Gemeente Almelo

Raadsvergadering: 24 januari 2023
Registratienummer: R 2207515

De Raad van de Gemeente Almelo:

Gezien het voorstel van burgemeester en wethouders;

Besluit:

1) De woningbouwplanning en –programmering 2021 t/m 2030 (INT – 2285212) op basis van Woonvisie Almelo 2020-2030 en de Regionale Woonagenda Twente 2030 vast te stellen met in achtneming van de onderstaande punten:
   a. Een bijdrage te leveren aan de bovenregionale opgave met 2.200 woningen t.b.v. de Regionale Woonagenda Twente;
   b. Voor de woondeal te streven de ambitie van 3.400 tot 4.100 woningen tot en met 2034 te versnellen naar 2030;
   c. De contouren voor stedelijk wonen (rood voor appartementen en blauw voor grondgebonden woningen; (INT - 62360) zoals aangegeven in de Woonvisie uit te breiden met de sleutelprojecten;
   d. De "Omgevingsvisie Almelo" op bovenstaande punten aan te passen.
2) Kennis te nemen van de monitor "Almelose Woningmarkt 2020-2030" (INT – 2285222).

Gedaan in de openbare vergadering van 24 januari 2023,

de griffier, **de burgemeester,**

drs. J.W. Scherpenzeel **A.J. Gerritsen**

Raadsvergadering: 24 januari 2023
Registratienummer: R 2207515

Naam: ir. J.B. Smelt
Datum: 14 december 2022
Team/teamonderdeel: ADV Regie

Voorstel aan de raad

Onderwerp	**Woningbouwplanning en -programmering 2021 t/m 2030**
Portefeuillehouder	**J.M. van Rees**

Samenvatting raadsvoorstel

De door de raad vastgestelde "woningbouwplanning en programmering 2017 t/m 2026" is geactualiseerd. Het uitgangspunt bouwen voor de lokale behoefte is door de Regionale Woonagenda Twente nu aangevuld met een bovenlokale opgave. Almelo gaat uit van een bijdrage aan deze opgave met 2.200 woningen. Met de Nationale Woon- en Bouwagenda stimuleert het rijk provincies, gemeenten en ontwikkelaars om 900.000 woningen te bouwen tot en met 2030. Het voorliggende woningbouwprogramma 2021 t/m 2030 plant een gemiddelde uitbreiding van de woningvoorraad van ca. 380 woningen per jaar. Hiermee geven we invulling aan de Woonvisie Almelo 2020-2030 en de Regionale Woonagenda Twente. De raad heeft de woningbouwplanning en -programmering 2021 t/m 2030 vastgesteld.

Voorgesteld raadsbesluit

1. De woningbouwplanning en –programmering 2021 t/m 2030 (INT – 2285212) op basis van Woonvisie Almelo 2020-2030 en de Regionale Woonagenda Twente 2030 vast te stellen met in achtneming van de onderstaande punten:
   a. Een bijdrage te leveren aan de bovenregionale opgave met 2.200 woningen t.b.v. de Regionale Woonagenda Twente;
   b. Voor de woondeal te streven de ambitie van 3.400 tot 4.100 woningen tot en met 2034 te versnellen naar 2030;
   c. De contouren voor stedelijk wonen (rood voor appartementen en blauw voor grondgebonden woningen; (INT - 62360) zoals aangegeven in de Woonvisie uit te breiden met de sleutelprojecten.
   d. De "Omgevingsvisie Almelo" op bovenstaande punten aan te passen.
2. Kennis te nemen van de monitor "Almelose Woningmarkt 2020-2030" (INT – 2285222).

Inleiding

De raad heeft oktober 2018 de woningbouwplanning 2017 t/m 2026 vastgesteld en maart 2021 de Woonvisie Almelo 2020-2030. Hierbij is de keuze gemaakt om een behoedzamer scenario te kiezen voor de woningbouwplanning en –programmering. De situatie is gewijzigd door de ambities in de Regionale Woonagenda Twente en de nationale woningcrisis. Het uitgangspunt bouwen voor de lokale behoefte is door de Regionale Woonagenda Twente nu aangevuld met een bovenlokale opgave. Almelo gaat uit van een bijdrage aan deze bovenregionale opgave met 2.200 woningen. Met de Nationale Woon- en Bouwagenda stimuleert het rijk provincies, gemeenten en ontwikkelaars om 900.000 woningen te bouwen tot en met 2030. Hiervoor wordt op 21 december 2022 de woondeal Twente getekend door de minister, gedeputeerde en de wethouders in Overijssel (INT – 228504).

