

GEMEENTE ENSCHEDE

WOONVISIE 2024

**DE EERSTE STAP RICHTING EEN
VOLKSHUISVESTELIJK PROGRAMMA**



ENSCHDE



INHOUDSOPGAVE

SAMENVATTING 3

INLEIDING 8

1. AANTREKKELIJK ENSCHEDE: OVER DE GROEIENDE STAD EN DE BESTAANDE STAD 11

1.1 De groeiende stad	12
1.2 Talent	25
1.3 De bestaande stad	29
1.4 Monitoring woningbouw	35

2. INCLUSIEF ENSCHEDE: OVER AANDACHTSGROEPEN 36

2.1 Aandachtsgroepen	37
2.2 Ouderen	42
2.3 Gezonde leefomgeving	45
2.4 Monitoring doelgroepen	46

3. GROEN EN DUURZAAM ENSCHEDE: OVER DE WARMTETRANSITIE, KLIMAATADAPTATIE, GROEN EN CIRCULAIRE ECONOMIE 47

3.1 Warmtetransitie van de woningvoorraad	48
3.2 Klimaatadaptatie	51
3.3 Groen, biodiversiteit en natuurinclusief bouwen	53
3.4 Circulaire economie	55
3.5 Monitoring groen en duurzaam	56

4. OPEN GEMEENTE ENSCHEDE: OVER SAMEN WERKEN AAN DE VOLKSHUISVESTING 57

4.1 Participatie	57
4.2 Samenwerking met partners in de stad	58

5. BIJLAGEN 61

5.1 Definities	61
5.2 Trends, ontwikkelingen en omgeving	63
5.3 Actuele woningbouwprogrammering en -behoefte (1-1-2024)	66
5.4 Onderbouwing woonzorgvisie voor ouderen	67



SAMENVATTING

H1 AANTREKKELIJK ENSCHEDE: OVER DE GROEIENDE EN BESTAANDE STAD

1.1 De groeiende stad

1.1 De groeiende stad

GROEI NAAR: 170.000 INWONERS

AMBITIE 2032: 9.300 WONINGEN

We voegen 1000 woningen per jaar toe.

70% BETAALBARE WONINGEN

AANDACHT ONDERSCHIEDENDE BEHOEFTE

Specifiek aandacht voor de onderscheidende behoeften van ouderen, inwoners met een zorg- of ondersteuningsvraag, talenten en gezinnen.

ACTUELE GEPLANEDE GEBIEDSONTWIKKELINGEN

Centrumkwadraat, Boulevardzone, SHE/Kennispark, Eschmarkerveld, Cromhoff, Horstmanpark en Noordkant Glanerbrug.

PRIORITEIT AAN WONINGEN VOOR OUDEREN

- Appartementen bouwen als nultredenwoningen.
- Voorrang in woonzones: geclusterde en zorggeschikte woningen

BOUW WONINGEN VOOR MEERDERE DOELGROEPEN

Doel: 30% van nieuwe sociale huurwoningen beschikbaar stellen voor inwoners met een zorg- of ondersteuningsvraag.

MEER RUIMTE VOOR ANDERE WOONCONCEPTEN

Woonconcepten zoals hofjes en tiny houses.

WERKEN MET EEN VOORZIENINGENPROGRAMMERING

Hiervoor stellen wij een afwegingskader met kengetallen. Doel: dat er voldoende voorzieningen worden gerealiseerd bij gebiedsontwikkelingen.

KLEINSCHALIGE PROJECTEN

Die bijdragen aan de kwalitatieve verbetering van buurten en wijken.



1.2 Talent - 1.3 De bestaande stad



1.2

Talent

**GROEI WOONMILIEUS DIE AANTREKKELIJK
ZIJN VOOR TALENT**

In het 'gebied voor hoogstedelijk wonen'.

**KWALITATIEVE VRAAG NAAR
STUDENTENHUISVESTING BLIJFT**

De markt voor studentenhuysvesting is relatief ontspannen.

**FOCUSGEBIED VOOR
STUDENTENHUISVESTING**

Aangewezen: het centrum, op en nabij de campus van de Universiteit Twente en het gebied daartussen.

1.3

De bestaande stad

**INFORMATIEGESTUURD AAN WIJKEN
EN BUURTEN WERKEN**

Op basis van de Stedelijke Investeringsafweging (SIA).

WERKEN AAN TWEE WIJKAANPAKKEN

De wijken Tweckelerveld en Hanenberglanden.

**OVERZICHT MET INGREDIËNTEN
VOOR EEN WIJKAANPAK**

Op basis van de ervaringen in de huidige wijkaanpakken.

**BESTAANDE WONINGVOORRAAD
BETER TE BENUTTEN****STREVEN GEMIDDELDE ZOEKTIJD
(ACTIEF) WONINGZOEKENDEN:
12 MAANDEN**



H2 INCLUSIEF ENSCHEDE: OVER AANDACHTSGROEPEN

2.1 Aandachtsgroepen - 2.2 Ouderen - 2.3 Gezonde leefomgeving



DOORSTROMING VAN GRONDGEBONDEN WONINGEN STIMULEREN

Door doorstroming van ouderen te stimuleren spelen we grondgebonden woningen voor **gezinnen** vrij. Daarnaast **programmeren van aantrekkelijke woningen voor gezinnen** in gebiedsontwikkelingen.

MEER KANS OP SOCIALE HUURWONING VOOR VITALE BEROEPSGROEPEN

Samen met de woningcorporaties de mogelijkheden onderzoeken om deze kans te verhogen.

2.1 Aandachtsgroepen

URGENTIEVERORDENING OPSTELLEN

SAMENWERKING MET CIMOT WONEN, HET TRANSFERPUNT EN WOONSTAP

Doel: Aandachtsgroepen naar een woning leiden.

POTENTIËLE WOONCONCEPTEN VOOR VERSCHILLENDE DOELGROEPEN

Een ontwikkeling samen met de woningcorporaties.

URGENTIE

2.2 Ouderen

WOONZORGVISIE VOOR OUDEREN (2023)

VERGROTEN HET AANTAL NULTREDENWONINGEN

KOMENDE PERIODE: CONCRETE UITVOERING VAN DE WOONZORGVISIE

De uitvoeringsafspraken leggen we vast in integrale prestatieafspraken tussen de partners.

DOORSTROMINGSBELEID VOOR OUDEREN

2.3 Gezonde leefomgeving

GEZONDE LEEFOMGEVING VOOR ALLE LEEFTIJDEN

Aanzetten tot sporten, bewegen, spelen en ontmoeten.

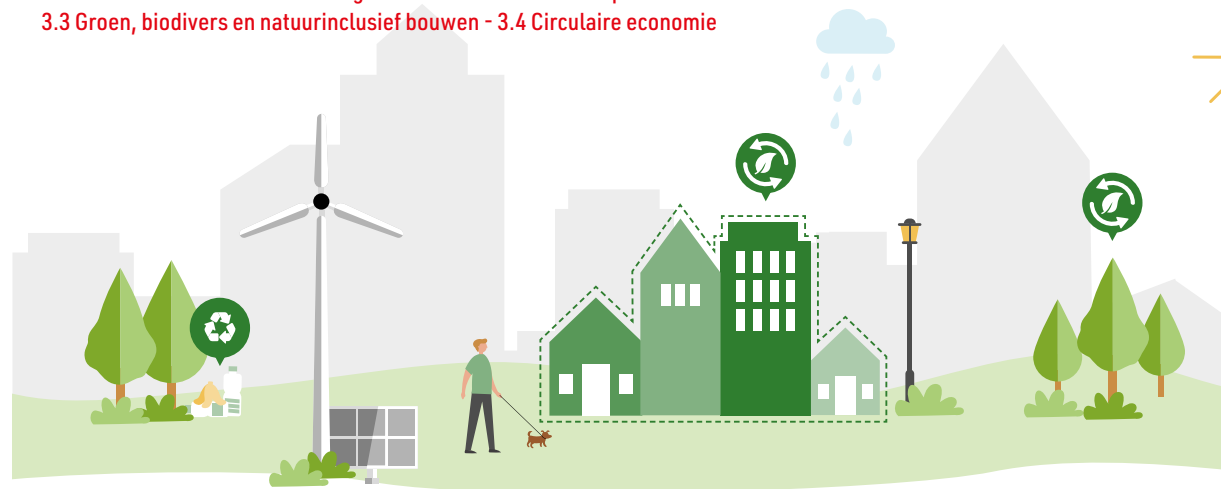




H3 KLIMAATADAPTATIE

3.1 Warmtetransitie van de woningvoorraad - 3.2. Klimaatadaptatie

3.3 Groen, biodivers en natuurinclusief bouwen - 3.4 Circulaire economie



3.3
Groen, biodivers en
natuurinclusief bouwen

(KWALITATIEF) VERGROENEN EN BIODIVERSER MAKEN VAN ENSCHEDE

NATUURINCLUSIEF

Richtlijnen hanteren van de landelijke 'maatlat groene klimaatadaptieve gebouwde omgeving'.

GEMEENTE WERKT AAN EEN SOORTENMANAGEMENTPLAN

3.4
Circulaire economie

GROTE BIJDRAGE LEVEREN EN VERANTWOORDELIJKHEID NEMEN OP HET GEBIED VAN CIRCULAIRE ECONOMIE

AAN DE SLAG MET UITVOERINGS- PROGRAMMA CIRCULAIRE GEBIEDSONTWIKKELING

IMPLEMENTEREN VAN MATERIAAL- PASPOORTEN VOOR NIEUWBOUW -EN RENOVATIEPROJECTEN

3.1
Warmtetransitie van
de woningvoorraad

ENERGIEBESPARINGSPROGRAMMA VOOR BESTAANDE WONINGEN

GEBIEDSGERICHTE AANPAK

ZELF AANPASSINGEN DOEN AAN WONING MET OOG OP DE ENERGIETRANSITIE

Stimuleren (de bewustwording van) huiseigenaren.

RENOVATIEDEAL: WERKEN AAN PROGRAMMA OMTRENT VERDUURZAMING

Betreffende **bestaande woningen van corporaties, van particuliere woningen en die van VvE's**. Dit doen we samen met BZK, drie Twentse steden en zes corporaties.

3.2
Klimaatadaptatie

BEPERKEN VAN DE NEGATIEVE EFFECTEN VAN WEERSOMSTANDIGHEDEN

Zoals wateroverlast, droogte en hittestress in de openbare ruimte en op particulier terrein.

ONTWIKKELING EXTRA RUIMTE VOOR WATERBERGING EN 'KWALITATIEF' GROEN

MAATREGELEN NEMEN OM VERHARDING TE VERVANGEN VOOR GROEN

Ook groene daken aanleggen om water op te vangen en beperken de hoeveelheid nieuwe verharding.

BIJ WONINGBOUWPROJECTEN KLIMAAT- ADAPTIEVE MAATREGELEN NEMEN

De kans op wateroverlast, hittestress en droogte problemen beperken. Richtlijn: groene klimaatadaptieve gebouwde omgeving.



H4 OPEN GEMEENTE ENSCHEDE: OVER SAMENWERKEN AAN DE VOLKSHUISVESTING

DE BELEIDSWIJZIGINGEN IN DEZE WOONVISIE ZIJN TOT STAND GEKOMEN NA OVERLEG MET ONZE PARTNERS

Deze Woonvisie is een geactualiseerde versie van het bestaande beleid.





INLEIDING

Het Rijk heeft in 2021 het woningtekort nadrukkelijk op de agenda gezet.

Met de Nationale Woon- en Bouwagenda en de voorgenomen wet Versterking regie volkshuisvesting formaliseert het Rijk de regie die zij op de woningmarkt wil gaan voeren. Dit lijkt vooruitlopend op de vorming van een nieuw kabinet de lijn te blijven. Met zes programma's onder de vlag van de Woon- en Bouwagenda geven provincies daar met hoog tempo uitvoering aan.

Het wetsvoorstel regelt dat de verplichting tot een Woonvisie vervalt per 1 januari 2026. In plaats daarvan worden gemeenten verplicht een woonprogramma op te stellen (voorlopig noemen we dit het volkshuisvestelijk programma). De eisen die er aan een volkshuisvestelijk programma worden gesteld, worden via het besluit kwaliteit op de leefomgeving uitgewerkt. In deze Woonvisie bereiden wij ons voor op de transitie naar een volkshuisvestelijk programma. Dit doen wij door te anticiperen op wat we nu al over een programma weten, zoals de onderwerpen die aan bod moeten komen en de participatie met belanghebbenden. In 2025 (onder voorbehoud van het aannemen van de wet Versterking regie volkshuisvesting) vindt de daadwerkelijke transitie plaats van deze Woonvisie naar een volkshuisvestelijk programma.

Op het moment van schrijven van deze Woonvisie is de Omgevingsvisie nog niet vastgesteld. Wel is er een Toekomstbeeld besproken die de basis vormt voor de uitwerking van de Omgevingsvisie.

Als we in hoofdlijnen aangeven waar het Toekomstbeeld Enschede voor de fysieke leefomgeving om draait, dan zijn dat deze:

1. wij maken water en bodem sturend en versterken de sponswerking van onze ondergrond;
2. wij bouwen voort op onze identiteit en kennen de ziel van de plek. Dit doen wij door het beleven, benutten en beschermen van de cultuurhistorische identiteit;
3. wij stellen mens en landschap centraal. We bouwen aan een robuust groen netwerk in en om de stad, zodat het groen altijd dichtbij is;
4. wij kiezen voor zuinig ruimtegebruik en ontwikkelen de internationale corridorstad met bronpunten en buurten met vitale ontmoetingsplekken voor jong en oud en houden rekening met de dubbele vergrijzing in onze stad. Hierbij laten we ruimte voor initiatieven vanuit de stad die mogelijk niet exact in bovenstaand profiel passen maar wel een bijdrage leveren aan de stad die we willen zijn. Ook bieden we ruimte aan stadsvernieuwing te verbetering en versterking van de wijken;
5. wij houden onze sociale voorzieningen, bereikbaarheid, het aantal arbeidsplaatsen, werken en wonen in balans met ons inwoneraantal.



Relevante uitspraken uit het Toekomstbeeld zijn in samengevatte vorm in tekstblokken in deze Woonvisie opgenomen. Wanneer de Omgevingsvisie in werking treedt, zijn de beleidsuitspraken die daar zijn opgenomen kaderstellend voor het woonbeleid. Om zo veel mogelijk 'ruis' te voorkomen tussen de Woonvisie en de Omgevingsvisie is er nauw samengewerkt in de totstandkoming van beide documenten. Zoals gezegd vindt in 2025 de transitie plaats naar een volkshuisvestelijk programma dat onder de Omgevingsvisie zal worden uitgevoerd. We beogen het voorgenomen woonbeleid dat u in deze Woonvisie leest over te kunnen nemen in het programma en verwachten dat de nadruk zal liggen op het 'finetunen' van het programma aan de regels die er gesteld gaan worden.

VAN WOONVISIE NAAR VOLKSHUISVESTELIJK PROGRAMMA

De verwachting is dat het programma aan de volgende zaken moet voldoen:

- Biedt helderheid aan belanghebbenden (waaronder corporaties, zorgorganisaties en marktpartijen) over het te voeren volkshuisvestelijk beleid.
- Gaat in op de thema's woningbouw en woningbouwprognose, balans in de woningvoorraad en betaalbaarheid van woningen, woonbehoeften van aandachtsgroepen en de benodigde zorg en ondersteuning in relatie tot het wonen, leefbaarheid en verduurzaming.
- Vertaalt de landelijke woningbouwopgaven via de Woondeal met de provincie en Twentse gemeenten naar de lokale woningbouwopgaven.

- Vertaalt overige regionale (bijv. RSIA) en lokale beleidskaders en ambities (bijv. doelen van de stad en collegeakkoord) naar lokaal woonbeleid.
- Voldoet aan de eisen die aan een programma worden gesteld in de Omgevingswet en het Besluit Kwaliteit Leefomgeving.
- Vormt de basis voor de toetsing van woningbouwplannen aan de Ladder voor Duurzame Verstedelijking die zowel is opgenomen in het Besluit Kwaliteit Leefomgeving (BKL) als de provinciale omgevingsverordening.

In 2022 ondertekenden het Rijk, provincie Overijssel en de Twentse gemeenten de Woondeal Twente. Hier maakten we al afspraken over de Twentse bijdrage aan het landelijke woningtekort en de verduurzaming van de woningvoorraad. Daarnaast spraken we af in 2023 te werken aan een Twentse Woonzorgvisie volgens de lijnen van de programma's 'Een thuis voor iedereen' en 'Wonen en zorg voor ouderen'.

Ook in de regio staan we niet stil. Onder de noemer Regionale Stedelijke Investeringsagenda (RSIA) werken we samen met Almelo en Hengelo verder aan de groeiopgave voor de drie grote Twentse steden. We gaan samen met Almelo, Hengelo, het Rijk en de provincie een verstedelijkingsstrategie opstellen waarbij leefbaarheid in de steden een aandachtspunt is.



Deze Woonvisie is de opvolger van de Woonvisie 2019. De 2019-versie is in de afgelopen jaren meerdere malen geactualiseerd. Inzichten uit de vorige Woonvisie en uit de actualisaties zijn meegenomen voor zover nog relevant in deze Woonvisie.

De voornaamste veranderingen die u zult lezen gaan over de krapte op de woningmarkt, waar in 2019 nog sprake was van krimp, en de ambitie die Enschede heeft om te groeien tot een stad met 170.000 inwoners en meer. Ook is de Woonzorgvisie voor aandachtsgroepen, waaronder ook ouderen, integraal in deze Woonvisie verwerkt.

Boven water staat dat wonen een mensenrecht is, een eerste levensbehoefte waarin wij als gemeente het streven hebben om iedere inwoner een passend thuis te kunnen bieden.

In deze Woonvisie leest u het beleid van gemeente Enschede omtrent wonen.

Voor de snelle lezer zijn de belangrijkste zaken terug te lezen in de (beleids)uitspraken, die te vinden zijn aan het einde van elke paragraaf.



1. AANTREKKELIJK ENSCHEDE: OVER DE GROEIENDE STAD EN DE BESTAANDE STAD

Een aantrekkelijke stad wordt bepaald door een veelheid van factoren. Vanuit het perspectief van wonen zijn dit onder andere een gevarieerd woningaanbod dat aansluit bij de woonwensen van mensen, een verscheidenheid aan culturele en maatschappelijke voorzieningen maar ook een groene en prettige leefomgeving om in te verblijven. De bestaande stad met de reeds aanwezige voorzieningen is de basis, waarnaast groei en ontwikkeling plaats vindt door nieuwbouw van woningen en transformatie van bestaande gebieden.

In de stad streven wij naar een evenwichtige bevolkingsopbouw. De ambitie van Enschede om te groeien naar 170.000 inwoners in 2030 biedt kansen om op de opbouw te sturen. Dit doen we onder andere door het aantrekken en behouden van talent. We richten ons daarbij niet alleen op de lokale opgave, maar willen ook invulling geven aan de bovenregionale opgave. Hierover maakten we in de Twentse Woondeal eerder al afspraken met de Twentse gemeente, provincie Overijssel en het Rijk.

Naast groei van de stad houden we ons bezig met de ontwikkeling van de bestaande stad naar de toekomstige stad. Verandering door stedelijke transformatie, wijkaanpakken en het invulling geven aan lege plekken in de bestaande stad zorgt voor aantrekkelijke woon- en leefmilieus. Goede voorzieningen, zowel maatschappelijk, sport en recreatief, zijn daarbij een belangrijke aantrekkingskracht en zorgen ook voor ontmoeting en verbinding tussen inwoners onderling. Maar ook goed onderwijs, een bruisend studenten-

en uitgaansleven, uitdagende banen en culturele voorzieningen geven de stad kleur en dragen bij aan de aantrekkelijkheid. De samenwerking met Hengelo, Almelo en Munster draagt bij aan het versterken van de agglomeratiekracht: de massa en dichtheid in een gebied in de vorm van lokale concentraties van bedrijven, kennis, mensen en een goede bereikbaarheid, internationale connectiviteit en kwaliteit van leven. Het aantrekken en vasthouden van talent is een belangrijk thema dat hier nadere invulling aan geeft.

Richtinggevende uitspraken Toekomstbeeld Omgevingsvisie:

- We concentreren onze verdichting eerst rondom de knooppunten en versterken het openbaar vervoer in Enschede.
- We ontwikkelen leefconcepten waarin we woonwensen van mensen en ontwikkelingsvragen van bedrijven zoveel mogelijk in stedelijke leefmilieus mogelijk maken. Die stedelijke groei vindt plaats in de corridor, de bronpunten en rondom ontmoetingsplekken in buurten.
- Wij ontwikkelen nieuwe en onderscheidende stedelijke woon- en werkgebieden. Hierin mengen we wonen en werken in hoge(ere) dichtheden. Een nieuwe vorm van stedelijkheid die we in Enschede minder kennen maar wel al veel te zien in andere studentensteden.

