

Bijlagen 2021
5 januari 2021
Nr. 49/8
Reg.nr. INTB-20-04844
Bijlagen: 5

Agendapunt: 7



Voorstel tot het vaststellen van de Strategische woonprogrammering Oldenzaal 2020-2030.

Aan de gemeenteraad

Op 8 september 2020 heeft ons college de concept-nota Strategisch woonprogrammering Oldenzaal 2020-2030 vastgesteld. Deze concept-nota is op 19 oktober besproken in het Politiek Forum. Uw raad heeft gevraagd deze begin 2021 aan u als definitief voorstel voor te leggen. Daarmee geven we invulling aan de tijdens de behandeling van de Kadernota 2020 ingediende motie inzake een onderzoek naar demografische ontwikkelingen in Oldenzaal.

Van belang daarbij zijn de ontvangen reacties op de woonprogrammering en de diverse ontwikkelingen op de woningmarkt. Daarnaast zijn er vanaf september nieuwe ontwikkelingen te melden. Het betreft hier de nieuwe Primosprognose en de provinciale woonprogrammering in de zogenaamde Regionale Woonagenda Twente. De Regionale Woonagenda Twente en de nieuwe huishoudensprognose voor Oldenzaal geven daarbij nieuwe inzichten die relevant zijn voor een goed vervolgproces in 2021 rondom de woonprogrammering.

Reacties op het concept van september 2020

Marktpartijen (bouwers en zorginstellingen) ervaren forse tekorten in de vrije huur- en koopsector. Koopwoningen worden verkocht boven de vraagprijs. Er is veel vraag door starters en jongeren en veel vraag naar levensloopbestendige huur- en koopwoningen door doorstromers en ouderen. In onze nota wordt hier rekening mee gehouden en de marktpartijen erkennen de in de nota beschreven behoefte.

WBO geeft op 23 november op haar informatieavond met de gemeenteraad als reactie dat zij vindt dat de woonprogrammering uitgaat van te veel woningbouwplannen in Oldenzaal. Als referentie gebruikt zij de in de nota woonprogrammering gehanteerde Primosprognose die uitgaat van een toename van 210 woningen tot 2030. Deze reactie van WBO is vooral gericht op de kwantitatieve woonprogrammering. De Nota strategische woonprogrammering Oldenzaal gaat (echter) uit van een kwalitatieve woonprogrammering. Niet de groei van het aantal huishoudens bepaalt de woonprogrammering, maar de kwalitatieve vraag. Uit onderzoek in Oldenzaal is immers gebleken dat de vraag naar levensloopbestendige koopwoningen groot is (+525 tot 2030), terwijl de vraag naar de sociale huur daalt (-575 tot 2030). Door dit (kwantitatief) te salderen veronderstelt WBO ten onrechte dat door de verkoop van sociale huur en met name trapwoningen (portiekflats zonder lift) een bijdrage wordt geleverd in de vraag naar levensloopbestendige koop. Dit is naar onze mening en woonpartijen als makelaars een misvatting. In de nota is in paragraaf 4.4 aangegeven dat de transformatieopgave van WBO met ongeveer 575 woningen tot 2030 cruciaal is. Hierbij kunnen 175 woningen worden verkocht aan starters en 100 woningen getransformeerd naar wonen en zorg. WBO vindt een sloopopgave van 300 woningen tot 2030 te fors. Wij zijn van mening dat de sloop van 300 woningen op termijn noodzakelijk is om qua programmering ruimte te maken voor de benodigde levensloopbestendige koopwoningen en om overprogrammering van dit type woningen tegen te gaan. Graag gaan wij in 2021 met WBO in gesprek om te bezien welke motieven bij WBO aanwezig zijn en op welke wijze bijstelling gewenst is.

