

Leidraad nieuwe woningbouwinitiatieven

vanuit woonvisie, woonprogrammering en programma wonen en zorg 2019

In de huidige tijd moet de gemeente selectief een sturende en actieve rol in de woonagenda oppakken. De woonvisie is een middel om te bekijken welke gemeentelijke kerntaken prioriteit behoeven en welke of niet of later kunnen worden uitgeoefend. De gemeente moet kunnen differentiëren in rol en verantwoordelijkheid: van actief (A), participierend (B), afwachtend (C) tot afremmend (D). Met de vijf speerpunten bekent Oldenzaal kleur en laat ze zien wat zij echt belangrijk vindt voor de stad.

Oldenzaal zet in haar in 2016 door de raad vastgestelde **woonvisie** in op 5 speerpunten:

1. doelgroepen (1-persoonshuishoudens, lagere inkomens)
2. wonen en zorg
3. stedelijke vernieuwing
4. verduurzaming bestaande voorraad
5. programmeren en zuinig ruimtegebruik.

Ad 1: doelgroepen

De ontwikkeling van het aantal huishoudens varieert sterk naar leeftijd en type huishouden.

- Het aantal 1-persoonshuishoudens neemt tussen 2015-2025 sterk toe. Dit betreffen vooral oudere alleenwonenden, waarvan het aantal fors groeit. De groei zet zich ook op de langere termijn door.
- Het aantal 2-persoonshuishoudens neemt tussen 2015-2025 nog iets toe. De groei komt door een toename van de oudere huishoudens.
- Het aantal gezinnen neemt tussen 2015-2025 iets af. Daarna zet de afname door.

Er blijven zich starters melden op de woningmarkt, maar ze zijn steeds minder in getale. Ook het aantal gezinnen neemt af. Daar tegenover staat een sterke toename van het aantal 65-plussers.

De doelgroep van beleid (een inkomen beneden de € 34.911,00) neemt volgens de woonvisie 2016 nog toe, maar volgens het meer recente EIB-rapport de komende jaren in omvang af. Dit is vooral een gevolg van de vergrijzing van de huidige bevolking (betere pensioenen).

Ad 2: wonen en zorg

Bij wonen en zorg is de inzet om in te spelen op vergrijzing en langer zelfstandig wonen. Het aantal oudere 1- en 2-persoonshuishoudens in Oldenzaal neemt de komende 10 jaar met ongeveer 1000 toe. Deze demografische ontwikkeling vereist aanpassing van de bestaande woningvoorraad, woonconcepten en diensten. De toegang tot beschermde woonvormen is beperkt (vanwege extramuralisering). De gemeente zet in op levensloopbestendige woningen en ontmoeting. Daarnaast stimuleert de gemeente vanuit het scheiden van wonen en zorg de totstandkoming van kleine complexen (zelfstandige woningen voor doelgroepen in elkaars nabijheid, ook vanuit de ontmoetingsgedachte) via planologische medewerking.

Ad 3: stedelijke vernieuwing

Belangrijkste transformatielocatie is Stationspark Oldenzaal Centraal. De ontwikkeling van De Stakenbeek heeft absolute prioriteit. De gemeente heeft als grondeigenaar de rol van ontwikkelaar. Oldenzaal kent veel transformatielocaties die in handen zijn van particuliere ontwikkelaars en particulieren. De gemeente verleidt de ontwikkelaars op de locaties woningbouw te realiseren die aansluiten bij de Oldenzaalse vraag. De herontwikkelingen van de Stadsbleek en de Ganzenmarkt zijn in dit kader grotere locaties. Ook de herontwikkeling van kleinere locaties als Nieuwstraat en Ootmarsumsestraat was noodzakelijk gelet op het ontsierende straatbeeld (rotte kiezelen). Stedelijke vernieuwing richt zich op verbetering van de ruimtelijke kwaliteit van de locatie en leefbaarheid van de buurt/wijk. Daarbij kan worden gedacht aan de gebruiks-, belevings- en toekomstwaarde.

Ad 4: verduurzaming bestaande voorraad

De gemeente werkt samen met WBO aan de start van de verdere herstructurering van de vijftigerjaren wijk Glinde en Hooiland. Dit vereist verdere afstemming met WBO. WBO renoveert woningen voor 20 of 35 jaar, of sloopt en bouwt nieuwe woningen. Belangrijke herstructureringslocatie in het centrum is de Vijfhoek en directe omgeving. De aanpak van het winkelcentrum en woonomgeving heeft grote invloed op de aantrekkingskracht van de Oldenzaalse binnenstad.

