

RAADSADVIES

ZAAKNUMMER	BEHANDELEND AMBTENAAR	SECTOR	PORT. HOUDER
3157181	neuteboom, peter	FYS-SR	Bas van Wakeren
ONDERWERP			
3157181 - Vaststelling woonagenda 2021-2030			



AANLEIDING, DOEL EN WAT GING ER AAN VOORAF

Op 22 november 2016 heeft uw raad de woonvisie vastgesteld. Onderdeel van de woonvisie is het hoofdstuk 'Kwalitatief programmeren' (pagina 24 en verder). Dit hoofdstuk is ingestoken vanuit de toen geldende regionale woonafspraken, rekening houdend met de ladder voor duurzame verstedelijking.

In de periode 2016-2020 is gewerkt volgens de principes van de regionale woonafspraken. Aanvullend daarop zijn in 2019 aanvullende afspraken gemaakt over het toevoegen van programma in de binnenstad en Hart van Zuid.

De provincie werkt samen met gemeenten aan nieuwe afspraken. Daarin kiest de provincie een andere koers, die minder uitgaat van sturen op aantallen en meer van sturen op kwaliteit. Dit geeft de gemeente meer ruimte om invulling te geven aan haar ambities op het gebied van wonen. Als gevolg hiervan is het zeer wenselijk de woonvisie op het onderdeel 'Kwalitatief programmeren' aan te passen.

De voorliggende Woonagenda 2021-2030 voorziet in deze aanpassing.

De woonvisie is vastgesteld als structuurvisie in de zin van de Wet op de ruimtelijke ordening (Wro). Daarmee vormt de woonvisie ook het toetsingskader voor bestemmingsplannen. De voorliggende woonagenda wordt om die reden ook vastgesteld als (partiele herziening van de) structuurvisie. De voorliggende aanpassing voorziet in de behoefte aan het creëren van meer ruimte in het woningbouwprogramma.

De ontwerp woonagenda heeft 6 weken ter inzage gelegen: van 25 november 2020 tot en met 5 januari 2021. Tijdens deze periode is er 1 zienswijze ingediend.

De vragen die tijdens de bespreking in de politieke markt op 15 december 2020 naar voren kwamen konden niet allemaal tijdens de vergadering worden behandeld. Het college heeft deze vragen schriftelijk beantwoord in de brief aan uw raad d.d. 26 januari 2021 met zaaknummer 3185033.

INHOUD VAN HET VOORSTEL

De woonagenda is opgesteld met als doel om in te spelen op meerdere ontwikkelingen.

- Er is meer ruimte in het woningbouwprogramma gewenst ten opzicht van de eerdere afspraken met de provincie;
- De provincie laat sturen op aantallen los, maar vraagt nadrukkelijk om te bouwen voor een aantoonbare behoefte;
- De provincie vraagt focus te blijven houden op de belangrijkste projecten en de kwaliteit van de ruimtelijke ontwikkeling van de stad
- De financieel toezichthouder toetst of de gemeente geen grote risico's loopt bij haar eigen gronduitgifte. Ook in dat verband is inzicht in de behoefte en een programma dat daar op afgestemd is gewenst.
- Woningzoekenden vragen om betaalbare woningen
- Marktpartijen wensen locaties te ontwikkelen die nu nog niet als woningbouwlocatie zijn aangemerkt.
- Individuele vastgoedeigenaren wensen de waarde van het vastgoed 'te verzilveren'. Het gaat daarbij bijvoorbeeld om winkeliers met een eigen winkelpand die hun pensioen 'in de stenen' hebben zitten.do
- Nog steeds kan beroep worden gedaan op de 'ladder voor duurzame verstedelijking' bij bezwaar en beroepsprocedures bij bestemmingsplannen. Het woningbouwprogramma dient rekening te houden met de uitgangspunten van deze ladder.
- Hoe om te gaan met locaties die niet tot ontwikkeling komen en wat betekent dit voor andere plannen (vraaguitval in het ene segment betekent niet schrappen in een ander segment).

De Woonagenda 2021-2030 is een actualisatie van de woonvisie ten aanzien van het onderdeel "kwalitatief programmeren" (blz 24 e.v.).

De Woonagenda 2021-2030 past binnen de context van de woonvisie, maar omdat de afspraken in het kader van de regionale woonafspraken (RWP) worden vervangen door nieuw woonafspraken wordt dit onderdeel geactualiseerd.

De woonagenda gaat over de hoofdlijnen van ambitie, focus en sturing. Onder deze thema's hangen nadere uitwerkingen. Voor een deel is dat al lopende praktijk, voor een deel moet dat nog worden uitgewerkt.

Nu de provincie het sturen op aantallen loslaat en gemeenten vraagt te bouwen voor een aantoonbare behoefte is het mogelijk meer te sturen op doelgroepen.

Tijdens de bespreking van de woonagenda in uw raad werd daar ook nadrukkelijk om gevraagd: aandacht voor ouderen, jongeren, maar ook andere doelgroepen, of doelgroepen buiten de stad.

Samengevat langs de thema's ambitie, focus en sturing is de woonagenda het volgende.

Ambitie (3.000 – 4.500 woningen in 10 jaar)

- Onderbouwd vanuit omgevingsagenda + aangescherpte koers/horizon 2040 (sterke regio en binden van talent). Dit betreft een aanscherping van de koers uit Hengelo 2030;
- Relatie gelegd met het ambitiedocument provincie;
- Bouwen voor aantoonbare behoefte (Tellers en Benoemers);
- In het kader van financieel toezicht: harde plancapaciteit afstemmen op 'meest realistisch scenario' bij overprogrammeren: financiële consequenties afwegen en daarvoor risico/voorziening treffen.

Focus

- Prioritaire locaties: binnenstad en HvZ;
- Binnenstad: aansluiten bij gebiedsprofielen Handboek aantrekkelijke binnenstad, huiskamer, doorstroomwijk, betaalbaarheid, ouderen;
- HvZ: aansluiten bij Handelingsperspectief, nieuwe doelgroepen 'Urban Creator*', betaalbaarheid;
- Winkelstrips: transformatie van leegstand vastgoed in winkelstrips zonder toekomstperspectief (retailanalyse);
- Overig: <2 woningen ruimtelijke inpassing/afronding binnen bestaand stedelijk gebied. Stedenbouwkundige/ruimtelijke opgave leidend;
- Overig >2 woningen moet voorzien in een aangetoonde behoefte en passen binnen de stedelijke opgave.

* tijdens de informele raadsbijeenkomst van 19 januari 2021 over Hart van Zuid is gevraagd om zoveel mogelijk Nederlandse termen te hanteren. Hier is gekozen om toch aan te sluiten bij termen/doelgroepen zoals die in het onderzoek van Tellers en Benoemers zijn gehanteerd. In het kader van vervolg studies zullen we nadrukkelijk aandacht besteden aan het hanteren van Nederlandse termen.

