



Ruimte om te wonen

Strategische woon- programmering Oldenzaal 2020-2030

05-01-2021

Strategische woon- programmering Oldenzaal

Inhoudsopgave

1. Inleiding	3
2. Een korte terugblik	5
2.1 Wonen in Woonvisie Oldenzaal en coalitieprogramma 2018	5
2.2 Woonprogrammering 2017-2027	5
2.3 Wat hebben we gedaan?	5
3. De woonvraag 2020-2030	6
3.1 Huishoudensontwikkeling.....	6
3.2 Starters en jongeren.....	7
3.3 Wonen en zorg.....	8
4. Kwalitatieve woonprogrammering 2020-2030	9
4.1 Woningbouwplannen en varianten.....	9
4.2 Voorkeursvariant	10
4.3 Extra inzet op aantrekken en behouden jonge huishoudens.....	11
4.4 Transformatieopgave WBO	11
4.5 Wonen en zorg.....	13
4.6 Transformatie overig vastgoed	14
4.7 Ontwikkeling De Graven Es, gebied 10 op lange baan	14
5. Uitvoeringsaspecten	15
5.1 Aanjagen nieuwbouw	15
5.2 Adaptief programmeren	15
5.3 Stedelijke vernieuwing faciliteren	15
5.4 Kwetsbare woongebieden.....	15
5.5 Prestatieafspraken met WBO en Blij Wonen	15
5.6 Marktpartijenoverleg.....	16
5.7 Regionale afstemming	16

1. Inleiding

De gemeente Oldenzaal is nauw betrokken bij een goed huidig en toekomstig woon- en leefklimaat. De aandacht voor optimaal wonen is in 2020 door de coronacrisis en de anderhalve meter samenleving alleen maar verder toegenomen. De opgave om een goed begaanbaar pad te kiezen tussen de sterk gevoelde woningvraag op korte termijn en het krimpende inwonertal op de langere termijn vraagt om een goede woonprogrammering.

Waarom deze nota?

Tijdens de behandeling van de Kadernota 2020 is een motie ingediend inzake een onderzoek naar demografische ontwikkelingen in Oldenzaal. Eveneens heeft er een politieke themasessie in januari over dit onderwerp plaatsgevonden waarin Kennispunt Twente de gemeenteraad heeft meegenomen in de ontwikkelingen voor Oldenzaal en omgeving. We zijn ons ervan bewust dat de toekomstvisie voor Oldenzaal niet louter een vraagstuk is rondom woningen (vastgoed), maar in veel breder perspectief moet worden neergezet, zoals bijvoorbeeld de kwaliteit van voorzieningen, werkgelegenheid, cultuur, onderwijs, mobiliteit, etc.

Lokale woonvraag

De zorg voor de lokale woningbehoefte van diverse doelgroepen en de stedelijke vernieuwing in binnenstad en wijken is zeer herkenbaar. Dit blijkt ook uit de reacties van marktpartijen, WBO, huurdersvereniging Blij Wonen en Noabershof Olznl. Gelet op deze reacties hebben wij gemeend de nota strategische woonprogrammering niet aan te passen. De kwalitatieve woonprogrammering speelt daarin een belangrijke rol. Met deze nota willen we inzicht geven hoe we met de resultaten van het onderzoek naar de kwalitatieve woningvraag tot 2030 in relatie tot de bestaande woningvoorraad omgaan.

Deze nota richt zich specifiek op het onderdeel woonprogrammering. Een onderzoek naar de kwalitatieve woningvraag was nodig om voor de toekomst de groei/krimp van het aantal benodigde woningen te kunnen onderbouwen en om in overleg te treden met de WBO over de door haar geformuleerde wensportefeuille en de transformatie van haar woningvoorraad. De gemeenteraad is in juni 2020 door STEC geïnformeerd over het onderzoek "Werken aan Woonkwaliteit. Daarbij is inzicht gegeven in de lokale kwalitatieve woningvraag en toekomstwaarde van de bestaande voorraad.

- Voor invulling van de lokale vraag leggen wij deze nota Strategische woonprogrammering Oldenzaal 2020-2030 voor 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.

Regionale woonvraag

Na het verschijnen van de concept-nota Strategisch programmeren Oldenzaal van 1 september 2020 hebben zich de afgelopen maanden diverse ontwikkelingen voorgedaan. Het betreft de jaarlijkse aanpassing van de primoscijfers (huishoudensprognose) en het verschijnen van een concept voor de regionale woonagenda Twente. De nieuwste primoscijfers gaan uit van een grotere groei van het aantal huishoudens in Oldenzaal, dan waarmee in september rekening was gehouden.

In het concept voor de regionale woonagenda voor Twente wordt uitgegaan van een toename van 20.000 tot 22.000 woningen in Twente. Dit betreft de zogenaamde regionale behoefte. Het is nog niet helemaal bekend en niet vastgesteld in welke gemeenten deze woningen gebouwd gaan worden. In februari 2021 vindt hierover op bestuurlijk niveau overleg plaats tussen de Twentse gemeenten en de provincie. Uiteindelijk wordt de woonagenda door de bestuurders van de Twentse gemeenten én de

provincie vastgesteld en wordt het komende half jaar bepaald waar deze “regionale” opgave in Twente wordt ingevuld. Wij willen bij de Twentse gemeenten en bij de provincie de komende periode kenbaar maken dat de gemeente Oldenzaal de ambitie heeft om, boven de in deze onderhavige nota kwalitatief onderbouwde lokale behoefte van de gemeente Oldenzaal van 600 woningen, nog 400 woningen extra te willen realiseren (als bijdrage in de regionale opgave). Mocht het komende half jaar blijken, dat deze extra ambitie van Oldenzaal ook daadwerkelijk gehonoreerd wordt, zal medio 2021 een heroverweging van de bebouwing van de Graven Es (vlek 10) nodig zijn en een kwalitatieve onderbouwing van deze extra 400 woningen worden opgesteld.