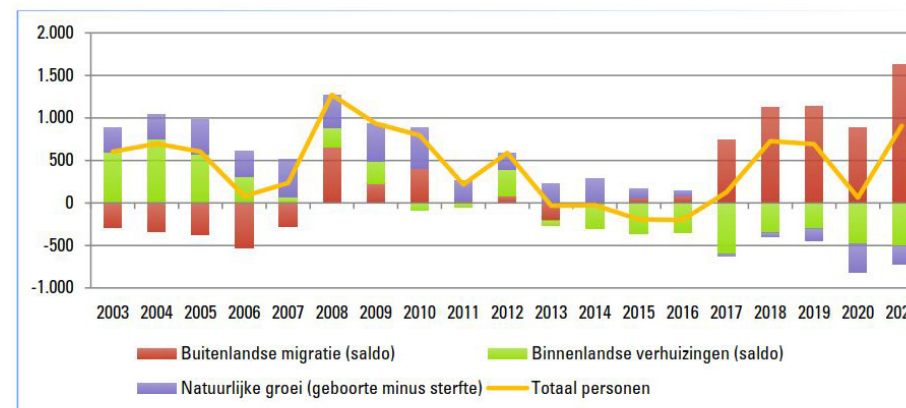
- Tot 2032 voegen we 9300 woningen toe aan Enschede, zodat we met 10.000 inwoners kunnen groeien. We doen dit met sleutelprojecten in gebieden waar we sociale en ruimtelijke verbeteringen willen realiseren.

Hierna gaan we eerst in op de groeiende stad, waarbij we aandacht besteden aan de woningbehoefte per woningmarktsegment. We maken inzichtelijk hoeveel woningen er voor welk woningmarktsegment worden toegevoegd en welke uitgangspunt we hanteren bij de woningbouwprogrammering. In paragraaf 1.2 gaan we in op de bestaande stad. Daar wordt ingegaan op kwaliteit, stedelijke transformatie, wijkaanpakken, het beter benutten van de bestaande woningvoorraad en de betaalbaarheid en bereikbaarheid daarvan.

1.1 DE GROEIENDE STAD

In 2019, toen we de vorige Woonvisie vaststelden, gingen we uit van een krimp van de bevolking, en daarmee ook een potentiële krimp van de sociale huur. In eerdere actualisaties van deze Woonvisie zijn we al overgestapt naar een ambitie om te groeien met 9300 woningen. Dit deden we op basis van de signalen uit de woningmarkt, waar zoektijden naar een huurwoning opliepen en prijzen van woningen stegen. Ook zagen we een ingezette trend van huishoudensverdunning die zorgt voor meer vraag naar woningen. Dit zien we op dit moment nog steeds.

In onderstaande figuur is zichtbaar hoe Enschede momenteel groeit. Sinds 2017 is dit voornamelijk door (buitenlandse) migratie.

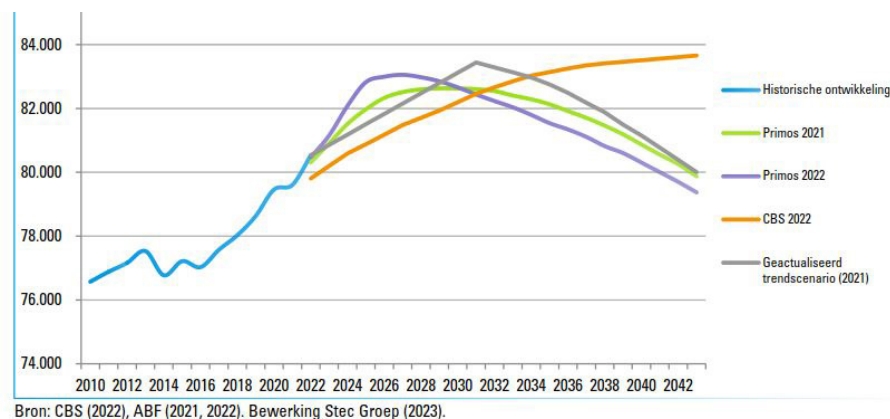


Bron: CBS (2022) Bewerking Stec Groep (2022).

Figuur 1: Bevolkingsontwikkeling (naar personen) in de gemeente Enschede, periode 2003 tot 2022.

WONINGBOUWPROGRAMMERING EN HUISHOUDENSONTWIKKELING

Het woonbehoefteonderzoek (Stec Groep, 2023), brengt met verschillende trendscenari'o's in beeld hoe het aantal huishoudens in Enschede zich ontwikkelt. In Enschede volgen wij, als het gaat om de woningprogrammering, het CBS 2022 scenario. Dit scenario gaat ten opzichte van Primos anders om met de landelijke migratiestromen. Deze worden onder gemeenten verdeeld in plaats van dat er wordt gewerkt met een saldo per gemeente. In het CBS scenario blijft, in tegenstelling tot de andere scenario's, Enschede als stad groeien op de langere termijn. Wanneer we terugkijken komt het CBS scenario dicht bij de werkelijke aantallen dan andere scenario's.



Figuur 2: Geactualiseerd trendskenario (WBO 2021) en huishoudensprognoses gemeente Enschede

Voor de doorrekening naar de woningbouwprogrammering is een basisscenario en een ambitie scenario opgesteld. Het basisscenario (circa 3.520 tot en met 2032) bestaat uit de woningvraag volgend uit de CBS-prognose (2.675) plus het inlopen van het woningtekort (850).

In het ambitie scenario wordt extra ingezet op het behalen van de gemeentelijke woningbouwambitie van 9.300 woningen. Hiermee kan de gemeente Enschede doorgroeien richting 170.000 inwoners en invulling geven aan de bovenregionale vraag naar woningen. De ambitie komt tegemoet aan (het behouden van) eigen inwoners en een toenemende instroom van nieuwe inwoners. Door adaptief te programmeren sturen wij bij wanneer bijvoorbeeld de ontwikkeling van het aantal huishoudens af dreigt te wijken van de ambitie. Dit heeft dan consequenties voor onze woningbouwprogrammering.

PROGNOSE	STAND HUISHOUDENS 2023	STAND HUISHOUDENS 2033	ONTWIKKELING 2023-2033	STAND HUISHOUDENS 2033	ONTWIKKELING 2033-2043
Primos 2021	80.905	82.405	+1.500	79.875	-2.530
Primos 2022	81.155	82.035	+880	79.370	-2.665
CBS 2022	80.200	82.850	+2.655	83.660	+805
Geactualiseerd trendskenario	80.860	83.130	+2.270	n.v.t.	n.v.t.

Figuur 3: CBS (2022), ABF (2021, 2022). Bewerking Stec Groep (2023). Afgerond op vijftallen.

	CBS-PROGNOSE 2022	INLOPEN WONINGTEKORT	AMBITIE: REALISATIE 9.300 WONINGEN TOT 2030
Scenario 1: basis	x	x	
Scenario 2: ambitie	x	x	x

Figuur 4: Stec Groep, 2023.



Het kan zijn dat er meer projecten moeten worden toegevoegd, ofwel dat er projecten niet of later tot uitvoering worden gebracht.

Het woningbehoefteonderzoek aan de hand van het Stec-doorstroommodel

Om de woningbehoefte te bepalen werken we met het Stec-doorstroommodel. Het doorstroommodel is een methode om de opgave in de woningmarkt te benaderen. Het is een dynamisch en vraaggestuurd model dat jaarlijks de vraag en het aanbod van woningen tegen elkaar afzet. De bestaande voorraad, de gewenste woonsituatie, het verhuisgedrag en demografische ontwikkelingen van verschillende doelgroepen in Enschede liggen hieraan ten grondslag. Deze doelgroepen worden ingedeeld op basis van leeftijd, huishoudenssamenstelling, inkomensklasse en leefstijl gekoppeld aan woonmilieu.

Het doorstroommodel is een theoretische benadering: het is een ideaalscenario op basis van verhuis- en woonwensen in onze provincie en volledige keuzevrijheid van huishoudens. Daarom brengen we de woningbehoefte niet alleen in beeld op basis van woonvoorkeuren, maar ook op basis van recent verhuisgedrag van doelgroepen. Dit doen we op basis van de WoOn2021. Hierdoor geven we een zo actueel mogelijk beeld. Daarnaast houden we in het woningbehoefteonderzoek rekening met de betaalbaarheid van de (koop)woningvoorraad, zodat onhaalbare wensen ten aanzien van inkomens gecorrigeerd worden.

De kwalitatieve eisen voor het toevoegen van appartementen zijn vastgelegd in het bestemmingsplan 'Kwalitatief sturen op appartementen'. Hierin zijn eisen opgenomen voor locaties waar we appartementen willen toestaan, stedenbouwkundige eisen, woningmarktsegment en minimale oppervlakten.

Specifieke programmering voor doelgroepen van beleid komen voort uit onderzoek van Mondria, 2023 (ouderen), HHM, 2023 (aandachtsgroepen) en Kences, 2023 (studenten). Deze subprogrammeringen maken onderdeel uit van de totale groeiopgave.

INVULLING GEVEN AAN BOVENREGIONALE GROEI

Samen met alle gemeenten in Twente, provincie Overijssel en het Rijk hebben we in de Woondeal Twente afgesproken om invulling te geven aan zowel de lokale opgave als ook de bovenregionale opgave. In Twente groeien we tot 2030 met in totaal ruim 15.000 woningen. Als de grootste stad in Twente en gezien onze groeiambitie verwachten wij dat een groot deel van deze groei in onze stad plaats vindt. Aanvullend aan deze opgave hebben we samen met Almelo, Hengelo en de provincie Overijssel de Regionale Stedelijke InvesteringsAgenda opgesteld. Deze wordt nu verder uitgewerkt in een verstedelijkingsstrategie/-aanpak 2050. Hierbij is niet alleen groei van het aantal inwoners en woningen een ambitie, maar vooral nodig om het voorzieningenniveau in onze steden en daarmee in onze (Eu)regio te kunnen behouden. De groeiambitie tot 2050 die in de RSIA wordt beschreven maakt dat we in Enschede meer tempo en hogere aantallen moeten realiseren dan in de afgelopen jaren. Daarom willen we sturen op een toevoeging van 1000 woningen per jaar. De praktijk leert in verband met planoptimisme en planuitval dat 30% aan extra plannen nodig is om op 100% realisatie uit te komen.

BETAALBAARHEID

In de Woondeal Twente zijn afspraken gemaakt over betaalbaarheid van nieuwbouw. In de basis dient de woningprogrammering van elke gemeente te bestaan uit 30 procent sociale huurwoningen, 40 procent middeldure woningen en 30 procent dure woningen. Deze segmenten zijn landelijk gedefinieerd. Dit wordt gebruikt voor de programmering op stedelijk niveau. Wanneer een gemeente al relatief veel sociale huurwoningen heeft (meer dan 30 procent in de bestaande woningvoorraad) dan mag die gemeente ook meer middeldure woningen toevoegen. Overkoepelend geldt dat 70 procent van de woningen in het betaalbare segment worden gerealiseerd. Daarmee geldt ook dat 30 procent van de woningen in het dure segment worden gerealiseerd.

We zien dat het steeds moeilijker wordt door stijgende bouw- en rentekosten om betaalbaar te kunnen bouwen. De woningen die op dit moment betaalbaar gebouwd kunnen worden, zijn minder groot dan de bestaande woningen in het zelfde prijssegment. Hier zit een risico ten aanzien van de toekomstbestendigheid van de woningvoorraad. In Enschede omarmen we modulaire bouw als mogelijke oplossing om de betaalbaarheid van woningen te vergroten.

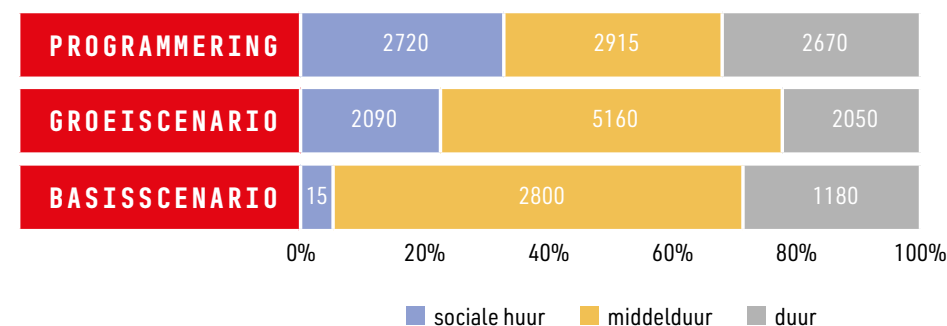
ACTUELE WONINGPROGRAMMERING

In figuur 5 is per scenario en betaalbaarheidssegment opgenomen hoeveel woningen er nodig zijn tot 2030. De figuur laat zien dat er nog onvoldoende plannen in de programmering zijn opgenomen voor middeldure woningen (middenhuur en betaalbare koop) om invulling te geven aan het groeiscenario. In de figuur is geen rekening gehouden met effecten op het gebied van doorstroming. In de komende jaren komen er in de bestaande woningvoorraad een groot aantal eengezinswoningen vrij die nu door ouderen bewoond worden. Dit effect wordt groter als het doorstromingsbeleid voor

ouderen (zie paragraaf 2.2) succesvol is. Daarom houden we in de woningprogrammering rekening met een lagere opgave in de middeldure woningvoorraad dan het scenario nu voorreken.

De woningcorporaties hebben op basis van het groeiscenario een bod uitgebracht van 2000 woningen. Deze aantallen zijn meegenomen in de woningprogrammering, maar zijn nog niet allemaal daadwerkelijke projecten. De komende jaren zal daarom ook gezocht worden naar nieuwe locaties voor sociale huur.

In bijlage 4 is de gedetailleerde actuele woningbehoefte en -programmering opgenomen per woningmarktsegment - sociale huur, middenhuur, dure huur, betaalbare koop en dure koop - waarbij onderscheid is gemaakt tussen eengezinswoningen en meergezinswoningen. Zoals gezegd programmeren wij adaptief. Eens per drie jaar, of zoveel vaker als nodig, actualiseren wij dit overzicht.



Figuur 5: Actuele woningbehoefte en -programmering volgens betaalbaarheidsgrenzen.



RANDVOORWAARDEN NIEUWBOUWOPGAVE WOONDEAL TWENTE

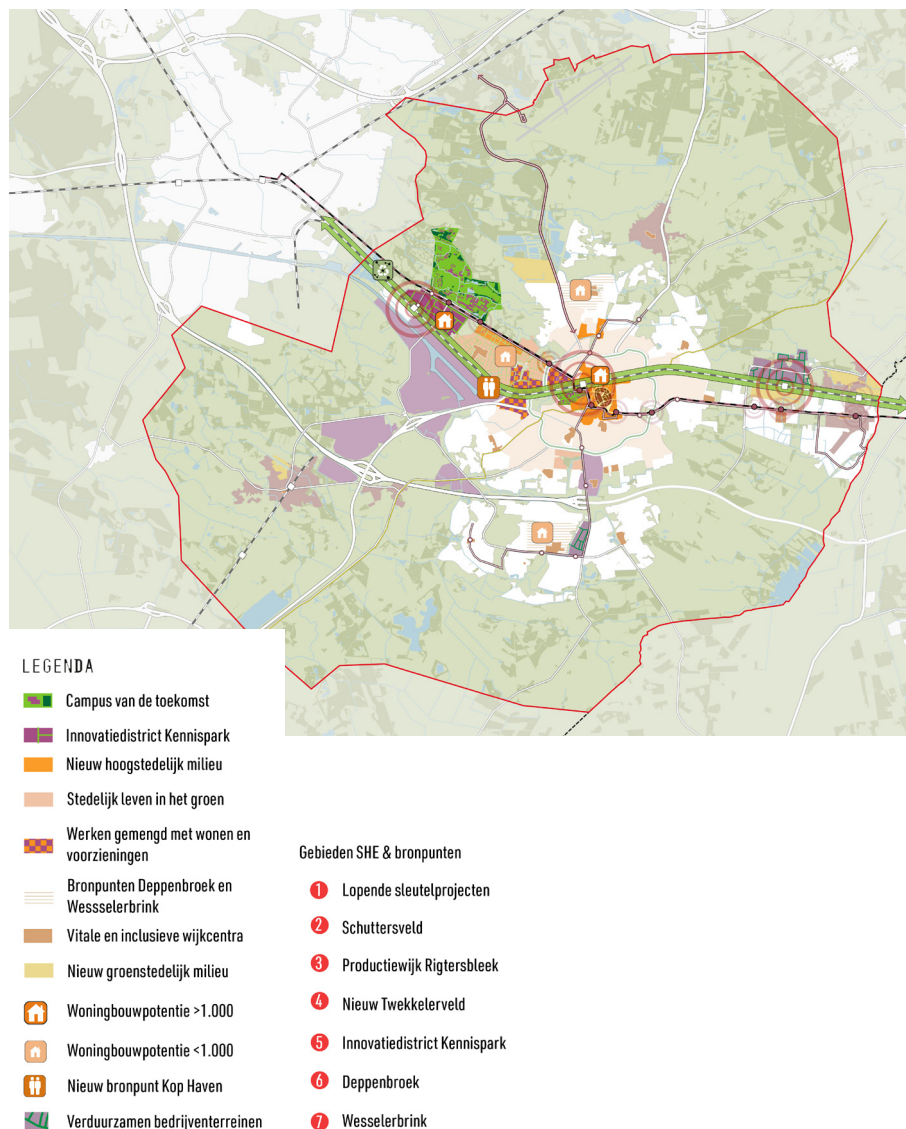
Om de voorgenomen nieuwbouwplannen te kunnen realiseren, zijn kritische succesfactoren benoemd in de Woondeal Twente. Deze gelden ook op lokaal niveau en zijn randvoorwaardelijk voor het kunnen uitvoeren van de beoogde projecten en de snelheid daarvan.

- De beschikbaarheid van voldoende en structurele rijksmiddelen voor uitvoering van de woondeal
- Meer personele capaciteit in het ruimtelijk domein
- Vereenvoudiging van planprocedures en inperking van bezwaarprocedures
- Nieuwe maatregelen voor stikstofproblemen om plannen tot uitvoer te kunnen brengen
- Voldoende investeringscapaciteit van woningcorporaties
- Voldoende investeringsbereidheid van ontwikkelaars
- Een omgeving die bewust is van de noodzaak om te bouwen. Het ontbreekt bij bouwplannen regelmatig aan draagvlak voor de lokale/individuele gevolgen bij de samenleving. Dit kan leiden tot weerstand bij de lokale bevolking, juridische procedures en daarmee vertraging van bouwplannen.

REALISATIE VAN NIEUWE GEBIEDSONTWIKKELINGEN EN STRATEGISCHE INVESTERINGSAGENDA

In onderstaande kaart uit het Toekomstbeeld Omgevingsvisie (figuur 6) staan de gebiedsontwikkelingen aangeduid. Dit zijn: Centrumkwadraat, Boulevardzone, SHE/ Kennispark, Eschmarkeveld, Cromhoff, Horstmanpark en Noordkant Glanerbrug. In gebiedsontwikkelingen bieden we, wanneer we zelf regie hebben, ruimte voor een (collectief) initiatief dat een andere woon- en leefstijl nastreeft, bijvoorbeeld voor tiny houses. Daarnaast gaan we op zoek naar nieuwe woningbouwlocaties, zoals Nieuw Fenne II, Eschmarke II of Vaneker II.

De Strategische Investeringsagenda helpt Enschede om, via de publieke ruimte, op de lange termijn een impuls te geven aan de leefbaarheid in de stad. Daarmee houden we Enschede aantrekkelijk voor zowel onze inwoners als nieuwe inwoners. De Strategische Investeringsagenda 2023 geeft een actuele beschrijving van de prioritaire projecten die op dit moment de agenda vormen. Deze worden jaarlijks opnieuw vastgesteld. Het strategisch verwervingskrediet is een belangrijk instrument om uitvoering te kunnen geven aan de projecten op de Strategische Investeringsagenda. Hiermee krijgt de gemeente meer regie over de woningbouwopgave en kan deze versnellen wanneer zich daarvoor kansen voordoen of als daar de noodzaak toe is.



Figuur 6: Gebiedsontwikkelingen Omgevingsvisie.

HYBRIDE WOONVORM ALS NO REGRET: GRONDGEBONDEN

WOONWENSEN GESTAPELD REALISEREN

De hybride woonvorm kenmerkt zit als gestapelde woonvorm maar geeft het gevoel van het wonen in een gezinswoning. We noemen dit grondgebonden woonwensen gestapeld realiseren. De woningdichtheid, maar ook mate waarin er rust of reuring in een gebied is zijn bepalende elementen voor de mate waarin hybride woonvormen kunnen landen, de verschijningsvorm en hoe aantrekkelijk het gebied is voor verschillende doelgroepen. Hybride woonvormen zijn niet alleen voor gezinnen interessant: afhankelijk van de dichtheid en verschijningsvorm gaat het ook om ouderen of juist (jong)volwassenen.

