

WOONVISIE ALMELO 2020-2030, Maart 2021

Voorwoord

Iedereen heeft behoefte aan een thuis, een veilige plek waar je leeft, samenkomt en tot rust kunt komen. Veel aspecten in het leven vinden plaats in en om de woning. Een veilige en prettige omgeving is een basisbehoefte voor ons als mens.

Almelo wil een gemeente zijn waar iedereen zich thuis voelt, nu en in de toekomst. Het is onze ambitie om iedere inwoner de basisvoorwaarden te bieden voor dat thuisgevoel. Wonen wordt daarom in deze Woonvisie in een breed perspectief geplaatst. Het gaat niet alleen om voldoende woningen maar ook om de betaalbaarheid, de kwaliteit en duurzaamheid.

Onze visie op wonen draait om de mensen in de stad. Een stad is geen stapeling stenen maar een plek waar mensen zich thuis voelen. In Almelo telt nog de menselijke maat. Almelo is een dorpse Stad. Iedereen lijkt elkaar te kennen. Toch is het een stad met 73.000 inwoners. Met alle grootstedelijke problematiek die daarbij hoort.

Deze Woonvisie biedt oplossingen voor die problematiek en verwoordt hoe we het goede van wonen in Almelo, de menselijke maat, kunnen behouden en versterken.

Deze Woonvisie geeft antwoorden op de grote vragen over wonen in de toekomst:

- Hoe gaan we om met de vergrijzing van onze bevolking?
- Hoe zorgen we voor een evenwichtige en gevarieerde woningvoorraad?
- Hoe zorgen ervoor dat we in de toekomst duurzaam kunnen wonen?

Deze Woonvisie is gemaakt in samenwerking met woningcorporaties, huurdersorganisaties, eigenaarsbewoners, vastgoedeigenaren, ontwikkelende partijen, de provincie en buurgemeenten.

Hierbij wil ik iedereen die heeft bijgedragen aan de totstandkoming van deze Woonvisie hartelijk bedanken voor de prettige samenwerking.

Jan Martin van Rees
Wethouder gemeente Almelo

Hoofdstuk 1. Over deze woonvisie

Elke Almelse wijk is eigenlijk een dorpje op zich. Net als Aadorp en Bornerbroek, hebben deze wijken een eigen sfeer, eigen voorzieningen en een unieke sociale samenhang.

En hoeveel de inwoners soms ook van elkaar verschillen – qua leeftijd, cultuur, gezondheid of inkomen – er is één ding dat hen verbindt: de plek die ze thuis noemen. Het is onze ambitie om hen allemaal de basisvoorwaarden te bieden voor dat thuisgevoel en continu te werken aan een fijne woonomgeving.

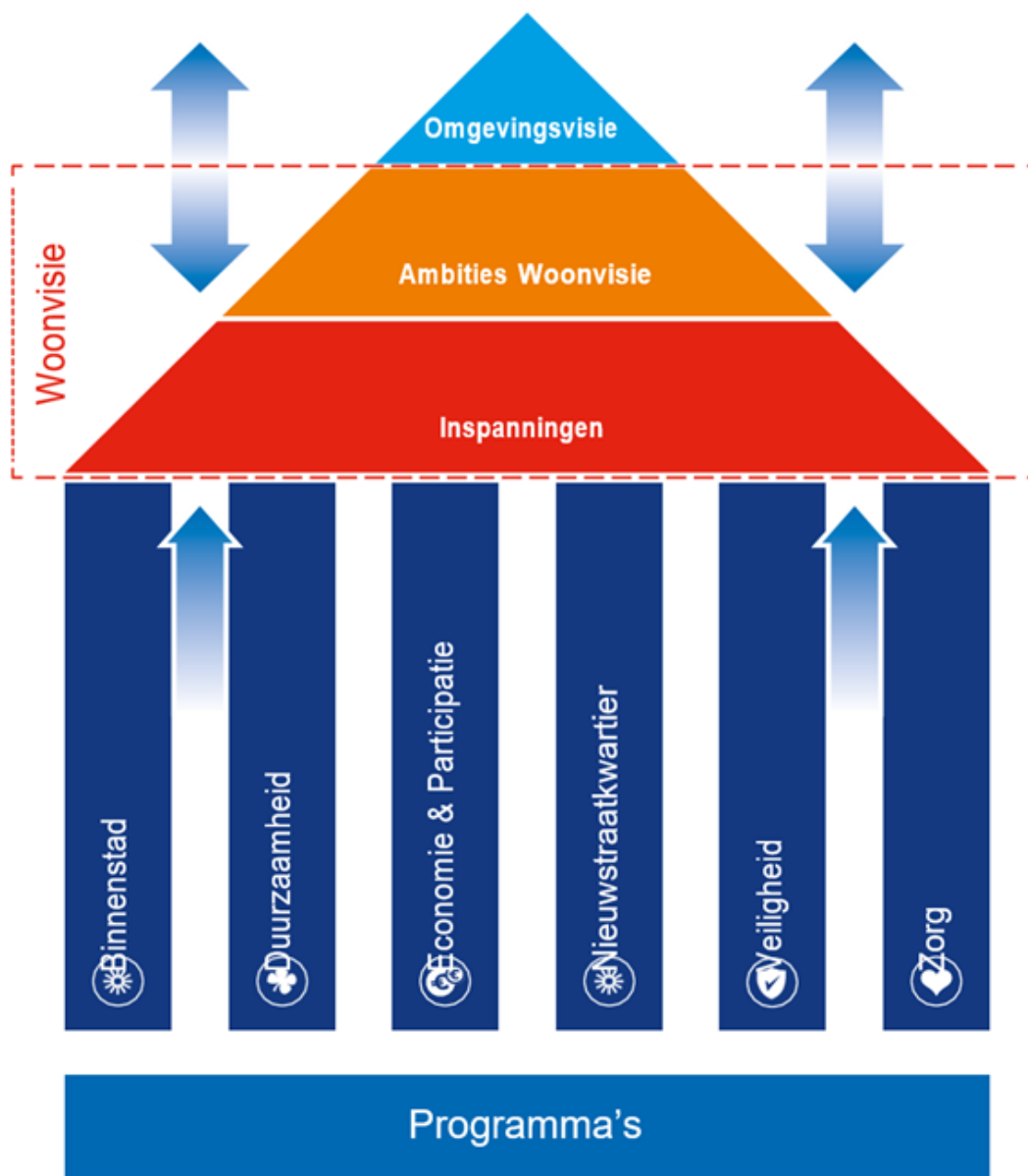
Deze visie gaat over wonen in Almelo en de vele onderwerpen die daarmee samenhangen. Denk aan demografische ontwikkelingen, de bevolkingssamenstelling, de zorgvraag omtrent wonen, de kwaliteit van de woningvoorraad, verduurzaming, et cetera. Al deze thema's en beleidsterreinen raken en beïnvloeden elkaar. Met deze visie kijken we ongeveer vijftien jaar vooruit. Op basis van de prognose en de historische en huidige woonsituatie in Almelo, hebben we onze belangrijkste ambities op woongebied bepaald.

We beginnen met een (visuele) weergave van de actuele situatie. Daarna komen onze drie grote ambities uitgebreid aan bod, inclusief wat er op uitvoeringsvlak nodig is om ze te realiseren. Vervolgens staan we stil bij de partners met wie we samen optrekken. En we sluiten af met het uitvoeringsprogramma waarin we actiepunten beschrijven, inclusief de planning.

Relatie met de Omgevingsvisie

Gelijk aan het traject van de Woonvisie hebben we als gemeente onze integrale visie op Almelo ontwikkeld en beschreven in de Omgevingsvisie - samen met een groot aantal mensen die in onze gemeente wonen en/of werken. De Omgevingsvisie gaat over hoe onze omgeving zich tot nu toe heeft gevormd en wat we voor de toekomst willen.

Het opstellen van de Omgevingsvisie heeft nog eens benadrukt dat het thema wonen sterk verbonden is met allerlei andere gemeentelijke beleidsterreinen. Die verbindingen leggen we ook in deze Woonvisie; zowel in de programma's als concreet in de uitvoering, zoals het wijkgericht werken.



Figuur 1: Relatieschema Omgevingsvisie – Woonvisie – Programma's

Hoofdstuk 2. De Almeloze woningmarkt

We beginnen met een beknopte, visuele weergave van de Almeloze woningmarkt; een overzicht van de actuele feiten, cijfers en prognoses. Op basis van deze uitgangssituatie hebben we onze ambities bepaald en beschreven. In bijlage 1 vindt u uitgebreide (achtergrond)informatie bij elk van de onderwerpen die hieronder aan bod komen.

1. Huidige woningvoorraad

33.000
WONINGEN IN 2018

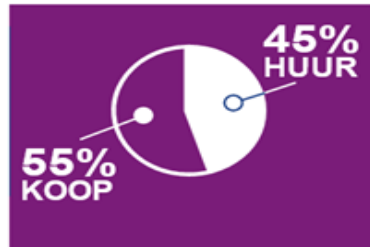


De in Almelo actieve corporaties bezitten in totaal zo'n

11.300
HUURWONINGEN



Van de ruim
15.000



71% ↓

van de huurwoningen heeft een huurprijs beneden de hoge aftoppingsgrens van 651 euro per maand (prijspeil 2019)



Het grootste gedeelte van de koopwoningen zijn **eengezins-**woningen.

48% van de koopwoningen heeft een prijs onder de

€ 185.000



huurwoningen in Almelo is ruim driekwart in eigendom van sociale verhuurders (woningcorporaties). De overige 25% is in het bezit van particuliere verhuurders.



In 2018 telde Almelo ongeveer

32.300
HUISHOUDENS

2. Demografische ontwikkelingen

Het aantal huishoudens neemt in de periode 2018-2025 met 1.430 toe.

1.430 ↑

34.000

In 2030 wordt bijna het aantal van 34.000 huishoudens overschreden

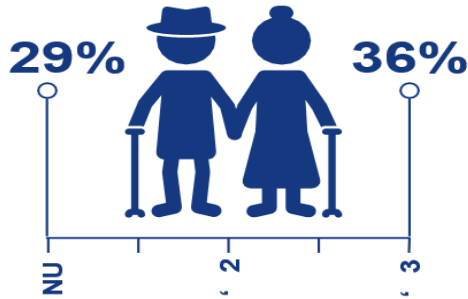
Vervolgens loopt het aantal huishoudens tot 2050 verder terug om rond dat jaar uit te komen rond het huidige niveau.

±32.300 ↓

► Ga naar de bijlage voor meer informatie over de ontwikkeling van huishoudens, doelgroepen en inkomen

3. Ontwikkeling van huishoudens, doelgroepen en inkomen

We krijgen te maken met vergrijzing. Nu zijn 29% van de huishoudens 65 jaar of ouder, in 2035 is dit 36% van de huishoudens.



De verwachting is dat het aantal huishoudens met recht op huurtoeslag zal dalen.

