

WoonAgenda Enschede
Ambitie en kaderstelling Woonvisie 2025

Inleiding

Met dit document geeft de raad haar Woonagenda, in de vorm van opdrachten, aan het college mee. Deze agendapunten vormen de basis voor de nieuw te ontwikkelen Woonvisie en komen voort uit de volgende stappen:

- een analyse van de huidige woonsituatie in Enschede en de trends en ontwikkelingen die op ons afkomen;
- het Event Woonagenda van 30 maart 2011 waar partners hun eigen agendapunten hebben belicht;
- het Arenadebat van 18 april 2011 waar de raadsfracties haar prioriteiten heeft kenbaar gemaakt.

Het college werkt de komende maanden aan de vertaling van de door de raad meegegeven opdrachten naar woonbeleid voor de periode tot 2025.

Aanleiding voor actualisatie van de Woonvisie:

- Toekomstvisie 2020;
- partner in de stad met de corporaties;
- balans tussen vraag en aanbod woningen;
- afstemmen woonbeleid gemeenten;
- Omgevingsverordening Provincie Overijssel;
- gevolg: prestatie afspraken met de corporaties.

1. Ambitie en kaders voor het te ontwikkelen woonbeleid

De ambitie uit de Toekomstvisie 2020:

- Enschede heeft een zeer sterke centrumpositie in de Euregio met grootstedelijke allure en top culturele uitstraling;
- Enschede heeft een zeer sterke werkgelegenheidsfunctie in de Euregio en een goed opgeleide beroepsbevolking;
- groen en duurzaam zijn onlosmakelijk verbonden met het leven in Enschede;
- Enschede realiseert sociale stijging en binding voor haar bewoners;
- Enschede groeit uit tot de 5e kennisregio van Europa.

De Woonvisie borduurt verder op de Toekomstvisie, de RO visie en het Coalitieakkoord.

De Woonvisie biedt het kader om de komende jaren te bouwen en te verbouwen voor de behoefte van de huidige en toekomstige bewoners van Enschede, om tot een bouwprogramma te komen met partners en omliggende gemeenten. De hoofdlijnen van de opbrengst van het arenadebat van 18 april 2011 vormen de belangrijkste elementen binnen die leidraad:

- *biedt de woonconsument keuzevrijheid en invloed op zijn of haar leefomgeving;*
- *stimuleer de ontwikkeling van woonmilieus die zuinig zijn in hun energiegebruik;*
- *creëer woonmilieus waar je elkaar ontmoet, en*
- *waar je onafhankelijk van je economische of lichamelijke mogelijkheden kunt blijven wonen en je ontwikkelen.*

Samen geven we vorm aan onze woon- en leefomgeving, waarna onze omgeving ons vormt*

* vrij naar Churchill:

“We shape our public spaces, thereafter public spaces shape us”

2 Agendering voor het te ontwikkelen woonbeleid

Op 18 april 2011 heeft de raad gedebateerd over een aantal thema's die door de partners geagendeerd zijn tijdens het Event Woonagenda op 30 maart 2011. Zie voor de samenvatting van de inbreng van marktpartijen onder hoofdstuk 3.

Vervolgens hebben raadsfracties elk afzonderlijk tussen de thema's prioriteiten aangegeven door het samenstellen van een eigen 'taart'.

Resultaat van deze prioritering van alle fracties samen, waarbij rekening is gehouden met de raadszetelverdeling:

1. Consument voorop!
2. Duurzaamheid
3. Werken & wonen
4. Zorg & wonen

Voor een het gehele overzicht van de scores van de taarten: zie bijlage 1.

Het college markeert uit het Event Woonagenda (de agendapunten van de partners) en het Arenadebat (de agendapunten van de raadsfracties) de volgende opdrachten voor de Woonvisie:

Opdrachten die binnen het te ontwikkelen woonbeleid prioriteit krijgen:

1) Consument voorop

- aandeel (collectief) particulier opdrachtgeverschap in koop en huur moet fors omhoog;
- toevoegingen en aanpassingen van woningen moeten mogelijkheden wooncarrière voor jong en oud vergroten;
- bij woningbouwontwikkeling wordt participatie van huidige (en zo mogelijk van toekomstige) bewoners een vast onderdeel van het ontwikkelingsproces;
- prioriteit voor binnenstedelijke ontwikkelingen: ontwikkelingstempo vasthouden en kwaliteitsversterking bestaande woonmilieus.

2) Duurzaamheid

- op woningniveau wordt het accent gelegd op de Woonlast en CO2-reductie (nieuwbouw en renovatie). De beoogde effecten zijn:
 - beperking van de energievraag (via de isolatie van woningen);
 - verminderen van de afhankelijkheid van fossiele brandstoffen (door de opwekking van duurzame energie);
 - comfortabel wonen en een gunstige waardeontwikkeling van woningen.
- woongebied en wijk: streven naar een duurzame woon- en leefomgeving waarin het prettig, veilig en comfortabel leven en wonen is;

3) Studeren, Werken & Wonen

- regionale afstemming: Enschede neemt het voortouw;
- Enschede heeft een stevige economische groeiambitie, maar houdt daar bij de vaststelling van de woningbehoefte geen rekening mee, tenzij uit de periodieke monitoring blijkt dat de vraag aantrekt;
- aantrekkelijke en voldoende studentenhuisvesting, gebaseerd op de behoefte (maximaal 15 minuten fietsen van zowel UT als centrum);
- bieden van goede en innovatieve woon/werkwoningen.

4) Zorg & Wonen

- voor het herhuisvesten van specifieke doelgroepen binnen de wijk is het van belang dat het woningtoewijzingssysteem worden aangepast;
- wonen ondersteunt en stimuleert de zelfstandigheid van burgers met een zorgvraag. Wijken in Enschede zijn daarom levensloopbestendig: ongeacht je lichamelijke mogelijkheden moet je in de wijk kunt blijven wonen, er zijn in de wijk mogelijkheden voor ontmoeting. Organisaties voor zorg en welzijn bewoners, woningeigenaren, gemeente en andere stakeholders zorgen voor voorzieningen en diensten die aansluiten bij de behoeften.

5) Markt en overheid

- flexibiliteit in regelgeving (organische planvorming): Scherpe kaders waar het moet, ruime kaders waar het kan;
- verkoop van woningen door corporaties moet leiden tot waarde ontwikkeling van de woning en de omgeving;
- investeren in de openbare ruimte en architectuur als kwaliteitsimpuls;
- de relatie tussen sloop en nieuwbouw dient met de partners verder te worden uitgewerkt tot een aanpak die de kwaliteit van de stad ten goede komt.

3. Agendapunten van partners

Partners hebben op verschillende momenten in het proces (ambtelijke verkenningen en informatieuitwisseling marktpartijen en raad) aangegeven welke agendapunten zij belangrijk vinden voor de Woonvisie 2025.

Tijdens diverse momenten in het proces is informatie opgehaald bij bewoners, marktpartijen, corporaties, zorginstellingen en andere stakeholders.

Bijeenkomst stakeholders (25 november 2010)

Kick-off voor het proces, belangrijke thema's en ontwikkelingen ten behoeve van de Woonvisie zijn opgehaald bij stakeholders.

Raadpleging ACWO (20 december 2010)

In deze bijeenkomst zijn de wijkraden van Enschede geconsulteerd.

Marktpartijenoverleg (13 januari 2011)

Week van het Wonen (laatste week januari 2011)

Tijdens de Week van het Wonen hebben 4 werkgroepen (Woningmarkt Enschede, Waarde Leefomgeving, Zorg, Speelveld en Spelers) tijdens elk hun eigen Aanjaagdag overleg gevoerd over de uitdagingen met marktpartijen en woningcorporaties.

Event Woonagenda (30 maart 2011)

Tijdens dit Event waren raad en partners in de gelegenheid om elkaar te ontmoeten en informatie met elkaar uit te wisselen over trends, ontwikkelingen en ervaringen op de Enschedese woningmarkt. Informatie is uitgewisseld aan de hand van de volgende thema's: Prioritering Woningbouw, Duurzaamheid, Werken & Wonen, Kwaliteitsverbetering bestaande voorraad, Innovatieve zorgconcepten, Flexibiliteit en stuurbaarheid en 'De woning als wegwerpartikel'. In bijlage 2 zijn de resultaten opgenomen van het Event.

Deze bijeenkomst, waarin 'wat vraagt de stad' centraal stond, was agenderend voor het Arenadebat op 18 april 2011.

Arenadebat (18 april 2011)

In dit debat is gedebatteerd aan de hand van stellingen.

Aandachtspunten die genoemd zijn, zijn:

- Gemeente, maak keuzes in ambities voor de stad. De economische situatie vraagt om realistische ambities;

- bouw voor de verwachte bevolkingssamenstelling en ga niet op voorhand uit van extra huishoudens als gevolg van economische ontwikkelingen (de gewenste bevolkingssamenstelling);
- enige spanning houden op de markt is gewenst. Leegstand en het ontstaan van een aanbodoverschot moet voorkomen worden. Beheerste nieuwbouw is het uitgangspunt;
- inbreiding gaat boven uitbreiding; ontwikkellocaties in de stad gaan voor;
- zoek de juiste balans tussen duidelijke uitvoeringsafspraken en maximale flexibiliteit in de uitvoeringswijze;
- markt en overheid moeten meer consumentgericht gaan werken;
- sloop en nieuwbouw moeten met elkaar in verband worden gebracht;
- de focus binnen duurzaamheid ligt op korte termijn op energiebesparing in de bestaande bouw (de lagere labels eerst). De bewoner (eigenaar én huurder) draagt ook een steentje bij;
- meer aandacht voor duurzame energieopwekking;
- de Gemeente kan in de duurzaamheidsopgave meehelpen om massa te creëren, zodat de opgave efficiënter kan worden opgepakt;
- hoogwaardige en betaalbare woonvoorzieningen voor studenten, koppel dit aan de marketing binnen Enschede Promotie, 1 loket-gedachte;
- de focus voor de komende jaren ligt in de kwaliteitsverbetering van de bestaande voorraad. Van de Gemeente wordt verwacht dat zij aandacht heeft voor groen (openbare ruimte) en rood (particuliere eigenaren). Corporaties nemen deze verantwoordelijkheid richting huurders;
- om zorg te kunnen garanderen in de toekomst wordt de sociale omgeving van mensen steeds belangrijker: investeer in het instandhouden van sociale netwerken, organiseer ontmoeting in de wijken en goede voorzieningen;
- nieuwbouw = levensloopbestendig, bestaande voorraad kan ten dele levensloopbestendig worden gemaakt;
- giet de Woonvisie niet in beton, maar maak er een doorlopende, meeverende agenda van, gekoppeld aan vraag-aanbod monitoring. Woonvisie is faciliterend, niet dwingend;
- de corporaties in de regio streven naar een regionaal afgestemd woningbouwprogramma.

Een aantal van de door de stakeholders genoemde uitdagingen zijn 1:1 overgenomen door de raad en opgenomen in de Woonagenda. Een ander deel, het betreft componenten die onder de opdrachten (de taartpunten) vallen, worden automatisch meegenomen in de uitwerking van de Woonvisie 2025. Zo zal bijvoorbeeld het wel besproken en niet geprioriteerde onderwerp 'versmallen aan de onderkant van de woningmarkt en verruimen aan de bovenkant' worden uitgewerkt als onderdeel van de vraagontwikkeling.

4 Waar staat de stad en welke ontwikkelingen komen op ons af

Thema	Waar staat de stad	Ontwikkelingen & trends
Woning-behoefte	• Enschede heeft 157.947 inwoners; • Enschede heeft ongeveer 68.000 woningen; 50% koopwoningen en 40% sociale huurwoningen; 75% zijn grondgebonden en 25% gestapeld; • gezamenlijk bezit in sociale huursector omvat ruim 30.000 huurwoningen en wooneenheden; • 75% van de woningvoorraad valt in het goedkope segment (< € 170.000,=); • er is een overschot aan appartementen in het goedkope segment en een tekort aan appartementen in het middeldure segment: € 150.000 – € 225.000 koop, > € 512 huur; • er is sprake van een ontspannen woningmarkt; • 81% van de nieuwbouwwoningen wordt bewoond door mensen vanuit Enschede (doorstromers) en 19% door mensen van buiten Enschede (vestigers), waarvan de helft uit Twente; • doorstromers zijn met name de 1^e bewoners van (dure) eengezinswoningen. Met name grote kavels worden gekocht door doorstromers (particulieropdrachtgeverschap); • vestigers zijn bovengemiddeld vaak de 1^e bewoners van particuliere huurwoningen, zowel eengezinswoningen als appartementen.	Het Twents Woningmarkt Onderzoek (TWO) laat de volgende ontwikkelingen zien: • Enschede groeit tot 2025 met 5.400 huishoudens (met name in de categorie 65+). Daarna ontstaat er stabilisatie gevolgd door krimp. De groei neemt af vanaf 2037; • de groei van het aantal huishoudens tot 2025 wordt vooral veroorzaakt door gezinsverdunding en de groei bestaat dan ook voornamelijk uit 1-persoonshuishoudens en 1-ouder huishoudens; • het TWO prognosticeert dat tot 2025 zo'n 5.400 woningen nodig zijn, los van eventuele sloop. (op basis van demografische ontwikkeling); • er is sprake van een toenemende belangstelling voor het wonen met gelijkgestemden; • er is een toenemende vraag naar comfortabel wonen (met name grondgebonden koop woningen) in rustige, groene woongebieden waar wonen gecombineerd wordt met zorg en dienstverlening; • binnenstedelijk wonen is gewild.
Kwaliteit bestaande voorraad & duurzaamheid	• 69% van de bestaande voorraad is van voor 1980; • 65% van de Enschedese woningvoorraad heeft een energielabel D of lager; • er zijn weinig bouwtechnisch slechte woningen in Enschede, wel een stevig deel is functioneel en energetisch verouderd. Een deel van de voorraad is eenzijdig samengesteld en wordt minder courant (portiekflats, duplex, hobbykamerwoningen); • in de periode 2005-2010 zijn er 2.800 corporatiewoningen ingrijpend verbeterd; • in dezelfde periode zijn er 500 particuliere woningen verbeterd.	• de energielasten maken een steeds groter wordend deel uit van de totale woonlasten; • bij de consument neemt de aandacht voor de totale woonlasten toe. Dit leidt tot een toenemende vraag naar duurzame woningen (laag energieverbruik).

Enschedese Woonvisie 2025

Wonen & economie	• in Enschede zijn ruim 80.000 arbeidsplaatsen; • de afgelopen jaren zijn het aandeel hierin van industrie en landbouw afgenomen en de dienstensector is groter geworden; • er zijn meer bedrijven gekomen en het aantal werkzame personen per vestiging is afgenomen.	• crisis en afvlakking bevolkingsgroei hebben tot effect dat ruimtevraag vanuit de markt voor diverse functies minder zal zijn dan het potentiële aanbod in de stad → meer plekken dan programma; • de trend naar meer kleine bedrijven (entrepreneurial economy) zet door. Dit heeft gevolgen voor de huisvesting ervan. Veel kleine bedrijven zullen werk en wonen combineren. Daar moet vanuit het woonbeleid op worden ingespeeld met goede woon/werk producten; • als gevolg van het Nieuwe Werken wordt de afstand tussen de woning en het werk minder belangrijk.
Wonen & zorg	• het aandeel inwoners 65+ was in 2010 15%; • de stad is verdeeld in 14 woonservice gebieden met 10 tot 15 duizend inwoners. In deze gebieden wordt een samenhangend geheel van wonen, diensten, service, ondersteuning en zorg geboden. Doel is dat elke inwoner van dat gebied, in het bijzonder de kwetsbare burger kan beschikken over adequate huisvesting, welzijn en zorg, in een omgeving die leefbaar en veilig is; • in 3% van de totaal 87.000 huishoudens in Enschede is sprake van verminderde zelfredzaamheid en meervoudige problemen; • het huidige aanbod van nultredewoningen is ca. 10.000 (bron: "Een leven lang wonen") tot 16.400 (bron: TWO 2010), afhankelijk van de gebruikte definitie. De behoefte in 2015 is 18.000. Behoeft in 2020 is: 18.600. De behoefte manifesteert zich vooral in de koopsector (bron TWO 2010); • de kosten voor woningaanpassingen in de WMO bedroegen in 2010 € 3,8 miljoen.	• dubbele vergrijzing: aandeel 65+ inwoners op het totaal stijgt tussen 2010 en 2025 van 15% naar 18%, 65+ huishoudens van 21% (16.000 in 2010) naar 26% ((21.300 in 2025, waarvan het overgrote deel alleenstaand is). Vanaf 2037 zet de groep 65-74 jaar een lichte daling in. In 2060 maakt het aandeel 65+ 25% van de totale bevolking uit; • binnen de groep 65+ stijgt het aantal kwetsbare ouderen van 30% naar 35% (van 4% naar 8,5% van de totale bevolking); • van 'zorgen voor' naar stimuleren van de zelfredzaamheid van de burger. Er ontwikkelt zich een nieuwe balans tussen de verantwoordelijkheid van de overheid en zelfsturing door de burger; • bezuinigingen op de AWBZ (20% vanaf 2015) en stelselwijzigingen. Taken uit AWBZ verschuiven met bezuinigingstaakstelling naar de Gemeente; • de doelgroep ouderen verandert: er is een stijgende zorgvraag van met name eigenaren van koopwoningen, behoefte aan nieuwe woonproducten, technologische ondersteuning in woningen.
Overheid en markt	• de netwerksteden informeren elkaar over hun woningbouwprogramma's; • de netwerksteden hebben gezamenlijke prestatieafspraken met de Provincie gemaakt: wonen 2010-2015; • de uitvoeringsafspraken overheid-partners kenmerkt zich hoofdzakelijk door strakke kaders.	• afstemming met Provincie, Netwerkstad en regio Gemeenten over ruimtelijke en economische ontwikkelingen en grondbeleid, zal de komende jaren geïntensiveerd worden.

Zie voor een verdere analyse de brochure "Wonen in Enschede" feiten, cijfers en trends (bijlage 3).

4. Proces

In lijn met het collegeakkoord “Vertrouwen in Enschede” is de Woonvisie een product dat wordt ontwikkeld door Gemeente en partners sámen. De Gemeente bouwt immers zelf geen woningen en is voor de realisatie van haar ambities mede afhankelijk van het draagvlak bij haar woonpartners:

- zorgaanbieders;
- corporaties;
- makelaars;
- ontwikkelaars en bouwers;
- (vertegenwoordigers van) bewoners;
- Architecten;
- financiers (onder andere banken);
- bedrijfsleven;
- omliggende gemeenten / Netwerkstad

Het proces is zo vormgegeven dat er regelmatig ontmoetingen hebben plaatsgevonden en plaatsvinden waar kennis, ambities en de manier van samenwerken op het vlak van wonen worden besproken. In het processchema is te zien wanneer die belangrijkste momenten in het proces plaatsvinden (bijlage 4).

Na vaststelling van het raadsvoorstel op 6 juni 2011 krijgt het college de opdracht binnen de door de raad geschetste kaders verder te werken aan de ontwikkeling van de Woonvisie. Het proces dat daarna volgt geeft verder vorm aan partnerschap; de Gemeente en haar partners geven sámen verdieping aan de door de raad geagendeerde thema's en beleidsopdrachten. Sommige beleidsopdrachten lenen zich voor uitwerking in een klein team van deskundigen, waar andere thema's juist heel geschikt zijn om ook op wijkniveau samen met (vertegenwoordigers van) bewoners uit te werken. Een communicatieplan begeleidt dit proces en zal laten zien welke communicatiemiddelen en werkvormen zullen worden ingezet.

De uitdaging ligt in het vinden van de goede balans tussen ambitie en realisme in beleid en uitvoeringsafspraken. De periode mei 2011 zullen de Gemeente en partners gebruiken om ervaring op te doen met een efficiënte methode om de opdrachten van de raad uit te werken.

Eind dit jaar legt het college de Woonvisie ter besluitvorming voor aan de raad. De belangrijkste onderdelen die in de visie terug zullen komen zijn:

- de beleidsambities: op welke manier draagt het woonbeleid bij aan de ambities van Stad Enschede;
- een prioritering: welke opgaven moeten met voorrang worden opgepakt en verdienen de komende jaren extra energie? De (combinaties van) opgaven worden zó aangeboden dat zij door partners en Gemeente haalbaar worden geacht. We voorkomen een stapeling van ambities, die in praktijk onuitvoerbaar blijken te zijn;
- de sturingsfilosofie: op welke manier werken Gemeente en partners samen aan het woonbeleid? Welke uitgangspunten hanteren zij in die samenwerking en wat betekent dat voor de verdeling van verantwoordelijkheden?;
- de woencyclus: op welke manier wordt vormgegeven aan de cyclus van beleid, programmering, monitoring en bijsturing?

Taartenassortiment Raadsfracties

Enschedese
Woonvisie
2025



Op 18 april 2011 heeft de raad gedebatteerd over een aantal thema's die door de partners geagendeerd zijn tijdens het Event Woonagenda op 30 maart. Vervolgens hebben raadsfracties elk afzonderlijk tussen de thema's prioriteiten aangegeven in de vorm van een "taart". Hieronder volgt het resultaat van deze prioritering van alle fracties samen, waarbij rekening is gehouden met de raadszetelverdeling.

Prioritering thema's in volgorde van meest geselecteerd in de taartblikken naar minst gekozen:

De hoogste scores:

1. Consument voorop!
2. Duurzaamheid
3. Werken & wonen
4. Zorg & Wonen

De lagere scores

5. Woningbehoefte: ambitieus of realistisch
6. Kwaliteit bestaande voorraad
7. Vrij thema: slopen aan de onderkant voor huurwoningen
8. Vrij thema: inrichting openbare ruimte (kwaliteitsimpuls)
9. Overheid of markt
10. Vrij thema: Filet van Koolhaas: architectuur
11. Vrij thema: Buitengebied
12. Vrij thema: Voorzieningen in de wijk
13. Vrij thema: sociaal
14. Vrij thema: Regionale visie
15. Vrij thema: woningtoewijzing door Gemeente Enschede
16. Vrij thema: voldoende ruimte voor sociale woningbouw



De eerste vier thema's onderscheiden zich duidelijk van de overige thema's. Voor een totaaloverzicht van de gewogen scores per thema wordt verwezen naar pagina 13 van deze notitie. Verder worden de taarten van de fracties via fotomateriaal getoond en toegelicht.