In gebieden met een hoge woningdichtheid wordt de hybride een aantrekkelijk alternatief voor een grondgebonden woning. Het gaat dan met name om ruimere appartementen die geschikt zijn voor bewoning door gezinnen. Daarnaast kunnen ook woningen in de plint van een gebouw, met eigen voordeur aan de straat en buitenruimte (voor of achtertuin/terras) als hybride woonvorm gezien worden.

Het gaat erom dat de huishoudens verleid worden om een alternatieve keuze te maken. Belangrijke aspecten bij voor het succesvol toepassen van de hybride woonvorm zijn: voldoende buiten- en speelruimte voor kinderen, voldoende bergruimte, meerdere kamers en gelijkvloerse toegang. Ook de aanwezigheid van voorzieningen zoals onderwijs en speelplekken is van belang om bijvoorbeeld aantrekkelijk te zijn voor gezinnen. Daarnaast kan een goede parkeervoorziening en het met de auto bij de voordeur te kunnen komen om bijvoorbeeld te laden en te lossen van belang zijn. Indien deze aspecten onvoldoende zijn uitgewerkt bestaat het risico dat huishoudens niet de alternatieve keuze maken, maar hun primaire woonwens elders vervullen.



RUIMTE VOOR GRONDGEBONDEN STEDELIJK COMPACTE WOONMILIEUS

De woningbouwopgave is hoog en de ruimte is beperkt. In het toekomstbeeld omgevingsvisie is te lezen dat we toegaan naar een nieuwe vorm van stedelijkheid met hogere dichtheden. Hieronder verstaan we onder andere meer hybride woonvormen zoals hierboven beschreven. In het woningmarktonderzoek zien we ook dat er grote vraag blijft naar grondgebonden woningen. We willen daar invulling aan geven door ruimte te blijven geven voor grondgebonden stedelijk compacte woonmilieus.

PRIORITEIT AAN OUDEREN

We geven prioriteit aan nieuwe woningen voor ouderen. Dit is in lijn met de afspraken die we maken over ouderen in de Woondeal Twente, voortkomend uit de programma's op rijksniveau. We doen dit door in elke ontwikkeling van appartementen te sturen op nultredenwoningen als uitgangspunt. Vaak genoeg komt nog voor dat appartementen onvoldoende toegankelijk zijn voor ouderen door trappen bij de entree of het ontbreken van een lift. Ook geven we voorrang aan geclusterde of zorggeschikte woningen in woonzorgzones. Kwalitatieve toevoegingen, waarmee we bedoelen woonconcepten die aantrekkelijk zijn voor ouderen, zijn naast de harde aantallen nodig om doorstroming te realiseren. Dit doen we vanwege de grote opgave die voor ons ligt voor ouderen (zie paragraaf 2.2) maar ook omdat bouwen voor ouderen volgens het CBS tot de grootste verhuisketen leidt. We hebben onze partners nodig om hier invulling aan te kunnen geven. Daarnaast zetten we doorstromingsinstrumenten in om ouderen daadwerkelijk naar nieuwe, geschikte woningen te bewegen. Hierover leest u meer in hoofdstuk 2.

MEER RUIMTE VOOR INWONERS MET EEN ZORG- OF ONDERSTEUNINGSVRAAG

Naast ouderen zijn er meer woningen voor alle andere doelgroepen nodig, waaronder ook inwoners met een zorg- of ondersteuningsvraag. Hier sturen we op door

woningen te bouwen die geschikt zijn voor meerdere doelgroepen, waarbij we in nieuwe ontwikkelingen met sociale huurwoningen sturen op dat 30% van deze sociale huurwoningen voor inwoners met een zorg- of ondersteuningsvraag beschikbaar worden gesteld. Met het bouwen van woningen voor meerdere doelgroepen sturen we op het tegengaan van segregatie. Met de werkgroep woonpalet wordt vervolgens invulling gegeven aan deze woningen middels een woonconcept en passende doelgroep (zie verder hoofdstuk 2.1).

MEER RUIMTE VOOR WOON- EN LEEFSTIJLEN

De manier waarop inwoners willen wonen verandert. Thema's zoals samen wonen in een community, met een minimale ecologische footprint wonen of zelfvoorzienend zijn zien we vaker terug in initiatieven van inwoners. De woonvormen die we daarbij zien zijn bijvoorbeeld hofjes (zowel voor ouderen als ook voor anderen, zie verder paragraaf 2.2) en tiny houses. We willen meer ruimte geven aan woonconcepten die een andere manier van leven nastreven. Dit geldt zowel bij initiatieven door inwoners als ook initiatieven van andere partijen.

Wanneer inwoners of andere partijen in de stad met nieuwe initiatieven komen om samen een woonconcept te ontwikkelen, gaan wij in gesprek met een positieve grondhouding. We verwachten daarbij dat de initiatiefnemer zelfredzaam is in het ontwikkelen van het initiatief. Deze initiatieven zorgen voor gevarieerde leefmilieus en dragen bij aan een aantrekkelijke woonstad. Naast het ruimtelijk faciliteren met een positieve grondhouding, vinden wij dat we een rol hebben in het faciliteren van community building. We maken community building onderwerp van gesprek met initiatiefnemers bij aanvang van een initiatief en nemen dit mee in de beoordeling van de initiatief.



Voor een aantal nieuwe inwoners, zoals kenniswerkers, arbeidsmigranten en studenten, zien we een stijgende behoefte aan woningen die snel beschikbaar zijn. Deze woningen zijn nodig voor een zachte landing in onze stad, waarbij inwoners die langer in onze stad blijven de gelegenheid hebben om vanuit een tijdelijke woonsituatie te zoeken naar een passende huur- of koopwoning. Eerder hebben wij dit samen met de woningcorporaties al uitgewerkt onder de noemer flexwonen. We faciliteren daar waar kansrijk mogelijke ontwikkelingen van flexwoon-concepten.

VOORZIENINGEN

Enschede wil een complete, aantrekkelijke en gezonde stad zijn en heeft daarvoor voldoende geschikte woningen, werklocaties en voorzieningen nodig. Een passend aanbod aan voorzieningen is belangrijk voor het leefbaar houden van de stad. Daarbij gaat het om de fysieke aanwezigheid van de voorzieningen, maar ook de activiteiten die er in een voorziening plaats vinden. Wanneer we het hebben over voorzieningen, dan bedoelen we de fysieke kant van zowel maatschappelijke voorzieningen die taak zijn van de gemeenten als ook andere (maatschappelijke) voorzieningen.

Maatschappelijke voorzieningen zijn gebouwen en buitenruimtes voor maatschappelijke functies en activiteiten. Deze vormen een belangrijke plek voor ontmoeting. Maatschappelijke voorzieningen worden niet vanzelfsprekend door de markt gerealiseerd en vragen een actieve rol van de gemeentelijke overheid. Denk hierbij aan onderwijs, jeugd-, (woon)zorg-, en basisvoorzieningen, kunst en cultuur, sport, groen en spelen. Er wordt onderscheid gemaakt tussen voorzieningen die op buurtniveau nodig zijn en voorzieningen waar aanvullend bovenwijks behoefte aan is. Ook zijn er niet-gemeentelijke (maatschappelijke) voorzieningen die wel meehelpen in het compleet maken van de stad. Denk hierbij aan de aanwezigheid van plekken voor commerciële voorzieningen zoals winkels en horeca.

VOORZIENINGENPROGRAMMERING

Om ervoor te zorgen dat bij grote(re) gebiedsontwikkelingen ook voldoende voorzieningen worden gerealiseerd, gaan we werken met een voorzieningenprogrammering. Deze programmering wordt gekoppeld aan de woningprogrammering, zodat tijdens de gesprekken over nieuwe woningbouw of transformatie ook direct aandacht wordt besteed aan de benodigde ruimte voor voorzieningen. Daarbij gelden twee perspectieven: welke voorzieningen zijn er reeds in een buurt (en is dit voldoende?) én welke nieuwe voorzieningen zijn er in een buurt nodig wanneer er meer inwoners gaan wonen. Hiervoor stellen wij een afwegingskader met kengetallen op.

MAATSCHAPPELIJKE (WOON)ZORGVOORZIENINGEN

Voor verschillende inwoners geldt dat de nabijheid van de juiste voorzieningen belangrijker wordt wanneer er sprake is van een zorg- of ondersteuningsvraag. Een oudere heeft voorzieningen in de buurt nodig om zich te kunnen blijven redden, maar ook inwoners met psychische kwetsbaarheid hebben baat bij de nabijheid van voorzieningen. Woonzorgvoorzieningen (intramurale zorgwoningen) zijn daarbij een terugvaloptie indien het zelfstandig wonen niet meer mogelijk is.

De aanwezigheid en nabijheid van voorzieningen zorgen ervoor dat er een sterkere ondersteuningsstructuur ontstaat in de wijk. De nabijheid van een zorgorganisatie kan helpen door vroegsignalering van problemen en laagdrempeligheid van de ondersteuning. Voor ouderen en inwoners met een zorgvraag denken wij in ieder geval aan de aanwezigheid van een huisarts en een apotheek maar ook de aanwezigheid van zorgorganisaties in het gebied. De aanwezigheid van woonzorgvoorzieningen zorgt ook voor aantrekkelijkheid voor inwoners zonder zorgvraag. Enerzijds is het een terugvaloptie indien in de toekomst een zorgvraag ontstaat, en anderzijds zien we dat



de juiste ondersteuningsstructuur overlasterisituaties kan voorkomen. Daarom streven wij naar wijken en buurten waar voorzieningen meer dan op peil zijn.

PROGRAMMERING VAN WOONZORGVOORZIENINGEN

Onder woonzorgvoorzieningen verstaan we elk initiatief van organisaties of groepen inwoners voor wonen met een zorg component of zorg met een wonen component. Voor deze voorzieningen geldt dat we bij een nieuw initiatief kijken naar de aard van de voorziening en welk schaalniveau passend is. Afhankelijk hiervan bekijken we de initiatieven met een regionale, stedelijke of wijkgerichte bril. Aan de hand van het kompas (zie paragraaf 1.3) kijken we naar de draagkracht en draaglast in de buurt en kijken we hoe toevoeging van een woonzorginitiatief kan zorgen voor een sterkere ondersteuningsstructuur in dat gebied. Daarnaast maken we afspraken met corporaties, zorgpartijen, het zorgkantoor en welzijnspartijen over het optimale woonzorglandschap: de juiste zorg op de juiste plek. Door gesprekken met deze (of ontwikkelende) partijen proberen we de juiste woonzorgvoorziening op de juiste plek te krijgen om zo een goede balans in vraag en aanbod te creëren.

ONTMOETING FACILITEREN

Ontmoeting is belangrijk voor sociale cohesie en het tegengaan van eenzaamheid. De programmering van goede voorzieningen is daar een belangrijke stap in. Zie ook paragraaf 2.2 over zorgzame buurten voor ouderen. Daarnaast kan ontmoeting ook door fysiek ontwerp gestimuleerd worden.

Als we kijken naar de fysieke kant van ontmoeting faciliteren, is er in de gebouwde omgeving veel mogelijk. Dat kan op verschillende niveaus plaats vinden: van in het woongebouw tot in de straat of in de buurt. Door de juiste plattegronden toe te passen

in een nieuwe ontwikkeling kan ontmoeting die van nature plaats vindt door de aanwezige looproutes worden gestimuleerd. We gaan hierover het gesprek aan met onze ontwikkelende partners.

UITGANGSPUNTEN KWANTITATIEVE OPGAVE WONINGBOUWPROGRAMMERING

1. Overeenkomstig de Omgevingsvisie zetten we in op een groei van Enschede naar 170.000 inwoners en 9.300 woningen in 2032. Dit vindt plaats langs het spoor en bij de bronpunten. Wanneer we verder kijken richting 2050 aan de hand van de Regionale Stedelijke Investeringsagenda blijven we deze groei van circa 1000 woningen per jaar doorzetten. Deze groei is tevens opgenomen in het coalitieakkoord 'Samen trots op Enschede'. We groeien in eerste instantie binnenstedelijk – denk hierbij aan hoogstedelijke woonmilieus in de ontwikkelingen van Centrumkwadraat en Kennispark- en buiten de singels – denk aan groene woonmilieus, zoals Leurinks-Oost, Vaneker en Eschmarkerveld. Maar we hebben voor de woningbouwopgave ook nieuwe locaties nodig zoals Horstmanpark. Daarnaast zoeken we nieuwe woningbouwlocaties zoals een Nieuw Fenne II, Eschmarke II of Vaneker II. Zo zorgen we dat we naast hoogstedelijk aanbod ook ruimte houden voor nieuwe leefmilieus waarin grondgebonden woonwensen (al dan niet gestapeld) worden ingevuld.
2. We brengen Centrumkwadraat, Boulevardzone, SHE/Kennispark, Eschmarkeveld, Cromhoff, Horstmanpark en Noordkant Glanerbrug als gebieden (verder) in ontwikkeling.
3. We programmeren adaptief. Dat wil zeggen: we faciliteren de kwalitatieve en kwantitatieve vraag naar woningen, daaronder van de doelgroepen (zie hieronder). De CBS-prognose, aangevuld met ons beleidsrijke ambitie scenario, is hierbij leidend. Hiertoe bereiden we voor de (middel) lange termijn woningbouwplannen voor die we richting uitvoering brengen als de vraag zich voordoet.



4. Bij de programmering zorgen we voor een divers aanbod voor alle doelgroepen, waarbij we specifiek aandacht hebben voor de onderscheidende behoeften van de volgende groepen:
 - Ouderen (zowel ouderen met als zonder een zorg- en ondersteuningsvraag)
 - Inwoners met een zorg- of ondersteuningsvraag, niet limitatief zijn dit:
 - uitstromers uit een intramurale instelling (BW, MO, jeugdzorg, detentie),
 - inwoners met een lichamelijke beperking,
 - inwoners met een licht verstandelijke beperking,
 - inwoners met geestelijke gezondheidsproblemen, en
 - jongeren met een zorgvraag, waaronder ook jongeren die de volwassen leeftijd van 18 jaar bereiken (18-/18+ problematiek).
 - Talenten (tot de leeftijd van 40 jaar)
 - Gezinnen (inwoners met en zonder kinderen in de leeftijd van 30 tot 55 jaar)
5. We doen, waar mogelijk samen met onze partners, onderzoek, monitoren en duiden dit zodat we adaptief en consumentgericht kunnen programmeren voor alle doelgroepen, met bijzondere aandacht voor de hiervoor genoemde doelgroepen.
6. Er zijn de komende jaren meer woningen nodig voor ouderen. Daarom nemen wij als uitgangspunt op dat een nieuwbouwappartement ontwikkeld moet worden als nultredenwoning.
7. Naast reguliere woningen voor ouderen zijn er meer geclusterde en zorggeschikte woningen voor ouderen nodig. Soms geldt dit ook voor andere doelgroepen met een zorg- of ondersteuningsvraag. De nabijheid van de juiste voorzieningen is bij deze woonvormen, vaak vanwege de beperkte mobiliteit, van groot belang. Daarom geldt dat bij een nieuwe ontwikkeling die valt in een woonzorgzone altijd eerst verkend wordt of de ontwikkeling van geclusterde of zorggeschikte woningen mogelijk is. Pas daarna wordt onderbouwd naar een andersoortig programma gekeken.

8. Er is meer behoefte aan woningen voor inwoners met een zorg- of ondersteuningsvraag. We nemen daarom als uitgangspunt op dat in elke ontwikkeling van sociale huur 30 procent van de woningen beschikbaar komt voor deze inwoners. Het gaat in de meeste gevallen om meer dan alleen een sociale huurwoning. We denken daarbij aan vormen van geclusterd of gemengd wonen.
9. We sturen met een doelgroepenverordening sociale huur en middenhuur op de ontwikkeling van woningen in deze woningmarktsegmenten. Dit doen we zolang het woonbehoefteonderzoek voldoende schaarste uitwijst.
10. Woningcorporaties zijn onze preferente partner bij ontwikkeling van middenhuur woningen. Sociale huurwoningen ontwikkelen we uitsluitend met de woningcorporaties.
11. Zoals afgesproken in de Woondeal Twente wordt 70 procent van alle nieuwbouw ontwikkeld in het betaalbare segment. Dat wil zeggen: sociale huur, middenhuur en betaalbare koop.
12. Buiten alle plannen blijven we ruimte bieden aan andere manieren van wonen (andere woon- en leefstijlen zoals tiny houses) en kleinschalige projecten die bijdragen aan de kwalitatieve verbetering van buurten en wijken (zie verder paragraaf 1.3).

Omdat de groeimogelijkheden van Enschede gebonden zijn aan provinciale afspraken op het gebied van de woningbouwprogrammering, gaan we in overleg met de provincie om overeenstemming over deze uitgangspunten te bereiken en te voldoen aan de verplichtingen die volgen uit de provinciale omgevingsverordening.



GEBIEDSGERICHTE SUB-THEMA'S

We ronden af met een aantal gebiedsgerichte sub-thema's die raken aan de woningbouw-programmering: wonen in het buitengebied, op achterterreinen, op binnenterreinen en op bedrijventerreinen en beperken van mogelijkheden voor wonen in het horecaconcentratiegebied.

WONEN IN HET BUITENGEBIED

Voor "wonen in het buitengebied" wordt het huidige beleid gecontinueerd: er mogen geen woningen worden toegevoegd, tenzij sprake is van een bijdrage aan de hoofdpogingen van de stad. Het beleid vind u in de visie landelijk gebied en gids buitenkans. Hierbij gaat het niet om nieuwe uitleglocaties voor woningbouw. Een bijdrage aan de hoofdpogingen van de stad betreft vooral situaties waarin woningbouw ruimschoots wordt gecompenseerd door investeringen in de ruimtelijke kwaliteit van het buitengebied. Wel komt er ruimte voor initiatieven ten behoeve van bijzondere woonvormen voor bijvoorbeeld ouderen, jongeren, pilots als tiny houses en/of leefgemeenschappen, met als voorwaarde dat deze een meerwaarde opleveren voor Enschede als aantrekkelijke stad en voor de leefbaarheid van het buitengebied. Belangrijke voorwaarde is ook dat er sprake is van maatwerk en dat er geen precedentwerking is.

WONEN IN HET HORECACONCENTRATIEGEBIED (CENTRUM)

In deze visie en in de Retailvisie is opgenomen dat wonen in het horecaconcentratiegebied niet is toegestaan. Bij nieuwe gevallen zal deze beleidslijn worden gehanteerd. De betekenis van deze uitspraak is dat ten behoeve van wonen boven panden in de binnenstad in het horecaconcentratiegebied niet langer van het bestemmingsplan zal worden afgeweken. Doorslaggevende reden hiervoor is dat de zware horeca in dit horecaconcentratiegebied bij het toestaan van woningen (teveel)

wordt beperkt in zijn uitvoering. Een andere reden voor het niet toevoegen van nieuwe woonfuncties is dat de combinatie van percelen waarop (zware) horeca zich mag vestigen en percelen waarop wonen is toegestaan in de praktijk leidt tot (geluid) klachten. De constructie van de panden in het horecaconcentratiegebied is ongeschikt voor de combinatie van deze functies. Het zijn oudere panden waar de investeringen die gedaan moeten worden om te kunnen voldoen aan de wettelijk verplichte geluidsniveaus veelal niet opwegen tegen de baten, met tot gevolg een remmende werking op de gewenste ontwikkeling van de horeca in het gebied.

WONEN OP BINNENTERREINEN EN ACHTERTERREINEN

In de ontwikkeling van de stad komen in woonomgevingen soms binnenterreinen of achterterreinen vrij voor nieuwe functies. In vorig beleid is het nooit toegestaan om op binnen- en achterterreinen te wonen. Op locaties van voormalige bedrijven wordt het bestaand beleid gecontinueerd: deze blijven behouden voor bedrijfsruimte (zie beleid voor binnenstedelijke bedrijfsenclaves). Wonen kan dus niet ten koste gaan van de beschikbare m² bedrijfsruimte. We zien wel dat er kansen zijn in bijvoorbeeld optopping met woningen op specifieke locaties. Dit willen we nader uitwerken. Maatwerk voor een woonfunctie is soms mogelijk, afhankelijk van het leefmilieu en de mogelijkheid voor het realiseren van een goed woon- en leefklimaat. Hierbij kijken we altijd in een bredere context naar het gebied en naar verschillende opgaven waaraan wij als stad aan werken.

Wanneer de locatie geschikt is om woningen toe te voegen en het initiatief passend is bij de omgeving en het leefmilieu, kan nadere uitwerking plaats vinden. Op beide type terreinen is het realiseren van een goed woon- en leefklimaat van groot belang. We werken voorbeelden van een goed woon- en leefklimaat uit in leefmilieus zoals zal worden genoemd in de Omgevingsvisie. Daarbij gaat het om het toevoegen van



kwaliteit aan een leefmilieu/omgeving, het terrein zelf, toekomstbestendige woningen, het toevoegen van groen en openbaarheid aan een terrein en de mogelijkheid tot het combineren van wonen met andere functies.

WONEN OP BEDRIJVENTERREINEN

Op nieuw uit te geven bedrijfskavels willen we de functie wonen niet meer faciliteren.