De door de raad vastgestelde "woningbouwplanning en programmering 2017 t/m 2026" is geactualiseerd naar 2021 t/m 2030. Het voorliggende woningbouwprogramma 2021 t/m 2030 plant een gemiddelde uitbreiding van de woningvoorraad van ca. 380 woningen per jaar. Hiermee geven we invulling aan de Woonvisie Almelo 2020-2030 en de Regionale Woonagenda Twente.

Daarom wordt nu de woningbouwplanning en –programmering 2021 t/m 2030 ter besluitvorming aangeboden en voorgesteld kennis te nemen van de monitor "Almelose Woningmarkt 2020-2030".

Wie kiest, wordt gekozen!
De stad is in transitie; de laatste fase voor de verbouwing van de binnenstad is in voorbereiding, de haven is gerealiseerd, 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. Kwaliteitsverbreding 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 monitor Woonvisie, "De Almelose woningmarkt", zie bijlage (INT - 2285222).

Beïnvloeden van de trend.
Zowel bij de vorige woningbouwplanning als bij de Regionale Woonagenda Twente is de wens 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. Bezien vanuit de woningbouwprogrammering is het kwalitatief programmeren en het toepassen van het advies van de Stec Groep (contouren) en de "Ruimtelijke Programmatische Visie wonen en werken" belangrijk om kansen te benutten die een gunstige uitwerking hebben op de aantrekkelijkheid van de gemeente en de bijdrage aan de bovenlokale opgave.

"Ruimtelijke Programmatische Visie wonen en werken"
Bij de vorige woningbouwplanning gaf de Stec Groep in hoofdlijnen een advies voor een gezamenlijk ontwikkelperspectief Netwerkstad voor stedelijk wonen. Aangevuld met de "Ruimtelijke Programmatische Visie wonen en werken" geeft dit 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	40-60 %
Groenstedelijk/suburbaan wonen/stadsrand	4) Groenstedelijk/suburbaan binnen stedelijke gebied 5) Groenstedelijk/suburbaan aan randen stedelijk gebied (stadsranden) 6) Exclusief suburbaan wonen	60-40%

Het advies was om te werken met gouden regels voor stedelijk wonen:
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 zijn te beschouwen als een visie voor de lange termijn. Dit advies is ook voor de actuele woningbouwplanning nog van belang. 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, "Ruimtelijke Programmatische Visie wonen en werken" 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.

In de Regionale Woonagenda Twente en de Woondeal Twente ligt de focus op de sleutelprojecten. De sleutelprojecten hebben impact vanwege hun schaal of vanwege hun bijzondere kwaliteiten. Ook wordt bekeken welke projecten versneld gerealiseerd kunnen worden of naar voren kunnen worden gehaald. Hiervoor wordt ook de focus gelegd op de sleutelprojecten. Voor Almelo gelden de onderstaande sleutelprojecten die ook een belangrijk rol spelen voor de bovenregionale opgave.

Sleutelprojecten Almelo:
- Binnenstad Almelo (Stadskade en Transformatie Grotestraat Noord en Zuid = ca. 500 woningen);
- Spoorzone (ca. 830 – 1.000 woningen);
- Indië-terrein (620 woningen – resteert 360);
- Aalanderveld (Noordflank = 215 woningen + PM = totaal ca. 500 woningen).

In de woningbouwplanning ligt de focus en prioriteit ten aanzien van stedelijk wonen bij de binnenstad en spoorzone 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 voor stedelijk wonen zoals aangegeven in de Woonvisie uit te breiden met de sleutelprojecten. 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/stadsrand wonen. Voorbeelden hiervan zijn Almelo Noordoost, Weggeler en Aalanderveld.

Voor nieuwe ontwikkelingen de focus en prioriteit te leggen op de "Uitvoeringsagenda stadsontwikkeling" en de "Ruimtelijke Programmatische Visie wonen en werken". De leidende principes bieden een kapstok vanuit de kwaliteiten van Almelo.

In de Woonvisie Almelo 2020-2030 is aangegeven: *In het bepalen van het bouwprogramma volgen we de Socrates-raming van ABF, zodat we de bestaande woningvoorraad optimaal benutten en zoveel mogelijk huishoudens hun woonwensen kunnen realiseren. Net als in het vorige woningmarktonderzoek hebben we gekozen voor een doorstromersgerichte benadering. Oftewel: bij nieuwbouw leggen we het accent op de wensen van doorstromers, zodat hun woningen beschikbaar komen voor starters en vestigers.*
Dit onderzoek van 2019 is door ABF Research geactualiseerd (scenario actualisering) en aangevuld met het scenario ambitie (inclusief bovenlokale opgave) (INT – 2285209). De woningbouwplanning en -programmering 2021 t/m 2030 geeft invulling aan het ambitiescenario.