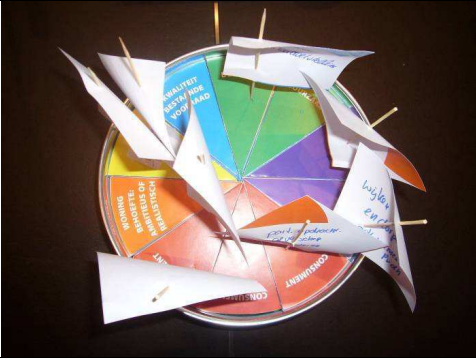
Fractie PvdA

	Taartpuntenverdeling	Topping
	Werk & Wonen (3 taartpunten)	• Regionale samenwerking • Ambitie: kennisregio van Europa
	Duurzaamheid (2 taartpunten)	• Spoorzone = Duurzaam & innovatief
	Zorg en wonen (2 taartpunten)	• Levensloopbestendig
	Consument voorop (1 taartpunt)	• Particulier opdrachtgeverschap
	Kwaliteit bestaande voorraad (1 taartpunt)	-
	Inrichting openbare ruimten (kwaliteitsimpuls) (1 blanco taartpunt)	-

Fractie VVD

	Taartpuntenverdeling	Topping
	Slopen aan de onderkant voor huurwoning (4 blanco taartpunten)	• Duurzaamheid, energie zuinig en klimaatneutraal in de relatiemarktwerking; • Realiseren betere leefomgeving; • Slechts diegene mag slopen die iets beters kan bouwen;
	Woningbehoefte ambitieus of realistisch (3 taartpunten)	• Rol van de partners: committent; • Projecten niet door laten gaan als ze niet nodig weer zijn; • Bouwen voor de toekomst;
	Werk & wonen (3 taartpunten)	• Regionale afstemming werk & wonen (in de regio)

Fractie CDA

	Taartpuntenverdeling Consument voorop (3 taartpunten)	Topping • Particulier opdrachtgeverschap bevorderen; • Niet teveel regelen; • Aantrekkelijke studentenhuysvesting en voldoende spreiding;
	Duurzaamheid (2 taartpunten)	• Realiseren milieudoelstelling
	Zorg en Wonen (2 taartpunten)	• Wijken en dorpen ook namens PvdA; • Levensloopbestendig wonen;
	Kwaliteit bestaande voorraad (1 taartpunt)	-
	Woningbehoefte: ambitieus of realistisch (1 taartpunt)	• Visie 2025; • Programmering 2015;
	Buitengebied (1 blanco taartpunt)	• Vrijkomende agrarische bedrijfsgebouwen voor aantrekkelijke woonmilieus

Fractie BBE

	Taartpuntenverdeling	Topping
	Consument voorop (4 taartpunten)	• Voor elk wat wils; • Bouw sociale woningen in omliggende plaatsen
	Woningbehoefte: ambitieus of realistisch (2 taartpunten)	• Werken in Enschede is Wonen in Enschede
	Kwaliteit bestaande voorraad (1 taartpunt)	• Verkoop Hanenberglanden
	Duurzaamheid (1 taartpunt)	• Tov andere woningen naar label A of B
	Werk & Wonen (1 taartpunt)	-
	Zorg en wonen (1 taartpunt)	• Woning aanpassen

Fractie D'66

	Taartpuntenverdeling	Topping
	Consument voorop(4 taartpunten)	• Particulier opdrachtgeverschap • Wonen en werken
	Duurzaamheid (2 taartpunten)	-
	Overheid of markt (1 taartpunt)	• Wettelijke taak invullen met partners op moderne wijze; • Regionale afstemming
	Zorg en Wonen (1 taartpunt)	-
	Kwaliteit bestaande voorraad (1 taartpunt)	-
	Hartige taartpunt gevuld met “filet” van de “Koolhaas”: aandacht voor architectuur (1 blanco taartpunt)	-

Fractie SP

	Taartpuntenverdeling	Topping
	Duurzaamheid (3 taartpunten)	-
	Consument voorop (2 taartpunten)	• Zorgen dat ouderen niet uit de wijk hoeven • Voldoende starterswoningen • Bewoners betrekken bij plannen voor de wijk
	Zorg en Wonen (2 taartpunten)	• Levensloopbestendige woningen om gedwongen verhuizing zoveel mogelijk te voorkomen; • Meer fokuswoningen;
	Woningbehoefte: ambitieus of realistisch (1 taartpunt)	• Realistisch
	Werk & Wonen (1 taartpunt)	-
	Voorzieningen in de wijk (1 blanco taartpunt)	-

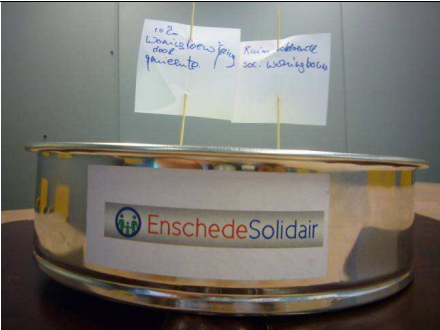
Fractie Groenlinks

	Taartpuntenverdeling	Topping
	Duurzaamheid (3 taartpunten)	• Groene/blauwe daken; • Flexibel; • Energieneutraal
	Zorg en Wonen (2 taartpunten)	• Huisvesting doelgroepen “van opvang naar wonen”; • Voorzieningen in de buurt
	Woningbehoefte: ambitieus of realistisch (2 taartpunten)	• Realisme; • Regionale afstemming; • Faciliterend risico's beperken
	Kwaliteit bestaande voorraad (1 taartpunt)	• Investeren bestaande ruimte
	Consument voorop (1 taartpunt)	• Particulier opdrachtgeverschap
	Sociaal (1 blanco taartpunt)	• Sociale cohesie; • Mantelzorg

Fractie ChristenUnie

	Taartpuntenverdeling	Topping
	Duurzaamheid (2 taartpunten)	• Door zelf energie te produceren wonen betaalbaar houden
	Wonen & Werken (2 taartpunten)	• Eerst werk dan wonen
	Consument voorop (2 taartpunten)	• Wooncarrière; • Woonmilieu
	Zorg en wonen (1 taartpunt)	-
	Woningbehoefte: ambitieus of realistisch (1 taartpunt)	• Realistische ambitie (tijd & hoeveelheid)
	Overheid of markt (1 taartpunt)	• Roombeeld is voorbeeld voor particulier opdrachtgeverschap en openbare ruimte; • Niet gegijzeld door eigen grondbeleid
	Regionale woonvisie (1 blanco taartpunt)	-

Fractie Enschede Solidair

	Taartpuntenverdeling	Topping
	Woningtoewijzing door gemeente (1 blanco taartpunt)	-
	Voldoende ruimte sociale woningbouw (1 blanco taartpunt)	-
		

**Top Vier Thema's:
gewogen**

	Raad	Coalitie	Oppositie
1	Consument voorop (77)	Werk & Wonen (49)	Consument voorop (37)
2	Duurzaamheid (66)	Consument voorop (40)	Duurzaamheid (34)
3	Werk & Wonen (56)	Duurzaamheid (32)	Zorg & Wonen (20)
4	Zorg & Wonen (52)	Zorg & Wonen (32)	Woningbehoefte ambities of realistisch (11)

Conclusies:

Raadsbreed prioriteit bij Consument voorop, Duurzaamheid en Zorg & Wonen
Raad en Coalitie benoemen dezelfde thema's met verschil in accent
Verschil Coalitie versus Oppositie: Werk & Wonen respectievelijk Woningbehoefte: ambities of realistisch
Nieuwe aangedragen thema's worden alleen door één fractie gedeeld, geen ondersteuning door andere fracties
Nieuwe aangedragen thema's zijn onder te brengen in reeds benoemde thema's (zie onderstaande)

Nieuw aangedragen thema

Inrichting openbare ruimten (kwaliteitsimpuls)
Slopen aan de onderkant voor
huurwoningen
Buitengebied
Filet van Koolhaas: architectuur
Voorzieningen in de wijk
Sociaal
Regionale visie
Woningtoewijzing door gemeente
Voldoende ruimte sociale woningbouw

Benoemde thema

Consument voorop
Kwaliteit bestaande voorraad

Kwaliteit bestaande voorraad
Consument voorop
Consument voorop
Zorg en Wonen
Overheid of markt
Consument voorop
Kwaliteit bestaande voorraad

Thema's		PvdA	VVD	CDA	BBE	D'66	SP	GL	CU	ES	Totaal Raad	Totaal Coalitie	Totaal Oppositie
Duurzaamheid		18	0	10	4	12	9	9	4	0	66	32	34
Woningbehoefte: ambities of realistisch		0	18	5	8	0	3	6	2	0	42	31	11
Kwaliteit bestaande voorraad		9	0	5	4	6	0	3	0	0	27	18	9
Zorg en wonen		18	0	10	4	6	6	6	2	0	52	32	20
Werk & Wonen		27	18	0	4	0	3	0	4	0	56	49	7
Overheid of markt		0	0	0	0	6	0	0	2	0	8	0	8
Consument voorop		9	0	15	16	24	6	3	4	0	77	40	37
Blanco (vrije thema)	Inrichting openbare ruimten (kwaliteitsimpuls)	9	0	0	0	0	0	0	0	0	9	9	0
	Slopen aan de onderkant voor huurwoningen	0	24	0	0	0	0	0	0	0	24	24	0
	Buitengebied	0	0	5	0	0	0	0	0	0	5	5	0
	Filet van Koolhaas: architectuur	0	0	0	0	6	0	0	0	0	6	0	6
	Voorzieningen in de wijk	0	0	0	0	0	3	0	0	0	3	0	3
	Sociaal	0	0	0	0	0	0	3	0	0	3	0	3
	Regionale visie	0	0	0	0	0	0	0	2	0	2	0	2
	Woningtoewijzing door gemeente	0	0	0	0	0	0	0	0	1	1	0	1
	Voldoende ruimte sociale woningbouw	0	0	0	0	0	0	0	0	1	1	0	1
Totaal aantal taartpunten		90	60	50	40	60	30	30	20	2	382		



Gemeente  Enschede

Event Woonagenda

De uitkomsten

30 maart 2011

Enschedese
Woonvisie
2025

Colofon

Pitch teksten:	Trebbe Oost & Noord B.V. (Enschede) Zelziuz BV (Denekamp) Career Center Twente (Enschede) Ten Hag Makelaarsgroep (Enschede) Zorgcentrum De Posten (Enschede) Woningcorporatie De Woonplaats (Enschede) Seniorenraad (Enschede)
Tekeningen:	Geert Gratama Luuk Poorthuis Shirley Warlich
Begeleidende tekst:	Gemeente Enschede

Enschede, 6 april 2011

Inhoudsopgave

Voorwoord	5
1. Inleiding	6
2. Prioritering Woningbouw	8
2.1. Pitch door Hein Stooker (Trebbe Oost & Noord B.V.)	8
2.2. Verslag van de discussie	13
3. Duurzaamheid	18
3.1. Pitch door Siegfried Zeevat (Zelziuz BV)	18
3.2. Verslag van de discussie	20
4. Werken & wonen	23
4.1. Pitch door Joop Meijer (Career Center Twente)	23
4.2. Verslag van de discussie	25
5. Kwaliteitsverbetering bestaande voorraad	28
5.1. Pitch door Gerard Höften (Ten Hag Makelaarsgroep)	28
5.2. Verslag van de discussie	30
6. Innovatieve zorgconcepten	35
6.1. Pitch door Willem Marcelis (Zorgcentrum De Posten)	35
6.2. Verslag van de discussie	36
7. Flexibiliteit en stuurbaarheid	39
7.1. Pitch door Fons Catau (Woningcorporatie De Woonplaats)	39
7.2. Verslag van de discussie	41

8. Vrij thema: 'De woning als wegwerpartikel'	45
8.1. Pitch door Johan Hannink (Seniorenraad Enschede)	45
8.2. Verslag van de discussie	46
9. Discussiepunten voor Arenadebat 18 april 2011	48
Bijlage A Ingediende vraagstukken door partners	49

Voorwoord

Wonen in Enschede, nu en in de toekomst, daar willen we een beeld van krijgen!

Dit gaan we in een Woonvisie verwerken, met een visie voor de lange termijn (2025). Hoe wonen we nu, wat zijn onze wensen, wat zijn de trends en ontwikkelingen, hoe werkt de Enschedese woningmarkt, wat kunnen we verwachten over een aantal jaren? Maar hoe komen we aan voldoende en volledige informatie?

Een kennismaking tussen de Gemeenteraad en belangrijke partners, laten we daar mee beginnen. Dit was het idee achter het 'Event Woonagenda 2025'. Naast dat het leuk is om elkaar te ontmoeten, kunnen we gelijk informatie met elkaar uitwisselen over de kwaliteit van de woonomgeving, stedelijke vernieuwing, duurzaamheid en zorg.

De avond van woensdag 30 maart 2011 stond hiervoor in onze agenda's dik gedrukt. Hoe zo'n avond verloopt, is altijd afwachten.

Inmiddels kennen we het resultaat; wat een geslaagde, inspirerende avond is het gebleken!

De opkomst was groot, met ruim meer dan 100 aanwezigen. Er zijn heel wat contacten gelegd, er is veel informatie met elkaar gedeeld en met een groots resultaat: met veel plezier bieden wij u dan ook dit fraai geïllustreerde boekwerk aan!

Dit boekwerk is een samenstelling van de inspirerende pitches, geanimeerde discussies en aangedragen discussiepunten. Zonder uw deelname aan het Event had dit naslagwerk niet zo volledig kunnen zijn.

Wij willen u bedanken voor uw inbreng tijdens het Event, wij hebben uw aanwezigheid zeer gewaardeerd !

De organisatie

1. Inleiding

Aanleiding

De aanleiding voor het 'Event Woonagenda 2025' is de nieuw op te stellen Woonvisie van de Gemeente Enschede.

Het College van burgemeester en wethouders heeft in haar coalitieakkoord het belang van samenwerking met haar partners als speerpunt opgenomen. Het proces rondom de Woonvisie is een voorbeeld van de wijze waarop het College hieraan vorm heeft willen geven.

Het Event

Tijdens het Event was er de gelegenheid voor Raadsleden om informatie op te halen bij en (nader) kennis te maken met de partners in de stad.

Ter voorbereiding hierop hebben alle genodigden een informatiebrochure ontvangen met daarin de belangrijkste feiten en trends op het gebied van wonen in Enschede.

Het eerste deel van het programma stond in het teken van informeel ontmoeten en uitwisselen van informatie en kennis op het gebied van wonen. Daarbij kan worden gedacht aan uitdagingen die op woongebied op ons afkomen, de staat van de woningvoorraad, de (toekomstige) bewoners van de stad en welke bewoners zich hier nog gaan vestigen etc.

In het tweede deel van de avond lag de nadruk meer op groepsdiscussie en verdieping aan de hand van de volgende thema's:

- prioritering woningbouw;
- duurzaamheid;
- werken en wonen;
- kwaliteitsverbetering bestaande voorraad;
- innovatieve zorgconcepten;
- flexibiliteit en stuurbaarheid;
- en een vrij thema: 'de woning als wegwerpartikel'.

Voorafgaand aan de avond is aan iedereen gevraagd om na te denken over het belangrijkste vraagstuk waarop de Woonvisie volgens hem / haar een antwoord moet geven. Op basis hiervan is het laatst genoemde, vrije thema bepaald.

En hoe nu verder?

In de avond van maandag 18 april 2011, vindt een Arenadebat voor Raadsleden plaats. Tijdens dit debat krijgen de Raadsfracties de gelegenheid om aan te geven welke aandachtspunten en vraagstukken zij in de Woonvisie willen terugzien. De opvattingen van de verschillende fracties worden uiteindelijk verwerkt tot een voorstel dat richting geeft aan de inhoud van de op te stellen Woonvisie.

Tijdens de Raadsvergadering van maandag 6 juni 2011 zal de Raad over dit document beslissen en de beleidskaders bepalen.

2. Prioritering Woningbouw

Er liggen voor Enschede tot 2025 meer nieuwbouwplannen klaar, dan dat er vraag naar woningen is. De vraag is lager dan de afgelopen jaren door de effecten van de economische crisis en de afname van de bevolkingsgroei. Hoe bepalen we waar wij de komende jaren nog woningen gaan bijbouwen?

2.1 Pitch door Hein Stoker (Trebbe Oost & Noord B.V.)

De Enschedese woningmarkt 2011

Kopers op de woningmarkt worden steeds opnieuw geconfronteerd met het aanscherpen van financieringsvoorwaarden door banken en de daarmee samenhangende beperking van financieringslimieten. Woningbouwprognoses voor de nieuwbouwsector kunnen niet los worden gezien van de ontwikkelingen in de bestaande woningmarkt. Iedereen heeft belang bij een gezonde woningmarkt vanuit maatschappelijk en economisch oogpunt. Immers, als er geen doorstroming bestaat, kunnen mensen gezien hun levensfase niet naar de voor hen geschikte woning verhuizen. Wij kunnen op lokaal niveau de huidige problemen in de woningmarkt niet oplossen, maar bij een gezamenlijke aanpak wel verzachten door beter in te spelen op de wensen en problemen van de woningzoekende.

“Een gezonde woningmarkt is voor iedereen van groot belang!”

De verhuisbehoefte blijft

Mensen hebben door wijzigingen in leeftijd, gezinssamenstelling, levensfase of maatschappelijke verandering behoefte aan andere woningen en woonvormen. Voor een deel zijn de gewenste woningen voorhanden in de bestaande woningvoorraad en voor een deel moeten ze worden gerealiseerd door nieuwbouw. Belangstelling om te verhuizen is er wel bij de woningconsument, getuige de grote opkomst bij manifestaties rond nieuwbouwprojecten. Waar in het verleden een belangrijk deel van de woningen kort na start verkoop werd verkocht, valt momenteel een groot deel af uit onzekerheid, keuzestress of beperkingen in de financiële mogelijkheden. Verhuisbeslissingen worden hierdoor uitgesteld.

Mensen willen wonen zoals zij dat willen

De tijd dat een woningzoekende genoeg moest nemen met een woning die niet volledig aan zijn wensen voldeed ligt achter ons. In de bestaande woningsector is een ruime keuze (circa 1.800 huizen staan in Enschede te koop). Nieuwbouwwoningen worden spaarzaam aangeboden en de verkoop loopt over het algemeen moeizaam met uitzondering van de plekken die op bovengemiddelde locaties liggen.

Pleidooi

De aanbieders in de markt maar ook de overheid moeten meer luisteren naar de wensen van de klant en inspelen op de (financierings)problemen waarmee de kopers worden geconfronteerd:

- geen betuttelende (gemeentelijke) eisen waar kopers niet op zitten te wachten;
- geen onnodige eisen stellen vanuit hogere (gemeentelijke) ambities die de kopers niet kunnen betalen.

“De klant is wars van betutteling en onnodige, onbetaalbare eisen”

Communicatie met de markt moet dus anders dan voorheen worden georganiseerd, zodat een veel beter inzicht ontstaat in de mogelijkheden, de wensen en de dilemma's van woningzoekenden.

Hier ligt een belangrijke taak van marktpartijen zoals ontwikkelaars, bouwers, makelaars, financiers etc.



Stimuleer doorstroming op de woningmarkt

Er is geen ruimte voor prijsstijgingen, immers de financieringsmogelijkheden worden beperkt waardoor de 'lucht' die in het verleden in de woningmarkt is gepompt er langzaam wordt uitgeperst. Dit heeft tot gevolg dat doorstroming in de particuliere woningmarkt stopt bij het huidige prijsniveau.

Verkoop van corporatiewoningen -al dan niet met koopgarant- is noodzakelijk voor de woningcorporaties om investeringen in herstructurering van het verouderende woningbestand te kunnen bekostigen. Voor de doorstroming in de particuliere woningvoorraad heeft deze verkoop van huurwoningen echter geen positief effect. De verkoper is immers geen particuliere woningeigenaar, een huurwoning verschiet van kleur en wordt koopwoning. De kortingsregeling Koopgarant stimuleert de verkoop van bestaande corporatie-huurwoningen, maar remt de doorstroming op de particuliere woningmarkt af. Particulieren hebben immers niet de mogelijkheid om een gelijkwaardige woning met dezelfde korting te verkopen. Als deze regeling uitsluitend zou worden toegepast voor verkoop aan zittende huurders ontstaat een evenwichtiger verhouding met de particuliere sector.

De Gemeente kan een belangrijke bijdrage leveren door startersleningen aan te bieden aan starters op de woningmarkt. Als de doorstroming in de bestaande woningsector weer op gang komt, zal de vraag naar nieuwbouwwoningen ook weer toe nemen. Het tempo waarin het grote woningbouwprogramma dat in de gemeentelijke prognoses is opgenomen zal worden gerealiseerd is afhankelijk van de ontwikkeling van de woningmarkt. Afstemmen van het nieuwbouwaanbod op de vraag is vooral in de huidige woningmarkt zowel kwantitatief als kwalitatief van belang. De Gemeente zal, in het kader van woningbouwprioritering, samen met marktpartijen sturing moeten geven aan dit proces.

“Zonder sturing in de bestaande- en nieuwe woningvoorraad verliest Enschede zijn aantrekkelijkheid voor bewoners en vestigers”

De kostprijs moet omlaag!

Door de beperking van de financieringsmogelijkheden voor kopers, zal de markt een verlaging van de kostprijs moeten bewerkstelligen om zo de nieuwbouw bereikbaar te maken voor woningzoekenden. De bestaande woningmarkt ervaart hier al de effecten van, gezien de gestage trend van prijsdalingen in sommige segmenten en de langere periodes dat een woning te koop staat.

Efficiëntie moet voor een belangrijk deel de kostprijsverlaging bewerkstelligen. In de bouwkolom is nog een grote verbetering haalbaar door toepassing van innovatieve bouwsystemen en ketenintegratie en door het optimaliseren van processen.

Bij ketenintegratie kan ook de Gemeente worden betrokken. Transparante samenwerking en formuleren van gezamenlijke doelen tussen marktpartijen en Gemeente zal leiden tot (kosten)efficiëntie en betere aansluiting van vraag en aanbod op de woningmarkt.

Ook het (gemeentelijk) grondkostenbeleid zal in dit proces een bijdrage moeten leveren aan de afstemming op de financiële mogelijkheden van de woningzoekenden.

Kern van de Pitch

“Lagere woningprijzen door financieringsbeperkingen in combinatie met een kwaliteitsvraag is de grootste uitdaging van de komende 5 jaar in de woningbouw”

De demografische en maatschappelijke ontwikkelingen vragen om andere woningtypologieën waar kwalitatief en kwantitatief op zal moeten worden in gespeeld. Er zijn in Enschede voldoende binnenstedelijke en uitbreidingslocatie beschikbaar om in de woningbehoefte van de komende decennia te voorzien. Invulling van deze locaties zal moeten worden afgestemd op de vraag uit de woningmarkt waarbij kansrijke initiatieven voorrang krijgen.

Geen nieuwbouw zonder doorstroming in de bestaande woningmarkt. Dus de kwaliteitsslag zal deels in de bestaande bouw en deels in de nieuwbouw moeten worden gerealiseerd. Er dreigt echter een gevaar dat een deel van de bestaande woningvoorraad gaat afglijden omdat de woningen energetisch, functioneel en op het gebied van woonomgeving niet meer voldoen aan de wensen van de kopers. De woningeigenaren (corporaties, particulieren, zorginstellingen, beleggers) en de Gemeente zullen hier tijdig op moeten inspelen om de aantrekkelijkheid van het wonen in Enschede te kunnen waarborgen.

De benadering van de woningzoekenden en met name de aandacht voor de woonwensen zal door marktpartijen op een andere wijze moeten worden georganiseerd, zodat er een betere afstemming plaatsvindt tussen vraag en aanbod. De tijd van het aanbieden van standaard plannetjes is nagenoeg voorbij. Alleen als Gemeente (beleid) en marktpartijen (ontwikkeling) elkaar opzoeken en over en weer zoeken naar optimalisering van de omstandigheden voor de woningzoekenden is een succesvolle consumentgerichte woningbouwproductie haalbaar.

Samenwerking met stakeholders die met transparante instelling over de grenzen van eigen belang willen kijken is inmiddels geen wens meer maar een noodzaak om de woningproductie op gang te houden. De Gemeente zal hier in moeten faciliteren om het proces op gang te brengen, anders krijgen we allemaal sub-optimale oplossingen en stagnatie.

Wat kan de Gemeente doen:

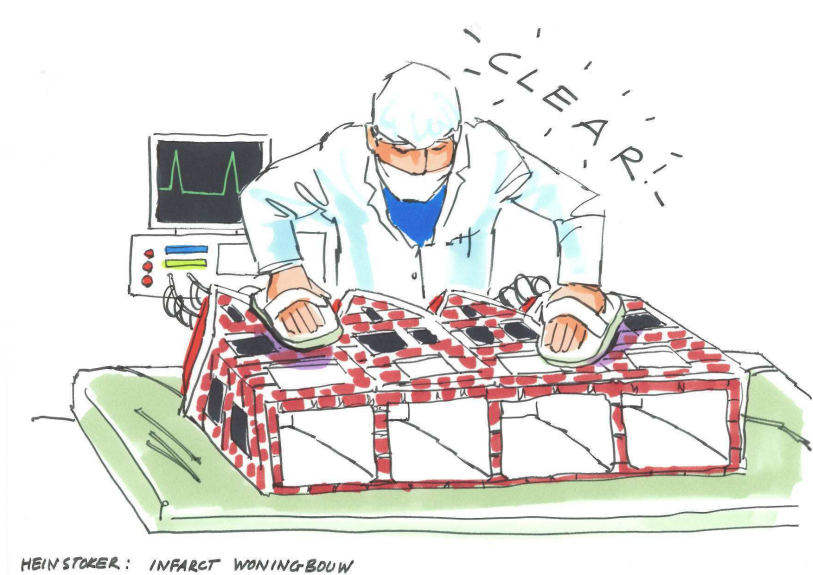
- organiseer de dialoog met de markt structureel;
- stimuleer woningverbetering particuliere sector in combinatie met energiemaatregelen;
- stimuleer starters financieel met starterslening;
- investeer ook in de bestaande wijken waardoor deze aantrekkelijk blijven;
- geef ruimte aan initiatieven en laat stad groeien in het tempo dat de woningmarkt toelaat, prioriteer woningbouw op plekken die kansrijk zijn;
- actualiseer het grondbeleid;
- geef ruimte aan de wens van de consument en betuttel niet.

Wat kan de Markt doen:

- betrek de klant eerder bij het ontwikkelproces;
- speel in op wensen van de woonconsument;
- maak producten flexibel en financieel bereikbaar voor de klant;
- verlaag de kostprijs;
- organiseer ketenintegratie woningmarktkolom.

2.2 Verslag van de discussie

“Er is sprake van een infarct op de woningmarkt. Er moet een oplossing komen om de zaak weer op gang te krijgen”



Oorzaken van het infarct

Er is sprake van veel onzekerheid. De markt is vrij plotseling omgeslagen van een aanbods- naar een vragersmarkt. Ook de volgorde is omgedraaid. De mensen willen eerst verkopen en dan pas kopen. Aangezien de mogelijkheden aan de onderkant juist afgenomen zijn door het wegvallen van startersondersteuning en de aangescherpte financieringsmogelijkheden, valt daar de vraag weg. Gevolg is dat de hele keten stagneert. Pleidooi is om de markt vanaf de onderkant weer opnieuw op te bouwen door goede startersondersteuning (starterslening, koopgarant, koopsubsidie).