Ad 5: programmeren en zuinig ruimtegebruik

Qua woningbouw zijn vier typen ontwikkelingen en projecten beschreven:

- A. Ontwikkelingen die voortkomen uit de vijf speerpunten en waar de gemeente grondpositie heeft.
De gemeente heeft een actieve rol, investeert in deze projecten, vaak met cofinanciering van andere overheden of partijen.
Rol gemeente: ONTWIKKELEN-> GEMEENTELIJKE GROND-EXPLOITATIEGEBIEDEN
- B. Ontwikkelingen die voorkomen uit de vijf speerpunten en waar de gemeente geen grondpositie heeft en geen eigenaar is. De rol van de gemeente is vooral uitnodigend en faciliterend en biedt de ruimtelijke en programmatische kaders. Afhankelijk van de inhoudelijke betrokkenheid en de ambitie van de gemeente kan de financiële betrokkenheden variëren van geen betrokkenheid, stimuleringsbijdragen tot volwaardige partner (co-creatie).
Rol gemeente: VERLEIDEN -> PARTICULIERE ONTWIKKELINGEN
- C. De woonvisie wil ruimte bieden aan bekende en nog onbekende kleinere initiatieven (tot 5 woningen). De markt krijgt de ruimte waar dit kan. De gemeente biedt ruimte zolang de ontwikkeling past binnen ambitie van de woonvisie en geen negatief effect heeft op andere ontwikkelingen in de gemeente. Dit kan betekenen dat de gemeente haar ruimtelijke kaders moet loslaten. Dit is een individuele afweging en vraagt om maatwerk.
Rol gemeente: LOSLATEN -> KLEINSCHALIGE INITIATIEVEN.
- D. Ontwikkelingen en initiatieven die buiten de vijf speerpunten vallen worden de komende jaren niet opgepakt omdat ze strijdig zijn met de ambitie van de woonvisie.
Rol gemeente: NIET MEEWERKEN.

Stationspark Oldenzaal Centraal, en De Graven Es zijn daarin voor Oldenzaal de grootste ontwikkellocaties in eigen grondexploitatie. Voorbeelden van grotere particuliere ontwikkelingen zijn de Stadsbleek en Ganzenmarkt. Naast deze ontwikkelingen zijn er ook kleinschalige particuliere initiatieven. Particulieren kunnen een beroep doen op zelfrealisatie voor woonplannen. In de praktijk betreft het veelal verzoeken tot medewerking voor nieuwe woningbouwontwikkelingen. De kosten die de gemeente hiervoor maakt verhaalt zij op de initiatiefnemer.

Bij de vaststelling van de **woonprogrammering op 18 december 2017** heeft de raad een integrale afweging en heroverweging gelet op alle belangen gemaakt. Daarbij heeft de wethouder toegezegd om te kijken naar de behoefte van jongeren, starters en middeninkomens. Dit komt terug in de prestatieafspraken met WBO en het in 2019 uit te voeren onderzoek.

De woonprogrammering sluit aan bij de Regionale woonprogrammering Twente. Regionaal hebben wij afgesproken 700 woningen tussen 2017 en 2027 toe te voegen. Met deze toename kan Oldenzaal voorzien in de lokale vraag van Oldenzaalse huishoudens. Deze afspraak wordt in 2018 regionaal geëvalueerd en desgewenst geactualiseerd.

De herprogrammering was noodzakelijk door de afnemende huishoudensgroei, de afname van de vraag naar sociale huurwoningen en het toenemend aanbod aan binnenstedelijke woningbouwlocaties. De volgende keuzes in de woonprogrammering zijn daarbij gemaakt:

- 170 woningen door nieuw- en verbouw op diverse binnenstadlocaties gelet op de vraag naar (klein)stedelijk wonen;
 - per 1 juni 2019 zijn vanaf 2017 ongeveer 125 woningen opgeleverd of in aanbouw;
- 250 woningen in Stationspark Oldenzaal Centraal (Stakenbeek en Parallelstraat) voor de vraag naar een binnenstedelijk suburbaan woonmilieu met een gevarieerd aanbod aan woningen;
 - per 1 juni 2019 zijn vanaf 2017 ongeveer 75 woningen opgeleverd of in aanbouw;

- 130 woningen in De Graven Es voor de vraag naar een suburbaan woonmilieu met vooral (half)vrijstaande woningen;
 - per 1 juni 2019 zijn vanaf 2017 ongeveer 50 woningen opgeleverd of in aanbouw;
- 150 woningen in Zuid-Berghuizen, De Thij en De Essen voor een duurzame wijkvernieuwing in combinatie met vernieuwing van de bestaande woningvoorraad;
 - per 1 juni 2019 zijn vanaf 2017 ongeveer 75 woningen opgeleverd of in aanbouw.

