 1: geen kanttekeningen

1.2 Terzake van beslispoint 2: geen kanttekeningen

1.3 Terzake van beslispoint 3: Het naar beneden bijstellen van de goedkeuringstolerantie leidt tot een verhoging van de controlekosten.

Wel krijgen we hierdoor meer zekerheid over onze uitgaven en inkomsten. Keerzijde is dat de diepgang van de controles sterk omhoog moet. Ook het aantal controles zal sterk toenemen. Met als gevolg dat hierdoor de controlekosten zullen toenemen. Gezocht moet worden naar een juiste balans tussen de controlekosten en controleopbrengsten.

1.4 Terzake van beslispoint 4: De rapportage tolerantie naar beneden bijstellen zal leiden tot een verhoging van de controlekosten.

Tijdens controles zal meer oog moeten zijn voor kleinere fouten. Daarnaast moeten deze relatief kleine fouten worden gerapporteerd aan de raad. Gezien de omvang van de totale begroting worden kleine fouten geaccepteerd.

Bijlage

Bijlage 1: Controleprotocol 2022

Bijlage 2: Normenkader 2022

RAADSBESLUIT



ZAAKNUMMER	BEHANDELEND AMBTENAAR	SECTOR	PORT. HOUDER
3520702	Oskam/Eeftink	GRI	Schelber
ONDERWERP			
3520702 - Controleprotocol 2022			

DE RAAD VAN DE GEMEENTE HENGELO BESLUIT:

1. Het controleprotocol voor 2022 vast te stellen en daarmee:
2. De reikwijdte van de accountantscontrole vast te stellen;
3. De goedkeuringstolerantie vast te stellen op 1% voor fouten en 3% voor onzekerheden (% van de totale begroting);
4. De rapportagetolerantie vast te stellen op 5% van de goedkeuringstolerantie

PUBLIEKSVRIENDELIJKE SAMENVATTING

Het controleprotocol wordt elk jaar vastgesteld door de raad. De accountant gebruikt dit voor de jaarrekeningcontrole 2022. Het protocol moet zijn vastgesteld voordat de accountant start met de controle. Deze controle wordt in maart 2023 uitgevoerd.

DE GEMEENTERAAD VAN HENGELO,

DATUM

De griffier

De voorzitter

Bijlage 1:

CONTROLEPROTOCOL

Voor de accountantscontrole op de jaarrekening 2022 van de gemeente Hengelo

0 Inleiding

De Gemeentewet(Gw), art. 213, schrijft voor dat de gemeenteraad één of meer accountants aanwijst als bedoeld in art. 393 eerste lid Boek 2 Burgerlijk Wetboek voor de controle van de in art 197 Gw bedoelde jaarrekening (JR) en het daarbij verstrekken van een accountantsverklaring en het uitbrengen van een accountantsverslag.

De gemeenteraad van Hengelo heeft op 6 april 2004 de verordening ex art 213 Gw regels voor de controle op het financieel beheer en op de inrichting van de financiële organisatie van de gemeente Hengelo vastgesteld.

De gemeenteraad van Hengelo heeft op 3 december 2019 besloten PricewaterhouseCoopers BV (PWC) te benoemen als accountant van de gemeente Hengelo voor de accountantscontrole als bedoeld in art 213 Gemeentewet uit te voeren. Deze controle-opdracht betreft de jaarrekeningen 2021 t/m 2022 met een optionele verlenging voor 2023 t/m 2025.

Met dit controleprotocol bevestigt en specificeert de gemeenteraad de opdracht aan de accountant voor de jaarrekening 2022. Dit controleprotocol omvat daartoe onder andere aanwijzingen over de goedkeurings- en rapportagetolerantie voor de controle op genoemde jaarrekening. Daarnaast worden in dit controleprotocol enige specifieke aandachtspunten voor de accountantscontrole 2022 aangegeven, als nadere specificatie van de opdracht door de raad aan de accountant.

Tot slot wordt aangegeven welke wet- en regelgeving in het kader van het financieel beheer onderwerp van rechtmatigheidscontrole zal zijn.