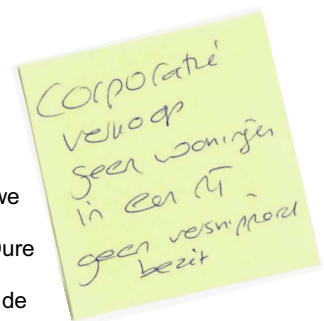
Wat is nu het probleem?

Groei in Enschede is er niet (meer). Corporaties verkopen aan de onderkant van de markt goedkope woningen om de herstructurering te kunnen financieren. Als er aan de onderkant van de markt nieuwbouw gepleegd wordt, ontstaat er een verdringingseffect waardoor de financierbaarheid van de herstructurering in gevaar komt.

Moet er dan niet aan de bovenkant van de markt bijgebouwd worden of ingezet worden op nieuwe producten?

Het accent moet komen te liggen op het verversen en aanpassen van de bestaande voorraad. Dure woningen zijn er voldoende. Er is geen kwantitatief probleem maar een kwalitatief probleem.

Er is wel veel belangstelling voor nieuwbouwprojecten, alleen is er uiteindelijk bijna niemand die de belangstelling omzet in een daadwerkelijke aankoop.



De woningnood is een gepasseerd station. Iedereen woont of kan wonen. De woning is een welvaartsartikel geworden dat heel belangrijk is voor de economie. Daarom zijn er nog steeds nieuwe plannen. Vanwege het economische belang, maar niet omdat er vraag / behoefte is aan (veel) meer woningen in Enschede.

De klant moet veel meer centraal gezet worden. Starters en ouderen hebben een ander soort vraag. Ook mensen met een zorgbehoefte hebben een andere vraag. Er moeten maatwerkoplossingen komen bij voorkeur op inbreidingslocaties. Ook particulier opdrachtgeverschap loopt erg goed, zelfs in deze tijd. Mensen durven vaak nog wel een kavel te kopen. Het is niet zozeer goedkoper, maar er is veel meer maatwerk mogelijk en er is een hele goede prijs / kwaliteitverhouding. Hier ligt een uitdaging, heel veel werk en tevreden klanten.

"Maatwerk moet het zijn!"

Punt is dat er een deel van de bestaande voorraad niet meer toekomstbestendig is en vervangen moeten worden door woningen die geschikt zijn voor ouderen. Bij voorkeur in dezelfde woonomgeving (vanwege de sociale binding). Maar slopen / afschrijven kost geld en bouwen nog meer geld. Daar valt niet veel aan te verdienen door de corporaties en daarom gebeurt dit te weinig.

Er is meer tussen hemel en aarde dan verdienen en winst maken. Corporaties hebben een maatschappelijk doelstelling en zien het probleem ook. Er is een duidelijke focus nodig op de bestaande stad. De stad moet worden afgemaakt. Inbreidingslocaties moeten worden benut voor de noodzakelijk vernieuwing van de stad. Bij sloop is tevens verdunning nodig (minder bouwen dan er gesloopt zijn) en meer kwaliteit. Bij voorkeur levensloopbestendige woningen. Deze moeten niet gelabeld worden, maar zijn geschikt voor alle doelgroepen. Met dit soort woningen kan worden voorzien in de huidige vraag, maar ook in de toekomstige behoefte. Slopen is echter heel moeilijk, omdat de maatschappelijke weerstand hiertegen erg groot is. De Gemeenteraad moet hier z'n verantwoordelijkheid in nemen.

Een voorbeeld is 't Bijvanck. Vooraf veel emotie en bezwaar tegen sloop. De Raad is met de bewoners meegegaan en heeft zich te weinig laten horen. Nu achteraf blijkt dat de nieuwe woningen erg geliefd zijn en dat er eigenlijk veel meer gesloopt had moeten worden. De politiek heeft de verantwoordelijkheid om beslissingen te nemen -ondanks de weerstand- om in te zetten op niet *meer* bouwen (uitbreiding) maar op het vervangen en verbeteren van de bestaande voorraad.

“Geen woonvisie, maar een sloopvisie!”

De weerstand bij de mensen zit in het willen blijven wonen in hun eigen omgeving en binnen hun sociale netwerk.

Vragen / opmerkingen tijdens de discussie:

- wanneer, op welke gronden wordt de beslissing voor sloop genomen?;
- hoe wordt de afweging gemaakt tussen renovatie of sloop / nieuwbouw?;
- er zijn ook veel particulieren die in een woning wonen die woontechnisch aan het einde van zijn cyclus zit, hoe ga je daar mee om? Deze woningen zijn vaak nog belast met een stuk hypotheek en die ga je niet zomaar slopen, hoe wordt daarmee omgegaan?;
- het is niet wenselijk om de hele goedkope woningvoorraad te slopen want dan wordt het onbetaalbaar voor grote groepen van de bevolking;
- als de Raad wordt opgeroepen om meer verantwoordelijkheid te nemen moet zij ook eerder in het proces betrokken worden.

Wanneer slopen?

Als er geen vraag meer is naar de woningen en het steeds moeilijker wordt om ze te verhuren. Er zijn dan twee opties: slopen of verkopen. Boekwaarde is een theoretisch begrip. De woning heeft een waarde, geen boekwaarde. Bij een particulier is de waarde ook niet afhankelijk van de hoogte van de hypotheek die er nog inzigt.

Een sloopbeslissing kan ook de resultante zijn van een eigen visie en een afweging op de gehele vastgoedportefeuille.

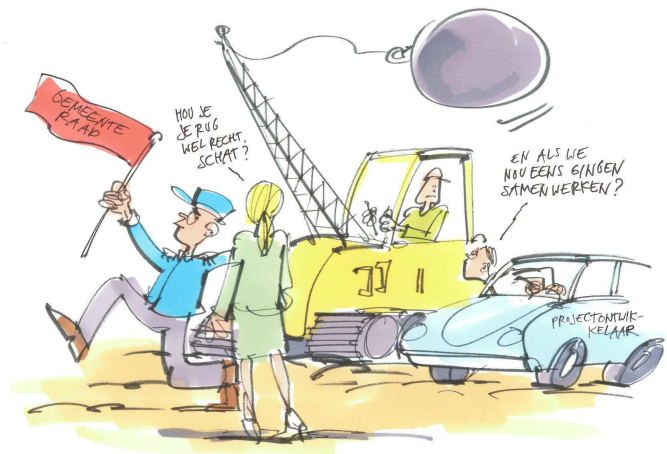
De waarde van een woning is vrij essentieel. Wanneer er in Enschede wel een kwalitatieve vraag is, maar er geen sprake meer is van een kwantitatieve vraag en er toch bijgebouwd wordt (nieuwbouw) dan leidt dit -zeker in combinatie met een ontspannen markt- tot een overschot en dat leidt tot een waardedaling op termijn.

Er is wel vraag naar nieuwbouw -omdat dit beter aansluit bij de woonwensen van mensen- maar dat is erg op de korte termijn gericht. Op de lange termijn is er geen uitbreiding nodig. Het is belangrijk om te bouwen in kleine hoeveelheden, ter vervanging van sloop en op de juiste locaties / plekken in de stad.

“Een pleidooi voor een koppeling tussen nieuwbouw en sloop”

Als iedereen goed en fijn woont waarom zouden we dan nog bouwen?

Zonder verversing glijden we af. De woningvoorraad moet voortdurend worden verversd en aangepast op de wensen van de mensen. Op die manier houden we de woningvoorraad vitaal.



Ontspannen markt

Er wordt geconstateerd dat er sprake is van een ontspannen markt. Dat er eerst gesloopt moet worden voordat er gebouwd wordt. Dat er verdund moet worden. Dit leidt tot wat meer spanning op de markt. Dat is goed voor de woningen die nu te koop staan.

Deze constatering wordt breed onderschreven.

In feite zouden de afgeschreven woningen tegen grondwaarde verkocht moeten worden aan ontwikkelaars, die vervolgens kunnen slopen en nieuwbouwen. Dit vraagt om samenwerking tussen de verschillende partijen en inleveren van (grote) marges. Daarnaast moet de bouwsector onder druk worden gezet om met de juiste, vernieuwende, levensloopbestendige en/of eenvoudig aanpasbare producten te komen.

Dit past ook bij een vragersmarkt en wordt door de bouw ook al ingezien. Er wordt veel ingezet op gemengde projecten met een mix van huur en koop, goedkoop en duur. Dit is ook goed voor de leefbaarheid van de wijken.

Er moet veel meer vraaggericht worden gebouwd. Kleine aantallen. Geen grote uitbreidingswijken meer, maar binnen de stad. Er moet meer samenwerking komen tussen partijen. Ontwikkelaars en corporaties. Goede producten. Koop en huur met veel differentiatie. De regie en de juiste fasering moeten vanuit de Gemeente komen.

In de Woonvisie moet dus niet alles worden dichtgerregeld, maar er worden kaders aangeven waarbinnen partijen de ruimte krijgen om zaken met elkaar te regelen. Dit vraagt om het op tafel leggen van (eigen) belangen. Er moeten nieuwe verdienmodellen komen. Ketensamenwerking om de kosten omlaag te krijgen. Minder traditioneel bouwen. Meer innovatie. Ruimte zoeken in wat we hebben. Belang en bezit beschikbaar stellen. Innovatief denken en doen.

Het gaat om twee dingen:

- bouwen voor wat de verschillende groepen mensen graag willen;
- binnen een omgeving die prettig is om te wonen, Enschede moet een fijne woongemeente worden.

“Dit vraagt om samenwerking, nieuwe arrangementen en committent aan een woonvisie die voor iedereen wat oplevert!”

3. Duurzaamheid

De aandacht voor duurzaamheid en energie is de laatste jaren enorm toegenomen. Woningen hebben energielabels gekregen, de woonlasten bestaan voor een steeds groter deel uit energiekosten, het wooncomfort is belangrijker geworden en we willen gebouwen flexibeler kunnen gebruiken, zodat ze langer mee kunnen. Welke opgave ligt er in het verduurzamen van de bestaande voorraad in Enschede?

3.1 Pitch door Siegfried Zeevat (Zelziuz BV)

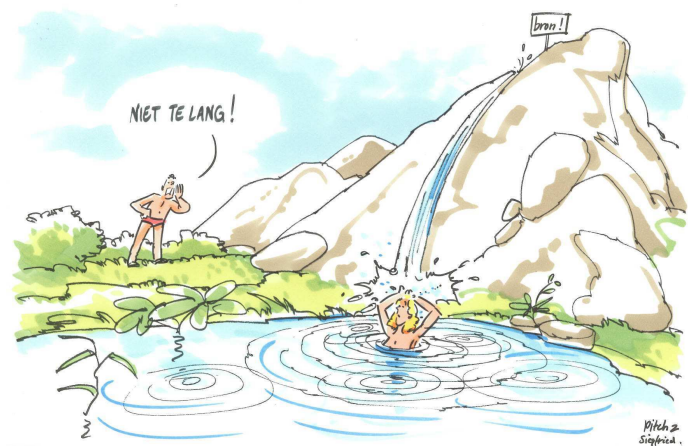
“Beginnen bij de bron!”

Energielasten vormen een steeds groter deel woonlasten

Energielasten vormen een steeds groter deel van de totale woonlasten. De kosten voor gas en elektriciteit zijn de afgelopen 10 jaar drie keer zo snel gestegen als andere kosten verbonden aan de woning.

Overheid wil energie besparen door verbeteren energielabels woningen

De overheid zet in op CO₂- en energiebesparing. De overheid richt zich daarbij op het verbeteren van energielabels van woningen. Met behulp van EPA-pakketten wordt het theoretische energiegebruik van woningen berekend. De nadruk bij de energiemaatregelen ligt daarbij sterk op de eerste stap uit de Trias Energetica, het “inpakken” van woningen en daarmee op het voorkomen van energiegebruik.



Energieverbruik neemt desondanks toe

Ondanks de overheidsmaatregelen en het verbeteren van de energielabels van woningen neemt het gebruik van gas en elektriciteit toe. Zo is het gasverbruik per huishouden in de periode 2006 tot en met 2009 gecorrigeerd voor graaddagen, gemiddeld met meer dan 20% per huishouden toegenomen. De kosten voor gas en elektriciteit zijn in dezelfde periode gemiddeld met meer dan 30% gestegen (Bron: VROM / CBS, Het wonen overwogen).

Theoretisch verbruik woningen wijkt sterk af van werkelijk verbruik woningen

Uit studies van VROM over werkelijk energieverbruik voor woningen met verschillende energielabels, blijkt dat het verschil in gasverbruik tussen een G-label en een A-label gemiddeld slechts 400 m³ is, terwijl het verschil op basis van theoretische EPA-berekeningen gemiddeld 2.000 m³ zou zijn.

Andere inzet beleid

Eenzijdig inzetten op het verbeteren van energielabels van woningen met een sterke nadruk op de eerste stap van de Trias Energetica leidt tot een te beperkt resultaat: de overheid haalt de doelstellingen niet en de woonlasten van bewoners stijgen fors. Dat vraagt om een andere benadering.

We hebben nu eenmaal energie nodig. Begin daarom met stap 2 van de Trias Energetica: duurzame opwekking van energie met behulp van de zon, wind, water, lucht en de aarde.

“Geef zon, wind, water, lucht en aarde de ruimte!”

3.2 Verslag van de discussie

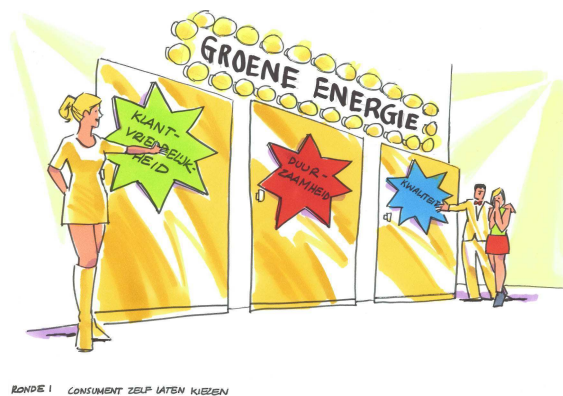
Belemmeringen om duurzaamheid toe te passen in de bouw

Regels en beleid van de overheid zijn belemmeringen. De aansluiting bij het perspectief van de eindgebruiker ontbreekt. De eindgebruiker kijkt vooral naar kosten.

Wat is nodig?

- 1) goede propositie voor de inwoners, dat wil zeggen een vorm van energie die goedkoper is dan de traditionele grijze stroom. Ook comfort telt enigszins mee, mits het heel duidelijk en 'leuk' wordt gemaakt voor de klant → vraagsturing! Niet het product maar de dienst verkopen, inclusief goede financiering;
- 2) de grenzen van de wet dienen opgezocht te worden. Bij pilot projecten is veel mogelijk. De Gemeente dient hiervoor ruimte te geven.

"Vraagsturing is de sleutel!"



Wat moet de Gemeente wel en niet doen?

De Gemeente dient ruimte te geven voor initiatieven. De Gemeente dient geen doelstellingen te stellen / op te leggen. Daarmee wordt te weinig bereikt. Dus niet stellen dat alle woningen binnen x jaar op een bepaald label moeten zitten. Sommige complexen of projecten doen bijvoorbeeld niet mee vanwege de korte exploitatietermijn. Aanbieders moeten datgeen realiseren waar de klant om vraagt. De vraag van de klant 'what's in it for me?' dient duidelijk beantwoord te worden. De consument beslist.

Niet te veel regels stellen, bouwers prikkelen door een 'worst' voor te houden.

Voor een interessante propositie is ook massa nodig. De Gemeente kan commitment kweken om die massa te creëren.

“Gemeente dient geen centrale duurzaamheidsdoelstellingen op te leggen”

Hoe kan duurzaamheid voor de consument aantrekkelijker worden?

- de energiekosten blijven stijgen, naar verwachting steeds harder. Daardoor wordt de haalbaarheid van duurzaamheidsmaatregelen groter. Daar komt bij dat de kosten van zonne-energie enorm dalen. De terugverdientijden worden beter;
- banken zouden kunnen financieren op basis van de woonlasten van klanten: hierbij zou men een toekomstig voordeel kunnen terugrekenen naar de investering en benodigde financiering op dit moment. Hierdoor hoeft niet de klant voor te financieren maar ondersteunt de bank. De Rabobank bevestigt de ontwikkeling dat banken zich in toenemende mate op woonlasten gaan richten. Een koper kan meer lenen bij aantoonbaar dalende woonlasten. Steeds vaker zullen de totale woonlasten betrokken worden in de financieringsaanvraag;
- bij particulier bezit kan ook de waardevermeerdering van de woning betrokken worden bij creatieve financieringsvormen;
- de ervaring van de deelnemers over de mogelijkheden om duurzaamheid te vermarkten loopt uiteen. Er was bijvoorbeeld bij de Rabobank zeer weinig belangstelling voor een korting van 1% op de hypotheeklasten bij een EPC van <0,7. Terwijl De Woonplaats goede ervaringen heeft bij het energetisch opwaarderen van woningen, de klant kiest op basis van kosten en comfort;
- EZ: verduurzamen van woningen geeft ook de economie een boost; dat verband dienen we meer te leggen;
- consumenten niet van subsidies afhankelijk maken, wel grootschalige inkoop faciliteren;
- de Gemeente kan de consument ook faciliteren door bijvoorbeeld een kavel inclusief warmtewisselaar in de markt te zetten;
- energielabels van woningen spelen voor de consument nu nog geen grote rol, maar die ontwikkeling komt er wel aan.

“Banken kunnen beter financieren op basis van woonlasten en waardevermeerdering van een woning”

Technische haalbaarheid

De kennis is enorm; er kan heel veel. Problemen hierbij zijn dat sommige bedrijven zelf het wiel willen uitvinden terwijl er (vaak in het buitenland zoals Duitsland) al jarenlange ervaring is die onvoldoende wordt benut.

Bij klachten / kinderziektes ontstaat slechte pers die niet goed wordt gemanaged. Dat leidt tot wantrouwen in de markt. Welke garanties heeft een opdrachtgever?

Er is controle nodig op de juiste uitvoering van projecten.

“Leren van elders ontwikkelde kennis en niet zelf het wiel uitvinden”

Wie zijn de belangrijkste partners?

Gemeente, bouwers, financiers. Niet de energie bedrijven (volgens de pitcher); zij hebben belangen bij de traditionele energievoorziening. Voor bouwers is de uitdaging de keten in bouwplanning op elkaar te laten aansluiten.

“Energiebedrijven hebben geen belang bij duurzaamheid”

4. Werken & Wonen

Enschede heeft de ambitie vijfde kennisregio van Europa te worden. Hoe gaan we de kenniswerkers huisvesten? Weten we hoe deze doelgroep wil wonen?

4.1 Pitch door Joop Meijer (Career Center Twente)

Enschede is een prima studentenstad. Zowel bij UT- als ook Saxion studenten scoort Enschede prima als het gaat om gezelligheid, cultuur, sport en omgeving.

BrainDrain Afgestudeerde jonge mensen vestigen zich vaak niet in Enschede

Toch zien we, dat grote aantallen alumni de regio verlaten. Redenen daarvoor zijn aantrekkingskracht van de Randstad als de regio 'waar het gebeurt', de daar aanwezige multinationals en de wens om terug te keren naar de regio waar men vandaan komt en, niet onbelangrijk, de onbekendheid met de mogelijkheden die onze regio zelf biedt. Per saldo vertrekken er meer mensen buiten de regio en is er dus sprake van BrainDrain.

Alumni zijn hard nodig voor de Economie van Enschede

Dat is niet goed voor Enschede en voor Twente. Door de groeiende innovatieve bedrijvigheid alhier alsmede door de gevolgen van Demographic Change hebben we de komende jaren veel nieuwe mensen nodig om onze Enschedese en Twentse bedrijvigheid in stand te houden, respectievelijk uit te breiden. Overigens, er is geen mens die op dit moment getallen kan bedenken bij de huidige en toekomstige vraag naar hoger opgeleiden in Enschede / Twente. Daar mag best wat onderzoek naar gedaan worden!

Terug naar het wonen. Tijdens hun studie wonen de meeste UT-studenten in Enschede of omgeving. Saxion-studenten komen veelal uit de regio en blijven deels thuis wonen, gedeeltelijk ook door het ontbreken van passende studentenwoonvoorzieningen qua betaalbaarheid en qua kwaliteit.

“Biedt studenten tijdens hun studie in Enschede betaalbare en hoogwaardige woonvoorzieningen, zodat zo veel mogelijk studenten hier gaan wonen”

Studenten moeten betaalbare en hoogwaardige woonvoorzieningen worden aangeboden tijdens hun studie in Enschede, zodat zoveel mogelijk studenten hier gaan wonen. Dat, en het klimaat in de stad nodigt hen dan als vanzelf uit om serieus een baan in Twente te overwegen en dus om nog een tijdje te blijven wonen.

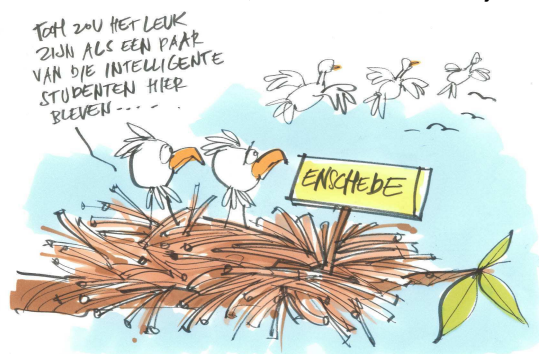
Career Center Twente biedt vervolgens veel mogelijkheden tot interactie bedrijfsleven – studenten, zodat ook de onbekendheid met de Twentse bedrijvigheid wordt weggenomen.

Gerichte Marketing op alumni begint al tijdens de studie!

Hebben we door het voorgaande vervolgens grote aantallen afstudeerders bereid gevonden om alhier te gaan werken, dan ontstaat de vraag naar kwalitatief goede en betaalbare starterswoningen, waar hoger opgeleiden graag in willen wonen. Hierin moet Enschede willen faciliteren: Samen met lokale banken en makelaars moet een idee ontwikkeld worden, op basis waarvan het kopen en financieren van woningen mogelijk gemaakt wordt en doorverkoopmogelijkheden voor doorstroming gegarandeerd worden. Een gemeentelijk garantfonds lijkt me hierbij een minimumvoorwaarde. Ik heb ook van de zijde van de Rabobank hier over belangwekkende ideeën gehoord.

Draag dit innovatieve vestigingsbeleid voor hoger opgeleiden landelijk uit via Enschede Promotie en de kandidaten voor werken en wonen zullen in de rij aan de poorten van Enschede staan!

Investeer in gerichte marketing binnen Enschede Promotie, studenten en alumni zijn een bijzondere doelgroep!



4.2 Verslag van de discussie

Studentenstad en werkstad

Werken is primair; aanbod van goede banen trekt nieuwe bewoners, of draagt bij aan het vasthouden van afgestudeerden. Voor het aantrekken van studenten zijn goede studentenwoningen en een goede sfeer van belang. Studenten blijven als er een sociale binding is. Als studenten zich tijdens hun studie niet buiten het studentenleven om verbinden met de stad, verdwijnt die sociale binding na afloop van de studie. Voorts geldt dat er een grote onbekendheid is bij studenten met het aanbod aan interessante bedrijven en baanmogelijkheden in de regio. Samengevat: studenten krijgen tijdens hun studie gewoon te weinig beeld welke kansen er in de regio liggen.

Zelfstandig ondernemerschap studenten

Het is een trend dat studenten nadenken over zelfstandig ondernemerschap. Dit moet worden gefaciliteerd door een combinatie van werk en wonen. Vraag: kunnen leegstaande panden in dit vraagstuk een rol spelen?

Voorgaande laat zien dat een Woonvisie niet alleen over wonen moet gaan. Maar ook over studenten, economie en arbeidsmarkt, over voorzieningen die nodig zijn om studenten en starters aan de stad te verbinden, etc.

“Studenten hebben de toekomst!”

UT-studenten versus Saxion-studenten en ROC-studenten

Saxion-studenten wonen veelal bij hun ouders omdat deze studenten meer uit de regio komen. Zij houden wellicht om die reden een betere binding met de regio. Tegelijk geldt de vraag hoe we van de rond 10.000 Saxion-studenten er meer naar de stad kunnen trekken.

Ook afgestudeerden van het ROC vormen een doelgroep die niet vergeten moet worden.

Worden starters onvoldoende bediend?

Starters moeten vanuit de regio worden bediend; zij zijn de economie van de toekomst en moeten daarom worden gebonden aan de stad. Velen werken thuis. De vraag is of het woningaanbod voor de groep van starters voldoende mogelijkheden biedt.

Aanbod starters

Hier moet creatief naar worden gekeken. Financiering voor starters wordt steeds moeilijker. Er worden wel woningen beneden een ton euro aangeboden. Daar willen afgestudeerden echter niet meer wonen. De dertiger in de woningmarkt van nu is minder gericht op individualisering. Hiervoor wordt een ander woonconcept verlangd.

