Gemeente Almelo

Raadsvergadering: 23 maart 2021
Registratienummer: R 2106488

## Raadsbesluit

**Onderwerp: Woonvisie 2020 - 2030**

---

## Samenvatting raadsvoorstel

Almelo wil een sterke centrumgemeente zijn en blijven, met een regionale functie voor Noordwest-Twente. In de nieuwe Woonvisie Almelo 2020 - 2030 beschrijven we hoe we dat op woongebied willen realiseren. We hebben drie grote ambities geformuleerd. We streven naar een woningvoorraad die: Flexibel, Evenwichtig & gevarieerd en Toekomstbestendig & duurzaam is.
Voor elk van deze ambities hebben we deelambities geformuleerd, waar we de komende jaren concreet aan kunnen werken, samen met onze partners.
Op 25 augustus 2020 heeft het college besloten om de Woonvisie 2020 – 2030 ter vaststelling voor te leggen aan de raad. De raad heeft besloten de Woonvisie niet vast te stellen, maar om door te praten in een politiek beraad. Naar aanleiding van dit politiek beraad zijn er vanuit de raad een aantal tekstwijzigingen voorgesteld. Het college heeft besloten de tekst van de woonvisie op een aantal onderdelen aan te passen.

---

## De Raad van de Gemeente Almelo:

Gezien het voorstel van burgemeester en wethouders;

**Besluit:**

1. Kennis te nemen van de gewijzigde Woonvisie Almelo 2020 -2030
2. De uitgangspunten en de 3 ambities en 12 deelambities op onderstaande thema's zoals verwoord in de Woonvisie Almelo 2020 -2030 vast te stellen:
    1. Flexibele woningvoorraad
        a. De verwachte groei van de gemeente mogelijk maken en alvast voorbereid zijn op de (op termijn) te verwachten krimp
        b. Onderscheidende nieuwbouw realiseren en een aantrekkelijke vestigingsplaats zijn voor de jongeren en jonge gezinnen
        c. Inbreiding verkiezen boven uitbreiding
        d. Een vitale, aantrekkelijke binnenstad creëren
        e. De kernen Aadorp en Bornerbroek de ruimte geven om aan de vraag naar nieuwbouw tegemoet te komen
    2. Evenwichtige en gevarieerde woningvoorraad
        f. De stad meer in evenwicht brengen vanuit vraag en aanbod zowel vanuit huur en koopwoningen als typologie van woningen.
        g. Voldoende divers aanbod van sociale huurwoningen voor elke doelgroep van bewoners zowel vanuit gezinssamenstelling als vanuit economische draagkracht gezien.
        h. De woonvoorzieningen voor kwetsbare groepen beter over onze (en omliggende) gemeente(n) verdelen
        i. Door herstructurering de diversiteit en kwaliteit van woningen te verhogen in buurten in Almelo waar sprake is van een verhoogd risico op leegstand omdat de woningen niet toekomstbestendig zijn.
    3. Toekomstbestendige en duurzame woningvoorraad
        j. Zorgen dat (oudere) inwoners een fijne woonomgeving krijgen/behouden, in nabijheid van anderen en met voorzieningen binnen bereik
        k. Bestaande en nieuwe woningen levensloopgeschikt maken
        l. Een betaalbare en duurzame energievoorziening bereikbaar maken voor iedereen en bestaande woningen voor 2050 aardgasvrij maken

**Gedaan in de openbare vergadering van 23 maart 2021,**

| de griffier, | de burgemeester, |
| --- | --- |
| drs. C.M. Steenbergen | A.J. Gerritsen |

Raadsvergadering: 23 maart 2021
Registratienummer: R 2106488

Naam: E. Kiphardt
Datum: 16 februari 2021
Team/teamonderdeel: ADV Advies/T
Telefoonnummer: 54 1934

## Voorstel aan de raad

| | |
|---|---|
| Onderwerp | **Woonvisie 2020 - 2030** |
| Portefeuillehouder | **J.M. van Rees** |

