



Woonvisie Oldenzaal 2016 - 2020

Woonvisie Oldenzaal 2016-2020

Vastgesteld 22-2-2016 gemeenteraad Oldenzaal

Inhoudsopgave

1. Inleiding	3
2. Hoofdpunten woonvisie	5
3. Ontwikkeling huishoudens Oldenzaal	7
4. Behoeft Oldenzaal	9
4.1 Sociale woningbouw	9
4.2 Koopsector	9
5. Doelgroepen	11
5.1 Wonen en zorg	11
5.2 Statushouders	11
6. Beleid t.a.v. stedelijke vernieuwing en verduurzaming	13
6.1 Stedelijke vernieuwing	13
6.1.1 Transformatie.....	13
6.1.2 Herstructurering	13
6.2 Verduurzaming bestaande voorraad.....	13
6.2.1 Verduurzaming koopwoningen	13
6.2.2 Verduurzaming sociale huurwoningen	14
6.2.3 Gemeentelijke energieloket	14
6.2.4 Energiebesparende en –opwekkende maatregelen.....	14
7. Programmeren	15
7.1 Totale behoefte	15
7.2 Inbreiden en uitbreiden	15
7.3 Grondexploitaties en particuliere ontwikkelingen	15
7.4 Prestatieafspraken provincie (kwantitatief / kwalitatief)	16
7.5 Sociale woningbouw, ambitieplan en prestatieafspraken WBO	16
8. Financiën	19
8.1 Grondbeleid.....	19
8.2 Fonds stadsuitleg	19
8.3 Inzet middelen prestatieafspraken wonen	19
9. Uitvoeringsprogramma	21

Bijlagen

- Ambitieplan WBO Wonen 2016-2020 “Samen voor betaalbaar en plezierig wonen” (december 2015)
- Bestuursovereenkomst woonafspraken Twente (7 december 2015)
- Regionale Woonprogrammering Twente (7 december 2015)
- Woningbouwlocaties gemeente Oldenzaal 2015-2025 (7 december 2015)
- Informatieblad Overijsselse Aanpak 2.1: 2016-2020 – verduurzaming koopwoningvoorraad.

1. Inleiding

De woonvisie geeft de ambitie waarmee de gemeente Oldenzaal de komende 5 tot 10 jaar aan de slag wil. Het moet vooral gezien worden als een kader waarbinnen de gemeente opereert en een uitnodiging aan partijen om samen met de gemeente de geformuleerde ambities waar te maken. Tevens dient de visie als afwegingskader mochten er ontwikkelingen op de gemeente afkomen die nu nog niet worden voorzien. De woonvisie vormt de basis voor de diverse woonplannen.

Het coalitieakkoord, de woonvisie Twente en de structuurvisie Oldenzaal vormen de bouwstenen voor de woonvisie. Hierover is het college in gesprek gegaan met de gemeenteraad, WBO en andere stakeholders. Naar aanleiding van de input tijdens deze gesprekken is de definitieve woonvisie opgesteld. Daarbij is veel draagvlak gebleken voor deze benadering.

De woonvisie sluit aan bij de moties van de raad om de activiteiten op het gebied van de volkshuisvesting te intensiveren en de bereidheid van de raad om met het college van gedachten te wisselen om extra inspanningen te verrichten om gewenste ontwikkelingen mogelijk te maken en projecten te versnellen.

De raad vindt dat in aansluiting op de besproken bouwstenen voor de woonvisie het noodzakelijk is extra plannen voor de realisatie van sociale woningbouw voor de inwoners, één- en tweepersoonshuishoudens en kamerbewoning en eventueel aangepaste woningbouw t.b.v. statushouders gereed te hebben, zodat snel geanticipeerd kan worden op mogelijkheden en kansen.

2. Hoofdpunten woonvisie

De woonvisie schetst de ambities en de hoofdlijnen van het woonbeleid van de gemeente Oldenzaal voor de komende 5-10 jaar. De woonvisie sluit aan bij de ambitie in het coalitieakkoord:

Een levendige, vernieuwende, duurzame stad waarin betrokken inwoners meedoen, samen wonen, samen zorgen, samen ontspannen en gezamenlijk investeren.