Het woningaanbod voor starters die vanwege de flexibiliteit graag willen huren, is (ook) te beperkt. Het woningaanbod in de goedkope sector voldoet niet aan hun wensen en het hoge segment is voor hen te duur. In de tussenliggende categorie is het aanbod onvoldoende. Kortom: creativiteit is nodig om ook deze doelgroep kansen te bieden op passend woningaanbod.

Het nieuwe werken

Op dit gebied zijn er drie ontwikkelingen:

- telewerken
- forensisme
- ZZP markt

Afgevraagd moet worden wat er gedaan kan worden hiervoor een aantrekkelijke woonstad te maken. De meeste wooneenheden zijn niet gebouwd op werken. Er moet meer rekening worden gehouden met thuiswerkers. Een optie is de huidige wooneenheden hiervoor aan te passen. Als er in een wooneenheid twee werkplekken worden geboden, schept dat mogelijkheden.

“Er moet meer rekening worden gehouden met thuiswerkers”

Het accommoderen van “terugkeerders”

Veel dertigers die na hun studie naar een ander deel van het land zijn vertrokken, keren terug. Huurwoningen zijn hiervoor vaak niet passend (onvoldoende huurwoningen bevinden zich in het juiste prijssegment), terwijl hier juist vraag naar is ter overbrugging. Er ligt een kans in het aantrekkelijker maken van terugkeer naar de regio.

Zorg

De zorg is mede vanwege de vergrijzing van invloed op het wonen (levensloopbestendigheid, domotica), tegelijk hangt de toenemende zorgvraag (mogelijk) samen met een aanzienlijke werkgelegenheidsgroei in de toekomst. Hierover verschillen de meningen.

De zorg wordt gelinkt aan lager opgeleiden, maar ook hoger opgeleiden hebben een zorgbehoefte. Juist hoger opgeleiden zijn vaker niet 'in balans'. Hoe draagt de Woonvisie bij dat mensen met een zorgvraag zolang mogelijk in hun thuissituatie kunnen blijven? In het verlengde ligt de vraag hoe dit zich verhoudt tot welzijnsvraagstukken.



5. Kwaliteitsverbetering bestaande voorraad

Een aanzienlijk deel van de woningen die in Enschede staan is toe aan vernieuwing. Ze zijn niet levensloop geschikt, lekken energie en voldoen niet langer aan de vraag van de consument. Wie is de eigenaar van de achteruitgang van de kwaliteit van deze bestaande voorraad?

5.2 Pitch door Gerard Höften (Ten Hag Makelaarsgroep)

De situatie

De woningmarkt bevindt zich in een moeilijke periode. De vooruitzichten zijn dat op korte termijn geen spectaculaire wijzigingen in positieve zin te verwachten zijn. Vanwege het ontbreken van doorstroming, zal de kwetsbaarheid van de huidige voorraad steeds sterker aan het licht komen.

Waarom is de huidige voorraad kwetsbaar

Veel woningen voldoen niet meer aan de huidige woonwensen (woonvorm, indeling etc.), naast energetische en onderhoudstechnische achterstand. Ook nodigt de omgeving (toekomstige) bewoners in een aantal gevallen niet uit om in deze wijken te gaan wonen respectievelijk te investeren. Courantheid van deze wijken loopt terug, prijsdalingen, geen doorstroming kortom een negatieve spiraal dreigt te ontstaan.



Wat hieraan te doen?

Wijkgericht aansturen van verbeterings- en herstructureringsplannen, waarbij de betrokken marktpartijen gezamenlijk de problemen oppakken door een voor de betreffende wijk alles omvattend plan van aanpak vast te stellen en uit te voeren.

In het kader van stedelijke vernieuwing is het noodzakelijk de bestaande voorraad om te vormen tot levensloop bestendige woningen waarbij ook aan de zorgcomponent moet worden gedacht. Daar waar mogelijk de bestaande voorraad met nieuwbouw aanvullen.

Waarom moet dit plan voldoen?

Op basis van een reële insteek de volgende zaken koppelen:

- welke woningen renoveren en geschikt maken voor een nieuwe periode van gebruik. Op dit moment heeft 60% van de bestaande woningvoorraad een EPA label D of lager. Deze woningen zijn in de nabije toekomst niet meer te vermarkten;
- waar gaan we nieuw bouwen en wat vraagt de markt hierin;
- wat doet de wijk beter functioneren en geeft een goede toevoeging (wijkvisie);
- verduurzaming alternatieve energiebronnen gebruiken om de woonlast te verlagen;
- financieringsmogelijkheden om verduurzaming te kunnen doorvoeren;
- woonomgeving naar de wensen van de bewoners aanpassen.

Wat gebeurt er als er geen daadkrachtig beleid volgt?

De gevolgen hiervan hebben betrekking op de gehele stad. Enschede zal minder aantrekkelijk worden als woon-leefgebied. Doorstroming zal verder afnemen. De betaalbaarheid van woningen zal door de toenemende energielasten verder afnemen. Kans op verpaupering.

De rol van de marktpartijen

Op basis van de hierboven gestelde ingrediënten kan de Gemeente samen met ontwikkelaars, investeerders, corporaties en makelaars een plan van aanpak opstellen en faciliteren door middel van:

- stadsvernieuwingsfondsen;
- financieringsmogelijkheden voor energetische aanpassingen;
- koopgarantregelingen;
- duurzaamheidskredieten;
- aanpassen bestemmingsplannen en flexibiliteit hierin.

“Bouw voor de mensen, laat nieuwbouw mensen aanspreken, hierdoor wordt de wijk beter, verkoopt de bestaande voorraad beter. WORDT ENSCHEDE BETER.”

5.2 Verslag van de discussie

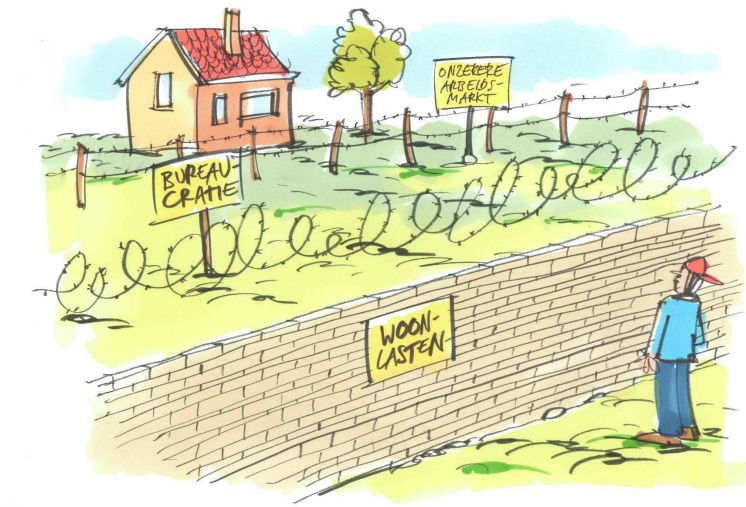
“De focus voor de komende jaren moet liggen op de kwaliteitsverbetering van de bestaande voorraad”

Dit thema sluit nauw aan op het thema ‘Duurzaamheid’ uit een vorige ronde. Daar ging het vooral over de energetische verbeteringsslag die gemaakt moet worden. Het thema is in deze ronde wat breder.

Energiezuinigheid

Het energetisch verbeteren van de bestaande voorraad is van belang in verband met de waarde(ontwikkeling) van het onroerend goed. Er is momenteel een slot op de markt. Starters richten zich op het goedkope deel van de voorraad. Dit zijn de woningen uit de periode 1950-1980. Juist in dit deel van de voorraad zitten veel problemen in kwaliteit en toekomstbestendigheid. Dit geldt voor de huursector maar ook voor het particuliere bezit.

Er moeten dus keuzes gemaakt worden. Als er niets wordt gedaan (door corporaties en eigenaar / bewoners) aan de energetische verbetering van de woningen wordt een groot deel ervan op termijn onbetaalbaar vanwege de enorme invloed van de energielasten op de totale woonlasten. Dit heeft gevolgen voor de leefbaarheid van grote delen van de stad. De oplossingen liggen vooral op het vlak van de financierbaarheid van de verbetering. Er moet ook marktgericht gestuurd worden. Als een woning als concept absoluut geen toekomstwaarde meer heeft dan moet er niet verbeterd worden, maar dan is het tijd voor andere pijnlijke beslissingen. Dergelijke beslissingen moeten niet uit de weg gegaan worden.



Samengevat: markt op slot, vraag en aanbod sluiten niet meer op elkaar aan, keuzes maken om verpaupering tegen te gaan en de leefbaarheid in stand te houden.

Er is een EPA certificaat, maar omdat er geen sancties aan vast zitten is het effect ervan nog niet zo groot. Energiedeel van de woonlasten wordt steeds groter. Op dit moment is er nog onvoldoende waardering voor de energiezuinigheid van woningen. Dit is maatschappelijk onwenselijk en onverantwoord. Dus moet er meer worden ingezet op energiezuinigheid. Met verschillende partners samen moet er een heel aantrekkelijk arrangement / pakket worden samengesteld dat aan de bewoners aangeboden wordt om ze te verleiden tot actie over te gaan.

De Gemeente zou erop aan moeten sturen om de certificering verplicht te maken en het niet naleven ervan te sanctioneren.

“Certificering wordt verplicht en het niet naleven wordt gesanctioneerd”

Het is daarbij van belang dat er eenduidigheid komt in de wijze van labelen. Op dit moment zijn er tegenstrijdige onderzoeken en normen. Dit varieert van een verschil van 2.000 m³ per jaar tot 400 m³ per jaar tussen een G-label en een A-label. Maak daar maar eens chocolade van als bewoner die een afweging moet maken.

Het is zaak om de markt te volgen hierin, de particuliere eigenaar bewoner erbij te betrekken en te zorgen dat de financiering hierop aan gaat sluiten. Het is vreemd dat bij het verstrekken van een financiering niet wordt gekeken naar de energiezuinigheid van een woning.

Functionaliteit

Naast energiezuinigheid van de woningvoorraad gaat het ook om de functionaliteit van de woningen. Het ruimtegebruik per persoon neemt nog steeds toe. Ook senioren met een zorgvraag hebben een bepaalde ruimte / indeling nodig. Ze willen graag in de eigen woonomgeving blijven wonen. Woningen die te klein en niet aanpasbaar zijn, hebben dan ook geen (of een beperkte) toekomstwaarde meer.

Mensen zijn erg verwend. Ze willen wel van alles, maar al deze wensen en eisen worden onbetaalbaar. Mensen moeten eraan wennen om met wat minder genoeg te nemen.

“We moeten met minder genoeg nemen”

Levensloopbestendigheid

Er is behoefte aan levensloopbestendige woningen die zowel kunnen voldoen aan de vraag van nu als aan de behoefte van later. Geen labeling dus. Ook is er behoefte aan flexibiliteit in bouwmogelijkheden en in bestemmingsplannen. Geen belemmeringen bij het realiseren van een slaapkamer beneden of het realiseren van een meergeneratiewoning.

Bij toewijzing gaat er ook het nodige mis. Er zou rekening gehouden moeten worden met verhuismogelijkheden binnen de eigen woonomgeving (vanwege sociale netwerken). Er zijn te weinig levensloopbestendige woningen in diverse woongebieden in Enschede en als ze er zijn worden ze “verkeerd” toegewezen.

Kwaliteit

Kwantitatief zijn er voldoende woningen, maar de discrepantie zit 'm in de kwaliteit. “out of date” woningen in de bestaande voorraad moeten vervangen worden door nieuwe concepten.

Verpaupering treedt vooral op in het particulier deel van de voorraad. Dus bij de eigenaar / bewoners en de beleggers. Een regeling voor particuliere woningverbetering is opnieuw nodig. De particuliere eigenaar / bewoner moet worden verleid om de woning te verbeteren en daarmee de leefbaarheid van de buurt in stand te houden. Ook is de regelgeving soms erg belemmerend en kan ook deregulering het proces om te komen tot verbetering van de leefbaarheid wat makkelijker maken.

Voorbeeld: Verpauperd pand van de burens aankopen om te verbeteren stuit op belemmerende regelgeving in verband met het aantal studentenwoningen in een bepaalde wijk.

De Gemeente zou moeten faciliteren, motiveren, werken aan bewustwording bij de mensen. Daarvoor is het nodig om eerst het probleem te inventariseren en in kaart te brengen. Ook zijn er stadsvernieuwingfondsen nodig. Vaak is financiering bij particulieren het grote probleem. Ondersteuning van de starters is dan ook nodig. Producten als koopgarant en starterlening die ingezet worden voor goede inbreidingsprojecten betekenen een impuls voor de wijk.

Daarnaast zou de infrastructuur zodanig aangepast moeten worden dat de pareltjes in de verschillende wijken beter zichtbaar worden.

Er is een nieuwe regeling nodig zoals vroeger de stadsvernieuwing. Ondersteuning voor energiebesparingsmaatregelen maar ook voor woningverbetering. Dit combineren met slimme financieringsmogelijkheden (banken) en eventueel garantstellingen (overheid).

“Slimme financiering + garantstellingen = woningverbetering = energiebesparing”

Zorg

Er is behoefte aan meer mogelijkheden om mensen langer in hun eigen omgeving te laten wonen. Daarbij kan ook ingezet worden op woongemeenschappen of wonen met gelijkgestemden.

De rol van de corporatie is om te zorgen voor voldoende kwalitatief geschikte woningen voor ouderen. Wanneer mensen een klein inkomen hebben en er ontstaat een zorgvraag die tot woningaanpassing leidt kan er of een woningaanpassing worden gedaan of mensen kunnen verhuizen binnen hun eigen woonomgeving. Maar daarbij lopen ze aan tegen het gegeven dat er te weinig geschikte woningen zijn in die omgeving. Meer geschikte woningen betekent minder (dure) woningaanpassingen. Daar moet dus aan gewerkt worden. Combinatie van voldoende geschikte woningen en een beter toewijzingssysteem waarbij rekening wordt gehouden met sociale netwerken zou voor een aanzienlijke verbetering kunnen zorgen.

De bestaande woningvoorraad moet geschikt gemaakt worden voor een toenemend aantal mensen met een zorgvraag. Ook dit vraagt om een stimuleringsprogramma en goede samenwerking tussen corporaties, zorginstellingen en de Gemeente.

Investeren

Er moet gewaakt worden voor het doen van onevenredig grote investeringen in woningen die dit niet meer waard zijn.

Het slot moet van de woningmarkt. Er zit veel particulier kapitaal in de woningvoorraad en de waarde moet dus op peil worden gehouden. Dit kan het beste door beperkt nieuw te bouwen, de starters te ondersteunen zodat de doorstroomketen weer op gang komt.

Er zijn goede voorbeelden van projecten met zonnepanelen. Daar zou ook meer op ingezet kunnen worden. Er zijn veel te weinig zonnepanelen in Enschede.

In Lonneker is behoefte aan een zorgpalet (net als in Boekelo).

Dit alles is niet alleen een taak van de Gemeente. Alle partijen zouden zich meer moeten committeren aan de Woonvisie en gezamenlijk de uitdaging oppakken.

“De uitdaging zit ‘m in de samenwerking!”

6 Innovatieve Zorgconcepten

Door de toenemende vergrijzing is er de komende jaren behoefte aan innovatieve zorgconcepten. Anders wordt goede zorg onbetaalbaar of voor sommige doelgroepen onhaalbaar.

6.1 Pitch door Willem Marcelis (Zorgcentrum De Posten)

De gedachte achter de pitch is dat je niet in zorg woont. Iedereen wil ergens prettig, veilig en comfortabel wonen. Zorgconcepten, innovatief of niet moeten daarbij aansluiten. Zorg is in bepaalde fasen van het leven meer of minder nodig, maar moet dan aansluiten bij de eigen woonomgeving. Als het wonen centraal wordt gezet en de concepten van zorg, maar ook van dienstverlening in bredere zin aanvullend maakt daarop, stelt dit eisen aan de inrichting, niet alleen op het microniveau van de woning en de bewoner, maar ook aan de fysieke en sociale omgeving. Thema's als mobiliteit, domotica en robotisering ter ondersteuning en monitoring, dichtbij winkelveorzieningen, goed openbaar vervoer spelen dan een rol.



“Ik woon niet in zorg!”

De sociale omgeving moet ervoor zorgen dat elk mens gedurende zijn levensloop een konvooi van belangrijke anderen om zich heen verzamelt die met hem door het leven vaart. Kleinere kerngezinnen, grotere fysieke afstanden tussen familieleden, verschil in verwachtingen zorgen ervoor dat de eigen directere sociale omgeving belangrijker wordt en het belang van de extended family kleiner. En dat betekent ook in dat denken in zorgconcepten (of liever gezegd dienstverleningsconcepten) dat het organiseren van ontmoetingen het onderwerp is. En vanuit die rolinvulling moet gedacht worden over het invullen van waar wil je blijven wonen (zo lang dat verantwoord is) en wat als dat niet meer gaat.

Dit is van belang omdat een goede woonomgeving met voldoende voorzieningen ook bijdraagt aan een duidelijke kostenreductie in de zorg. Een onderzoek van NIVEL van een flink aantal jaren geleden gaf aan dat meer dan de helft van de bezoeken aan de huisarts niet zozeer een lichamelijke grondslag hadden, maar een psychische achtergrond. Daar waar de zinvolheid van het eigen leven niet goed ingevuld kan worden krijgen klachten meer kans. Dit wordt ook andersom aangegeven in diverse onderzoeken bij ouderen dat het beschikken over een rijk sociaal netwerk duidelijk minder zorgvragen oproept, ondanks de functiebeperkingen waar mensen mee van doen hebben.

“Woonarrangementen geven minder zorgvragen”

Dit betekent andere rollen voor stakeholders als verzekeraars, woningbouwcorporaties en bijvoorbeeld pensioenfondsen voor hun cliënten, huurders en leden. Te denken valt aan woonarrangementen waarbij voorzieningen aangebracht worden door pensioenfondsen en zorgverzekeraars voor hun leden of cliënten. Corporaties beheren dit en krijgen hiervoor via de huurders en via deze instituties compensaties. Gemeentes bevorderen dat juist dit type woonvoorzieningen sterk bevorderd worden en gericht zijn vanuit de WMO-opdracht op sociale cohesie, goede winkelmogelijkheden, fijnmazig netwerk van openbaar vervoer (kan ook via vrijwilligers, buurtbusachtige constructies georganiseerd worden).

6.2 Verslag van de discussie

Kwaliteit van leven

Kwaliteit van leven en wonen staan voorop, zorg is hieraan ondersteunend, net als vele andere diensten. Doel is dat mensen zo lang mogelijk zelfredzaam zijn. Hoe vertalen we dit naar de Woonvisie?

Rijke senioren

In de pitch is aangegeven dat er een grote groep 65+-ers blijft, ook in de toekomst, met alleen AOW inkomsten. Rijke senioren worden maximaal 30-40% van het totaal.

Intramurale grootschalige instellingen

Deze blijven volgens de aanwezigen nodig. Want er blijft altijd een groep inwoners die geen regie meer op het eigen leven kan voeren. Maar het verhuismoment verschuift steeds verder naar achter. Kantelpunt: 7 of 8 keer thuiszorg op een dag is niet haalbaar qua kosten > dan intramuraal. Sommige aanwezigen zien hierin het probleem: cliënt centraal plaatsen is kostentechnisch een probleem en dus gebeurt het niet. Anderen zien dat sommige cliënten kiezen voor een intramurale setting: hier is ontmoeting georganiseerd en is de omgeving sociaal veilig.

Voorzieningen bij woningen

Voorzieningen dienen dichtbij huis en gebundeld in een complex worden aangeboden. In front en back office, niet alleen zorg, ook werk en inkomen en indicatiestelling. Front office moet het gesnipperde aanbod voor de klant inzichtelijk maken en bundelen.

Ontmoeting in de buurt is van belang. Sociale netwerken zijn aan verandering onderhevig, bijvoorbeeld door digitalisering. Niet de buurt als heiligdom, vooral ook burens als heiligdom. Maar dit ligt voor iedere bewoner anders.



Belemmeringen bij verzorgd wonen in de wijk

Kleinschalig wonen stuit op belemmeringen in bestemmingsplannen. Bestemming wonen: dan mogen maatschappelijke voorzieningen niet en omgekeerd. Daarnaast heeft men bij bestemmingsplan wijzigingen met weerstand in de buurt. Niet alle aanwezigen erkennen dit probleem.

Ander probleem is de vraag wie garant staat bij leegstand in dit soort projecten?

Er is bij dit soort projecten een minimale capaciteit van 48 plaatsen vereist, gezien de exploitatie kosten.

Woningen

Om woningen drempelloos, goed toegankelijk en doorgankelijk te maken is een forse opgave, zowel voor bestaand bezit of nieuwbouw. Aanwezigen vinden dit een opgave voor woningcorporaties en architecten. Particuliere woningbezitters spelen hier wel goed op in.

Opgemerkt wordt dat ontwerpers veel vernieuwender moeten denken. Toepassen van domotica. De keten van bouwer moeten samenwerken. De opdrachtgever moet eisen stellen en prikkelen tot innovatie. Flexibiliteit is nodig. Maar de behoefte aan ruimere maatvoering en dergelijke is bekend dus deze dient in nieuwbouw toegepast te worden.

Toekennen van woningen

Door lotingssysteem worden mensen nu regelmatig uit hun sociale netwerk gehaald of kunnen mantelzorgers niet bij hun ouders in de buurt gaan wonen.

Dit is begrijpelijk, maar het maken van uitzonderingen op het systeem zou het begin van het einde kunnen betekenen. Wat wel mogelijk is, is maatwerk (uitzonderingen).

Is het lotingssysteem nog het meest geschikte op dit moment?

“Loting is zó 2010!”

Nieuwe concepten

Andere tijden brengen andere oplossingen. Zo wordt in Japan door de forse vergrijzing robotisering in de zorg toegepast.

7. Flexibiliteit en stuurbaarheid

De stad vraagt om heldere, gekwantificeerde woondoelstellingen én maximale flexibiliteit. Wat vraagt dat van de markt en de overheid?

7.1 Pitch door Fons Catau (Woningcorporatie De Woonplaats)

Over de kredietcrisis, onzekere woningmarkt, onzekere economische situatie. Grote ambities met de stad.

De woningmarkt is sinds 2008 fundamenteel veranderd. Van een aanbodmarkt zijn wij zeer snel naar een vragersmarkt gegaan. Stijgende prijzen voor woningen behoren voorlopig tot het verleden. Het krijgen van een hypotheek is veel moeilijker geworden en de doelgroep voor corporaties is drastisch ingeperkt. Zekerheid is vervangen door onzekerheid. De uitdaging is, om daar optimaal op in te spelen. Hoe?



De plannen die worden gemaakt, de Woonvisie, moeten realistisch en ambitieus zijn. De klant van nu en zeker die van morgen moet centraal worden gesteld. De omvang van de nieuwbouw in Enschede is de komende jaren beperkt. De bevolking zal dit decennium nog groeien, maar daarna nauwelijks meer. De nadruk komt steeds meer te liggen op beheer en vernieuwing van de voorraad. De kwaliteit van de bestaande stad wordt het centrale thema. De Enschedese corporaties hebben in 2010 samen benadrukt dat het gaat om de stad. Uitbreidingslocaties behoren tot de markt van gisteren.

De ambities van de klant en de stad zijn hoog. De overheid kan niet meer bepalen wat er in de stad gebeurt. De markt zou veel meer invulling moeten geven aan de ambities van de stad Enschede. Kwaliteit moet een centraal thema zijn. Daarbij gaat het zeker niet alleen om technische kwaliteit maar zeker ook om de esthetische en een vormgeving die aansluit bij de wensen van de klant. De kwaliteit van Roombeek moet de ambitie voor de stad naar de toekomst zijn! Daarbij horen uiteraard thema's als duurzaamheid en C2C. Wat nu wordt gebouwd, moet ook in 2060 nog een plek hebben op de markt van Enschede.

“De markt bepaalt!”

De toekomst is onzeker en dat eist flexibiliteit. Onze visie moet daar op inspelen. De komende jaren wordt geen snel herstel van de woningmarkt, maar het kan best zijn dat we in 2015 wat meewarig terugkijken naar 2011 en de somberheid. Een negatievere ontwikkeling is ook denkbaar maar die blijft hier onbesproken.

Tot slot, samenwerken, ketenintegratie en innovatie zijn essentieel. Daar moet nog meer de nadruk op worden gelegd.

Waar gaat het dus om?

- luisteren naar de markt, naar de klant;
- beheer en ver(nieuwbouw) centraal;
- Roombeek als referentiekader;
- het gaat om de bestaande stad;
- flexibiliteit.

“Niet somberen, maar samenwerken!”

Wat wordt van de Raad verwacht?

Dat zij strategische lijnen uitzet, dat zij loslaat en accepteert dat niet alles er zo uit gaat zien als de Raadsleden willen. De politiek vindt zaken als energiebesparing, levensloopbestendigheidsvraag en zorgvraag heel belangrijk. Het is pas echt belangrijk, als de klant er om vraagt.