## Samenvatting raadsvoorstel

Almelo wil een sterke centrumgemeente zijn en blijven, met een regionale functie voor Noordwest-Twente. In de nieuwe Woonvisie Almelo 2020 - 2030 beschrijven we hoe we dat op woongebied willen realiseren. We hebben drie grote ambities geformuleerd. We streven naar een woningvoorraad die: Flexibel, Evenwichtig & gevarieerd en Toekomstbestendig & duurzaam is.
Voor elk van deze ambities hebben we deelambities geformuleerd, waar we de komende jaren concreet aan kunnen werken, samen met onze partners.
Op 25 augustus 2020 heeft het college besloten om de Woonvisie 2020 – 2030 ter vaststelling voor te leggen aan de raad. De raad heeft besloten de Woonvisie niet vast te stellen, maar om door te praten in een politiek beraad. Naar aanleiding van dit politiek beraad zijn er vanuit de raad een aantal tekstwijzigingen voorgesteld. Het college heeft besloten de tekst van de woonvisie op een aantal onderdelen aan te passen.

## Voorgesteld raadsbesluit

Gezien het voorstel van burgemeester en wethouders,

**Besluit:**

1. Kennis te nemen van de gewijzigde Woonvisie Almelo 2020 -2030
2. De uitgangspunten en de 3 ambities en 12 deelambities op onderstaande thema's zoals verwoord in de Woonvisie Almelo 2020 -2030 vast te stellen:
    1. Flexibele woningvoorraad
        a. De verwachte groei van de gemeente mogelijk maken en alvast voorbereid zijn op de (op termijn) te verwachten krimp
        b. Onderscheidende nieuwbouw realiseren en een aantrekkelijke vestigingsplaats zijn voor de jongeren en jonge gezinnen
        c. Inbreiding verkiezen boven uitbreiding
        d. Een vitale, aantrekkelijke binnenstad creëren
        e. De kernen Aadorp en Bornerbroek de ruimte geven om aan de vraag naar nieuwbouw tegemoet te komen
    2. Evenwichtige en gevarieerde woningvoorraad
        f. De stad meer in evenwicht brengen vanuit vraag en aanbod zowel vanuit huur en koopwoningen als typologie van woningen.
        g. Voldoende divers aanbod van sociale huurwoningen voor elke doelgroep van bewoners zowel vanuit gezinssamenstelling als vanuit economische draagkracht gezien.
        h. De woonvoorzieningen voor kwetsbare groepen beter over onze (en omliggende) gemeente(n) verdelen
        i. Door herstructurering de diversiteit en kwaliteit van woningen te verhogen in buurten in Almelo waar sprake is van een verhoogd risico op leegstand omdat de woningen niet toekomstbestendig zijn.
    3. Toekomstbestendige en duurzame woningvoorraad
        j. Zorgen dat (oudere) inwoners een fijne woonomgeving krijgen/behouden, in nabijheid van anderen en met voorzieningen binnen bereik
        k. Bestaande en nieuwe woningen levensloopgeschikt maken

I. Een betaalbare en duurzame energievoorziening bereikbaar maken voor iedereen en bestaande woningen voor 2050 aardgasvrij maken

## Inleiding

De gemeentelijke Woonvisie is aan een actualisatie toe. Sinds juli 2012, het moment waarop de huidige Woonvisie van Almelo is vastgesteld, is het speelveld veranderd. Ook is in de prestatieafspraken met de woningcorporaties afgesproken dat we in 2019 werken aan een herijking van de Woonvisie.
Met de nieuwe Woonvisie bepalen we voor de gemeente Almelo de woonkoers en beschikken we over een actuele basis om woonafspraken te kunnen maken met onze partners.
In de Woonvisie Almelo 2020 -2030 gaan we in op de (beleids)omgeving en de opgaven die we zien. Met deze visie kijken we ongeveer vijftien jaar vooruit.