RICHTINGGEVENDE BELEIDSUITSPRAKEN

Kwantitatieve opgave woningbouwprogrammering

- In hoogstedelijke woonmilieus realiseren we grondgebonden woonwensen ook gestapeld in hybride woonvormen.
- We houden in de stad ruimte voor grondgebonden stedelijk compacte woonmilieus waarbij ook groen en ruimte belangrijke thema's zijn.
- We beperken de toevoeging van appartementen tot een gebied zoals aangeduid in het beleidsplan 'Kwalitatief sturen op appartementen'.

Doelgroep specifieke uitspraken woningbouwprogrammering

- Woningcorporaties zijn onze preferente partner bij ontwikkeling van middenhuur woningen. Sociale huurwoningen ontwikkelen we uitsluitend met de woningcorporaties.
- We bouwen woningen voor meerdere doelgroepen, waarbij we ons bij voorkeur richten op een combinatie van verschillende doelgroepen waarmee segregatie en/of leefbaarheidsproblematiek kan worden voorkomen.

- We vergroten het aantal nultredenwoningen door dit als uitgangspunt op te nemen voor nieuwe te ontwikkelen appartementen. Deze woningen zijn duurzaam inzetbaar, technisch aanpasbaar: toegankelijk en voor meerdere doelgroepen geschikt.
- Bij een nieuwe ontwikkeling die valt in een woonzorgzone wordt altijd eerst verkend of de ontwikkeling van geclusterde of zorggeschikte woningen mogelijk is. Deze soort woningen gaat voor op de ontwikkeling van andere woonvormen. We programmeren voor deze woonvorm gebiedsgericht.
- Bij realisatie van nieuwe sociale huur is het uitgangspunt dat 30% van de nieuwe woningen beschikbaar komt voor inwoners met een zorg- of ondersteuningsvraag. Dit is meer dan alleen een sociale huurwoning. We denken daarbij aan vormen van geclusterd of gemengd wonen met daarbij een passende begeleiding.
- We houden ruimte voor kleinschalige projecten die bijdragen aan de kwalitatieve verbetering van buurten en wijken (zie verder paragraaf 1.3).

Woonvormen

- We hebben een positieve grondhouding in het faciliteren van woonconcepten die een andere manier van leven nastreven. We bedoelen daarmee collectieve woonvormen zoals bijvoorbeeld een collectief particulier opdrachtgeverschap of tiny houses.
- Community building is belangrijk voor het slagen van een woonconcept. Op het moment dat een initiatief voor een nieuw woonconcept wordt besproken, besteden wij extra aandacht aan de wijze van community building.



- We faciliteren daar waar kansrijk mogelijke ontwikkelingen van flexwonen-concepten.

Betaalbaarheid

- 70 procent van alle nieuwbouw wordt ontwikkeld in het betaalbare segment. Dat wil zeggen: sociale huur, middenhuur en betaalbare koop.
- Het ontwikkelen van betaalbare woningen stimuleren we door modulaire bouw als instrument te omarmen.

Voorzieningen

- Voldoende (maatschappelijke) voorzieningen in onze stad en buurten zijn randvoorwaardelijk voor de beoogde groei en daarom (ruim) voldoende aanwezig.
- Om voldoende voorzieningen te realiseren gaan we aanvullend aan een woningprogrammering werken met een voorzieningenprogrammering.

Sub-thema's

- Voor "wonen in het buitengebied" wordt het huidige beleid gecontinueerd: er mogen geen woningen worden toegevoegd, tenzij sprake is van een bijdrage aan de hoofdoopgaven van de stad (zie visie landelijk gebied en gids buitenkans).
- Wonen in het horecaconcentratie-gebied is niet toegestaan. Bij nieuwe gevallen wordt deze beleidslijn gehanteerd.

- In de ontwikkeling van de stad komen soms binnenterreinen of achterterreinen vrij voor nieuwe functies. Op locaties van voormalige bedrijven wordt het bestaand beleid gecontinueerd: deze blijven behouden voor bedrijfsruimte. Wel is in sommige gevallen optopping mogelijk. Aan initiatieven die op een dergelijke plek een woonfunctie willen realiseren bieden we, in het geval van een bestaande detailhandel- of retailfunctie, maatwerk.
- Op nieuw uit te geven bedrijfskavels faciliteren we de functie wonen niet mee.

ACTIEGERICHTE BELEIDSUITSPRAKEN

- We leveren een bijdrage aan lokale, regionale en bovenregionale woningbehoefte door gemiddeld 1000 woningen per jaar toe te voegen.
- We brengen Centrumkwadraat, Boulevardzone, SHE/Kennispark, Eschmarkeveld, Cromhoff, Horstmanpark en Noordkant Glanerbrug als gebieden (verder) in ontwikkeling.
- We voeren bij nieuwe initiatieven gesprekken over de uitgangspunten 'elk nieuwbouwappartement is een nulredenwoning' en '30 procent sociale huur voor inwoners met een zorg- of ondersteuningsvraag'.



1.2

1.2 TALENT

- We hanteren als uitgangspunt dat 70% van de woningbouwprogrammering betaalbaar is, dat wil zeggen sociale huur, middenhuur of betaalbare koop. Hier sturen we in de stedelijke woningbouwprogrammering op met een doelgroepenverordening. 30% van de woningprogrammering valt daarmee in het dure segment, dat wil zeggen dure huur of dure koop.
- In gebiedsontwikkelingen bieden we, wanneer we zelf regie hebben, ruimte voor een (collectief) initiatief dat een andere woon- en leefstijl nastreeft, bijvoorbeeld voor tiny houses.
- We stellen een afwegingskader van kengetallen op die input zijn voor de voorzieningenprogrammering.
- We maken community building onderwerp van gesprek met initiatiefnemers bij aanvang van een initiatief en nemen dit mee in de beoordeling van het initiatief.
- Ontmoeting is belangrijk voor sociale cohesie en het tegengaan van eenzaamheid. We gaan het gesprek aan met onze ontwikkelende partners over fysieke ingrepen die daarbij helpen.

Het aantrekken en vooral behouden van talent is een grote opgave van zowel de stad als de regio. Van de UT studenten (de grootste groep uitwonende studenten) blijft 22 procent in Enschede. Dit is lager dan in andere universiteitssteden. Het andere deel vertrekt snel na het afstuderen naar één van de vier grote steden, een andere (universiteits) stad of naar het buitenland. Hier liggen kansen op verbetering om de zogenaamde stay-rate te verhogen. Enschede kan nog winnen aan dynamiek en het aanbod van passende woningen, met name appartementen. Er is daarom een opgave om te werken aan een groei van de woonmilieus die aantrekkelijk zijn voor deze groep. Dit vraagt om een toevoeging van woningen in een dynamisch, stedelijk woonmilieu, ofwel "urbaan wonen". Enschede kan als enige grote stad in de regio een echt hoogstedelijk woonmilieu realiseren en heeft groeikansen als gevolg van de toenemende populariteit van wonen in de stad. Daarnaast kan de talentopgave dienen als katalysator voor andere opgaven, zoals het in stand houden en verbeteren van het voorzieningenniveau in de stad.

Richtinggevende uitspraken Toekomstbeeld Omgevingsvisie: centrumstad

- We investeren in de aantrekkelijkheid van de stad voor jong talent. Dat doen we door voorzieningen te realiseren via woningbouw, cultuur, evenementen, vrijetijd, city marketing en sport.
- In de SHE maken we het innovatieve karakter van Enschede meer zichtbaar voor talent, bedrijven en bezoekers. Dat doen we door uitvoering te geven aan de gebiedsstrategie van het Kennispark. En door langs en op knooppunten in de SHE-ruimte te plannen voor nieuwe bedrijven, startups en creatieve broedplaatsen.



VASTHOUDEN VAN TALENT

In de verdere ontwikkeling van het urbane woonmilieu in Enschede ligt het eerste belang in het vergroten van de stedelijkheid en dichtheid omdat een groot deel van de afgestudeerden hierdoor wordt aangesproken. Dat kan door te investeren in kwalitatief hoogwaardige woon- en leefmilieus door woningen op de juiste locaties te ontwikkelen. Hiervoor zijn scherpe keuzes nodig. De mensen die zich aangetrokken voelen tot een urbaan woonmilieu zijn kritisch. Enschede staat qua ligging ten opzichte van de rest van Nederland op achterstand, maar heeft als universiteitsstad goede mogelijkheden zich te onderscheiden door een hoogstedelijk milieu in een ontspannen groene omgeving. Daarom beperken we de toevoeging van appartementen en andere stedelijke woningen tot “het gebied voor hoogstedelijk wonen”. Dit gebied is vastgelegd in het bestemmingsplan ‘Kwalitatief sturen op appartementen’.

WOONCARRIÈRE VOOR TALENT

Om afgestudeerden vast te kunnen houden in de stad is het ook van belang dat er een aantrekkelijke wooncarrière voor deze groep mogelijk is. Bijvoorbeeld naar grondgebonden woningen en appartementen voor tweeverdieners of gezinnen. Er moet daarom ook voldoende aandacht zijn voor de doelgroep tussen 30 en 55 jaar (zie verder hoofdstuk 2). Wooncarrières verlopen niet meer volgens standaard patronen. Verhuizen naar een appartement vanuit een grondgebonden woning kan hier ook bij horen. Met onder meer projecten in de middenhuur - voor (nieuwe) inwoners met een (vaak tijdelijke) woonvraag die geen koopwoning willen of kunnen kopen en te veel verdienen om in aanmerking te komen voor een sociale huurwoning - geven we hier invulling aan. Het is de kunst om constant diverse woningen en -omgevingen - zowel in de huur- als in de koopsector - te ontwikkelen om talenten aan te trekken en te blijven boeien. We zien een trend waarin men steeds meer (gedeelde) diensten bij of in een woning wil

afnemen. Denk daarbij aan een conciërge service of een gezamenlijke wasruimte maar ook bijvoorbeeld deelfietsen of andere vormen van mobiliteit. De moderne stadsbewoner vraagt om andere voorzieningen en ontzorging. Woonconcepten in de sociale huur en middenhuur die zich richten op het bieden van aanvullende diensten zijn daarmee extra kansrijk in het bieden van die aantrekkelijke wooncarrière.

Woonbehoeften van (recent) afgestudeerden (ter illustratie)

Bij de woonbehoefte van afgestudeerden gaat het in grote lijnen om een locatie nabij het centrum, waarbij OV en/of (auto) bereikbaarheid goed moeten zijn. Het aanbod van werkgelegenheid in een bereikbaar gebied speelt een belangrijke rol. Ze kiezen doorgaans voor een huurwoning, vanwege de flexibiliteit; prijscategorie 650-1000 euro per maand. De woningen kunnen compact zijn maar niet te klein. Bij alleenstaanden is zo'n 50m² gewenst en bij samenwonenden minimaal 65m². Gezamenlijke voorzieningen en diensten zijn een optie. Aspecten als afwerkingsniveau, ontmoeting en duurzaamheid spelen ook een rol.

Voor specifieke doelgroepen met een bijzondere of dringende woningvraag zoals internationale kenniswerkers of -studenten, waaronder ook Phd-ers en onderzoekers/docenten, kan bij aantoonbare behoefte ook buiten het gebied voor hoogstedelijk wonen worden gebouwd. Het gaat dan om stedelijke plekken, waaronder plekken langs de radialen in het binnensingelgebied, of op bronpunten waar deze groep zich bevindt, zoals Kennispark en de SHE. Hier zijn ook combinaties met ondernemerschap mogelijk. Aandachtspunt is ook de aanwezigheid van voorzieningen, diensten en opties voor



stoffering en meubilering. Internationale kenniswerkers hebben dezelfde woonwensen als Nederlandse talenten, alleen is hun woonvraag dringender: ze moeten kort na aankomt passende huisvesting hebben.

Naast dienstverleningsconcepten voor talent en oplossingen voor talenten met een tijdelijke woonvraag zien bedrijven ook kans om, samen met woningcorporaties als de partner van de gemeente voor sociale huur, programma's te starten om talent te binden. Daarom zijn er gesprekken gestart met onder andere de PSOE en het WTC over de zogenaamde 'woonbaan': een baan in Enschede met daarbij het aanbod van een woning. Om in een latere fase beheerproblemen bij deze toekomstige 'woonbaanwoningen' te voorkomen vinden wij het zeer wenselijk dat bedrijven gebruik maken van de expertise van de woningcorporaties als het gaat om verhuur en beheer. Het verbinden van partijen die met talent behouden bezig zijn is van groot belang. Het gaat niet alleen om bedrijven en woningcorporaties, maar ook over een intensieve samenwerking met onderwijsinstellingen, marktpartijen (PSOE) en de cultuursector. Vanuit de stedelijke talentopgave staat het samenwerken met deze partijen nadrukkelijk op de agenda van gemeente Enschede. We werken hierbij ook samen met TwenteBoard. Vanzelfsprekend houden we bij deze ontwikkelingen rekening met adviezen van de commissie Roemer inzake ongewenste samenhang tussen wooncontracten en arbeidscontracten.

STUDENTEN

Het afgelopen decennium is het aantal studenten in Enschede fors gegroeid. Studeerden er rond 2019 nog rond 25.000 studenten in Enschede, inmiddels is dat aantal opgelopen naar rond 28.000 studenten. Het aantal studenten dat ook in Enschede woont, neemt minder hard toe. Met een aanbod van circa 12.000 wooneenheden voor studenten is de

markt voor studentenhuisvesting in Enschede relatief ontspannen. Doorstroming naar de reguliere woningvoorraad zorgt echter wel voor problemen. Daardoor blijven afgestudeerden soms langer in een studentenwoning wonen dan nodig.

De kwalitatieve vraag van de studenten blijft zich ontwikkelen; het is zaak het aanbod daarop te blijven aanpassen. Zo is er onder meer een verschuiving in voorkeur merkbaar van onzelfstandig naar zelfstandig wonen. Ook is er een andere vorm van 'samen' in opkomst. Wonen, werken (ondernemen) en leven onder één dak. Voorzien in dit soort nieuwe woon-werk-concepten kan een bijdrage leveren aan het behoud van studenten in de stad. De meeste studenten, behalve die een kort intensief studieprogramma op het Kennispark volgen, hebben een groeiende voorkeur voor wonen in en om de binnenstad. Boven alles geldt dat we nieuwe woonconcepten en ander aanbod willen creëren in afstemming met de doelgroep en met betrokkenheid van de woningcorporaties voor studenten in onze stad.

Internationale studenten vormden de afgelopen tijd een sterk groeiende groep. Politieke ontwikkelingen maken dat er op dit moment zeer uitlopende prognoses zijn voor internationale studenten. Dit is zeer afhankelijk van de mate waarin onderwijsinstellingen internationale studenten mogen blijven aantrekken en Engelstalige opleidingen mogen blijven aanbieden. Die onzekerheid en de langzaam afnemende groep Nederlandse studenten zorgen ervoor dat het kwantitatieve aanbod op vrijwel hetzelfde peil kan blijven; we verwachten de komende vijf jaar een kleine extra vraag. Het aantrekken van deze internationale studenten blijft voor Enschede, anders dan voor studentensteden die niet in een grensregio liggen, belangrijk. Niet alleen vanwege de ambities over talent en de impact die het heeft op onze groeiopgave, maar ook omdat de studenten die wel



blijven toekomstige werknemers zijn die ervoor zorgen dat de economie in onze regio aantrekkelijk blijft. Samenwerking met andere studentensteden in grensregio's op het gebied van lobby is van belang.

Los van de kwantitatieve onzekerheden zien we een kwalitatieve vraag van internationale studenten. Hun verwachtingen van het wonen in een studiestad verschillen van die van Nederlandse studenten. Ze vinden minder makkelijk zelf huisvesting, omdat ze tegen cultuurverschillen aanlopen. Communicatie en bewustwording bij zowel Nederlandse als internationale studenten over hoe je een woning vindt en over de voordelen van huizen met een combinatie van Nederlanders en internationals is daarbij behulpzaam – informatie is te vinden op de website Roomspot.nl: het initiatief van UT, Saxion, Gemeente, en de corporaties De Veste en SJHT om het woningaanbod voor studenten in beeld te brengen. Ook is het nodig meer in te spelen op specifieke vragen van internationale studenten, zoals woonruimte met stoffering en meubilering op maat.

Een laatste doelgroep betreft studenten die zich gedurende een korte periode voor een of enkele vakken in Enschede willen vestigen. Hun aantal groeit dit decennium naar 1000 studenten en zorgt voor een verdere groei in short stay huisvesting. Hoewel deze doelgroep minder interessant is in onze talentopgave – deze studenten vertrekken immers na korte tijd weer – staan we open voor nieuwe initiatieven die short stay huisvesting aanbieden.

RICHTINGGEVENDE BELEIDSUITSPRAKEN

- Enschede voorziet in aantrekkelijke huisvestingsmogelijkheden voor talent in midden en hogere inkomensgroepen en creatieve beroepen. En daarnaast voor studenten, (net) afgestudeerden en (internationale) kenniswerkers.
- Middenhuur speelt een centrale rol bij doorstroming en bij de invulling van de brede talentopgave. De beoogde doelgroep voor middenhuur zijn inwoners met een (vaak tijdelijke) woonvraag die geen koopwoning willen of kunnen kopen en te veel verdienen om in aanmerking te komen voor een sociale huurwoning.
- Om in een latere fase beheerproblemen bij toekomstige 'woonbaanwoningen' te voorkomen vinden wij het zeer wenselijk dat bedrijven gebruik maken van de expertise van de woningcorporaties als het gaat om verhuur en beheer.
- De gemeente heeft als focusgebied voor studentenhuisvesting aangewezen: het centrum, op en nabij de campus van de Universiteit Twente en het gebied daartussen (Kennisas, gebied Hengelsestraat, Spoorzone Hengelo Enschede).
- We hebben aandacht voor de specifieke woonbehoefte van de groep internationale studenten en scheppen samen met de partners voorwaarden dat ze zich thuis voelen in Enschede.



13

ACTIEGERICHTE BELEIDSUITSPRAKEN

- We gaan in gesprek met partijen die concepten kunnen realiseren voor talenten en sturen actief op ontwikkelingen op plekken die voor deze groepen aantrekkelijk zijn, daaronder met name: de binnenstad en rondom Kennispark. Het gaat onder meer om concepten in de middenhuur, zowel appartementen als grondgebonden woningen. Corporaties worden hierbij als eerste gevraagd een aanbod te doen.
- We betrekken samen met onze partners studenten en afgestudeerden om mee te blijven praten over huisvesting en carrièreperspectief in de regio.

1.3 DE BESTAANDE STAD

De grootste opgave in deze woonvisie ligt in de bestaande woningvoorraad van 77.000 woningen. En daarmee het besef dat de meeste woningen al gebouwd zijn. Om een “aantrekkelijke stad” te kunnen zijn moeten we in ieder geval voorkomen dat de leefbaarheid in wijken en buurten afglijdt en streven we naar verbetering. Hier ligt een gemeentelijke opgave om regie te voeren in het samenspel met partners en andere spelers die actief zijn in de buurten en wijken. Belangrijke elementen voor de leefbaarheid zijn de kwaliteit van de woningvoorraad, de kwaliteit van de woon- en leefomgeving – van de kwaliteit van de openbare ruimte tot de aanwezigheid van voorzieningen –, samen zorgen voor een schone, hele en veilige leefomgeving en openbare ruimte en de diversiteit van bewoners in wijken. De opgave is daarmee om woongebieden “aantrekkelijk en toekomstbestendig” te laten zijn, en wanneer ze dat niet meer zijn een transformatie in die richting op gang te brengen.

Richtinggevende uitspraken Toekomstbeeld Omgevingsvisie

- We gaan de verstedelijking concentreren rondom OV-knooppunten en op buurtniveau bij ontmoetingsplekken.
- De huidige inwoners zijn het belangrijkste onderdeel van de leefmilieus van de toekomst. We zorgen dat bestaande leefmilieus bij de tijd blijven om de stad gezond te houden. Dat vinden we net zo belangrijk als nieuwbouw.



- We ontwikkelen op kleinere schaal nieuwe woningen en benutten de ruimte beter. Ook op natuurlijke plekken in de wijken, buiten de grote groeigebieden. We houden wonen, voorzieningen en werken in balans, want dat is een voorwaarde voor kwalitatieve groei. Het aantal banen stijgt evenredig met het aantal inwoners.
- We ontwikkelen groene en nieuwe leefmilieus in de bestaande stad. We gebruiken ruimte in de bestaande stad slimmer door meer functies te combineren bij OV-knooppunten (bijvoorbeeld wonen en werken). Zo creëren we leefmilieus met meer variatie voor alle gezinssamenstellingen.
- We zorgen voor voldoende voorzieningen bij de ontmoetingsplekken voor inwoners met een ondersteunings- of zorgvraag. We willen inwoners graag zelfstandig laten (blijven) wonen. De grootschalige (zorg) voorzieningen concentreren we bij bronpunten.