De groep die geen recht meer heeft op huurtoeslag, maar qua inkomen wel toegang tot de sociale huursector, neemt nog tot 2030 toe. Per saldo wordt ná 2030 een daling van de totale doelgroep voor een sociale huurwoning (EC-doelgroep) verwacht.



Het aantal huishoudens met een middeninkomen neemt in de periode tot 2035 toe.



De grootste groei wordt verwacht in de hoogste inkomensklassen.

+320

LEVENSLOOPEGESCHIKTE

WONINGEN



De voorraad levensloopgeschikte woningen zal in Almelo met zo'n 320 woningen moeten worden uitgebreid. Om vraag en aanbod voor wonen met zorg beter op elkaar te laten aansluiten moet het aantal aangepaste woningen tussen 2017 en 2030 met ca. 110 woningen worden uitgebreid. Daarnaast zullen nog 210 ~~uitbreidingswoningen~~ moeten worden toegevoegd.



De vraag naar geschikte woningen voor inwoners met dementie (geclusterd met 24-uurs psychogeriatrische zorg) neemt toe van ca. 330 plekken in 2019 naar ca. 450 in 2030 en bijna 600 in 2040.

4. Wonen en zorg



Naast geschiktheid van de woning is ook de geschiktheid van de woonomgeving belangrijk.

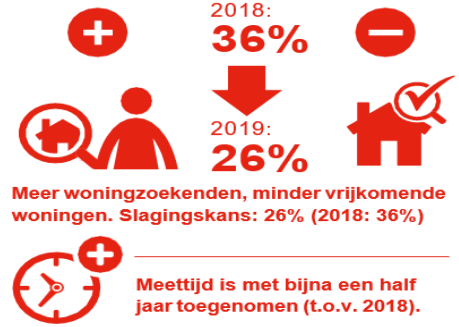
► Ga naar de bijlage voor meer informatie over de ontwikkeling van huishoudens, doelgroepen en inkomen

5. Druk op de sociale huurmarkt volgens de woonruimteverdeling

TOENEMENDE DRUK OP DE SOCIALE WONINGVOORRAAD



MINDER VRIJKOMENDE WONINGEN:
minder nieuwbouw/leeg houden van woningen voor verduurzaming, renovatie of sloop



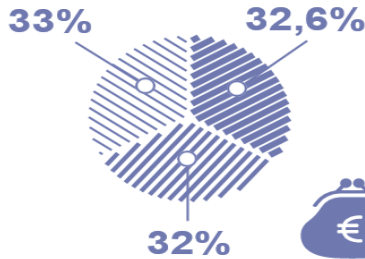
1.301



141

1.301 inwoners uit Almelo met een minimuminkomen reageerde. 141 uit de regio

2543 actief woningzoekenden uit Almelo. 314 Uit Twente. 247 buiten Twente



Een huishouden in Almelo met een corporatiewoning geeft \pm 33% van inkomen (woonquote) uit aan de woonlasten. Oost-Nederland (32,6%) Nederland (32%).

6. Betaalbaarheid

In 2017 woonde 7,5% van de huurders van een corporatiewoning zogenaamd goedkoop schief. In Oost-Nederland was dit percentage destijds 9% en in Nederland 12%.

Voor 14% van de corporatie voorraad is het netto huishoudinkomen onvoldoende (betaalrisico) (In Nederland 11,9%)



Vooraf eenpersoons-huishoudens hebben een hoge Woonquote

GROOT BETAALRISICO:

Eénpersoonsh.
25 jr - AOW leeftijd

Jongeren
< 25 jaar

Paren met kind(eren)

► Ga naar de bijlage voor meer informatie over de ontwikkeling van huishoudens, doelgroepen en inkomen

Hoofdstuk 3. Drie grote ambities

Almelo wil een sterke centrumgemeente zijn en blijven, met een regionale functie voor Noordwest-Twente. Om dat op woongebied te realiseren, hebben we drie grote ambities geformuleerd. We streven naar een woningvoorraad die: Flexibel, Evenwichtig & gevarieerd en Toekomstbestendig & duurzaam is.

Voor elk van deze ambities hebben we deelambities geformuleerd, waar we de komende jaren concreet aan kunnen werken, samen met onze partners. In de volgende hoofdstukken lichten we deze ambities en uitvoeringsplannen uitgebreid toe.

Ambitie 1: Flexibele woningvoorraad

1. De verwachte groei van de gemeente mogelijk maken en alvast voorbereid zijn op de (op termijn) te verwachten krimp.
2. Onderscheidende nieuwbouw realiseren en een aantrekkelijke vestigingsplaats zijn voor jongeren en jonge gezinnen.
3. Inbreiding verkiezen boven uitbreiding.
4. Een vitale, aantrekkelijke binnenstad creëren.
5. De kernen Aadorp en Bornerbroek de ruimte geven om aan de vraag naar nieuwbouw tegemoet te komen.

Ambitie 2: Evenwichtige en gevarieerde woningvoorraad

1. De stad meer in evenwicht brengen vanuit vraag en aanbod zowel vanuit huur en koopwoningen als typologie van woningen.
2. Voldoende divers aanbod van sociale huurwoningen voor elke doelgroep van bewoners zowel vanuit gezinssamenstelling als vanuit economische draagkracht gezien.
3. De woonvoorzieningen voor kwetsbare groepen beter over onze (en omliggende) gemeenten verdelen.
4. Door herstructurering de diversiteit en kwaliteit van woningen te verhogen in buurten in Almelo waar sprake is van een verhoogd risico op leegstand omdat de woningen niet toekomstbestendig zijn.

Ambitie 3: Toekomstbestendige en duurzame woningvoorraad

1. Zorgen dat (oudere) inwoners een fijne woonomgeving krijgen/behouden, in nabijheid van anderen en met voorzieningen binnen bereik.
2. Bestaande en nieuwe woningen levensloopgeschikt maken.
3. Een betaalbare en duurzame energievoorziening bereikbaar maken voor iedereen en bestaande woningen voor 2050 aardgasvrij maken.

Hoofdstuk 4. Flexibele woningvoorraad

De vraag naar woningen in Almelo is aan het veranderen door verschillende factoren. Zo zien we dat de vergrijzing toeneemt, huishoudens kleiner worden, mensen met een zorgvraag langer thuis wonen en nieuwkomers op de woningmarkt hun plek zoeken. Dat heeft allemaal gevolgen voor het aantal benodigde woningen en waar die woningen aan moeten voldoen.

Het zijn stuk voor stuk ontwikkelingen die landelijk spelen, maar met effecten op lokaal niveau. Voor een goed functionerende woningmarkt in Almelo is het van belang dat we hier tijdig op inspelen, door aan een flexibele woningvoorraad te werken. Dat doen we middels vijf concrete ambities, die in dit hoofdstuk aan de orde komen. Maar laten we eerst even kijken naar de ontwikkeling van de woningbehoefte in Almelo, gebaseerd op het woningmarktmodel.

Ontwikkeling woningbehoefte Almelo 2018 - 2035

In het woningmarktmodel is de toekomstige woonsituatie van huishoudens bepaald aan de hand van:

- de huidige woonsituatie;
- de huidige woningvoorraad;
- de woningbehoefte;
- de verwachte en gewenste mutaties in de voorraad.

Daarbij houden we niet alleen rekening met de woonwensen van huishoudens, maar ook met de mogelijkheden deze wensen te realiseren, en met de keuzes die mensen maken als de gewenste woning niet binnen bereik is (uitstel, afstel of andere verhuiscriteria). Daarnaast kunnen zaken van invloed zijn waar huishoudens geen controle over hebben, zoals prijsstijgingen, nieuwbouw, of de sloop en verkoop van huurwoningen.

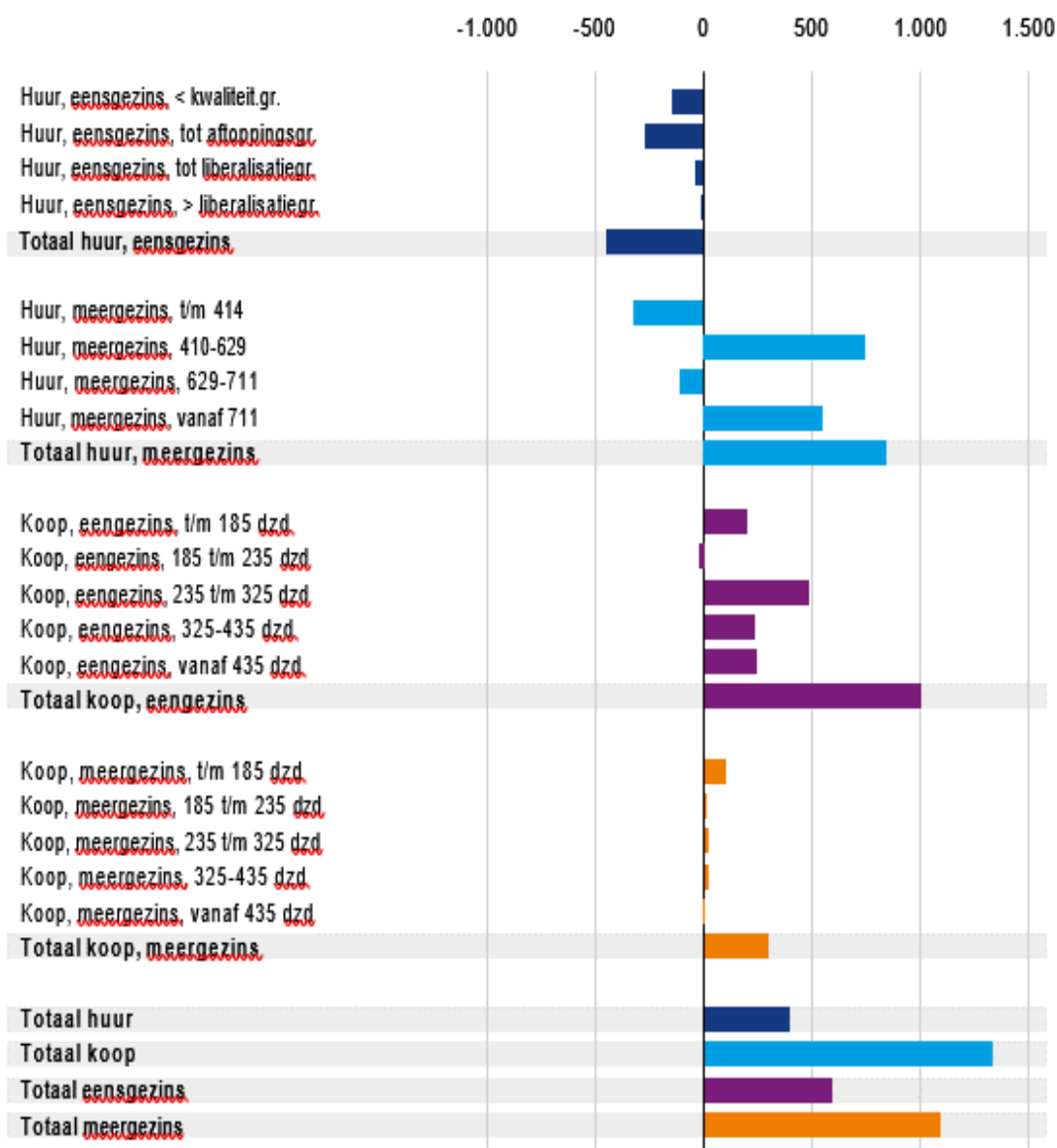
Nieuwbouw, koop en huur

Als we de toekomstige, gewenste woonsituatie van huishoudens afzetten tegen de huidige woningvoorraad, wordt duidelijk van welke woningtypes we minder nodig hebben en welke woningen we moeten gaan toevoegen. De woningvoorraad kan tot 2035 nog met ruim 1.600 woningen groeien en die groei zal vooral bestaan uit koopwoningen. In dit segment is er meer vraag naar eengezinswoningen dan naar meergezinswoningen (niet- grondgebonden/appartementen).