7.2 Verslag van de discussie

Consumenten moeten worden benaderd vanuit de markt. De stad moet ambitieus zijn en wonen is daarin een instrument. Het gaat niet om de bij flexibiliteit en stuurbaarheid niet om inhoudelijke punten, maar om een cultuuraspect dat uit de Woonvisie moet stralen.

Sturen aan de hand van de marktvraag is anders dan sturen op behoefte.

Laat ruimte aan de corporaties voor invulling. Afgevraagd moet worden wat op het niveau van de Gemeenteraad thuis hoort.



Wat kan, moet en wil de Gemeente voorspellen? En op welke thema's kan, wil en moet worden gestuurd? Wat zijn de instrumenten die de Gemeente wil behouden?

Alertheid in stuurbaarheid is belangrijk en moet voortdurend worden onderzocht.

Flexibel bouwen; vooral senioren genoeg ruimte naar behoefte bieden. Bouw levensloopbestendig.

Oudere bewoners die al langer in een wijk wonen, geven aan dat ze juist in de wijk willen blijven wonen. Hiervoor is inkomen een belangrijke reden, maar "honkvastheid" is ook een op zichzelf staande reden. Huurders ouder dan vijftig/zestig jaar zijn erg honkvast, tenzij er specifieke behoeftes ontstaan. Jongere doelgroepen zijn veel flexibeler; daar zit meer dynamiek.

In het verlengde: bij verouderde buurten moet niet per definitie worden “gesloopt”. Als er weinig verloop is, is de sociale cohesie soms groot en voldoet de buurt nog aan de woonwensen. Is de buurt daarentegen een “duiventil”, dan ligt het anders. Ook bij herstructurering kan de keuze voor slopen en opknappen tot op zekere hoogte (flexibel) aan de bewoners worden gelaten (voorbeeld van Velve-Lindenhof).

Kan flexibiliteit de hoge ambitie in de weg zitten?

De consument kijkt naar het heden; mensen hebben dynamiek. Woningen moeten daarom flexibel worden gebouwd. Er zijn twee stromingen: de groep levensbestendige bewoners en de groep jongeren die behoefte hebben aan dynamiek; zij verhuizen gemiddeld eens in de acht à tien jaar. Niet alles kan daarop worden gefocust.

De Woonvisie moet een doorlopende, meeverende agenda leveren. De toekomst is immers niet te voorspellen. Om die reden is ook voortgaand faciliterend onderzoek nodig, om te weten hoe de woningmarkt en de woningbehoefte er voor staan. En op basis daarvan flexibel bij te kunnen sturen. De kunst van het leren loslaten.

“De Woonvisie moet een doorlopende, meeverende agenda leveren!”

De dimensie tijd is onderbelicht. Dit moet worden meegenomen in de Woonvisie.



Kijken naar de faciliteiten in de omgeving om mensen te binden. Openbare ruimte, scholen, winkels, functiemenging in het algemeen, etc. De Woonvisie moet dus over meer gaan dan wonen alleen (!). De wijk moet geschikt zijn voor flexibiliteit. Er moeten worden afgevraagd welke factoren in de omgeving belangrijk zijn. Voor senioren geldt dat voorzieningen om de hoek moeten liggen. Ook blijven senioren bij een verhuishoodzaak, bijvoorbeeld vanwege een zorgvraag, vaak graag in de buurt wonen.

Waar liggen de behoeftes en hoe kan daar op worden gestuurd?

Er moet maatwerk worden geleverd in de bestaande voorraad. Dit is een grote opgave. Hierbij is een actieve rol voor de Gemeente weggelegd. Het is van belang goed naar de consument te luisteren, waarbij eerlijkheid in de richting van de consument voorop staat. Flexibiliteit is hierbij belangrijk; de consument moet worden uitgedaagd.

“De markt is koning!”

Waar zit sturing nu in de weg?

De Gemeente heeft zich lang bezig gehouden met verbreding aan de bovenkant en versmalling aan de onderkant. Er is een planning opgezet die uiteindelijk niet in de markt gerealiseerd is. De aandacht voor uitbreiding van de stad is te groot en de inbreiding in de bestaande stad is te klein. De consumentenwens moet centraal worden gesteld, los van in het verleden gemaakte plannen. Ook op concrete thema's kan sturing in de weg zitten, bijvoorbeeld op het thema duurzaamheid.

8. Vrij thema: 'De woning als wegwerpartikel'

Tijdens het Event was er ruimte om een vrij thema te agenderen. Dit thema is gekozen uit alle door de partners aangedragen vraagstukken (zie bijlage A) waarop de Woonvisie een antwoord moet geven. Johan Hannink van de Seniorenraad heeft het onderwerp spontaan voorzien van een toelichting in de Burgerzaal.

8.1 Pitch door Johan Hannink (Seniorenraad Enschede)

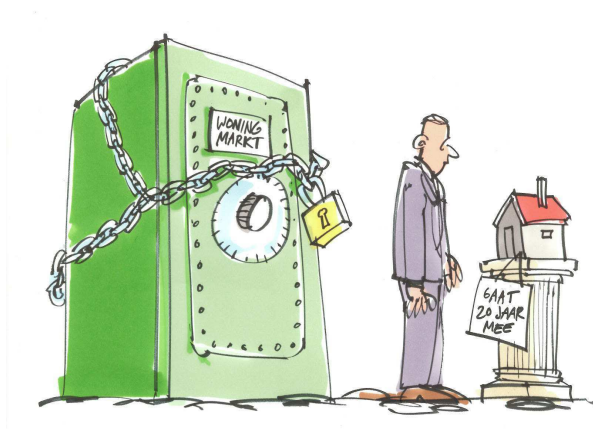
Nederlanders gebruiken hun woning graag als vermogensverschaffer. We zijn eraan gewend dat onze koopwoning met de jaren alleen maar meer waard wordt. We bouwen onze woningen zó dat ze minstens 80 jaar mee kunnen. Doordat woningen in de toekomst een veel minder schaars product zullen worden –de bevolkingsgroei zal afnemen, effecten kredietcrisis- is die waardeestijging niet langer vanzelfsprekend. Moeten we daarom niet eens na gaan denken over innovaties in de bouw zodat het mogelijk wordt om woningen te bouwen die veel makkelijker te vervangen zijn wanneer de vraag van de consument verandert? Woningen die geen 80 jaar meegaan, maar bijvoorbeeld 20 jaar? Met veel lagere bouwkosten dan dat nu het geval is? Op die manier wordt een nieuwe woning net zoiets als een nieuwe auto kopen: je doet er een aantal jaren mee, brengt hem naar de sloop en vervangt hem door een nieuwe met de laatste snufjes en trends aan boord.



"De woning als modeartikel"

8.2 Verslag van de discussie

De woningmarkt zit op slot en onder het huidige economisch tij, regelgeving en wijze van bouwen en financieren is het bijzonder moeilijk om in bepaalde goedkopere segmenten van de markt woningen / woonproducten te kunnen aanbieden. De woning wordt nu beschouwd als een vastgoedwaardeobject dat wordt geacht jaarlijks in waarde te stijgen.



Een geheel andere benadering is: ontwerp en bouw een woning die de helft van de huidige kostprijs heeft met goedkope materialen die na pak weg 20 jaar afgeschreven is en vervangen dient te worden. De materialen kunnen worden gerecycled, dus het principe is op zich duurzaam.

Twijfels zijn er of het reëel / haalbaar is om op een halvering van de stichtingskosten uit te kunnen komen. Bepaalde minimaal noodzakelijke bouwconstructies en installaties hebben immers hun kostenplaatje. Goedkope constructies moeten nader worden uitgedacht door technici (bijvoorbeeld UT).

De vraag rijst of dit binnen de huidige regelgeving (onder andere bouwbesluit) realiseerbaar is. Het vergt tevens behoorlijke inspanningen van partijen: van de bouwsector ten aanzien van stichtingskosten en van de Gemeente ten aanzien van grondkosten.

Het principe van een wegwerpwooning heeft pluspunten: de grond blijft eigendom maar opstallen worden vervangen waardoor tijdens de wooncarrière het product (wooning) kan worden gewijzigd, aangepast of vervangen, afhankelijk van ruimtebehoefte en levensfase.

Het loslaten van het uitgangspunt van vermogensvorming in woningen is bijzonder, maar komt ook in beeld in bijvoorbeeld krimpregio's. Het verschil tussen de huur- en koopsector wordt zo wel kleiner.

Hamvraag is: wie wil je bedienen met dit concept en op welke plek?

Aanwezigen zijn het erover eens dat dit een bijzondere niche in de markt kan zijn, die echter niet universeel op grote schaal in de woningvoorraad kan worden toegepast. Naar verwachting zullen er doelgroepen zijn, die “traditionele” woningen blijven wensen en die ook kunnen financieren. Een groot risico treedt op indien een eigenaar na afloop van de afschrijvingsperiode zijn woning niet sloopt en vervangt, maar verder laat verloederen. Dan krijg je rotte appels in de mand. Tevens is de verwachting dat bewoners van “traditionele” woningen niet op voorhand blij zullen zijn met een buurwoning die in waarde daalt in plaats van stijgt. Het is daarom zaak om goed na te denken op welke plek in welke korrelgrootte. Dat is een minimaal aantal woningen dat samen voldoende “massa” heeft voor een eigen identiteit als woonmilieutje (dit ligt veelal rond circa 100 woningen).

Samengevat:

Het concept wegwerpwoning is het bestuderen waard, en kan interessant zijn voor een (klein) deel van de markt: dat wil zeggen een soort niche. Op een specifieke plek in een bepaalde korrelgrootte en voor bepaalde doelgroepen kan het interessant zijn. De financiële kant vergt ook verdere aandacht: hoe wordt omgegaan met woningen die geen vermogensgroei opleveren en hoe wordt een halvering van stichtingskosten bereikt ten opzichte van het huidige niveau?

9. Discussiepunten voor Arenadebat 18 april 2011

In de Inleiding van dit boekwerk is al beschreven hoe het proces om tot een Woonvisie te komen verder verloopt. De eerste volgende stap is het Arenadebat voor Raadsleden op maandag 18 april 2011. Tijdens dit debat krijgen de Raadsfracties de gelegenheid om aan te geven welke aandachtspunten en vraagstukken zij zeker in de Woonvisie willen terugzien.

Tijdens het Event hebben Raadsleden de mogelijkheid gekregen om al discussiepunten voor dit debat aan te dragen. De volgende punten zijn aangeleverd:

- wonen en werken in Enschede:
 - óók voor ambtenaren, want ambtenaren moeten een voorbeeld zijn;
 - studenten werk aanbieden via spin off UT of Saxion, omdat er voor studenten onvoldoende banen in Twente zijn;
- collectief particulier opdrachtgeverschap moet voorop komen te staan! Omdat er dan veel potentiële keuzemogelijkheden zijn, veel keuzevrijheid, goed voor sociale stijging. Let op: wel veel onbekendheid met dit fenomeen;
- laten we het adagium “verruimen aan de bovenkant, verkrappen aan de onderkant “ los? Omdat het beleid niet erg effectief is geweest en de behoefte aan goedkope huurwoningen -die toch energiezuinig en levensloopbestendig zijn- onverminderd groot is;
- ambtelijke molen, regelgeving, bureaucratie bij de Gemeente. Omdat de drempel voor de bewoner daardoor te hoog lijkt, zodat men niet wil bekijken wat een verbetering voor de toekomst kan opleveren;
- hoe krijg je commitment van alle partijen rondom de woningmarkt, maar nog belangrijker, hoe houd je die lange tijd vast? Omdat daar de Woonvisie mee staat of valt;
- koppeling tussen sloop en nieuwbouw. Vanwege het overaanbod, verloedering van de stad / bepaalde wijken, bijvoorbeeld jaren '60 wijken;
- carrièremogelijkheden in de wijk van belang? Alleen jongeren of ook ouderen? Vanwege de WMO, zorg, van belang zo lang mogelijk in huis te blijven wonen. Maar jongeren zijn dynamischer dan vroeger;
- flexibiliteit creëren in het realiseren van woningen;
- bewoners mee laten denken / praten bij woningbouw;
- regels vanuit Gemeente beperken, duidelijke afspraken met woningbouwcorporaties maken;
- woningaanbod op wensen en ideeën van bewoners afstemmen.

Bijlage A Ingediende vraagstukken door partners

‘Het belangrijkste vraagstuk waarop de Woonvisie volgens mij antwoord moet geven: ...’
(in willekeurige volgorde)

Hoe krijgen we **duurzaamheid, flexibiliteit, doorstroming**, voor ieder wat wils qua specifieke woning en woonomgeving?
Omdat we een stad moeten hebben waarin iedereen zijn / haar woonwensen kan verwezenlijken én het fijn vindt om in Enschede te wonen.

Hoe de **behoefte uit de markt** adequaat te **bedienen**, rekening houdend met veranderingen in de samenleving als het ‘nieuwe werken’?
Omdat wonen – werken – recreëren etc. steeds meer als functies in de elkaar gaan overlopen.

Op de ambities van **Enschede Studentenstad**. Op welke manier Enschede jongeren en net afgestudeerde studenten wil stimuleren in Enschede te blijven wonen. Over hoe Enschede het positieve imago omtrent studentenhuisvesting naar Nederland wil profileren.
Omdat meer dan 8% van de bewoners van Enschede student is of net afgestudeerd. Deze doelgroep draagt voor een groot deel bij aan de aantrekkelijkheid en imago van Enschede.

Hoe inwoners van Enschede met lichte ondersteuningsvraag **zelfstandig** kunnen **wonen**?
Omdat het effect van AWBZ → WMO → lichte problematiek niet meer wordt erkend.

Koppeling van **flexibiliteit en duurzaamheid** aan **lagere** (initiële) **investeringslasten**.
Omdat flexibiliteit > toename specifieke woonwensen per doelgroep. Duurzaamheid > klimaatneutraal (onder andere lagere woonlasten). Lagere investeringen > vergemakkelijkt flexibiliteit

Levensloop bestendig wonen.
Omdat mensen langer in hun omgeving / huis kunnen blijven wonen.

Voorkomen van gettovorming onder '**allochtonen**' door middel van betere spreidingssystemen.
Vorbereidingsmaatregelen treffen voor de 'allochtone' ouderen, bijvoorbeeld aanleunwoningen, verzorgings- en bejaardenwoningen, 50+ woningen etc.

Luister naar de markt, te vaak spelen andere factoren een te grote rol.
Liever vraaggestuurde plannen in plaats van aanbodgestuurd (stedebouwkundigen).

Duurzaamheid, klimaatneutraal bouwen.
Omdat op de lange termijn het aandeel van energielasten in de totale woonlasten onevenredig groot wordt.

Kleinschalige woningprojecten in de markt zetten, gericht op specifieke doelgroepen (starters, zorggebonden woningen, expats, vergrijzende bevolking, duurzaamheid, etc.).

De Woonvisie moet / zou moeten inzicht geven op de **woonbehoefte korte en langere termijn** en welke voorwaarden er geschept worden om vraag en aanbod bij elkaar te laten komen. Maak duidelijke keuzes en steek in op kwaliteit.
Omdat demografische ontwikkelingen een daling van de bevolking te zien geeft een afname in de groei van het aantal huishoudens.

Hebben wij in de nabije toekomst **voldoende zorg- en servicelocaties** per woongebied?
Omdat de oudere inwoners graag in hun eigen (huur)woning met kwaliteit en wijk willen blijven wonen.

Ligt verscholen in de vraag in welke mate de **sociale en fysieke leefomgeving** aan de normen en waarden van de (oudere) bewoners en gebruikers van het gebied voldoen (= vitaliteit).
Omdat het aantal ouderen sterk stijgt en daarmee de kwetsbaarheid en het aantal chronische aandoeningen dat sterk toeneemt.
En deze kwetsbaarheid en de chronische aandoeningen hebben grote invloed op de vitaliteit.

Het is goed dat mensen die begeleiding of zorg nodig hebben langer thuis wonen. Gelukkig gebeurt het steeds vaker binnen **kleine woonvoorzieningen** in de wijk. Strijdigheid met bestemmingsplannen zorgt er voor dat deze projecten moeilijk van de grond komen. Hoe lossen we dit op?

Hoe mensen aan de **rand van de samenleving** goed en zelfstandig kunnen wonen, ondanks toename complexiteit van huurder zijn?

Omdat woonlasten omhoog gaan, bureaucratie / papierwinkel lijkt toe te nemen en de arbeidsmarkt onzeker is.

Verbinding economie – arbeidsmarkt – woningbouw.

Wat zijn concrete plannen om op korte termijn **hotelaccommodaties** in Enschede-West uit te breiden?

Is **openbaar vervoer** via het Havengebied mogelijk?

Voor bezoekers vanuit Hengelo en voor de bereikbaarheid van bezoek, stagiaires etc.

Kan het **begrip Zorg** niet langer gebruikt worden?

Omdat niemand in Zorg woont.

Hoe kunnen de vele **leegstaande gebouwen en huizen** worden toegevoegd aan de particuliere woningvoorraad zodat deze toekomstbestendig en duurzaam worden?

Omdat er grote leegstand is een ongelooflijk veel vraag naar kwalitatief goede wooneenheden (onder andere studenten / 50+).

Ouderen moeten kunnen blijven wonen in de eigen omgeving (Lonneker!).

Met hulp door eigen kinderen, kennissen, etc.

Zal, naar aanleiding van goed ervaringen in Roombeek, vaker worden gekozen voor een **functiemix**?

Voor welke **termijn** wordt ontwikkeld, zullen nu gebouwde woningen er over 100 jaar nog staan?

Hoe wordt invulling gegeven aan **aanpasbaar bouwen**, zodat mensen zolang mogelijk op een zelfgekozen plek kunnen wonen?

Meer kwaliteit en functionaliteit voor minder geld. Dit kan met energiemaatregelen.

Omdat wonen betaalbaar moet blijven.

Schoonheid? Hoewel een subjectief gegeven, gaat een mooie woning langer mee dan een minder mooie. Lange levensduur lijkt duurzamer.



Wonen in Enschede

feiten, cijfers en trends

Inhoudsopgave

inleiding.....	3
woningen.....	4
inwoners.....	8
zorg.....	16
studenten.....	22
vraag en aanbod.....	26
economie.....	36
trends & ontwikkelingen.....	40

Wonen in Enschede: feiten, cijfers en trends.
Deze brochure is opgesteld ten behoeve van de
ontwikkeling van de Woonvisie 2025.

Gemeente Enschede
maart 2011

Inleiding

Hoeveel woningen staan er eigenlijk in Enschede?
Wie wonen daar en wat is de kwaliteit van deze woningen?

Dit zijn voorbeelden van belangrijke vragen om te stellen wanneer je gaat nadenken over een nieuwe Woonvisie. De antwoorden op deze vragen geven op hoofdlijnen overzicht van het wonen in Enschede op dit moment; want weten waar je nu staat geeft inzicht in het nadenken over de toekomst.

In deze brochure is de belangrijkste wooninformatie gebundeld tot een handig en compact overzicht. U kunt hem zo in uw (binnen)zak steken!

Het ontwikkelen van nieuw beleid doe je niet alleen aan de hand van de staat van de stad, maar ook door zicht te krijgen op uitdagingen, trends en ontwikkelingen die op ons afkomen. Daarom biedt dit boekwerkje u ook een blik op de toekomst. Een voorproefje: Welke innovaties op het gebied van zorg kunnen we verwachten? Wat is de invloed van het nieuwe werken op het wonen? En hoe gaat de bevolkingssamenstelling veranderen?

Met zowel zicht op het heden als op dat wat komen gaat, willen wij graag met u samenwerken aan het ontwikkelen van nieuw woonbeleid om het Enschede van nu voor te bereiden op de toekomst.

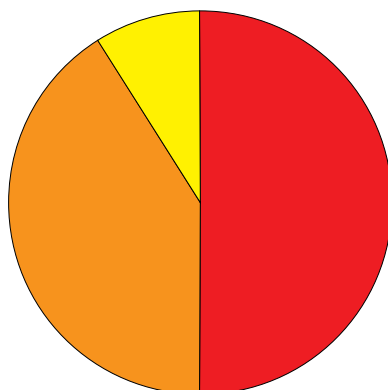
Jeroen Hatenboer
Portefeuillehouder Talent- en Stedelijke
Ontwikkeling

Woningen

67.600 woningen in Enschede

koop/huur

bron: WoOn 2010



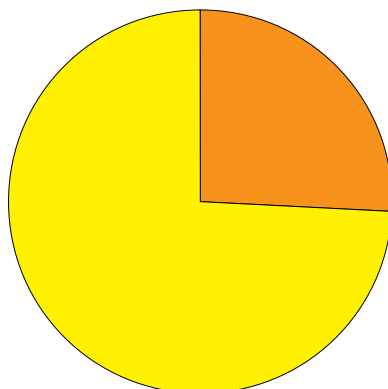
	aantal	%
■ koop	33.819	50,0
■ huur (corporaties)	27.750	41,0
■ part. huur	6.031	9,0

opmerkelijk:

Ruim 40% van de totale woningvoorraad bestaat uit sociale huurwoningen.

woningtype

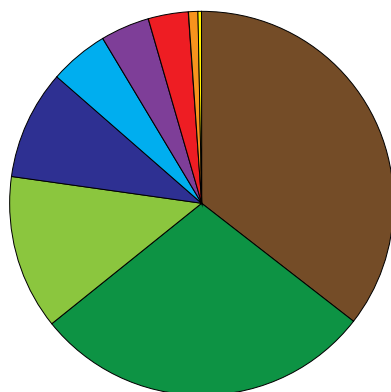
bron: buurtmonitor 2009



	aantal	%
■ appartementen	17.441	25,8
■ grondgebonden	50.159	74,2

prijsklassen totale voorraad (obv WOZ-waarde)

bron: gemeentelijk belastingkantoor Twente



	aantal	%
€0 - €129.000	24.103	35,6
€130.000 - €169.000	19.240	28,5
€170.000 - €209.000	8.772	13,0
€210.000 - €259.000	6.336	9,4
€260.000 - €309.000	3.357	5,0
€310.000 - €399.000	2.796	4,1
€400.000 - €599.000	2.320	3,4
€600.000 - €899.000	537	0,8
> €900.000	139	0,2

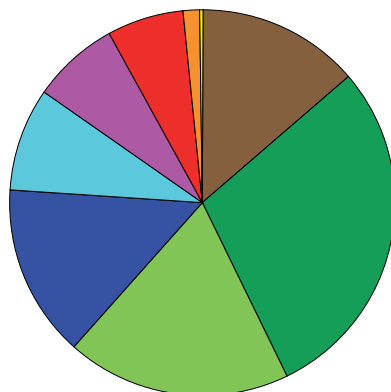
opmerkelijk:

Ruim 64% van de woningvoorraad zit in het goedkope segment (tot €170.000)

Enschede heeft een minder sterke concurrentiepositie wat betreft de opbouw van de woningvoorraad: relatief veel goedkoop en weinig midden en duur.

prijsklassen koopvoorraad (obv WOZ-waarde)

bron: gemeentelijk belastingkantoor Twente



	aantal	%
€0 - €129.000	4.570	13,5
€130.000 - €169.000	9.925	29,3
€170.000 - €209.000	6.365	18,8
€210.000 - €259.000	4.840	14,3
€260.000 - €309.000	2.966	8,8
€310.000 - €399.000	2.462	7,3
€400.000 - €599.000	2.100	6,2
€600.000 - €899.000	475	1,4
> €900.000	116	0,4

Woningen

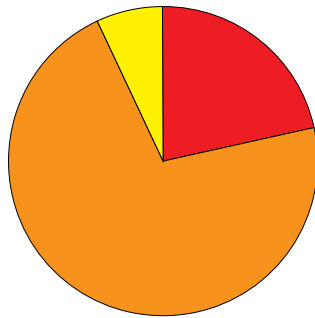
opmerkelijk:

Ruim 42% van de koopwoningen behoort tot de goedkope voorraad (tot € 170.000,-).