De woningmarktverkenning Almelo 2020 – 2035 geeft in hoofdlijnen het beeld zoals aangeven in tabel 1 en 2. Bruto geeft aan nieuwbouw inclusief herstructurering (gesloopte en vervangen woningen). Netto is de uitbreiding van de woningvoorraad en geeft de situatie weer exclusief herstructurering.

	2020 t/m 2034		
	Bruto	Netto	Bandbreedte
Scenario actualisering			
Grondgebonden	55%	53%	53%-58%
Appartementen	45%	47%	42%-47%
Huur	43%	29%	17%-43%
Koop	57%	71%	57%-83%
Scenario ambitie			
Grondgebonden	58%	57%	
Appartementen	42%	43%	
Huur	28%	17%	
Koop	72%	83%	

Tabel 1, Procentuele bandbreedte woningtype vanuit bruto en netto consumentgerichte nieuwbouw, Almelo (2020 t/m 2034)
BRON: Socrates 2021 Almelo-actualisering en Almelo-ambitie

De woondeal Twente van rijk met provincie en gemeenten in Twente is gebaseerd op versnelde realisatie van woningbouw en de betaalbaarheid daarvan. Het streven is voor nieuwe woningbouwplannen, zowel in sleutelprojecten als in andere plannen, te streven naar 30% sociale huur, 40% middenhuur/betaalbare koop en 30% duur per gemeente, zodat ook in de toekomst aan een betaalbare en evenwichtige woningvoorraad gewerkt. Dit is een inspanningsverplichting. Het streven geldt op gemeente- en regionaal niveau, dus niet bij elk afzonderlijk plan, en wordt op regionaal niveau gemonitord. Lokaal maatwerk is mogelijk, rekening houdend met de specifieke gemeentelijke situatie en de aantoonbare behoefte.

De gemeente Almelo heeft meer dan 30% sociale huur in haar bestaande woningvoorraad (40%) en zoals aangegeven in de woonvisie ligt de focus op het toevoegen van midden- en plussegment. De werkelijke % verdeling voor de prijscategorieën zijn afhankelijk van de succesvolle invulling bovenregionale opgave, de mogelijkheden van de locatie en de stadsbrede uitvoering van de strategische herstructurering zodat meer differentiatie in wijken en ontwikkellocaties ontstaat.

Prijscategorie	Nieuwbouw (bruto)	Netto (uitbreiding)
Sociale Huur (€ 763,46, 2022)	15 tot 35%	0%
Overige huur	15 tot 20%	20 tot 30%
Betaalbare koop (NHG-grens, € 355.000,--)	25 tot 30%	30 tot 40%
Overige koop	20 tot 45%	30 tot 50%
TOTAAL	**100%**	**100%**

Tabel 2, Procentuele bandbreedte prijscategorie vanuit bruto en netto consumentgerichte nieuwbouw, Almelo (2020 t/m 2034). BRON: Socrates 2021 Almelo-actualisering en Almelo-ambitie

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 2022 t/m 2030 geldt als basis vanwege de Regionale Woonagenda Twente en de woondeal Twente. Voor 2021 zijn de gereed gemelde woningen aangegeven.

Voor de periode 2021 t/m 2030 is de planning in jaarschijven vertaald. De gemiddelde uitbreiding van de woningvoorraad is aangegeven bij netto aantal woningen. Gemiddeld over deze periode ca. 380 woningen per jaar. Dit levert het beeld op zoals aangegeven in tabel 3.
De Regionale Woonagenda Twente en de woondeal Twente geven ambitie aan en vragen versnelling. Dit is verwerkt in de nu voorliggende planning. Hierbij is nog geen rekening gehouden met de versnelling van de opgave 2031 t/m 2034 van ca. 300 woningen. Binnen de planning landt circa 75% van de netto toevoegingen binnenstedelijk en 25% op stadsrand/uitleg/suburbaan. Deze verhouding biedt voldoende mogelijkheid om tegemoet te komen aan de woonvoorkeuren voor stedelijk en groenstedelijk/suburbaan/stadsrand wonen.

