

Naam: ir. J.B. Smelt
Datum: 22 mei 2018
Team/teamonderdeel: SE Kaders Regie en Ondersteuning/KR
Telefoonnummer: 541434

Voorstel aan de raad

Onderwerp **Woningbouwplanning en -programmering 2017 t/m 2026**
Hoofdgave Hoofdtakveld **Volkshuisvesting, ruimtelijke ordening en stedelijke vernieuwing**
Portefeuillehouder **F.J. Cornelissen**

Samenvatting raadsvoorstel

Het voorliggende woningbouwprogramma 2017 t/m 2026 plant een gemiddelde uitbreiding van de woningvoorraad van ca. 160 woningen per jaar. Dit sluit aan op de behoefte van het Kennispunt Twente en is mede gebaseerd op de belangrijkste kaders voor de woningbouwplanning en -programmering: Woonvisie Almelo, Twentse Woonafspraken en het bouwen voor de eigen behoefte. In verband met de voorwaarden ten aanzien van de beschikbare harde plancapaciteit wordt voorgesteld om de ruimte in de bandbreedte binnen de Twentse Woonafspraken te benutten voor het deel van Almelo NO dat een langere looptijd heeft dan 10 jaar zoals uw raad heeft besloten.

Voorgesteld raadsbesluit

1. De woningbouwplanning 2017 t/m 2026 op basis van bouwen voor de lokale behoefte vast te stellen. Met in achtneming van de onderstaande punten:
 - a. In de programmering uit te gaan van bouwen voor de lokale behoefte en hiervoor het 0-scenario en de Twentse Woonafspraken als uitgangspunt te nemen;
 - b. De ruimte in de bandbreedte binnen de Twentse Woonafspraken te benutten voor het deel van Almelo NO dat een langere looptijd heeft dan 10 jaar;
 - c. De gouden regels stedelijk wonen Netwerkstad Twente als kader te hanteren, en voor het woonmilieu stedelijk wonen een zoning te hanteren, zoals aangegeven op de kaart.

Inleiding

De raad heeft februari 2015 de woningbouwplanning 2015 t/m 2024, op basis van het trendscenario, vastgesteld. Hierbij is de keuze gemaakt om een behoedzamer scenario te kiezen voor de woningbouwplanning en -programmering. Ook is besloten om binnen 3 jaar te evalueren over de afgelopen 3 jaar en de woningbouwplanning en -programmering op basis hiervan bij te stellen. U bent door middel van een beeldvormend politiek beraad, d.d. 20 februari 2018, geïnformeerd. Aangegeven is dat u een raadsvoorstel verwacht. Hiermee kan er besluitvorming plaatsvinden ten aanzien van het kwalitatief programmeren en het toepassen van het advies van de Stec Groep. Ook hebt u ons meegegeven dat u het belangrijk vindt om te kijken of Almelo invloed kan uitoefenen op de trend en naar het onderwerp levensloopgeschikt. Daarom bieden wij u nu de woningbouwplanning en -programmering 2017 t/m 2026 ter besluitvorming aan.

Wie kiest, wordt gekozen!

De stad is in transitie; de laatste fase voor de verbouwing van de binnenstad is in voorbereiding, de haven wordt gegraven, programma's worden uitgewerkt, de koers voor de stad wordt bepaald. Wat

voor stad willen we zijn? Hoe willen we Almelo positioneren? Waar zitten de kwaliteiten, talenten en kansen voor Almelo? Hoe kijken investeerders en ontwikkelaars naar onze stad? Wat wil de woonconsument? De woningbouwplanning is een essentieel thema in de programmering van de stad. Kwaliteits-verbreding in combinatie met slimme timing zal een gunstig effect hebben op het imago en de uitstraling van de stad. Kiezen we zorgvuldig en weloverwogen voor kwaliteit op het juiste moment en de juiste plek, dan werken we gaandeweg toe naar een mooiere en aantrekkelijker (binnen)stad. Een parel in Twente, met een eeuwenoude cultuur, een gave beeldkwaliteit en een breed woningaanbod. Een stad waar mensen voor kiezen, omdat er wat te kiezen valt.

