

Collegevoorstel

Onderwerp	Volkshuisvestingsprogramma 2026 -2035
Eenheid/team	CZ Adviespool
Zaakkenmerk	Z/25/243795
Documentkenmerk	D/25/817273
Vertrouwelijkheid	Openbaar
Portefeuillehouder	J.M. van Rees
Datum vergadering	

Toelichting voor de openbare besluitenlijst

Het wetsvoorstel Versterking regie volkshuisvesting (Wvrv), dat momenteel bij de Eerste Kamer ligt, verplicht gemeenten om een volkshuisvestingsprogramma op te stellen. Almelo neemt haar verantwoordelijkheid door nu al het eerste volkshuisvestingsprogramma vast te stellen. Met het volkshuisvestingsprogramma Almelo 2026-2035 wordt richting gegeven aan de woningbouwopgave en aan bredere volkshuisvestelijke opgaven zoals stad in balans. Het programma biedt regie en voorspelbaarheid, zodat partners tijdig kunnen inspelen op onze plannen en bestuurders in gesprek kunnen met maatschappelijke partners. Daarmee versnellen we de realisatie van woningen, versterken we samenwerking en dragen we bij aan een toekomstbestendige sterke regiostad met vitale kernen. Het college heeft besloten het 'Volkshuisvestingsprogramma Almelo 2026 - 2035' vast te stellen.

Voorgesteld besluit

1. Het Volkshuisvestingsprogramma Almelo 2026 - 2035 vast te stellen (D/26/844670).
2. Kennis te nemen van de monitor "De Almeloze Woningmarkt 2025 -2035", december 2025 (D/25/831111).
3. De gemeenteraad te informeren via bijgevoegde raadsbrief (D/25/831140).

Inleiding

Het wetsvoorstel Versterking regie volkshuisvesting (Wvrv), dat momenteel bij de Eerste Kamer ligt, verplicht gemeenten om een volkshuisvestingsprogramma op te stellen. Almelo neemt haar verantwoordelijkheid door nu al het eerste volkshuisvestingsprogramma vast te stellen. Met het volkshuisvestingsprogramma Almelo 2026-2035 wordt richting gegeven aan de woningbouwopgave en aan bredere volkshuisvestelijke opgaven zoals stad in balans. Het programma biedt regie en voorspelbaarheid, zodat partners tijdig kunnen inspelen op onze plannen en bestuurders in gesprek kunnen met maatschappelijke partners. Daarmee versnellen we de realisatie van woningen, versterken we samenwerking en dragen we bij aan een

toekomstbestendige sterke regiostad met vitale kernen. Het college heeft besloten het 'Volkshuisvestingsprogramma Almelo 2026 - 2035' vast te stellen.

Op basis van de Wvrv, beleidskaders, het woningmarktonderzoek van ABF Research (D/25/831119), de woonzorganalyse van Companen (D/25/831125) en de uitkomsten van de werksessies met stakeholders zijn de centrale opgaven op de woningmarkt naar voren gekomen. In het eerste volkshuisvestingsprogramma vormen het bestaande beleid en de (programmerings)afspraken het vertrekpunt. Het programma borduurt op visieniveau voort op de woonvisie Almelo 2020-2030. Het programma is geen woonvisie maar een operationeel document met gerichte aandacht voor de woningbouwopgave, ontwikkeling van de bestaande woningvoorraad en heeft aandacht voor de volgende wettelijk vastgelegde thema's:

- Woonbehoefte;
- Programmering & Betaalbaarheid;
- Aandachtsgroepen, Wonen & zorg;
- Leefbaarheid en stedelijke vernieuwing;
- Verduurzaming;
- (Regionale) samenwerking.

Voor de monitor Woonvisie zie "De Almeloze Woningmarkt 2025 -2035", december 2025 (D/25/831111).

Beoogd effect

Met het Volkshuisvestingsprogramma Almelo 2026-2035 wordt richting gegeven aan de woningbouwopgave en aan bredere volkshuisvestelijke opgaven zoals Stad in Balans. Het biedt regie en voorspelbaarheid, zodat partners tijdig kunnen inspelen op onze plannen. Daarmee versnellen we de realisatie van woningen, versterken we samenwerking en dragen we bij aan een toekomstbestendige sterke regiostad met vitale kernen.

Argumenten voor

1.1 Het voorstel past in het ingezet beleid

De Woonvisie Almelo 2020-2030, de programma's, Omgevingsvisie, Arbeidsmarktstrategie Almelo, de Uitvoeringsagenda Stadsontwikkeling, Twentse Woondeal etc. zijn de leidraad voor de analyse en het voorstel. In het eerste volkshuisvestingsprogramma vormen het bestaande beleid en de (programmerings-)afspraken het vertrekpunt. Zie ook het Volkshuisvestingsprogramma, beleidscontext.