De opgave is complex en omvattend. Op het niveau van buurten en wijken komen veel vraagstukken samen, denk aan de verduurzamingsoperatie, de inclusieve wijk en de vernieuwingsopgave van de corporaties. Verzwarende omstandigheid is dat de gemeentelijke financiële armslag het afgelopen decennium gemarginaliseerd is. In het verleden droeg het rijk onder meer via het Grote Stedenbeleid en het Investeringsbudget Stedelijke Vernieuwing financieel bij aan de opgaven op het gebied van stedelijke vernieuwing; inmiddels is die geldkraan alweer enige tijd dichtgedraaid. Ook op het gebied van duurzaamheid ontbreken substantiële middelen om veel invloed te hebben. Tot slot zijn met de wijziging van de Woningwet in 2015 ook de

investeringsmogelijkheden van de woningbouwcorporaties de afgelopen jaren beknot, zowel door de verhuurdersheffing als door de inperking tot hun kerntaak. De huidige vooruitzichten zijn dat daar wat meer ruimte in gaat komen.

De gemeente moet het dus hebben van synergie met andere partijen die belangen hebben op het terrein van wonen, verduurzaming, zorg en leefomgeving. Denk aan woningbouwcorporaties, zorg- en welzijnsinstellingen, scholen, huurdersorganisaties, politie, ondernemers en de inwoners zelf, waaronder in het verband van buurt-, wijk- en dorpsverenigingen. Om gezamenlijk te onderzoeken wat door krachtenbundeling mogelijk is.

Hiervoor is geen pasklaar antwoord. Enschede is daarin, net als andere steden in Nederland zoekende. Stedelijke vernieuwing “nieuwe stijl” verloopt in ieder geval niet meer via een lineair proces – met een wijkvisie, projectorganisatie en een meerjarig uitvoeringsplan met vastomlijnde doelen en resultaten, maar eerder via korte opeenvolgende cyclische processen, waarin denken en doen elkaar sneller afwisselen en niet altijd in dezelfde volgorde plaatsvinden.

STEDELIJKE INVESTERINGS-AFWEGING (SIA)

Op basis van de SIA kunnen we informatie gestuurd aan gebiedsontwikkeling werken:

- We kennen de urgenties die in buurten aan de orde zijn – onder andere op het gebied van inkomensondersteuning, zorg, veiligheid en overlast, energietransitie en klimaatadaptatie);
- We weten welke investeringen er gepland zijn in buurten – tezamen met een beeld van de urgenties biedt dat zicht op zogeheten “koppelkansen”;
- We kunnen de ontwikkeling van de buurten door de tijd beter volgen;



- We kunnen de effecten van onze inzet in de buurten beter evalueren;

In de verbinding tussen deze elementen liggen kansen voor krachtenbundeling. Het gaat bijvoorbeeld om gebieden waar afglijden dreigt (urgentie), of waar vervangingsplannen zijn voor woningen van corporaties (investering) en waar vervolgens kansen liggen voor de warmtetransitie (investering / koppelkans) of waar eigendom van de gemeente kan worden omgezet naar een ontmoetingsplek (investering / koppelkans). De meest kansrijke gebieden worden opgenomen in de meerjarenbegrotingen van de verschillende deelnemende partijen, daaronder in ieder geval woningbouwcorporaties en gemeente. Deze gebieden krijgen prioriteit in de geldstromen en capaciteitsinzet op de middellange termijn (van 5-10 jaar).

RANDVOORWAARDEN VOOR STEDELIJKE Vernieuwing met de SIA

1. Gemeente en corporaties delen strategische informatie over portefeuille strategieën;
2. We werken informatie gestuurd en gericht op maximaal maatschappelijk rendement daarom ontwikkelen gemeente, corporaties en Kennispunt Twente een buurtmodel dat dit faciliteert. Genoemde partijen hebben de intentie dit model meerjarig, via een continue proces, toe te passen en het model al werkende door te ontwikkelen op basis van nieuwe inzichten en kennis;
3. Opgave gericht samenwerken aan gebiedsontwikkeling vraagt een gemeentelijke organisatie die daarop is ingericht.

WIJKAANPAKKEN

Een wijkaanpak kan ontstaan vanuit een aantal thema's die onder het kopje SIA al staan beschreven. Analyse van verzamelde informatie in de SIA leidt tot de selectie van een 'kansrijk gebied' dat verbeterpotentie heeft. Dit hoeft niet altijd de meest urgente wijk te zijn op basis van de beschikbare data. De warmtetransitie en actuele informatie uit de wijk over onder andere leefbaarheid, hittestress of wateroverlast spelen nadrukkelijk mee in de selectie. De warmtetransitie in een gebied is altijd randvoorwaardelijk. Wanneer er wordt gestart met een aanpak in een gebied, is de warmtestrategie voor de wijk daar een belangrijk onderdeel van.

Daarnaast kan een stedelijke vernieuwingsopgave een initiator zijn voor een wijkaanpak. Fysieke ingrepen zoals transformatie of herstructurering kunnen aanleiding zijn om in een gebied te kijken – met behulp van SIA-informatie – naar meer thema's die aandacht behoeven. Wanneer meerdere thema's in een gebied worden opgepakt, spreken we van een wijkaanpak. Wanneer er één thema speelt is een wijkaanpak niet nodig en is er soms een andere mate van regie wenselijk. Dit thema wordt dan als losstaand project uitgevoerd.

In de wijkaanpakken waar ook sprake is van corporatiebezit onderzoeken we de kansen en mogelijkheden om bewoners/eigenaren van particuliere huurwoningen en koopwoningen te laten aanhaken. Voor deze aanpak is destijds een pilot in Tweekelerveld opgestart, die op dit moment als wijkaanpak wordt gecontinueerd. Ook wordt gestart met een integrale wijkaanpak in stadsdeel Zuid waarbij de focus ligt op 't Lang en de Hanenberglanden. Ten behoeve van de warmtetransitie wordt nu als vervolg op de Transitievisie warmte een vervolgproces uitgewerkt, rekening houdend van o.a. de invoering van de Wet Collectieve Warmte. Eind 2026 zal daarbij een warmteprogramma gereed dienen te zijn waarbij duidelijk wordt in welke wijken de gemeente tot en met 2030 van start gaat.



Op basis van de ervaringen in de huidige wijkaanpakken wordt een overzicht met ingrediënten voor een wijkaanpak samengesteld. Hierin worden kaders en minimale vereisten voor een wijkaanpak opgenomen. Dit is een groeiend document door ervaringen op te doen en te leren van de huidige aanpakken. Met dit overzicht kan bij een mogelijke wijkaanpak een gestructureerde start plaats vinden.

We zien dat het werken in een wijkaanpak zorgt voor meer kansen om projecten te koppelen. Naast de financiële voordelen van het koppelen van kansen, zorgt een wijkaanpak ook voor minder overlast voor inwoners. Als voorbeeld: de straat hoeft maar één keer open voor vervanging van riool, het aanleggen van een warmtenet en/of het verzwaren van het elektriciteitsnetwerk. Het samenwerken met andere partijen in de wijk vraagt om vertrouwen, goede communicatie en een stevige commitment. Dit is een belangrijke voorwaarde bij het starten en uitvoeren van een wijkaanpak. In de drie Twentse steden heeft samenwerking geleid tot het voorbereiden van een Renovatiedeal Twente, als uitwerking van het initiatief rond 'de Twentse Ontzorg Financiering (TOF)', waarin partijen met elkaar samenwerken om versneld woningen van huishoudens in energiearmoede aan te kunnen passen op het gebied van duurzaamheid en kwaliteit.

Specifiek bij het activeren van inwoners om mee te doen in een wijkaanpak merken wij dat het goed werkt om welzijnspartners te betrekken. Welzijnspartners komen makkelijker en sneller met inwoners in gesprek over de warmtetransitie en verduurzaming. We zien dat, wanneer deze partijen eenmaal in gesprek zijn met inwoners, zij ook goed in staat zijn om sociale problematiek te signaleren en bespreekbaar te maken.

BETER BENUTTEN BESTAANDE WONINGVOORRAAD

Meer woningen realiseren we niet alleen door nieuwbouw, maar ook in de bestaande woningvoorraad. Gebruikelijke manieren om dit te doen zijn transformatie van gebouwen naar woningen of het verkameren van bestaande woningen. We gaan op zoek naar kansen in gemeentelijk vastgoed om te transformeren naar woningen. Daarnaast verkennen we met onze partners kansen die de bestaande woningvoorraad biedt. Wij denken daarbij aan manieren om de bestaande complexen op te toppen of manieren om woningen te delen. Zoals het pilotproject 'Onder de Pannen', waarmee inwoners de gelegenheid krijgen om een kamer te verhuren aan een inwoner die – vanwege scheiding of plotseling verlies van een woning – tijdelijk geholpen is met deze woonruimte.

Vanuit de gedachte de juiste inwoner op de juiste plek en daarmee ook beter benutten van de bestaande woningvoorraad zoeken we naar meer manieren om doorstroming te realiseren. We beginnen daarbij bij ouderen, omdat daarmee de kans op de langste verhuisketen wordt vergroot. Daarvoor ontwikkelen wij een doorstromingsbeleid (zie ook paragraaf 2.2.).

Op dit moment worden de meeste sociale huurwoningen via loting verhuurd. Elke inwoner maakt met loting kans op een woning. We zien dat inwoners die aangewezen zijn op een specifieke sociale huurwoning – ouderen zoeken een geschikte woning die in ieder geval nultreden is, jongeren tot 23 jaar zoeken een woning onder de kwaliteitskortingsgrens – meer moeite hebben om een passende woning te vinden. Een van de oorzaken wordt gevonden in passend bewonen: veel woningen die expliciet voor ouderen of jongeren geschikt zijn, worden door een andere doelgroep bewoond. We gaan daarom met de woningcorporaties in gesprek over de inzet op passend (be) wonen voor deze doelgroepen.



DRAAGKRACHT VAN EEN BUURT OF WIJK

De draagkracht van een buurt of wijk is een thema dat aandacht vraagt. Als gevolg van de extramuralisering van de zorg stijgt het aantal inwoners dat met een ondersteuningsbehoefte zelfstandig woont. Deze inwoners maken bovengemiddeld gebruik van de buurtnetwerken en op de voorzieningen in wijken en buurten. Specifiek aandachtspunt is de toename van het zelfstandig wonen van mensen met psychiatrische problemen. Omdat deze mensen doorgaans in het lagere huursegment terecht komen, bestaat het risico dat de druk door bijvoorbeeld inwoners met verward gedrag in relatief kwetsbare buurten met lage(re) huren toeneemt.

Voor de afweging over nieuwe (ruimtelijke) woonzorginitiatieven werkt Enschede met een quick scan (ook wel ruimtelijk Kompas genoemd). We hebben de draagkracht van een wijk/buurt toegevoegd aan het Kompas om het onderdeel van de afweging te maken. Zie paragraaf 1.1 voor de wijze van programmeren van maatschappelijke initiatieven.

Ondanks de inzet gericht op “draagkrachtige wijken” en daarmee het voorkomen van (cumulatie van) overlast, is er ook een aanpak gericht op de overlast die zich wel voordoet. Hiervoor hebben gemeente, GGD, GGZ, politie, Sociaal Maatschappelijke Dienstverlening Enschede, Tactus verslavingszorg en de woningcorporaties Domijn, Ons Huis en De Woonplaats het convenant Coördinatie Zorg en Veiligheid ondertekend. De ketenpartners werken op basis daarvan samen in onder meer een aanpak voor woonoverlast en een aanpak gericht op personen met verward gedrag en multi-probleemgezinnen.

BETAALBAARHEID

We sturen op betaalbare woningen met twee instrumenten. Ten eerste zetten we de doelgroepenverordening in om nieuw gebouwde middenhuur- en sociale huurwoningen

in aangewezen gebieden voor 15 jaar in stand te houden. Daarnaast constateerden we dat er veel goedkope koopwoningen werden opgekocht door investeerders. Om die reden is de opkoopbescherming vastgesteld. Hiermee zorgen wij ervoor dat het goedkoopste segment koopwoningen beschikbaar blijft voor inwoners, in plaats van dat deze woningen door investeerders worden opgekocht en in de verhuursector belanden.

BESTAANDE WONINGEN VAN WONINGCORPORATIES

De woningcorporaties hebben een onmisbare rol in de opgaven van deze Woonvisie: huisvesting van studenten, stedelijke vernieuwing in de totale woningvoorraad, bijdragen aan de leefbaarheid in wijken en buurten, de huisvesting van inwoners met een zorg- en/of ondersteuningsvraag – en daarmee bijdragen aan een inclusieve stad, en het op gang brengen van de ongekend grote opgave om de woningvoorraad te verduurzamen. De opgaven hangen op onderdelen samen en zijn te groot om in hun geheel aan te pakken. Voor een gezamenlijke aanpak zien we de volgende hoofdlijnen:

- We werken gezamenlijk aan de stedelijke vernieuwing van buurten en wijken die de meeste aandacht vragen. Gemeente en corporaties wisselen kennis en strategische plannen uit en werken op deze manier informatie gestuurd aan aantrekkelijke buurten; van woning tot woonomgeving en van verduurzaming tot bijdragen aan sociale cohesie. Deze samenwerking krijgt vorm via de Stedelijke Investeringsafweging (SIA) en wijkaanpakken; deze zijn eerder in deze paragraaf verder uitgewerkt.
- We werken gezamenlijk over de hele stad – dus ook buiten de SIA en DIA – aan inclusieve wijken waaronder op het gebied van wonen en zorg. Een groeiend aantal inwoners met een zorgvraag is gehuisvest in een corporatiewoning. Door een betere onderlinge verbinding kunnen veel problemen worden voorkomen – denk bijvoorbeeld aan het voorkomen van schuldenproblematiek maar ook aan een passende woonomgeving.



- In het verlengde van het vorige punt: hoge concentraties van sociale woningbouw met name onder de eerste aftoppingsgrens leiden vaak tot zwakkere buurten met een clustering van verschillende sociale en fysieke problemen. We willen deze problemen verminderen door samen te werken aan meer gedifferentieerde en daarmee evenwichtiger buurten

Voor de verdere prestatieafspraken en de samenwerking met de corporaties en huurdersverenigingen kiezen we de volgende uitgangspunten:

- Corporaties zijn voor de gemeente de partner in het aanbieden van sociale huurwoningen. Waar mogelijk ontmoedigt de gemeente het aanbod van sociale huur (zowel nieuw als bestaand) door anderen. De corporaties dragen zorg voor voldoende betaalbare sociale huurwoningen voor de doelgroepen van beleid. Daarnaast zijn woningcorporaties preferente partner voor middenhuurwoningen.
- We programmeren woningbouw adaptief vanuit een gedeeld beeld van de toekomst van de woningvoorraad, waaronder indicaties voor de aantallen woningen op het gebied van koop en huur, sociale huur en middenhuur, appartementen en grondgebonden woningen. We delen de informatie die we hebben, maken gezamenlijke analyses en hebben transparante gesprekken over uitkomsten van de analyses.
- We maken op stedelijk niveau 'overkoepelende afspraken' over de maatregelen die de corporaties in hun portefeuille kunnen nemen, dat zijn:
 1. nieuwbouw (van sociale huur of middenhuur),
 2. verkoop van woningen,
 3. liberalisatie (omzetting van sociale huur naar middenhuur),
 4. sloop en verdunning,
 5. omzetten van woningen naar een ander (duurder of goedkoper) huursegment.
- Deze maatregelen vormen voor een belangrijk deel de basis voor de prestatieafspraken op het punt van de woningbouwprogrammering.

- Met het oog op de middellange tot lange termijn opgaven maken we meerjarige prestatieafspraken die elke twee jaar worden geactualiseerd.
- De gemeente heeft groot belang bij solide corporaties die kosteneffectief werken en die lokale betekenis en binding hebben. Waar mogelijk ondersteunen we lokale corporaties in het versterken van hun draagkracht en positie ten bate van de Enschedese samenleving en de doelgroep van sociale huisvesting.

Zoektijden sociale huurwoningen

Om de druk op de woningmarkt te kunnen volgen en te kunnen vertalen naar een woningbouwprogrammering is de (gemiddelde) zoektijden naar een sociale huurwoning een belangrijke indicator. We streven daarbij naar een gemiddelde zoektijd van 12 maanden voor actief woningzoekenden: dit zijn woningzoekenden die regelmatig reageren op een sociale huurwoning met als doel om op een korte termijn een woning te huren. In de prestatieafspraken maken we daarom ook afspraken over zoektijden voor de volgende sociale huursegmenten. Doelgroepen: (1) onder de kwaliteitskortingsgrens, (2) onder de eerste aftoppingsgrens, (3) onder de tweede aftoppingsgrens, (4) onder de liberalisatiegrens (sociale huurgrens).

Bevorderen van leefbare wijken en buurten

We streven naar voldoende variatie in woningmarktsegmenten in alle wijken en buurten om de leefbaarheid te bevorderen. Wijken en buurten met een hoge concentratie sociale huur zijn kwetsbaarder dan wijken en buurten waar ook andere woningmarktsegmenten voldoende vertegenwoordigd zijn. In wijken en buurten die kwetsbaar zijn, kijken we naar manieren om te komen tot een betere mix van woningmarktsegmenten. Bijvoorbeeld door andere woningmarktsegmenten toe te voegen. In wijken die draagkrachtiger zijn, kijken we naar kansen om sociale huur toe te voegen.

**RICHTINGGEVENDE BELEIDSUITSPRAKEN**

- We kijken naar kansen voor wonen in gemeentelijk vastgoed om te transformeren naar wonen.
- We faciliteren doorstroming in de bestaande woningvoorraad, waarbij we beginnen bij ouderen omdat daarmee de kans op de langste verhuisketen wordt vergroot (zie verder paragraaf 2.2).
- We werken langjarig samen met de corporaties in de SIA en proberen onze plannings en investeringen te bundelen waar mogelijk.
- We streven naar een zoektijd van maximaal 12 maanden voor actief woningzoekenden.
- In wijken en buurten die kwetsbaar zijn, kijken we naar mogelijkheden om andere woningmarktsegmenten toe te voegen. In wijken die draagkrachtiger zijn, kijken we naar kansen om sociale huur toe te voegen.

ACTIEGERICHTE BELEIDSUITSPRAKEN

- We gaan met woningcorporaties in gesprek over de inzet op passend (be) wonen voor ouderen en jongeren.
- We verkennen met onze partners hoe we de bestaande woningvoorraad beter kunnen benutten.
- Kaders en minimale vereisten voor een wijkaanpak leggen we vast in een - op basis van ervaringen - groeiend document.

1.4 MONITORING WONINGBOUW

Er zijn verschillende onderzoeken en monitoringsinstrumenten die we gebruiken voor het in beeld brengen en houden van de nieuwbouw en bestaande bouw. Het gaat onder meer om de volgende onderzoeken en monitoring:

- Woonbehoefteonderzoek: eens per 3 jaar vindt het landelijke WOON-onderzoek plaats. Dit onderzoek is input voor het lokale woonbehoefteonderzoek. Afgelopen jaren is dit onderzoek uitgevoerd door de Stec groep.
- Verhuisstromenonderzoek: we onderzoeken de intergemeentelijke verhuisbewegingen en de verhuisredenen binnen, van en naar Twente. We willen vooral voorkomen dat inwoners, waaronder talent, de regio verlaten omdat ze niet het door hen gewenste woonmilieu kunnen vinden. Hiervoor maken we gebruik van het komen en gaan onderzoek van provincie Overijssel.
- Voor ontwikkelingen in de nieuwbouw maken wij gebruik van informatie van het Centraal Bureau van de Statistiek. Daarnaast gebruiken wij een monitor van Kennispunt die op dezelfde data is gebaseerd. In deze monitor wordt informatie over woningen en inwoners gecombineerd, waardoor wij meer weten over waar en in welke woningen doelgroepen wonen.
- Voor monitoring van de bestaande bouw gebruiken wij informatie uit de SIA monitoring en de data die wij van de woningcorporaties ontvangen.



2. INCLUSIEF ENSCHEDE: OVER AANDACHTSGROEPEN

Samen met inwoners en partners in de stad werken we aan een inclusieve en veerkrachtige samenleving. Een samenleving waarin iedereen gelijke kansen heeft en volwaardig kan deelnemen. De inclusieve samenleving kent drie pijlers: bestaanszekerheid, gezond leven en kansengelijkheid. We doen dit zoveel mogelijk integraal omdat deze drie thema's niet los van elkaar gezien kunnen worden. Het inzetten op en herstellen van bestaanszekerheid kan voor inwoners leiden tot een gezonder leven en het vergroten van gelijke kansen. Gelijke kansen kunnen leiden tot meer bestaanszekerheid en een gezonder leven kan er ook toe leiden dat inwoners makkelijker in hun eigen levensonderhoud kunnen voorzien, bijvoorbeeld omdat mentale klachten minder worden.