2. Een korte terugblik

2.1 Wonen in Woonvisie Oldenzaal en coalitieprogramma 2018

In de woonvisie 2016-2020 heeft de raad 5 speerpunten vastgesteld: doelgroepen, wonen en zorg, stedelijke vernieuwing, verduurzaming bestaande voorraad en programmeren en zuinig ruimtegebruik. Wonen vormt in het coalitieprogramma 2018-2022 een belangrijk thema. In het coalitieprogramma staat onder meer dat we inzetten op Oldenzaal als een aantrekkelijke woonplaats met levensloopbestendige wijken. We zijn er voor alle doelgroepen met extra aandacht voor wonen en zorg. Dit doen we met een flexibel aanbod van nieuwe en bestaande woningen. We bieden ruimte voor het initiatief en hanteren "inbreiden voor uitbreiden". Om de aantrekkelijkheid van Oldenzaal te vergroten geven we prioriteit aan de stedelijke (her)ontwikkeling. Dit komt tot uiting in de versterking van het kleinstedelijk woonmilieu in de binnenstad, transformatie van Stationspark Oldenzaal Centraal en De Graven Es tot een suburbaan woonmilieu (met vooral grondgebonden woningen) en vernieuwing van Zuid-Berghuizen, de Thij en de Essen tot vitale wijken.

2.2 Woonprogrammering 2017-2027

In de woonprogrammering 2017-2027 hebben we ingezet op een toename van 700 woningen. Daarbij richten we ons op versterking van de binnenstad en de wijken en de ontwikkeling van suburbaan wonen in Stakenbeek en De Graven Es. Na 3 jaar maken we de balans op. In de jaren 2017-2019 zijn 100 woningen in de binnenstad, 75 in de wijken en 125 in onze nieuwbouwgebieden De Stakenbeek en de Graven Es opgeleverd. Daarmee hebben we een belangrijke bijdrage geleverd aan de doelen van de woonvisie en het coalitieprogramma.

2.3 Wat hebben we gedaan?

De afgelopen jaren hebben we diverse woononderzoeken in Oldenzaal gedaan. Zo hebben we een onderzoek naar de behoefte aan Wonen en zorg verricht. Ook hebben we de kansen op de woningmarkt van starters en jongeren onderzocht. Daarnaast is het EIB-rapport naar de ontwikkeling van de dalende vraag naar sociale huurwoningen geactualiseerd. WBO heeft op basis hiervan haar wensportefeuille 2030 en haar Koersplan 2020-2024 opgesteld. Ons college heeft met WBO en Huurdersvereniging Blij Wonen prestatieafspraken opgesteld met extra aandacht voor duurzaamheid en levensloopbestendigheid. Voor woningbouwinitiatieven hebben we een leidraad opgesteld.

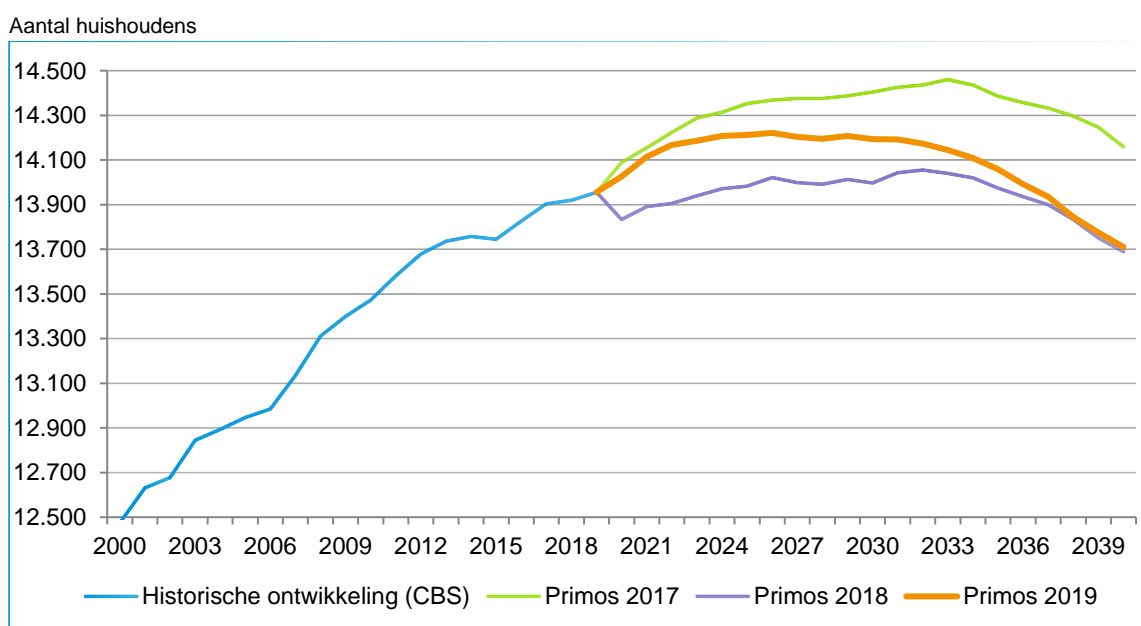
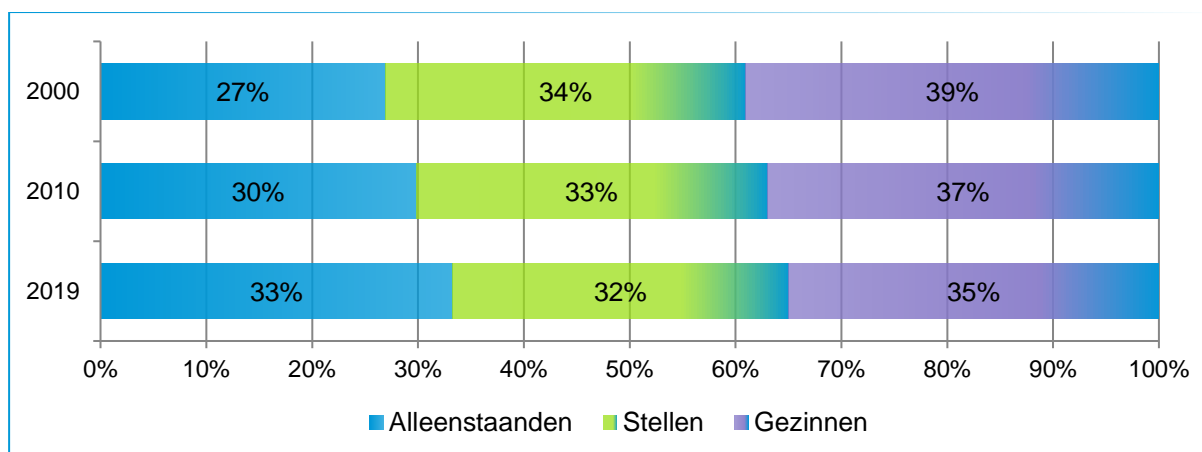
Op diverse locaties in de binnenstad zijn appartementen en grondgebonden woningen gerealiseerd. Deze bouwplannen van onze woonpartijen hebben we begeleid. We hebben in De Stakenbeek 1e fase kavels uitgegeven, bouwplannen begeleid en zijn gestart met het woonrijp maken. Daarnaast hebben we uitgangspunten voor de Stakenbeek 2e fase vastgesteld. We hebben ons samen met onze woonpartners ingezet voor de toenemende vraag naar wonen met zorg door het opstellen van een programma, het organiseren van bijeenkomsten en stimuleren van initiatieven. Noabershof Olnzl geven we de ruimte in de realisering van een Knarrenhof aan de Thijsniederweg. We hebben aan de Hogenkampweg kavels uitgegeven en besloten tot een invulling met vrijstaande woningen voor De Graven Es, gebied 9a (Mandenmaker).