In de huursector is het de opgave om meergezinswoningen toe te voegen. Het is de vraag hoe wenselijk het is om dit te doen middels sloop/ nieuwbouw; waarschijnlijk kan deze groep woningzoekenden ook prima uit de voeten met een levensloopgeschikte (of levensloopgeschikt gemaakte), grondgebonden woonvorm. Per saldo neemt het sociale huursegment in omvang af (zie tabel 1 en figuur 2).

	2018 - 2025	2025 - 2035
Huur		
Sociale huur (< lib.gr.)	50	-210
Eengezins	-170	-260
Meergezins	220	50
Vrije sector (> lib.gr.)	410	130
Eengezins	10	-20
Meergezins	400	150
Huur totaal	460	-80
Koop		
Eengezins	770	240
Meergezins	180	80
Koop totaal	950	320
Totaal	1.410	240

Tabel 1 Ontwikkeling woningbehoefte naar eigendom en woningtype, Almelo (2018-2035) Bron: Socrates 2019 Laag



Figuur 2: Ontwikkeling woningbehoefte naar eigendom, woningtype en prijsklasse, Almelo pagina 11 |

1. De verwachte groei van de gemeente mogelijk maken en alvast voorbereid zijn op de (op termijn) te verwachten krimp.

De verwachting is dat Almelo nog tien tot vijftien jaar groeit. Daarna wijzen de cijfers op een periode van krimp; eerst alleen van de bevolking en daarna ook van het aantal huishoudens. Hier kunnen we onze woning- voorraad de komende jaren op voorbereiden waar nodig, met als belangrijke kanttekening: we zetten in op het zoveel mogelijk voorkomen van krimp. De groei van de komende jaren willen we faciliteren door herbestemming en door de woningvoorraad uit te breiden met nieuwbouw.

Om krimp (zoveel mogelijk) te voorkomen willen we onze bereikbaarheid verbeteren, en de economie in algemene zin stimuleren. Daar hoort ook citymarketing bij, want voor mensen uit de Randstad zijn wij een aantrekkelijk alternatief voor hun overspannen woningmarkt. De verbindingen met de Randstad maken ons nu al goed bereikbaar, maar dit willen we nog verder verbeteren.

Uitvoering

- We houden de bevolkings- en huishoudensontwikkeling scherp in de gaten. Wanneer nodig zetten we in op het 'begeleiden van krimp', door onze woningproductie op tijd te matigen en temporiseren. Het wijzigen van de woningvoorraad doen we vanaf dat moment vooral door nieuwbouw te combineren met sloop, waarbij we minder woningen terugbouwen dan dat er stonden. Vernieuwing van de woningvoorraad blijft nodig en wenselijk, ook in een periode van krimp.
- We benutten de komende jaren om samen met woningcorporaties en vastgoedeigenaren in beeld te brengen welke wijken, buurten en complexen als eerste te maken kunnen krijgen met de negatieve gevolgen van krimp (denk aan leegstand, langere verkooptijd, lagere prijzen en achteruitgang van de leefbaarheid).
- In ons streven naar een flexibele woonprogrammering, zorgen we voor een tweejaarlijkse monitoring en evaluatie van de situatie op de woningmarkt. Zaken als leegstand en waardeveranderingen in bepaalde buurten of segmenten zijn belangrijke indicatoren dat een bijstelling gewenst kan zijn. Evenals het (verwachte) effect van (veranderende) wet- en regelgeving op de woningmarkt. Denk hierbij bijvoorbeeld aan financieringsmogelijkheden en wijzigingen in de inkomensgrenzen, die woningzoekenden toelating geven tot de sociale huursector.
- Samen met onze partners monitoren we jaarlijks de ontwikkeling van de woningvoorraad in (sociale) huur en koop.
- Het spreekt vanzelf dat we bouwplannen die al in de realisatiefase zijn afronden. Dit geldt ook voor nieuwe projecten waarin reeds onherroepelijke stappen zijn gezet in de zogenaamde 'haalbaarheidsfase'. Dat wil zeggen dat het ontwerp wordt gemaakt of is afgerond, de bouwvoorbereiding is gestart, voorbereidende onderzoeken worden gedaan of een wijziging van een bestemmingsplan gaande is. Voor projecten die nog in de initiatief-fase zijn, gelden de uitgangspunten van deze Woonvisie.

2. Onderscheidende nieuwbouw realiseren en een aantrekkelijke vestigingsplaats zijn voor jongeren en jonge gezinnen.

We voegen alleen woningen toe waar bewoners over vijftig jaar nog steeds blij van worden. We leggen de focus op het realiseren van unieke, stedelijke nieuwbouw, waarmee we tegemoetkomen aan de woonwensen van (nieuwe) inwoners. Dit maakt onze gemeente bovendien aantrekkelijker voor jongeren en jonge gezinnen. Zeker in combinatie met de starterslening, waarmee starters op een verantwoorde manier nét iets meer kunnen lenen dan de hypotheek bij een bank.

Uitvoering

- Uit het woningmarktonderzoek kunnen we een bouwprogramma afleiden, dat richtinggevend is voor ons woningbouwprogramma. Hiermee verbeteren we uiteindelijk de kansen van alle woningzoekenden. We staan ook open voor vernieuwende woonvormen als daar behoefte aan is - zoals tiny houses - en denken graag mee over de realisatie daarvan.
 - In het bepalen van het bouwprogramma volgen we de Socrates-raming van ABF, zodat we de bestaande woningvoorraad optimaal benutten en zoveel mogelijk huishoudens hun woonwensen kunnen realiseren. Net als in het vorige woningmarktonderzoek hebben we gekozen voor een doorstromersgerichte benadering. Oftewel: bij nieuwbouw leggen we het accent op de wensen van doorstromers, zodat hun woningen beschikbaar komen voor starters en vestigers.
 - Prognoses zien we altijd binnen bandbreedtes, zeker op de langere termijn. We sturen niet op exacte aantallen, maar proberen dicht in de buurt te komen. Wanneer de demografische ontwikkeling anders uitvalt dan verwacht, sturen we bij. Wat we altijd willen voorkomen is bouwen voor leegstand.
 - Bestemmingsplannen en -wijzigingen brengen we pas in procedure als het plan helder is. Of we ontwikkelen gebieden in meerdere fases, zonder de toekomst van het hele plangebied al vast te leggen. Wanneer partijen een afgegeven bouwvergunning niet benutten, maken wij gebruik van de mogelijkheden uit de Woningwet voor het intrekken van de vergunning.
- We blijven flexibel door:
 - 'use it or lose it rights' op te nemen in onze privaatrechtelijke overeenkomsten. Maakt de initiatiefnemer binnen x jaar geen gebruik van het bestemmingsplan, dan kunnen wij het plan wijzigen zonder plan-schadeclaim.
 - in het contract op te nemen hoe we plannen organisch, stedenbouwkundig en landschappelijk afronden, als ze niet meer (geheel) nodig blijken te zijn.
 - op de gewenste woningtypen te sturen met de publiek- en privaatrechtelijke mogelijkheden die wij hiervoor hebben.

3. Inbreiding verkiezen boven uitbreiding.

Bij de uitbreiding van de woningvoorraad benutten we de ruimte die we in het bestaande bebouwde gebied hebben. De groei van Almelo en de huidige druk op de woningmarkt maken dat we snel woningen nodig hebben; 1400 tot 2030 en dan nog circa 230 tot 2035. De belangrijkste vraag is welke

woningen we toevoegen en waar. We kijken heel nauwkeurig wat de precieze woonvraag is, zodat we niet bouwen voor leegstand (op termijn). Hierbij geldt het credo: inbreiding voor uitbreiding.

Uitvoering

- Hierbij realiseren wij ons dat er in bijna alle wijken en buurten wel opgaven zijn waarmee we aan de slag willen. Waar we woningen toevoegen is een kwestie van prioriteren; toevoegen gaat hier niet (alleen) over nieuwbouw, maar over transformatie, herstructurering en verduurzaming.
- Veel wijken zijn rustig op doordeweekse dagen, wanneer de bewoners naar hun school of werk zijn vertrokken. Toch is het prettig als er ook dan wat reuring is. Zo krijgen eenzaamheid en onveiligheid (zoals inbraak) minder kans. Daarom geven we in onze bestemmingsplannen zoveel als mogelijk ruimte voor werken in of dichtbij huis. We geven randvoorwaarden mee met het oog op een goede ruimtelijke ordening en het voorkomen van overlast. Deze mogelijkheden zijn ideaal voor zzp'ers en startups, die (nog) geen grote werkruimte nodig hebben. Wanneer deze groepen elkaar opzoeken en bijvoorbeeld een leegstaand pand in de wijk willen omvormen tot verzamel- gebouw staan we hier positief tegenover en kijken we of we dit mogelijk kunnen maken. Gezamenlijk en flexibel gebruik van vastgoed heeft de toekomst.
- We zetten in op een efficiënt gebruik van de ruimte. Waar het de realisatie van meer stedelijke woonmilieus betreft heeft in eerste instantie de binnenstad prioriteit. Hoogbouw is echter zeker niet uitgesloten op andere plekken in stad. Uitgangspunten in deze keuzes bepalen we steeds op basis van ons woningbouwprogramma, de visie op stadsontwikkeling (de wijken) en de vraag vanuit de inwoners.

4. Een vitale, aantrekkelijke binnenstad creëren.

In de binnenstad willen we eigentijdse woningen toevoegen voor verschillende doelgroepen. Woningen bedoeld voor de inwoners van vandaag én morgen, waarbij we kwaliteit verkiezen boven kwantiteit. Het stimuleren van wonen is een grote stap richting het creëren van een vitale, aantrekkelijke binnenstad, waar mensen graag verblijven.

In de Koers voor de binnenstad is gekozen voor het verkleinen van het totale winkeloppervlak, in drie transformatie- gebieden. Hier zal een mix van wonen, werken, winkelen en recreëren ontstaan. Het herbestemmen van (leegstaand) vastgoed is een van de mogelijkheden om woningen toe te voegen. De snelheid waarmee deze transitie vorm krijgt is nu nog onbekend, maar we reserveren hiervoor een deel van ons bouwprogramma.