1 Algemene uitgangspunten voor de controle / wettelijk kader

Art 213 Gemeentewet schrijft voor dat de controle van de in artikel 197

Gemeentewet bedoelde jaarrekening wordt uitgevoerd door een accountant welke door de raad is benoemd. De controle is gericht op het verstrekken van een oordeel over:

- de getrouwe weergave van de in de jaarrekening gepresenteerde baten en lasten en de activa en passiva;

- het rechtmatig tot stand komen van de baten en lasten en balansmutaties, in overeenstemming met de begroting en met de van toepassing zijnde wettelijke regelingen waaronder gemeentelijke verordeningen
- de inrichting van het financieel beheer en de financiële organisatie, gericht op de vraag of deze een getrouwe en rechtmatige verantwoording mogelijk maakt;
- het in overeenstemming zijn van de door het college opgestelde jaarrekening met de bij of krachtens algemene maatregel van bestuur te stellen regels bedoeld in artikel 186 Gemeentewet (Besluit Begroting en Verantwoording Provincies en Gemeenten);
- de verenigbaarheid van het jaarverslag met de jaarrekening.

Bij de controle zullen de nadere regels die bij of krachtens algemene maatregel van bestuur worden gesteld op grond van artikel 213, lid 6 Gemeentewet (Besluit Accountantscontrole Provincies en Gemeenten) alsmede de Richtlijnen voor de Accountantscontrole bepalend zijn voor de uit te voeren werkzaamheden.

2 Goedkeurings-, rapportage- en uitvoeringstolerantie, specifieke aandachtspunten

2.1 Goedkeuringstolerantie

Bij de jaarrekeningcontrole 2022 geldt de volgende goedkeuringstolerantie

	Strekking accountantsverklaring in %:			
	Goedkeurend	Beperking	oordeel-onthouding	Afkeurend
Fouten in de jaar rekening	≤ 1 %	> 1 % < 3 %	-	≥ 3 %
Onzekerheden in de controle	≤ 3 %	> 3 % < 10 %	≥ 10 %	-
Lasten Begroting 2022	€322.255.000,-			

De percentages in de tabel worden genomen van de totale begrote programmalasten –inclusief toevoegingen aan reserves- ná laatste begrotingswijziging. De begrote lasten 2022 dient als indicatie van het te hanteren bedrag.

Goedkeuringstoleranties en strekking van de controleverklaring in EUR				
Goedkeurings-toleranties	Strekking van de controleverklaring			
	Goedkeurend	Met beperking	Oordeelonthouding	Afkeurend
fouten in de gemeenterekening	< €3.222.500	€ 3.222.500 < < € 9.667.500	-	> € 9.667.500
onzekerheden in de controle	< € 9.667.500	€ 9.667.500 < < € 32.225.500	> € 32.225.500	-

Toelichting op de goedkeuringstolerantie:

De goedkeuringstolerantie is het bedrag dat de som van fouten in de jaarrekening of onzekerheden in de controle aangeeft, die in een jaarrekening maximaal mogen voorkomen, zonder dat de bruikbaarheid van de jaarrekening voor de oordeelsvorming door de gebruikers wordt beïnvloed. Worden de bedragen van deze fouten en onzekerheden overschreden, dan heeft dat gevolgen voor de strekking van de accountantsverklaring.

Een accountant dient de controle zodanig in te richten dat wordt gewaarborgd dat alle onrechtmatigheden en onjuistheden die het bedrag van de

goedkeuringstolerantie overschrijden, worden gevonden en meegewogen in zijn oordeel.

Bovenstaande goedkeuringstoleranties zijn conform de wettelijke

minimumvereisten. De gemeenteraad mag de goedkeuringstoleranties strenger (dat is: op lagere percentages) vaststellen dan deze minimumeisen. Niettemin wordt voorgesteld de wettelijke toleranties in acht te nemen.

Naast deze kwantitatieve beoordeling vindt door de accountant ook een kwalitatieve weging van fouten en onzekerheden (professional judgement) plaats.