Sturing

- monitoring aanbod:
 - o inzicht in het harde/zachte programma, bestemmingsplan capaciteit, fasering, product, aantal vergunningen, aantal opleveringen
 - o Woningbouwprogramma
- monitoring vraag: inzicht in behoefte
 - o (half) jaarlijkse update van behoefte: segment, prijs, locaties, krapte
- afspraken aan de voorkant over ontwikkeltermijn
 - o ontwikkelperiode (einddatum) opnemen in anterieure overeenkomst
 - o bij niet realiseren bestemmingsplan intrekken
 - o actief intrekkingenbeleid bij verleende omgevingsvergunningen indien niet wordt gerealiseerd
- sturing op kwalitatieve aspecten en bijdrage aan stedelijke/ volkshuisvestelijke opgave via afwegingskader

Voorstel aanpassing afwegingskader.

Het afwegingskader is in 2016 zodanig vormgegeven dat de ruimtelijke kaders, de leidende motieven, door de raad zijn vastgelegd. Daarbinnen kan het college de nuance leggen, door bijvoorbeeld doelgroepen te benoemen, of gebieden aan te wijzen. Dit maakt dat het afwegingskader kan meebewegen met wijzigende omstandigheden. Nu is zo'n moment aangebroken waarop de omstandigheden dusdanig zijn gewijzigd, dat het college –binnen de kaders die de raad heeft vastgesteld- het afwegingskader bijstelt.

Het afwegingskader heeft ons de afgelopen jaren goed geholpen bij het beoordelen van initiatieven. Wat ons met name parten heeft gespeeld was het gebrek aan programmaruimte, als gevolg waarvan –in de basis goede initiatieven- toch moesten worden afgewezen. Over de afwijzing van de overduidelijk slechte plannen was geen discussie: bouwen op achter terreinen, bouwen in het groen etc.

Rekening houdend met de beperkte programmaruimte was het afwegingskader afgestemd op het toelaten van plannen in Hart van Zuid, Binnenstad en transformatielocaties (specifiek voor monumenten). Nu er ruimte ontstaat om naar (een aangetoonde) behoefte te bouwen, kan ook de beoordeling van initiatieven anders (lees: ruimer) worden ingericht.

Het afwegingskader wordt zodanig verruimd dat we kunnen meewerken aan een breed palet aan ontwikkelingen. Natuurlijk zijn dat de plannen in de binnenstad en Hart van Zuid, die goed aansluiten op de doelgroepen zoals die zijn beschreven in het onderzoek van Tellers en Benoemers.

In de binnenstad ligt ook een opgave in het toevoegen van betaalbare appartementen (gericht op de doorstroomfunctie). We blijven hier wel sturen op de kwaliteit van de producten (woonkamer/slaapkamer/buitenruimte).

We benoemen de winkelstrips waar we willen transformeren naar wonen. De algemene kwaliteitscriteria gelden (het moeten fatsoenlijke woningen zijn, geen hokken), maar omdat het gaat om kleine ingrepen is het sturen op doelgroepen wat minder relevant (al kunnen plannen er wel beter van worden). In principe 1 winkel -> 1 woning, tenzij het heel logisch is om het winkelpand in meerdere woningen op te delen. In dat geval wel nadrukkelijk aandacht voor de beoogde doelgroepen.

Een vergelijkbare werkwijze wordt gehanteerd voor andere 'ruimtelijke' knelpunten. Bijvoorbeeld op plekken waar in een lint ooit bebouwing heeft gestaan, of een plek die vrijkomt na een bedrijfsverplaatsing. Als het aanhelen van een dergelijk lint gewenst is vanuit ruimtelijk of stedenbouwkundig oogpunt (en daar dus een bijdrage aan levert en er geen afbreuk aan doet), dan kan worden meegewerkt. Programma moet zich dan voegen naar het gewenste ruimtelijk beeld (dus geen appartementengebouw naast een kleine woning). Ook is dit geen oproep tot verdere verdichting. In principe komen hiervoor alleen plekken in aanmerking die bebouwd zijn of zijn geweest.

Bouwen voor doelgroepen. Uit het onderzoek van Tellers en Benoemers volgen enkele doelgroepen die specifiek aandacht vragen. Het gaat met name om betaalbare producten voor ouderen en jongeren (dus ook aandacht voor Beckum/Oele). Voor deze groepen komt extra aandacht. Daarnaast nog enkele specifieke doelgroepen: woonwagens en woonurgenten.

interne en externe input

De voorliggende woonagenda is tot stand gekomen op basis van zowel interne als externe input. De woonagenda is tot stand gekomen met behulp van input de ambtelijk opdrachtgevers, grondbedrijf, vergunningen en ruimtelijk bestuursrecht. De externe input is opgehaald middels gesprekken met verschillende marktpartijen. Ook de initiatieven die in de afgelopen jaren zijn voorgelegd op de ruimtelijke tafel hebben input geleverd voor de woonagenda. Als gevolg daarvan ook specifiek aandacht voor de kleinere ontwikkelingen in de stad.

betaalbaarheid

Uit de gesprekken met de raad en de moties die zijn aangenomen blijkt de sterke behoefte aan het realiseren van betaalbare woningen. Deze behoefte wordt ook door onderzoek onderschreven. Tegelijk is dit niet het enige segment waaraan behoefte is. De markt is op dit moment over de hele linie krap.

Het college hanteert in de gesprekken met marktpartijen het toevoegen van betaalbare woningen (zowel koop als huur) als een belangrijk uitgangspunt. De door de raad bij motie aangenomen 25% vormt daarbij het vertrekpunt, maar er zijn situaties denkbaar waarin een ander programma gewenst, of zelfs nodig is. Ter illustratie. Het toevoegen van meer goedkope woningen in een gebied waar de voorraad al heel eenzijdig is, is niet altijd de beste oplossing. Soms is de complexiteit van de locatie zo groot, bijvoorbeeld vanwege een bodemverontreiniging

of een ander knelpunt, dat het voor een haalbare businesscase niet mogelijk is om de door de raad gewenste 25% betaalbare woningen te realiseren. We streven naar gedifferentieerde wijken, waarbinnen mensen een wooncarrière kunnen maken waarbij we vraag en aanbod zo goed mogelijk in balans brengen. Het toevoegen van duurdere woningen kan bijdragen aan het op gang brengen van een verhuisketen, waardoor er betaalbare woningen beschikbaar komen. Er is niet één oplossing. Door continu vraag en aanbod te monitoren beweegt het woningbouwprogramma mee met de behoefte. In het afwegingskader wordt ook een directe koppeling gelegd met deze behoefte. Uitgangspunt is dat plannen moeten voorzien in een aangetoonde behoefte. Dus zolang er een sterke behoefte is aan betaalbare woningen zullen nieuwe plannen daar in moeten voorzien. Maar dat kan ook betekenen dat wanneer er in een buurt juist behoefte is aan wat duurdere woningen, specifiek voor ouderen of doorstromers, dat er voor deze behoefte kan worden gebouwd.

procedure

De Woonagenda moet worden gezien als een partiële herziening van de Woonvisie 2016-2026 en volgt de procedure die van toepassing is op het vaststellen van een structuurvisie in de zin van de Wro.

Het college heeft ingestemd in met de ontwerp Woonagenda en deze heeft, conform de inspraakverordening voor 6 weken ter inzage gelegen. Binnen deze termijn is 1 zienswijze ingediend door de Natuur en Milieuraad Hengelo. De zienswijze heeft geleid tot een ondergeschikte (tekstuele) aanpassing van de woonagenda (zie nota behandeling zienswijzen en staat van wijzigingen).

