

RAADSBRIEF

ONDERWERP

Programmaplan Woningbouw 2024-2027

KENNISNEMEN VAN

Kennis te nemen van het Programmaplan Woningbouw 2024-2027

INLEIDING

In het coalitieakkoord staat dat Twenterand voldoende en betaalbare woningen wil bouwen, passend bij Twenterand. Daarbij tonen we lef en zetten we in op uitbreidingsplannen. In het collegeprogramma is dit verder uitgewerkt tot een woningbouwambitie van 1.200 woningen. Om uitvoering te geven aan deze ambitie is er een bestuursopdracht vastgesteld om de woningbouwopgave programmatisch op te pakken en te komen met een Programmaplan Woningbouw.

De woningbouwambitie wordt ondersteund door het woningbouwbehoefteonderzoek van Tellers & Benoemers; Tot het jaar 2032 is er een behoefte van 1.188 woningen in de gemeente Twenterand. Daarnaast zijn er in de Woondeal Twente bestuurlijke afspraken gemaakt om een deel van de woningbouw versneld te realiseren in de sleutelprojecten. Met het realiseren van de woningbouwambitie wordt niet alleen de druk op de woningmarkt voor de korte termijn verlicht, maar worden de toekomstige wijken binnen de gemeente Twenterand gerealiseerd en wordt ingezet op leefbaarheid.

Uitvoering van deze ambitie vraagt om een gestructureerde aanpak die afwijkt van de gebaande paden die tot dusver bewandeld zijn. Er zal van een sectorale benadering moeten worden toegewerkt naar een integrale aanpak. In deze integrale aanpak worden afwegingen gemaakt vanuit de verschillende disciplines en komen de ruimtelijke, sociale en economische invalshoek ten aanzien van wonen bij elkaar. In het Programmaplan Woningbouw 2024-2027 zijn strategische doelen en activiteiten geformuleerd om tot een versnelde realisatie van de woningbouwopgave te komen.

KERNBOODSCHAP

Programmaplan Woningbouw 2024-2027

Het woningbouwbehoefteonderzoek van Tellers & Benoemers geeft aan dat de woningbouwbehoefte tot het jaar 2032 bestaat uit 1.188 woningen. Op dit moment zijn er circa 100 woningen in verschillende plannen hard en circa 1300 woningen in diverse plannen zacht. De gezamenlijke planvoorraad bestaat daarmee uit circa 1.400 woningen. Om tot werkelijke realisatie van de woningen te komen is het aan te bevelen om minimaal 130% van de woningbouwbehoefte als planvoorraad te hebben (omdat plannen stranden, vertraging oplopen of bezwaarprocedures lopen). Dat betekent een benodigde planvoorraad van circa 1.550 woningen. Kortom, de planvoorraad dient aangevuld te worden met nieuwe initiatieven en de zachte plannen dienen hard gemaakt te worden alvorens over te gaan tot werkelijke realisatie. Dit vraagt om visie en actie.

Integrale aanpak

De woningbouwopgave is niet de enige opgave waar Twenterand de komende jaren voor staat. Ontwikkelingen op het gebied van klimaatverandering, energietransitie, economie, mobiliteit, stikstof en vrijkomende agrarische bebouwing alsmede het inrichten van het zorglandschap voor jeugdhulp (Hervormingsagenda) en vergrijzing (Wmo) vragen om scherpe keuzes. Daarbij bieden de verschillende opgaven de kans om vraagstukken integraal te benaderen en afwegingen te maken zodat een bijdrage wordt geleverd aan meerdere ontwikkelingen tegelijkertijd. Binnen het

Programmaplan Woningbouw 2024-2027 wordt de integrale benadering en afstemming tussen de verschillende domeinen en opgaven geborgd

Thema's en Doelen

Het Programmaplan Woningbouw 2024-2027 is opgedeeld in vier thema's met ieder eigen strategische doelen die zijn geoperationaliseerd tot activiteiten die bijdragen aan de realisatie van de woningbouwopgave. De thema's en doelen zijn als volgt geformuleerd:

- Thema 1: Visie en behoefte

Strategisch doel: Het realiseren van een ruimtelijke visie als integraal onderdeel van de Omgevingsvisie waarin plaats is voor een gevarieerde duurzame woningvoorraad voor huidige en toekomstige inwoners van Twenterand

- Thema 2: Doelgroepen en betaalbaarheid

Strategisch doel: Het realiseren van een thuis voor iedereen waarbij rekening wordt gehouden met aandachtsgroepen*, jongeren en mensen met een sociale gebondenheid binnen gemeente Twenterand.

In de woningbouwprogrammering is aandacht voor de betaalbaarheid van woningen.