1.2 Hiermee voldoen we aan de vast te stellen Wet versterking regie volkshuisvesting

Wanneer de Wet versterking regie volkshuisvesting van kracht is, is het volkshuisvestingsprogramma één van de programma's die vanuit de Omgevingswet verplicht wordt gesteld. In de Omgevingswet wordt onderscheid gemaakt tussen strategisch en

uitvoeringsgericht beleid. In de omgevingsvisie staat strategisch lange termijn beleid en wordt vastgesteld door de gemeenteraad. Het volkshuisvestingsprogramma legt als onderliggend programma het accent op uitvoeringsgericht beleid. Dit betekent dat de vaststelling van het volkshuisvestingsprogramma een collegebevoegdheid is.

1.3 Één integraal en samenhangend overzicht van de volkshuisvestelijke opgave

Het volkshuisvestingsprogramma is het centrale instrument waarmee gemeenten richting geven aan hun woonbeleid. Het document doet meer dan alleen voldoen aan wettelijke verplichtingen: het creëert één integraal en samenhangend overzicht van de volledige volkshuisvestelijke opgave. Dat maakt het een onmisbare basis voor sturing, samenwerking en uitvoering.

1.4 De behoefteramingen als solide basis

De behoefteramingen van ABF Research sluiten aan bij de Woonvisie en de Regionale Woonagenda Twente 2030. De gemeente Almelo en de twee grootste in Almelo actieve woningcorporaties, Beter Wonen en Sint Joseph, hebben ABF gevraagd de woningmarktverkenning uit 2022 te actualiseren op basis van de meest recente informatie en prognose en de kwalitatieve uitwerking van een programma zonder (scenario Actualisering) en een programma inclusief de extra woningbouw (scenario Ambitie). De ambities van de Regionale Stedelijke Investeringsagenda (RSIA) en de te ontwikkelen Regionale Ontwikkelstrategie (ROS) zijn onderdeel van de te actualiseren Omgevingsvisie die eind 2026 wordt vastgesteld. Bij de volgende actualisatie van het volkshuisvestingsprogramma kan dit dan verwerkt worden.

1.5 Heldere keuzes

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

1.6 De woonconsument staat centraal

Door zoveel mogelijk invulling te geven aan woonwensen die onderscheidende woonkwaliteiten toevoegen aan de huidige woningvoorraad in Almelo. Dit is van belang voor het behouden van doelgroepen die belangrijk zijn voor de sociaaleconomische positie van Almelo. Ook is dit gunstig voor de doorstroming binnen de gemeente Almelo. Hierbij wordt ook nadrukkelijk ingezet op behouden en aantrekken van (internationaal) talent. De arbeidsmarkt in diverse sectoren staat onder druk, ook in Twente, wat het belang onderstreept van het behoud van lokaal en regionaal talent. Om hierin te voorzien, is het noodzakelijk om een passend woningaanbod te hebben voor (internationale) arbeidskrachten en talent.

1.7 Kansen voor stedelijk wonen worden benut

De actuele Woondealafspraken zijn onderdeel van het volkshuisvestingsprogramma. Daarin zijn de sleutelprojecten van Almelo nadrukkelijk benoemd. Almelo is prominent opgenomen in de Nota Ruimte van het Rijk als onderdeel van de brede stedelijke ontwikkeling in de regio Twente. Daarnaast stellen momenteel de veertien Twentse gemeenten en de provincie Overijssel een

ruimtelijke ontwikkelstrategie voor 2050 op. Vooruitlopend is de Regionale Stedelijke Investeringsagenda (RSIA) opgesteld wat de bouwsteen vanuit de gemeente Enschede, Hengelo en Almelo en de provincie Overijssel vormt aan de nationale opgave zoals vastgelegd in de Nota Ruimte. Dit levert een bijdrage aan de woningmarkt en de verdere toekomst van de Almelo.

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 steden in Twente (starters, jongeren, middeninkomens, mensen die tijdelijk in de stad zijn, bovengemiddelde inkomens).

1.8 Aandacht voor netcongestie

Netcongestie vormt een belangrijk aandachtspunt bij de woningbouwopgave. Met het volkshuisvestingsprogramma geven we netbeheerders inzicht in onze woningbouwplanning en de prioriteiten voor de komende tien jaar. Zo kunnen zij tijdig inspelen op nieuwe ontwikkelingen en hun capaciteit plannen.

1.9 Zicht op de woonzorgopgave

De Wvrv verplicht gemeenten om een woonzorgvisie op te stellen. Op dit moment wordt de Omgevingsvisie geactualiseerd. Het visiedeel van de woonzorgvisie wordt onderdeel van de te actualiseren Omgevingsvisie. De uitwerking hiervan is onderdeel van het volkshuisvestingsprogramma. We wachten niet op de definitieve vaststelling van de geactualiseerde Omgevingsvisie eind 2026, maar parallel aan dit traject zijn we ook alvast gestart met het volkshuisvestingsprogramma. Dit gebeurt mede vanwege het thema wonen en zorg. Hiermee is er nu zicht op de opgave ouderenhuisvesting en aandachtsgroepen.

