

Collegeagenda 2022 - 2026: Actief Noaberschap



Themanotitie 6: Wonen

WAT WILLEN WE BEREIKEN?

Eind 2021 is de woonvisie en het woningbouwprogramma vastgesteld, met zes overkoepelende ambities voor wonen in Hof van Twente.

Voor de periode tot 2030 gaan we uit van een behoefte aan 675 - 730 toe te voegen woningen, om in voldoende woonruimte te kunnen voorzien voor onze eigen inwoners. Om te zorgen dat voldoende woningen gerealiseerd worden is het nodig om extra woningen te programmeren. Binnen de Regionale Woonagenda Twente hebben we afgesproken 130% te programmeren, dat komt neer op 850 - 900 woningen. Deze gaan we zo snel mogelijk realiseren.

Vanuit de Nationale Woon- en Bouwagenda sluiten we binnen Twente een Regionale Woondeal. Hierin komen afspraken over het toevoegen van woningen voor de bovenlokale behoefte en voor het aantal betaalbare woningen. In de sociale

huursector moet iedere gemeente een 'fair share' nemen. De uitvoering van de Regionale Woondeal Twente heeft effect op ons woningbouwprogramma.

De visie 'Actief Noaberschap' zet in op ontwikkelruimte voor woningbouw in alle kernen. Voor buurtschappen is meer maatwerk nodig.

We zetten in op extra woningen voor starters, ouderen, bijzondere doelgroepen zoals statushouders, asielzoekers, woonwagenbewoners. Voor spoedzoekers willen we met flexwoningen een woonruimte kunnen bieden. Het gaat daarbij om complexe projecten.

Om deze projecten te doorlopen hebben we extra inzet van personeel nodig. We willen daarbij aandacht besteden aan participatie. Het is van belang dat er snel en slagvaardig gehandeld wordt om zo voor 2030 de gewenste resultaten te bereiken.

De grootste locatie voor woningbouwontwikkeling is Op Stoom. Hier komt ruimte voor meer dan 300 woningen in verschillende prijsklassen in huur en koop. Het project kent een lange doorlooptijd.

WAT GAAN WE HIERVOOR DOEN?

2023:

De visie 'Actief Noaberschap' zet in op ontwikkelruimte voor woningbouw in alle kernen. De Nationale Woon- en Bouwagenda en de daaruit voortvloeiende afspraken als de Regionale Woondeal Twente geven daartoe de ruimte. Sterker nog: in plaats van beperkingen in aantallen woningen wordt gestimuleerd om meer plannen voor meer woningen te maken. Daarom gaan we aan de slag met *beleid en bouwen*.

Beleid (nieuw + intensivering)

Het inzetten van nieuwe ontwikkelingen vraagt een goede basis. Op een aantal punten is nieuw of aangepast beleid nodig.

Woningbouwplannen moeten worden onderbouwd. Daarvoor is eind 2022 gestart met een woningmarktonderzoek, in samenwerking met de corporaties. Kosten voor de gemeente €15.000,-.

Om uitvoering aan de koerswijzigingen vanuit het

Rijk te kunnen geven is het nodig deze te verankeren in onze eigen woonvisie. Dit vraagt om een aanpassing van kwalitatief woningbouwprogramma.

Betaalbare woningen bouwen is een uitdaging. Binnen kaders van de Omgevingswet is het straks mogelijk hier in het omgevingsplan op te sturen. Dat beperkt zich echter tot de landelijk gehanteerde norm van €355.000,- voor een woning. We willen in bestemmingsplannen en later omgevingsplannen kunnen sturen op goedkopere woningen, sociale huur en middenhuur. Dat kan met een doelgroepenverordening. We gaan die verordening opstellen.

De aarde is geen onuitputtelijke bron van grondstoffen. We moeten daarom bij de bouw van nieuwe woningen rekening houden duurzaam bouwen. Onderdeel van de Regionale Woondeal Twente is het Actieprogramma Toekomstbestendige Bouw. Daarin komen maatregelen om uitvoering te geven aan duurzaam en circulair te bouwen. Dit provinciale actieprogramma moet worden vertaald naar lokale maatregelen. Het sluit aan bij de acties uit de woonvisie.

Verduurzaming van bestaande bouw moet ook

worden meegenomen. Dat is opgenomen in de themanotitie van het programma Duurzaamheid. Dit wordt integraal aangepakt.