Uitvoering

- In lijn met het advies van de Stec Groep1 leggen we de prioriteit op het ontwikkelen van de nog beschikbare (sloop-)nieuwbouw locaties in de binnenstad. We hanteren een zoneringsplan voor de bouw van appartementen en grondgebonden woningen.
- Onze leegstandsverordening (het juridische gereedschap om leegstand tegen te gaan) is een belangrijk middel om in gesprek te komen met vastgoedeigenaren.



Kaart 1 Contouren voor stedelijk wonen (rood voor appartementen en blauw voor grondgebonden woningen).

5. De kernen Aadorp en Bornerbroek de ruimte geven om tegemoet te komen aan de vraag naar nieuwbouw.

Aadorp en Bornerbroek krijgen de gelegenheid om voor de lokale behoefte te bouwen, om te voorkomen dat jonge mensen wegtrekken uit deze kernen. Zo kunnen starters uit deze dorpen hier hun wooncarrière maken en behouden we de vitaliteit in het buitengebied.

Uitvoering

- In Aadorp en Bornerbroek voegen we dus woningen toe, ook in het sociale huursegment. Daarbij is de in te stellen starterslening ook behulpzaam.
- We zorgen ervoor dat de woningen die we toevoegen het buitengebied niet op slot zetten voor agrariërs. Omdat de huidige agrarische bestemming soms onder druk staat denken we na over onttrekking van vastgoed en uitrust van grond. We onderzoeken of een bredere 'rood voor rood' regeling nieuwe

functies in het buitengebied een kans kan geven, zonder dat dit ten koste gaat van de aanwezige kwaliteiten. Mogelijk biedt dit de kernen Aadorp en Bornerbroek op termijn ook nieuwe uitbreidingsmogelijkheden.

- Voor het vitaal houden van het platteland wordt ook gekeken naar alternatieven voor leegstaande gebouwen. We staan positief tegenover initiatieven als 'knarrenhofje' (voor ouderen) of 'tiny houses'.
- Met het herbestemmen van vrijgekomen agrarische bebouwing (VAB) zijn we voorzichtig. Deze ruimtes zijn gewild, om uiteenlopende redenen. De schoonheid en rust trekken bijvoorbeeld zorgpartijen en kunstenaars aan. Beide heel geschikt om te huisvesten in een landelijke omgeving, maar het kan voor anderen ook tot overlast leiden. Dit willen we voorkomen.

Hoofdstuk 5. Evenwichtige en gevarieerde woningvoorraad

De Almeloze wijken en buurten zijn heel verschillend voor wat betreft de verhouding tussen koop en huur, woningtypes, prijsklassen, kwaliteit en duurzaamheid.

Almelo kent in verhouding tot andere gemeenten een grote voorraad sociale huurwoningen. Er is sprake van korte wachttijden in Almelo en op termijn zien we de doelgroep afnemen. Daarom willen we de omvang van het sociale huursegment in Almelo terugbrengen. We werken aan een meer evenwichtige opbouw van de wijken en het creëren van meer verscheidenheid in de woningtypes. Ook willen we sociale huurwoningen en woonvoorzieningen voor kwetsbare groepen beter over de gemeente te verdelen.

Een gedifferentieerde woningvoorraad in elke wijk brengt mensen met verschillende achtergronden bij elkaar en helpt bij het vergroten van de leefbaarheid, sociale cohesie en samenredzaamheid. Bovenal maakt een divers opgebouwde woningvoorraad het voor onze inwoners mogelijk om hun woonwensen waar te maken.

1. De stad meer in evenwicht brengen vanuit vraag en aanbod zowel vanuit huur en koopwoningen als typologie van woningen

De opbouw van de woningvoorraad in Twente verschilt sterk van gemeente tot gemeente. Zo heeft Almelo een relatief grote voorraad sociale huurwoningen. Dit is een regionaal vraagstuk, dat we dan ook agenderen op de (nog op te stellen) regionale woonagenda's.

We willen het aandeel sociale huisvesting Twentebreed meer in balans brengen. Dan kan de voorraad sociale huur- woningen in Almelo dalen, terwijl de regionale voorraad voldoende groot blijft.

Een randvoorwaarde is wel dat er in onze gemeente voldoende aanbod van betaalbare woningen blijft voor de in- woners van Almelo. Mede omdat we veel jonge woningzoekenden hebben, die hierop zijn aangewezen aan het begin van hun wooncarrière. Tegelijkertijd hebben we te maken met de huidige situatie op de woningmarkt waarin vraag en aanbod in de huur- en koopmarkt lang niet altijd op elkaar aansluiten. Soms als gevolg van schaarste, waardoor huur- en koopprijzen oplopen en 'wachtrijen' ontstaan in de sociale huursector. Maar ook als gevolg van veranderen- de woonwensen van onze inwoners en externe factoren, zoals financieringsmogelijkheden.

Kwaliteitsverbetering en differentiatie van de woningvoorraad bereiken we in belangrijke mate middels herstructu- rering van de woningvoorraad. We brengen zo het aandeel koop- en huurwoningen meer in evenwicht binnen de wijken. Dit doen we onder andere door geleidelijk blokken te slopen en de vrijgekomen locaties een andere invulling te geven. Een deel van de woningen kunnen we ook behouden en kwalitatief en duurzaam verbeteren.

Uitvoering

• Herstructurering gebeurt op basis van het gemeentelijk woningbouwprogramma en via onze wijksturing, waarin we op basis van de wijkscan en -plannen werken aan de ontwikkeling van de wijken en buurten; een bewezen effectieve manier voor het realiseren van onze ambities.

• We werken een 'visie op de stadsontwikkeling' uit. Hierin beschrijven we de ontwikkelstrategie voor de wijken en dorpen in meer detail en stemmen we de verschillende opgaven inhoudelijk en in de tijd op elkaar af, zodat ze elkaar kunnen versterken. Denk bij dit laatste bijvoorbeeld aan de opgave vanuit wonen, duurzaamheid, ruimte- lijke ordening, milieu, mobiliteit enzovoort. In dit proces kiezen we ook zorgvuldig de locaties in de verschillende wijken voor (nieuwe) woonvoorzieningen.

• We willen snel resultaat boeken door binnenstedelijke locaties - waar in de afgelopen jaren woningen zijn ge- sloopt - een nieuwe invulling te geven samen met de eigenaren (projectontwikkelaars, bouwers, corporaties en particulieren). Bij deze nieuwbouw kijken we per buurt wat de meest passende toevoeging is om de buurt meer in balans te brengen. Kansen zien we vooral, maar niet uitsluitend, op lege plekken in de stad zoals in De Riet en Ossenkoppelerhoek.

- We zetten in op het combineren van de investeringskracht van alle betrokkenen. Hierbij doen we ook een beroep op de Rijksoverheid en Provincie en maken we gebruik van de kennis en kunde van de Herstructureringsmaatschappij Overijssel. We zien de verhuurderheffing die de corporaties afdragen het liefst ten goede komen van de volkshuisvesting in Almelo. Hiermee zou bijvoorbeeld bijgedragen kunnen worden aan een sloopregeling, gecombineerd met de verduurzamingsopgave van de corporaties. Daarvoor lobbyen we bij het Rijk.
- We overwegen uitruil van ontwikkellocaties tussen corporaties, gemeente en marktpartijen, mits dit goed is voor de balans in buurten en de spreiding ontstaat van kwetsbare huishoudens. Het gemeentelijk grondbeleid passen we hierop aan en zetten we hiervoor in.
- We benutten de komende jaren om samen met woningcorporaties en vastgoedeigenaren in beeld te brengen welke wijken, buurten en complexen in aanmerking komen voor herstructurering (vervanging, verdunning, vergroening) gegeven hun leeftijd.
- Wat betreft de inzet op fysieke herstructurering willen we de komende tijd vooral blijven werken aan de geleidelijke vernieuwing en verduurzaming van Sluiterseveld. Ook gaan we aan de slag met de vernieuwing en verduurzaming van Aalderinkshoek/ Kerkelanden. We starten met de herontwikkeling van het gebied rond de Thorbeckelaan.
- We realiseren ons dat het tijd kost om verscheidenheid te realiseren door woningen te bouwen, bestaande panden te herstructureren en renovatie/kwaliteitsverbetering te realiseren. Op bepaalde locaties kunnen we wel snel resultaat boeken. Bijvoorbeeld op plekken waar in de afgelopen jaren woningen zijn gesloopt, die we samen met de eigenaren een nieuwe invulling kunnen geven. Vaak gaat het dan om woningbouw, maar soms zal een groene invulling wenselijk zijn.
- Het voorkomen en aanpakken van schuldenproblematiek, in samenwerking met woningcorporaties. In de opgaven van het programma Economie en Participatie constateerden we al dat onze inwoners anderhalf keer vaker dan gemiddeld in Nederland te maken hebben met problematische schulden. Bovendien hebben we relatief veel inwoners die op bijstandsniveau leven. Om onze sociaaleconomische structuur te versterken zetten we in op uitbreiding en behoud van werkgelegenheid en het aan het werk helpen van mensen. Daarnaast werken we via het SchuldenLab aan een integrale aanpak van het voorkomen en aanpakken van problematische schulden. Samen met onder andere de woningcorporaties werken we onverminderd aan de preventie en aanpak van schulden, bijvoorbeeld via het uitwisselen van betalingsachterstanden ('Vroeger op af').

2. De woonvoorzieningen voor kwetsbare groepen beter over onze en omliggende gemeente(n) verdelen.

Zoals elke gemeente heeft Almelo een aantal bijzondere doelgroepen te huisvesten, waaronder arbeidsmigranten, vergunninghouders, woonwagenbewoners, bewoners van maatschappelijke opvang en beschermd wonen. Zo zijn we op dit moment de werkgemeente voor 2100 arbeidsmigranten en de (geregistreerde) woongemeente voor circa 1.100 arbeidsmigranten. Dit aantal groeit jaarlijks met tien procent. Bovendien is de schatting dat maar 45 tot 55% van de arbeidsmigranten zich daadwerkelijk inschrijft in de gemeente waar ze verblijven. Het werkelijke aantal is dus groter.

Een deel van de arbeidsmigranten (ca. 17,5%) vestigt zich uiteindelijk permanent in de gemeente of regio. Deze groep wordt uiteindelijk 'regulier' woningzoekende, aangewezen op de koop- of (sociale) huurmarkt.

De Huisvestingswet 2014 verplicht ons te voldoen aan de gemeentelijke taakstelling voor de huisvesting van vergunninghouders (asielzoekers met een verblijfsvergunning). De provincie ziet hier als toezichthouder op toe. En op grond van een uitspraak van het Europees Hof voor de Rechten van de Mens hebben we de verplichting om het wonen in woonwagens mogelijk te maken. Het woonwagenleven is namelijk een wezenlijk onderdeel van de cultuur van woonwagenbewoners.