De Woonagenda wordt nu ter vaststelling voorgelegd aan de raad.

Het college stelt de raad daarbij voor om het hoofdstuk “kwalitatief programmeren” pagina 24 e.v. van de Woonvisie 2016 in te trekken en daarvoor in de plaats de Woonagenda 2021-2030 vast te stellen, als partiële herziening van de Woonvisie Hengelo 2016-2026.

beleid gericht op realisatie

Binnen de systematiek van de woonagenda willen we blijven sturen met ons planologisch instrumentarium op de daadwerkelijke realisatie van plannen. De ruimte die het woonbeleid biedt moet niet worden vastgezet in plannen die niet tot uitvoering komen. In het recente verleden hebben we veel last van gehad van plannen die weliswaar mogelijk waren op basis van een bestemmingsplan of een vergunning, maar die niet gerealiseerd werden. Deze plannen tellen immers bij het bepalen van het aanbod en daarmee kan (ook bij meer ruimte in het programma) een situatie ontstaan waarbij ontwikkelingen worden gehinderd door ‘slapende’ plannen.

Daar waar ontwikkelingen niet van de grond komen trekken we om die reden bestemmingen of vergunningen in. Dit maken we bij de start van een initiatief ook duidelijk aan de initiatiefnemers. De gemeente faciliteert ontwikkeling, maar stilzitten wordt niet beloond.

Om die reden stellen wij dan ook voor om aan te blijven sluiten bij de gekozen systematiek en de woonagenda als structuurvisie vast te stellen.

Dit helpt ons straks ook bij de onderbouwing van de plannen waarvoor een planologische procedure nodig is.

BESPREEK- EN BESLISPUNTEN

FINANCIËLE ASPECTEN

Financiële consequenties van de Woonagenda

Op 6 juni 2020 is een woningbouwprogramma 2020-2029 vastgesteld op basis waarvan 1.495 woningen gebouwd kunnen worden.

Op basis van een recent, in opdracht van de gemeente Hengelo door Tellers en Benoemers uitgevoerd, onderzoek is er in Hengelo behoefte aan de toevoeging van 2.100 woningen in de komende 10 jaren. Hiernaast er door krapte op de woningbouwmarkt aanvullend behoefte aan 300 woningen, daarnaast houden we rekening met planuitval. In de Woonagenda wordt ingezet op de toevoeging van 1.500 woningen plancapaciteit, bovenop het vastgestelde woningbouwprogramma, om te voorzien in de groei van het aantal huishoudens, in te spelen op de huidige krapte en de gevolgen van planuitval tegen te

gaan.

De woningen binnen een plan worden toegevoegd aan het programma wanneer er een grondexploitatie wordt vastgesteld waarbinnen de woningen gerealiseerd kunnen worden of, in geval van particuliere plannen, wanneer er een bestemmingsplan is vastgesteld op basis waarvan de woningen gerealiseerd kunnen worden.

Ten aanzien van aspirant (goede) plannen van derden wordt initiatiefnemers in een vroeg stadium gemeld dat deze plannen alleen aan het woningbouwprogramma toegevoegd en tot ontwikkeling gebracht kunnen worden als de woningbouwbehoefte is aangetoond.

Naast de kwantitatieve benadering van de behoefte zal dit jaar inzicht verkregen moeten worden in de kwalitatieve samenstelling van het woningbouwprogramma in relatie tot de kwalitatieve behoefte. Zolang het woningbouwprogramma en aspirant (goede) plannen qua woningaantallen en doelgroepen aansluit op de behoefte loopt de gemeente geen financiële risico's.

Wanneer er voor een doelgroep meer woningen in het woningbouwprogramma en de aspirant (goede) plannen zijn opgenomen dan waaraan behoefte bestaat, wordt er in de bepaling van het weerstandsvermogen rekening gehouden met het afwaarderen van een deel van het gemeentelijk programma, naar rato van het gemeentelijk aandeel in het totale woningbouwprogramma voor deze specifieke doelgroep en de bij de doelgroep behorende gemiddelde grondwaarde.

Wanneer er voor een doelgroep meer woningen in het woningbouwprogramma worden opgenomen dan waaraan behoefte bestaat, wordt bij de besluitvorming over de grondexploitatie of het bestemmingsplan waarmee deze woningen mogelijk gemaakt worden een voorziening getroffen voor het afwaarderen van programma elders.

Om de bovenstaande werkwijze te kunnen monitoren zal bij de presentatie van de eerstvolgende herziening van het woningbouwprogramma een lijst gevoegd worden met aspirant (goede) plannen.

BIJLAGE(N)

Woonagenda 2021 – 2030

Nota behandeling zienswijzen woonagenda 2021-2030

Staat van wijzigingen

Brief aan NMR

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

RAADSBESLUIT

C01



ZAAKNUMMER	BEHANDELEND AMBTENAAR	SECTOR	PORT. HOUDER
3157181	neuteboom, peter	FYS-SR	Bas van Wakeren
ONDERWERP			
3157181 - Vaststelling woonagenda 2021-2030			

DE RAAD VAN DE GEMEENTE HENGELO BESLUIT:

De raad van de gemeente Hengelo besluit:

A

1. In te stemmen met de behandeling van de zienswijzen zoals opgenomen in de "Nota behandeling Zienswijzen woonagenda 2021-2030", dat deel uitmaakt van dit besluit;
2. In de ontwerp-woonagenda 2021-2030 de wijzigingen aan te brengen zoals opgenomen in de "staat van wijzigingen", dat deel uitmaakt van dit besluit;
3. De woonagenda 2021-2030 (met identificatienummer NL.IMRO.0164.SV0008-0301) vast te stellen als partiële herziening van de woonvisie 2016-2026, pagina 24 en verder (met identificatienummer NL.IMRO.0164.SV0004-0301);

B

Na vaststelling van de woonagenda 2021-2030 de indiener van de zienswijzen op de hoogte te brengen van het besluit van de raad.

PUBLIEKSVRIENDELIJKE SAMENVATTING

Met de Woonagenda 2021-2030 geeft de gemeente richting aan het woningbouwprogramma voor de komende 10 jaar. De huidige situatie op de woningmarkt vraagt om een aanpassing van de Woonvisie 2016-2026. De focus voor woningbouw blijft op de prioritaire gebieden Binnenstad en Hart van Zuid, maar er ontstaat meer ruimte voor andere initiatieven, mits deze goed bijdragen aan de gewenste ontwikkeling van de stad.

DE GEMEENTERAAD VAN HENGELO,

14 APRIL 2021

De griffier

De voorzitter

Woonagenda Hengelo 2021-2030

Aanleiding

Na jaren van sterk sturen op aantallen (onder invloed van de ladder voor duurzame verstedelijking én met de crisis in de periode 2008-2015 in het achterhoofd) heeft het provinciebestuur een stevige ambitie neergelegd om een substantiële bijdrage te leveren aan het inlopen van het landelijke tekort. Een ambitie waar wij graag bij aansluiten. Dit voortschrijdend inzicht is aanleiding om een nieuwe Hengelose woonagenda vast te leggen. Deze woonagenda is een actualisatie van het hoofdstuk 'kwalitatief programmeren' uit de woonvisie, welke op 22 november 2016 door de raad is vastgesteld.