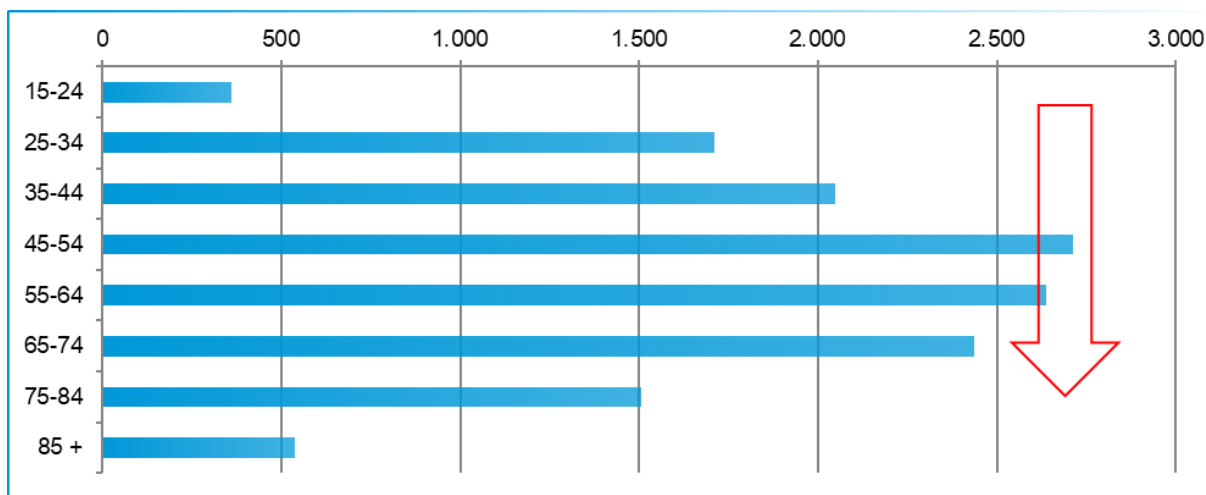
3. De woonvraag 2020-2030

De woonopgave in Oldenzaal wordt minder gedreven door demografische groei, maar steeds meer door veranderingen in de bevolkingsopbouw en samenstelling. Er zijn meer eenpersoonshuishoudens (huishoudensverdunning), de vergrijzingsgolf is zichtbaar en jongeren trekken weg vanwege studie en aantrekkelijke banen elders.