De maatschappelijke opvang-doelgroep (MO) bestaat uit dak- en thuislozen, mensen in de verslavingszorg, ex-gedetineerden, en mensen in de bemoeizorg (sociaalpsychiatrische hulpverlening). De beschermd wonen-doelgroep (BW) bestaat veelal uit zelfstandig wonende alleenstaanden, met een psychische kwetsbaarheid die tot een niet-planbare zorgbehoefte leidt. Wij werken samen met partners naar het voorkomen van instroom in deze doelgroepen, en het bevorderen van de uitstroom.

De huisvesting van specifieke (zorg)doelgroepen is een regionale opgave en vraagt om afspraken tussen gemeenten. Daardoor kunnen we werken aan een meer evenwichtige opbouw van de regionale woningvoorraad en die van Almelo.

Uitvoering

- Scheefwonen bij zowel te lage als te hoge huur in relatie tot het inkomen moet voorkomen worden door een evenwichtig en divers aanbod van (sociale) huurwoningen.

- We zien in de tijdelijke huisvesting van arbeidsmigranten een opgave die we samen met de regiogemeenten en de Provincie moeten invullen en afstemmen. Kansen hiervoor zijn er in de transformatie van leegstaande kantoren/zorgvastgoed of door nieuwbouw. We streven naar structureel woningaanbod. Nu leidt de aanwezige (kwalitatieve) schaarste vaak tot kamergewijze verhuur van reguliere woningen aan arbeidsmigranten. Dit vinden we een ongewenste ontwikkeling vanwege de verdringing van regulier woningzoekenden als gevolg hiervan. Dit naast mogelijke knelpunten op het vlak van (brand)veiligheid, parkeerdruk en woonoverlast als gevolg van verschillende leefritmes.
- Een groot deel van de arbeidsmigranten keert binnen drie jaar terug naar het land van herkomst. Huisvesting van arbeidsmigranten binnen de reguliere woningbouw is uitgesloten als het om kortdurend verblijf gaat. Zij zijn dus vaak aangewezen op zogenaamde short- en midstay-voorzieningen (shortstay is maximaal één jaar, midstay is maximaal drie jaar). We streven naar voldoende aanbod van voldoende short- en midstay woonconcepten van goede kwaliteit. Wat betreft de kwaliteit is de norm voor goede huisvesting van de Stichting Normering Flexwoningen (SNF) leidend. Hiernaast stellen we een aantal extra eisen, die inmiddels zijn vastgelegd in beleidsregels.
- Wij kiezen ervoor om de huisvesting voor arbeidsmigranten te concentreren. Dit biedt meer mogelijkheden om goede woon- en leefomstandigheden voor hen te waarborgen. Zoals ruimte voor ontspanning en verblijf, een buitenruimte en een beheerder.
- We reguleren kamerverhuur en handhaven hierop.
- Het Centraal Orgaan opvang asielzoekers (COA) wijst vergunninghouders aan ons toe, waarna wij hen een passende woonruimte moeten aanbieden. Hierin werken wij samen met de woningcorporaties. Zij stellen woningen voor de vergunninghouders beschikbaar. De vergunninghouders reageren hier niet zelf op maar krijgen een woning toegewezen.
- Op het gebied van woonwagens is het speerpunt van het beleid: het faciliteren van de natuurlijke aanwas van de huidige bewoners van woonwagenlocaties in Almelo. Op basis hiervan wordt een separaat woonwagenbeleid opgesteld.
- Inwoners die uitstromen uit MO/ BW hebben over het algemeen behoefte aan goedkope (sociale) huurwoningen. We constateerden al eerder dat geschikte woningen voor deze doelgroepen vaak bij elkaar staan, en vaak in wijken met sociaaleconomische problematiek. Dat vraagt om een tijdige analyse van de draaglast van wijken en buurten, en de bereidheid om ook buiten de geijkte wijken - en elders in de regio - op zoek te gaan naar geschikte woonruimte voor deze groepen woningzoekenden.
- We willen de eerste diagnose van noodzakelijke hulp verbeteren en daarmee voorkomen dat overlastsituaties escaleren. Dit vraagt om betere samenwerking tussen alle betrokken partijen, zoals de politie, GGZ, verslavingszorg, woningcorporaties en de gemeentelijke wijkteams. We willen gegarandeerd goede zorg en ondersteuning bieden waar nodig.
- Met de integrale ketenaanpak zetten we voor zowel MO als BW in, op het beperken van de instroom door intensieve begeleiding. Bovendien houden we het verblijf zo kort mogelijk, zodat inwoners gemakkelijker kunnen terugkeren naar zelfstandig wonen (met begeleiding). We trekken hierin nauw op met de woningcorporaties en de regiogemeenten.
- Samen met de woningcorporaties en zorgpartijen gaan we op zoek naar woonoplossingen voor de zelfstandige huisvesting van tienermoeders en 18 tot 23-jarigen die onder Jeugdzorg vallen. We denken aan het creëren van een flexibele schil in de woningvoorraad, waar deze groep tijdelijk kan wonen, in afwachting van een meer permanente plek.

Hoofdstuk 6. Toekomstbestendige en duurzame woningvoorraad

Alleen een omgeving waar toekomst in zit, is een prettige omgeving voor vandaag. Zaken als duurzaam ruimtegebruik, energieneutraal verwarmen en klimaatbestendig bouwen klinken al snel als lange-termijndoelen, maar hebben in feite invloed op ons dagelijks leven. Onze duurzame ambities zijn groot en het zijn er veel. Niet alleen op het gebied van energie, maar ook op allerlei andere vlakken, zoals een fijne woonomgeving en levensloopbestendige woning. Waar mogelijk pakken we het verduurzamen van onze woningvoorraad dan ook integraal aan.

Zoals bij het Nieuwstraatkwartier, waarvoor het college in september 2016 besloot tot een langdurige, programmatische aanpak. Hiermee wordt de wijk sociaal, technisch, ruimtelijk en energetisch verduurzaamd. We trekken hierin samen op met bewoners, ondernemers, Beter Wonen, St. Joseph, Cogas en Waterschap Vechtstromen.

1. Zorgen dat (oudere) inwoners een fijne woonomgeving krijgen/behouden, in nabijheid van anderen en met voorzieningen binnen bereik.

Veel mensen die zorg en/of ondersteuning nodig hebben, willen wel graag zelfstandig én betaalbaar wonen. Het liefst in een prettige buurt met basisvoorzieningen en een sociaal netwerk om zich heen.

Ze willen mee kunnen doen in de samenleving. Vaak is met wat hulp en (digitale) technologie veel mogelijk. Wij streven ernaar dat iedereen zo lang mogelijk en veilig in de eigen wijk/buurt kan blijven, onder meer door de 'blijverslening' te introduceren, de leefbaarheid te versterken en te zorgen dat de juiste voorzieningen bereikbaar zijn. Daarnaast geloven we in de verantwoordelijkheid van onze inwoners, in hun zelfredzaamheid én in hun vermogen om anderen behulpzaam te zijn.

We gaan er dan ook vanuit dat mensen waar mogelijk zelf aanpassingen aan hun woning doen, en waar nodig ondersteuning zoeken. Dit hebben we vastgelegd in de beleidsregels Maatschappelijke ondersteuning Almelo 2019. Desondanks is het soms noodzakelijk om te verhuizen naar een woning die beter past bij de woonbehoefte.

In 2016 deed het Sociaal en Cultureel Planbureau (SCP) onderzoek naar factoren die langer zelfstandig wonen negatief beïnvloeden. Het aantal geschikte, betaalbare woningen kwam als knelpunt naar voren (waaronder woonvormen waar zorg of ondersteuning/diensten worden geboden).

Ook de doorstroming van senioren naar een andere (meer geschikte) woning, verdient onze aandacht. Met het verbeteren van die doorstroming kunnen we:

- ongelukken voorkomen, doorstroming naar een andere, meer geschikte woning kan een oplossing zijn. Dit willen we stimuleren. Dit heeft ook een positief effect op de zorgkosten voor senioren. Een stijging van het aantal spoedopnames en kortdurende verblijf wordt zo voorkomen.
- de zelfredzaamheid van oudere inwoners op peil houden, want een grotere woning (en tuin) zijn steeds lastiger zelf te onderhouden.
- gewilde eengezinswoningen beschikbaar maken voor (jonge) gezinnen, waardoor we de woningvoorraad beter benutten.
- goedkope scheefheid terugdringen (mensen met een te hoog inkomen voor de woonlasten van de woning) (zie ook bijlage 1, pagina 61). Al past hierbij de kanttekening dat het percentage scheefwoners in Almelo beperkt is, en een zekere mate van scheefheid ook bijdraagt aan onze wens om gedifferentieerde wijken te bereiken.
- dure scheefheid terugdringen (mensen met een te laag inkomen voor hun woning) (zie bijlage 1, pagina 61). Dit is een zorgelijke ontwikkeling en we willen met de woningcorporaties verkennen wat we voor deze groep kunnen doen.