Op basis van de beschikbare prognoses en de historische en huidige woonsituatie in Almelo, hebben we onze belangrijkste ambities op woongebied bepaald:
- Flexibele woningvoorraad
- Evenwichtige en gevarieerde woningvoorraad
- Toekomstbestendige en duurzame woningvoorraad

Om de opgaven uit de woonvisie te kunnen realiseren willen we meer grip op de woningmarkt krijgen. Dit krijgen we niet voor elkaar met alleen maar het stellen van regels, maar we zullen het vooral samen met partijen (marktpartijen, corporaties, bewoners ed.) moeten doen. In de woonvisie geven we naast de aanleiding en de visie ook vooral aan wat de speerpunten zijn en wat we gaan doen om onze ambities te realiseren. De visie dient tevens als basis voor de woningbouwprogrammering en de prestatieafspraken met de corporaties.

## Beoogd effect

Met de woonvisie Almelo 2020 – 2030 willen we ervoor zorgen dat Almelo een aantrekkelijke woongemeente blijft voor toekomstige generaties.
Door vaststelling van ambities door de gemeenteraad krijgt het college het mandaat om de Woonvisie uit te voeren en daarvoor bijvoorbeeld prestatieafspraken te maken met partners, in het bijzonder met onze woningcorporaties.

## Argumenten voor

*1.1 De Woonvisie Almelo 2020 – 2030 geeft een duidelijk kader voor woningbouw*
Met de nieuwe Woonvisie wordt voorgesteld een duidelijk kader vast te leggen voor de sturing op woningbouw en de bestaande woningvoorraad.

*1.2 De Woonvisie Almelo 2020 -2030 is een integraal afgewogen beleidsdocument waarin rekening is gehouden met richtinggevende kaders, diverse beleidsstukken en gericht onderzoeksmateriaal.*

- Bij het opstellen van deze Woonvisie is rekening gehouden met richtinggevende kaders zoals onder meer de Omgevingsvisie en de verschillende programmaplannen. Daarnaast is gebruik gemaakt van verschillende onderzoeken:
- ABF woningmarktonderzoek
- Stedelijk wonen STEC-groep
- Lokale Monitor Wonen; www.waarstaatjegemeente.nl
- ABF Fortuna onderzoek 2018
- Monitor Wonen – Zorg Provincie Overijssel (hier te vinden)
- Actiz – De toekomst van wonen en zorg voor ouderen
- Oud en zelfstanding in 2030 – een reisadvies
- Cijfers van Woonburo Almelo 2019 (Woonruimteverdeling woningcorporaties)
- Regiobeeld Twente (hier te vinden)
- Relatie voorraad sociale huurwoningen en beroep op sociale voorzieningen (INT – 72274)

Deze rapporten zijn (voor zover het geen websites betreft gebundeld in 1 PDF beschikbaar via de griffie)

1.3 *De Woonvisie Almelo 2020 - 2030 is via een intensief interactief proces tot stand gekomen.*
De inhoud van deze Woonvisie is het resultaat van een interactief proces. Raadsleden, onze lokale woningcorporaties, huurdersbelangenorganisaties, ontwikkelaars, de Cosbo en Almelo Sociaal, zorg- en woonpartijen, de lokale makelaars en collega's uit verschillende vakgebieden hebben mee kunnen praten over de inhoud van de Woonvisie.

De op- en aanmerkingen van de verschillende partijen zijn waar relevant en voor zover passend binnen de gekozen lijn verwerkt in de Woonvisie en worden verder geconcretiseerd in het uitvoeringsbeleid. Een overzicht van de wijzigingen die in de Woonvisie zijn aangebracht naar aanleiding van het politieke debat is bijgevoegd.

1.4 *De Woonvisie Almelo 2020 - 2030 is de basis voor de nieuwe prestatieafspraken met de woningcorporatie en de provinciale woonagenda.*
Gemeenten en corporaties in Twente hebben in de Regionale Woonvisie Twente (2015-2025) het belang van samenwerking op de woonopgaven onderstreept. Met vervolgens een vertaling naar de Twentse woonafspraken. De Woningwet 2015 stelt als eis bij te maken prestatieafspraken dat de gemeente beschikt over een actuele Woonvisie.