Huurdersvereniging Blij Wonen uit op 23 november haar zorgen om jongerenhuisvesting en wonen met zorg. De druk op de woningmarkt neemt toe. De wachttijden voor starters en jongeren voor een sociale huurwoning vindt zij te lang. Daarom is naar onze mening enige terughoudendheid in de verkoop van voor starters en jongeren geschikte sociale huurwoningen (trapwoningen) gewenst. De ver-

koop van trapwoningen (portiekflats zonder lift) levert geen bijdrage in het voorzien in de vraag naar levensloopbestendige koop. In onze nota is uitgegaan van de verkoop van 175 woningen tot 2030. Deze 175 woningen kunnen een bijdrage leveren in de behoefte van jongeren en starters aan goedkope koopwoningen. Dit aantal is mede gebaseerd op de aantallen te verkopen woningen in de meerjarenbegroting van WBO t/m 2024. Voor starters komen op termijn koopwoningen in de bestaande voorraad vrij door doorstroming mits we voldoende aantrekkelijke en levensloopbestendige woningen voor doorstromers bouwen.

Noabershof Olznl geeft als reactie dat haar woonconcept voor ouderen uniek is. Zij vindt dat daarom een sociale grondprijs gepast is. Wij hanteren voor de door WBO te realiseren sociale huurwoningen in dit project een sociale grondprijs. Voor de resterende koopwoningen vragen we een marktconforme prijs. Het argument dat het leveren van mantelzorg aan burens een reductie van de WMO uitgaven betekent, vinden wij niet doorslaggevend om een sociale grondprijs te hanteren. Mantelzorg hoort immers ons ziens bij goed noaberschap dat voor alle Oldenzaalers geldt. Door het hanteren van een sociale grondprijs voor de koopwoningen zou de gemeente een fors bedrag (dit kan oplopen tot enkele tonnen) mislopen aan grondopbrengsten. Dat vinden wij in deze financiële tijden niet verdedigbaar en schept ook een precedent aan huizenkopers die ook mantelzorg verlenen.

Conclusie

Gelet op deze reacties hebben wij gemeend de nota strategische woonprogrammering niet aan te passen.

Nieuwe ontwikkelingen

De nieuwste Primospognoze (2020) gaat voor Oldenzaal uit van een toename van 600 huishoudens tot 2030 (lokale behoefte). Dit is fors meer dan het gemiddelde van de in de nota genoemde vorige prognoses, die uitgaat van een toename van 210 huishoudens. Een stijging van dit aantal kan worden verklaard uit de hogere landelijke behoeftcijfers en de doorwerking van de woningbouw van de afgelopen jaren.

Regionale woonagenda Twente

Provincie Overijssel en Twentse gemeenten werken aan de Regionale woonagenda Twente. In de woonagenda worden de nieuwe ambities van de provincie op het gebied van wonen weergegeven. De concept woonagenda Twente is besproken in het Bestuurlijk Overleg Wonen Twente op 10 december. Op 12 februari wordt de definitieve woonagenda Twente in het Bestuurlijk Overleg Wonen Twente besproken. Vervolgens wordt de Woonagenda door de provincie vastgesteld. De Regionale Woonagenda Twente kent 7 bestanddelen:

- Versnelling
- Inspelen en voorsorteren op veranderende woningvraag
- Verstedelijking en stedelijke vernieuwing
- Sterke dorpen en platteland in het regionale netwerk
- Verduurzaming/kwaliteitsimpuls bestaande voorraad
- Toegankelijkheid en doorstroming
- Toevoegen van 60.000 woningen in Overijssel, waarvan 20.000 in Twente tot 2030

In de Regionale woonagenda worden de ambities qua woningbouw kwantitatief fors naar boven bijgesteld mede door afspraken met het Rijk. Dit mede ingegeven door de nieuwste behoeftcijfers. Streven van de provincie is nu om in Twente 20.000-22.000 woningen toe te voegen tot 2030. Het betreft hier de regionale behoefte (en niet de lokale behoefte die in de nota strategisch programmeren is onderbouwd). Zou Oldenzaal in de berekende regionale behoefte een aandeel op basis van haar inwonertal in Twente (5%) willen/kunnen invullen, dan betekent dit een toename van 1000 woningen! Hier van zijn dus al in onze nota 600 woningen kwalitatief onderbouwd. Oldenzaalse sleutelprojecten genoemd in de woonagenda zijn Singelpark/Langestraat, Stationspark Oldenzaal Centraal en de Graven Es. Deze sleutelprojecten dragen bij aan de lokale en regionale vraag. Ze kunnen daarbij 2 doelen dienen: versnelling van de woningbouw (met minimaal 200 woningen per project) en vitaal houden van de kernen/centra.