We bewegen steeds meer van wonen in de zorg naar zorg in de woning. Met de programma's 'Eerst een Thuis' en 'Wonen, ondersteuning en Zorg voor Ouderen' streeft het Rijk naar een afbouw van de maatschappelijke opvang en langer thuis kunnen blijven wonen. Iedereen een thuis is meer dan alleen een huis. Het gaat om een plek waar inwoners zich thuis voelen, veilig voelen en de hulp kunnen ontvangen die zij nodig hebben. Het centrale doel daarom is dat iedere inwoner passend kan wonen met wanneer nodig (tijdelijke) ondersteuning en zorg in de nabije omgeving. Dat betekent dat inwoners zo lang (of zo snel) mogelijk zelfstandig kunnen wonen. We richten ons niet alleen op herstel van het individu, maar nadrukkelijk ook op de relatie met de buurt. Uitgangspunt is dat iemand zich (weer) thuis voelt en mee kan doen in de samenleving.

TALENT EN GEZINNEN

Naast de aandachtsgroepen van het Rijk, waarover u in de volgende paragrafen meer leest, onderscheiden wij ook talent (hierover leest u meer in hoofdstuk 1.2) en gezinnen als doelgroepen. Een volledig overzicht van de doelgroepen van beleid is opgenomen in paragraaf 1.1.

Voor gezinnen geldt dat zij in meerdere van de voorgenoemde doelgroepen kunnen vallen, zowel talent als doelgroepen die zorg of ondersteuning nodig hebben, maar dit hoeft niet altijd het geval te zijn. Door de groei van onze stad is er ook behoefte aan meer gezinswoningen. Deze vraag geldt voor alle woningmarktsegmenten maar zien we specifiek terug komen in het betaalbare koopsegment. Door de stijgende woningprijzen hebben gezinnen het de afgelopen jaren moeilijker gekregen op de woningmarkt. Men blijft langer in een sociale huurwoning huren en stroomt minder snel door naar een ander woningmarktsegment. Met een modaal inkomen (1,5 verdiener, € 60.000,--) ligt een betaalbare koopwoning nog net binnen bereik. Voor Enschedese gezinnen met een lager inkomen geldt dat zij steeds meer zijn aangewezen op de huursector of op een goedkope koopwoning. De opkoopbescherming helpt bij het beschikbaar houden van goedkope koopwoningen voor gezinnen en daarnaast komen er de komende jaren - door doorstroming van ouderen - meer koopwoningen voor gezinnen beschikbaar in de bestaande woningvoorraad. Ook kijken we naar mogelijkheden om nieuwe woningen voor deze doelgroep te realiseren. In nieuwe



21

gebiedsontwikkelingen programmeren we, uiteraard afhankelijk van het gebied en de behoefte, ook voor gezinnen.

In dit hoofdstuk gaan we in op de doelgroepen van beleid. Wat hebben deze inwoners nodig en welke specifieke beleidsvoornemens hebben wij voor de desbetreffende doelgroep? We maken onderscheid in: talenten (waaronder ook studenten, paragraaf 1.2), aandachtsgroepen (paragraaf 2.1) en ouderen (paragraaf 2.2). De paragrafen over aandachtsgroepen en ouderen vormen samen de uitwerking van de lokale woonzorgvisie.

VITALE BEROEPSGROEPEN

In het coalitieakkoord staat “De woningbouwcorporaties spelen een belangrijke rol in het zorgen voor een huis voor iedereen. We willen met hen onderzoeken of het mogelijk is om mensen met vitale beroepen (zoals politieagenten, verpleegkundigen en docenten) voorrang te geven op een (huur)woning.”. We gaan in gesprek met woningcorporaties over hoe we vitale beroepsgroepen zoals bedoeld in het coalitieakkoord meer kans kunnen geven op een (sociale huur)woning.

ACTIEGERICHTE UITSPRAKEN

- We onderzoeken samen met de woningcorporaties de mogelijkheden om vitale beroepsgroepen meer kans te geven op een sociale huurwoning.

2.1 AANDACHTSGROEPEN

Het Rijk maakt onderscheid tussen drie typen aandachtsgroepen in het programma ‘Een thuis voor iedereen’. Bij de eerste gaat het om aandachtsgroepen, waar het Rijk zich primair op richt, die vaak behoefte hebben aan een betaalbare sociale huurwoning (of kamer) met daarnaast ondersteuning en zorg. Het gaat om mensen met een medische of sociale urgentie, dak- en thuislozen, statushouders en mensen die uitstromen uit een intramurale instelling. Ook mantelzorgers en uittredende sexwerkers vallen onder deze groep. Bij de tweede ligt het accent op woonruimte. Het gaat hier om arbeidsmigranten, studenten en woonwagenbewoners. De derde aandachtsgroep is ouderen. Gegeven de grote opgave voor ouderen heeft het Rijk voor ouderen een apart programma opgesteld.

In deze paragraaf gaat we in op de eerste aandachtsgroep: inwoners die een zorg- en ondersteuningsvraag hebben. Deze groep inwoners is tevens doelgroep van programmering zoals genoemd in paragraaf 1.1. Vervolgens is er specifiek beleid voor arbeidsmigranten, woonwagenbewoners en statushouders opgenomen. Het beleid voor studenten heeft u in paragraaf 1.2 gelezen. In paragraaf 2.2 leest u meer over het woonbeleid voor ouderen.

INWONERS MET EEN ZORG- OF ONDERSTEUNINGSVRAAG

Ontwikkelingen als het scheiden van wonen en zorg, langer/eerder zelfstandig wonen en een vergrijzende bevolking leiden tot een toenemend beroep van inwoners op zorg en ondersteuning in de eigen woonsituatie. Naast een toename van de doelgroepen zien wij ook dat de doelgroep zelf verandert. We krijgen bijvoorbeeld meer te maken met mensen met psychogeriatrische problematiek of problematiek die samenhangt met achteruitgang van het geheugen, zoals dementie.



Inwoners met een zorg- of ondersteuningsvraag krijgen minder vaak een indicatie voor wonen met verblijf in een zorglocatie. Het wonen en de zorg worden steeds verder gescheiden en van inwoners met een zorgvraag wordt verwacht dat zij zelf in hun woonbehoeften voorzien en ook de zorg zelf regelen.

Er kunnen verschillende groepen inwoners worden onderscheiden waarvoor het vinden van geschikte en betaalbare huisvesting – in combinatie met ondersteuning of zorg – niet vanzelf gaat en die extra aandacht nodig hebben. In het ontwikkelen van nieuwe woningen hebben wij specifiek aandacht voor de behoeften van: ouderen (met en zonder een zorg- of ondersteuningsvraag, zie verder paragraaf 2.2), uitstromers uit een intramurale instelling (BW, MO, jeugdzorg, detentie), inwoners met lichamelijke beperking(en), inwoners met een licht verstandelijke beperking, inwoners met geestelijke gezondheidsproblemen en jongeren met een zorgvraag die de volwassen leeftijd van 18 jaar bereiken (18-/18+ problematiek). Een toenemend deel van deze doelgroepen woont zelfstandig in een reguliere woonwijk. Om hen te kunnen ondersteunen in hun zelfredzaamheid is naast een betaalbare woning de aanwezigheid van voldoende begeleiding (bijv. via mantelzorg of ambulante (woon)begeleiding) een eerste voorwaarde. De nabijheid van een zorgorganisatie kan ook helpen in het signaleren van en ondersteunen bij problemen. Voortkomend uit de aanstaande wettelijke verplichting voor een urgentieregeling gaan wij een urgentieverordening opstellen voor doelgroepen die dat nodig hebben vanwege hun urgente woonvraag of niet houdbare woonsituatie. We werken hierbij regionaal samen als ook lokaal met de woningcorporaties.

WOONCONCEPTEN

De manier waarop inwoners willen en kunnen wonen, vooral wanneer zij zorg of ondersteuning nodig hebben, is situationeel en persoonlijk. We kunnen niet anders dan

daarin ruimte bieden voor maatwerk. Hiervoor moeten wij draagvlak creëren in wijken en buurten waarbij we voldoende variatie in woningen en passende woonconcepten stimuleren. De samenwerking die nodig is om dit regionaal goed te regelen, vindt zijn basis in de regionale Woonzorgvisie. Daar maken we onder andere afspraken over fair share, de woningbouwopgave en wisselen we kennis en ervaringen uit over doelgroepen en woonconcepten om beter met elkaar te kunnen samenwerken. Daarnaast werken we samen met het Cimot wonen en het Transferpunt (waarin uitstromers uit respectievelijk beschermd wonen en de maatschappelijke opvang worden toe geleid naar een woning) en Woonstap (Enschedeese samenwerking voor mensen met een woonbelemmering). In de werkgroep Woonpalet, die voortkomt uit de prestatieafspraken, ontwikkelen we samen met de woningcorporaties potentiële woonconcepten voor verschillende doelgroepen. In die woonconcepten is onder andere aandacht voor de soort woonvorm en de begeleiding die nodig is. Wanneer een locatie beschikbaar komt, kan op basis van de te huisvesten doelgroep een woonconcept geselecteerd worden. Hierover geeft de werkgroep Woonpalet advies. Deze woonconcepten realiseren we zo veel als mogelijk in co-creatie met de doelgroep.

UITSTROOM UIT INSTELLINGEN

Met het programma 'Een thuis voor iedereen' zijn overheden, woningcorporaties, zorg- en welzijnsinstellingen en andere betrokken partijen aan de slag gegaan om te zorgen voor voldoende huisvesting voor verschillende kwetsbare groepen woningzoekenden. Zes regio's zijn, vooruitlopend op komende wetgeving, aan de slag gegaan om de huisvesting van deze aandachtsgroepen te verbeteren. Enschede was als centrumgemeente een van deze 'koplopers'. In dit traject is een analyse gemaakt van het aantal personen dat jaarlijks uitstroomt uit instellingen.



Over deze doelgroepen worden in de Woondeal nadere afspraken gemaakt ten aanzien van 'fair share' en het verkrijgen van urgentie zoals bedoeld in de nog vast te stellen wet Versterking regie volkshuisvesting. Op dit moment zijn er uitstroombafspraken op Twents niveau om personen die uitstromen uit beschermd wonen en de maatschappelijke opvang te helpen met het zoeken naar een nieuwe woning. Voor overige doelgroepen geldt momenteel dat woningcorporaties maatwerk leveren of dat zij via Woonstap geholpen worden met het zoeken naar een woning.

Tabel 1. Jaarlijkse aantallen uitstroom voor Enschede
(HBM, 2023 met eigen bewerking gemeente Enschede naar jaargemiddelden)

AANDACHTSGROEP	PROGNOSE WONINGEN PER JAAR
Urgenten (medisch/sociaal)	135
Uitstroom:	132
- BW	57
- Detentie*	15
- Jeugdzorg**	NB
- MO	60
Overige groepen	13
Totaal	280

* Voor de doelgroep detentie verwachten wij dat er op jaarbasis 10 tot 15 woningen nodig zijn. Een groot deel van deze doelgroep bestaat uit kortgestraften welke veelal terugkeren naar een bestaande woning. Een deel van de doelgroep is na detentie nog niet klaar om zelfstandig te wonen, en krijgt een zorgindicatie. Voor personen die zeer kort vastzitten levert de gemeente maatwerk. Een zeer klein aantal stroomt uit forensische zorg of tbs-klinieken.

** Voor jeugdzorg kunnen we op dit moment nog niet overzien wat het aantal uit te stromen jongeren betekent voor de woningmarkt, het is niet duidelijk hoeveel van hen daadwerkelijk een woning/ kamer zoeken.

Het is nog onduidelijk welke impact de regionale 'fair share'- en urgentieafspraken gaan hebben op de woningmarkt. Duidelijk is dat waar de ene doelgroep voor gaat, een ander langer moet wachten op een (sociale huur)woning. In de uitwerking van de (verplichte) urgentieverordening besteden we hier nadrukkelijk aandacht aan. Daarnaast monitoren we de effecten op de zoektijden (zie paragraaf 2.3).

RICHTINGGEVENDE UITSPRAKEN

- De behoefte voor aandachtsgroepen zien we met een regionale bril. De regionale sturing op deze behoefte (de te maken fair share afspraken in de Woondeal Twente) is input voor de lokale opgave.
- Woonconcepten realiseren we zo veel als mogelijk in co-creatie met de doelgroep.
- We sturen op voldoende variatie van woonconcepten, zodat iedereen in een passende woning kan wonen en de kans heeft om specifieke woonwensen in te vullen.

**ACTIEGERICHTE UITSPRAKEN**

- We voldoen minimaal aan de wettelijke eisen ten aanzien van urgentie die zijn opgenomen in de wet Versterking regie woningmarkt. We werken hierbij regionaal samen met andere gemeenten en belanghebbenden en ook lokaal met de woningcorporaties.
- We werken met woningcorporaties en het wijkteam samen in WoonStAP. Voor de uitstroom uit beschermd wonen en de maatschappelijke opvang werken we regionaal samen in het Cimot wonen en het Transferpunt.
- We maken de potentiële woonconcepten voor inwoners met een zorg- of ondersteuningsvraag inzichtelijk en snel toepasbaar bij nieuwe ontwikkelingen.
- We vergroten de woningvoorraad op basis van adaptief programmeren. Over de huisvesting van inwoners met een zorg- of ondersteuningsvraag maken we afspraken met woningcorporaties en zorgorganisaties. Specifiek over het toe te voegen aantal woningen, de toeleiding naar deze woningen en de betaalbaarheid hiervan.

ARBEIDSMIGRANTEN

Op dit moment hebben wij nog geen brede strategie rondom arbeidsmigranten. We zien ook in Enschede het aantal arbeidsmigranten toenemen en weten daarnaast dat zij vaak ook niet goed in beeld zijn. Ook niet op huisvestingsgebied. Wij weten ook dat onze Duitse buurgemeenten problemen ervaren met het huisvesten van arbeidsmigranten. Wij willen hier op korte termijn een beter beeld van krijgen.

Voor de lange(re) termijn wordt er gewerkt aan een gemeentelijk beeld over arbeidsmigranten op het vlak van economie, arbeidsmarkt en wonen. In relatie tot tekorten op de arbeidsmarkt is het aantrekken van arbeidsmigranten één van de oplossingen.

Aan de hand van de keuzes die we maken over het aantrekken van arbeidsmigranten volgt ook een huisvestingsvraag voor deze doelgroep, waarbij wonen zal zorgen voor passende huisvesting voor deze doelgroep.

STATUSHOUDERS

Als gemeente hebben we vanuit de rijksoverheid een taakstelling om statushouders te huisvesten. Het merendeel van de statushouders vindt zelf huisvesting; op eigen initiatief of door gezinshereniging. Voor statushouders die door het Centraal Orgaan opvang Asielzoekers (COA) aan Enschede zijn gekoppeld en die niet zelfstandig in huisvesting kunnen voorzien, geldt een termijn van 12 weken waarbinnen wij woonruimte moeten regelen. Met het oog daarop verwijzen we deze specifieke groep statushouders door naar de corporaties voor een maatwerkoplossing. Voor de corporatie is er vervolgens ruimte voor een eigen afweging, bijvoorbeeld ten aanzien van de locatie van de woning. Door de keuze voor maatwerkoplossingen wordt de huisvesting buiten het reguliere lotingssysteem om georganiseerd.

RICHTINGGEVENDE UITSpraak

- De gemeente heeft een taakstelling voor de huisvesting van statushouders. Voor statushouders die niet zelfstandig in huisvesting kunnen voorzien, wordt deze taak via de corporaties uitgevoerd. Zij bieden voor de huisvesting van statushouders maatwerkoplossingen.



WOONWAGENBEWONERS

In Enschede faciliteren we als gemeente het woonwagenvan van de lokale Enschedese woonwagenvan. Concreet betekent dit dat we het aantal standplaatsen uitbreiden als de lokale behoefte aan standplaatsen groter is dan het aanbod. We kiezen de 'lokale behoefte' als vertrekpunt om een aanzuigende werking op niet-lokale woonwagenvan te voorkomen. In de toekomst kan dit lokale vertrekpunt mogelijk vervallen, wanneer landelijk het aantal standplaatsen is uitgebreid zodat ook op andere plekken aan de lokale behoefte tegemoet gekomen kan worden. Het toevoegen van standplaatsen is wel afhankelijk van de beschikbare ruimte in de stad en de financiële middelen van de uitvoerende partij.

In het geval van woonwagenstandplaatsen biedt de corporatie de huursector aan; tegelijk is het mogelijk op een huurstandplaats een eigen wagen te plaatsen. Standplaatsen worden beschikbaar gehouden voor de doelgroep van lokale woonwagenvan. We willen voorkomen dat niet-woonwagenvan standplaatsen betrekken.

BEHOEFTEPEILING

In 2019 is een behoeftepeiling gehouden onder de huidige bewoners van Sleutelkamp en de woonwagenvan die op 1 januari 2019 op de wachtlijst stonden. Uit deze peiling bleek dat de behoefte groter is dan het aantal standplaatsen. Een behoeftepeiling zal worden uitgevoerd zodra 75% van de behoefte uit 2019 is gerealiseerd.

RICHTINGGEVENDE UITSPRAKEN

- Lokale woonwagenvan is degene waarop het afstammingsbeginsel van toepassing is én die ofwel geboren is in een woonwagen in Enschede, of vijf aaneengesloten jaren in Enschede heeft gewoond of familieleden in de 1^e of 2^e graad in Enschede op een woonwagenlocatie heeft wonen;
- We faciliteren het woonwagenvan voor de lokale woonwagenvan van Enschede;
- We maken het toevoegen van woonwagenstandplaatsen ruimtelijk mogelijk, met de behoeftepeiling als basis;
- We monitoren de wachtlijst voor een woonwagenstandplaats in Enschede en peilen de behoefte van de lokale woonwagenvan nadat 75% van de behoefte uit 2019 is gerealiseerd;
- We streven naar een maximale wachttijd van 5 jaar voor de actief zoekende lokale woonwagenvan;
- Een corporatie realiseert en exploiteert de woonwagenlocaties Sleutelkamp en de Windmolenweg;
- Een corporatie voorziet in de huisvesting van woonwagenvan ook voor zover het huurders betreft die qua inkomen niet tot de primaire doelgroep van een corporatie behoren - altijd binnen de grenzen van wat wettelijk mogelijk is;
- Koopstandplaatsen worden niet aangeboden;
- We handhaven de huidige locatie aan de Robinson Crusoestraat en houden deze beschikbaar voor de doelgroep kermisexploitanten.



2.2 OUDEREN

Enschede heeft, net als de rest van het land, te maken met een flinke vergrijzing. Daarnaast blijven ouderen¹ met een hulpvraag steeds langer zelfstandig wonen als gevolg van het scheiden van wonen en zorg (extramuralisering). De toenemende woon-, zorg- en ondersteuningsvraag van ouderen die zelfstandig wonen leidt nu (soms) al tot knellende situaties. Om de vijftigers van nu (ofwel, de toekomstige ouderen) in de toekomst ook te kunnen faciliteren in hun woon-, zorg- en welzijnsbehoefte is het anticiperen op deze ontwikkelingen noodzakelijk.

De vraag is in hoeverre de huidige woningen (zowel kwantitatief als kwalitatief), het huidige zorgvastgoed, de woonomgeving en het aanbod van zorg en ondersteuning aansluiten op de woon- en zorgbehoeften van ouderen. Nu en in de toekomst. Deze vragen zijn niet vanuit één organisatie te beantwoorden. Samenwerking tussen partners is noodzakelijk. Met input van Menzis Zorgkantoor, Woonzorg Nederland, Domijn, de Woonplaats, Ons Huis, Livio, Liberein, Zorggroep Manna, De Posten en de gemeente Enschede is de Woonzorgvisie voor ouderen tot stand gekomen.

De beleidsuitspraken vindt u terug in deze paragraaf. De achtergrondinformatie die heeft geleid tot deze beleidsuitspraken vindt u terug als bijlage 5. Beleidsuitspraken die specifiek gaan over de nieuwbouw van woningen voor ouderen vindt u in paragraaf 1.1.

WONINGBOUWOPGAVE VOOR OUDEREN

In de Woonzorgvisie voor ouderen (2023) zijn de gezamenlijke ambities van deze partijen vastgelegd in gemeentelijke beleidsuitspraken. Deze zijn integraal en met behoud van de hoofdlijnen opgenomen in deze Woonvisie. Mondria advies (2023) heeft in beeld

gebracht voor Enschede hoeveel en welk type woningen er nodig zijn voor ouderen tot 2040. Deze aantallen zijn onderdeel van de totale programmering (paragraaf 1.1). Mondria heeft nog geen onderscheid gemaakt in prijssegmenten. De aantallen woningen betreffen dus zowel sociale huur, middenhuur, dure huur als ook koop. In 2024 worden afspraken gemaakt met woningcorporaties en zorgorganisaties over de woningbouw-opgave voor ouderen.

Niet alle woningen hoeven nieuw gebouwd te worden. Transformatie van bestaande woningen of de inzet van bestaand (zorg) vastgoed zijn ook opties. Daarnaast zijn er ook kansen in de bestaande woningvoorraad.