Voor de uitgebreide analyse zie bijlage, analyse woningbouwplanning en –programmering 2017 t/m 2026 (INT – 1862587).

Beïnvloeden van de trend.

De wens is om de trend voor Almelo positief te beïnvloeden. Dit gaat veel verder dan alleen de woningbouw. Hiervoor is een brede aanpak noodzakelijk op diverse terreinen (arbeidsmarkt, sociaal-economisch, binnenstad, voorzieningen, etc.) om voor Almelo een positieve ontwikkeling te stimuleren. Het is belangrijk te beseffen dat bepaalde trends vrijwel niet te beïnvloeden zijn zoals demografische ontwikkelingen.

Bezien vanuit de woningbouwprogrammering is het kwalitatief programmeren en het toepassen van het advies van de Stec Groep (gouden regels en contouren) belangrijk om kansen te benutten die een gunstige uitwerking hebben op de aantrekkelijkheid van de gemeente.

Levensloopgeschied

In 2015 was 27% van de woningen in Overijssel geschikt voor mensen met een beperking, zoals mensen die slecht ter been zijn of chronische gezondheidsklachten hebben. ‘Geschikte’ woningen zijn bijvoorbeeld ‘normale’ eengezinswoningen woningen die zijn aangepast met trapliften, of gelijkvloerse flats met lift, bungalows, de zogenaamde ‘nultredenwoningen’. Aanleunwoningen en serviceflats waar zorgvoorzieningen aangeboden worden zijn voorbeelden van ‘geclusterde’ woningen die geschikt zijn voor ouderen met een beperking. Volgens de Fortuna-prognoses moet in 2030 29% van alle woningen geschikt zijn voor mensen met een beperking om aan de vraag te voldoen. Dit betekent voor Overijssel in totaal een toename van meer dan 21.000 geschikte woningen tussen 2015 en 2030; dat is ongeveer 60% van de benodigde netto woningbouw (nieuwbouw minus sloop) in deze periode. Voor de gemeente Almelo wordt dit geraamd op 50%¹.

Eisen van levensloopgeschiktheid en toegankelijkheid zijn voor een zeer groot deel verwerkt in het Bouwbesluit. Dat betekent dat nieuwe appartementen bijna altijd nultredenwoningen zijn. En dat nieuwe grondgebonden woningen makkelijk aanpasbaar en dus levensloopgeschikt zijn².

Richting ontwikkelende partijen zal bij initiatieven en uitwerking naar woningbouwprojecten het onderwerp levensloopgeschikt benadrukt worden. Een aandachtsveld vormen oudere echtparen waarvan één van de partners een zorgbehoefte heeft.

Advies Stec Groep

De Stec Groep geeft in hoofdlijnen een advies voor een gezamenlijk ontwikkelperspectief Netwerkstad voor stedelijk wonen. Zij geeft daarvoor de onderstaande verdeling voor Almelo.

Categorie	Woonmilieu	Verwacht aandeel
Stedelijk Wonen	1) Stedelijke appartementen 2) Grondgebonden stedelijk wonen 3) Stedelijk wonen door transformatie van gebouwen	40-55 %
Groenstedelijk/suburbaan wonen	4) Groenstedelijk/suburbaan binnen stedelijke gebied 5) Groenstedelijk/suburbaan aan randen stedelijk gebied 6) Exclusief suburbaan wonen	60-45%

¹ Provincie Overijssel, oktober 2017, Meer geschikte woningen voor ouderen nodig

² Rigo, Woonvisie Almelo 2020

Het advies is om te werken met gouden regels voor Stedelijk Wonen. De Gouden regels voor stedelijk wonen in Netwerkstad Twente zijn:

1. Kies voor de beste centrumlocaties en werk met contouren als focus voor stedelijk wonen;
2. Varieer extreem in woningtypen, locaties en architectuur voor rijke portefeuille;
3. Wees kritisch bij transformatie van gebouwen naar stedelijk wonen;
4. Maak werk van goede middel-dure huur als smeerolie van de woningmarkt;
5. Zet vaker in op exclusief wonen binnenstedelijk woonsegment.