Oldenzaal zet 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.

Om woondoelen te bereiken wil en kan de gemeente niet alleen opereren. Bij alle woonplannen moet bekeken worden of er allianties zijn te maken met diverse partners. De financiering en realisering van veel Oldenzaalse woonprojecten zal bestaan uit cofinanciering en co realisatie. Sommige onderdelen van de woonvisie kunnen meeliften met lopende projecten of met geplande onderhoudswerkzaamheden. Dat vraagt om het maken van slimme combinaties en planningen die op elkaar afgestemd moeten worden. Andere onderdelen van de visie vragen om een (voor)investering van de gemeente. Diverse onderdelen vragen van de gemeente een visie of kansrijk perspectief terwijl de realisatie aan derden kan worden overgelaten.

Belangrijke woonpartners zijn WBO Wonen, de huurdersvereniging Blij Wonen, de zorgaanbieders, diverse marktpartijen en buurgemeenten en provincie Overijssel. Gemeente en provincie dragen samen zorg voor een goede ruimtelijke ordening en gaan samen op zoek naar oplossingen om ook in de toekomst aan de huisvestingsopgave te kunnen voldoen. De samenwerking met de provincie is vastgelegd in de in de bijlage opgenomen Bestuursovereenkomst woonafspraken Twente (ondertekening 22 januari 2016). Daarnaast wordt de samenwerking met WBO en Blij Wonen in prestatieafspraken vastgelegd, waarbij aangesloten wordt bij het eveneens in de bijlage opgenomen Ambitieplan WBO Wonen 2016-2010. De gemeente houdt 1x per jaar een integraal overleg met alle marktpartijen op het gebied van wonen.

3. Ontwikkeling huishoudens Oldenzaal

Het aantal huishoudens in Oldenzaal neemt de komende 10 jaar nog sterk toe (primosprognose 2013). In de periode 2014-2025 wordt een toename voorzien van 1130 huishoudens, dit is een toename van gemiddeld 105 huishoudens per jaar. In de periode 2025-2040 wordt een afname van het aantal huishoudens voorzien. Ten opzichte van 2014 resteert er in 2040 nog een toename van 450 huishoudens.

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

- Het aantal 1-persoonshuishoudens neemt tot 2025 sterk toe: +1130. 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 tot 2025 nog iets toe: + 100. De groei komt door een toename van de oudere huishoudens.
- Het aantal gezinnen neemt tot 2025 iets af: -100. 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.

Oldenzaal	leeftijd	aantal 1-1-2014	2014-2025	2014-2040
1-persoonshuishoudens	< 35	810	70	-110
	35-65	1640	180	-210
	65+	1820	880	1650
	totaal	4270	1130	1330
2-persoonshuishoudens	< 35	610	-90	-260
	35-65	1800	-160	-540
	65+	2140	350	490
	totaal	4550	100	-310
gezinnen	< 35	540	160	80
	35-65	4210	-320	-890
	65+	210	60	240
	totaal	4960	-100	-570
totaal		13780	1130	450

(Bron: Trends / toekomstige ontwikkelingen huidige woningmarkt in Oldenzaal - factsheet Oldenzaal adviesbureau RIGO 2014)

De doelgroep van beleid (een inkomen beneden de 34.911 euro) neemt de komende jaren in omvang toe (+1000). Dit is vooral een gevolg van de vergrijzing van de huidige bevolking. De doelgroep is in Oldenzaal met 42% gering in vergelijking met de Netwerkstad (51%) en Twente (46%) en neemt de komende jaren in omvang toe. Dit is vooral een gevolg van de vergrijzing van de huidige bevolking. Worden meer inwoners van jongere leeftijd behouden of aangetrokken en/of verbeterd de koopkracht, dan is de toename in relatieve zin minder groot.

4. Behoeft Oldenzaal

4.1 Sociale woningbouw

Van de 13.760 bewoonde woningen in Oldenzaal is 30% in het bezit van WBO Wonen (ruim 4000). Dat aandeel is gering in vergelijking met Netwerkstad (37%) en ongeveer gelijk aan Regio Twente.