Rond de 15% van de koopwoningen zit in het prijssegment boven de drie ton.

prijsklassen sociale huurvoorraad

bron: opgave corporaties Enschede (Domijn, De Woonplaats, Ons Huis en SJHT)



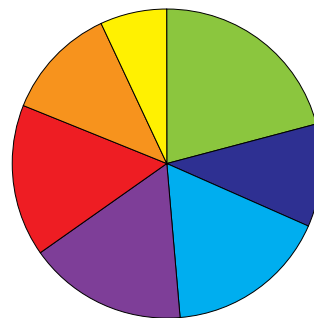
goedkoop (tot € 535,- per maand)	6.000
betaalbaar (€ 535,- tot € 631,- per maand)	19.750
duur (vanaf € 631,- per maand)	1.950

bouwjaar

bron: WoOn 2009

Enschede

Nederland



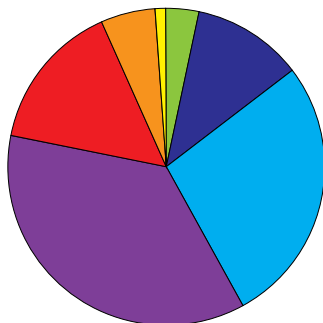
	Enschede	Nederland
tot 1944	21%	21%
1945-1959	14%	11%
1960-1970	19%	17%
1971-1980	15%	17%
1981-1990	13%	16%
1991-2000	10%	12%
2001 of later	8%	7%

opmerkelijk:

69% van de woningen is van voor 1980. Dit zijn in het algemeen de woningen die in de lagere energielabels vallen. In dit deel van de voorraad zit de grote energiebesparingsopgave.

energieklasse sociale huurwoningen

bron: opgave corporaties Enschede (Domijn, De Woonplaats, Ons Huis en SJHT)



Energie-label	Energie-index	Totaal	%
A	0,71 - 1,05	982	3,3
B	1,06 - 1,30	3.428	11,3
C	1,31 - 1,60	8.299	27,4
D	1,61 - 2,00	10.894	36,0
E	2,01 - 2,40	4.591	15,2
F	2,41 - 2,90	1.730	5,7
G	> 2,90	335	1,1
		30.259	100,0

opmerkelijk:

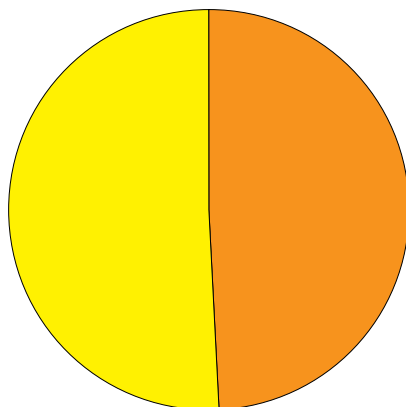
65% van de huurwoningen heeft label D of lager. In deze opgave zijn ook de wooneenheden meegenomen (een kleine 3000).

Inwoners

Enschede heeft op dit moment zo'n
157.947 inwoners.

geslacht

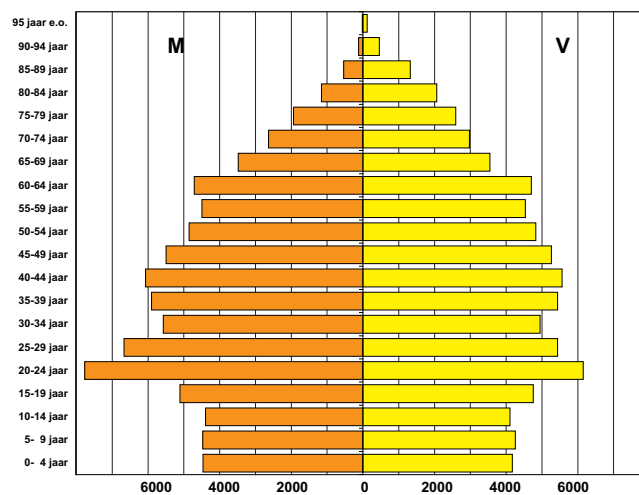
bron: Primos 2010



	aantal	%
mannen	77.215	49,2%
vrouwen	79.840	50,8%
	157.050	100%

leeftijdsofbouw naar geslacht 2010

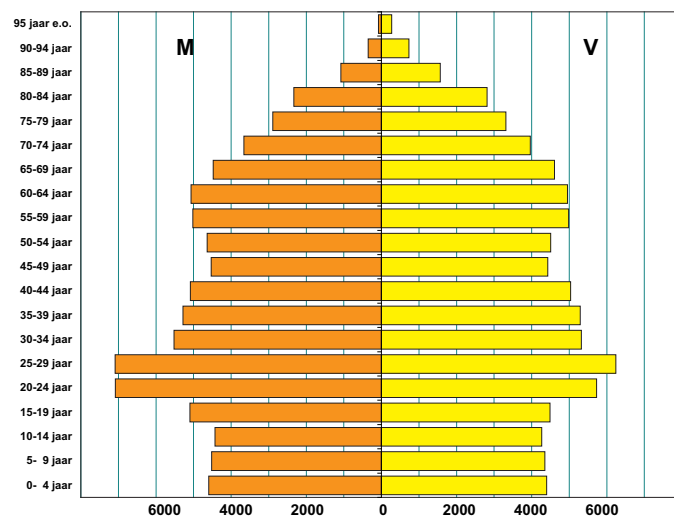
bron: Primos 2010



	man	vrouw	totaal
<25 jaar	26.147	23.411	49.558
25-54 jaar	34.564	31.356	65.920
55-64 jaar	9.149	9.206	18.355
65-74 jaar	6.113	6.504	12.617
> 75 jaar	3.734	6.557	10.291

leeftijdsopbouw naar geslacht 2030

bron: Primos 2010



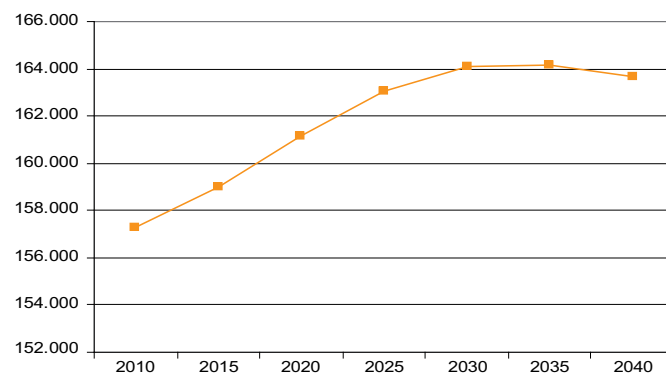
	man	vrouw	totaal
<25 jaar	25.720	23.240	48.960
25-54 jaar	32.136	30.830	62.966
55-64 jaar	10.086	9.938	20.024
65-74 jaar	8.141	8.574	16.715
> 75 jaar	6.735	8.704	15.439

opmerkelijk:
de hogere leeftijdscategorieën zijn toegenomen.

bevolkingsgroei

bron: Primos 2010

Prognose bevolkingsontwikkeling Enschede 2010-2040

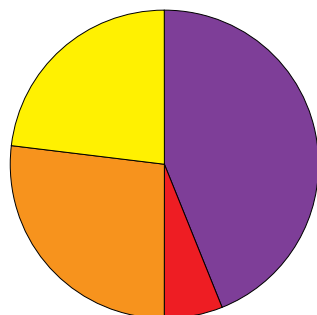


2010	157.275	2030	164.104
2015	159.016	2035	164.141
2020	161.163	2040	163.676
2025	163.048		

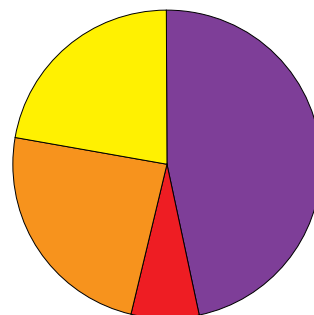
huishoudenssamenstelling

bron: Primos 2010

2010



2030



2010	aantal	%
alleenstaanden (huishoudens)	33.182	44
1-ouder huishoudens	4.601	6
samenwonend zonder kinderen	20.405	27
samenwonend met kinderen	17.461	23

2030	aantal	%
alleenstaanden (huishoudens)	38.202	47
1-ouder huishoudens	5.785	7
samenwonend zonder kinderen	19.607	24
samenwonend met kinderen	18.275	22

saldo 2010-2030

alleenstaanden (huishoudens)	+ 5.020
1-ouder huishoudens	+ 1.184
samenwonend zonder kinderen	- 790
samenwonend met kinderen	+ 813

opmerkelijk:

het aantal huishoudens groeit procentueel harder dan het aantal inwoners. De gemiddelde woningbezetting gaat dus omlaag.

inkomensopbouw bevolking

bron: CBS, 2008

Enschede



Twente



besteedb. ink. (x1.000 euro)	E'de	Twente	NL
< 14,1	14%	10%	10%
14,1 tot 17,8	13%	11%	10%
17,8 tot 21,3	12%	11%	10%
21,3 tot 25,1	11%	10%	10%
25,1 tot 29,5	11%	11%	10%
29,5 tot 34,2	11%	11%	10%
34,2 tot 39,5	9%	10%	10%
39,5 tot 46,5	8%	10%	10%
46,5 tot 58,5	7%	9%	10%
> 58,5	5%	8%	10%

opmerkelijk:

De lagere inkomensgroepen zijn in Enschede oververtegenwoordigd en de hogere ondervertegenwoordigd.

aandachtsgroep

bron: WoOn 2009

Inkomensgrenzen bbsh-doelgroep (1-1-'09 tot 1-1-'10):

	< 65 jaar	≥ 65 jaar
Eenpersoons hh	€ 20.975	€ 19.800
meerpersoons hh	€ 28.475	€ 27.075

De EU-doelgroep heeft een (belastbaar) inkomen tot € 33.614,-

opmerkelijk:

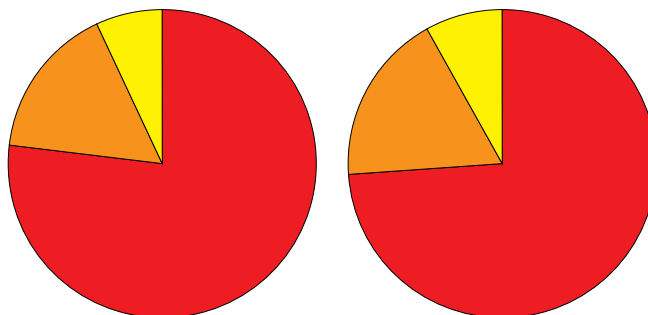
- 43% van de huishoudens in Enschede behoort tot de doelgroep van beleid BBSH (de primaire doelgroep). Dit zijn mensen met een laag inkomen die niet zelfstandig in hun huisvesting kunnen voorzien.
- Hiervan woont 70% in een sociale huurwoning.
- Woningzoekenden met een inkomen (net) boven de € 33.614,- komen niet in aanmerking voor een sociale huurwoning en verdienen te weinig om een koopwoning gefinancierd te krijgen.

Inwoners

woonsituatie inkomensgroepen/huurprijs

huurwon. tot € 547,-

huurwon. tot € 650,-



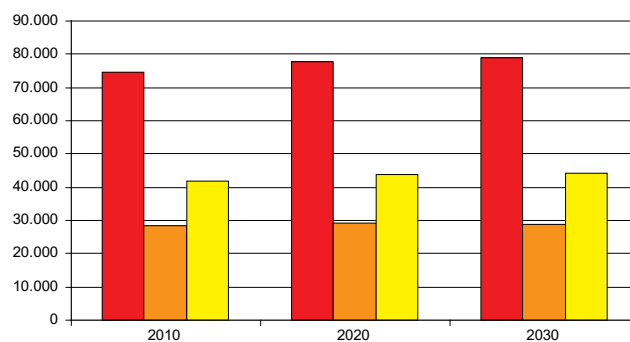
huurwoningen tot € 547,-	%
bewoond door Bbsh doelgroep	77
bewoond door EU-doelgroep	16
bewoond door hogere inkomens	7

huurwoningen tot € 650,-	%
bewoond door Bbsh doelgroep	74
bewoond door EU-doelgroep	18
bewoond door hogere inkomens	8

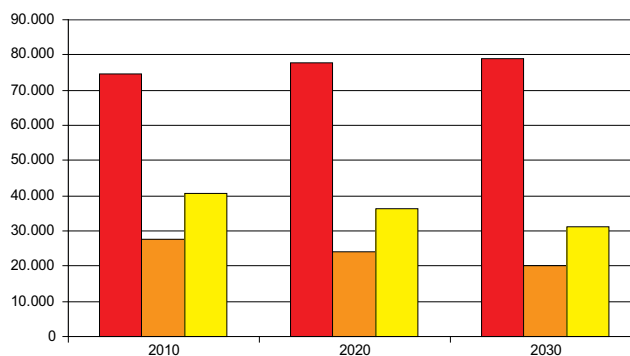
ontw. Bbsh en EU doelgroep Enschede

bron: WoOn 2010

basisscenario



standaardscenario



	2010	2020	2030	'10-'20	'20-'30
■ Huish.	74.600	77.700	79.100	3.100	1.400

Basisscenario

■ Bbsh	28.450	29.250	28.900	800	-350
■ EU	41.850	43.900	44.100	2.050	200

Standaardscenario

■ Bbsh	27.650	23.900	20.200	-3.750	-3.700
■ EU	40.650	36.150	31.200	-4.500	-4.950

Legenda: In het basisscenario wordt uitgegaan van een blijvend minder gunstige economische ontwikkeling; de inkomens blijven ongeveer gelijk. In het standaardscenario wordt uitgegaan van economisch herstel en een inkomensgroei van 1% per jaar.

gebruik huurtoeslag 2008

bron: MVRM/WWI - Huurtoeslag

Enschede

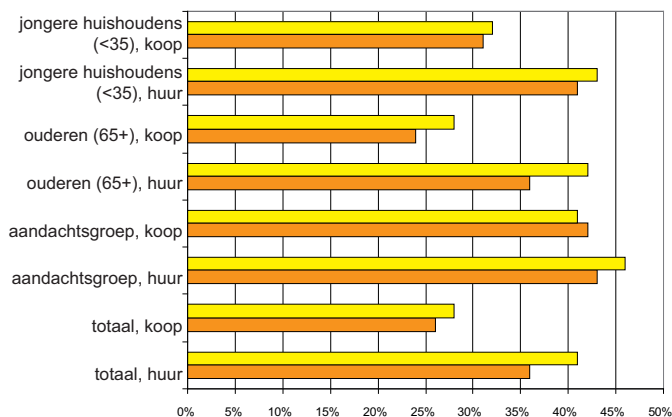
Totaal aantal huurwoningen in Enschede	33.781
Totaal aantal toekenningen 2008	17.786
Gemidd. bedrag huurtoeslagbedrag (jaar)	1.872
Gemidd. inkomen ontvangers	17.307
Gemidd. maandhuur ontvangers	413
Gemidd. eigen bijdrage per ontvanger	202

woonquote

bron: WoOn 2009

De woonquote geeft de verhouding weer tussen het bruto inkomen en netto huur/hypotheek vermeerderd met heffingen van publiekrechtelijke instanties (gemeente en waterschap). Uitgaven voor gas/water/licht en onderhoud worden niet meegerekend.

Woonquote van jongere, oudere, Bbsh-doelgroep en het totaal aantal huishoudens per woonvorm (huur/koop) in 2009.



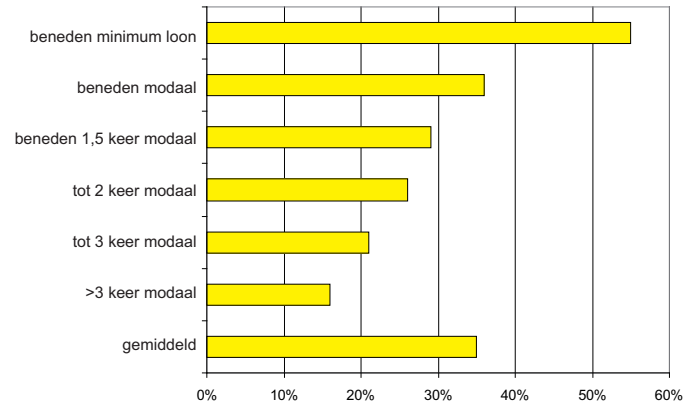
■ Enschede ■ Nederland

jongere huish. (<35), koop	32%	31%
jongere huish. (<35), huur	43%	41%
ouderen (65+), koop	28%	24%
ouderen (65+), huur	42%	36%
aandachtsgroep, koop	41%	42%
aandachtsgroep, huur	46%	43%
totaal, koop	28%	26%
totaal, huur	41%	36%

woonquote vervolg

bron: WoOn 2009

Woonquotes naar inkomensklasse huishoudens,
Enschede, 2009 (Bron: WoON2009)



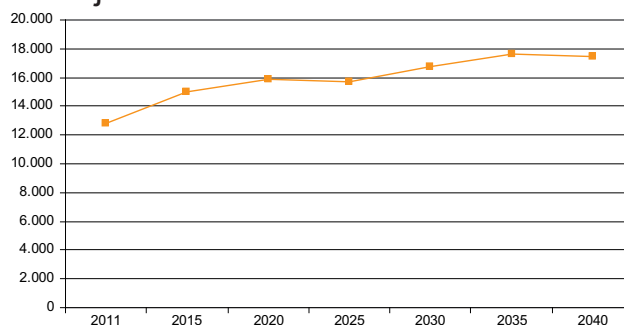
opmerkelijk:

Opvallend is dat ondanks de goedkope woningvoorraad de woonquote zowel in de koop als in de huur bovengemiddeld hoog is. Heeft te maken met de inkomens (gemiddeld lager) en met de huurprijs (relatief hoog).

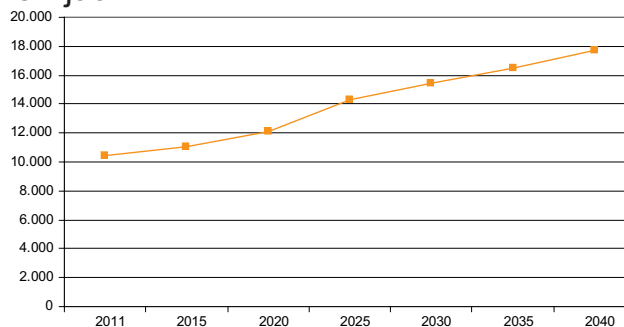
bevolkingsprognose

bron: Primos 2010

65-74 jaar



75+ jaar

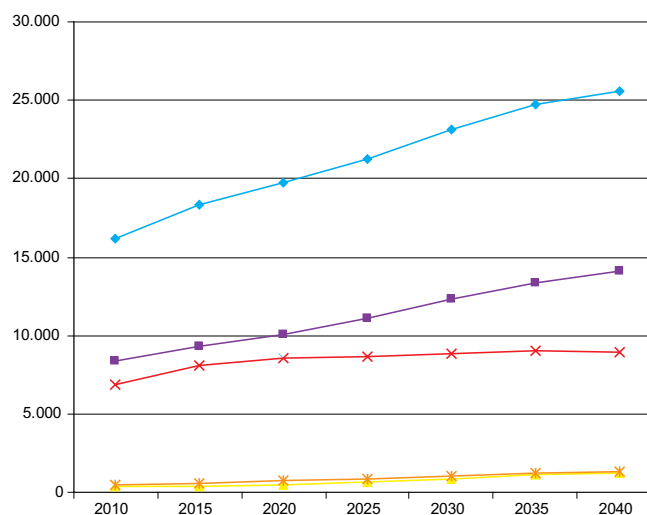


	65-74		75+		totaal inw
	aantal	%	aantal	%	Enschede
2011	12.821	8,2	10.450	6,6	157.275
2015	15.008	9,4	11.049	6,9	159.016
2020	15.856	9,8	12.115	7,5	161.163
2025	15.669	9,6	14.255	8,7	163.048
2030	16.715	10,2	15.439	9,4	164.104
2035	17.647	10,8	16.524	10,1	164.141
2040	17.454	10,7	17.721	10,9	162.676

Trend: dubbele vergrijzing: het aantal en het aandeel 65 plussers in de maatschappij neemt toe. Het aandeel stijgt in de periode 2010 tot 2040 van 15% naar 22%.

huishoudensontwikkeling 65+

bron: Primos 2010

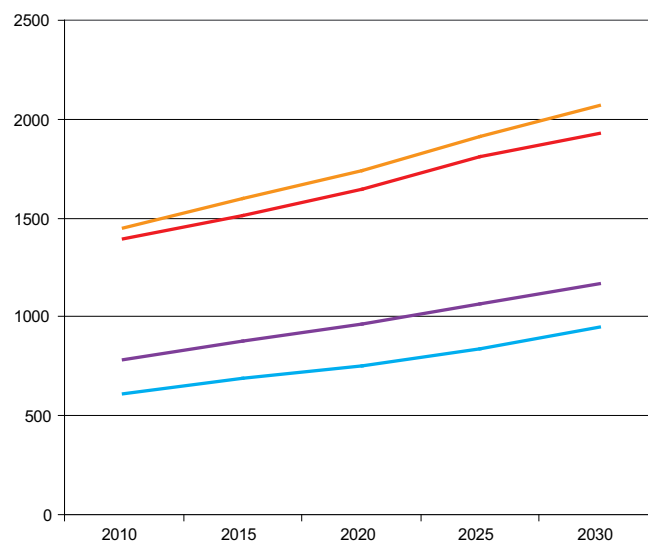


	 totaal	 alleenst.	 1-ouder	 samenw. zonder kind.	 samenw. met kind.
2010	16.151	8.406	366	6.898	453
2015	18.314	9.339	385	8.045	544
2020	19.715	10.102	478	8.524	747
2025	21.262	11.113	657	8.676	816
2030	23.088	12.331	877	8.851	1.028
2035	24.722	13.355	1.094	9.034	1.237
2040	25.626	14.065	1.250	8.971	1.340

Trend: dubbele vergrijzing: het aantal en aandeel 65+ huishoudens neemt in de periode 2010-2040 met circa 9500 toe. Meer dan de toename van het totaal aantal huishoudens (circa 6500) in dezelfde periode. Het aandeel 65+ huishoudens stijgt van 21% naar 31%.

gezondheidsprofielen ouderen

bron: Horizonline



	2010	2015	2020	2025	2030
— profiel 2	1.447	1.600	1.739	1.916	2.066
— profiel 3	1.396	1.516	1.649	1.809	1.930
— profiel 4	786	880	964	1.064	1.170
— dementerende, zware zorgvraag	614	686	751	838	948

In profiel 2: zelfstandigwonende ouderen die nultredenwoning nodig hebben

Profiel 3: betreft behoefte aan verzorgd wonen; zelfstandig wonende ouderen in nultredenwoning met behoefte aan planbare zorg en ondersteuning

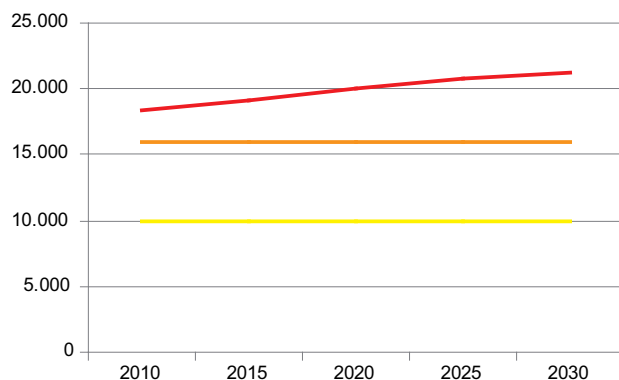
Profiel 4 en 5: intramurale zorg

Trend: dubbele vergrijzing: het aantal en het aandeel ouderen in de maatschappij neemt toe.

ontw. vraag en aanbod nultredenwoningen

bron: Woon 2009 , TWO Enschede 2010 en onderzoek gemeente Enschede

nultreden woning: woning waarvan de woonkamer zonder traplopen van buiten af bereikbaar is en de zgn primaire ruimtes (keuken, sanitair en één slaapkamer) zonder traplopen vanuit de woonkamer bereikbaar zijn.



	2010	2015	2020	2025	2030
aanbod min.	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000
aanbod max.	16.000	16.000	16.000	16.000	16.000
vraag	18.400	19.200	20.000	20.800	21.300

Het aanbod van nultredenwoningen varieert van circa 10.000 tot circa 16.000.

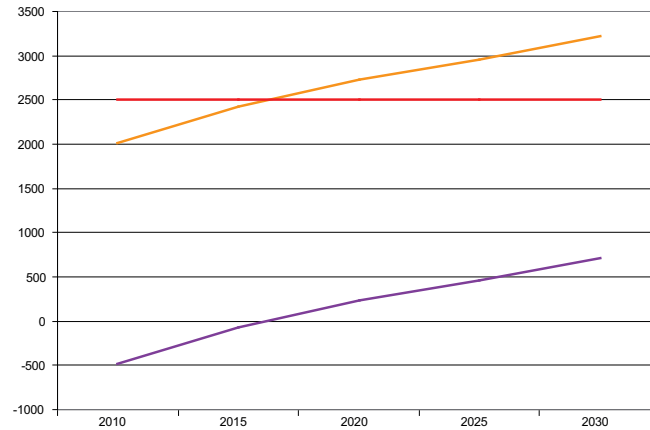
Dit komt door gebruik van verschillende definities. Het laagste cijfer is gebaseerd op een inventarisatie van gemeente en corporaties en het hogre cijfer is gebaseerd op woonconsumentenonderzoek (enquêtes).

Trend: Zorg en wonen: er is een groeiende behoefte aan nultredenwoningen.

ontw. vraag en aanbod verzorgd wonen

bron: Horizonline

verzorgd wonen: zelfstandig wonen met een zorgpost in de nabijheid voor (oproepbare) zorg, diensten.



