

Voorstel Gemeenteraad C

Onderwerp	Woonvisie 2024		
Portefeuillehouder	Jeroen Diepemaat agendaletter (C)		
Organisatieonderdeel	Cluster Strategie & Beleid Fysiek	Aangeboden aan Raad	13 februari 2024
Stuknummer (invulling door Griffie)		Corsanummer	2400000155

Wij stellen u voor te besluiten om:

1. De Woonvisie 2024 vast te stellen.
2. De Woonvisie uit 2023 (kenmerk: gmb-2023-185059) te laten vervallen.

Inleiding en voorgeschiedenis

Met de vaststelling van de Woonvisie in 2019 is afgesproken om jaarlijks een Woondebat te organiseren. In de afgelopen jaren heeft er drie keer een actualisatie van de Woonvisie plaats gevonden. In deze actualisaties zijn een aantal nieuwe beleidsuitspraken aan de Woonvisie toegevoegd. Dit vond plaats aan de hand van voortgangsrapportages en Woondebatten met uw Raad.

In 2023 is in de raadsvergadering van 3 april, tijdens behandeling van de voortgangsrapportage Woonvisie, afgesproken om de Woonvisie te herschrijven. Hiermee bereiden we voor op de aankomende regelgeving 'Wet versterken regie volkshuisvesting' waarin vanaf 2026 een Volkshuisvestelijk programma verplicht wordt. Hoewel nog niet alle regelgeving op moment van schrijven is vastgesteld, is wel op hoofdlijnen bekend welke eisen er aan een Volkshuisvestelijk programma gesteld gaan worden. Er wordt een aantal verplichte thema's voorgeschreven. Dit zijn naar verwachting woningbouw en woningbouwprognoses, de balans in de woningvoorraad en betaalbaarheid, de huisvesting van aandachtsgroepen, leefbaarheid en verduurzaming. Ook moet in het programma aandacht te worden besteed aan monitoring. Daarnaast dient het programma te voldoen aan alle eisen die in de Omgevingswet en het Besluit Kwaliteit Leefomgeving (nog te actualiseren) aan een programma worden gesteld.

Na vaststelling van de regelgeving vindt transformatie van de Woonvisie naar het Volkshuisvestelijk programma plaats. Het Volkshuisvestelijk programma is dan een van de programma's die onder de Omgevingsvisie vallen en betreft het uitvoeringsbeleid voor wonen. Dit betekent tevens dat de gemeentelijke visie op het woonbeleid grotendeels in de Omgevingsvisie opgenomen wordt. We verwachten in 2025 het Volkshuisvestelijk programma vast te kunnen stellen.

De Woonvisie 2024 die nu voor u ligt is een actualisatie van de Woonvisie 2019 inclusief de in latere actualisaties aangevulde beleidsuitspraken. Vijf jaar na de vaststelling van de Woonvisie 2019 is de omgeving om ons heen veranderd. Waar we in de Woonvisie 2019 nog uitgingen van een krimpende bevolkingsomvang is er op dit moment sprake van krapte op de woningmarkt. We zien dat er in alle woningmarktsegmenten tekorten zijn aan woningen. Daarnaast zien we dat, door deze krapte, er verschillende doelgroepen in de knel komen doordat zij geen woning kunnen vinden. Deze veranderende omgeving zorgt voor een aangepast woonbeleid waarin meer aandacht is voor de groeiende stad en de behoeften die diverse (aandachts)doelgroepen daarin hebben.

In voorbereiding op de Omgevingsvisie is gewerkt aan een Toekomstbeeld Omgevingsvisie. Beleidsuitspraken die relevant zijn voor wonen zijn in deze Woonvisie, in gecomprimeerde vorm, herhaald. Daarnaast zijn de afspraken die gemaakt zijn met het Rijk, de provincie Overijssel en de andere Twentse gemeenten in de Woondeal Twente (2022) basis voor deze Woonvisie. Tot slot zijn ook het coalitieakkoord 'Samen trots op Enschede' en de Regionale Stedelijke InvesteringsAgenda (RSIA) input geweest in het actualiseren van het woonbeleid.

In 2023 is de Woonzorgvisie voor ouderen vastgesteld als bijlage van de Woonvisie. In deze actualisatie is deze Woonzorgvisie integraal onderdeel gemaakt van de Woonvisie zelf. Daarnaast besteden we in de Woonvisie aandacht aan aandachtsgroepen. De paragrafen over aandachtsgroepen en ouderen vormen samen een gemeentelijke Woonzorgvisie. Gelijktijdig wordt gewerkt aan een regionale Woonzorgvisie, die onderdeel zal uitmaken van de Woondeal Twente. De uitkomsten van het regionale traject komen voldoende overeen met het gemeentelijke beleid.