Het zijn vooral de sterke woningmarktregio's waar kansen liggen. Goed om daarbij te beseffen dat voor een sterke woningmarkt niet alleen woningen van belang zijn. Prettig wonen is immers méér dan een dak boven je hoofd. Het gaat om het aanbod en de nabijheid van voorzieningen (onderwijs, winkels, cultuur, recreatie, zorg, groen), aanbod aan werkgelegenheid, een goede bereikbaarheid, maar ook een fijne en gezonde woonomgeving en een gevarieerd woningaanbod. Samen met Enschede vormen we een woningmarktregio en in onze regio zijn al deze elementen aanwezig. Binnen onze woningmarktregio vullen de steden Hengelo en Enschede elkaar aan. Daarmee is er sprake van een sterke woningmarkt tussen Hengelo/Enschede, met name ten aanzien van de stedelijke woonmilieus. Voor de meer groenstedelijke woonmilieus vormen we samen met Borne een woningmarkt.

Dat aanvullen, het complementair zijn aan elkaar, dat is de kracht waarmee de woningmarkt van Hengelo/Enschede zich onderscheidt in de regio. Hier zetten we de komende jaren dan ook sterk op in. Symbool voor die verbinding tussen Hengelo en Enschede is de spoorzone Hengelo-Kennispark-Enschede. Spoorzone Hengelo-Kennispark-Enschede is in de Omgevingsagenda Oost Nederland genoemd als belangrijke gebiedsontwikkeling waar vanuit het Rijk aandacht voor is. Deze moet bijdragen aan het versterken van het vestigingsklimaat en de daarbij behorende aanpak voor duurzame verstedelijking voor wonen, werken en regionale bereikbaarheid.

Begin dit jaar (2020) heeft het college de horizon naar 2040 geschetst: Samen werken aan een sterke economie, samen leven in een aantrekkelijke stad. Via de Kadernota 2021-2024 heeft ook de gemeenteraad deze vastgesteld. Dit vormt de leidraad bij het maken van strategische keuzes voor een toekomstbestendige stad. De bijdrage aan deze opgave vanuit het beleidsveld wonen wordt in deze woonagenda beschreven.

Druk op de woningmarkt

Het hing al een tijd in de lucht, maar nu laten ook de recente prognoses zien dat er voorlopig nog geen einde komt aan de groei van het aantal huishoudens in Nederland. Natuurlijk zijn er grote verschillen in de dynamiek van de afzonderlijke regio's, maar de uitdijende Randstad is een feit. De prijzen rijzen de pan uit, het aanbod daalt en steeds meer groepen mensen vallen buiten de boot en richten hun blik op andere delen van Nederland.

Daar komt bij dat de woonwensen als gevolg van de Coronacrisis aan het veranderen zijn. Er wordt meer thuisgewerkt en dat maakt de afstand tot werk iets minder relevant. Daarentegen wordt ruimte in en om huis (inclusief openbare ruimte) steeds belangrijker. Een betaalbare woning, liefst met een werkkamer en een tuin.

De praktijk zal leren hoe deze groei landelijk wordt opgevangen, maar binnen ons woningmarktgebied en zeker binnen Hengelo willen en kunnen we een belangrijke bijdrage leveren aan deze woningbouwopgave waarbij we oog hebben voor verschillende woonconcepten voor jongeren en voor ouderen (waaronder kleinschalige en beschermende woonvormen voor ouderen bij voorkeur in de nabijheid van voorzieningen). Een opgave die er nog steeds op is gericht om de groei zoveel mogelijk binnenstedelijk op te vangen, zonder daarvoor natuur of landbouwgrond op te offeren.

Ambitie

We vinden het van belang om richting te geven aan de opgave voor Hengelo en onze ambitie daar in uit te spreken. We definiëren daarbij zowel een doel als een ambitie. De ambitie is de stip op de horizon, het doel is hetgeen waar we (minimaal) op inzetten.

Recent is in opdracht van de gemeente Hengelo door Tellers en Benoemers onderzoek gedaan naar de woningbehoefte. Dit onderzoek richt zich specifiek op de binnenstad en Hart van Zuid, maar geeft een doorkijk naar de hele gemeente. De resultaten van het onderzoek zijn als bijlage bij de

woonagenda gevoegd. Uitkomst van dat onderzoek is dat volgens het (op dat moment) meest realistische scenario we in Hengelo rekening moeten houden met een groei van circa 2.100 huishoudens de komende 10 jaar.

Daarnaast is er in de huidige woningmarkt sprake van een krapte. Vraag en aanbod zijn niet met elkaar in balans en voor een meer ontspannen woningmarkt zouden er circa 300 woningen extra nodig zijn. De actuele behoefte bedraagt daarmee –op basis van de huidige inzichten- voor de komende 10 jaar 2.400 nieuwe woningen. Uit ervaring weten we dat we om dat aantal te bereiken meer woningen in het woningbouwprogramma nodig hebben. Er zal altijd sprake zijn van vertraging of van planuitval. Om het doel van 2.400 woningen te kunnen halen willen we inzetten op een programma van minimaal 3.000 woningen. Daarmee kunnen we vertraging en planuitval opvangen.

De provincie Overijssel heeft in het ambitiedocument wonen becijferd dat er in Overijssel 60.000 nieuwe woningen nodig zijn. Bij dit aantal wordt ook gekeken naar de effecten van de uitdijende Randstad en is de instroom van buiten dus hoger. Vertaald naar de situatie van Hengelo zou dat neerkomen op een extra opgave van circa 1.500 woningen. We spreken de ambitie uit om een bijdrage te leveren aan deze aanvullende opgave. Deze opgave van 1.500 woningen komt bovenop het programma van 3.000.

Onze ambitie is een woningbouwprogramma van 4.500 woningen. Met deze ambitie dragen wij bij aan de visie en strategie van de gemeente en de regio om talent te binden en te behouden voor de regio. Daarbij gaan wij er van uit dat een evenredig deel van de opgave door Hengelo kan worden ingevuld.

Het is goed wonen in Twente en zeker in Hengelo en dat houden we zo.

Met het formuleren van onze ambitie stralen we uit dat we klaar staan om onze bijdrage aan de opgave van Overijssel te leveren.

Nadrukkelijk willen we voorkomen dat getallen een eigen leven gaan leiden. Bouwen is niet het doel. Het doel is een gezonde woningmarkt, met voldoende aanbod voor de Hengeloërs en diegenen die graag in Hengelo willen wonen. We gaan voor kwaliteit, waarbij het aanbod moet zijn afgestemd op de vraag. Dat is een continu proces. Als er aanleiding is om het doel en de ambitie bij te stellen, dan doen we dat.

De markt verandert en wij willen kunnen meebewegen met de markt, dat vraagt om een woningbouwprogramma met voldoende aanbod, voldoende diversiteit en voldoende flexibiliteit. We gaan geen 4.500 woningen in bestemmingsplannen vastleggen. We koersen op een plaanbod rond de 3.000 woningen, maar blijven in gesprek over aanvullend programma tot 4.500 woningen dat bijdraagt aan onze ambitie.