2.2 Rapportagetolerantie

Wij nemen als rapportagetolerantie op een percentage van 5% van de materialiteit die geldt voor de jaarrekening 2022. Onder materialiteit wordt verstaan 1% van de totale lasten.

Toelichting op de rapportagetolerantie:

Met de rapportagetolerantie geeft de raad de omvang van de gevonden fouten en onzekerheden in de jaarrekening aan, waarover zij in ieder geval -middels het accountantsverslag - wenst te worden geïnformeerd.

De rapportagetolerantie kan in een percentage van de goedkeuringstolerantie worden uitgedrukt of in een absoluut bedrag. Ook kan voor bepaalde kostensoorten of organisatiegeledingen een afwijkende rapportagetolerantie vastgesteld.

De voorgestelde rapportagetolerantie houdt in dat elke fout of onzekerheid die uitkomt boven de 5% van de materialiteit wordt gerapporteerd, die de accountant in het kader van de uitvoering van de accountantscontrole- met inachtneming van de hiervoor beschreven goedkeuringstolerantie- signaleert.

2.3 Uitvoeringstolerantie

Bij de jaarrekeningcontrole 2022 geldt een uitvoeringstolerantie van 75% op de goedkeuringstolerantie (afslag van 25%). Dit zal voor 2022 ongeveer rond de €2.400K bedragen.

Toelichting op de uitvoeringstolerantie

De uitvoeringstolerantie geeft het bedrag weer vanaf waar de accountant zijn controle uitvoert. Voor de jaarrekening 2022 zal er een afslag voor onontdekte fouten worden genomen door de accountant.

Dit betekent dat de uitvoeringstolerantie niet gelijk maar lager ligt dan de goedkeuringstolerantie. In het eerste controlejaar (2020) was een afslag van 50% gehanteerd. In 2021 is deze verlaagd naar 25% en deze afslag wordt ook in 2022 gehanteerd. Op basis van de controle en bevindingen afgelopen jaren is een lagere afslag gerechtvaardigd.

2.4 Specifieke aandachtspunten in de jaarrekeningcontrole 2022

Onderdeel van het protocol zijn eventueel specifieke aandachtspunten. De werkgroep accountancy heeft voor de jaarrekeningcontrole 2022 als voorstel om aan te sluiten bij de relevante aandachtsgebieden die de accountant zelf in het controleplan heeft onderkend voor de jaarrekeningcontrole 2022, en heeft aanvullend het volgende aandachtspunt geformuleerd:

Welke Coöperatieve samenwerkingen kent de gemeente Hengelo inzake de ontwikkeling van Windparken en Zonnevelden:

- Welke rol heeft de gemeente hierin?
- Op welke wijze wordt de beheersing vormgegeven op deze samenwerkingen?

De algemene risico's die van toepassing zijn op gemeenten waar de accountant extra aandacht aan zal besteden. Deze inherente risico's worden gedurende de het controleproces (bijv. op basis van bevindingen of nieuwe inzichten) geëvalueerd en eventueel bijgesteld.

- Doorbreking interne beheersing door het management
- Rechtmatigheid van Europese aanbestedingen
- Risico op corruptie/omkoping bij aanbestedingen
- Onjuiste waardering van grondexploitaties
- Afgrenzing inkomende subsidies (waaronder SiSa)
- Prestatielevering Jeugd en Wmo (verhoogd maar geen significant risico)
- Niet zakelijke transacties bij grondverkoop

Aan deze aandachtspunten zal de accountant binnen de controle op de jaarrekening 2022 specifiek aandacht schenken en over rapporteren.