De Woonvisie 2024 start met een groeiend Enschede. De groeiende stad geven we vorm door woningen voor allerlei inwoners te ontwikkelen. Centraal in deze groei staat de talentopgave: door talenten aan te trekken en aan onze stad te binden kunnen we als stad een bijdrage leveren aan de bovenregionale groeiopgave. In de Woonvisie geven we hier uitvoering aan door de toevoeging van aantrekkelijke woonmilieus en het bieden van een wooncarrière. Studenten, als subgroep van talenten, blijven een belangrijke doelgroep die zich focust op het gebied in en om het centrum, op en nabij de campus van de Universiteit Twente en het gebied daartussen (waaronder ook Kennispark en Spoorzone Hengelo-Enschede).

Met de ambitie om 1000 woningen per jaar toe te voegen spreken we uit om een significante bijdrage te leveren aan de bovenregionale woningbouwopgave. Een overzicht van actuele projecten is toegevoegd aan dit raadsvoorstel als bijlage 3. Van deze toe te voegen woningen wordt 70 procent in het betaalbare segment ontwikkeld. Gezien de opgave voor ouderen sturen wij in de ontwikkeling van appartementen op dat deze toegankelijk zijn voor ouderen (nultredenwoningen). En daarnaast dat geclusterde en zorggeschikte woonvormen voorrang krijgen bij ontwikkelingen in een woonzorgzone. Voor aandachtsgroepen maken we ruimte in nieuwbouw door bij de ontwikkeling van sociale huur 30 procent voor inwoners met een zorg- of ondersteuningsvraag beschikbaar te stellen.

Binnen de groeiopgave is ook ruimte voor initiatieven van inwoners die een andere manier van leven voor ogen hebben. Door meer ruimte te geven aan collectief opdrachtgeverschap en de ontwikkeling van alternatieve woonvormen willen we deze inwoners aanmoedigen om hun woonwensen te realiseren. Daarnaast is de aanwezigheid van passende voorzieningen belangrijk voor zowel de leefbaarheid als ook de aantrekkelijkheid van wijken en buurten. Om hier ook tijdens ontwikkelingen op te sturen willen we gaan werken met een voorzieningenprogrammering. Hiervoor stellen we een lijst met kengetallen op.

Het grootste deel van de woningvoorraad is al gebouwd. De bestaande stad krijgt nadrukkelijk aandacht via de Stedelijke InvesteringsAfweging (SIA) en de wijkaanpakken. Om de bestaande woningvoorraad beter te benutten zoeken we met onze partners naar kansen en mogelijkheden. De pilot 'Onder de pannen' maakt hier onderdeel van uit. Door een doorstromingsbeleid, dat we in eerste instantie inzetten voor ouderen, willen we inwoners naar een passende woning bewegen. Daarnaast kijken we met de woningcorporaties hoe wij de kans op een sociale huurwoning voor ouderen en jongeren kunnen vergroten.

Bij de programmering van woningen zorgen we voor een divers aanbod voor alle doelgroepen, waarbij we specifiek aandacht hebben voor de onderscheidende behoeften van de volgende groepen: ouderen (zowel ouderen met als zonder een zorg- en ondersteuningsvraag), andere inwoners met een zorg- of ondersteuningsvraag, talenten en gezinnen.

- Het beleid voor ouderen zoals opgeschreven in de Woonzorgvisie ouderen (2023) blijft gehandhaafd met als toevoeging dat geclusterde en zorggeschikte woonvormen voorrang krijgen bij ontwikkelingen wanneer deze vallen in een woonzorgzone.
- Voor inwoners met een zorg- of ondersteuningsvraag geldt dat we regionaal afspraken maken over 'fair share' en urgentie. We ontwikkelen woonconcepten die passen bij de behoeften van de doelgroep en kunnen deze snel toepasbaar maken bij nieuwe ontwikkelingen. Met de eerder genoemde 30 procent sociale huur voor aandachtsgroepen creëren we ruimte in nieuwbouw voor deze doelgroep en sturen we op een gevarieerd woonaanbod.
- Voor gezinnen geldt dat er bij nieuwe gebiedsontwikkelingen ook voor deze doelgroep woningen worden geprogrammeerd. Daarnaast wordt met de opkoopbescherming in de bestaande woningvoorraad gestuurd op de beschikbaarheid van goedkope koopwoningen
- Tot slot onderzoeken we samen met de woningcorporaties de mogelijkheden voor of we passend bewonen van woningen die geschikt zijn voor jongeren en ouderen.