Focus op binnenstad en Hart van Zuid

Meer ruimte in het woningbouwprogramma betekent niet dat alles kan en zeker niet dat alles tegelijk kan.

Ook in een goed (of zelfs overspannen) functionerende woningmarkt hebben we gemerkt dat het soms lastig is om projecten daadwerkelijk gestart te krijgen. De binnenstedelijke opgave is vergeleken met het bouwen in het groen complexer en kostbaarder. En het kost soms moeite om de 70% verkoop te halen op het moment dat er meerdere vergelijkbare projecten op de markt zijn. Wat we moeten voorkomen is dat projecten elkaar in de weg gaan zitten. Immers, ook hier geldt het adagium: Wie kiest, wordt gekozen.

Binnenstad en Hart van Zuid zijn dé prioritaire gebieden van Hengelo. De gemene deler voor beide gebieden is dat het toevoegen van wonen een zeer belangrijke rol speelt. Ook weten we dat de ontwikkelingen in beide gebieden niet in 5 tot 10 jaar zijn afgerond. Dat vraagt de komende 10 tot misschien wel 20 jaar een bestendige koers, ook in het geval zich een economisch minder goede tijd aandient.

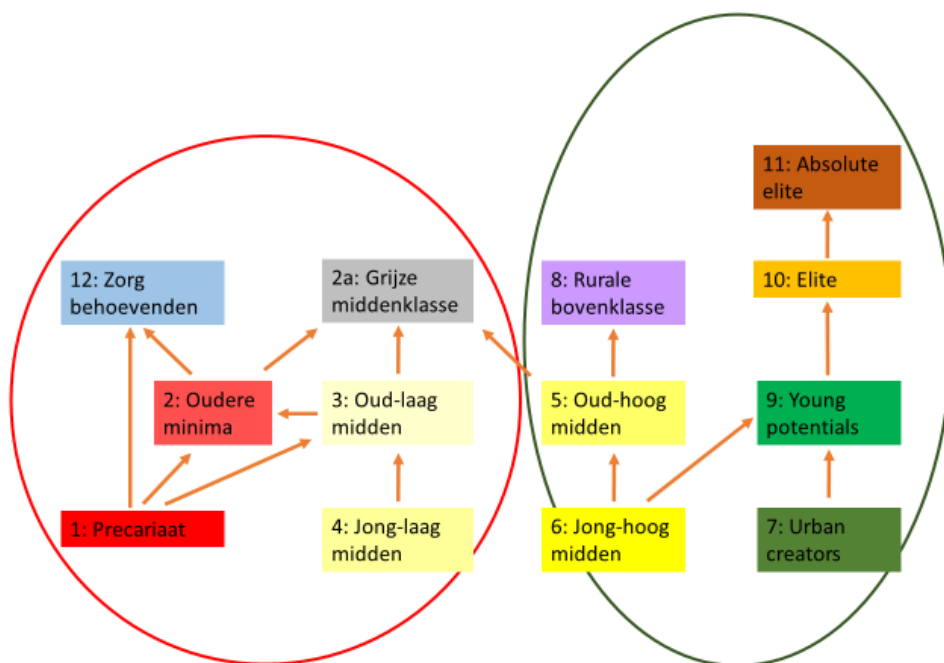
De binnenstad heeft te maken met een enorme transformatie opgave waarbij leegstaand (winkel)vastgoed o.a. wordt omgezet naar woningen. Daarnaast zijn er grote ontwikkelopgaven, zoals Lange Wemen en de omgeving van de Lambertuskerk. De samenhangende (ruimtelijke) opgaven zijn beschreven in het Integraal Actieplan voor een vitale binnenstad en verder uitgewerkt in het Handboek Aantrekkelijke Binnenstad. De woonagenda sluit hier op aan.

In Hart van Zuid is de afgelopen jaren hard gewerkt om alle randvoorwaarden op orde te brengen voor de uitrol van het woningbouwprogramma. Er is de afgelopen jaren een solide basis gelegd. Belangrijke voorzieningen en verbindingen zijn gerealiseerd. Vanuit die basis willen we verder bouwen. Een goed en gevarieerd woningbouwprogramma is daarin van groot belang. Want uiteindelijk zijn het de mensen die in het gebied wonen en werken die ervoor gaan zorgen dat het

stadsdeel ook echt gaat leven. Met de marktpartijen is een handelingsperspectief, dat richting geeft aan de verder ontwikkeling van het gebied, overeengekomen en aan dit perspectief wordt nu verdere uitvoering gegeven.

Om de ontwikkeling van de stad op de juiste plekken te faciliteren en de stad daarmee toekomstbestendig te maken is door bureau Tellers en Benoemers recent de Hengelose woningmarkt in kaart gebracht, specifiek gericht op de kansen voor het aantrekken van (nieuwe) doelgroepen voor de gebieden binnenstad en Hart van Zuid.

In haar onderzoek maakt Tellers en Benoemers onderscheid in 12 sociaaleconomische groepen. Aan de hand van deze doelgroepen wordt voor binnenstad en Hart van Zuid geschetst voor welke doelgroepen deze gebieden zich lenen. Figuur 1 toont de 12 sociaaleconomische groepen en de wijze waarop deze zich ten opzichte van elkaar ontwikkelen. Voor een meer uitgebreide beschrijving wordt verwezen naar het rapport in de bijlage. In deze woonagenda sluiten we aan bij de benaming van de doelgroepen uit het rapport van Tellers en Benoemers.