Meer dan de helft van de huurwoningen van WBO staat in het centrum. Het grootschalig onderhoud wint aan belang. In de periode tot 2025 passeren veel woningen de leeftijd van 50 jaar. De vernieuwingsopgave is gevarieerd, maar heeft vooral betrekking op de vroeg-naoorlogse laagbouw en de laagbouwwijken uit de jaren '60.

De verhuur van duurdere huurwoningen (boven de aftoppingsgrens**) verloopt moeizaam vanwege concurrentie met koopwoningen, regels rondom passend toewijzen en demografische ontwikkelingen.

	Centrum	De Essen	Graven Es	De Thij	Zuid-Bergh.	Totaal	%
Kwaliteitskortingsgrens < € 389,05	730	34	1	11	225	1.001	24%
Aftoppingsgrens < € 556,82	1.220	66	62	411	445	2.204	53% (-1%)
Aftoppingsgrens < € 596,75	144	27	18	154	38	381	9%
Maximale huurgrens < € 699,49	120	40	43	155	32	390	10% (+1%)
Geliberaliseerd > € 699,49	117	3	15	13	0	148	4%
	2.331	170	139	744	740	4.124*	100%

* Niet meegerekend verzorgingshuis Mariahof en Zonnestraal (83), overige eenheden (75).

** De 'aftoppingsgrens' is een begrip uit de huurtoeslag. Als de huurprijs hoger is dan deze grens wordt de huurtoeslag 'afgetopt' ofwel verlaagd.

4.2 Koopsector

Twee derde van de woningvoorraad in Oldenzaal betreft koopwoningen. De toename van de woningbehoefte heeft vooral betrekking op de koopsector gelet op het huurbeleid van het Rijk. Er kunnen met enige zekerheid 400 grondgebonden koopwoningen worden toegevoegd. Dit aantal kan oplopen tot 650 in 10 jaar, afhankelijk van de economische en demografische ontwikkelingen. Daarnaast leidt het langer blijven wonen van ouderen in een grondgebonden koopwoning tot minder vrijkomend aanbod in de koopsector, waardoor de vraag naar toevoeging van koopwoningen verder toeneemt.

De crisis is waarschijnlijk grotendeels voorbij en de vraag naar koopwoningen trekt het laatste jaar sterk aan. De Nederlandse Vereniging van Makelaars (NVM) stelt dat er per kwartaal weer meer woningen verkocht worden dan in datzelfde kwartaal van voorgaande jaren. En de verkoopprijs neemt weer toe. Een trend die makelaars ook in Oldenzaal herkennen.

5. Doelgroepen

Bij doelgroepen zetten we in op huisvesting van het toenemende aantal ouder 1-persoons-huishoudens, lagere inkomens en statushouders door betaalbare huurwoningen.

5.1 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.

De gemeente wil samen met de provincie en WBO de ontwikkeling van nieuwe woonvormen stimuleren door de ontwikkeling van pilots voor ouderen en andere (zorg)doelgroepen, statushouders en kleine huishoudens. De gemeente ondersteunt mede als gevolg van gewijzigd rijksbeleid het langer zelfstandig wonen door de campagne Lang zult u Wonen.

WBO wil concepten ontwikkelen voor kleine, goedkope woningen. Zij ondersteunt daarbij wel het wonen van mensen met een zorgvraag, maar ontwikkelt geen specifiek zorgvastgoed. Het exploiteren van ontmoetingsruimten, activiteiten in het verlengde van WMO en zorg beschouwt WBO als geen kerntaak voor haar. Naast de behoefte aan woningen voor ouderen is er ook vraag naar rolstoelgeschikte woningen voor gezinnen. De klantmanagers WMO verwachten komend jaar al 4 extra woningen nodig te hebben.