3 Normenkader, reikwijdte accountantscontrole

De accountantscontrole op rechtmatigheid voor het controlejaar is limitatief gericht op de naleving van

- wettelijke kaders, zoals die in de kolom "wetgeving" van de "Inventarisatie wet- en regelgeving in het kader van de rechtmatigheidscontrole gemeente Hengelo " is opgenomen (bijlage 1 van dit protocol); dit uitsluitend voor zover het directe financiële beheers handelingen betreft
- de beleidsbegroting van het controlejaar inclusief door de raad bekrachtigde wijzigingen
- de financiële verordening ex artikel 212 Gemeentewet
- de controleverordening ex artikel 213 Gemeentewet
- de verordening periodiek onderzoek doelmatigheid en doeltreffendheid ex art 213a Gemeentewet
- de overige kaders zoals opgenomen in de kolom "Interne regelgeving" in bijlage 1 bij dit protocol, voor zover van toepassing en uitsluitend voor zover het gaat om bepalingen die zien op recht, hoogte en duur van financiële beheershandelingen.

4 Rapportering door de accountant

Begin 2023 wordt de managementletter aan het college aangeboden en de boardletter aan de raad t.a.v. de controle op het bestaan en de werking van de processen.

Na afloop van het verslagjaar vindt in overleg met de werkgroep accountancy en college de controle van de jaarrekening plaats. Overeenkomstig de gemeentewet wordt omtrent de controle een accountantsverslag uitgebracht aan de raad en in afschrift aan het College van Burgemeester en Wethouders.

De planning van de controlezittingen en de termijnen waarop verslag wordt uitgebracht over de bevindingen, zijn in overeenstemming met de overeenkomst tussen PricewaterhouseCoopers BV (PWC) en de gemeente Hengelo.

In het accountantsverslag wordt gerapporteerd over de opzet en uitvoering van het financiële beheer. Hierbij staat de vraag centraal of de beheersorganisatie een getrouw en rechtmatig financieel beheer waarborgen, alsmede een rechtmatige verantwoording daarover. In het accountantsverslag worden gesignaleerde onrechtmatigheden toegelicht en gespecificeerd. Fouten of onzekerheden die de rapportagetolerantie als bedoeld in hoofdstuk 2 van dit controleprotocol overschrijden, worden weergegeven in een apart overzicht bij het accountantsverslag. De accountant rapporteert ook over eventuele bevindingen met betrekking tot de betrouwbaarheid en de continuïteit van de door de gemeente gehanteerde geautomatiseerde informatievoorziening.

In de controleverklaring wordt op gestandaardiseerde en wettelijk voorgeschreven wijze de uitkomst van de accountantscontrole weergegeven, zowel ten aanzien van de getrouwheid als de rechtmatigheid. Deze controleverklaring is gericht aan de gemeenteraad, zodat deze de door het College van Burgemeester en Wethouders opgestelde jaarrekening kan vaststellen.

Over nadere invulling, vormgeving en frequentie van de rapportages en de wijze waarop door de raad en andere belanghebbenden met de accountant wordt gecommuniceerd, kunnen nadere afspraken worden gemaakt.

5. Opdrachtbevestiging accountant

In dit controleprotocol is de opdracht aan de externe accountant PricewaterhouseCoopers BV beschreven en bevestigd.

PricewaterhouseCoopers BV (PWC) zal de raad, o.a. ten behoeve van zijn eigen klantdossier en ter voldoening aan beroepsregels, daarnaast nog om een formele opdrachtbevestiging verzoeken.

Deze formele bevestiging vraagt inhoudelijk geen andere of aanvullende besluitvorming ten opzichte van hetgeen in dit controleprotocol is geregeld. Voorgesteld wordt, de griffie te belasten met de afdoening van genoemde opdrachtbevestiging.

Bijlage 2 bevat de relevante regelgeving voor de gemeente Hengelo. Deze regelgeving is ingedeeld naar externe regelgeving (wetgeving) en interne regelgeving.