Figuur 1 sociaaleconomische groepen en wooncarrière

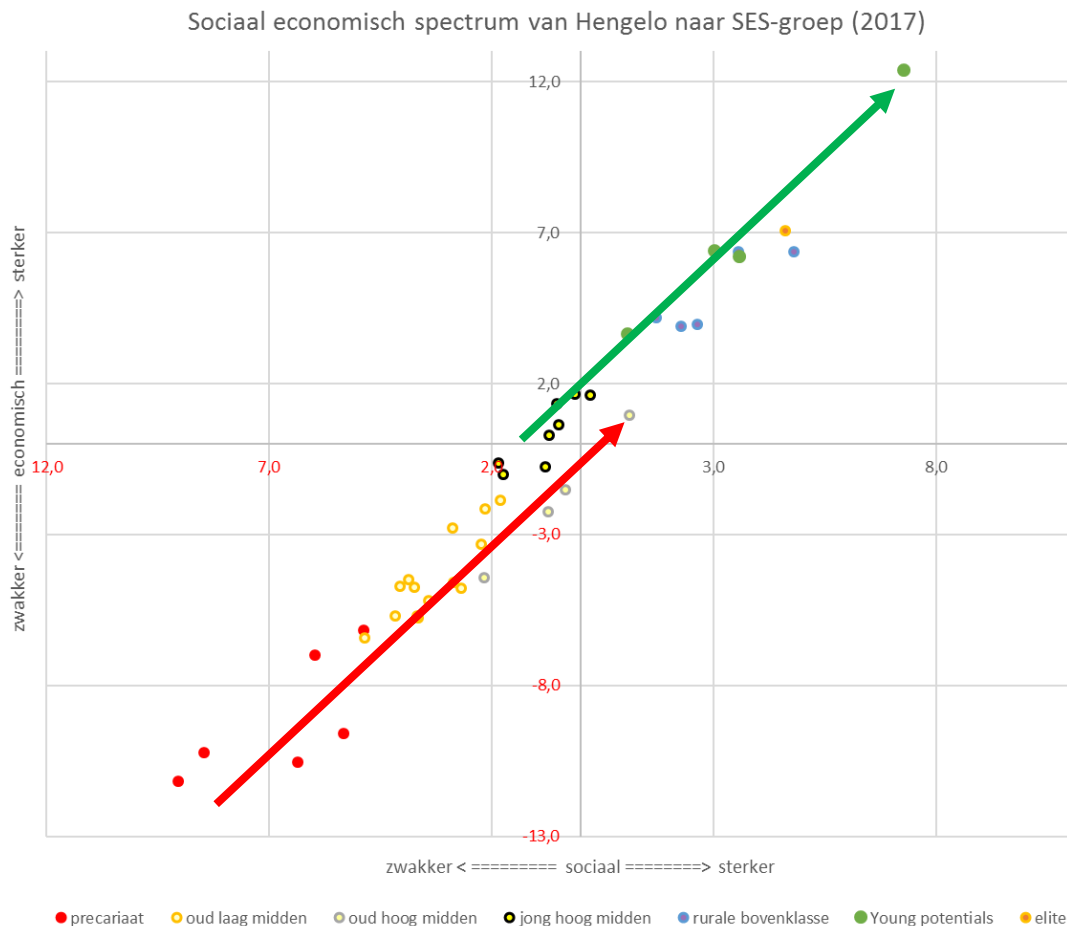
Rode draad in het onderzoek is aandacht voor betaalbaarheid. Er is met name een toename te verwachten in het aantal eenpersoonshuishoudens (zowel jongeren als ouderen) en dit is nu eenmaal van invloed op het inkomen en de mogelijkheden voor financiering van de woning c.q. de mogelijkheden voor huur. Vanuit het woonbeleid willen we ons sterk maken voor het toevoegen van producten in de betaalbare koop en huur.

Een andere belangrijke rode draad in het onderzoek is dat de woonmilieus in Hengelo heel erg op elkaar lijken. Dat is op zich niet slecht: de wijken zijn goed op orde en erg in trek, maar daarmee bedienen we maar een deel van de woningzoekenden, vooral meerpersoonshuishoudens (gezinne).

Figuur 2 illustreert dit en laat zien dat bijna alle buurten in Hengelo op één lijn liggen. Deze lijn loopt van het kwadrant links onder (sociaal en economisch zwak) naar het kwadrant rechts boven (sociaal en economisch sterk). In het kwadrant rechtsonder zitten in de regel de Urban creators (sociaal sterk maar economisch (nog) zwak). In het kwadrant linksboven zitten overwegend wat meer welgestelde ouderen, economisch sterk maar sociaal zwakker. Buurten waarin deze groepen dominant aanwezig zijn ontbreken in Hengelo.

In praktijk is er geen sprake van een wooncarrière die linksonder begint (sociaal en economisch zwak) en rechtsonder eindigt (sociaal en economisch sterk), maar is er over het algemeen sprake van twee type wooncarrières die op één lijn liggen. Figuur 1 geeft inzicht in hoe de wooncarrière tussen verschillende sociaaleconomische groepen (SES) in praktijk werkt, waarbij

er sprake is van een denkbeeldige scheidslijn tussen twee grotere groepen in de samenleving die feitelijk niet of nauwelijks met elkaar uitwisselen.



Figuur 2: sociaal economisch spectrum van Hengelo

In het licht van de regionale positie (binden van talent) ligt er een opgave om in te zetten op het ontwikkelen van aanbod voor jongeren. Voor deze groep geldt –misschien nog wel meer dan voor andere doelgroepen- dat niet alleen de woning van belang is, maar ook de woonomgeving en het aanbod aan voorzieningen, zoals een koffiezaak, een lunchroom of een plek waar je kan werken of ontmoeten. Het één kan niet zonder het ander.

Betaalbaarheid

Vanuit verschillende hoeken wordt nadrukkelijk aandacht gevraagd voor betaalbare woningen. Deze behoefte blijkt uit de berichtgeving in de media, maar wordt ook onderbouwd vanuit het onderzoek van Tellers en Benoemers. Er zijn daarbij nogal wat definities in omloop over wat betaalbaar is. Zo hanteert het Rijk (in het kader van de Woonimpuls) de volgende definitie: koopwoningen gelijk aan de NHG (€ 325.000) en huurwoningen tot € 1.000 euro per maand.

De situatie in Hengelo sluit voor wat betreft de grenzen van huur en koop niet aan bij de grenzen die het Rijk hanteert. In het onderzoek van Tellers en Benoemers wordt de grens voor betaalbaarheid gelegd bij € 250.000 voor een koopwoning en voor huurwoningen op een huur van € 737,- per maand. Dit bedrag wordt de liberalisatiegrens genoemd. Woningen die tot de liberalisatiegrens worden verhuurd worden aangemerkt als sociale huurwoning en bewoners kunnen (afhankelijk van leeftijd en inkomen) nog in aanmerking komen voor huurtoeslag. Het maakt daarbij niet uit of deze woning wordt verhuurd door een woningcorporatie of een particuliere verhuurder.

Deze grens wordt jaarlijks bijgesteld en ook het prijsniveau van een betaalbare koopwoning kan veranderen onder invloed van de markt, bijvoorbeeld als gevolg van de mogelijkheden voor financiering van de woning door starters.

We beseffen ons overigens dat er een verschil kan bestaan tussen wat er op grond van regels en normering wordt gezien als betaalbaar en wat door kopers en huurders als betaalbaar wordt beleefd..

In het kader van de woonagenda sluiten we voor wat betreft de definitie van betaalbaarheid aan bij een prijsniveau dat past bij de situatie voor Hengelo.

Op 1 juli 2020 heeft de gemeenteraad een motie aangenomen waarin zij uitspreekt dat het nieuwe woningaanbod in Hart van Zuid voor 20% uit sociale huurwoningen dient te bestaan. In de planvorming rond Hart van Zuid vormt de betaalbaarheid een belangrijke opgave.

Op 4 november 2020 is deze motie door de gemeenteraad verbreed en aangescherpt, waarbij als uitgangspunt geldt dat van alle nieuw te realiseren woningen in de gemeente een kwart zal moeten worden gerealiseerd in de betaalbare sociale huursector. Dit betekent dat er regelmatig inzichtelijk zal moeten worden gemaakt hoe realisatie en plannen zich verhouden tot de opdracht om in heel Hengelo de komende jaren van alle nieuw te realiseren woningen minimaal 25% te laten bestaan uit sociale huurwoningen.

Hierover later meer.

Vanuit de woonagenda willen we toe naar het sturen op kwaliteit. Kwaliteit betekent de juiste woning op de juiste plek. Daarbij kijken we goed naar de mogelijkheden voor het toevoegen van betaalbare woningen, maar niet in alle gevallen zal een invulling met betaalbare woningen de beste invulling zijn. Om die reden nemen we ook geen verplichting op voor het realiseren van bepaald percentage aan betaalbare woningen in projecten. We zien de opgave voor betaalbaarheid als een opgave op niveau van de hele stad. Zo zal het aandeel betaalbare woningen per project kunnen verschillen, afhankelijk ook van wat de plek vraagt.