We sluiten de Woonvisie af met de thema's warmtetransitie, klimaatadaptatie, groen en biodiversiteit. Hier wordt voornamelijk verwezen naar en gebaseerd op bestaan beleid van deze beleidsterreinen. Denk aan de Transitievisie warmte, het Water- en klimaatadaptatieplan en het Groenambitieplan Enschede.

Publieksvriendelijke samenvatting

De raad heeft besloten om de Woonvisie 2024 vast te stellen. In de Woonvisie vindt u beleid op het gebied van woningbouw, de woningvoorraad, betaalbaarheid, aandachtsgroepen, leefbaarheid en verduurzaming. De paragrafen over aandachtsgroepen en ouderen vormen samen de gemeentelijke Woonzorgvisie.

Elk jaar vindt een Woondebat plaats om de voortgang van het woonbeleid te bespreken. In 2023 is met de raad afgesproken om de Woonvisie een 'grote update' te geven. Hiermee wordt geanticipeerd op de wet Versterking regie volkshuisvesting waarin de verplichting tot een Volkshuisvestelijk programma wordt aangekondigd. Dit programma zal in 2026 de Woonvisie gaan vervangen. In deze Woonvisie wordt hierop voorbereid door alle verplichte thema's op te nemen. Ook is de externe omgeving veranderd. Op het moment dat de vorige Woonvisie (2019) is vastgesteld, was er sprake van krimp van de bevolkingsomvang. In plaats daarvan is er nu krapte in alle woningmarktsegmenten en groeiende bevolkingsprognoses. Deze veranderende omgeving vraagt om een nieuw woonbeleid dat daarop anticipeert.

Gewenst effect van het besluit in relatie tot de strategische opgaven

Met deze Woonvisie geven we uitvoering aan de strategische opgaven voor wat betreft het thema wonen. Alle strategische opgaven worden in meer of mindere mate bediend. De hoofdstukken van de Woonvisie corresponderen met de strategische opgaven. De bijdrage die elk hoofdstuk levert is daarmee direct inzichtelijk.

Argumenten

- 1.1 *Met uw Raad is in het Woondebat 2023 afgesproken om de Woonvisie een 'grote update' te geven.*
Conform afspraak ligt deze Woonvisie nu voor aan uw Raad. Met een 'grote update' bereiden wij voor op de wet Versterking regie volkshuisvesting waarin de verplichting tot een Volkshuisvestelijk programma is opgenomen. Ook is de context van het woonbeleid ten opzichte van 2019 veranderd. Van een tijd waarin we uitgingen van krimp, bevinden we ons nu in een tijd waarin sprake is van schaarste. Dit vraagt om een ander woonbeleid dan vijf jaar geleden.
- 1.2 *Met deze Woonvisie verankeren wij het woonbeleid en de reeds gemaakte afspraken met o.a. het Rijk, de provincie Overijssel en de andere Twentse gemeenten.*
In de Woondeal Twente maakten we al afspraken over de bijdrage die we op Twents niveau willen leveren aan de bovenregionale groei. Daarnaast werken we aan een regionale verstedelijkingsstrategie op basis van de RSIA die daar in een langer tijdspad invulling aan geeft. In deze Woonvisie verankeren wij de Enschedese ambitie om bij te dragen aan de Twentse opgaven.
- 1.3 *De Woonvisie dient als basis om afspraken te kunnen maken met de partners in de stad.*
U kunt hierbij denken aan de prestatieafspraken met de woningcorporaties over brede thema's uit de Woonvisie, afspraken met zorg- en welzijnsorganisaties over aandachtsgroepen of met marktpartijen over de te ontwikkelen woningen.
- 2.1 *De Woonvisie 2023 is na vaststelling van de Woonvisie 2024 niet meer geldig.*
Zonder terugtrekking van de vorig versie van de Woonvisie blijft deze ook gelden als woonbeleid.

Risico's

Aan de Woonvisie zelf zijn geen risico's verbonden. Wel geldt dat de keuzes die we maken in de Woonvisie, bijvoorbeeld in het prioriteit geven aan de ontwikkeling van woningen voor ouderen, gevolgen hebben. In dit voorbeeld zijn er gevolgen voor de andere doelgroepen, in de zin van dat woningen voor ouderen in een aantal situaties voor gaan op de ontwikkeling van andere woningen.

