RAADSVOORSTEL

ONDERWERP
Woonvisie Twenterand 2022-2026

BESLISPUNTEN
1 De Woonvisie Twenterand 2022-2026 gemeente Twenterand vast te stellen.

INLEIDING
Om goed aan te sluiten op de huidige woningmarkt, aan te sluiten bij regionale afspraken en vooral om de beste kansen te creëren voor het wonen in Twenterand is de Woonvisie geactualiseerd.
Tijdens het opstellen van deze Woonvisie is de vraag naar woningen in Nederland zeer groot. Ook in Twenterand merken we een toenemende krapte. Er is nauwelijks leegstand, meer vraag dan aanbod en stijgende huizenprijzen.
Naast deze landelijke trend op de woningmarkt heeft Twenterand te maken met een demografische transitie. Er komen meer eenpersoonshuishoudens, er is sprake van vergrijzing en in de toekomst een ontwikkeling naar meer balans van het aantal huishoudens. Dit leidt tot een meervoudige en complexe opgave:
- Op de korte termijn: Het bouwen van voldoende woningen om de groei van het aantal huishoudens te faciliteren en starters in de gemeente te kunnen bedienen.
- Op de lange termijn: de grote opgave om de kwaliteit van de woningvoorraad te verbeteren door het realiseren van aantrekkelijke woonmilieus die een aanvulling vormen op de bestaande voorraad. Dus niet meer van hetzelfde bouwen, maar woningen toevoegen de aangepast kunnen worden en levensloopgeschikt zijn voor de sterk groeiende groep ouderen. Deze woningen zijn nu beperkt aanwezig in de bestaande voorraad. De aanpak van deze kwalitatieve mismatch is een belangrijke opgave.

BEOOGD EFFECT
De Woonvisie moet zorgen voor een versnelling van de woningbouw, het bouwen van de juiste kwaliteit woningen en hiermee primair te voorzien in een lokale behoefte naar passende woningen. Tevens wil Twenterand de regionale woonbehoefte bedienden. De invulling van deze vraag moet bijdragen aan het behoud en verbetering van de vitaliteit en leefbaarheid in kernen.
Dit onderwerp valt onder de doelenboom Bouwen, wonen, ruimtelijke ontwikkeling, Gemeentelijk vastgoed en VTH.

ARGUMENTEN
1 *De nieuwe Woonvisie sluit aan op de huidige woningmarkt, woningbehoefte, wetgeving en beleid (Regionale woonagenda Twente 2021-2025).*
De huidige Woonvisie heeft een looptijd t/m 2025 maar sluit onvoldoende aan bij de huidige woningmarkt, woonbehoefte en regionale woonafspraken. Daarom is de woonvisie geactualiseerd.

2 *De woonagenda zet in op het toevoegen van 550 woningen voor de lokale woonbehoefte tot 2031.*
De Stec-groep heeft de woningbehoefte in beeld gebracht. Door de komende 10 jaar 550 woningen toe te voegen verwachtten we te voldoen aan de lokale vraag.

3 *Twenterand spreekt de ambitie uit bij te willen dragen aan de regionale vraag naar woningen.*
Bijdragen aan de regionale vraag kan woningbouw versnellen en deze extra woningen kunnen het voorzieningenniveau en de vitaliteit en leefbaarheid van kernen verbeteren.

4 *Een indicatief nieuwbouwprogramma moet voorziet in voldoende betaalbare woningen.*
Door de toegenomen krapte op de woningmarkt is de beschikbaarheid van betaalbare

woningen onder druk komen te staan.

5 *Bij nieuwbouw zetten we in op het toevoegen van nultredenwoningen en levensloopbestendige woningen.*
De komende 10 jaar neemt het aantal ouderen (75+) met ongeveer 600 toe. We willen zorgen voor beschikbaarheid van passende woningen die niet aangepast hoeven te worden (vanuit de Wmo) en waar inwoners zo zelfstandig mogelijk oud in kunnen worden. Door passend aanbod toe te voegen willen we de doorstroming (van ouderen) op de woningmarkt verbeteren.