Relevante wet- en regelgeving in het kader van
rechtmatigheidscontrole , ingedeeld naar thema's

geactualiseerd oktober 2022
bijlage 2

<u>Thema</u>	<u>wetgeving</u>	<u>interne regelgeving</u>
Milieu		
Afvalstoffenbeheer		Belastingverordeningen en – tarieven 2022 Afvalstoffenverordening gemeente Hengelo 2022 Verordening tegemoetkoming onvermijdbaar medisch afval
Rioolbeheer en reiniging		Verordening rioolheffing Verordening riool aansluitrecht Verordening Reinigingsheffing
Milieubeheer	Wet belastingen op milieugrondslag Wet Milieubeheer Wet bodembescherming Besluit bodemkwaliteit	Gemeentelijk Rioleringsplan Verordening bodemsanering Programma Nieuwe Energie Hengelo 2017-2021 Nota bodembeheer regio Twente, Twents beleid veur oale grond 2.0 (2018) Beleidsregels PFAS regiogemeenten Twente (2020) Nota geluid, herziening 2015 VTH Beleid Twente en de Nadere uitwerking VTH beleid Twente (2019)
Onderwijs en Cultuur		
Basis- en speciaal onderwijs	Wet op het primair onderwijs Wet op het voortgezet onderwijs Wet op de expertisecentra	verordening voorzieningen onderwijshuisvesting verordening leerlingenvervoer
Voortgezet onderwijs	Wet educatie- en beroepsonderwijs	Verordening leerlingenvervoer Accommodatiebeleid Sociaal en Vastgoedkaders(2021)
Cultuur		Algemene subsidieverordening (Asv) Subsidie uitvoeringsregeling Subsidieregeling Duurzame Wederopbloei Beleidsnota Cultuurhistorisch Erfgoed 2014-2022
Vreemdelingenzaken , integratie	Wet Inburgering	Verordening Wet Inburgering
Openbare ruimte, ontwikkeling		
Wegenbeheer	Wegenverkeerswet Wegenwet	De wegennota 2003 Het gemeentelijk verkeer- en vervoersplan 2003

Havenbeheer	Besluit administratieve bepalingen wegverkeer Wet personenvervoer	
Grondexploitatie	Binnenvaartwet Wet ruimtelijke ordening (Wro) Besluit ruimtelijke ordening (Bro)	Verordening havengelden Exploitatieverordening Nota grondbeleid Beheerregels grondbeleid Parameters en herzieningen grondbeleid, Erfgoedverordening Masterplan Hart van Zuid
Welzijn, Volksgezondheid		
Publieke gezondheidszorg	Wet publieke gezondheid (Wpg)	Meerjarenplan gezondheid 2019-2023 Algemene subsidieverordening (Asv) Subsidie uitvoeringsregeling
Kinderopvang	Wet kinderopvang	Uitvoeringsregeling voorschool en kwaliteitskader (2021)
Welzijn en Maatschappelijk ondersteuning	Wet Maatschappelijke Ondersteuning	Beleidsregels Maatschappelijke Ondersteuning Verordening maatschappelijke ondersteuning Algemene subsidieverordening (Asv) Beleidsprogramma sociaal 2021 - 2025 Subsidie uitvoeringsregeling Nota Handhaving Sociaal Domein (2017) Twents model inkoop maatschappelijke ondersteuning en jeugdhulp (2017)
Jeugd	Jeugdwet	Verordening Jeugdhulp gemeente Hengelo Actieplan preventie Jeugd Subsidie uitvoeringsregeling Beleidsnota "Met Respect" (2014) Beleidsprogramma sociaal 2021 - 2025 Twents model inkoop maatschappelijke ondersteuning en jeugdhulp (2017)
Sport	NOC*NSF Tegemoetkoming verhuurders sportaccommodaties COVID-19	Tarieven Sportaccommodaties opgenomen in begroting Uitvoeringsprogramma Sport en Bewegen Subsidie uitvoeringsregeling