De gouden regels voor stedelijk wonen zijn te beschouwen als een visie voor de lange termijn. Hierbij hoort het aangeven van contouren zodat richting marktpartijen duidelijk is waar in Almelo hierop ingezet wordt. Dit advies is voor Almelo vertaald zoals is aangegeven op de kaart ([INT - 62360](#)). Het is belangrijk om de nieuwbouwproductie op markttechnisch en ruimtelijk de beste plekken te krijgen en de lange termijn betekenis van deze afweging goed te taxeren. Dit vraagt om focus en prioriteitstelling. Het werken met de contouren en gouden regels voor stedelijk wonen en de woningbouwplanning geeft daar invulling aan.

Daarbij zal de nadruk moeten liggen op: elke woning raak, maximaal kwaliteit toevoegen aan de bestaande woningvoorraad, met name koopwoningen, voor huur inzetten op vrije sector huur en het prijssegment richten op midden-plus. Het toevoegen van sociale huurwoningen is niet noodzakelijk en voor de lange termijn is strategisch voorraadbeleid belangrijk in verband met de verwachte afname in dit segment. De Almelse corporaties woningstichting Sint Joseph en AWS Beter Wonen stellen komend jaar een strategisch voorraadbeheer op en werken samen met de corporaties in Twente aan een gezamenlijke strategie hoe op termijn om te gaan met een krimpende gereguleerde huursector in Twente.

In de woningbouwplanning ligt de focus en prioriteit ten aanzien van stedelijk wonen bij de hoofdopgave binnenstad en de transformatie van de voormalige stadhuislocatie. De Indiëlocatie biedt een mix aan van stedelijk wonen en groenstedelijk wonen. Voor nog uit te werken woningbouwplannen en nieuwe initiatieven voor stedelijk wonen is het advies om de contouren te hanteren. De rode contour voor stedelijke appartementen en de blauwe contour voor grondgebonden stedelijk wonen, waaronder gezinnen die dichtbij het centrum in een grondgebonden woning willen wonen. Uitzondering op deze contouren is mogelijk als er sprake is van herstructurering.

Buiten de contouren is het belangrijk om maximaal in te zetten op groenstedelijk/urbaan wonen. Voorbeelden hiervan zijn Indië, Nijrees Noord en Zuid en Weggeler.

Vertaling in programmering

Wat betreft de woningbouwprogrammering is een termijn van 5 jaar met een doorkijk van nog eens 5 jaar gebruikelijk. Een termijn van 10 jaar komt ook overeen met de termijn waarop een bestemmingsplan kan vigeren. De periode 2017 t/m 2026 geldt als basis vanwege de Twentse Woningafspraken. Deze gelden per 01/01/2017. Voor 2017 zijn de gereed gemelde woningen aangegeven.

Voor de periode 2017 t/m 2026 is de planning in jaarschijven vertaald. De gemiddelde uitbreiding van de woningvoorraad is aangegeven bij netto aantal woningen. Gemiddeld over deze periode ca. 160 woningen per jaar. Vanwege de demografische ontwikkelingen en de Twentse Woningafspraken wordt 2/3 deel van de uitbreiding gepland in de eerste vijf jaar en 1/3 in de vijf jaar daarna.

Dit levert het onderstaande beeld op. Binnen de planning landt circa 75% van de netto toevoegingen binnenstedelijk en 25% op uitlegplekken. Deze verhouding biedt voldoende mogelijkheid om tegemoet te komen aan de woonvoorkeuren voor stedelijk en suburbaan wonen.