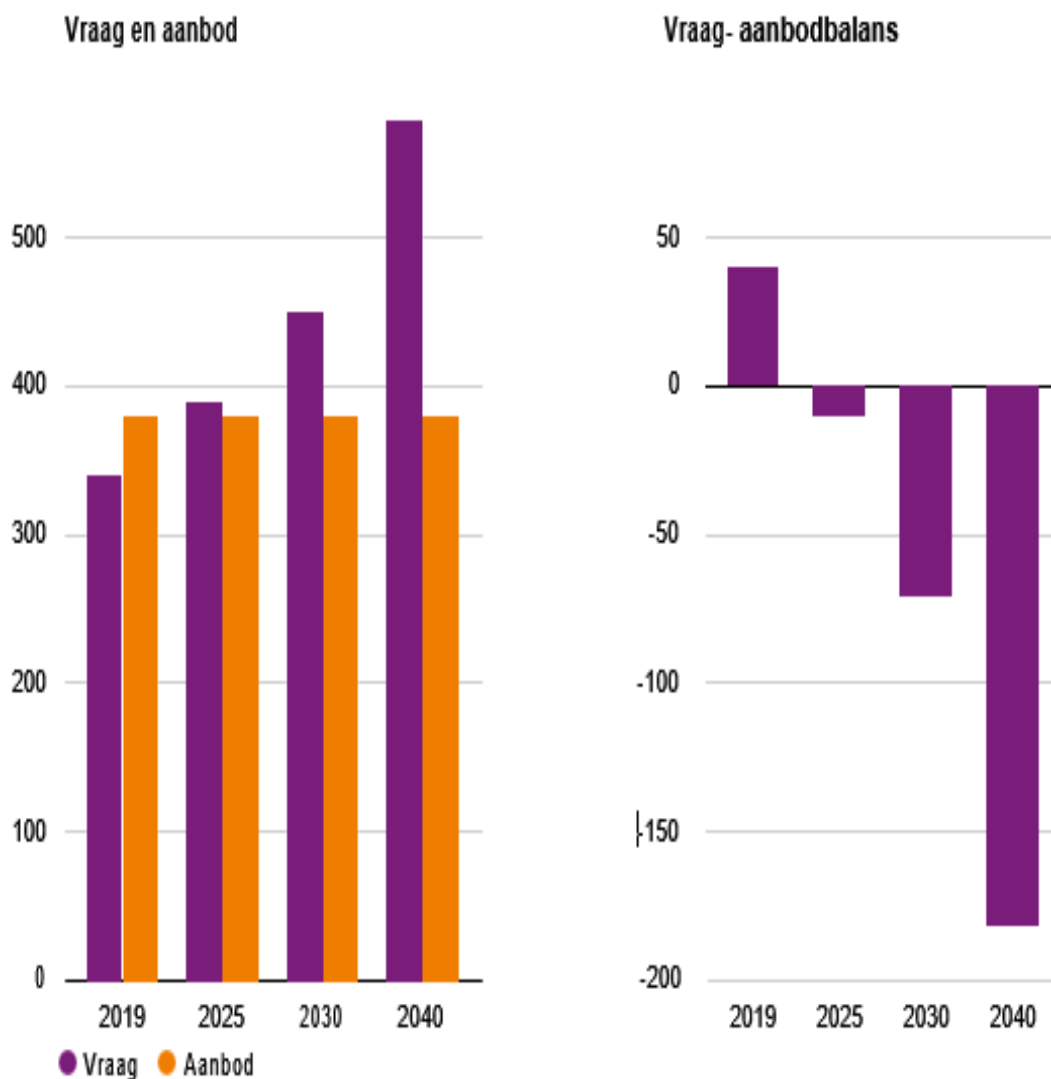
Uitvoering

- Om woningeigenaren te ondersteunen in hun verantwoordelijkheid om tijdig aanpassingen te doen in hun woning, introduceren wij in 2020 de blijverslening. Met deze lening kunnen woningeigenaren gewenste aanpassingen in de woning aanbrengen, zodat zij er langer kunnen blijven wonen; denk aan deuropeningen verbreden, drempels wegnemen, een badkamer en/ of slaapvertrek op de begane grond realiseren, et cetera.
- De vraag naar geschikte, aangepaste of aan te passen woningen neemt toe. De voorraad geschikte woningen moet in Almelo met circa 320 woningen worden uitgebreid. Dit kunnen we realiseren door nieuwbouw en (deels) door uit de bestaande woningvoorraad aan te passen (zie figuur 3).

Huishoudens	Aantal woningen 2017 totaal	2017 hh65+	Aantal woningen 2030 totaal	2030 hh65+	Toename woningen Opgave 2017-2030 totaal	hh65+
Geclusterd	1.590	1.390	1.590	1.420	0	30
Aangepast	1.270	850	1.380	1.050	110	200
Nultreden	7.040	2.080	7.250	2.370	210	290
Totaal geschikte voorraad	9.900	4.320	10.220	4.840	320	520

Figuur 3 Gewenste ontwikkeling geschikte voorraad, Almelo, 2017-2030 (Bron: ABF Research Fortuna 2018)

- Met de vergrijzing neemt ook het aantal mensen met dementie toe. In de periode tot 2030 is zelfs sprake van een verdubbeling van het aantal inwoners met dementie. De vraag naar geschikte woningen voor inwoners met dementie stijgt navenant, van circa 330 plekken in 2019 naar circa 450 in 2030 en bijna 600 in 2040. Het gaat dan om geclusterde woonvormen waar 24-uurs psycho-geriatrische zorg beschikbaar is. Hier moet genoeg capaciteit voor zijn, zodat inwoners met dementie niet onverantwoord (lang) thuis blijven wonen en een grote druk leggen op mantelzorgers. Waar er nu nog voldoende plekken zijn, is dit al snel niet meer het geval (zie figuur 4). We realiseren de benodigde plekken bij voorkeur gespreid over de gemeente.



Figuur 4: Vraag en aanbod geclusterde woonvormen met 24-uurs psycho-geriatrische zorg - 2010-2040
Bron: Companyen I.o.v. Provincie Overijssel, Monitor Wonen - Zorg

- We willen de doorstroming stimuleren door de diversiteit van het woningaanbod te vergroten. Doorstroming is immers sterk afhankelijk van passende alternatieven. We houden in de gaten dat andere doelgroepen hier vervolgens niet de dupe van worden.
- Daarnaast willen we samen met de woningcorporaties en ontwikkelende partijen verkennen hoe we de doelgroep doorstromers op weg kunnen helpen. Dit begint met een nadere analyse van de belemmeringen die een verhuizing wellicht in de weg staan. Denk hierbij ook aan zaken als onbekendheid met het zoeken naar een woning via de woonruimteverdeelsystemen van de corporaties en online op de particuliere markt, of opzien tegen het gedoe dat een verhuizing met zich meebrengt. De vervolgstap is dat we samen kijken wat we kunnen doen om deze belemmeringen weg te nemen. Hierbij denken we bijvoorbeeld aan de inzet van een woonadviseur.
- We faciliteren en stimuleren (nieuwe) woonvormen, die tussen zelfstandig thuis en verpleeghuis in zitten. Woonvormen die uitnodigen tot ontmoeting, zoals 'kruis-knarrenhofjes' en generatiecomplexen, waarbij de jonge generatie goedkoper kan wonen door een tegenprestatie te leveren in de vorm van ondersteuning/mantelzorg. Deze woonvormen worden bij voorkeur gerealiseerd in gebieden waar al een goed voorzieningenniveau aanwezig is (of via openbaar vervoer goed bereikbaar is) en/of in wijken

waar de vergijzing het hoogst is/snelst komt. We vragen de woningcorporaties en ontwikkelaars hieraan bij te dragen.

- We rollen een communicatiecampagne uit om alle mogelijkheden rondom doorstroming breed onder de aandacht te brengen.
- We verbeteren de kwaliteit van de leefomgeving (verzorgd, schoon, heel en veilig), in de vorm van een wijkgerichte aanpak, afgestemd op de behoefte van de inwoners. De focus ligt op het behouden van de 'groene longen' van onze gemeente, het vergroenen van de binnenstad en de woonwijken, en het tegengaan van verrommeling en versnippering. We dagen hierbij de bewoners, woningcorporaties, VvE's, (ondernemers) verenigingen en andere partners uit, om er samen met ons iets moois van te maken. We ondersteunen initiatieven waar mogelijk.
- We stimuleren wijkinitiatieven - waaronder de opzet van buurtpreventieteams - om buurten veiliger te maken, samen met woningcorporaties, ondernemers, politie en brandweer.
- We houden toezicht op de naleving van bouw-, milieu- en bestemmingsplanregels.
- We versterken het gemeentelijk toezicht en de handhaving in wijken en buurten; snel handelen, samen met de politie.

2. Bestaande en nieuwe woningen levensloopgeschikt maken.

Onze (oudere, gehandicapte of psychisch kwetsbare) inwoners worden niet (snel) meer opgevangen in intramurale zorgvoorzieningen. Maar deze mensen hebben wel een woning nodig die past bij hun mogelijkheden en beperkingen. Daarom zetten wij in op het levensloopgeschikt bouwen en maken van woningen, samen met de woningeigenaren, woningcorporaties, markt- en zorgpartijen. Zodat inwoners langer zelfstandig en veilig (thuis) kunnen wonen, en onze woningvoorraad geschikt is voor verschillende doelgroepen.

Uitvoering

- We streven ernaar dat alle niet-grondgebonden nieuwbouw, levensloopgeschikt is. Een levensloopgeschikte woning sluit aan bij iedere levensfase van een bewoner. Deze woningen voldoen dus niet alleen aan de woonwensen van de doelgroep (55+), maar ook aan die van andere generaties. Daarmee zorgen we voor voldoende geschikte (niet-grondgebonden) woningen voor alle doelgroepen. Bovendien voorkomen we dat bewoners (op termijn) een beroep doen op de Wet maatschappelijke ondersteuning (Wmo) voor het levensloopgeschikt maken van hun woning.
- Levensloopgeschikt wonen gaat ook over de woonomgeving. We stimuleren buurtinitiatieven die de leefbaarheid en samenredzaamheid vergroten in de wijken van Almelo en in de dorpen Aadorp en Bornerbroek. Ook kijken we steeds of de directe omgeving van wooncomplexen fysiek toegankelijk en veilig is voor de (oudere) doelgroep. Zo nodig passen we deze openbare ruimte hierop aan. Praktische oplossingen - zoals voldoende veilige stalling- en oplaadplaatsen voor scootmobiels - vinden we samen met eigenaren en woningcorporaties.

3. Een betaalbare en duurzame energievoorziening bereikbaar maken voor iedereen en bestaan- de woningen voor 2050 aardgasvrij maken.

In het nationale Klimaatakkoord is afgesproken dat we in de gebouwde omgeving geen aardgas meer gaan gebruiken voor verwarming, warm tapwater en koken. Daarom moeten we op zoek naar warmtealternatieven. Onze nieuwbouw realiseren we uiteraard meteen aardgasvrij en toekomstbestendig. Hierbij volgen we de geldende landelijke normen. Als gemeente hebben we al onze klimaatplannen en doelen van vastgelegd in het programma Duurzaamheid.

Uitvoering

- In onze Warmtevisie staan de uitgangspunten voor de warmtetransitie, inclusief de volgorde waarin we gebieden aardgasvrij willen maken. De bijbehorende werkzaamheden - door onder andere de netbeheerder, eigenaren, woningcorporaties en onszelf - pakken we gezamenlijk op. Zo geven we de buurt gelijktijdig een kwaliteitsimpuls op het gebied van duurzaamheid én leefbaarheid.
- Onze nieuwbouw realiseren we duurzaam en aardgasvrij. Hierbij volgen we de geldende landelijke normen, maar moedigen we iedereen aan om vooral een stapje méér te doen. Bij nieuwbouw vragen we de ontwikkelende partijen aandacht te besteden aan de klimaatbestendigheid van hun bouwplan.
- In de warmtevisie hebben we vastgelegd dat alle bestaande woningen aardgasvrij worden, uiterlijk in 2050. Het uitgangspunt is een betaalbare, betrouwbare en duurzame energievoorziening voor iedereen. We zetten hier vóór 2030 de eerste stappen voor, door middel van wijkuitvoeringsplannen. Samen met professionals en inwoners kijken we per wijk wat de meest haalbare en betaalbare alternatieven zijn. Dat kan een warmtenet zijn, of elektrische verwarming, of in de toekomst misschien wel waterstof.