Om meer grip op de vraag, vraagontwikkeling en aanbod van zorgvastgoed te krijgen sluit de gemeente aan bij het initiatief van de provincie om beleidsinformatie, kennis en kunde met gemeenten, corporaties, zorginstellingen en zorgkantoren te delen. Met betrokken partijen evalueert de gemeente het programma woonservicegebieden 2010-2015. De inzet daarbij was om langer zelfstandig te wonen te bevorderen door investeringen in woningen, woonomgeving en welzijn. Aanpassing flats aan de van Burenlaan, realisering De Bisschopsmolen, investeringen in ontmoetingsruimtes bij de Omni-vereniging en de Stakenboer en Service in de stad zijn o.a. daarvan de resultaten.

5.2 Statushouders

Het aantal te huisvesten statushouders stijgt sterk (2013-2016: 19, 31, 56, 73). Statushouders kunnen niet altijd gehuisvest worden vanwege druk op de huursector. Gezinshereniging zal waarschijnlijk uitdagingen opleveren voor het huisvesten in de nabije toekomst. Daarbij zal de taakstelling tot huisvesting van statushouders op korte termijn niet afnemen. Bovendien stagneert de doorstroming en is het is van belang om voldoende aanbod van betaalbare woningen te bewerkstelligen.

De gemeente wil de huisvesting van statushouders verzekeren en daarop volgend het huisvesten van herenigde gezinnen. Verbetering van de doorstroming in de huur- en koopsector op de woningmarkt draagt daaraan bij. WBO Wonen is de partner van de gemeente om deze doelgroep te huisvesten. De gemeente ondersteunt de ambitie van WBO om de goedkoper voorraad met 100 tijdelijke woningen te verruimen.

6. Beleid t.a.v. stedelijke vernieuwing en verduurzaming

6.1 Stedelijke vernieuwing

Bij stedelijke vernieuwing gaat het om transformatie (functieverandering) en herstructurering.

6.1.1 Transformatie

Belangrijkste transformatielocatie is Stationspark Oldenzaal Centraal. De ontwikkeling van Bisschop Balderikstraat 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 zijn noodzakelijk gelet op het ontsierende straatbeeld (rotte kiezen).

In de bijlage “**Woningbouwlocaties gemeente Oldenzaal 2015-2025**” is de actuele situatie van alle stedelijke (her)ontwikkelingen systematisch weergegeven, inclusief enkele zogenaamde rotte (en getrokken) kiezen. De belangrijkste belemmering voor de herontwikkeling van alle locaties was de slechte woningmarkt, maar ook het verschil tussen woningbehoefte en -aanbod. Door het aantrekken van de markt, herprogrammering, een flexibele opstelling van de gemeente en de inzet van gemeentelijke instrumenten kunnen goede plannen de komende jaren in ontwikkeling komen. Bij sommige plannen wordt momenteel herprogrammering overwogen om beter aan te sluiten bij de Oldenzaalse vraag.

6.1.2 Herstructurering

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. De herstructurering van het bestaande openbaar gebied is een opgave voor de gemeente. Renovatie wordt in 2016 verder opgepakt. Daar waar sloop en vervangende nieuwbouw aan de orde is, zal dat pas op zijn vroegst in 2017 zijn. Bekeken wordt in hoeverre er door een gezamenlijke aanpak ook gemeentelijke middelen beschikbaar kunnen komen voor de aanpak van de openbare ruimte. Dit vergelijkbaar met de succesvolle aanpak van de Vogelbuurt in Zuid-Berghuizen.

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. Gelet op de leegstand ontwikkelt de gemeente met WBO en eigenaar een revitaliseringsplan. Voor de binnenstad stelt de provincie een HMO-achtige aanpak voor (Herstructurering Maatschappij Overijssel). Oldenzaal heeft expliciet aangegeven mee te willen denken bij de invulling hiervan. Ook de revitalisering van het winkelcentrum de Thij blijft actiepoint voor de gemeente. Dit is een belangrijke voorziening voor het plezierig wonen in de Thij. Het plan heeft vertraging opgelopen door veel wisselingen bij de betrokken marktpartijen. De gemeente blijft zich inzetten om samen met betrokkenen tot haalbare plannen te komen.