Wij constateren een toenemend aantal initiatieven voor transformatie van divers leegstaand of -komend vastgoed tot appartementen. Een ontwikkeling die wij nabij voorzieningen toejuichen vanuit de wens om in te spelen op de vraag naar wonen (met evt. zorg). Dit betekent dat wij echter terughoudend moeten zijn met het toevoegen van nieuwe woningbouwlocaties op groene plekken in de stad. Deze groene plekken leveren immers een bijdrage aan een gezond leefklimaat, het tegengaan van hittestress en het bieden van ruimte voor wateropvang.

We houden rekening met het WBO-belang van voldoende verhuurbaarheid van goedkoop en klein. Dit doen we door in de woonprogrammering terughoudend om te gaan met de toevoeging van klein en goedkoop. Bij nieuwbouwiniciatieven wijzen wij er nadrukkelijk op dat een woning ook in de toekomst "raak" moet zijn door levensloopbestendigheid en voldoende grootte (>50 m²). Daarnaast is de ligging nabij voorzieningen nadrukkelijk voorwaarde voor de realisering van levensloopbestendige kleine woningen.

Uit het **onderzoek naar de huisvestingsopgave wonen en zorg** (2018) blijkt dat het aanbod van intramuraal wonen voor ouderen op dit moment in evenwicht is met de vraag. Tot 2037 zal hierin een tekort ontstaan. Voor beschut wonen (aanleunwoningen) is er op dit moment een licht tekort. Dit tekort neemt tot 2037 toe. Hierdoor wordt de druk op de reguliere woningvoorraad verhoogd en ontstaat er behoefte aan nieuwe woonvormen zoals de Noabershof.

Voor verstandelijk gehandicapten (VG) en mensen die psychiatrische hulp nodig hebben (GGZ), is er sprake van een tekort aan geschikte woningen. Dit geldt zowel voor beschermd als beschut wonen. Er ligt daarom een opgave voor het ontwikkelen van flexibel inzetbare woonruimte voor deze doelgroepen. Het bestaande vastgoed (kantoren, maatschappelijk vastgoed en verouderd woonzorgvastgoed kan mogelijk ingezet worden om te transformeren naar woonruimte voor deze doelgroepen.

Vastgesteld in de vergadering van het college van burgemeester en wethouders van 2 juli 2019,

de secretaris,

de burgemeester,

Schema voor nieuwe woningbouwinitiatieven

	Ontwikkelen	Verleiden	Loslaten	Niet meewerken
Eigenaar/ ontwikkelaar	<ul style="list-style-type: none"> gemeente -> gemeentelijke grondexploitatiegebied 	<ul style="list-style-type: none"> particulier -> particuliere ontwikkeling 	<ul style="list-style-type: none"> kleinschalig initiatief <5 woningen 	<ul style="list-style-type: none"> ontwikkelingen zonder bijdrage aan speerpunten
Rol gemeente	<ul style="list-style-type: none"> gemeente heeft een actieve rol en investeert in deze projecten. 	<ul style="list-style-type: none"> gemeente is uitnodigend, faciliterend en biedt ruimtelijke en programmatische kaders. 	<ul style="list-style-type: none"> gemeente biedt ruimte voor kleinschalige initiatieven mits passend binnen ambitie woonvisie (stedelijke vernieuwing) en geen negatief effect op andere ontwikkelingen in gemeente 	
Bijdrage aan speerpunten woonvisie: voorzien in behoefte <ul style="list-style-type: none"> doelgroepen wonen + zorg prioritaire stedelijke herontwikkeling <ul style="list-style-type: none"> stedelijke vernieuwing verduurzaming programmeren en zuinig ruimtegebruik 	<ul style="list-style-type: none"> kavel, koop en huur >50m² levensloopbestendig suburbaan wonen in De Graven Es + Stakenbeek gemeente is terughoudend met het toevoegen van nieuwe woningbouwlocaties, in het bijzonder op groene plekken in de stad (m.u.v. De Graven Es 10a) gestapeld alleen bij (winkel) voorzieningen in binnenstad, wijkcentra en station, anders grondgebonden 	<ul style="list-style-type: none"> koop en huur >50m² levensloopbestendig kleinstedelijk wonen in binnenstad + suburbaan wonen in wijken gemeente is terughoudend met het toevoegen van nieuwe woningbouwlocaties, in het bijzonder op groene plekken in de stad gestapeld alleen bij (winkel) voorzieningen in binnenstad, wijkcentra en station, anders grondgebonden 	<ul style="list-style-type: none"> koop en huur >50m² levensloopbestendig kleinstedelijk wonen in binnenstad + suburbaan wonen in wijken gemeente is terughoudend met het toevoegen van nieuwe woningen op groene plekken in de stad gestapeld alleen bij (winkel) voorzieningen in binnenstad, wijkcentra en station, anders grondgebonden 	