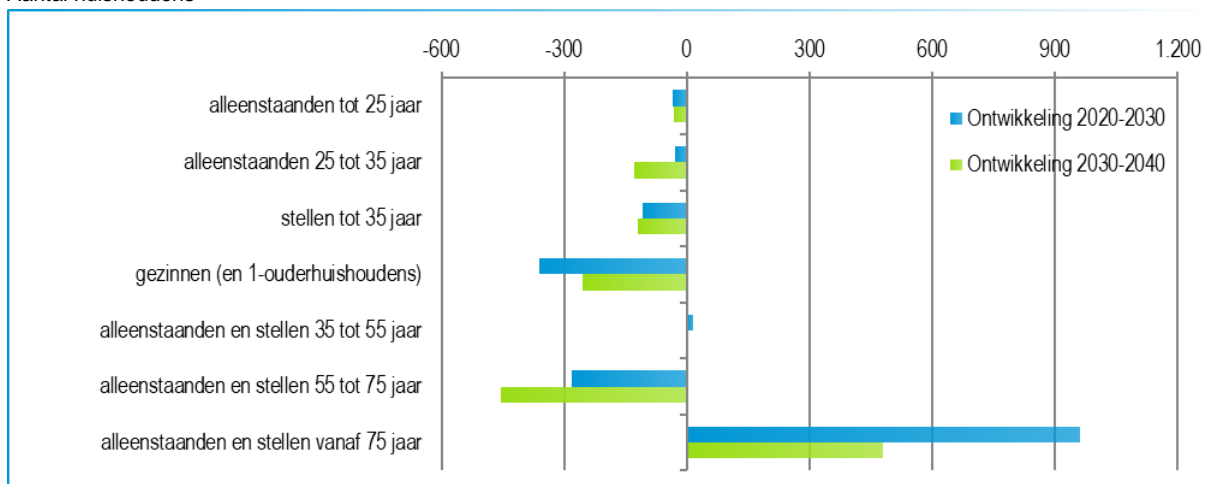
3.1 Huishoudensontwikkeling

Oldenzaal telt op dit moment ongeveer 14.000 huishoudens. Grofweg een derde van deze huishoudens is alleenstaand, een derde is een stel en een derde vormt een gezinshuishouden. De afgelopen 20 jaar daalde de gemiddelde huishoudensomvang van 2,5 naar 2,28. De komende 10 jaar groeit het aantal huishoudens nog met 200-300. Naast huishoudensverdunning heeft Oldenzaal net als veel gemeenten in Overijssel te maken met een sterke vergrijzing: een absolute en relatieve groei van de groep 65+ huishoudens. De huidige grote groep 45-64 jaar vormt deze toekomstige 65+ groep. Het aantal oudere huishoudens (75+) neemt sterk toe en daarmee ook de behoefte aan levensloopbestendige woningen (bron: STEC-onderzoek).





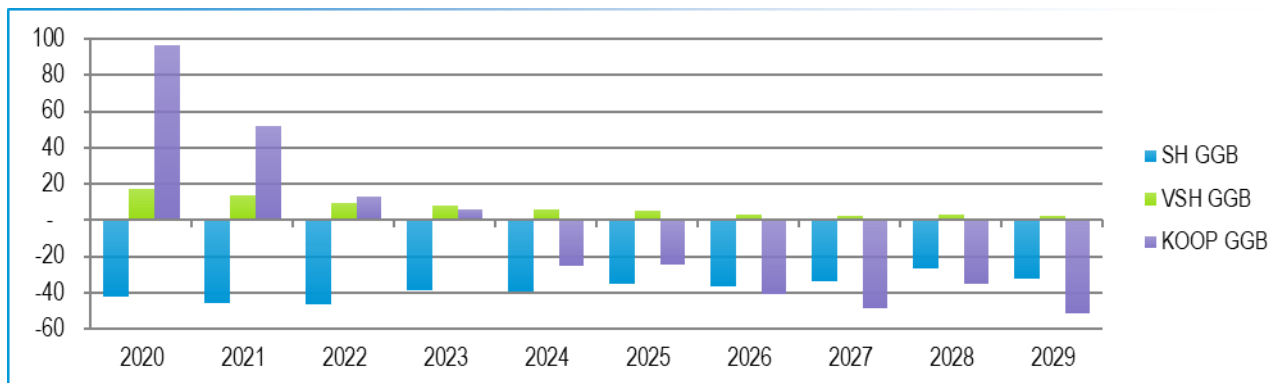
Aantal huishoudens



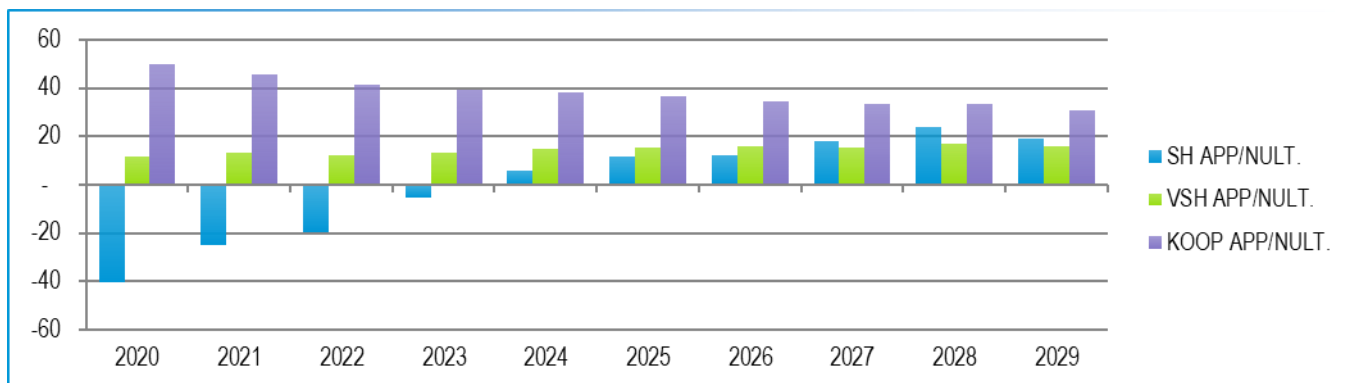
3.2 Starters en jongeren

Van de 15-29-jarigen woont het overgrote deel thuis (2394). Daarnaast is 571 alleenstaand, 328 een jong stel en 90 een jong gezin. Een koopwoning is de belangrijkste woonkeur. Er is minder belangstelling voor een sociale of particuliere huurwoning. Hoogte en (on)zekerheid van inkomen maakt dat jongeren langer thuis blijven wonen of eerst op een huurwoning zijn aangewezen.

In Oldenzaal wordt per saldo op korte termijn (<3 jaar) nog een extra behoefte aan grondgebonden koopwoningen verwacht door o.a. de vraag van starters. De huidige grote vraag naar startersleningen bevestigt dit beeld. Op de middellange termijn verwachten we dat voor starters door doorstroming veel woningen in de bestaande woningvoorraad beschikbaar komen.



Vraag naar woningen



SH = Sociale huur VSH = vrije sector huur GGB = Grondgebonden

3.3 Wonen en zorg

De vraag naar wonen en zorg neemt de komende 10 jaar nog sterk toe. Dit betreft zowel de vraag naar intramuraal als beschut wonen. Ook de vraag naar wonen en zorg vanuit VG (verstandelijk gehandicapten) en GGZ (geestelijke gezondheidszorg) groeit. Ook is er behoefte aan extra maatschappelijke opvang.