We willen toe naar een goede balans in het aanbod aan betaalbare woningen als onderdeel van het gehele woningbouwprogramma. We gaan de behoefte aan verschillende woonproducten (woningtype, prijsklasse) zoals door Tellers en Benoemers nu in beeld is gebracht monitoren. Van belang is dat het vergroten van het aanbod aan betaalbare woningen enerzijds vraagt om het bouwen van die betaalbare woningen, maar ook van woningen in het segment daar net boven, teneinde de doorstroming op gang te houden. Een aanzienlijk deel van de betaalbare voorraad zit immers in de bestaande voorraad.

Binnenstad: huiskamer voor Hengelo

De binnenstad kenmerkt zich als een 'doorstroomwijk', dat wil zeggen dat er veel mensen maar voor een relatief kortere periode wonen. Er is sprake van een verhoudingsgewijs groot aanbod aan kamerverhuur, studio's en kleinere appartementen. Dit aanbod (veelal particuliere verhuur) vervult zonder meer een belangrijke rol in de stad als aanvulling op de woningen die worden verhuurd door Welbions, maar de kwaliteit van het aanbod loopt sterk uiteen. We zien, zoals beschreven in het Handboek Aantrekkelijke Binnenstad, kansen voor het aantrekken van andere doelgroepen in het centrum. De ontwikkeling van de Bataafse Kamp is in dat verband een goed voorbeeld van een ontwikkeling aan de bovenkant van de markt. Daarnaast is er ruimte voor het toevoegen van producten meer aan de onderkant van de markt, maar ook daarbij kijken we goed naar de kwaliteit van het product. Op een aantal plekken ontstaat door transformatie van leegstaand vastgoed of door herontwikkeling van een gebied mogelijkheden voor een kwalitatief hoogwaardig woonproduct voor met name senioren. Met name de randen van de binnenstad bieden voor de vitale senior een uitstekende locatie om te wonen. Alle voorzieningen onder handbereik zonder last te hebben van de drukte.

We zien in het centrum een opgave voor het realiseren van ruim 650 woningen in de komende 10 jaar.

Hart van Zuid: aantrekkelijk stadsdeel

Door Tellers en Benoemers wordt aangetoond dat bepaalde groepen bewoners in Hengelo ondervertegenwoordigd zijn terwijl hiervoor wel bijvoorbeeld werkgelegenheid en voorzieningen aanwezig zijn. Hoewel dat laatste ook versterking behoeft. Een belangrijke groep die ontbreekt zijn de zogenaamde urban creators. Een doelgroep van vaak hoogopgeleide jongeren die op zoek zijn naar een dynamische omgeving en relatief goedkope (kleine) woningen. Zij maken relatief vaak gebruik van het openbaar vervoer en van stedelijke voorzieningen.

Dit is een groep die we nog onvoldoende bedienen in Hengelo, de groep die nog net studeert of recent is afgestudeerd en de groepen die aan het begin van hun wooncarrière staan. Hart van Zuid heeft voor deze doelgroep veel te bieden. Op loopafstand van het station, de UT en hoogwaardige technologische bedrijven praktisch om de hoek en een stoere setting vanuit het rijke industriële verleden.

Wij willen deze doelgroep –die voor het binden van talent in Twente zo belangrijk is- aan ons binden door het ontwikkelen van een passend aanbod aan woningen met ondersteunende voorzieningen (retail, horeca, openbare ruimte, werkgelegenheid, mobiliteit)

De urban creator is naast de goede woning op zoek naar een specifieke leefomgeving. We hebben daarin een ander profiel dan Enschede (dat nog meer hoogstedelijk is). De betaalbaarheid van het wonen is zeker voor deze groep van groot belang.

De inzet van de gemeente in de komende jaren zal zijn rondom het station en in Hart van Zuid in te zetten op het realiseren, in overleg met betrokken marktpartijen, van woningen voor die doelgroepen.

De motie die de gemeenteraad heeft aangenomen gaan we hierbij betrekken. We onderzoeken daarbij verschillende vormen van (betaalbare) koop en huur, waarbij het we huurwoningen niet 1 op 1 koppelen aan onze woningcorporatie. Het doel is om de juiste doelgroep te binden. Daarbij gaat het niet primair om het inkomen, maar veel meer om het opleidingsniveau en levensfase. Corporaties moeten in beginsel passend toewijzen. Sturen op leefstijl is daarmee voor een corporatie veel lastiger dan voor een marktpartij.

Als we in Hart van Zuid de dynamiek realiseren die we voor ogen hebben, dan is Hart van Zuid voor veel doelgroepen een aantrekkelijke woonomgeving. Figuur 1 laat de doorstroom mogelijkheden van de verschillende doelgroepen zien. Naast de Urban Creator liggen er kansen voor de groepen 'jong-hoog-midden', 'young potentials' en de groepen die daar op volgen.

We richten ons dan ook zeker niet uitsluitend op jongeren. Iedereen die zich jong voelt en van een levendige stedelijke omgeving houdt is welkom. Het doel is het realiseren van aantrekkelijke woningen voor diverse groepen mensen

We zien in Hart van Zuid een opgave voor het realiseren van ca. 1050 woningen.

Ruimte voor stedelijke ontwikkeling

Binnen de afspraken zoals die er tot nu toe lagen met de provincie was er maar zeer beperkt ruimte voor initiatieven buiten de binnenstad en Hart van Zuid. Er ontstaat nu ruimte voor nieuwe plannen, bijvoorbeeld op de locaties die al langere tijd braak liggen, maar zeker ook voor meer kleinschalige (particuliere) initiatieven of het transformeren van winkelstrips die niet toekomstbestendig zijn. Het transformeren naar wonen draagt bij aan het terugdringen van leegstand en draagt daarbij bij aan het verbeteren van de leefbaarheid in de stad.

Voor dit soort projecten, die niet tot de prioritaire locaties behoren, hanteren we de uitgangspunten van ons kwalitatief afwegingskader. Niet bouwen in het groen of op achterterreinen en de plannen moeten aantoonbaar aansluiten op de (actuele)woningbehoefte. Deze plannen zijn complementair aan binnenstad en HvZ.

We zien in deze gebieden buiten onze geprioriteerde locaties een opgave voor het realiseren van 1.300 woningen.

Sturen op kwaliteit en voortgang

In de afgelopen vier jaar hebben we ons planaanbod fors opgeschoond. We hebben gezien dat plannen die goed aansluiten op de vraag van de markt ook snel ontwikkeld kunnen worden. De plannen die niet (meer) aansluiten op de markt komen veel moeilijker –of zelfs niet- van de grond. Bij nieuwe projecten buiten onze prioritaire locaties, binnenstad en Hart van Zuid, maken we daarom vooraf duidelijke afspraken met de initiatiefnemers. Daarbij nemen we ook een looptijd op. Als een ontwikkeling niet binnen deze looptijd wordt gerealiseerd, dan trekken we in principe de bouwmogelijkheid in. Een belangrijke les die we hebben geleerd is dat we stilzitten niet willen belonen.