Tabel 2. Uitbreidingsopgave voor ouderen

WONINGTYPE ²	NU TOT 2030	2030-2040	TOTAAL
Nultredenwoningen	1400	650	2050
Geclusterde woningen	650	1250	1900
Zorggeschikte woningen	350	350	700
Totaal	2400	2250	4650

2. In al deze woningen kan zorg worden geleverd. Het woningtype zegt enkel iets over de fysieke kant.

NULTREDENWONINGEN

Uit analyse van de woningvoorraad blijkt dat er in Enschede veel nultredenwoningen zijn die nu niet door ouderen bewoond worden. We gaan in gesprek met de woningcorporaties over hoe we bestaande nultredenwoningen kunnen inzetten in deze

1. Onder ouderen verstaan we: inwoners van Enschede van 65 jaar of ouder.

uitbreidingsopgave. Daarnaast hebben we als beleidsuitspraak opgenomen:
'We vergroten het aantal nultredenwoningen door dit als uitgangspunt op te nemen voor nieuwe te ontwikkelen appartementen. Deze woningen zijn duurzaam inzetbaar, technisch aanpasbaar: toegankelijk en voor meerdere doelgroepen geschikt.'

GECLUSTERDE EN ZORGGESCHIKTE WONINGEN

Naast 'gewone' woningen voor ouderen (nultredenwoningen) zijn er ook andere woonvormen nodig om niet alleen woonwensen van ouderen te kunnen bedienen, maar ook mogelijk te maken dat er zorg in de woning geleverd kan worden. Hiermee wordt een belangrijke bijdrage geleverd aan het langer zelfstandig kunnen blijven wonen. In geclusterde woonvormen kunnen ouderen (al dan niet gecombineerd met andere doelgroepen) samen wonen. Er is aandacht voor ontmoeting, ook in gemeenschappelijke ruimten, en de mogelijkheid om een community te vormen. Deze beide woonvormen zijn altijd nultredenwoningen. Een zorggeschikte woning is ook altijd een geclusterde woning, maar voldoet daarnaast aan meer eisen op het gebied van toegankelijkheid.



Figuur 7.
Schematische weergave
van de overlap tussen
woonconcepten voor
ouderen

In de financiering van zorggeschikte woningen zitten mogelijk uitdagingen.

De ontwikkeling van deze woningen is duurder dan van een reguliere woning. Het rijk is gestart met een subsidieregeling voor zorggeschikte woningen om (een deel van) de extra investering te kunnen compenseren. We weten dat ondanks deze subsidie de financiering een uitdaging is en voeren hier samen met onze partners het gesprek over.

Geclusterde woningen

Een voorbeeld van een uitwerking van geclusterde woningen is een seniorenhof. Op dit moment zijn er in Enschede twee ontwikkelingen gaande: koopwoningen in het gebied Eschmarkeveld en huurwoningen aan de Paulus Moreelsestraat. Deze woningen worden samen met betrokken inwoners en in het laatste voorbeeld met Vereniging Hof Enschede ontwikkeld. Noaberschap en noaberhulp zijn belangrijke begrippen die kenmerkend zijn voor de (toekomstige) inwoners van deze woningen.

Een geclusterde woonvorm kan zowel grondgebonden als gestapeld en in verschillende segmenten ontwikkeld worden. We zien daarbij dat de ruimtevraag, zeker in de grondgebonden variant, groot is. We zoeken naast de traditionelere vormen ook naar geclusterde woonvormen met minder ruimtebeslag.



WOONZORGZONES

In paragraaf 1.1 staat dat geclusterde en zorggeschikte woningen voorrang krijgen in ontwikkelingen die in een woonzorgzone vallen. Een woonzorgzone is een aanduiding van een gebied waarbinnen 24uurs zorg en benodigde voorzieningen voor inwoners die nadrukkelijk hierbij gebaat zijn voldoende nabij is. Hiermee zorgen we voor concentratie van woningen waar zorg geleverd wordt (zodat in de toekomst voldoende zorg geleverd kan blijven worden) als ook aantrekkelijke woningen voor ouderen (en andere doelgroepen) die hierbij gebaat zijn. De daadwerkelijke locaties van deze woonzorgzones worden nog uitgewerkt en worden als kaartlaag in de omgevingsvisie toegevoegd.

UITVOERINGSAGENDA

In de komende periode gaan we met alle partners (waaronder ook de welzijnsorganisaties) gericht aan de slag met de concrete uitvoering van acties om in de toekomst te kunnen voorzien in de woon-, zorg- en welzijnsbehoefte van ouderen. Hierin heeft elke partner een eigen bijdrage, passend bij de organisatie. De uitvoeringsafspraken leggen we vast in integrale prestatieafspraken tussen de partners.

DOORSTROMING

Eerder in deze Woonvisie heeft u al kunnen lezen dat wij een doorstromingsbeleid willen ontwikkelen, waarin we ons in eerste instantie richten op de doorstroming van ouderen. Dit is een van de punten uit de uitvoeringsagenda.

WOONBEHOEFTEONDERZOEK OUDEREN

Om een goed beeld te krijgen van de woonwensen van (toekomstige) ouderen voeren we een kwalitatief woonbehoefteonderzoek uit onder 55-plussers. Dit onderzoek bestaat uit interviews en groepsgesprekken waarbij we op zoek gaan naar de die-

perliggende waarden van mensen (bijvoorbeeld: ik wil er toe doen of ik wil me vrij voelen in de natuur). Deze waarden zetten we om naar criteria waaraan we de nieuw te bouwen / transformeren seniorenwoningen kunnen toetsen. We proberen hiermee het woonaanbod zoveel mogelijk te laten aansluiten op de wensen die onze inwoners hebben.

RICHTINGGEVENDE BELEIDSUITSPRAKEN

Gevarieerd woonaanbod geschikt voor ouderen

- Ons woonaanbod voor ouderen sluit aan op de kwalitatieve en kwantitatieve behoefte van de doelgroep.
- We gaan voor meer en gevarieerder geclusterd woonaanbod en nemen dit in nieuwbouw- en of transformatieplanningen als randvoorwaarde mee.
- Betaalbaarheid en ontmoeting zijn kernwoorden die wij hanteren bij het realiseren en transformeren van toekomstig woonaanbod voor ouderen.
- We ondersteunen initiatieven van (toekomstige) ouderen voor geclusterde woonvormen, zoals een seniorenhof.
- We maken doorstroming van ouderen naar beter en geschiktere woningen aantrekkelijker en makkelijker en sturen daarnaast op voldoende levensloopgeschikt woonaanbod voor ouderen.
- We sturen op woonzorginitiatieven met een meerwaarde voor de wijk en de gemeente Enschede.
- We zorgen voor kwalitatief en kwantitatief passend intramuraal aanbod van zorg-specialistisch vastgoed.



Behouden en versterken van de zelfredzaamheid van ouderen

- We stimuleren gezond, gelukkig en vitaal ouder worden.
- We sturen op het zo lang mogelijk zelf blijven doen, waarbij we het credo “thuis als het kan, zelf als het kan en digitaal als het kan” hanteren.
- We informeren en adviseren inwoners over ouder worden en zelfstandig wonen.

Zorgzame buurten

- We werken gebiedsgericht aan voldoende aanbod van geschikte woningen voor ouderen in combinatie met / of in aansluiting op de juiste (zorg-) voorzieningen en inrichting van het gebied.
- Bij nieuwbouw hebben we vanaf het ontwerp aandacht voor een veilige, toegankelijke en prettige woonomgeving voor ouderen met nabijheid van voorzieningen.
- In bestaande situaties zijn veiligheid, toegankelijkheid en aanbod van voorzieningen voor ouderen een aandachtspunt.
- We hebben aandacht voor de woonbehoeften van mantelzorgers.
- We verbeteren de kwaliteit en efficiëntie van preventie en zorg in de thuissituatie van ouderen door samenwerking en werkafspraken op wijkniveau.
- We hanteren het uitgangspunt dat voor ouderen een ontmoetingsmogelijkheid aanwezig en bereikbaar moet zijn.

ACTIEGERICHTE BELEIDSUITSPRAKEN

- We gaan in gesprek met de woningcorporaties over hoe we bestaande nultredenwoningen kunnen inzetten in deze uitbreidingsopgave
- We werken samen met zorg- en welzijnsorganisaties en woningcorporaties uit waar we geclusterde en zorggeschikte woningen kunnen realiseren, waarbij we beseffen dat de huidige financierings- en subsidiestroom bij zorggeschikte woningen een uitdaging is.
- We stimuleren doorstroming van ouderen op de woningmarkt en maken hiervoor doorstromingsbeleid.

2.3

2.3 GEZONDE LEEFOMGEVING

Ons doel is dat iedereen keuzes kan maken die een gezonder leven makkelijker maakt. Belangrijk daarbij is dat iedereen toegang heeft tot een stimulerende gezonde leefomgeving (gebouw en omgeving), die uitnodigt tot gezond gedrag. Het nodigt ons al dan niet uit om te bewegen, spelen, sporten en ontmoeten. Maar de leefomgeving kan onze gezondheid ook bedreigen, denk aan milieufactoren als luchtvervuiling, bodemverontreiniging en geluidsoverlast. Of gevolgen van klimaatveranderingen, zoals hittestress en wateroverlast. In de omgevingsvisie is hier ook aandacht voor. We richten ons zowel op gezondheidsbescherming als gezondheidsbevordering. Ook bij de grote woningbouwopgave waar we voor staan, staat de gezonde leefomgeving centraal. We moeten voorkomen dat we nu de achterstandswijken van de toekomst bouwen. Hierdoor



stimuleren we ook de marktpartijen om met de gezonde leefomgeving aan de slag te gaan. We streven ernaar dat gezondheid een net zo vanzelfsprekend onderdeel wordt van elke gebiedsontwikkeling als duurzaamheid dat nu is.

Richtinggevende uitspraak Toekomstbeeld Omgevingsvisie

We bieden inwoners makkelijke keuzes om gezonder te leven. Dat betekent dat we toegang moeten bieden tot een stimulerende leefomgeving. Een leefomgeving die uitdaagt tot sporten, bewegen, spelen en ontmoeten voor alle leeftijden. Daarom stellen we verblijfskwaliteit en beleving voorop in de stedelijke ontwikkeling en zorgen we voor ontmoetingsmogelijkheden. Dat doen we door de voorzieningen en de sociale veiligheid in de wijken op peil te houden. Daarmee creëren we samen een sterke sociale infrastructuur.

RICHTINGGEVENDE UITSPRAKEN

- We streven naar een gezonde leefomgeving voor mens, plant en dier. Dit in lijn met het in beleid zoals het beleidskader gezond en vitaal Enschede, het sport- beweeg en speelbeleid (zie ook discussienota sporten, bewegen en spelen). Of bijvoorbeeld het Groenambitieplan Enschede, het water en klimaatadaptatieplan en het mobiliteitsbeleid.

ACTIEGERICHTE UITSPRAKEN

- We werken aan een gezonde leefomgeving die ook aanzet tot sporten, bewegen, spelen en ontmoeten voor alle leeftijden. Dit doen we deels via een maatwerk buurtaanpak.

2.4

2.4 MONITORING DOELGROEPEN

Naast de monitoring die is genoemd in hoofdstuk 1 vindt ook monitoring plaats naar een aantal specifieke doelgroepen

- Talent en doelgroepen algemeen: monitor 'adaptief programmeren'.
- Studenten: jaarlijks monitort Kences, branchevereniging voor studentenhuysvesters, de ontwikkeling van studentenaantallen en hun woonwensen.
- Aandachtsgroepen: het Rijk ontwikkelt momenteel een monitor voor aandachts-groepen, welke via [waarstaatjegemeente.nl](https://www.waarstaatjegemeente.nl) beschikbaar gesteld wordt. Voor deze Woonvisie is gebruik gemaakt van een monitoring van HHM (2023). Kwalitatief vindt monitoring plaats in de werkgroep Woonpalet. Deze werkgroep is vanuit de prestatie-afspraken met de woningcorporaties opgericht om woonconcepten voor inwoners met een zorg- of ondersteuningsvraag uit te werken.
- Ouderen: voor deze Woonvisie is gebruik gemaakt van het onderzoek van Mondria advies (2023). Voor toekomstige monitoring sluiten we aan bij de bestaande monitoring 'adaptief programmeren' en de te ontwikkelen monitor door het Rijk.



3. GROEN EN DUURZAAM ENSCHEDE: OVER DE WARMTETRANSITIE KLIMAATADAPTATIE, GROEN EN CIRCULAIRE ECONOMIE

Om er voor te zorgen dat toekomstige generaties ook goed en gezond kunnen wonen en leven in Enschede streven we naar een duurzame, klimaat- en toekomstbestendige woningvoorraad en leefomgeving.

Onder duurzaamheid zien we de volgende woonopgaven:

- Warmtetransitie van de woningvoorraad (3.1): zorgen dat de hele woningvoorraad in 2050 van het aardgas af is en dat er voldoende alternatieve energievoorzieningen zijn;
- Klimaatadaptatie (3.2): Het klimaat verandert. We krijgen steeds vaker te maken met hitte, droogte of juist extreme wateroverlast. Woningen en de woonomgeving moeten hierop worden voorbereid.
- Groen, biodiversiteit en natuur-inclusief bouwen (3.3): Het aantal dier- en insectensoorten neemt wereldwijd af terwijl ze van essentieel belang zijn voor ons ecosysteem. Dit vraagt ook vanuit wonen proactief handelen, bijvoorbeeld via natuur-inclusief bouwen.
- Circulaire economie (3.4): Hergebruik van producten, grondstoffen en afval.

Voor alle thema's geldt dat "een groeiende bewustwording" een belangrijke factor is. Daarom zetten we samen met onze partners, waaronder de corporaties en huurdersorganisaties, in op het vergroten van de bewustwording in de samenleving om duurzamer te leven en wonen. Denk daarbij aan het bewuster omgaan met energie of de mogelijkheden om zelf de eigen woning meer klimaat- en natuur-inclusief te maken.

Richtinggevende uitspraken Toekomstbeeld Omgevingsvisie: fundament van de stad

- Wij houden rekening met de hoogteligging en ondergrond van Enschede. We passen onze ruimtelijke ontwikkeling aan op het natuurlijk systeem van bodem en water.
- We versterken de sponswerking van de ondergrond. Waar mogelijk creëren we door stedelijke vernieuwing en transformatie meer ruimte voor groen en blauw op verschillende wijzen.

Richtinggevende uitspraken Toekomstbeeld Omgevingsvisie: Land-Goed

- We bouwen groen en bouwen aan meer kwalitatief groen. Elke ruimtelijke ontwikkeling moet kwaliteit toevoegen voor de thema's van Land-Goed Enschede. Om dat te borgen maken we kaders voor de nabijheid van groen voor de inwoner.
- We vergroten de biodiversiteit en ontwikkelen altijd en overal natuur inclusief.
- Door het toevoegen van groen en water verminderen we hittestress.



3.1

3.1 WARMTETRANSITIE VAN DE WONINGVOORRAAD

Richtinggevende uitspraken Toekomstbeeld Omgevingsvisie: innovatief

- We geven voorrang aan zon op het dak. Tegelijkertijd investeren we in het opwekken van zonne-energie op parkeerterreinen en langs infrastructuur.
- Wij concentreren het opwekken van windenergie in het zuidwesten bij knelpunt Middenspanning Station (MS) Marssteden en respecteren voorlopig alle zoeklocaties voor windenergie. Daarnaast zetten we fors in op energiebesparing bij woningen, bedrijven en maatschappelijke voorzieningen.
- We voorkomen netcongestie door opwek en verbruik op elkaar af te stemmen (qua ruimte en tijd). Ook zetten we in op het realiseren van energiehubs.
- We plaatsen batterijen en realiseren lokale energiehubs om lokaal opgewekte stroom ook lokaal te benutten.
- We faciliteren de uitbreiding van het energienetwerk. En we stellen integrale gebiedsplannen op voor de totale energieopgave. Hierbij zorgen we voor een goede combinatie van alle opgaven in het gebied.
- Onze Transitievisie Warmte geeft voor elke wijk of bedrijventerrein aan wat het meest kansrijke alternatief is voor de huidige warmtevoorziening. We faciliteren de ruimte die nodig is voor het aardgasvrij maken van wijken en bedrijventerreinen.

Op basis van het Klimaatakkoord hebben wij als gemeenten de regie over de warmte-transitie. Dit betekent de omschakeling van het gebruik van fossiele brandstoffen voor het “stoken en koken” in woningen naar de inzet van duurzame vormen van warmte. We spreken hierbij over de ‘warmtetransitie’. Deze omschakeling raakt alle bestaande woningen in Enschede in meer of mindere mate, een enorme opgave dus. Het einddoel hierbij is: ‘in 2050 is Enschede aardgasvrij’. De routekaart naar dit doel hebben we vastgelegd in de Transitievisie Warmte Enschede, die in 2022 is vastgesteld. Hierin is per wijk aangegeven wat het meest voor de hand liggende alternatief voor aardgas is, met hieraan gekoppeld een planning voor de overstap naar dit alternatief.

De Transitievisie schetst meerdere routes naar een aardgasvrij Enschede, afhankelijk van de karakteristieken van de betreffende wijk. Zo werken we gefaseerd en wijk voor wijk naar een alternatieve warmteoplossing. Voor de gebouwde omgeving maken we onderscheid naar nieuwbouwwoningen en bestaande bouw. In de komende jaren wordt de Transitievisie Warmte, net zoals de Woonvisie, omgevormd naar een programma.

NIEUWBOUWWONINGEN

Voor nieuwbouwwoningen gelden landelijke regels; nieuwe woningen worden niet meer op het aardgasnetwerk aangesloten en moeten sinds 2020 voldoen aan de BENG-norm (Bijna EnergieNeutraal Gebouw). De transitieopgave betreft daarmee enkel de bestaande bouw.

BESTAANDE WONINGVOORRAAD

Voor de verduurzaming van de bestaande woningvoorraad in Enschede is de opgave groot. In Enschede maken we op een aantal plekken een voor de hand liggende koppeling



tussen stedelijke vernieuwing, het verduurzamen van de woningvoorraad en het aardgasvrij maken van de gehele gebouwde omgeving. Dit doen we daar waar meerdere thema's spelen en het logisch is om deze integraal op te pakken.

Vanuit het Rijk hebben gemeenten de regiefunctie gekregen bij de warmtetransitie. Gemeente Enschede geeft hier invulling aan via samenwerking met en een gedeelde verantwoordelijkheid tussen partners. Hierbij zijn met name de corporaties, de netwerkbeheerders en de warmteleveranciers actief betrokken. Ook particuliere woningeigenaren hebben wij nodig in deze opgave. De woningcorporaties worden gezien als startmotor voor de energietransitie. Zij brengen met de verduurzaming van hun eigen bezit het vliegwiel van de grootschalige verduurzaming van de woningvoorraad op gang. Waar mogelijk worden woningen voorbereid op een alternatieve warmtevoorziening, ook wanneer de aanpak van de desbetreffende wijk in de toekomst ligt. Zo zijn de woningen aardgasvrij-ready en klaar voor de overgang naar duurzame vormen van warmte.

Daar waar kansen liggen voor een integrale aanpak, werken we met een wijkaanpak. Hierover heeft u gelezen in hoofdstuk 1.3.

ISOLATIEAANPAK

Als onderdeel van het aardgasvrij-ready maken van woningen ondersteunen we inwoners met energiearmoede en/of woningen met een D, E, F of G label en een lage WOZ waarde met het isoleren van hun woning. Hiervoor hebben we het Energiebesparingsprogramma opgesteld. We richten ons hierin op het stapsgewijs verbeteren van de isolatie van deze woningen. Bijvoorbeeld via isolatievouchers, een Doe het zelf regeling en een regeling voor VvE's. We koppelen deze aanpak waar mogelijk ook aan de wijkaanpak. Dit zijn immers ook de wijken waar extra aandacht nodig is.

PARTICIPATIE

Speciale aandacht vraagt de participatie van inwoners bij de transitie.

De verantwoordelijkheid voor de aanpassing van woningen op de toekomstige warmte-infrastructuur ligt bij de corporaties en de particuliere eigenaren zelf.

De gemeente is mede aan zet om bewoners tijdig te informeren over de warmtetransitie.

Hierbij is niet enkel duidelijkheid nodig over het beste alternatief voor aardgas per wijk, maar ook over de te nemen maatregelen, financiering en uitvoering. Het Energieloket Enschede speelt hierbij een belangrijke rol. Per wijk maken we een wijkuitvoeringsplan gericht op de concrete overstap naar duurzame warmte. Inwonerparticipatie is hierbij van groot belang. De vorm van deze participatie kan per wijk verschillen.