4. Kwalitatieve woonprogrammering 2020-2030

4.1 Woningbouwplannen en varianten

In het STEC-rapport “Werken aan woonkwaliteit” zijn de diverse woningbouwplannen en varianten op een rij gezet. Kijkend naar het totale planaanbod in Oldenzaal dan ontstaat het volgende beeld:

- Het (potentieel) planaanbod van de gemeente Oldenzaal bevat circa 875 woningen, waarvan 345 in harde plannen (met geldende bestemming). De huidige harde plannen voorzien al in de uitbreidingsbehoefte tot 2030. Dit betekent in feite dat Oldenzaal bij het in procedure brengen van zachte plannen (zonder geldende bestemming) het risico loopt dat deze onvoldoende onderbouwd kunnen worden bij de Raad van State.
- Binnen de harde plannen vindt toevoeging vooral plaats in het nultredensegment: circa 205 van de 345 woningen. Het aantal grondgebonden woningen bedraagt 140. In de zachte plannen ligt de nadruk sterker op het grondgebonden segment: 350 van de 530.
- Het totaal van alle harde en zachte plannen samen overschrijdt de uitbreidingsbehoefte op middellange termijn. Daarom is een strategie over de aanpak van de bestaande plannen en/of bestaande voorraad noodzakelijk om nieuwe (bestemmings-)plannen hard (geldend) te kunnen maken.

Sommige nieuwe plannen hebben meer positieve effecten op de woningmarkt en de structuurversterking van Oldenzaal dan bestaande plannen. Om tot een goede afweging te komen zijn in het STEC-rapport alle woningbouwplannen doorgelicht aan de hand van een objectief beoordelingskader. Alle plannen met meer dan 5 woningen zijn beoordeeld op de kwalitatieve woningbehoefte op de middellange termijn, de structuurversterking van de stad (inbreiding voor uitbreiding) en de locatiekwaliteit op basis van meetbare gegevens en locatieschouw. De beoordeling per plan is relatief aan de rest van de planvoorraad. Wanneer een plan lager scoort wil dit niet per definitie zeggen dat het een slecht plan is, alleen dat in het plan ten opzichte van de rest van de planvoorraad minder scoort. Dit geeft voor betreffende plannen ook aanknopingspunten voor verbetering door aanpassing van het programma of het investeren in de kwaliteit van de locatie.

Vanuit dit perspectief zijn door STEC 4 scenario's met woningbouwvarianten opgesteld:

- Nuloptie: toevoegen van 345 woningen in plannen die in aanbouw of in voorbereiding zijn. Alleen het huidige woningbouwprogramma doorzetten voor zover in voorbereiding, vastgesteld en onherroepelijk.
- Bouwen, bouwen, bouwen: toevoegen van zo'n 875 woningen in alle woningbouwplannen. Alle plannen in het woningbouwprogramma uitvoeren, zowel hard als zacht (dit zijn 875 woningen waarvan een groot deel koop).
- Maximaal kwaliteit: toevoegen van 405 woningen, waarvan 330 appartementen/ nultredenwoningen. Alle plannen die kwalitatief aansluiten op woningbehoefte doorzetten. Dit zijn bijvoorbeeld levensloopbestendige woningen, middenhuur en plannen met een extra trekkracht op mensen die zich in Oldenzaal willen vestigen).
- GREX-woningen: toevoegen van 515 woningen in gemeentelijke **grondexploitatiegebieden**. Plannen met een gemeentelijke grondexploitatie eerst, de resterende behoefte wordt ingevuld met plannen die goed scoren op afwegingskader.

Plan	Woningen	Hard/Zacht	Woningtype	Score
Tijsniedersweg (Knarrenhof)	22	Zacht	EGW/NUL	Sterk boven gemiddeld
van Meursstraat (WBO / Aveleijn)	18	Zacht	EGW/NUL	Sterk boven gemiddeld
stadsrandlocatie De Hulst	8	In aanbouw of opgeleverd	MGW	Sterk boven gemiddeld
Reigerstraat	28	Zacht	MGW	Sterk boven gemiddeld
Oldenzaal-Centraal (De Stakenbeek fase 1a)	29	In aanbouw of opgeleverd	MGW	Sterk boven gemiddeld
Plechelmusplein (ABN/AMRO)	13	In aanbouw of opgeleverd	MGW	Boven gemiddeld
Kerkstraat 11 (Schlichter)	8	In aanbouw of opgeleverd	MGW	Boven gemiddeld
Oliemolenstraat (Mauntsveste)	20	In aanbouw of opgeleverd	MGW	Boven gemiddeld
overige transformatielocaties tot appartementen	33	Zacht	MGW	Boven gemiddeld
3e fase, gebied 9 (G)	42	In aanbouw of opgeleverd	MGW	Boven gemiddeld
stadsrandlocatie Hogt	5	In aanbouw of opgeleverd	EGW	Boven gemiddeld
overige transformatielocaties (B. Wallerstraat/Enschedeesestraat)	30	Zacht	MGW	Boven gemiddeld
overige locaties (Oude Oldenzaalsestraat)	5	Hard	EGW	Boven gemiddeld
Storkstraat (WBO)	21	In aanbouw of opgeleverd	MGW	Onder gemiddeld
overige locaties (Lemselseveldweg)	12	In aanbouw of opgeleverd	EGW	Onder gemiddeld
Oldenzaal-Centraal (De Stakenbeek 2e fase)	100	Zacht	EGW	Onder gemiddeld
Ootmarsumsestraat (De Glinde Esch-oost)	13	Hard	EGW	Onder gemiddeld
Ganzenmarkt zuid-2 (Cortile)	23	In aanbouw of opgeleverd	EGW	Onder gemiddeld
3e fase, gebied 9 (A)	7	In aanbouw of opgeleverd	EGW	Onder gemiddeld
Oldenzaal-Centraal (De Stakenbeek fase 1b)	29	In aanbouw of opgeleverd	EGW	Onder gemiddeld
Oldenzaal-Centraal (De Stakenbeek fase 1c)	35	Hard	MIX	Onder gemiddeld
Oldenzaal-Centraal (Stationplein - DHL)	25	zacht	EGW	Onder gemiddeld
Langestraat 5 (vm. Postkantoor e.o.)	37	Zacht	MIX	Onder gemiddeld
overige inbreidingslocaties	50	zacht	MIX	Onder gemiddeld
Dingeldeinstraat	18	Hard	MGW	Sterk onder gemiddeld
3e fase, gebied 10a	40	Zacht	EGW	Sterk onder gemiddeld
Nardusboer	6	In aanbouw of opgeleverd	EGW	Sterk onder gemiddeld
3e fase, gebied 10	200	Zacht	EGW	Sterk onder gemiddeld