- We willen dus vooral inzetten op de verduurzaming van woningen die er in 2050 nog staan; alleen dan zijn de hoge kosten voor verduurzaming te verantwoorden. In het kader van de herstructureringsopgave en aankomende krimp, moeten we hierbij steeds afwegen of het eindresultaat in de toekomst kan concurreren met het overige aanbod. Hier stemmen we de verduurzamingsinvesteringen op af, samen met de vastgoedeigenaren. Voor woningen met een kortere verwachte levensduur, vragen we de eigenaren wel beperkt te investeren met het oog op het wooncomfort en de woonlasten van de bewoners.
- We vragen de woningcorporaties te beginnen met het verduurzamen van de goedkope sociale huurwoningvoorraad, zodat deze huurders hiervan profiteren. Eventuele kosten of huurverhogingen moeten gecompenseerd worden door lagere energielasten.
- We vragen de corporaties verdere versnippering van hun bezit te voorkomen, door geen individuele woningen te verkopen in woningblokken die nog helemaal in hun bezit zijn. Dit vergemakkelijkt in de toekomst de verduurzaming van deze woningen.
- Mensen met een koopwoning kunnen met vragen over het verduurzamen van hun woning terecht bij het energieloket. Hier krijgen ze advies over duurzame maatregelen en de landelijke regelingen die in het leven zijn geroepen voor de financiering. In afwachting van de overstap naar een duurzame warmtebron vragen we woningeigenaren te investeren in de verduurzaming van hun woning. Hierbij is het zaak spijtinvesteringen te voorkomen; investeringen die teniet gedaan moeten worden, doordat ze niet samengaan met de duurzame warmtebron die wordt gekozen/haalbaar is in een bepaald gebied. Investeren in isolatie en zonnepanelen is altijd zinvol. Ook kleinere aanpassingen zorgen al voor energiebesparing, zoals Ledverlichting en tochtstrippen.

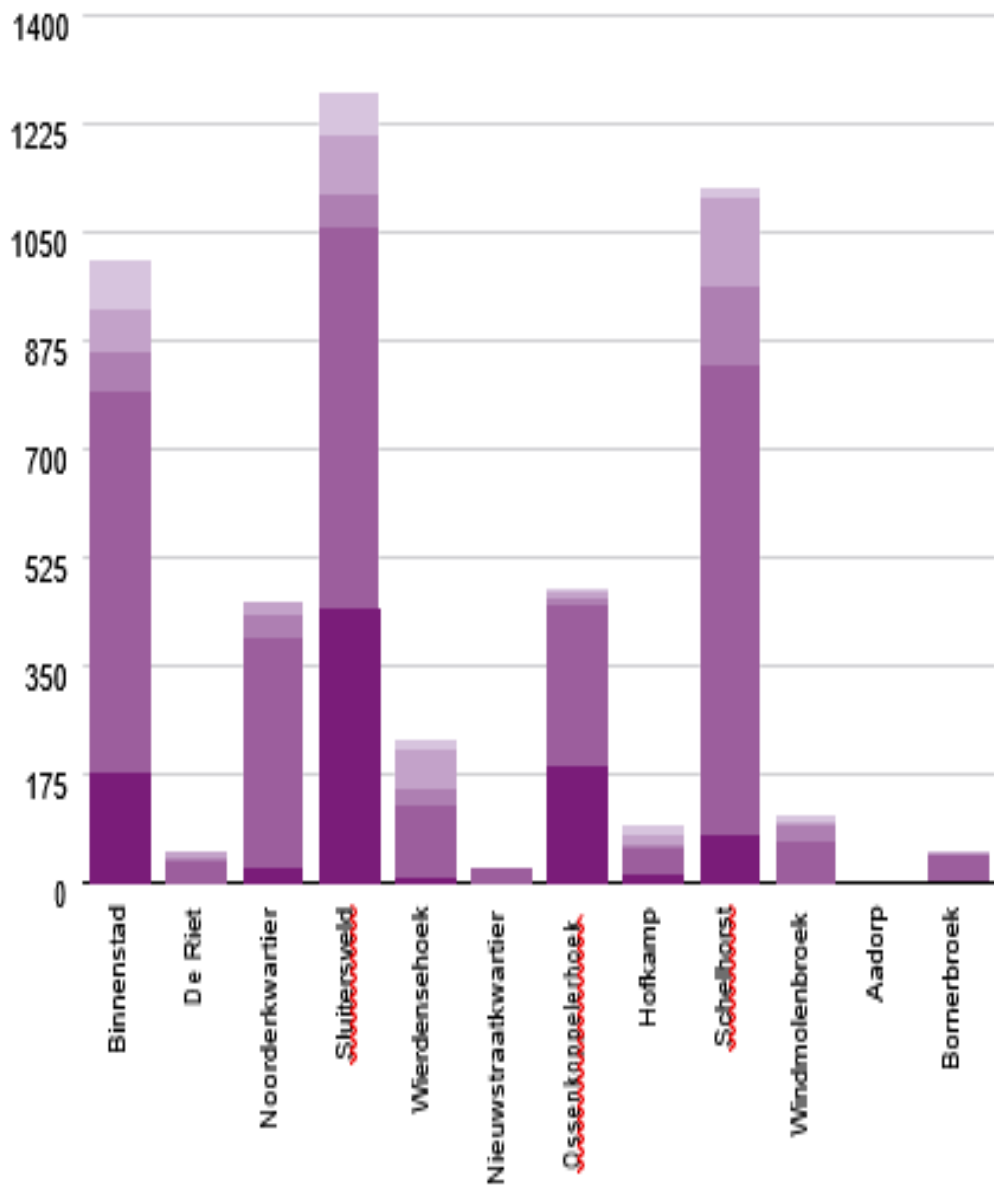
Hoofdstuk 7. Samenwerking

De ambities in deze Woonvisie bereiken we alleen door samen te werken. Met woningcorporaties en huurdersorganisaties, eigenaar-bewoners, vastgoedeigenaren en ontwikkelende partijen, de provincie en buurgemeenten en bovenal: met al onze inwoners.

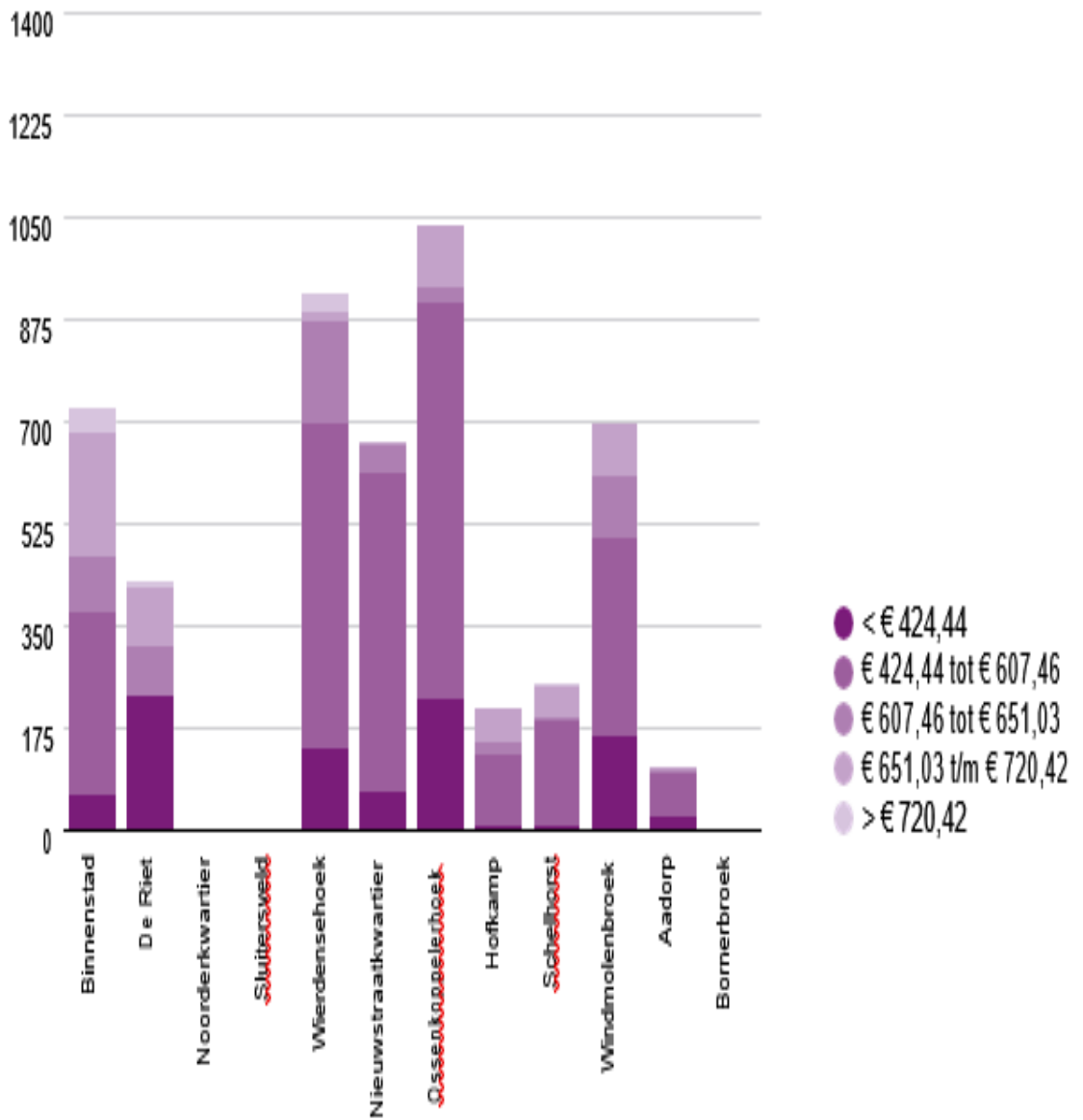
Woningcorporaties en huurdersorganisaties

We nodigen de Almelose woningcorporaties Beter Wonen en Sint Joseph uit om een bod te doen op deze Woonvisie, met als doel het maken van concrete prestatieafspraken - samen met het Huurdersplatform Beter Wonen Almelo (SHBW) en de Huurders AdviesRaad Sint Joseph (HAR), conform de Woningwet 2015.

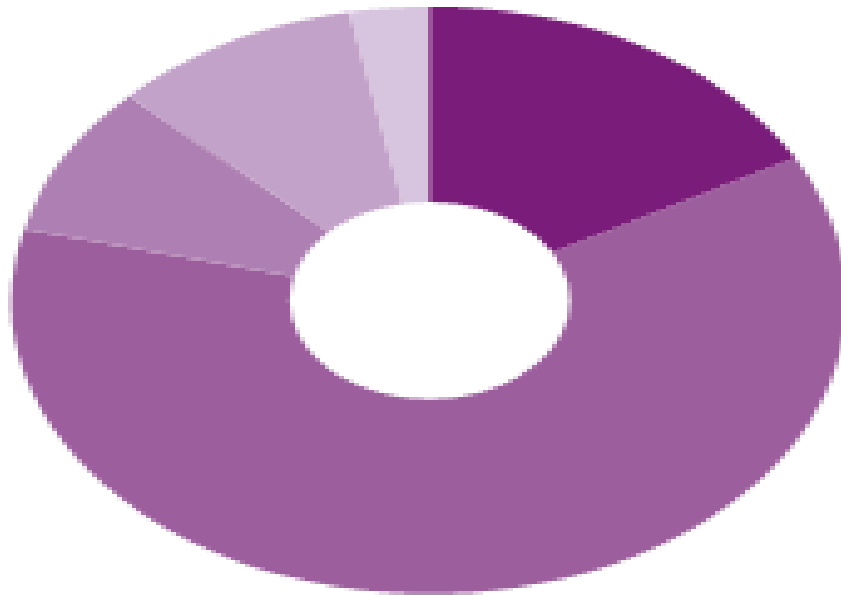
Woningvoorraad Sint Joseph



Woningvoorraad Beter Wonen



Totale verdeling woningvoorraad corporaties



- < € 424,44
- € 424,44 tot € 607,46
- € 607,46 tot € 651,03
- € 651,03 t/m € 720,42
- > € 720,42

Het uitgangspunt van de gemeente is een goede samenwerking met sterke, financieel gezonde en actieve woning- corporaties, met een (sub)regionale blik. We spreken hierbij de wens uit dat er nog intensiever wordt ingezet op samenwerking tussen enerzijds woningcorporaties onderling en tussen woning- corporaties en gemeente anderzijds. Alleen zo kunnen wij samen de grote opgave oppakken, die er ligt op het vlak van vernieuwing, verduurzaming en herstructurering.