6.2 Verduurzaming bestaande voorraad

6.2.1 Verduurzaming koopwoningen

De gemeente sluit aan bij de afspraken over de toekomstbestendigheid bestaande woningvoorraad, die nauw zijn afgestemd op de Overijsselse Aanpak 2.1 – 2016-2020 (zie bijlage). De Overijsselse Aanpak 2.1 heeft als doelstelling in de periode 2016-2020 50.000 koopwoningen te verduurzamen, waaronder ca. 1000 energieneutraal renovaties. Door dit te realiseren ligt Overijssel op koers om de volledige koopwoningvoorraad in Overijssel in 2030 op een minimum energieniveau van label B te brengen, met minimaal 10.000 energieneutrale woningen. In december is in dit kader een samenwerkingsovereenkomst tussen provincie en gemeenten ondertekend. In het bestuursakkoord met de pro-

vincie is verduurzaming van de particuliere woningvoorraad, doorontwikkeling van gemeentelijke energie-/woonloketten en verduurzaming van de sociale huurwoningen (naar label B) de inzet.

6.2.2 Verduurzaming sociale huurwoningen

De gemeente stimuleert WBO actief om het bezit vanaf D-label minimaal op gemiddeld label B te brengen. De verduurzaming van de sociale huurwoningvoorraad wordt eveneens opgenomen in prestatieafspraken met WBO en Blij Wonen. Dit betekent de aanpak van 2600 huurwoningen van WBO.

6.2.3 Gemeentelijk energieloket

Voor de doorontwikkeling van het gemeentelijke energie-/woonloket voor de periode 2016-2020 zet de gemeente 60.000 euro in (inzet uren meegerekend) als cofinanciering van de 60.000 van de provincie. Dit is al in de begroting 2016 opgenomen. De gemeente zet zich maximaal in om in 2020 45% van de eigen koopwoningvoorraad op minimaal label B te brengen. De gemeente stelt daartoe een plan van aanpak op waarin zij ingaat op hoe het gemeentelijk energieloket zo efficiënt mogelijk wordt georganiseerd, waarbij verbreding wordt gezocht naar aanpalende thema's als langer thuis wonen, veiligheid of gezondheid en waarbij de markt een actieve rol krijgt. Daar waar dit efficiënt of effectief is wordt samenwerking met buurgemeenten nagestreefd.

6.2.4 Energiebesparende en –opwekkende maatregelen

De gemeente onderzoekt in het kader van de Uitvoeringsagenda Duurzaam Oldenzaal 2016-2019 welke financieringsmogelijkheden, al dan niet in combinatie met commerciële partijen, door de gemeente aan haar inwoners aangeboden kunnen worden om energiebesparende en energie-opwekkende investeringen te kunnen doen aan hun eigen woning. De gemeente streeft naar verbreding van de duurzaamheidsleningen voor woningaanpassingen. Hierbij kan gebruik worden gemaakt van de middelen in de programmabegroting voor continuering van de starterslening. Er worden immers geen startersleningen meer verstrekt, omdat de provincie haar cofinanciering heeft stopgezet en geen middelen meer beschikbaar zijn.

De gemeente overweegt een kavel ter beschikking te stellen voor een bepaalde periode aan bouwers om er een energieneutrale en toekomstbestendige voorbeeldwoning te kunnen bouwen.

7. Programmeren

Om de beschreven ambities waar te maken heeft de gemeente Oldenzaal een krachtig instrument in handen, namelijk het bestemmingsplan en het omgevingsplan stedelijk kerngebied. Door, selectief, meer planologische vrijheden te bieden kan de gemeente gewenste ontwikkelingen sturen, de regie houden en andere partijen uitnodigen om in de stad te investeren.

7.1 Totale behoefte

De gemeente hanteert in haar woningbouwprogrammering de vastgestelde uitgangspunten bij de regionale woonvisie en woonafspraken: bouwen op basis van Primos2013. De vraag in Oldenzaal is hoofdzakelijk lokaal. De helft van de beoogde toename van 1000 woningen tot 2025 is al belegd in harde bestemmingsplannen. Voor de andere helft worden bestemmingsplannen hard gemaakt rekening houdend met de lokale vraag en initiatieven. Dit vindt vooral plaats op inbreidingslocaties / bestaand stedelijk gebied conform de ladder voor duurzame verstedelijking en aansluitend bij het uitgangspunt inbreiden voor uitbreiden. Voor zover het aanbod in harde bestemmingsplannen niet aansluit bij de marktvraag wordt in overleg met marktpartijen naar een alternatief woningbouwprogramma op betreffende locatie gezocht.