EGW = eengezinswoning MGW = meergezinswoning NUL=nultredenwoning

4.2 Voorkeursvariant

Wij kiezen voor de variant maximaal kwaliteit. In deze variant wordt maximaal invulling gegeven aan kwaliteit en aansluiting op de woningbehoefte. Dit zijn vooral plannen met appartementen en levensloopbestendige woningen en plannen met extra (regionale) trekkracht. Zo kan maximaal worden ingezet aan plannen die complementair zijn aan de bestaande voorraad en bijdragen aan de ruimtelijke structuurversterking op de lange termijn. Door te bouwen voor de empty-nesters (huishoudens waarin de kinderen het huis hebben verlaten) ontstoppen we de woningmarkt.

Een groot deel van deze plannen is al vastgesteld (hard) en een beperkt aantal in voorbereiding (zacht), zoals De Knarrenhof, Stakenbeek en Langestraat. Een deel van de woningen in vastgestelde plannen is al opgeleverd of in aanbouw. Voorbeelden daarvan zijn Oliemolenstraat, Kerkstraat en Storkstraat. Er worden in deze variant zo'n 405 woningen toegevoegd, waarvan 330 appartementen en/of levensloopbestendige woningen. Hiermee sluiten we maximaal aan op de kwalitatieve behoefte en faciliteren we doorstroming op de woningmarkt.

Wij willen dat deze 330 levensloopbestendige woningen tot 2025 worden gerealiseerd. De groei van het aantal huishoudens vindt immers de komende jaren plaats mits we voldoende en het goede bouwen.

De kwalitatieve vraag naar levensloopbestendige woningen is volgens het STEC-onderzoek echter nog groter (525). Hierin kan alleen worden voorzien als elders woningen worden gesloopt. Deze ruimte kan worden gevonden door bij de gewenste vermindering van het aantal sociale huurwoningen niet alleen uit te gaan van verkoop, maar ook van de sloop van sociale huurwoningen.

4.3 Extra inzet op aantrekken en behouden jonge huishoudens

Wanneer Oldenzaal extra inzet pleegt op het behouden en aantrekken van jongeren kan dit zich vertalen in een (licht) hogere huishoudensgroei. Het STEC-rapport gaat daarbij uit van 60 extra huishoudens in 10 jaar tijd door 1 of 2 projecten gericht op deze doelgroep. Jongeren hebben veelal een voorkeur voor stedelijk grondgebonden koopwoningen en startende gezinnen voor een (suburbaan) woonmilieu van een nieuwbouwwijk. Daarom zetten we in op toevoeging van 60 stedelijk grondgebonden koopwoningen in De Stakenbeek en de nieuwbouwwijk De Graven Es, gebied 10a.

4.4 Transformatieopgave WBO

WBO heeft op basis van het EIB-onderzoek haar wensportefeuille voor 2030 opgesteld. In het Koersplan WBO Wonen 2020-2040 “gewoon goed wonen” geeft zij inzicht in haar transformatieopgave gelet op deze wensportefeuille voor 2030. De kern van het koersplan is het krimpen van de voorraad sociale huurwoningen tot 2030 met 575. Een van de pijlers van het koersplan is het voorzien in voldoende woningen voor elke levensfase en behoefte. Dit kan door slopen, renoveren, herstructureren, verkopen en inzetten voor wonen en zorg.

Deze transformatieopgave van WBO met ongeveer 575 woningen tot 2030 is cruciaal. Ze is noodzakelijk gelet op de grote verschuiving in de woningvraag naar levensloopbestendige koop. De opgave geeft mogelijkheden voor nieuwbouw en stedelijke vernieuwing in de binnenstad en de wijken. Daardoor wordt Oldenzaal aantrekkelijker als woongemeente.

Transformatieopgave van 575 woningen

Zoals WBO in haar Koersplan aangeeft neemt de vraag naar sociale huurwoningen tot 2030 met 575 af. Dit betreft vooral de vraag naar kleine liftwoningen met 1 of 2 slaapkamers (-100) en trapwoningen met 1 of 2 slaapkamers (-475). De toekomstwaarde van deze woningen is beperkt.

Transformeren kleine liftwoningen naar wonen en zorg

WBO kan het overschot aan kleine liftwoningen met 1 slaapkamer omvormen naar wonen met zorg. In centrum en Zuid-Berghuizen is nadrukkelijk behoefte aan extra locaties voor wonen en zorg. Dit mede gelet op de door Zorgfederatie geuite wens om de Mariahof op termijn te vervangen. Dit ondersteunen wij. De mogelijkheden om kleine liftwoningen met 1 slaapkamer te verkopen achten wij beperkt en onwenselijk gelet op de potentiële overschotten in dit segment. Het merendeel van de kopers heeft immers een voorkeur voor 2 slaapkamers.

Transformeren trapwoningen 1-2 slaapkamers: verkoop en sloop

De trapwoningen met 1 of 2 slaapkamers zijn gezien de vraagontwikkeling niet toekomstbestendig. De eerste paar jaar kan een deel nog worden verkocht aan starters zoals WBO in haar Koersplan en meerjarenprogramma aangeeft. Wij gaan ervan uit dat dit maximaal 175 woningen met 2 slaapkamers betreft. De verkoop geeft een stimulans voor de leefbaarheid in een wijk. Huurdersvereniging Blij Wonen moet daar uiteraard nauw bij worden betrokken. Na 2025 biedt verkoop geen meerwaarde voor de Oldenzaalse woningmarkt. Er komen door doorstroming meer dan voldoende koopwoningen voor starters beschikbaar op de markt. In ons overleg met WBO vormt daarom onze inzet dat WBO de komende 10 jaar het restant zijnde minimaal 300 trapwoningen met 1 of 2 slaapkamers door sloop uit de woningmarkt haalt. Dit vindt met name plaats na 2025.