	2010	2015	2020	2025	2030
vraag	2.019	2.428	2.735	2.960	3.216
aanbod	2.505	2.505	2.505	2.505	2.505
opgave	-485	-77	231	456	712

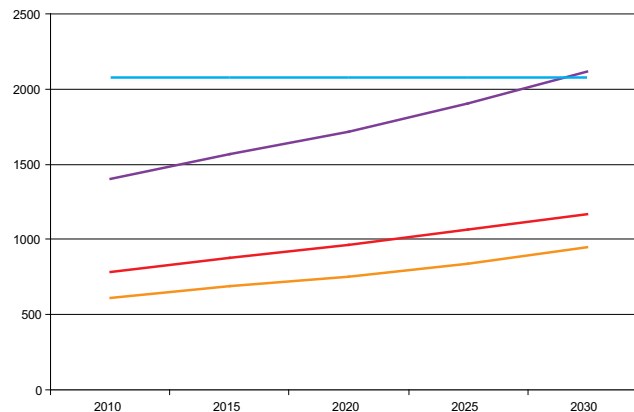
Trend: Vermaatschappelijking van zorg: zelfstandigheid en zelfredzaamheid van mensen met een zorgvraag worden gestimuleerd.

opmerkelijk:

In het huidige woningbouwprogramma (tot 2015) staan 500 woningen voor verzorgd wonen gepland. Er is dus tijdig ingespeeld op de behoefte aan deze woonvorm.

ontw. vraag en aanbod intramurale plaatsen

bron: Horizonline



	2010	2015	2020	2025	2030
somatisch	786	880	964	1.064	1.170
psychger./dem	614	686	751	838	948
totaal	1.400	1.566	1.715	1.902	2.118
aanbod intram.	2.079	2.079	2.079	2.079	2.079

Zorg

Enkele begrippen:

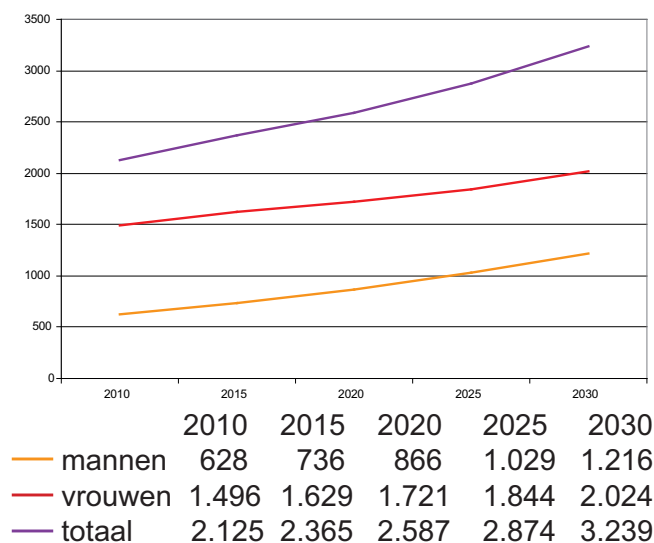
- extramuraal wonen: wonen in eigen woning met of zonder zorgpakket.
- intramuraal wonen: wonen en verblijven in een zorginstelling.
- somatische intramurale zorg: verpleeghuiszorg in verband met ernstige lichamelijke beperkingen.
- psycho geriatisch intramurale zorg: verpleeghuiszorg omdat men zware zorgvraag heeft in verband met ernstige geestelijke klachten.

Conclusie: Getalsmatig is vraag en aanbod van intramurale plaatsen in 2030 in evenwicht.

Trend: extramuralisering (men woont in eigen woning met of zonder zorgpakket): het aantal personen in intramurale huisvesting neemt volgens het CBS tot 2015 af, ondanks de vergrijzing.

prognose aantal dementerenden

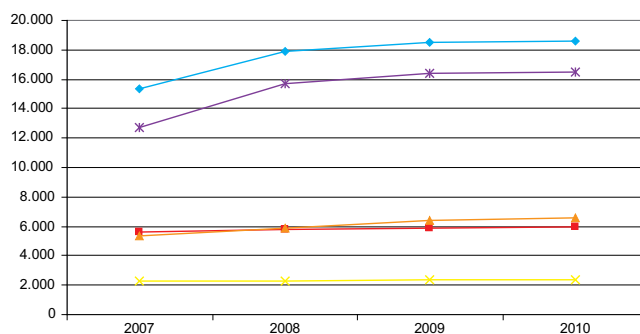
bron: Horizonline



Beroep op zorg neemt toe door dubbele vergrijzing.

beroep op WMO voorzieningen

bron: gemeente Enschede

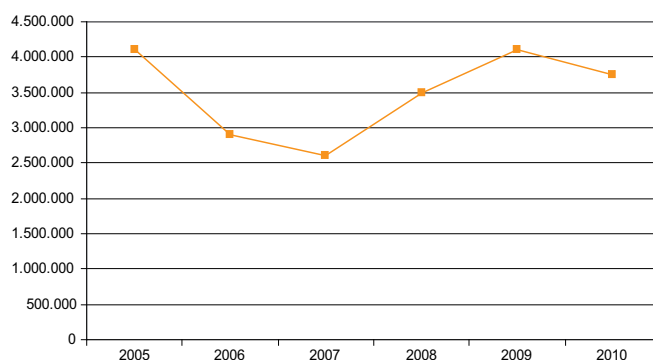


	2007	2008	2009	2010
—◆— voorziening [inw.]	15.361	17.870	18.533	18.562
—■— hulp huish. [huish.]	5.639	5.790	5.848	5.995
—▲— woonvoorz. [inw.]	5.316	5.851	6.402	6.621
—×— rolstoelvoorz. [inw.]	2.237	2.289	2.398	2.382
—*— vervoersvoorz. [inw.]	12.762	15.707	16.431	16.449

Ontwikkeling: Vergrijzing en extramuralisering leiden tot hoge kosten voor WMO en AWBZ. Bezuinigen en stelselwijziging AWBZ zijn onvermijdelijk.

kostenontwikkeling woonvoorzieningen WMO

bron: gemeente Enschede



2005	€ 4.100.000
2006	€ 2.900.000
2007	€ 2.600.000
2008	€ 3.500.000
2009	€ 4.100.000
2010	€ 3.750.000

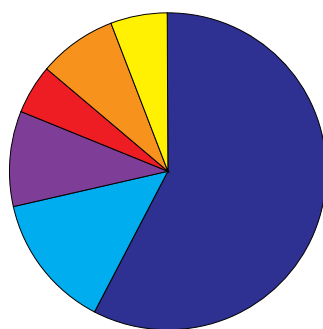
Ontwikkeling: Langer in eigen woning blijven kan leiden tot hoge WMO kosten voor woningaanpassingen.

Studenten

In Enschede studeren 21.930 studenten. 44% daarvan woont in Enschede. 25% van de in Enschede woonachtige studenten woont op de campus, de rest woont in de stad.

gewenste woonlocatie

bron: Studentenonderzoek Laagland, 2010



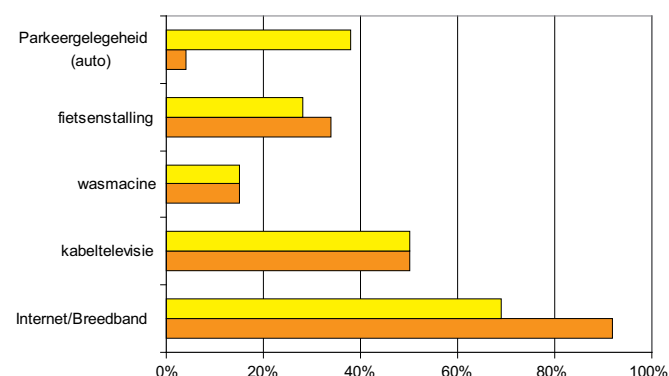
■ binnensingelgebied	58%
■ Tweckelerveld	14%
■ Enschede Noord	10%
■ Boswinkel/Stadsveld	5%
■ Campus UT	8%
■ Overige	6%
Totaal	101%

opmerkelijk:

Studenten wonen erg graag in de stad; in of dichtbij het centrum.

gewenste voorzieningen in de woning

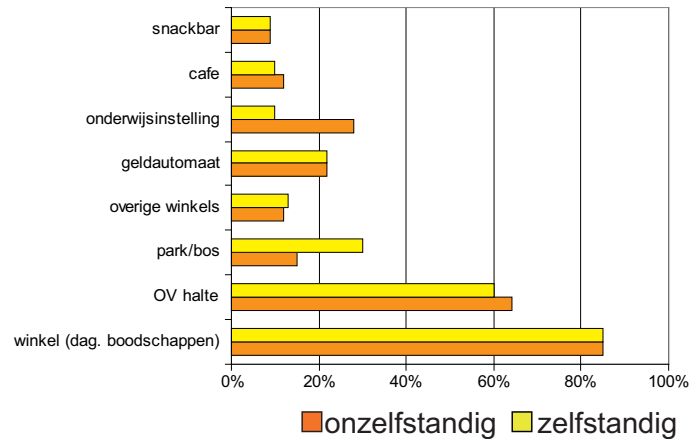
bron: Studentenonderzoek Laagland, 2010



	■ onzelfstandig	■ zelfstandig
Internet/Breedband	92%	69%
kabeltelevisie	50%	50%
wasmachine	15%	15%
fietsenstalling	34%	28%
parkeergelegenheid (auto)	4%	38%

gewenste voorzieningen in woonomgeving

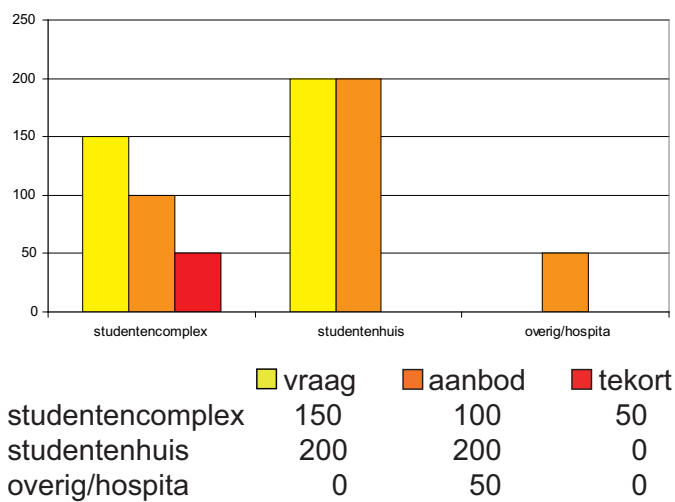
bron: Studentenonderzoek Laagland, 2010



winkel (dag. boodschappen)	85%	85%
OV halte	64%	60%
park/bos	15%	30%
overige winkels	12%	13%
geldautomaat	22%	22%
onderwijsinstelling	28%	10%
cafe	12%	10%
snackbar	9%	9%

tekorten naar woonvorm_ onzelfstandig

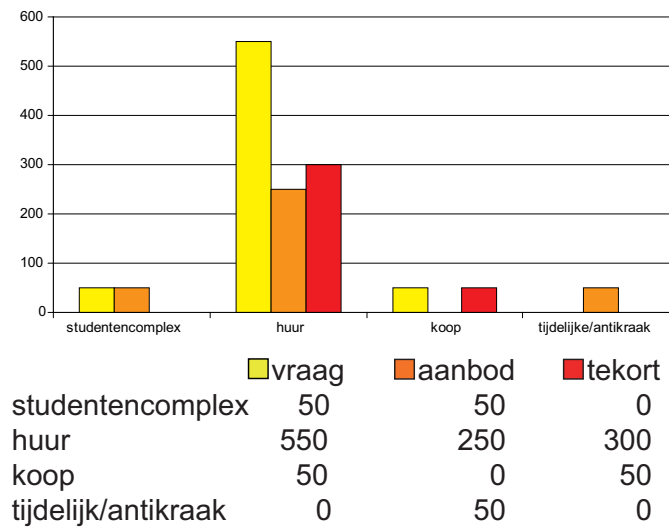
bron: Studentenonderzoek Laagland, 2010



Studenten

tekorten naar woonvorm_zelfstandig

bron: Studentenonderzoek Laagland, 2010



opmerkelijk:

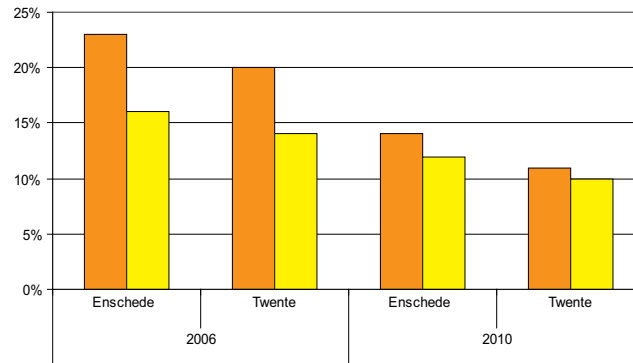
- Over 5 jaar toename studenten 11,5% (UT) en 21,8% (SH).
- 9% van de studenten is op zoek naar een andere woonruimte. Dit percentage is laag in vergelijking met andere studentensteden. Dit wordt veroorzaakt door de ontspannen woningmarkt in Enschede. De studenten zijn voornamelijk op zoek naar zelfstandige woonruimte.
- In het huidige woningbouwprogramma tot 2015 zijn circa 50 zelfstandige studentenwoningen gepland.



VRAAG

verhuisceneigdheid

bron: TWO 2010



	2006		2010	
	Enschede	Twente	Enschede	Twente
■ binnen 2 jaar	23%	20%	14%	11%
■ 2-5 jaar	16%	14%	12%	10%

opmerkelijk:

De verhuisceneigdheid is over de gehele linie sterk teruggelopen.

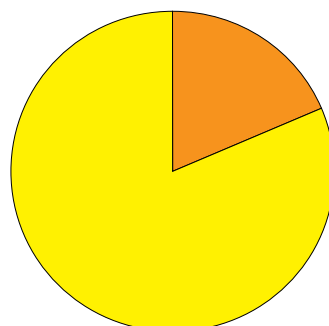
De verhuisceneigdheid van ouderen is lager dan het gemiddelde (zie ook artikel bij trends en ontwikkelingen).

woonwensen starters naar huur/koop

bron: TWO 2010

6.250 starters

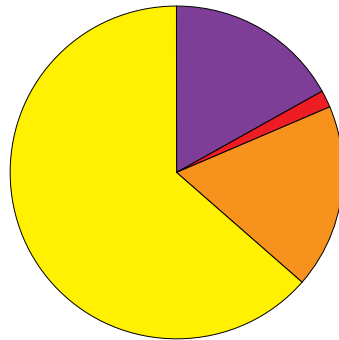
waarvan 4.540 zelfstandige woonruimte wensen
circa 50% van de starters wil Enschede verlaten
circa 37% van de starters wil de regio verlaten.



■ koop	19%
■ huur	81%

woonwensen starters naar woningtype

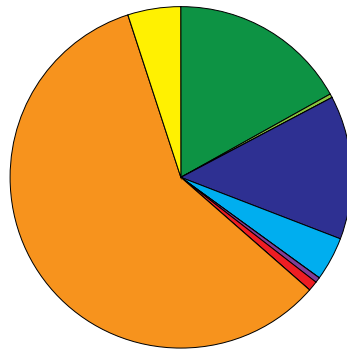
bron: TWO 2010



koop	grondgebonden	17%
	appartement	2%
huur	grondgebonden	18%
	appartement	63%

woonwensen starters naar woningtype

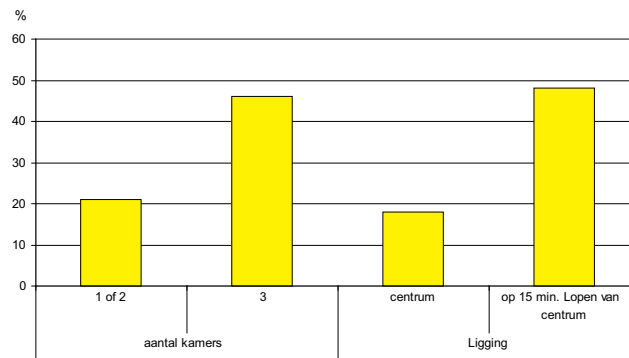
bron: TWO 2010



ggb	koop	minder dan € 225.000	18%
		meer dan € 225.000	0,5%
	huur	minder dan € 511 p/m	13%
		meer dan € 511 p/m	4%
app.	koop	minder dan € 225.000	0,5%
		meer dan € 225.000	1%
	huur	minder dan € 511 p/m	58%
		meer dan € 511 p/m	5%

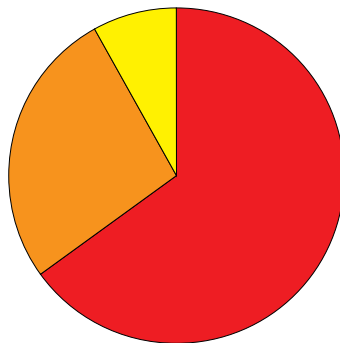
woonwensen starters naar woningtype

bron: TWO 2010



woonwensen doorstromers naar woningtype

bron: Wonen in Enschede, 2011



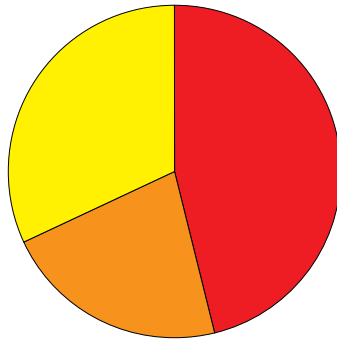
- 65% grondgebonden woning
- 27% appartementen
- 8% overig/onbekend

opmerkelijk:

- Er is sprake van een kwaliteitsprobleem: een overschot aan tweekamerappartementen zonder lift en een tekort aan driekamerappartementen met lift.
- De locatie van appartementen is erg belangrijk. Het gaat daarbij vooral om de nabijheid van voorzieningen (zorg- en/of commerciële voorzieningen).

woonwensen doorstromers naar huur/koop

bron: Wonen in Enschede, 2011



- 46% koopwoning
- 32% een huurwoning
- 22% huur of koopwoning

opmerkelijk:

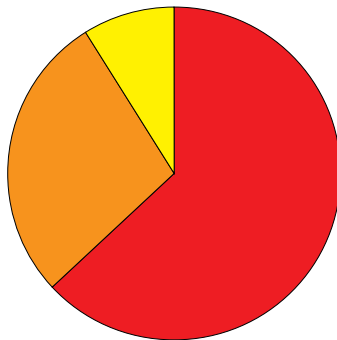
De belangstelling voor huur neemt toe.

Koop wordt met name gewenst door stellen en gezinnen en tot 55 jaar.

Van de potentiële kopers wenst 10% een kavel.

woonwensen doorstromers naar huurprijs

bron: Wonen in Enschede, 2011



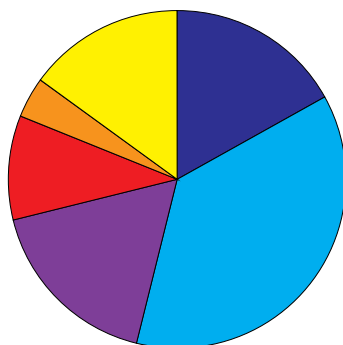
- 63% huurprijs < € 548
- 28% huurprijs > € 548
- 9% onbekend

opmerkelijk:

Onder invloed van EU-regelgeving zal de vraag naar woningen boven de € 650,- toenemen.

woonwensen doorstromers naar koopprijs

bron: Wonen in Enschede, 2011

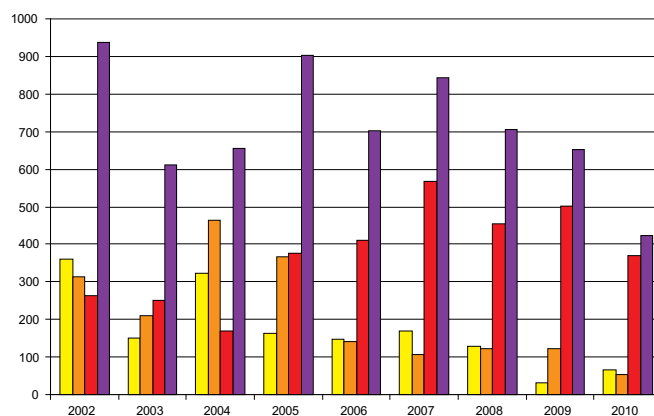


- 17% < € 150.000
- 37% tussen € 150.000 en € 225.000
- 17% tussen € 225.000 en € 300.000
- 10% tussen € 300.000 en € 400.000
- 4% > € 400.000
- 15% onbekend

AANBOD

gerealiseerde nieuwbouw naar prijs

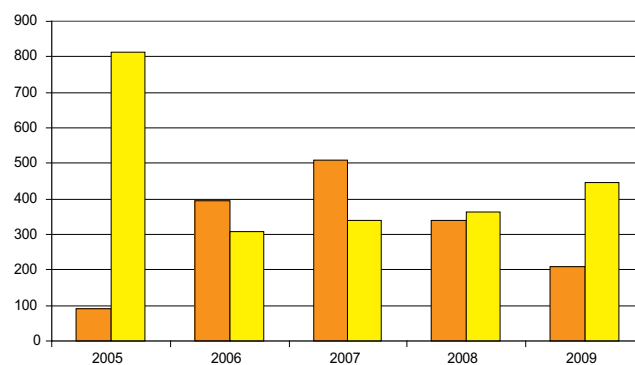
bron: Wonen in Enschede, 2011



	goedkoop	middelduur	duur	totaal
2002	362	313	262	937
2003	150	210	251	611
2004	322	464	168	654
2005	162	366	376	904
2006	148	142	412	702
2007	168	108	567	843
2008	129	122	453	704
2009	30	121	502	653
2010	66	52	371	423

gerealiseerde nieuwbouw naar type

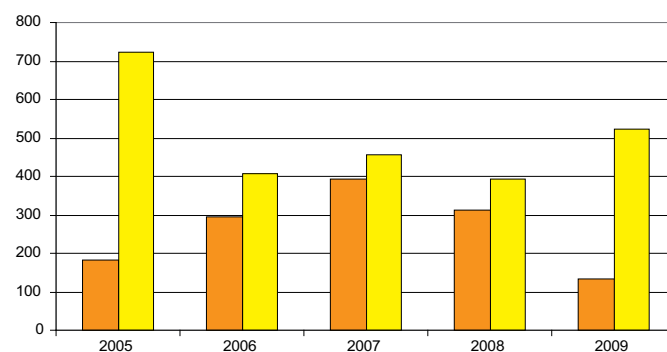
bron: Prioritering



	2005	2006	2007	2008	2009
apartementen	90	396	511	340	209
grondgebonden	814	306	339	364	446
totaal	904	702	850	704	655

gerealiseerde nieuwbouw naar huur/koop

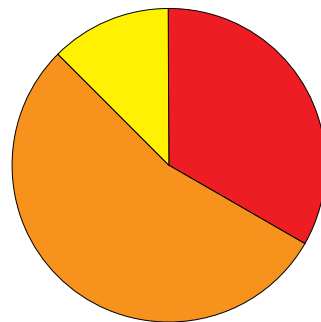
bron: Prioritering



	2005	2006	2007	2008	2009
huurwoningen	181	295	393	312	132
koopwoningen	723	407	457	392	523
totaal	904	702	850	704	655

samenstelling van de huidige planvoorraad naar type (omvang planvoorraad tot 2029 is rond de 9.000)

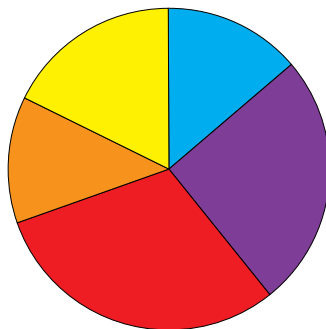
bron: Prioritering



	%
■ appartementen	32%
■ grondgebonden	52%
■ kavels	12%

samenstelling planvoorraad naar prijs (bij 4.400 woningen bekend)

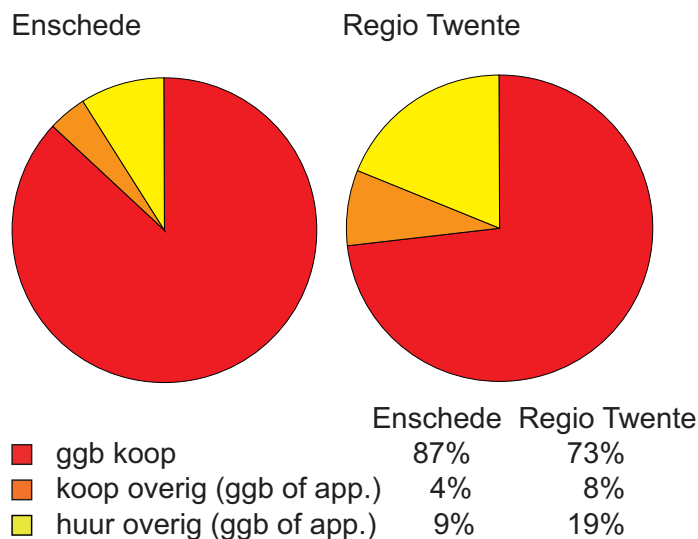
bron: Prioritering



■ < 210.000	614	14%
■ 210.000-260.000	1.120	25%
■ >260.000	1.333	30%
■ dure huur	575	13%
■ goedkope huur	782	18%

samenstelling netto uitbreidingsopgave (in %) die volgt uit de behoefte in 2020 verminderd met de woningvoorraad in 2010

bron: Prioritering



Woningbouwprogramma Enschede

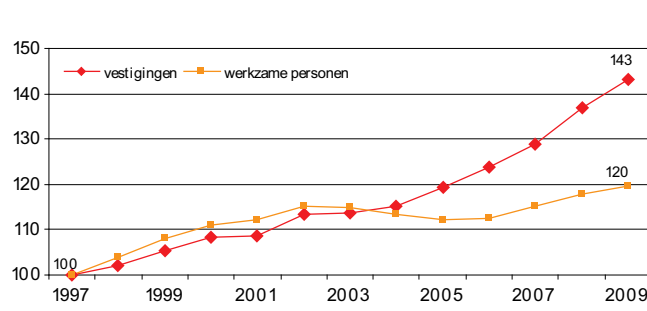
bron: Prioritering

Na marktonderzoek is te verwachten dat de markt-opnamecapaciteit in de periode 2010-2014 zo'n 300 woningen per jaar zal bedragen.

	nieuwe won.	sloop	netto toev.
aantal nieuwe woningen (inclusief sloop/vervanging)	1.500	500	1.000
aantal woningen ter compensatie van extra sloop van corporatiewoningen	800	800	0
Extra plan-capaciteit (vanwege eventueel aantrekkende markt)	500	-	500
Totaal	2.800	1.300	1.500

ontwikkeling voorgaande periode

bron: monitor economische ontwikkeling, gemeente Enschede



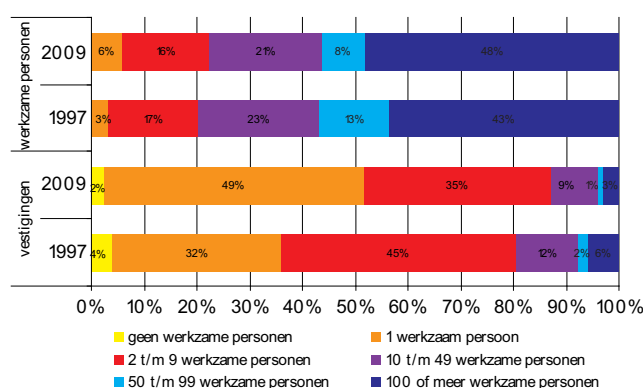
Geïndexeerde ontwikkeling vestigingen en werkzame personen Enschede, 1997=100 (1997-2009). Bron: Bedrijvencartotheek Enschede

opmerkelijk:

Bedrijven zien als belangrijkste verplaatsingscomponent een beschikbare beroepsbevolking en goede huisvesting voor werknemers. Deze relatie wordt steeds sterker en wordt veroorzaakt door een daling van de beroepsbevolking in combinatie met de steeds hogere eisen die mensen stellen aan de kwaliteit van de woon- en leefomgeving. Het aantal keuzemogelijkheden ten aanzien van de kwaliteiten van de woningen in Enschede moet toenemen.

vestigingen en werkzame personen

bron: Bedrijvencartotheek I&O Research.