7.2 Inbreiden en uitbreiden

Zowel in het centrum als in de woonwijken zijn diverse te ontwikkelen inbreidingslocaties. In de lijst met woningbouwlocaties gemeente Oldenzaal 2015-2025 zijn deze benoemd en is per plan een indicatie gegeven van het woningaantal, de status van het bestemmingsplan en bij harde plannen de verdeling tussen grondgebonden en gestapelde woningen. Per wijk is enige ruimte gereserveerd voor nieuwe kleine plannen (zie bijlage woningbouwlocaties gemeente Oldenzaal).

Behalve op inbreidingslocaties is er planologisch ruimte om het woongebied De Graven Es verder te ontwikkelen (in gebied 9 en 10) en op een verantwoorde manier af te ronden. Gezien de marktsituatie en de vraag om gevarieerde woonmilieus is in de structuurvisie Oldenzaal de suggestie gedaan om tussen de Essen en de bergingsvijver (De Graven Es, gebied 11) een, voor Oldenzaal nieuw, woonconcept te ontwikkelen: landschappelijk wonen. Het toekomstige woonprogramma versterkt daarmee de kwaliteit en identiteit van de groene landelijk scheg die het buitengebied met het centrum van Oldenzaal verbindt. Deze herprogrammering betekent minder woningen en sluit aan bij strategisch programmeren.

7.3 Grondexploitaties en particuliere ontwikkelingen

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.

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 GRONDEXPLOITATIEGEBIEDEN
- B. Ontwikkelingen die voortkomen uit de vijf speerpunten en waar de gemeente geen grondpositie heeft en zich 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.

7.4 Prestatieafspraken provincie (kwantitatief / kwalitatief)

Programmeren en zuinig ruimtegebruik zijn uitgewerkt in de Regionale Woonprogrammering Twente. Deze zijn in de Bestuursovereenkomst woonafspraken Twente opgenomen. De woonprogrammering sluit aan bij de Twentse regionale woonvisie. Daarin willen de Twentse gemeenten stappen zetten in meer en betere programmering, ook in kwalitatief opzicht. Ook de provincie wil forse stappen zetten in het terugbrengen van overprogrammering. De Ladder voor duurzame verstedelijking vraagt deze afspraken over programmering in Twente en terugdringing van overprogrammeren. Op dit moment hebben veel bestemmingsplannen in Twente last van de ladder bij de Raad van State, bij gebrek aan passende regionale programmering.

Uitgangspunt is dat iedereen voor lokale behoefte bouwt en de plancapaciteit daar op afstemt (100%) en inbreiden voor uitbreiden gaat. Voor Oldenzaal geldt momenteel dat 52% van de lokale behoefte in harde bestemmingsplannen is vastgelegd. In de bijlage Regionale Woonprogrammering Twente wordt concreet aangegeven dat gemeenten met overprogrammering in harde plannen en uitwerkingsplichten dit met maximale voortvarendheid terugbrengen naar 100%, echter maximaal binnen een termijn van 3 jaar.

Ten aanzien van de overprogrammering in Borne door de ontwikkeling van Bornsche Maten spreekt de Netwerkstad af om begin 2016 een onderzoek te doen naar de woningmarksituatie op regionaal niveau. De resultaten van het onderzoek en de effecten hiervan op de programmering worden in het 1^e kwartaal van 2016 door de Netwerksteden besproken, waarbij de uitgangspunten van de Regionale Woonprogrammering Twente gelden.