Graag willen we als Oldenzaal bij de provincie en in regionaal verband de ambitie om 400 woningen extra te realiseren gelet op de regionale behoefte. Als het komend half jaar blijkt dat wij in Oldenzaal inderdaad extra mogen bijbouwen als gevolg van de regionale behoefte dan zal dit ook betrokken moeten worden bij de bespreking met de WBO. Vervolgens zal medio 2021 dan ook heroverweging van het in de nota genoemde voorlopig niet ontwikkelen van de Graven Es, gebied 10 nodig zijn. Dit betreft het gebied in De Graven Es tussen de school De Bongerd en de bergingsvijver met ruimte voor zo'n 200 woningen. Eerst is echter vaststelling van de Regionale Woonagenda Twente door de provincie in 2021 aan de orde.

Samenvattend

- Voor invulling van de lokale vraag leggen wij ter instemming aan uw raad voor de strategische woonprogrammering waarbij de ambitie wordt uitgesproken om tot 2030 525 levensloopbestendige en duurzame koopwoningen en 75 woningen voor jongeren/starters toe te voegen in Oldenzaal.
- In 2021 vindt nadere afstemming plaats met WBO over de door haar te actualiseren wensportefeuille en transformatieprogramma in relatie tot de Strategische woonprogrammering Oldenzaal 2020-2030.
- In regionaal/provinciaal verband de ambitie uit te spreken om ten behoeve van de regionale behoefte 400 woningen extra woningen in Oldenzaal te realiseren. Bij honorering van deze extra woningen zal medio dit jaar een heroverweging van de Graven Es gebied 10 nodig zijn en een kwalitatieve onderbouwing.

In de vergadering van het politiek forum van 18 januari 2021 is besloten uw raad te adviseren tot behandeling en besluitvorming over te gaan.

Oldenzaal, 19 januari 2021

Het college van burgemeester en wethouders,

de secretaris,

de burgemeester,

J.H. Dijkstra

P.G. Welman

Bijlagen

1. Strategische woonprogrammering Oldenzaal 2020-2030 (5 januari 2021)
2. Werken aan woonkwaliteit – inzicht kwalitatieve woningvraag en toekomstwaarde bestaande voorraad (1 mei 2020)
3. Primos-prognose Oldenzaal (2020) <https://primos.abfresearch.nl/dashboard/dashboard/>
4. 90% concept Regionale Woonagenda Twente (27 november 2020)
5. Prestatieafspraken met WBO en Blij Wonen (3 december 2020)

Nr. 1058

De raad van de gemeente Oldenzaal;



gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders van 5 januari 2021 , nr.49/8, reg.nr. INTB-20-04844;

gelet op artikel 147, lid 2 van de Gemeentewet

b e s l u i t :

1. De nota Strategische woonprogrammering Oldenzaal 2020-2030 vast te stellen voor invulling van de lokale vraag waarbij de ambitie wordt uitgesproken om tot 2030 525 levensloopbestendige en duurzame koopwoningen en 75 woningen voor jongeren/starters toe te voegen in Oldenzaal;
2. Het college opdracht te geven in 2021 met WBO in overleg te gaan over de door haar te actualiseren wensportefeuille en transformatieprogramma in relatie tot de Strategische woonprogrammering Oldenzaal 2020-2030;
3. In regionaal/provinciaal verband de ambitie uit te spreken om ten behoeve van de regionale behoefte 400 woningen extra woningen in Oldenzaal te realiseren (Bij honorering van deze extra woningen zal medio dit jaar een heroverweging van de Graven Es gebied 10 nodig zijn en een kwalitatieve onderbouwing).

Vastgesteld in de openbare vergadering van 25 januari 2021

de griffier,

de voorzitter,

J.H. Brokers

P.G. Welman