Onderdeel van de Nationale Woon- en Bouwagenda is het programma Een thuis voor iedereen. Dat gaat over het huisvesten van aandachtsgroepen, mensen die hulp nodig hebben bij het wonen of het vinden van een plek om te wonen. De centrumgemeente Enschede is koploper voor het opstellen van een Regionale Woonzorgvisie. Gemeente Hof van Twente is hierbij aangehaakt. De regionale woonzorgvisie heeft onder andere betrekking op een evenwichtige verdeling van aandachtsgroepen over gemeenten. Wij leveren daar een bijdrage aan.

Wij stellen zelf ook een woonzorgvisie op. Daarin wordt in beeld gebracht welke zorgvragen spelen in combinatie met woonvragen. In de themanotitie Sociaal Domein komt de woonzorgvisie verder aan bod. Na vaststellen van die visie starten we met de uitvoering. Dat zal hoofdzakelijk gebeuren in de jaren na 2023.

Flexwonen (nieuw)

Er is een tekort aan woningen. Een snelle manier om woningen toe te voegen kan zijn het realiseren van

flexwoningen. Het gaat dan meestal om huurwoningen, die tijdelijk van aard zijn en/of waarvan de bewoners een tijdelijk huurcontract hebben. Doelgroepen voor dit soort woningen zijn spoedzoekers. Mensen die nog geen woning hebben, maar er wel een nodig hebben. Te denken valt aan thuiswonende jongeren, statushouders, arbeidsmigranten, mensen in een echtscheidingssituatie etc.

We hebben in de verschillende kernen meerdere locaties in beeld die mogelijk geschikt zijn.

Vanuit provincie en Rijk zijn ondersteuningsmogelijkheden.

Arbeidsmigranten (nieuw)

Voor de huisvesting van arbeidsmigranten ontbreekt het ons momenteel aan gericht beleid. De middelen die we hebben zijn beperkt tot algemeen geldende lokale en landelijke regels, zoals een bestemmingsplan en Bouwbesluit. Daarmee kunnen we onvoldoende sturen. Arbeidsmigranten maken onderdeel uit van de aandachtsgroepen uit de regionale woonzorgvisie. Voor het kunnen sturen op goede huisvesting hebben we lokaal vastgesteld beleid nodig. Het gaat dan om integraal beleid dat is opgesteld samen met intern betrokken disciplines als burgerzaken en veiligheid en ook externe partijen als uitzendbureaus en werkgevers.

Overige doelgroepen (intensivering)

In de verschillende plannen werken we aan diversiteit in het woningaanbod. We besteden extra aandacht aan woningen voor starters en senioren. Zo willen we jongeren een woning bieden en ouderen de kans om door te stromen naar een levensloopbestendige woning, waardoor doorstroming op gang komt.

Voor starters op de koopwoningmarkt is het kopen van een woning een extra uitdagend. Doordat ze geen woning te verkopen hebben en daarmee niet beschikken over extra kapitaal in de vorm van overwaarde. Een starterslening kan daarbij helpen, maar er zijn meerdere manieren om starters te ondersteunen. We evalueren de huidige starterslening, onderzoeken verschillende ondersteuningsmaatregelen en maken beleid om starters goed te kunnen helpen een eigen woning te kopen.

Binnen Op Stoom komt een locatie voor woonwagenbewoners. Het proces loopt al geruime tijd en met de visie Actief Noaberschap is ook een keuze gemaakt om binnen Op Stoom een plek te vinden.

Bouwen (nieuw + intensivering)

We zetten in op woningbouwontwikkelingen in elke kern:

Bentelo (nieuw)

De woningen van het plan Bentelo Buiten zijn in aanbouw. Om te kunnen voorzien in de behoefte zijn meer plannen nodig. In 2023 verkennen we de mogelijkheden om in Bentelo woningen toe te voegen. Uitgangspunt is om in eerste instantie circa 20-30 woningen toe te voegen, voor met name starters en ouderen.

Delden (nieuw + intensivering)

De bestemmingsplanprocedures voor de schoollocaties en voormalige sporthal zijn gestart. Daarnaast lopen nog een aantal plannen voor vooral appartementen voor verschillende doelgroepen. In totaal zijn een kleine 100 woningen in ontwikkeling. Daarmee voorzien we nog niet in de behoefte in vooral grondgebonden woningen. We gaan de mogelijkheden onderzoeken voor het toevoegen van nog eens 80 woningen.

Diepenheim (nieuw)

In Diepenheim is behoefte aan 40-50 woningen. Er is een plan opgesteld voor de ontwikkeling van starterswoningen. In 2023 wordt gestart met het ontwikkelen van woningen aan de Boinksweide.