1.10 Het voorstel voldoet aan het uitgangspunt zorgvuldig ruimtegebruik

Door zorgvuldig om te gaan met de beschikbare ruimte, en zetten daarom in op een compacte en leefbare stad. We geven daarom de komende vijf jaren prioriteit aan toevoegen van woningen in de bestaande wijken en groenstedelijk wonen zoals Aalanderveld. Voor de contouren voor stedelijk wonen geldt het principe van de Woonvisie Almelo 2020-2030 en het raadsbesluit (2023) waarin besloten is om voor het uitbreiden van het programma stedelijk wonen appartementen de focus te leggen op de sleutelprojecten. In de omgevingsvisie wordt dit geactualiseerd en bepaald of ook in andere gebieden focus gewenst is.

1.11 Maakt strategische herstructurering mogelijk

Voorwaarde hiervoor is het mogelijk maken van nieuwbouw van vervangende sociale huurwoningen. Voor Almelo geldt dat gestreefd wordt naar gedifferentieerde stad, wijken en buurten. De 30% sociaal voor nieuwe projecten in Almelo is gekoppeld aan de stadsbrede afspraken programmering sociale huurwoningen.

1.12 We lopen vooruit op de vaststelling van de Wet regie versterken volkshuisvesting.

Gemeenten die nu al een volkshuisvestingsprogramma vaststellen, bereiden zich aantoonbaar voor op wat de wet straks verplicht stelt — en dat sluit volledig aan bij de bedoeling van de Regiewet, die juist meer regie en voorspelbaarheid beoogt. Door nu een volkshuisvestingsprogramma vast te stellen, voorkomen we achterstand, versterken we onze regionale positie en zorgen we dat we klaarstaan zodra de wet van kracht wordt. Bovendien hebben we het programma nu al nodig om regie te voeren op de woningbouwopgave, voor de nieuw op te stellen meerjaren prestatieafspraken, ten behoeve van netbeheerders i.v.m. netcongestie en om integrale keuzes te maken binnen de Omgevingswet. De urgentie van de wooncrisis vraagt om handelen.

2.1 Met de geactualiseerde monitor is uitvoering gegeven aan de opdracht uit de Woonvisie Almelo 2020-2030

De Woonvisie Almelo 2020 - 2030 geeft aan dat de Almelose woningmarktmonitor elke twee jaar wordt geactualiseerd. Deze monitor is geactualiseerd. Hierin beschrijven we de situatie op de Almelose woningmarkt vanuit verschillende perspectieven.

Kanttekeningen

1.1 De economische ontwikkelingen en het werkelijk consumentengedrag bepalen het uiteindelijke resultaat.

De woningmarkt is heel gevoelig voor economische ontwikkelingen en hoe woonconsumenten hun keuze maken. Vooral voor doorstromers op de woningmarkt kan dit grote effecten hebben.

Kosten, opbrengsten en dekking

Valt binnen de in de begroting beschikbaar gestelde middelen.

Uitvoering

Zie hiervoor het Volkshuisvestingsprogramma Almelo 2026-2035;

Bij de uitvoering van het programma wordt rekening gehouden met de volgende trajecten:

- Regionale Ontwikkelstrategie Twente;
- Vaststellen actualisering Omgevingsvisie eind 2026;
- Actualiseren monitor Woonvisie, "De Almelose woningmarkt", over twee jaar;
- Actualiseren Volkshuisvestingsprogramma na ca. 2 jaar.

Bijlage(n)

- Volkshuisvestingsprogramma Almelo 2026 - 2035 (D/26/844670);
- Monitor "De Almelose Woningmarkt 2025 -2035", december 2025 (D/25/831111);
- Verkenning woningmarkt en doelgroepen Almelo 2025-2040, ABF Research, augustus 2025 (D/25/831119);
- Woonzorganalyse Almelo, Companen, februari 2025 (D/25/831125);

- Raadsbrief (D/25/831140).

Procesinformatie

Intern overleg

De diverse vakdisciplines zijn betrokken via de projectgroep, zij hebben ook afgestemd met hun collega's en input geleverd in de projectgroep overleggen en de werksessies met de woonpartners. Ook is voortdurend afgestemd met de trekkers van de actualisatie Omgevingsvisie.

Afstemming met portefeuillehouder

Het concept volkshuisvestingsprogramma is besproken met de wethouders en de burgemeester.

Directie-advies: n.v.t.

B&W voorstel standaard

Communicatie over het besluit

Regulier.