** aandachtsgroepen zijn groepen mensen met minder kans dan anderen op de woningmarkt. Dit betreffen o.a. Mantelzorgverleners- en ontvangers, mensen met een lichamelijke, verstandelijke of zintuigelijke beperking of psychische kwetsbaarheid, (dreigend) dakloze mensen incl. uitstroom maatschappelijke opvang, bankslapers en mensen op niet conventionele woonplekken, uitstromers maatschappelijke opvang, uitstromers beschermd wonen, uitstromers uit de klinische geestelijke gezondheidszorg, uitstromers vrouwenopvang en slachtoffers mensenhandel, uitstromers accommodaties jeugdhulp, uitstromers (jeugd)detentie en forensische zorg, uitstappende sekswerkers, arbeidsmigranten, studenten, woonwagenbewoners en ouderen.*

- Thema 3: Netwerken en positioneren

Strategisch doel: We realiseren een steviger netwerk en positie binnen het ruimtelijk domein om gezamenlijk tot realisatie van de woningbouwopgave te komen.

- Thema 4: Kennis en professionalisering

Strategisch doel: De organisatie ontwikkelt zich tot een nog steviger, professioneler en daarmee klantgerichte organisatie rondom woningbouwopgaven.

Zie voor een gedetailleerde uitwerking bijlage "Programmaplan Woningbouw 2024-2027".

Programmatische aanpak

Een programmatische aanpak kan worden ingezet om doelen te realiseren en een verandering tot stand te brengen. Het Programmaplan Woningbouw 2024-2027 helpt bij het aanbrengen van de juiste focus, doelen en samenhang in de complexe opgaven van woningbouwontwikkeling. Doelen die urgent en belangrijk zijn en buiten de gebaande paden tot stand gebracht moeten worden vallen binnen het programma. Binnen het programma wordt ook vernieuwing en versnelling van de woningbouw opgepakt. De samenwerking tussen de lijnorganisatie en het programma is van essentieel belang. Het programmaplan wordt voor een periode van drie jaar vastgesteld en loopt daarmee tot en met het jaar 2027. De activiteiten worden jaarlijks geactualiseerd en bijgesteld. Het Programmaplan Woningbouw 2024-2027 draagt zorg voor versnelling, vernieuwing en uitvoering van de woningbouwopgave waar Twenterand voor staat.

Wettelijke verplichtingen

Naast de ambitie van het college is een groot deel van de activiteiten, die in het Programmaplan Woningbouw 2024-2027 zijn opgenomen, een wettelijke verplichting. Voorbeelden zijn, de activiteiten voortvloeiend uit de Wet versterking regie volkshuisvesting, Wet goed verhuurderschap, de Wet betaalbare huur en de Omgevingswet.

Niet kiezen voor Programmaplan Woningbouw 2024-2027 betekent niet voldoende woningen en niet voldoen aan wettelijke verplichtingen

Wanneer er geen keuze wordt gemaakt voor het Programmaplan Woningbouw 2024-2027 ontbreekt inhoudelijke sturing om de woningbouwambities en de grote opgaven te realiseren. Wat ertoe leidt dat de woningbouwopgave sectoraal wordt opgepakt en integraliteit en overzicht ontbreekt en doelen en woningbouwproductie niet worden behaald. Daarnaast zal niet worden voldaan aan verschillende wettelijke verplichtingen zoals de Wet goed verhuurderschap, Wet versterking regie volkshuisvesting, de Wet betaalbare huur en de Omgevingswet.

Uitgangspunt “Steady State”

Het college heeft een besluit genomen om in te zetten op regievariant 2 van het woningbouwbehoefteonderzoek, uitgevoerd door Tellers & Benoemers. De oplegnotitie om de woningbouwbehoefte vast te stellen ligt op dit moment bij de raad. Het Programmaplan Woningbouw 2024-2027 omschrijft de programmatische aanpak om tot realisatie van de woningbouw te komen. Het college heeft hiermee besloten om in het kader van de woningbouwopgave in te zetten op “steady state” ofwel geen groei en geen krimp van de bevolking. Het is belangrijk om te benadrukken dat dit niet betekent dat de huidige situatie blijft voortbestaan. In verschillende landelijke en internationale onderzoeken wordt een forse toename voorspeld van de grijze druk—het aantal 65-plussers als percentage van het aantal 20-64-jarigen. Deze ontwikkeling zal gevolgen hebben voor de economie, voorzieningen en de leefbaarheid in de dunbevolktere regio's van Nederland.

Doorwerking in organisatie (waterbedeffect)

Binnen de gemeente Twenterand wordt hard gewerkt aan diverse woningbouwplannen. De strategische doelen en activiteiten om tot realisatie van de woningbouwopgave te komen zijn in het Programmaplan Woningbouw 2024-2027 geformuleerd. Het aantal activiteiten en benodigde capaciteit van de organisatie hangen nauw samen met de woningbouwbehoefte en de uiteindelijk te realiseren aantallen woningen. De uitvoering van het Programmaplan Woningbouw 2024-2027 zal onder regie van de programmaregisseur ruimte komen binnen het *wendbare deel* van de organisatie. Er moet een programmamanager voor dit plan worden aangesteld om sturing te geven aan het programma en die verantwoordelijk is voor de te behalen resultaten. Er wordt een bestuurlijk stuurgroep geformeerd om de voortgang te bespreken. Het voorstel is om de gemeenteraad jaarlijks bij te praten over dit onderwerp en na deze periode het programma te evalueren.