6 *De ambitie om voldoende betaalbaar aanbod te creëren voor jongeren en (startende) gezinnen.*
Jongeren hebben moeite een betaalbare woning te vinden en naar verwachting stabiliseert het aantal gezinnen zich de komende jaren. Het is belangrijk deze doelgroepen te behouden voor de vitaliteit van onze kernen.

7 *Via de sleutelprojecten en gebieden die zijn opgenomen in de regionale woonagenda willen we woningbouwversnelling realiseren.*
Door via sleutelprojecten en gebieden, primair via uitbreiding, woningen toe te voegen kunnen er sneller en grotere aantallen woningen worden gerealiseerd waar juist op de korte termijn veel behoefte aan is.

8 *Conform de inspraakverordening van de gemeente Twenterand heeft de concept Woonvisie 4 weken voor inspraak ter inzage gelegen. Iedereen die inspreekt en reageert heeft recht op een reactie wat er met zijn/haar opmerkingen is gedaan. Er is twee schriftelijke reacties binnengekomen. Voor zover relevant zijn de volgende aanpassingen gedaan:*

Er is gevraagd in de Woonvisie meer te sturen op inbreiding. De Woonvisie en het daarin opgenomen stimuleringskader bieden voldoende gelegenheid en stimulering voor inbreiding. De uitleggebieden moeten zorgen voor (extra) versnelling en grotere aantallen.

Er zijn tekstuele aanpassingen, verfijning en verduidelijking voorgesteld. Een deel hiervan is verwerkt. Inhoudelijk heeft dat niet geleid tot wijzigingen.

Daarnaast heeft de gemeente naar aanleiding van de recente ontwikkelingen rondom Duurzaam (T)huis Twente, het duurzaamheidfonds en de Transitievisie Warmte de tekst geactualiseerd.

KANTTEKENINGEN

1 *De Woonvisie geeft richting aan het volkshuisvestelijkbeleid en de woningbouw. Bij de onderbouwing van de Woonvisie is uitgegaan van de bevolkingsontwikkeling middels prognoses (Primos 2020), bestaande wetgeving, regionaal beleid en de staat van de huidige woningmarkt. Prognoses kunnen fluctueren, wetgeving en beleid veranderen en de woningmarkt is altijd in ontwikkeling en aan invloeden onderhevig.*
Binnen onze mogelijkheden en middelen zullen we de woningmarkt en de woningvoorraad monitoren zodat we de juiste afwegingen maken, adaptief kunnen programmeren en waar nodig ons beleid kunnen bijstellen.
In de Woonvisie beschrijven we de opgaven en ambities voor de komende 5 jaar. Hiermee vallen we ruim binnen de Primos prognose tot en met 2031 en zorgen we voor een visie waar initiatiefnemers op kunnen bouwen. Echter we nemen de vrijheid om wanneer het nodig is de woonvisie eerder te herzien. Redenen kunnen onder meer liggen in veranderende marktomstandigheden of gewijzigde wetgeving en beleid.

UITVOERING

De uitvoering van de Woonvisie vindt op hoofdlijnen plaats via het activiteitenprogramma opgenomen in de Woonvisie Twenterand 2022-2026.

FINANCIËN

De kosten worden gedekt uit de reserve wonen.

COMMUNICATIE

Dit wordt bekend gemaakt via de openbare besluitenlijst, het digitaal gemeenteblad en het persbericht.

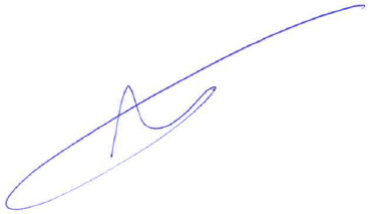
Burgemeester en wethouders van Twenterand

de secretaris,



P.F.G. Rossen

de burgemeester,



mr. J.C.F. Broekhuizen