In het bereiken van doelen is de onderlinge afhankelijkheid tussen gemeente, partners en inwoners groot. Het gaat ook om verschillende partners: van corporaties tot private ontwikkelaars en andere initiatiefnemers. Het risico is daarmee dat de snelheid van de beweging die we op de verschillende terreinen maken lager is dan gewenst.

Specifiek geldt dit voor de realisatie van onze ambitie om 1000 woningen per jaar te bouwen. In de Woonvisie is een kader opgenomen met randvoorwaarden waaraan voldaan moet worden om deze ambitie te kunnen realiseren. De randvoorwaarden zijn overgenomen uit de Woondeal Twente, waar hetzelfde risico is benoemd. Het gaat bijvoorbeeld over de beschikbaarheid van voldoende (rijks)middelen, personele capaciteit, stikstofproblemen, investeringscapaciteit van woningcorporaties en investeringsbereidheid van ontwikkelaars. Met de Strategische Investeringsagenda hebben wij hier al een slaagkans verhogende maatregel getroffen. Echter neemt dat niet weg dat aan de andere randvoorwaarden (voor aanzienlijk deel) voldaan moet worden om de ambitie haalbaar te maken.

Kosten en financiële dekking van het voorstel

Het voorstel heeft vooral betrekking op een toevoeging van werk in het pakket van onder andere beleidsadviseurs, ambtelijk opdrachtgevers en projectleiders. Hier zijn in het regulier budget middelen voor beschikbaar en daarmee kan dit binnen de bestaande capaciteit worden opgevangen.

Wanneer de ambitie voor het aantal te bouwen woningen gevolgen heeft voor de benodigde ambtelijke capaciteit en de investeringen die we als gemeente doen, wordt hier uitwerking van het project aandacht aan besteed. In de IPC-cyclus rapporteren we over de voortgang. Daarnaast nemen we de groei van 1000 woningen per jaar mee in de jaarlijkse actualisatie van de Investeringsagenda, waar we langjarige ontwikkelingen (projecten/programma's) en middelen aan elkaar koppelen.

Afweging en alternatieven

Tijdens vaststelling van de Woonvisie is gesproken over de haalbaarheid van de ambitie om 1000 woningen per jaar te bouwen. Zie ook de paragraaf over risico's. Ondanks de nog in te vullen randvoorwaarden is ervoor gekozen om deze ambitie als beleid op te nemen, enerzijds omdat deze onderdeel is van de Woondeal Twente en voortkomt uit overkoepelend beleid, anderzijds omdat wij vinden dat de ambitie helpt om de woningbouw te versnellen, voldoende planvoorraad te genereren en haast te maken met het verminderen van de schaarste op de woningmarkt.

Participatie

Over de Woonvisie en de uitvoering hiervan vinden diverse gesprekken plaats met partners. Naast de structurele samenwerking met de woningcorporaties via de prestatieafspraken spreken we met zorg- en welzijnsorganisaties, onderwijsinstellingen, inwoners en instanties die een bouwinitiatief hebben (bijvoorbeeld werkgroep Hof die zich bezig houdt met seniorenhofjes) en met bedrijven via onder andere het Platform Stedelijke Ontwikkeling Enschede-overleg. Een bredere uiteenzetting vindt u in hoofdstuk 4 van de Woonvisie.

Communicatie

De vastgestelde Woonvisie wordt gepubliceerd in het gemeenteblad.

Vervolg

Na vaststelling door de raad en buiten de hierboven genoemde "communicatie" implementeren we de nieuwe Woonvisie in de dagelijkse uitvoeringspraktijk. Onderdeel daarvan is dat we de beleidsuitspraken waarvoor dat relevant is inbrengen in het tripartite overleg met de woningbouwcorporaties en huurdersorganisaties. Met als doel een vertaling daarvan in de prestatieafspraken. Daarnaast kijken we, voortkomend uit de nog aan te nemen wet versterking regie Volkshuisvesting, hoe we zorgorganisaties bij de prestatieafspraken gaan betrekken.

Het Toekomstbeeld Omgevingsvisie loopt qua proces gelijk op met de Woonvisie. Er worden naast uitleglocaties met de bronpunten en ontmoetingsplekken nieuwe plekken aangewezen voor het bouwen voor de doorstroming in de wijken (ook met appartementen). In de volgende fase van de Omgevingsvisie werken we dit nader uit, waardoor ook beter zicht komt op de invulling van de opgave voor doorstroming en ouderen.

Bijlagen

1. Raadsbesluit
2. Woonvisie 2024
3. Projectoverzicht januari 2024
4. Openstaande moties

Burgemeester en Wethouders van Enschede, _____
de loco-Secretaris, de Burgemeester,

E.A. Smit

R.W. Bleker