Woningtype	Aantal woningen 2018	Aantal woningen 2030 -575	Transformatie-opgave -575
Liftwoning 1	406	150	-256
Liftwoning 2	498	652	+154
Liftwoning 3	25	0	-25
Trapwoning 1	258	100	-158
Trapwoning 2	623	300	-323
Trapwoning 3	4	0	-4
Tuinwoning 1	70	0	-70
Tuinwoning 2	938	1558	+620
Tuinwoning 3	1113	600	-513

Eerst bouwen dan slopen

Ten aanzien van deze transformatieopgave vinden wij het principe van eerst bouwen en dan slopen van belang. We willen de druk op de woningmarkt niet vergroten door eerst te slopen en daarna pas te bouwen. Daarmee voorkomen we dat inwoners noodgedwongen Oldenzaal verlaten om elders hun woonwens te realiseren of potentiële vestigers niet naar Oldenzaal komen.

Anticiperen door compensatie in goede plannen

Wij stimuleren planontwikkeling gericht op compensatie van deze 300 woningen op goede inbreidings- en transformatielocaties elders in Oldenzaal. Deze plannen moeten aansluiten bij de kwalitatieve behoefte op de lange termijn, de structuurversterking van de stad en een goede locatiekwaliteit hebben. Concreet betreft dit het meewerken aan plannen gericht op het realiseren van levensloopbestendige koopwoningen op goed (nabij voorzieningen) gelegen transformatielocaties in de binnenstad, Stakenbeek en in de wijken.

Afstemming nieuwbouw- en transformatieopgave

Nieuwbouw- en transformatieopgave van WBO stemmen we op elkaar af. Reden om dit onderwerp in de prestatieafspraken met WBO en Blij Wonen op te nemen. Onze inzet is om de komende 10 jaar maximaal in te spelen op de vraag naar levensloopbestendige woningen door woningbouw op aantrekkelijke locaties.

Afstemming nieuwbouw – en transformatieopgave	Opgave 2020-2030	Toelichting en accenten per periode (2000-2024 en 2025-2029)
Toevoeging max. kwaliteit <ul style="list-style-type: none"> Levensloopbestendig Overig toevoeging 	<u>+405 woningen</u> <ul style="list-style-type: none"> + 330 won. + 75 won. 	<ul style="list-style-type: none"> Faciliteren doorstroming en huishoudensgroei in 1^e periode met harde en sterk bovengemiddelde zachte plannen (rapport STEC)
Behoud jonge huishoudens <ul style="list-style-type: none"> Stedelijk grondgebonden koopwoningen 	<u>+60 woningen</u> <ul style="list-style-type: none"> + 30 won. + 30 won. 	<ul style="list-style-type: none"> Stakenbeek 1^e fase Groene Loper (1^e periode) De Graven Es gebied 10a (1^e periode)
Transformatieopgave WBO <ul style="list-style-type: none"> Liftwoning 1/2 Trapwoning 1/2 	<u>-575 woningen</u> <ul style="list-style-type: none"> - 100 won. - 475 trap 1/2 	<ul style="list-style-type: none"> Transformatie naar wonen+zorg cf Koersplan WBO (1^e periode) 175 Verkoop trap2 (vraag starters vooral in 1^e periode) 300 Sloop trap 1/2 (vraaguitval vooral in 2^e periode)
Ruimte voor vernieuwing <ul style="list-style-type: none"> Transformatie wonen+zorg Verkoop door WBO Goede zachte plannen (overige transformaties ter compensatie sloop) 	<u>+575 woningen</u> <ul style="list-style-type: none"> + 100 won. + 175 won. + 300 won. 	<ul style="list-style-type: none"> WBO + Zorgfederatie: Zuid-Berghuizen en centrum (1^e periode) WBO i.o.m. Blij Wonen (1^e periode) Goede inbreidings- en transformatielocaties gelet op kwalitatieve behoefte lange termijn, structuurversterking en locatiekwaliteit (met toepassing principe eerst bouwen dan slopen in 1^e en 2^e periode)

4.5 Wonen en zorg

Zoals eerder beschreven neemt de vraag naar wonen en zorg de komende 10 jaar nog sterk toe. Dit betreft de vraag van ouderen naar intramuraal (+50) en beschut wonen (+75). Ook vanuit VG en GGZ groeit de vraag naar intramuraal (+52) en zelfstandig begeleid wonen (+37). Daarnaast is er behoefte aan extra maatschappelijke opvang. Het transformeren van bestaand vastgoed naar wonen en zorg biedt uitstekende kansen om vraag en aanbod bij elkaar te brengen. Wij stimuleren daarom vanuit ons programma wonen en zorg goede plannen op optimale locaties voor wonen en zorg. Dus nabij voorzieningen met een goede ruimtelijke kwaliteit. Er wordt aan diverse plannen op het gebied van wonen en zorg gewerkt, bijvoorbeeld door Dagelijks Leven aan de Carmelstraat.

4.6 Transformatie overig vastgoed

Ontwikkelaars en eigenaren benaderen ons regelmatig om bestaand vastgoed te transformeren naar wonen. Het verbouwen van winkels, maatschappelijk vastgoed en overige panden kan een bijdrage leveren aan structuurversterking van de stad en de vraag naar levensloopbestendig wonen. Wij bieden ruimte voor goede wooninitiatieven. Het uitpanden van panden heeft geen meerwaarde voor Oldenzaal. Wij hebben in ons planoverzicht in paragraaf 4.1 een aantal nader in te vullen transformatie- en inbreidingslocaties opgenomen. De kwalitatieve invulling is doorslaggevend om mee te werken aan een plan. We hanteren daarbij de criteria voor goede plannen (behoefte, structuurversterking en kwaliteit locatie) genoemd in het Stec rapport “Werken aan wonen” en onze leidraad voor woningbouwinitiatieven.