Woningbouwlocaties	Totaal aantallen			Start Bouw									
	Bruto aantal woningen	Sloop	Netto aantal woningen	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026
Binnenstedelijk													
Binnenstad (Stedelijk Wonen)	357	89	268	39	58	65	65	55	20	20	20	15	
Overig binnenstad (Stedelijk Wonen)	205	19	186	27	52	36	25	25	10	10	10	10	
Indië (deel Stedelijk Wonen)	356		356	16	35	35	40	40	40	40	40	40	30
Weggeler	134		134	6	18	45	25	10	30				
Klokkenbelt	40	19	21		40								
Overig binnenstedelijk	218	52	166	115	15	7	25	26	10	10	5	5	
Herstructurering	453	453	0	10	12	57	29	20	65	65	65	65	65
Aadorp / Bornerbroek	93		93	28	10	10	10	10	5	5	5	5	5
Uitleg / suburbaan													
Almelo Noordoost	251		251	16	20	20	20	25	30	30	30	30	30
Nijrees Noord en Zuid	150		150	78	31	28	13						
TOTAAL	2.257	632	1.625	335	291	303	252	211	210	180	175	170	130

Beoogd effect

In de komende 10 jaar minimaal 1.400 woningen en maximaal 1.790 woningen toevoegen aan de woningvoorraad in Almelo. Waarbij ca. 2/3 deel in de eerste vijf jaar en 1/3 deel in de vijf jaren daarna. Maximale inzet op voldoen aan kwalitatieve woonbehoefte en versterking van de stad.

Argumenten voor

1.1 Het voorstel past in het ingezette beleid

Het voorstel is gebaseerd op de Woonvisie Almelo, de Twentse Woonafspraken en het uitgangspunt bouwen voor eigen behoefte. In de Woonvisie zijn doelen geformuleerd die helpen het toekomstbeeld "Stad in Balans" te verwezenlijken. Door mensen meer invloed te geven op hun woonsituatie, in te zetten op een toekomstbestendig aanbod van woningen en woonmilieus én door een betere sociaal economische balans te faciliteren.

1.2 De Provincie ondersteunt het voorstel

Zij faciliteren de Netwerkstad Twente om te kiezen voor focus en kwaliteit. Zodat de kansen op de woningmarkt maximaal benut kunnen worden. De advieskosten van de Stec Groep voor urbaan wonen Netwerkstad en de ondersteuning voor de gemeente Almelo worden betaald door de provincie.

1.3 De behoefteramingen als solide basis.

De behoefteramingen van Kennispunt Twente en de Twentse Woonafspraken sluiten goed op elkaar aan en geven daarmee een solide basis voor de woningbouwplanning. Migratiesaldo nul van Kennispunt en de Twentse Woonafpraak ramen een behoefte van gemiddeld ca. 160 woningen voor de periode 2017 t/m 2026.

1.4 Heldere keuzes

Helder ruimtelijk beleid, met focus op kwaliteit, geeft zekerheid aan partijen die investeren in de gemeente. Door het aangeven van focus en prioriteit weten ondernemers waar ze moeten investeren in gemeenten. Wie kiest, wordt gekozen. Kansen om te investeren nemen toe en er kan meer kwaliteit geleverd worden.

Door in het ruimtelijk woonbeleid te kiezen voor een beperkt aantal locaties zullen marktinitiatieven niet meer versnipperen over te veel locaties met elk te weinig kritische massa en attractiviteit. Met als gevolg afnemende kwaliteit.

1.5 De woonconsument staat centraal

Door zoveel mogelijk invulling te geven aan woonwensen die woonkwaliteit toevoegen aan de huidige woningvoorraad in Almelo. Dit is van belang voor het behouden van doelgroepen die belangrijk zijn voor de sociaal-economische positie van Almelo. Ook is dit gunstig voor de doorstroming binnen de gemeente Almelo. Kansrijke woonmilieus die invulling geven aan deze kwalitatieve vraag zijn de binnenstad, groenstedelijke woonmilieus en Almelo Noordoost. Almelo Noordoost is als markttechnisch goede locatie voor suburbaan woonmilieu aangegeven.