We sturen op kwaliteit, wat wil zeggen dat een project tenminste aan een aantal criteria moet voldoen. Bij het vaststellen van de woonvisie in 2016 heeft de raad ook het afwegingskader voor nieuwe initiatieven vastgesteld. Ieder initiatief wordt getoetst aan een aantal criteria. Deze criteria zijn nog steeds relevant. Het afwegingskader werkt als een checklist aan de hand waarvan wordt beoordeeld in welke mate een plan bijdraagt aan de ontwikkeling van de stad. Het is een integrale afweging, waarbij niet alleen wordt gekeken naar het volkshuisvestelijke belang, maar zeer zeker ook naar ruimtelijke en maatschappelijke effecten.

Het afwegingskader werkt met een puntentelling. Voor de verschillende criteria wordt gekeken of het plan daaraan voldoet. Op basis daarvan worden punten toegekend.

De mate waarin een plan bijdraagt aan de opgave kan worden afgemeten aan de totaalscore van het plan op het afwegingskader.

De mate waarin de criteria uit het afwegingskader meewegen bij de beoordeling van plannen kan worden bijgesteld. Hiervoor is gekozen om in te kunnen spelen op veranderende omstandigheden en het afwegingskader actueel te houden. Dit maakt het mogelijk om het afwegingskader aan te passen aan de opgaven die zijn benoemd in deze woonagenda.

Sturen op de woningbouwprogrammering vraagt om monitoring van zowel de vraagkant (behoefte) als de aanbodkant (planvoorraad). Zo kunnen we tijdig ingrijpen of bijsturen als we zien dat er veranderingen in de markt optreden.

Bijlagen:

Bijlage 1: Ontwikkelingsperspectief Hart van Zuid en Hart van de Stad Hengelo (O)
(managementsamenvatting), Tellers en Benoemers, d.d. 21-08-2020

Nota zienswijzen - ontwerp Woonagenda 2021-2030

Behorende bij collegebesluit d.d. 10 november 2020 met registratienummer 3137918

Het college van B en W heeft op 10 november 2020 ingestemd met de ontwerp Woonagenda 2021-2030, als partiële herziening van de Woonvisie Hengelo 2016-2026 (met identificatienummer (NL.IMRO.0164.SV0008-0201).

Na voorafgaande publicatie heeft de ontwerp Woonagenda 2021-2030 van 25 november 2020 tot en met 5 januari 2021 ter inzage gelegen. Binnen de termijn van terinzagelegging zijn schriftelijke zienswijzen ingediend door:

1. werkgroep Ruimtelijke Ordening, Verkeer en Vervoer van de Natuur- en MilieuRaad Hengelo e.o.

	Samenvatting zienswijze	Beantwoording gemeente
1.	Indiener mist het benoemen van groen als voorziening die van belang is voor goed wonen	Tekst is aangepast.
2.	Indiener benadrukt dat binnenstedelijk groene longen nodig zijn en dat natuur niet moet worden opgeofferd	Gemeente deelt dit standpunt. In het afwegingskader, dat als toetsingskader voor nieuwe woningbouw initiatieven fungeert, is expliciet opgenomen het bouwen van woningen in de Hoofdgroenstructuur is uitgesloten. Ook is aangegeven dat inbreiden voor uitbreiden gaat, maar dat dat niet ten koste moet gaan van waardevolle open (groene) plekken in de stad. Het opofferen van landbouwgrond is vooralsnog niet aan de orde. De woningbouwopgave kan binnenstedelijk worden opgevangen waarbij de groene longen van de stad gerespecteerd worden.
3.	Indiener vraagt zich af of de beoogde doelgroep voor Hart van Zuid de juiste is	De autonome groei van het aantal huishoudens kan in Hengelo worden opgevangen binnen de bestaande woningbouwprojecten. Er is –juist met het oog op de toekomst- behoefte aan onderscheidende woonmilieus. De urban creator is daarvoor een metafoor en betreft niet primair de groep studenten, maar de groep jongeren die net is afgestudeerd. Deze groep trekt weg uit twente, terwijl dit juist de groep is waar bedrijven behoefte aan hebben. Eerder projecten voor deze doelgroep (o.a. Telgenflat) hebben aangetoond dat deze behoefte ook daadwerkelijk bestaat.

4.	Indiener vraagt aandacht voor parkeren en specifiek voor een toenemende parkeerdruk in bestaande gebieden	Dit heeft ook onze aandacht. Landelijk is een verschuiving waarneembaar waarbij het bezit van een auto (of ander vervoermiddel) verschuift naar gebruik. Op welke schaal dat in Hengelo gaat gebeuren is nog niet goed in te schatten, maar de eerste stappen worden wel gezet. Dat kan uiteindelijk ook van invloed zijn op de te hanteren parkeernormen. Ondertussen blijft het van belang om te zorgen dat de parkeerdruk acceptabel blijft. Om die reden kijken we ook kritisch naar de effecten van bijvoorbeeld het splitsen van woningen, of het toevoegen van appartementen. Uitgangspunt is dat parkeren zo veel mogelijk op eigen terrein wordt opgelost, maar niet altijd is te voorkomen dat de parkeerdruk toeneemt.
----	--	--

Staat van wijzigingen

Pag 1, alinea 2: groen toegevoegd

Prettig wonen is immers méér dan een dak boven je hoofd. Het gaat om het aanbod en de nabijheid van voorzieningen (onderwijs, winkels, cultuur, recreatie, zorg, groen), aanbod aan werkgelegenheid, een goede bereikbaarheid, maar ook een fijne en gezonde woonomgeving en een gevarieerd woningaanbod.

Pag 1, alinea 5: openbare ruimte toegevoegd

Daarentegen wordt ruimte in en om huis (inclusief openbare ruimte) steeds belangrijker. Een betaalbare woning, liefst met een werkkamer en een tuin.

Pag 4, alinea 3: verschrijving gecorrigeerd

Deze grens wordt jaarlijks bijgesteld.

Stichting Natuur- en Milieuraad Hengelo e.o.
Vossenbrinkweg 80
7491DE Delden

Gemeente Hengelo

Postbus 18
7550 AA Hengelo

Onderwerp
reactie op uw zienswijze in het
kader van de Woonagenda 2021-
2030

Zaaknummer
3157181

Uw kenmerk

Datum
15 april 2021

Geachte heer/mevrouw,

Op 5 januari heeft u een schriftelijke zienswijze ingediend op de Woonagenda 2021-2030. Uw zienswijze heeft geleid tot aanpassing van de woonagenda 2021-2030. Voor meer informatie verwijs ik u naar de Nota behandeling zienswijzen, welke als bijlage is toegevoegd.

Met vriendelijke groet,
De gemeenteraad van Hengelo,

de griffier,

de voorzitter,

Bijlagen: 1: Nota behandeling zienswijzen Woonagenda 2021-2030

Vermeld altijd het zaaknummer als u contact opneemt met de gemeente.

Bezoekadres
Burgemeester van der
Dussenplein 1

E-mailadres
gemeente@hengelo.nl
Telefoonnummer
14-074