1.5 *In de Woonvisie Almelo 2020 - 2030 zijn de resultaten van het onderzoek naar een relatie tussen de Almelose voorraad sociale huurwoningen en het beroep op de sociale voorzieningen meegenomen.*
In de motie van de raad van 27 juni 2019 verzocht de raad het college om te inventariseren of de mogelijke disbalans in de Almelose voorraad sociale huurwoningen van invloed is op het beroep op de sociale voorzieningen en of dit inwoners uit Almelo, Twente of elders uit Nederland betreft. In het voorjaar van 2020 is dit onderzoek uitgevoerd. De uitkomsten zijn verwerkt in de Woonvisie en komen concreet terug in de ambitie 'Evenwichtige en gevarieerde woningvoorraad'.

1.6 *De Woonvisie Almelo 2020 -2030 legt een basis voor concrete uitwerking van woonwagenbeleid in Almelo*

## Kanttekeningen

1.1 *De maatschappelijke en economische ontwikkelingen op termijn kunnen onvoorziene effecten hebben op de Almelose woningmarkt met als gevolg dat we daarop moeten bijsturen.*
In de raming van de ontwikkeling van de verschillende doelgroepen en daarmee op de geraamde ontwikkeling van de woningvoorraad naar woningtype en prijsklasse is het onvermijdelijk aannames te doen op het gebied van economische ontwikkeling, en daarmee de inkomensontwikkeling van al onze inwoners. Bij de woningmarktverkenning voor de jaren 2018-2020, zijn we uitgegaan van de verwachtingen van het CPB voor de koopkracht. Voor 2018 was dat een koopkrachtstijging van 0,3%, voor 2019 1,6% en voor 2020 1,3%. Voor de periode daarna gaat ABF uit van haar 'scenario Laag', waarin ze de groei van koopkracht tussen 2020 en 2025 ramen op 0,1%. In de periode 2025-2030 vindt in dit scenario geleidelijk aan een overgang plaats om vanaf 2030 uit te komen op een jaarlijkse groei van 0,4%, dat aansluit bij het langjarig gemiddelde. De coronacrisis zal mogelijk ook nog van invloed zijn op deze cijfers. In de Woonvisie is opgenomen dat de situatie op de woningmarkt tweejaarlijks gemonitord en geëvalueerd wordt.

1.2 *De woningmarkt kent haar eigen dynamiek en is een complex samenspel met veel betrokken partijen.*
Er zitten beperkingen aan hoeveel invloed de gemeente kan uitoefenen op de woningmarkt. We realiseren dat er veel omstandigheden en aspecten zijn waar we lokaal (als gemeente) geen of nauwelijks invloed op hebben.

1.3 *De Woonvisie geeft een kader voor de verdere ontwikkeling van de woningbouw, geen eindpunt.*
Het is van belang dat de visie verder uitgewerkt wordt in een stadsvisie met plannen voor de verschillende wijken en de woningbouwprogrammering.

## Alternatieven
Een alternatief is de (deel)ambities uit de Woonvisie Almelo 2020 – 2030 niet te laten vaststellen. In dat geval blijft de huidige (niet meer actuele) woonvisie de basis voor het gemeentelijk woonbeleid.

## Kosten, opbrengsten en dekking
Uitvoering van de woonvisie vindt wat betreft het volkshuisvestingsbeleid plaats binnen het reguliere budget. Voor waar het strategische stadsontwikkelingen betreft, komt dit terug bij de begrotingsbehandelingen.

## Vervolg
Na vaststelling van de visie door de raad starten we met het uitvoeringsprogramma. De Woonvisie Almelo 2020 – 2030 is de basis voor de te maken (meerjarige) prestatieafspraken met de corporaties.

## Bijlagen
1. Woonvisie Almelo 2020 – 2030 versie februari 2021 (INT – 75425 )
2. Voorstellen tekstwijzigingen (INT-75129)

---

**Burgemeester en Wethouders van Almelo,** _____

| | |
|---|---|
| **de secretaris,** | **de burgemeester,** |
| F.W. van Ardenne | A.J. Gerritsen |

---