Daarnaast is ruimte voor andere, particuliere initiatieven.

Goor (nieuw + intensivering)

Binnen Goor zijn tal van mogelijkheden om woningen te ontwikkelen. Op Stoom is daarvan de grootste. We zetten vol in op de ontwikkeling van het gebied. Met ook de particuliere plannen hebben we de mogelijkheid om ongeveer 500 woningen toe te voegen, waarvan twee-derde in de eerstvolgende jaren al in uitvoering kunnen gaan.

Hengevelde (nieuw)

In Hengevelde wordt volop gebouwd. Er is vooral nog behoefte aan woningen voor starters en ouderen. In 2023 wordt de planontwikkeling voor de overige gronden van de Marke III opgestart. Daarmee zijn voor de komende jaren ongeveer 100 woningen in ontwikkeling.

Markelo (nieuw + intensivering)

Markelo kent een aantal plannen in procedure. Opgeteld goed voor ruim 140 woningen, in verschillende typen en prijsklassen. Een groot deel daarvan is nog de inhaalvraag uit de voorgaande woonagenda's. Markelo Noord heeft het grootste aandeel woningen. Voor de toekomst is het gebied van ABZ in beeld om te ontwikkelen voor woningbouw na verplaatsing van het bedrijf. Ook is er ruimte voor particuliere initiatieven.

Buurtschappen (nieuw)

Voor het bouwen van kleinere en betaalbare woningen in de buurtschappen is betaalbaarheid een belangrijk onderdeel. Door het KGO-beleid moet het bouwen van een woning gecompenseerd worden met een investering in de groene omgeving, bijvoorbeeld de sloop van stallen. We gaan onderzoek doen naar mogelijkheden om betaalbaar haalbaar te maken.

Ruimtelijke plannen voor woningbouw worden steeds complexer. Dit komt doordat de omgeving meer verschillende functies heeft waar rekening mee moet worden gehouden. Verder vinden we participatie erg belangrijk. Met name omwonenden willen we zorgvuldig meenemen bij de plannen. Hun woonomgeving verandert en dat geeft vaak reacties. In overleg proberen we rekening te houden met zienswijzen en zo mogelijk een plan aan te passen, zonder de goede ruimtelijke ordening en het doel van een plan uit het oog te verliezen. Daarmee kosten ruimtelijke ontwikkelingen veel tijd en ambtelijke capaciteit. Om aan de slag te kunnen met de ambities is daarom extra mankracht nodig.

Na 2023 (nieuw):

De meeste ruimtelijke projecten zijn meerjarig

lopen door na 2023.

Verder kan na 2023 gewerkt worden aan de uitvoering van de woonzorgvisie, het aangepaste kwalitatieve woningbouwprogramma en op te stellen beleid.

De aantallen en typen te bouwen woningen moeten regelmatig gemonitord. Jaarlijks wordt een quick-scan gemaakt en naar verwachting in 2025 een meer uitgebreide herijking.

Naast de kwantitatieve opgaven speelt ook de wens om bij wijken in te zetten op toekomstbestendigheid in de zin van prettig woon- en leefklimaat dat bijdraagt aan een gezonde leefomgeving. Per project wordt er op een integrale wijze aandacht gegeven aan de opgaven op het gebied van klimaatadaptatie, duurzaamheid, biodiversiteit en sociaal welbevinden. Het financiële aspect maakt onderdeel uit van de totale exploitatie van de betreffende ontwikkeling.

WAT MAG DIT KOSTEN?

2023:	
Aanpassen woonvisie	€ 15.000,-
Uitvoeren woningmarktonderzoek	€ 15.000,-
Inhuur ambtelijke capaciteit op beleidsveld Wonen -opstellen beleid en uitvoeringsplannen -flexwonen	€ 80.000,-
Inhuur ambtelijke capaciteit voor begeleiding planontwikkeling	€ 170.000,-
Uitvoering geven aan woonwagenlocatie	€ 70.000,-
Regisseur gezonde leefomgeving	€ 50.000
Totaal	€ 400.000

Na 2023:	
Herijken kwalitatief programma	€ 15.000,-
Inhuur ambtelijke capaciteit op beleidsveld Wonen -opstellen beleid en uitvoeringsplannen -flexwonen	€ 100.000,-
Inhuur ambtelijke capaciteit voor begeleiding planontwikkeling	€ 435.000,-
Regisseur gezonde leefomgeving	€ 50.000
Totaal	600.000