4.7 Ontwikkeling De Graven Es, gebied 10 op lange baan

Bij de woonprogrammering 2017-2020 hebben we al besloten De Graven Es, gebied 10 voorlopig niet te ontwikkelen. De lagere groei van de totale woningbehoefte en de toename van het aantal binnenstedelijke woningbouwlocaties waren hiervoor de belangrijkste argumenten. Het onderzoek naar de kwalitatieve woonprogrammering geeft geen aanleiding deze keuze te heroverwegen. Er zijn voldoende woningbouwmogelijkheden in Oldenzaal om te voorzien in de woningbehoefte. Daarbij houden we rekening met de voorkeursvariant, de extra inzet op aantrekken en behoud jongeren en de transformatieopgave voor WBO. Wel willen wij de ontwikkeling van de Graven Es, gebied 10a oppakken. Deze leidt tot structuurversterking van de Graven Es en voorziet in de vraag van jonge huishoudens.

5. Uitvoeringsaspecten

5.1 Aanjagen nieuwbouw

De groei van het aantal huishoudens de komende 5 jaar, het extra inzetten op behoud van jongeren en het anticiperen op de transformatieopgave van WBO betekent een forse opgave. Met behulp van het provinciaal aanjaagteam versnellen wij de woningbouw in Oldenzaal. We zetten vol in op planontwikkeling van de Stakenbeek en De Graven Es, gebied 10a. We verleiden ontwikkelaars om te komen op goede plannen op transformatielocaties.

5.2 Adaptief programmeren

We verbeteren woningbouwplannen die onder gemiddeld scoren. Dit doen we door deze plannen beter aan te laten sluiten op de woningvraag en te investeren in de kwaliteit van locaties. Sommige nieuwe plannen zijn wellicht beter vanuit de kwalitatieve woningbehoefte op de lange termijn, de structuurversterking van de stad en de locatiekwaliteit. Aan nieuwe slechte plannen gelet op de genoemde criteria werken we niet mee. We geven ruimte aan betere nieuwbouwinitiatieven. Door het marktmechanisme droogt de vraag naar slechte plannen van zelf snel op. Door in de strategische woonprogrammering ruimte op diverse nader in te vullen transformatielocaties op te nemen spelen we in op veranderingen op de woningmarkt.

5.3 Stedelijke vernieuwing faciliteren

Woningbouw is een belangrijke aanjager voor stedelijke vernieuwing. Woningbouw genereert middelen om rotte kiezen te trekken en getrokken kiezen opnieuw in te vullen. Zo nodig en zo mogelijk faciliteren wij deze stedelijke vernieuwing met de hiervoor gelabelde en beschikbare middelen door de aanpak van openbare ruimte.

5.4 Kwetsbare woongebieden

Het maximaal inzetten op doorstroming kan ertoe leiden dat er minder vraag resteert naar minder duurzame of niet-levensloopbestendige woningen. Als dergelijke niet marktconforme woningen geconcentreerd liggen in bepaalde gebieden kan dit leiden tot kwetsbare woongebieden op termijn. Wij willen voorkomen dat deze gebieden onleefbaar worden. We blijven ons inzetten voor een goede staat en onderhoud van de openbare ruimte en passende wijkvoorzieningen. We stimuleren dat bewoners hun woning verduurzamen en levensloopbestendig maken. Door sloop van woningen ontstaat ruimte om deze woongebieden extra groen en klimaatadaptief te maken. Het woon- en leefklimaat verbetert hierdoor. Daardoor blijven deze woongebieden voor huidige en toekomstige bewoners (als jongeren en starters) aantrekkelijk. Het faciliteren van jongeren en starters met de starterslening heeft positieve effecten op deze woongebieden.

5.5 Prestatieafspraken met WBO en Blij Wonen

In 2020 maken WBO, Blij Wonen en gemeente nieuwe meerjarige prestatieafspraken aan de hand van 3 thema's: vastgoed, verduurzaming en maatschappelijke ontwikkeling. De afstemming van het nieuwbouwprogramma en transformatieopgave WBO komt hierin nadrukkelijk terug.

5.6 Marktpartijenoverleg

Wij hebben 1x per jaar ons marktpartijenoverleg met onze partners op de Oldenzaalse woningmarkt. De kwalitatieve woonprogrammering en het rapport “Werken aan Wonen” leggen wij dit najaar aan hen voor. Hun reacties betrekken wij bij de verdere uitvoering van de woonprogrammering.

5.7 Regionale afstemming

Provincie en buurgemeenten hebben belang bij een goed functionerende woningmarkt in Oldenzaal. Deze woonprogrammering houdt rekening met de regionale afspraken over woningbouw en de nadrukkelijke wens van de provincie om de woningbouw verder te stimuleren. Bij het realiseren van plannen met er getoetst worden aan de ladder voor duurzame verstedelijking. Dit is een wettelijk instrument (uit het besluit WRO) dat tot doel heeft om ongewenste leegstand te voorkomen en zorgvuldig en duurzaam ruimtegebruik te stimuleren. Bijna elk bouwplan moet een ruimtelijke onderbouwing bevatten. Hieruit moet blijken dat er een duidelijke behoefte is aan de geplande woningen. Als deze behoefte er niet is, dan sneuvelen de plannen bij de Raad van State en zijn ze niet ladderproof. Omdat er sprake is van een regionale woningmarkt zijn er ook in de regio afspraken gemaakt voer het aantal te realiseren woningen per gemeente en om een ruimtelijke onderbouwing te kunnen maken die ladderproof is. Deze regionale afspraken waren in eerste instantie vooral op kwantiteit gericht, maar door onderzoek te doen naar de benodigde kwaliteit van de woningen kan toch meer ruimte geschapen worden en ander opgaven geformuleerd worden.