Samen met corporaties en huurdersorganisaties werken we in 2021 een nieuwe 'cyclus' uit voor het maken van prestatieafspraken. We willen een raamovereenkomst sluiten met een looptijd van vier of vijf jaar, aangevuld met een beperkte set jaarlijkse afspraken waarmee we de raamovereenkomst verder uitwerken en/of de prestatieafspraken kunnen bijstellen.

We vragen de corporaties een maximale bijdrage aan deze Woonvisie te leveren, uiteraard passend binnen het werk- terrein van de woningcorporaties, zoals afgebakend door de Woningwet 2015 en binnen de financiële mogelijkheden. Wanneer de (financiële) mogelijkheden van de corporaties veranderen, zoeken we in overleg naar passende oplossin- gen. Bij het maken en beoordelen van prestatie- afspraken gebruiken we de informatie die de corporaties beschikbaar stellen. Denk aan de jaarrekeningen,

jaarverslagen en volkshuisvestingsverslagen van de corporaties, de biedingen (ook wel de activiteiten-overzichten van de corporaties), de aanbod-, verhuur- en voorraadrapportage van gemeente en corporaties, en gegevens over de financiële positie van de corporaties. Dit laatste mede verstrekt door het Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties (BZK), het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) en/of de financieel toezichthouder.

Het maken van prestatieafspraken is een proces van intensieve samenwerking. Hierbij geldt dat de partijen in beginsel aan dezelfde doelen werken. Wederkerigheid in onze relatie is dan ook logisch, we vragen in deze Woonvisie het nodige van de corporaties en de huurdersorganisaties, maar zij mogen ook iets terug verlangen.

Eigenaar-bewoners, zorgpartijen, vastgoedeigenaren en ontwikkelende partijen

In 2018 staan er in Almelo bijna 33.000 woningen. Hiervan is 55% een koopwoning en van de ca. 15.000 huurwoningen is 25% in het bezit van particuliere verhuurders. Ook zorgpartijen zijn vastgoedeigenaar en/of huurder.

Om onze ambities waar te maken, kunnen we dus niet zonder de eigenaar-bewoners, zorgpartijen, vastgoedeigenaren en ontwikkelende partijen. We willen hen nauw betrekken bij de keuzes die we de komende jaren maken op woongebied.

Provincie en buurgemeenten

Op woongebied zijn we in de regio en provincie een serieuze samenwerkingspartner. In 2020 wordt er in regionaal verband gewerkt aan het opstellen van woonagenda's, gefaciliteerd door de Provincie. Daarna richt de provinciale sturing zich op een volledige uitvoering van deze woonagenda's. Onze Omgevingsvisie en deze Woonvisie vormen de Almelse input hiervoor. Zoals het er nu naar uitziet, laat de Provincie Overijssel de focus op het maken van woningbouwafspraken (contingenten voor de productie van woningen) los, met de introductie van de woonagenda's.

Zij stimuleert wel nadrukkelijk het maken van onderlinge afspraken tussen gemeenten om aan de slag te gaan met de regionale opgaven op woongebied en eventuele concurrentie te voorkomen. Almelo onderschrijft dit vertrekpunt.

De inhoud van deze Woonvisie brengen we in bij het opstellen van de regionale woonagenda's. We doen dan ook een beroep op onze buurgemeenten (om meer dan nu) bij te dragen aan de huisvesting van de doelgroep voor sociale huurwoningen en de spreiding van kwetsbare doelgroepen over de regio.

Hoofdstuk 8. Uitvoeringsprogramma

Flexibel:

• Monitoring ontwikkelingen op de woningmarkt.	Jaarlijks
Inventarisatie en planvorming toekomstbestendigheid woningvoorraad (gekoppeld aan visie op stadsontwikkeling).	2021
• Opstellen woningbouwprogramma. Prioriteit geven we aan:	2021-2022
• Bouwplannen in de realisatie- of haalbaarheidsfase;	
• Binnenstad;	
• Nieuwstraatkwartier;	
• Herstructureringswijken.	
• Monitoring woningbouwprogramma.	Jaarlijks continu
• Flexibiliteit in planvorming (bestemmingsplannen/overeenkomsten met initiatiefnemers).	
Evenwichtig en gevarieerd:	
• Werken aan veerkrachtige wijken:	Continu via Wijksturing en samen partners
• verbetering van de kwaliteit van de leefomgeving;	
• inzet op veiliger buurten;	
• toezicht op de naleving van bouw-, milieu- en bestemmingsplanregels;	

- versterking van gemeentelijk toezicht en handhaving;
 - regulering van en handhaving op kamerverhuur;
 - preventie en aanpak van overlastsituaties;
 - kwaliteitsverbetering en differentiatie van de woningvoorraad;
 - sturing op woningtoewijzing.
 - Visie op de stadsontwikkeling uitwerken waarin we de ontwikkelstrategie (incl. herstructurering en vernieuwing) voor de wijken en dorpen beschrijven. 2020-2021
 - Inzet op snelle (her)ontwikkeling braakliggende terreinen in de wijken. 2020-2021
 - Lobby bij Rijksoverheid en provincie voor het verhogen van de investeringskracht van gemeente en woningcorporaties.
 - Werken aan structureel kwalitatief woningaanbod voor arbeidsmigranten (in regioverband). continu
 - Ruimte geven aan initiatieven in Aadorp en Bornerbroek. continu
 - Voldoen aan taakstelling huisvesting vergunninghouders. halfjaarlijks
 - Werken aan de preventie en aanpak van schulden. continu
- Toekomstbestendig en duurzaam:**
- Introductie blijverslening. 2021
 - De vraag naar geschikte of aangepaste woningen opnemen in woningbouwprogramma. 2021-2022
 - Inzet op levensloopgeschiktheid van alle nieuw te bouwen niet-grondgebonden woningen. continu
 - Stimuleren van buurtinitiatieven die de leefbaarheid en samenredzaamheid in de wijken, Aadorp en Bornerbroek vergroten. continu
 - We hebben aandacht voor de fysieke toegankelijkheid en veiligheid van de openbare ruimte in directe omgeving van wooncomplexen voor de oudere doelgroep.
 - We zetten in op de uitbreiding van het aantal plekken in geclusterde woonvormen met 24-uurs psycho-geriatrische zorg. continu
 - Stimuleren van doorstroming. continu
 - Faciliteren en stimuleren van nieuwe woonvormen tussen zelfstandig thuis en verpleeghuis, zoals 'krasse-knarrenhofjes' en generatiecomplexen. continu
 - Spreiding van de doelgroep voor Maatschappelijke Opvang (MO) en Beschermd Wonen (BW) passend bij de draaglast van wijken en buurten. continu
 - Integrale ketenaanpak voor de doelgroep MO en BW. continu
 - Realiseren van voldoende woonoplossingen voor de zelfstandige huisvesting van tienermoeders en 18 tot 23-jarigen, die onder Jeugdzorg vallen. continu
 - Inzet op duurzame en aardgasvrije nieuwbouw. continu
 - Inzet op verduurzaming van de bestaande woningvoorraad. continu
 - Advisering van particuliere woningeigenaren via het energieloket. continu
 - Inzet op de klimaatbestendigheid van alle nieuwe bouwplannen. continu
 - Inzet op snelle (her)ontwikkeling braakliggende terreinen in de wijken. 2020-2021
 - Lobby bij Rijksoverheid en provincie voor het verhogen van de investeringskracht van gemeente en woningcorporaties.
 - Werken aan structureel kwalitatief woningaanbod voor arbeidsmigranten (in regioverband). continu

• Ruimte geven aan initiatieven in Aadorp en Bornerbroek.	continu
• Voldoen aan taakstelling huisvesting vergunninghouders.	halfjaarlijks
• Werken aan de preventie en aanpak van schulden.	continu
Toekomstbestendig en duurzaam:	
• Introductie blijverslening.	2021
• De vraag naar geschikte of aangepaste woningen opnemen in woningbouwprogramma.	2021-2022
• Inzet op levensloopgeschiktheid van alle nieuw te bouwen niet-grondgebonden woningen.	continu
• Stimuleren van buurtinitiatieven die de leefbaarheid en samenredzaamheid in de wijken, Aadorp en Bornerbroek vergroten.	continu
• We hebben aandacht voor de fysieke toegankelijkheid en veiligheid van de openbare ruimte in directe omgeving van wooncomplexen voor de oudere doelgroep.	continu
• We zetten in op de uitbreiding van het aantal plekken in geclusterde woonvormen met 24-uurs psycho-geriatrische zorg.	continu
• Stimuleren van doorstroming.	continu
• Faciliteren en stimuleren van nieuwe woonvormen tussen zelfstandig thuis en verpleeghuis, zoals 'krasse-knarrenhofjes' en generatiecomplexen.	continu
• Spreiding van de doelgroep voor Maatschappelijke Opvang (MO) en Beschermd Wonen (BW) passend bij de draaglast van wijken en buurten.	continu
• Integrale ketenaanpak voor de doelgroep MO en BW.	continu
• Realiseren van voldoende woonoplossingen voor de zelfstandige huisvesting van tienermoeders en 18 tot 23-jarigen, die onder Jeugdzorg vallen.	continu
• Inzet op duurzame en aardgasvrije nieuwbouw.	continu
• Inzet op verduurzaming van de bestaande woningvoorraad.	continu
• Advisering van particuliere woningeigenaren via het energieloket.	continu
• Inzet op de klimaatbestendigheid van alle nieuwe bouwplannen.	continu
Algemeen	
• Informatie omtrent (financiële) prestaties van de corporaties beoordelen	jaarlijks
• Raamovereenkomst (prestatieafspraken) sluiten met woningcorporaties met een looptijd van vier (of vijf) jaar	2021
• Samen met woningbouwcorporaties jaarlijkse monitoring van de prestatieafspraken en evt. bijsturing	jaarlijks
• Agenderen woonopgaven in de regio en provincie	continu
• Opstellen woonagenda met de subregio	2020-2021

Bijlagen