1.6 De kwalitatieve benadering van het woningbouwprogramma staat voorop

Voor een kwalitatief goede woonprogrammering is een lange termijnhorizon wezenlijk, voorbij de huishoudensgroei en voorbij de huidige hoogconjunctuur. Het aantal huishoudens in Almelo bereikt z'n piek rond 2032, nieuwbouw vormt daardoor een steeds kleinere aanvulling op de woningmarkt en de wisselwerking met de bestaande voorraad wordt steeds belangrijker. Alle woningen die nog worden toegevoegd moeten kwalitatief complementair zijn aan de huidige woningvoorraad. De woningen zijn namelijk vooral om een kwalitatieve reden nodig, steeds minder om een kwantitatieve reden. Toevoeging van woningen in het midden- en duurdere segment is nodig om de Almelse woningvoorraad kwalitatief te verrijken.

1.7 Kansen voor stedelijk wonen worden benut

De gouden regels voor stedelijk wonen zijn te beschouwen als een visie voor de lange termijn. Dit levert een bijdrage aan de woningmarkt en de verdere toekomst van de Netwerksteden.

Het doel is:

- De stedelijke woonbehoefte, die groeiende is, te bedienen met passende woningen;
- De bestaande woningvoorraad kwalitatief aan te vullen;
- De centra van steden in Twente te versterken, fysiek, sociaal, en economisch, inclusief het bijbehorende voorzieningenniveau;
- Economisch belangrijke doelgroepen te binden aan de NT-steden (starters, jongeren, middeninkomens, mensen die tijdelijk in de stad zijn, bovengemiddelde inkomens).

1.8 Het voorstel voldoet aan het uitgangspunt zorgvuldig ruimtegebruik

Door maximaal in te zetten op binnenstedelijke ontwikkeling. Daarnaast voor de suburbane woonvraag in te zetten op markttechnisch de beste locatie, Almelo Noordoost.

Kanttekeningen

De economisch ontwikkelingen en het werkelijk consumentengedrag bepalen het uiteindelijke resultaat.

Alternatieven

Het alternatief is om het advies van de Stec Groep niet over te nemen en niet te werken met contouren en de gouden regels voor stedelijke ontwikkeling. Dit is een keuze voor organische ontwikkeling zonder regie op prioritaire woonmilieus en locaties zoals de hoofdopgave Binnenstad. Het gevolg kan zijn dat alleen invulling wordt gegeven aan korte termijn impulsen, geen interesse van lange termijninvesteerder en niet de juiste producten voor de lange termijn die maximaal kwaliteit toevoegen aan de woningvoorraad van Almelo.

Kosten, opbrengsten, dekking en preventief toezicht

Niet van toepassing

Provincie ondersteunt het voorstel.

Vervolg

- Hoofdlijnen analyse/evalueren over twee jaar;
- Nieuwe planning op basis van actuele inzichten.

Bijlagen

- Woningbouwplanning en –programmering 2017 t/m 2026 ([INT- 62359](#))
- Prognose Kennispunt Twente 2016 - 2040 ([INT- 62073](#))
- Kaart contouren stedelijk wonen Almelo ([INT- 62360](#))
- Gouden regels voor Stedelijk Wonen ([INT - 62366](#))

Burgemeester en Wethouders van Almelo, _____

de secretaris,
F.W. van Ardenne

de burgemeester,
A.J. Gerritsen

De Raad van de Gemeente Almelo:

Gezien het voorstel van burgemeester en wethouders van;

Besluit:

Gedaan in de openbare vergadering van

de griffier,

de burgemeester,

drs. C.M. Steenbergen

A.J. Gerritsen