		Kadernota Sport en Bewegen Subsidieregeling Duurzame Wederopbloei
Werk en inkomen		
Sociale inkomensvoorzieningen	Participatiewet IOAW en IOAZ Wet Sociale Werkvoorziening BBZ	Afstemmingsverordening Participatiewet, IAOW en IOAZ Nota Handhaving Sociaal Domein (2017) Nota Werk maken van Werk 2016-2020 Beleidsprogramma sociaal 2021 - 2025 (2021) Verordening PGB WSW Verordening tegenprestatie Beleidskader Armoede en Schulden 2021-2024 'Het taboe doorbreken' Verordening kwijtschelding gemeentelijke belastingen 2021 Verordening maatschappelijke participatie Verordening adviesraad sociaal domein en cliëntenraad minima en WMO Verordening individuele studietoelage Verordening loonkostensubsidie
Werkgelegenheid	Wajong	Re-integratie verordening Verordening startersleningen Verordening individuele inkomensvoorziening
Schuldhelpverlening	Wet gemeentelijke schuldhelpverlening	Nota schuldhelpverlening
Wonen, volkshuisvesting en stedelijke vernieuwing		
Wonen	Leegstandswet Woningwet Uitvoeringsregeling huurprijzen woonruimte Huisvestingswet	Legesverordening Woningbouwplanning en programmering Woonvisie Hengelo Afwegingskader
Bouwen	Wet alg. bepalingen omgevingsrecht (Wabo) Wet Ruimtelijke Ordening (Wro) Bouwbesluit Besluit omgevingsrecht (Bor) Besluit ruimtelijke ordening (Bro)	Legesverordening Woningbouwplanning en programmering. Structuurvisie Hengelo 2030 Omgevingsvisie Hengelo's buiten (2020)
Overig, Bestuur en Middelen, Verslaglegging , Algemeen		
Burgerlijke stand en basisregistratie personen	Gemeentewet Burgerlijk wetboek Wet Basisregistratie Personen Wet rechten burgerlijke stand	Legesverordening

Openbare orde / veiligheid	Wet Veiligheidsregio's	Algemene Plaatselijke Verordening (APV) Integraal handhavingsbeleid Veiligheidsbeleid gemeente Hengelo: Samen uitvoering geven aan veiligheid (2021 -2024) Bibob beleidsregels Hengelo
Algemeen middelenbeheer	Drank- en Horecawet Besluit Begroting en Verantwoording Wet gemeenschappelijke regelingen Wet Omzetbelasting, Wet BTW compensatiefonds ESF, EFRO	Financiële verordening Controleverordening Nota Investerings- en activeringsbeleid Beleidsnota Integraal risicomanagement en weerstandsvermogen (geactualiseerd in Kadernota 2022-2025) Nota reserves en voorzieningen 2016
Treasury beheer	Wet fin. decentrale overheden (FIDO) Wet Houdbarre overheidsfinanciën (HOF) Reg. uitzettingen en derivaten decentr. overheden (RUDDO)	Nota verbonden partijen 2013 Treasury besluit 2022 Beleidsregels publieke taak leningen en garanties gemeente Hengelo 2014
Arbeidsvoorwaarden, personeelsbeleid	Ambtenarenwet 2017 Fiscale wetgeving Wet normalisering rechtspositie ambtenaren (Wnra) CAO gemeenten 2021 Rechtspositiebesluit Raads- en commissieleden Rechtspositiebesluit decentrale politieke ambtsdragers Wet APPA Wet Normering Topinkomens (WNT) Burgerlijk wetboek, boek 7	Personeelshandboek gemeente Hengelo verordening rechtspositie raads- en commissieleden
Inkopen en contractbeheer	Aanbestedingswet (Landelijke wetgeving inkopen) Europese regelgeving inzake aanbesteding, staatsteun, en mededinging ; Wet Markt en Overheid (WMO) Aanbestedingsbesluit	
OZB	Wet waardering Onroerende Zaken	OZB verordening
Parkeerbeheer		Verordening parkeerbelasting Aanwijzingsbesluit betaald parkeren Parkeerverordening

Toeristenbelasting		Uitwerkingsbesluit parkeren 2022 Nota autoparkeren (2008)
Grafrechten	Wet op de lijkbezorging	Verordening toeristenbelasting
Hondenbelasting		Verordening begraafrechten
Baatbelasting		Verordening hondenbelasting
Marktgelden		Baatbelastingverordening 2011-2021
Reclame en precariorechten		Verordening marktgeld Marktverordening / marktreglement
Privacy	AVG	Verordening precariobelasting
SISA	AMvB SISA	