NB: excl. vestigingen met 0 werkzame personen.

ontw. werkzame personen naar sector

bron: Bedrijvencartotheek I&O Research

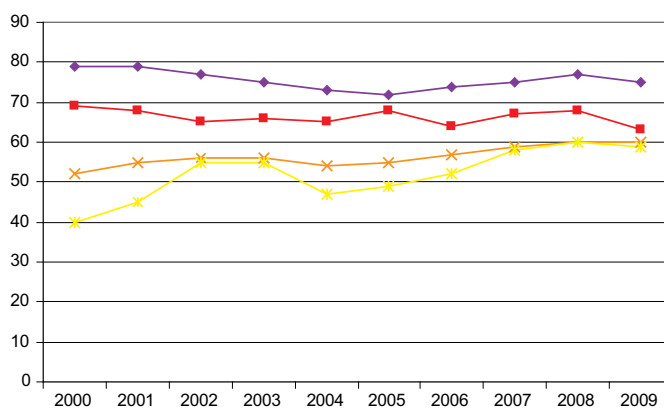
	2009		1997-2009
	aantal	aandeel	% ontw.
Landbouw	701	1%	-12%
Industrie	8.464	10%	-20%
Bouwnijverheid	3.248	4%	4%
Detailhandel	8.237	10%	16%
Groothandel	5.314	7%	14%
Horeca	2.570	3%	22%
Transport	2.918	4%	24%
Inf. en comm.	2.396	3%	67%
Fin. instellingen	1.520	2%	5%
Overige zak. dienstv.	12.911	16%	69%
Openbaar bestuur	4.891	6%	-10%
Onderwijs	8.894	11%	11%
Gezondheids-welz. zorg	15.084	19%	47%
Milieu en overige dienstv.	3.692	5%	40%
totaal	80.840	100%	20%

opmerkelijk:

- Enschede ontwikkelt zich meer en meer als stad met veel 1-mans ondernemingen en kleine bedrijven.
- Verdienstelijking van de economie: de dienstensector wordt steeds groter in Enschede, de industrie neemt af.
- Ontwikkeling vraagt om specifieke ruimte of ruimte aan huis en functiemengingen. Ook kan in de bestemmingsplannen rekening gehouden worden met nieuwe vormen van bedrijvigheid en leisure.

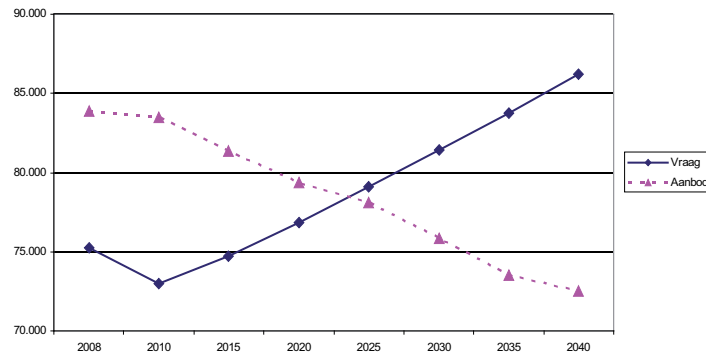
arbeidsparticipatie

bron: WoOn 2009



vraag en aanbod arbeid 2007-2040 Enschede

bron: beleidsanalyse strategisch Economische agenda 2010-2014, Nicis instituut



Opmerkelijk:

- Commissie Bakker: De beroepsbevolking daalt richting 2040 met 1 miljoen personen en wij dreigen in Nederland 700.000 mensen tekort te komen. Voor Enschede en Twente speelt dit probleem op termijn ook.
- Gevolg: onvervulbare vacatures, sterk oplopende loonkosten, verdwijnende productie en ook diensten (onderwijs, zorg, overheid) die niet meer geleverd kunnen worden.



Algemeen

Slechts 3% van 55-plussers actief woningzoekend

Februari 2011. Bron Woonkennis.nl

Slechts 3% van de 55-plussers is actief op zoek naar een woning. Van de woonconsumenten van 55 jaar en ouder verwacht slechts 6% dat zij minder dan 2 jaar in de huidige woning blijven wonen.

Actief- of latent woningzoekend, naar leeftijd (in %)

	< 35 jaar	35 - 55 jaar	> 55 jaar
Actief woningzoekend	12	6	3
Latent woningzoekend	26	23	24
Niet woningzoekend	57	69	70
Weet niet/geen mening	5	2	3

Woningmarkt na de crisis structureel anders!

Januari 2011. Bron: woonvisiedagen Enschede

Uit een onlangs gehouden enquête onder makelaar en ontwikkelaars komt naar voren dat men verwacht dat de woningbouw niet meer op het niveau van voor de crisis zal komen. Ook zijn er andere producten nodig om de woonconsumenten te verleiden. Een hele scherpe prijs-kwaliteitverhouding is daarbij erg belangrijk.

Energiekosten over 5 jaar meer dan 50% van de woonlasten

Januari 2011. Bron: woonvisiedagen Enschede

De stijging van de energielasten van woningen zet door. De verwachting is dat de energielasten (gas, elektriciteit) over 5 jaar meer dan 50% van de totale woonlasten zullen bedragen.

Waardeontwikkeling woningen moet vooral uit de omgeving komen.

Januari 2011. Bron: woonvisiedagen Enschede

De stijging van de waarde van woningen zal in de toekomst in toenemende mate beïnvloed worden door de directe woon- en leefomgeving van woningen. De inrichting van de openbare ruimte, parkeeroplossingen, speelvoorzieningen, ruimte, groen en voorzieningenaanbod bepalen in toenemende mate de waarde van de woning.

Enschedese corporaties presenteren gezamenlijke visie

Maart 2010. Bron: Gemeente Enschede

De 3 Enschedese woningcorporaties De Woonplaats, Ons huis en Domijn hebben een gezamenlijke visie op de stad gemaakt onder de pakkende naam “Een Enschede, een opgave, een visie!

Het motto van de drie corporaties is: “Investeren waar nodig “Winst” maken waar het kan. Het standpunt van de corporaties: Wij kiezen voor de bestaande stad Enschede en voor haar inwoners wordt in drie speerpunten uitgewerkt: 1 Focus op het bestaande. 2 focus op leefbaarheid van wijken en buurten. 3 Focus op energie en milieu.

Nederland een home- centred-society

Januari 2011. Bron: woonvisiedagen Enschede

De woning is voor veel huishoudens het centrum van de maatschappij. Vanuit of in de woning wordt gewerkt, gerecreëerd, hobby's uitgeoefend, zorg ontvangen en aan relaties gebouwd. De vraag naar ruimte, flexibele woonconcepten en privacy wordt steeds belangrijker.

Goed imago, goed voor de huizenmarkt

Juli 2010. Bron: Tubantia

De belangstelling van mensen elders uit het land om te wonen in de stad Enschede neemt toe. De voorkeur gaat daarbij uit naar koopwoningen van het type vrijstaand of 2/1 kap. Mensen uit de randstad willen weg uit de drukte maar willen wel in een stad wonen. Het positieve imago van Enschede speelt daarbij een heel belangrijke rol.

Energielabel maakt huizen onnodig duurder

Februari 2011 - Bron: Cobouw.nl

Invoeren en verplicht stellen van een energielabel voor nieuwbouw en bestaande bouw is onzinnig, maakt woningen onnodig duur en gaat misschien wel ten koste van de bouwproductie. Dat stelt de Stichting Passief Bouwen.

Makelaars: tweede dip op komst

Februari 2011 - Bron: vastgoedactueel.nl

Nederland krabbelt langzaam op uit de crisis, maar woningmakelaars zijn er nog niet gerust op: zij verwachten het komende jaar een tweede dip. Er wordt nauwelijks of geen groei van omzet of winst verwacht en de werkgelegenheid zal zelfs weer licht dalen, zo schatten zij in. Dat blijkt uit de Vastgoed Trendmeter, de halfjaarlijkse barometer van de stemming in de woningmakelaardij.

Mensen willen meer ruimte

Januari 2011 - Bron: aedesnet.nl

Mensen willen meer ruimte. Huishoudens worden steeds kleiner. Daarmee moeten corporaties in hun strategisch voorraadbeleid meer rekening houden, stelt SCP-directeur Paul Schnabel. Zonder de financiële realiteit

uit het oog te verliezen. Want hoe moet dat dan met de betaalbaarheid, de doorstroming en de wachtlijsten?

Huizenkoper wil zekerheid

Januari 2011 - Bron: fiscalert.nl

Het aantal hypotheeken met Nationale Hypotheekgarantie (NHG) is in 2010 fors toegenomen. In 2010 hebben 130.000 huishoudens de aankoop of verbouwing van hun woning gefinancierd met Nationale Hypotheek Garantie (NHG). Dat is 34% meer dan het jaar daarvoor. Ongeveer 100.000 NHG's hadden betrekking op de aankoop van een woning. In 2010 heeft in totaal ruim 80% van de kopers binnen de NHG-kostengrens (tot € 350.000,-) gebruik gemaakt van de hypotheekgarantie.

Huurwoning steeds meer in trek

Oktober 2010 - Bron: cobouw.nl

Een op de vier mensen met verhuisplannen is op zoek naar een huurwoning. Twee jaar geleden koos slechts een op de acht hiervoor. Brancheorganisatie NVB van de ontwikkelende bouwers wijt de groeiende belangstelling voor huurwoningen aan de onzekerheid bij de burgers.

Zelfbouw heeft de wind mee

November 2010 - Bron: kei-centrum.nl

Particulier opdrachtgeverschap heeft maatschappelijk de wind mee. Er komt meer ruimte voor kleinschalige bouwlocaties en (collectief) particulier opdrachtgeverschap, laat het Regeerakkoord weten. Momenteel is dit bovendien de bouwvorm die, ondanks de recessie, nog redelijk loopt. Terwijl woningprojecten overal in het land worden stilgelegd, vinden kavels voor eigenbouw nog goed aftrek.

Zelfstandig wonen steeds populairder bij jongeren

2010 Bron: studentenonderzoek Laagland 2010

Jongeren wonen langer thuis, maar als ze op zichzelf gaan wonen willen ze dat het liefst in een zelfstandige woning. Het “op kamers wonen” is uit.

3 woonlocaties populair bij studenten Enschede

2010. Bron: studentenonderzoek Laagland 2010

Studenten in Enschede wonen het liefst in het binnensingelgebied, op de campus of in de goedkope voorraad van de corporaties.

Onzekerheid bij starter op woningmarkt groot

September 2010 - Bron: gelderlander.nl

Jongeren worden steeds huiveriger om een huis te kopen. Ze zijn onzeker of de woning op termijn wel meer waard zal worden. De Vereniging Eigen Huis (VEH) krijgt veel vragen van starters of een huis kopen nog wel verstandig is, zegt Hans André de la Porte van VEH. Uit cijfers van het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS) en het Kadaster blijkt dat huizenbezitters sinds 2007 nauwelijks vermogensgroei hebben geboekt. Daarmee biedt de starterswoning als opstap naar een groter huis geen zekerheid meer.

Kabinet zet onverminderd in op energiebesparing

maart 2011. Bron: Aedesnet.nl

Het kabinet wil stevig blijven inzetten op energiebesparing in de gebouwde omgeving. Dit om klimaatdoelen te realiseren, maar ook om de stijgende woonlasten aan te pakken. Dat zegt minister Donner in zijn plan van aanpak.

Corporaties hanteren strenger toewijzingsbeleid

februari 2011. Bron: Trouw/Aedesnet

Ruim zeventig procent van de woningcorporaties heeft haar toewijzingsbeleid aangescherpt als gevolg van nieuwe Europese regels. Acht van de tien corporaties verwachten dat de inkomensgrens nadelig gaat uitwerken voor mensen met middeninkomens. Eenderde van de corporaties ziet nu al Jan Modaal tussen wal en schip vallen. Dit blijkt uit een enquête van branchevereniging Aedes onder 250 woningcorporaties, die vandaag is gepubliceerd in samenwerking met dagblad Trouw.

Domotica bespaart geld én personeel

Februari 2011. Bron: Aedes-Magazine

Diverse factoren staan samen-werken tussen wonen en zorg in de weg: zoals de concurrentieplicht in de zorg of gesteggel over de kostenverdeling. Ondertussen dreigt een enorm personeelstekort door de vergrijzing. De sleutel ligt wellicht bij domotica.

Corporatie SWZ verwijdt al het asbest

januari 2011. Bron Aedesnet

Met een investering van 8 miljoen euro gaat SWZ in Zwolle haar woningbezit asbestvrij maken. Bij een inventarisatie werd bij 5.850 van de 7.000 woningen asbest aangetroffen. De corporatie maakte een plan van aanpak en informeerde alle bewoners. SWZ begon met de inventarisatie omdat zij bij mutaties en onderhoudsplannen regelmatig op asbest stuitte. De kostbare verwijdering leidde telkens tot onverwachte budgetoverschrijdingen, terwijl de corporatiesector de kasstromen juist beter moet beheersen. Bovendien wisten huurders vaak niet dat er asbest in hun woning aanwezig was.

Ingrijpende gevolgen bevolkingskrimp

Oktober 2010. Bron: RTL Nieuws

De Nederlandse bevolking zal de komende jaren ingrijpend veranderen. Sommige regio's in het land zullen daardoor krimpen, of doen dat nu al.

De komende 15 jaar kunnen krimpeffecten verwacht worden op veel terreinen. De woningmarkt, het onderwijs, de zorg, winkels, economie, de arbeidsmarkt en mobiliteit zullen allemaal de gevolgen van de bevolkingskrimp gaan merken. De onderlinge verschillen tussen de regio's zijn echter groot. Zo wijkt vooral de oorzaak van de teruglopende bevolking in de gebieden onderling af. In de ene regio trekken vooral de jongeren weg, in de andere is vergrijzing de voornaamste oorzaak. Ook speelt de beschikbaarheid van banen of de krapte op de woningmarkt een rol.

Prijs Regio Twente voor visie over bevolkingskrimp

December 2010. Bron Regio Twente

Regio Twente is, samen met de Westelijke Mijnstreek en Oost-Groningen, winnaar van de prijsvraag 'Win een expeditie 2040'. De prijsvraag is uitgeschreven door het ministerie van Binnenlandse Zaken. In de prijsvraag werden regio's opgeroepen een creatieve visie in te dienen over hoe om te gaan met bevolkingskrimp de komende decennia. Bevolkingskrimp doet zich vooral voor in de randen van Nederland. Beleidsmatig is het van belang om het fenomeen vroegtijdig te herkennen en te erkennen om er vervolgens in het beleid met de juiste instrumenten tijdig op de anticiperen.

ZORG

Dubbele vergrijzing:

2010 Bron: Primos 2010

Het aandeel en aantal ouderen nemen toe. Als gevolg van meer welvaart en verbeteringen in de gezondheidszorg leeft men langer. Door de naoorlogse geboortegolf ('babyboom'), die tussen '45 en '70 plaatsvond, wordt de vergrijzing nog verder versterkt. Door afname van het aantal geboren vanaf 1970 ('babybust') neemt ook het aandeel ouderen in de samenleving toe.

Extramuralisering:

2010. Bron: CBS

Door extramuralisering neemt het aantal personen in intramurale huisvesting volgens het CBS tot 2015 af, ondanks de vergrijzing. Men name verzorgingshuiscapaciteit wordt afgebouwd. Kwaliteit van leven en zelfregie staan voorop.

Maatschappelijking van zorg

2008 Bron: Vrom publicatie "Senioren op de woningmarkt"

Zelfstandigheid en zelfredzaamheid van mensen met een zorgvraag worden gestimuleerd. De burger heeft hierin een eigen verantwoordelijkheid. Het streven vanuit de WMO is dat iedere burger kan blijven wonen in de eigen gewenste sociale omgeving. Iedere burger kan participeren in de samenleving. De toenemende kosten voor de gezondheidszorg dienen op deze wijze te worden beperkt. De AWBZ concentreert zich op zijn kerndoel: alleen onverzekerbare zorg gericht op langdurige en chronische zorg. De WMO gaat uit van het compensatie beginsel.

Veranderende doelgroep ouderen:

2008 Bron: Vrom publicatie "Senioren op de woningmarkt"

Ouderen van straks hebben andere kenmerken dan ouderen van nu:

- De diversiteit van de huishoudenssituatie neemt toe:
- Het opleidingsniveau stijgt
- Ouderen van straks zijn gewend aan moderne technologie zoals computers, smartphones en internet.
- Er is meer eigen woningbezit
- De welvaartspositie van ouderen stijgt

Technologisering

2008 Bron: Vrom publicatie "Senioren op de woningmarkt"

Technologische ontwikkelingen maken zorgondersteuning en onderzoek op een steeds lager niveau mogelijk. Ziekenhuizen besteden meer zorg en onderzoek uit aan huisartsen. Huisartsen laten de patiënt zoveel mogelijk onderzoek zelf doen. Bewoners met een zorgbehoefte zijn in de toekomst geabonneerd op 'zorg-op-afstand' hulplijnen, hebben geautomatiseerde pillenapparaten, kinderen kunnen inloggen op het zorg account van hun ouders om te zien hoe het gaat, sensoren registreren en analyseren bewegingen in huis, huis is voorzien van slimme koelkasten en andere technische snuffjes. Er komt een generatie senioren met digitale kennis die toepassing van domotica (bijvoorbeeld t.b.v. beveiliging en alarmering, telediensten, zorg op afstand) eenvoudiger zal maken.

Arbeidsparticipatie gaat ten koste van mantelzorg

2010. Bron: Trendburo Overijssel: trendonderzoek ouderen

er dreigt een tekort aan arbeidskrachten in de zorg. Ouderen leveren langer een maatschappelijke bijdrage; zij werken langer door,

of zetten zich in als vrijwilliger. De mantelzorg staat onder druk door toegenomen arbeidsparticipatie van vrouwen. Het tekort aan werknemers in de zorg stijgt tot 5,4% in 2012.

Woonmarkt voor ouderen sterk in beweging

2008 Bron: Vrom publicatie "Senioren op de woningmarkt"

Er is een groeiende behoefte aan nultreden woningen, ook preventief, onafhankelijk van de eigendomsverhouding, voor een belangrijk deel in de koopsector. De verhuisgeneigdheid neemt af (mn tussen 55 tot 65 jaar). De woonduur neemt toe. De vergrijzing leidt dus tot verminderde dynamiek op de woningmarkt. De zorgvraag gaat zich mn manifesteren buiten het segment van de speciaal voor ouderen bestemde woningen. Dit leidt tot een stijging van de zorgvraag uit zelfstandige koopwoningen. Er ontstaan nieuwe woonproducten voor ouderen zoals meer generatie woningen. Langer in eigen woning blijven kan leiden tot hoge WMO kosten voor woningaanpassingen.

Afgeschermdde woondomeinen steeds populairder

2008. Bron: Ruimtelijk Planburo

Steeds meer mensen kiezen voor een afgeschermdde woonplek. De belangrijkste redenen hiervan zijn de toenemende verantwoordelijkheid voor de eigen levensloop en de terugtrekkende overheid, de behoefte van mensen om kwaliteitsverlies en overlast in de woonomgeving te voorkomen en een hernieuwde behoefte aan vertrouwdheid met mensen in de buurt. Een buurt waar men zich thuis kan voelen en men het gevoel heeft overzicht en enige controle te hebben op wat er gebeurt. Wonen in een hofje, in een (nieuw) landgoed of op een wooneiland voldoen hieraan.

Wonen in Enschede: het externe krachtenveld

Het lokale speelveld wonen wordt sterk bepaald door externe regelgeving en financieringsmogelijkheden.

- **Europees speelveld**

Effecten van een recente EU-beschikking met ingrijpende consequenties voor de corporatiesector: de corporaties dienen maximaal 90% van hun sociale huurwoningen aan huishoudens met een inkomen onder de € 33.000,-- te verhuren.

De EU heeft ook relevante financiële middelen: naast “oude” subsidieregelingen ontwikkelt de EU ook nieuwe financiële constructies zoals Revolving Fund voor oa stedelijke vernieuwing.

- **Landelijk speelveld**

Betreft oa Rijksregelgeving en financieringsstromen voor wonen in brede zin. Sinds de jaren 90 hebben ingrijpende wijzigingen in Rijksregelgeving en financieringsstromen grote effecten gehad op lokale verhoudingen en financiering op het gebied van wonen.. Haagse discussies rond hypotheekrenteaftrek en woonlasten duren voort.

De bezuinigingen op de Rijksuitgaven, waaronder de beëindiging van de Rijks ISV-bijdragen vanaf 2015, zullen ingrijpende gevolgen hebben voor de Enschedese binnenstedelijke opgave op het gebied van herstructurering en transformatie.

- **Provinciaal speelveld**

De provincies zijn verantwoordelijk voor het ruimtelijk orderings- en woonbeleid op provinciale schaal. In Twente speelt de aloude woningbouwdiscussie tussen de Netwerksteden en plattelandsgemeenten, die voor de opvang van de eigen behoefte mogen bouwen. Onder “regie” van de provincie Overijssel heeft het platteland echter meer gebouwd dan voor eigen behoefte, hetgeen concurrerend is voor de de NT. De uitdaging voor de komende jaren is dat provincie, NT en overige gemeenten in Twente zich gezamenlijk gaan richten op de toekomst, waarin Twente zich profileert als 1 woongebied, dat voorbereid is op komende ontwikkelingen als

de naderende bevolgingskrimp.

- **Regionaal speelveld**

De Regio Twente heeft als WGR-plus regio geen wettelijke taak op het gebied van wonen.

De gemeente Enschede werkt in Netwerkstad Twente (NT-) verband nauw samen met de andere NT gemeenten. Zo zijn er gezamenlijke prestatieafspraken wonen 2010-2015 gemaakt tussen de NT-gemeenten en de provincie Overijssel. De NT gemeenten werken aan een verkenning naar mogelijk onderling concurrerende woningbouwplannen in bepaalde marktsegmenten tbv een betere onderlinge afstemming. De gemeente Enschede en Hengelo trachten hun ook hun woonvisies onderling af te stemmen.