7.5 Sociale woningbouw, ambitieplan en prestatieafspraken WBO

Per 1 juli 2015 is de nieuwe woningwet in werking getreden. De aanpassingen van deze wet hebben als doel de taken van de corporaties meer af te baken, de rol van de gemeenten en huurders te versterken, het toezicht op de corporaties te verbeteren en een helder onderscheid te maken tussen de commerciële (niet DAEB) activiteiten en het bouwen, verhuren en beheren van sociale woningbouw (DAEB-activiteiten - Diensten van Algemeen Economisch Belang). Op basis van de aangepaste wet komen corporaties onder directere aansturing van de gemeente te staan. De gemeente wordt geacht regie te voeren op de lokale woningmarkt, samen met de stakeholders. Van de woningbouwcorporaties mag worden verwacht dat ze in redelijkheid bijdragen aan de uitvoering van het gemeentelijk volkshuisvestingsbeleid.

Gemeente, WBO en huurdersvereniging Blij Wonen wisselen met elkaar van gedachten over het woonbeleid en het traject naar de woonafspraken. Tot op heden werken de gemeente Oldenzaal en de WBO goed samen in het kader van woonbeleid in de gemeente Oldenzaal. Door de nieuwe woningwet is het zinvol dat de gemeente met de WBO nieuwe concrete afspraken maakt over de toekomstige samenwerking en het proces tot het komen van de lokale woonvisie en vervolgens de prestatieafspraken. Het streven van de gemeente is er op gericht dit begin 2016 te laten plaatsvinden en dat er april 2016 concrete prestatieafspraken met WBO zijn gemaakt. In een tweetal bestuurlijke overleggen is gesproken over het ambitieplan 2016-2020, het bod van WBO wonen voor 2016 en de nog te maken meerjarige prestatieafspraken. De hoofdambitie van WBO is: "Samen voor betaalbaar en plezierig wonen". Er worden in het ambitieplan 4 ambities onderscheiden.

- Voldoende betaalbare en verhuurbare woningen voor huurders
- Betaalbare woonlasten en duurzame woningen
- Samen voor vitale buurten
- Maatschappelijk presterend vermogen

De ambitie "samen voor vitale buurten" is belangrijk voor de leefbaarheid in Oldenzaal. Ook de komende jaren gaat WBO Wonen voor vitale buurten: een buurt waar je als huurder plezierig kunt wonen en een buurt die schoon, heel en veilig is. WBO wil laag scorende buurten fysiek aanpakken, participatie in groen en ontmoeten faciliteren, huurders betrekken bij beheer en beleid en samen met haar partners werken aan vroegtijdige signalering.

Begin 2016 worden meerjarige prestatieafspraken gemaakt met WBO. Leidraad zijn o.a. de volgende onderdelen in het ambitieplan van WBO voor 2016-2020:

- Realiseren van 100 tijdelijke woningen voor statushouders of andere doelgroepen (bijvoorbeeld jongeren), om zo oplopende wachttijden voor de reguliere woningzoekenden te voorkomen. Startend met het toevoegen van betaalbare woonruimte (ca. 70) en de jaren daarop met transformatie van bestaande panden (ca. 30).
- 40 woningen (8 per jaar) extra te verkopen in de categorie huis met tuin in de duurdere klasse (> 618). Dit omdat WBO te veel woningen heeft in dit segment, die door de regels in de woningwet niet meer voor huishoudens met recht op huurtoeslag bereikbaar zijn.
- Bijbouwen van goedkopere woningen met tuin. De huur mag dan maximaal 575 euro per maand zijn. Daarom kleinere en goedkopere woningen bouwen op kleinere kavels dan in het verleden het geval was.
- Vanuit betaalbaarheid voert WBO een gematigd huurbeleid conform het nationaal huurakkoord van de Woonbond en Aedes. Dit zal leiden tot een gemiddelde huurverhoging van inflatie plus 1 procent, waarbij ook huurharmonisatie is inbegrepen.
- WBO wil in 2016 een start maken met, vanuit het perspectief betaalbaarheid en woonlasten, het verduurzamen van haar bezit. In haar ambitiesnota 2016-2020 geeft zij aan dat de voorgenomen investeringen in verduurzaming van het bezit worden opgevoerd van gemiddeld label C met een investering van 9 miljoen euro in 10 jaar tijd naar gemiddeld label B met een investering van 15 miljoen euro in de komende 5 jaar. Hierbij kijkt WBO ook vanuit de klantbeleving ten aanzien van vocht- en tochtklachten. Maatregelen m.b.t. duurzaamheid richten zich in eerste instantie op beperken energieverbruik. In tweede instantie op opwekking, bijvoorbeeld door plaatsen zonnepanelen. Energiebewustheid van haar huurders wil WBO bereiken door het inzetten van energiecoaches. In dat kader heeft Oldenzaal zich aangesloten bij het NOT initiatief Duurzaam Thuis Twente en start het project Energiecoaches in 2016.