Dit Programmaplan Woningbouw 2024-2027 wordt vastgesteld voor 3 jaar. Hiermee wordt de woningbouw aangejaagd en uitvoering gegeven aan de realisatie van de woningen in Twenterand. Het Programmaplan Woningbouw gaat impact hebben op de rest van de organisatie. Voorbeelden hiervan zijn; onderhoud, groen, verkeer, ruimtelijke ordening en verkeer.

Het Programmaplan Woningbouw gaat de komende jaren impact hebben op de rest van de organisatie. Voorbeelden hiervan zijn; onderhoud, groen, verkeer, ruimtelijke ordening en verkeer. De doorwerking op de rest van de organisatie is niet meegenomen in het Programmaplan Woningbouw 2024-2027.

Positieve effecten extra woningbouw

Het realiseren van extra woningen leveren eenmalige leges op. Daarnaast zijn er structureel opbrengsten, door de WOZ-belastingen. Tevens zal het een positief effect hebben op de leefbaarheid van alle kernen.

VERVOLG

Benodigde financiële middelen voor het Programmaplan Woningbouw 2024-2027 laten vaststellen door de raad in de kadernota 2025

De woningnood in Nederland is groot. In Twenterand is er tot 2032 een woningbehoefte van 1.188 woningen. Om deze woningen te realiseren wordt een gestructureerde aanpak gevraagd die afwijkt van de gebaande paden die tot dusver zijn bewandeld. Ter vergelijking; tot heden werden er in Twenterand jaarlijks ca. 60-80 woningen gerealiseerd. De huidige woningbouwbehoefte vraagt om een (gemiddelde) realisatie van 150 woningen per jaar. Dat is ruim een verdubbeling t.o.v. de huidige realisatie. Er is dus werk aan de winkel.

De woningbouwopgave vraagt dus om een gestructureerde aanpak en vraagt een andere houding, mindset, capaciteit en uitvoering van de organisatievraagstukken. Het inhoudelijk Programmaplan Woningbouw 2024-2027 is de route om uitvoering te geven aan de woningbouwopgave en gaat gepaard met de bijbehorende investeringen.

Het vaststellen van een programmaplan is bevoegdheid van het college. Het college stelt het Programmaplan Woningbouw 2024-2027 vast. De gemeenteraad gaat over het beschikbaar stellen van financiële middelen.

Voor de uitvoering van het Programmaplan Woningbouw 2024-2027 is een bedrag benodigd van € 3.640.000,-, verdeeld over de jaren 2024/2025/2026/2027. Hiervan is reeds € 499.000,- gedekt.

Voor het jaar 2024 is een bedrag benodigd van € 582.000 euro. Hiervan is reeds 242.000 gedekt. Dit benodigde bedrag ad € 340.000,- wordt voor het jaar 2024 gedekt uit de reserve Personeel.

Voor de uitvoering van het Programmaplan Woningbouw 2024-2027 is verdeeld over de jaren 2025/2026/2027 nog een bedrag benodigd van € 3.060.000,-. Hiervan is reeds € 257.000,- gedekt. In de kadernota 2025 zullen voorstellen gedaan worden voor:

- * 2025: € 1.150.000,- dekking uit incidentele uitgaven
- * 2026: € 830.000,- dekking uit incidentele uitgaven
- * 2027: € 830.000,- dekking uit incidentele uitgaven

Hierdoor kan uitvoering worden gegeven aan de activiteiten binnen het programmaplan zodat de doelen en ambities op het gebied van woningbouw worden behaald.

BIJLAGEN

- 1 Programmaplan Woningbouw 2024-2027
- 2 Woningbouwbehoefte-onderzoek Tellers & Benoemers

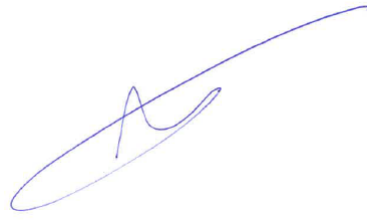
Vriezenveen, 29 maart 2024

Burgemeester en wethouders van Twenterand
de secretaris,

de burgemeester,

A handwritten signature in blue ink, consisting of a large, rounded 'P' followed by a vertical line and a small 'G'.

P.F.G. Rossen

A handwritten signature in blue ink, featuring a long, sweeping horizontal line with a small 'A' or 'M' shape in the middle.

mr. J.C.F. Broekhuizen