Woningbouwlocaties	Totaal aantallen			Start Bouw									
	Bruto aantal woningen	Sloop	Netto aantal woningen	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
Binnenstedelijk													
Binnenstad (Stedelijk Wonen)	170	40	130					50	50	60	10		
Binnenstad/Transf. Grotestraat (Stedelijk Wonen)	274		274	6	42	32	20	35	50	34	20	20	15
Spoorzone (Stedelijk Wonen)	1040	42	998			22	14	184	340	130	130	120	100
Overig binnenstad (Stedelijk Wonen)	163		163	24		26	9	15	30	14	15	15	15
Indië (deel Stedelijk Wonen)	442		442	76	50	50	50	50	50	50	50	16	
Weggeler	67		67	0	25	25	17						
Zwembad, Erasmuspand en AKC-terrein	40		40				10	20	10				
Chiel Dethmerstraat	31		31		16	15							
Overig binnenstedelijk (Groenstedelijk)	258		258	28	10	10	10	15	30	50	40	40	25
Herstructurering	524	524	0	0	32	37	65	65	65	65	65	65	65
Aadorp / Bornerbroek	213		213	38	10	10	25	25	25	25	25	15	15
Groenstedelijk/suburbaan wonen/stadsrand	0		0										
Almelo Noordoost	208		208	9	50	50	45	35	19				
Opgave "Ruimtelijke Programmatische Visie wonen en werken"	975		975					35	50	100	175	250	365
TOTAAL	**4.405**	**606**	**3.799**	**181**	**235**	**277**	**265**	**529**	**719**	**528**	**530**	**541**	**600**

Tabel 3, Woningbouwplanning 2021 t/m 2030

Beoogd effect

In de periode 2020 t/m 2034 toevoegen aan de woningvoorraad in Almelo van minimaal 2.280 woningen (scenario actualisatie) en in te zetten op 4.100 woningen (scenario ambitie). Voor de Regionale Woonagenda Twente en de woondeal Twente in te zetten op het ambitiescenario met daarbij te streven de ambitie van 3.400 tot 4.100 woningen te versnellen naar 2030.
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 2020-2030, Omgevingsvisie Almelo 2020-2040, "Ruimtelijke Programmatische Visie wonen en werken" en de Regionale Woonagenda Twente 2030. 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 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 2019 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).

1.3 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" en de "Ruimtelijke Programmatische Visie wonen en werken" geven hier invulling aan.

1.4 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 en de bovenlokale opgave zijn aangegeven in de "Ruimtelijke Programmatische Visie wonen en werken".

1.5 Kansen voor stedelijk wonen worden benut

De "Ruimtelijke Programmatische Visie wonen en werken" en de Regionale Woonagenda Twente 2030 vergroten de kansen voor stedelijk wonen.
Daarnaast is de contour en de gouden regels voor stedelijk wonen te beschouwen als een visie voor de lange termijn. 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).

1.6 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 locaties, Almelo Noordoost en integrale gebiedsontwikkelingen zowel aan de west- als noordzijde van de stad zoals aangegeven in de "Ruimtelijke Programmatische Visie wonen en werken".

1.7 De "Omgevingsvisie Almelo" in overeenstemming brengen met de woningbouwambitie in Overijssel.
De door de raad vastgestelde 'Omgevingsvisie Almelo' gaat uit van het principe inbreiding voor uitbreiding. Voor zover de bijgestelde woningbouwopgave niet meer in bestaand stedelijk gebied kan worden ingericht, is uitbreiding aan de orde. In de woningbouwplanning is voorzien in een suburbane uitbreiding en deze zal plaatsvinden in de stadsrandzone. In de huidige omgevingsvisie is de stadsrandzone voorzien als overgangsgebied voor ontwikkelingen die niet in de binnenstad passen en waar het buitengebied te kwetsbaar voor is. In de stadsrandzone is geen rekening gehouden met grote(re) aantallen woningbouw, waardoor de omgevingsvisie op dit onderwerp aangepast dient te worden bij de eerstvolgende herziening.

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 economisch 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
Niet van toepassing

Vervolg
- Zie hiervoor de woningbouwplanning;
- Uitvoeren activiteiten (projecten en gebiedsvisies) die voortvloeien uit "Ruimtelijke Programmatische Visie wonen en werken";
- De "Omgevingsvisie Almelo" in overeenstemming brengen met de woningbouwambitie in Overijssel bij de eerstvolgende herziening;
- Actualiseren monitor Woonvisie, "De Almelose woningmarkt", over twee jaar;
- Nieuwe planning op basis van actuele inzichten.

Bijlagen
- Woningbouwplanning 2021 t/m 2030 (INT - 2285212);
- ABF onderzoek "Woningmarktverkenning en doelgroepen Almelo 2020-2035", d.d. maart 2022 (INT - 2285209);
- Monitor "Almelose Woningmarkt 2020-2030", d.d. december 2022 (INT - 2285222);
- Kaart contouren stedelijk wonen Almelo (INT- 62360);
- Woondeal Overijssel_Twente, 02/12/2022 (INT – 2285104).

Burgemeester en Wethouders van Almelo, _____

de secretaris,
F.W. van Ardenne

de burgemeester,
A.J. Gerritsen