8. Financiën

8.1 Grondbeleid

Het grondbeleid is ondersteunend aan het ruimtelijk beleid van de gemeente. De in te zetten instrumenten gebaseerd op de nota grondbeleid moeten het mogelijk maken om deze ruimtelijke en woondoelstellingen waar mogelijk te faciliteren. Voor sociale woningbouw door een toegelaten instelling wordt als richtprijs een sociale grondprijs gehanteerd (70% marktwaarde reguliere bouw). De exacte grondprijs wordt per situatie berekend. Grondprijzen voor vrije sector en sociale huurwoningen verschillen immers per type woning en per project/locatie.

8.2 Fonds stadsuitleg

De gemeente heeft een Fonds bovenwijks (Fonds stadsuitleg). Daarnaast zijn er incidentele middelen die ingezet kunnen worden voor investeringen in de openbare ruimte. Alle gemeentelijke grondexploitaties dragen met een bijdrage fonds stadsuitleg bij aan het genoemde fonds.

8.3 Inzet middelen prestatieafspraken wonen

De gemeente stimuleert de realisering van de woondoelen in Oldenzaal door de inzet van de opgebouwde middelen vanuit de prestatieafspraken wonen en stedelijke vernieuwing. Daarbij wordt aangesloten bij de 5 speerpunten in deze woonvisie en de nieuwe woonafspraken. Enerzijds betreft dit het bevorderen van de betaalbaarheid en bereikbaarheid van **sociale huurwoningen**. Anderzijds kunnen de middelen voor **stedelijke vernieuwing** worden ingezet voor de aanpak van de openbare ruimte na sanering van rotte kiezelen in de stad en de aanpak van de openbare ruimte aansluitend bij het Masterplan Binnenstad en overige binnenstedelijke locaties.

9. Uitvoeringsprogramma

Activiteit	Partners	2016	2017-2020
Bestuursovereenkomst woonafspraken Twente met provincie	Provincie en Twentse gemeenten	X	
Prestatieafspraken WBO 2016-2020	WBO en Blij Wonen	X	
Huisvesting Statushouders	WBO	X	x
Pilots wonen en zorg	WBO en zorgpartijen	X	x
Marktpartijenoverleg	WBO, zorgpartijen, makelaars etc.	X	x
Transformatie Stationspark Oldenzaal Centraal	Marktpartijen	X	x
Transformatie rotte kiezen	Marktpartijen	X	x
Herstructurering Glinde Hooiland	WBO	X	x
Afronding De Graven Es, gebieden 9, 10 en 11	Marktpartijen	X	x
Revitalisering woonomgeving In den Vijfhoek	WBO en eigenaar	X	x
Verduurzaming conform uitvoeringsagenda	Particulieren + WBO	X	x
Strategisch (her)programmeren	Twente gemeenten, provincie en marktpartijen	X	x

Bijlagen

- Ambitieplan WBO Wonen 2016-2020 “Samen voor betaalbaar en plezierig wonen” (december 2015)
- Bestuursovereenkomst woonafspraken Twente (7 december 2015)
- Regionale Woonprogrammering Twente (7 december 2015)
- Woningbouwlocaties gemeente Oldenzaal 2015-2025 (7 december 2015)
- Informatieblad Overijsselse Aanpak 2.1: 2016-2020 – verduurzaming koopwoningvoorraad.



Bezoekadres Ganzenmarkt 1
Postadres Postbus 354
7570 AJ Oldenzaal
Telefoon (0541) 58 81 11
E-mail info@oldenzaal.nl
Internet www.oldenzaal.nl