STIMULEREN RANDVOORWAARDEN

Op landelijk en regionaal niveau blijven we aandacht vragen voor goede (financiële) instrumenten die de bewoners en partners ook daadwerkelijk in staat stellen om de benodigde maatregelen uit te voeren. Tot slot ziet de gemeente ook een rol in het stimuleren van verbetering van het aanbod van maatregelen: door onderlinge samenwerking en innovatie te ondersteunen. Daarbij kijken we verder dan het thema energie, maar richten ons ook op bijvoorbeeld circulair bouwen en ICT-toepassingen op het gebied van wonen en zorg. Dit doen we door optimaal gebruik te maken van de kennis en ervaring die in onze regio aanwezig op het gebied van duurzaam bouwen en renoveren. We stimuleren duurzame innovaties in de bouw en we creëren ruimte om deze innovaties in onze regio als pilots toe te passen en verder door te ontwikkelen. Hiermee stimuleren we niet alleen duurzaamheid maar versterken we ook de economische kracht van onze regio door trendsettend te worden in duurzaam bouwen en renoveren. Een voorbeeld hiervan is biobased bouwen.



Een regionaal project waarbij gewerkt wordt, samen met agrariërs, industrie, bouwers en woningcorporaties, aan de realisatie van een biobased bouwketen. Zie verder 3.3.

Het is duidelijk dat de impact van deze opgave op onze stad en haar inwoners groot is, zowel in de openbare ruimte als 'achter de voordeur'. Een opgave die nog met aanzienlijke onzekerheden is omgeven, ook in financiële zin.

ENERGIEARMOEDE EN DE RENOVATIEDEAL TWENTE

Vanuit de afspraken vanuit de concept-Intentieovereenkomst Renovatiedaal Twente tussen de drie Twentse steden, zes corporaties en het Ministerie van BZK (hierna: partijen) wordt in 2024 en 2025 samengewerkt om te komen tot een gezamenlijke integrale en geïndustrialiseerde aanpak ter bestrijding van energie-armoede van alle huishoudens in de drie gemeenten. De eerste stap om hiertoe te komen is de start van een gezamenlijke reis vanuit ieders eigen opgave, prioritering en planning. Hiermee willen partijen komen tot een programmatische opzet van voorbereiding en uitvoering van de verduurzaming van bestaande woningen van corporaties, van particuliere woningen (primair die van eigenaar-bewoners) en die van VvE's. Deze gezamenlijke verkenning geldt voor de periode tot en met 2025. In de loop van 2025 besluiten partijen over een gezamenlijk vervolg. Partijen zetten hiervoor een gezamenlijke overleg-structuur op en bepalen samen enkele pilotprojecten. Partijen wensen te leren van de samenwerking en het vertalen van de leerervaringen naar nieuw op te zetten renovatiestromen in de vervolgfase na 2025.

RICHTINGGEVENDE UITSPRAKEN

- We werken samen met onze partners aan het vergroten van de bewustwording rondom duurzaamheid in de woonomgeving.
- We maken optimaal gebruik van de kennis en ervaring die in onze regio aanwezig is m.b.t. duurzaam bouwen en renoveren, we stimuleren duurzame innovaties in de bouw en we creëren ruimte om deze innovaties in onze regio als pilots toe te passen en verder door te ontwikkelen. Hiermee stimuleren we niet alleen duurzaamheid maar versterken we ook de economische kracht van onze regio door trendsettend te worden in duurzaam bouwen en renoveren.
- De warmtetransitie staat niet los van onze andere doelen. Waar mogelijk benutten we koppelkansen. In ieder geval leggen we verbinding tussen het proces van de warmtetransitie en wijkaanpakken.
- Participatie en communicatie zijn van groot belang bij de warmtetransitie. We geven dit zoveel mogelijk vorm vanuit een gebiedsgerichte aanpak, waarbij we bij aanvang helder zijn over de wijze van participatie en de invloed die men daarmee kan uitoefenen.
- We zetten actief in op de lobby voor aanvullende financiële middelen (de Renovatiedaal Twente). De middelen voor stedelijke vernieuwing en voor de energietransitie (proces- en uitvoeringsgelden) schieten zowel bij gemeenten als bij de corporaties en huiseigenaren vergaand tekort om de opgaven succesvol aan te pakken.



3

2

3.2 KLIMAATADAPTATIE

- De gemeente heeft vanuit het Klimaatakkoord een regierol bij de warmte-transitie. We doen dit samen met woningcorporaties, netwerkbeheerders, warmteleveranciers, gebouweigenaren en inwoners. We werken op basis van concrete ervaringen en toekomstige regelgeving verder uit wat de inbreng en rol van de verschillende partijen is in deze opgave.
- We stimuleren (de bewustwording van) huiseigenaren om zelf aanpassingen te doen aan hun woning.

ACTIEGERICHTE UITSPRAKEN

- Particuliere woningeigenaren helpen we met de verduurzaming van hun woning. Bijvoorbeeld via het energiebesparingsprogramma.
- Om energiearmoede te bestrijden werken de drie Twentse steden, zes corporaties en Ministerie BZK (hierna: partijen) samen om te komen tot een gezamenlijke aanpak (RenovatieDeal Twente). Hiervoor wordt een gezamenlijke verkenning uitgevoerd en een aantal pilotprojecten bepaald. Deze worden na circa twee jaar geëvalueerd.

Vanuit de opgave Groen en duurzaam Enschede zetten we onder andere in op een klimaatrobuust Enschede en een groen en biodivers Enschede. Deze opgaven liggen in de praktijk dicht bij elkaar. Zo communiceren we over beide onderwerpen via groenblauwenschede.nl en werken we gezamenlijk aan groenblauwstructuurplannen. Het beleid is voor water en klimaat vastgelegd in het Water- en klimaatadaptatieplan (WEK). Voor groen en biodivers zijn de ambities en principes vastgelegd in het Groenambitieplan Enschede "Enschede één groot groen park". Belangrijk is ook dat we als Enschede meer willen inzetten op water, bodem en groen sturend (natuurlijke systemen sturend). Hieronder gaan we in op de verschillende opgaven en het beleid voor klimaatadaptatie. In paragraaf 3.3 vindt u de opgaven en het beleid voor biodiversiteit en natuur-inclusief bouwen.

Het klimaat verandert en de aarde warmt op. We krijgen steeds vaker te maken met hitte, droogte en wateroverlast, waardoor het woon- en leefklimaat worden aangetast. Om deze gevolgen tegen te gaan en zoveel mogelijk te voorkomen, nemen we maatregelen. Bijvoorbeeld door kwalitatief groen toe te voegen en verharding te vervangen door groen om wateroverlast te beperken en hittestress tegen te gaan. Groen kan zorgen voor verkoeling, bevordert de gezondheid en zorgt voor een prettiger woon- en leefklimaat. Ook zorgen we voor waterberging in het groen, de aanleg van groene daken en gevels en het zichtbaar maken van water in de stad, zoals via de aanleg van stadsbeken. Daardoor kan regenwater beter worden opgevangen en afgevoerd en ontstaat er minder wateroverlast bij woningen. Bij het ontwikkelen van stedelijke plannen houden we rekening met extra waterberging en kwalitatief groen. De basis daarvoor ligt in het gemeentelijke Water- en Klimaatadaptatieplan. Hierin is o.a. opgenomen dat er per m² nieuwe verharding 55 mm waterberging moet worden gerealiseerd.



Tegelijkertijd hebben we ook een verplichting op dit gebied. Het Delta-programma Ruimtelijke Adaptatie stelt dat Nederland in 2050 klimaatbestendig moet zijn ingericht. Dit geldt zowel voor de openbare als de particuliere woon- en leefomgeving. De maatlat groene klimaatadaptieve gebouwde omgeving is hiervoor een richtlijn. Het Rijk verkent momenteel aan diverse tafels hoe hierover concretere afspraken gemaakt kunnen worden.

De Enschedese aanpak start met het in beeld brengen van plekken in de stad waar klimaatproblemen zich voordoen. Deze worden vastgelegd in zogeheten klimaatstresstestkaarten. Met de klimaatstresstesten krijgen we inzicht in de locaties waar problemen zijn of kunnen ontstaan. Hiermee wordt een basis gelegd om gezamenlijk maatregelen te kunnen nemen. Zowel in de bestaande woon- en leefomgeving als bij nieuwe ontwikkelingen. Specifiek voor hittestress doen wij een pilot met RVO waarin we onderzoeken hoe we de impact van hittestress kunnen beperken. We voeren daarnaast gesprekken met bouwende partijen hoe we bij nieuwbouw maatregelen kunnen nemen die het drinkwatergebruik beperken en/of hergebruik van regenwater bevorderen. Voor het beperken van drinkwaterverbruik werken we in het Twents waternet samen met alle Twentse gemeenten, waterschap Vechtstromen, provincie Overijssel en Vitens.

RICHTINGGEVENDE UITSPRAKEN

- We werken aan een Klimaatrobuust Enschede in 2050 vanuit het Water- en klimaatadaptatieplan Enschede "Verder bouwen aan een groenblauw Enschede". We zetten in op het beperken van de negatieve effecten van wateroverlast, droogte en hittestress. In de openbare ruimte en op particulier terrein.

- Bij het ontwikkelen van stedelijke plannen geven we extra ruimte aan waterberging en "kwalitatief" groen. Ook werken we zowel in ontwikkelingen als in de bestaande ruimte aan het versterken van een schone, hele, veilige, duurzame en biodiverse woon- en leefomgeving.
- We geven samen met onze inwoners, bedrijven en partners invulling aan het beperken van wateroverlast, hitte en droogte in Enschede op basis van het gemeentelijke Water- en Klimaatadaptatieplan.
- We nemen samen met partners maatregelen om verharding te vervangen door groen, leggen groene daken aan om water op te vangen en beperken de hoeveelheid nieuwe verharding.
- We voeren het gesprek met bouwende partijen over hoe bij nieuwbouw maatregelen genomen kunnen worden die het drinkwatergebruik beperken en/of hergebruik van regenwater bevorderen.

ACTIEGERICHTE UITSPRAKEN

- In woningbouwprojecten (nieuwbouw en renovatie) zorgen we ervoor dat er klimaatadaptieve maatregelen worden getroffen die de kans op wateroverlast, hittestress en droogte problemen beperken. De maatlat groene klimaatadaptieve gebouwde omgeving is hiervoor de richtlijn.



3.3

3.3 GROEN, BIODIVERSITEIT EN NATUURINCLUSIEF BOUWEN

Om Enschede aantrekkelijk, gezond en leefbaar te houden in de toekomst is het van belang Enschede verder te vergroenen en de biodiversiteit te verhogen. Dit om ook de balans te houden met de verstening en verdichting van Enschede vanuit bijvoorbeeld de woon-, energietransitie, mobiliteits- en werklocatie opgaven. Dit doen we vanuit de ambitie: Enschede één groot groen park, zoals ook vastgelegd in het Groenambitieplan Enschede "Enschede één groot groen park". Waarbij het prachtige groene landelijke gebied via unieke groene invalswegen, wiggen, (stads)parken, groene wijken en dorpen en een vergroende singel naadloos overgaat in een sterk vergroend centrum. Een groen park dat ruimte biedt aan mens, plant en dier. We streven daarbij naar een meer natuurlijk evenwicht, waarin plagen als de eikenprocessierups of invasieve dier- en plantsoorten minder kans krijgen. Daarom zetten we ook in het woonbeleid in op het behouden en versterken van het groen en de biodiversiteit in Enschede. Dat doen we op verschillende manieren. Zoals:

We vergroenen Enschede kwalitatief via drie principes:

1. Het bestaande groen, de bomen en de natuur beschermen we en verzorgen we goed. Dat geldt ook bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen en woningbouw.
2. Daarnaast gebruiken we het groen beter (benutten). Bijvoorbeeld om regenwater op te vangen, en om de stad koel te houden in hete zomers. Maar ook om te sporten, spelen en om uit te rusten.
3. Tenslotte bouwen we groener. Bijvoorbeeld door groene daken op huizen te leggen. Maar ook door bij nieuwbouw meer groen aan te leggen, natuurinclusief te bouwen en verlaten terreinen (tijdelijk) te vergroenen. Ook streven we naar 170.000 bomen erbij in Enschede. We zetten daarbij ook in op stevig buurt- en wijkgroen door ook bij nieuwbouw verder te vergroenen.

Om dit te realiseren werken we ook aan concrete groennormen. Waarvoor er ook vanuit het Rijk inmiddels ontwikkelingen zijn ingezet. Denk bijvoorbeeld aan minimaal behoud van boomkroonvolume in stedelijk gebied naar groei van dit volume naar de toekomst.

Naast deze algemene lijn zien we ook een aantal prioriteiten. Dit zijn onder andere:

- Vergroenen van de binnenstad. De binnenstad willen we de komende jaren vergroenen. Zo maken we ook een plan voor het vergroenen van het Van Heekplein. Dit betekent dat woonontwikkelingen in de binnenstad (het verdichten) hand in hand moeten gaan met het vergroenen van Enschede of hier op andere wijze aan bijdragen.
- We werken aan robuuste groene/ natuurstructuren. We werken vanuit onze ambitie aan robuuste groenverbindingen tussen het landelijk gebied, de groene parken en de binnenstad. Dit bijvoorbeeld via het versterken van de groene wiggen en de hoofdstructuren of het werken aan (een visie op) de parken. Bij de woonopgaven en -ontwikkelingen passen we de woonvormen hier zo veel mogelijk op aan.
- We bouwen en ontwikkelen natuurinclusief. Bij het natuurinclusief bouwen gaat het bijvoorbeeld om de toevoeging van kwalitatief groen, maar ook om aanpassing van woningen: het zogenaamde natuur-inclusief bouwen. Door relatief simpele ingrepen kunnen gebouwen een volwaardige plaats in een stedelijk ecosysteem innemen. Denk aan nestplaatsen voor vogels of vleermuizen, groene daken of gevels. Of een diervriendelijke aanpak bij ratten- of duivenoverlast. Natuur-inclusief bouwen zorgt zo voor een gezonde, toekomstbestendige leefomgeving voor mens en dier. De beste mogelijkheden hiervoor liggen in het vroegtijdig betrekken van natuur-inclusief ontwerpen in het planproces.



SOORTEN MANAGEMENT PLAN (SMP)

Om in Enschede op een goede manier om te gaan met kwetsbare of bedreigde diersoorten (hierna: soorten), wordt er gewerkt aan een soorten management plan. Bij nieuwbouw, verbouw, renovatie en verduurzaming van woningen is het verplicht om door een ecologisch deskundige te laten inventariseren of er vaste rust- en verblijfplaatsen van beschermde diersoorten in of nabij de woning aanwezig zijn. Dit traject duurt vaak erg lang en is kostbaar. Het kan daardoor vertragend werken in de (ver)bouw- en/of verduurzamingsopgave. Om die reden zijn wij gestart met het laten opstellen van een soorten management plan. Daarin worden alle relevante beschermde soorten op stedelijk niveau in kaart gebracht en gekoppeld aan een compensatieopgave of andere passende maatregel. Het is dan direct inzichtelijk welke maatregelen een woningeigenaar moet treffen bij (ver)bouw en verduurzaming om de aanwezige diersoorten te beschermen.

Na vaststelling van het soorten management plan en goedkeuring daarvan door de provincie kunnen alle partijen in de stad verder met nieuwbouw, verbouw, renovatie en verduurzamingsmaatregelen zonder daarvoor een omgevingsvergunning bij de provincie te hoeven aanvragen. Voorwaarde is dan wel dat gewerkt wordt volgens de spelregels in het soortenmanagementplan en dit vooraf gemeld wordt bij de gemeente. Het kan per gebied verschillen welke compensatiemaatregelen noodzakelijk zijn. Niet alleen door fysiek ruimte te maken of te laten voor soorten in een (woon)gebouw, maar ook door bedrijven te stimuleren om natuurvriendelijk te isoleren.

Het Rijk werkt momenteel aan een wetswijziging die verplicht gaat voorschrijven dat bij nieuwbouw en grootschalige verbouw van woningen altijd ook in pandig verblijfplaatsvoorzieningen voor in ieder geval vleermuizen, huismussen en gierzwaluwen gerealiseerd moeten worden. Verwachting is dat deze wetswijziging in 2025 in werking treedt. Het soortenmanagementplan sorteert deels al voor op deze wetswijziging.

RICHTINGGEVENDE BELEIDSUITSPRAKEN

- We werken samen aan het (kwalitatief) vergroenen en biodiverser maken van Enschede. Waarmee we invulling geven aan het Groenambitieplan Enschede "Enschede één groot groen park" en de visie landelijk gebied. Dit betekent dat we onder andere bestaande bomen en groen beter beschermen, het groen beter benutten en diverser maken. We bouwen aan kwalitatief groen en we bouwen groen. Waarbij we ook inzetten op robuuste groenstructuren en de verbinding landelijk gebied met een te vergroenen binnenstad. Belangrijk hierin is ook het kwalitatief vergroenen van de buurten en wijken, zowel bij nieuwbouw als in bestaande woongebieden.
- We bouwen en ontwikkelen natuurinclusief. Dit zodat nieuwe gebieden en woningen klimaatadaptief en tegelijkertijd groen, biodivers en toekomstbestendig zijn. Hiervoor hanteren we ook de richtlijnen van de landelijke "maatlat groene klimaatadaptieve gebouwde omgeving" en werken nadere groennormen uit.



ACTIEGERICHTE BELEIDSUITSPRAKEN

- De gemeente werkt aan een soortenmanagementplan. Gemeente, ontwikkelaars, corporaties en andere partijen geven vervolgens samen uitvoering aan dit soortenmanagementplan.
- De gemeente werkt aan groenblauwstructuurplannen. Dit vormt de ruimtelijke vertaling van het water en klimaatadaptatieplan en het groenambitieplan naar een gebied. Gemeente betreft de corporaties bij deze groenblauwstructuurplannen.
- We maken werk van natuurinclusief bouwen en zorgen dat ontwikkelingen vanuit wonen actief bijdragen en aan het verder vergroenen van Enschede. Waarbij we ook werken aan het behouden en versterken van robuuste structuren en het vergroenen van zowel te ontwikkelen als bestaande buurten en wijken. Hiervoor ontwikkelen we groennormen.

3.4

3.4 CIRCULAIRE ECONOMIE

In een circulaire economie worden producten, grondstoffen en afval zoveel mogelijk hergebruikt. De uitdaging is het sluiten van kringlopen waarin grondstoffen, materialen en producten zo min mogelijk hun waarde verliezen. In het coalitieakkoord 'Samen trots op Enschede' 2022-2026 staat dat 'de gemeente Enschede een zo groot mogelijke bijdrage en verantwoordelijkheid neemt op het gebied van circulaire economie'.

Recentelijk is het Koersdocument Circulaire Economie vastgesteld. De komende periode worden er verschillende uitvoeringsprogramma's circulaire economie opgesteld met daarin doelen en indicatoren. De Woonvisie krijgt een plek in het Uitvoeringsprogramma Circulaire Gebiedsontwikkeling.

De gemeente gaat aan de slag met de implementatie van materialenpaspoorten voor nieuwbouw- en renovatieprojecten waarin alle toegepaste materialen zijn gespecificeerd. Door dit als gemeente in kaart te brengen, helpt dit om doelen te stellen en de voortgang hiervan te monitoren. Daarnaast kan de gemeente met deze inzichten in de gebruiksfase beter sturen op onderhoud en hoogwaardig hergebruik aan het einde van de levensduur. Dit past goed binnen de principes van de circulaire economie, waarbij het doel is om afval te minimaliseren en grondstoffen nu en in de toekomst optimaal te benutten.

INZAMELING VAN AFVAL EN GRONDSTOFFEN

Bij de inzameling van huishoudelijk afval en grondstoffen is het beleidsuitgangspunt bij grondgebonden woningen dat zowel restafval als gescheiden stromen huis-aan-huis opgehaald kunnen worden. Dit houdt in dat de wijk toegankelijk is voor inzamelvoertuigen en/of loopafstanden tot opstelplaatsen voor minicontainers beperkt blijven. Bij grondgebonden woningen is voldoende ruimte gecreëerd voor gescheiden inzameling met minicontainers. Bij gestapelde bouw en hoogbouw wordt er gewerkt met verzamelcontainers voor restafval en gescheiden stromen (o.a. GFT, oud papier en verpakkingsafval).



CIRCULARITEIT IN WOONWIJKEN

Niet elke wijk heeft dezelfde behoeften op het vlak van duurzaamheid en circulariteit. Waar in sommige wijken vraag zal zijn naar een reparatiecentrum en/of kringloopactiviteiten, zal in andere wijken wellicht meer behoefte zijn aan het inrichten van een platform of locatie voor het delen van spullen (zo hoeft niet iedereen een ladder of een boormachine te kopen die je maar twee keer per jaar gebruikt). Om achter de specifieke behoefte van een wijk te komen, kan de gemeente in gesprek gaan met de verschillende wijken om gezamenlijk tot een aanpak te komen met bijbehorende locaties die gaat leiden tot meer duurzame consumptie en circulariteit. De Grondstofvisie voor de inzameling van huishoudelijke afval- en grondstofstromen zal de basis worden voor beleid op dit gebied.

BIOBASED BOUWEN

We werken aan een lokale biobased waardeketen waar veel kansen in te benoemen zijn. Zo biedt het lokaal telen en benutten van de desbetreffende gewassen een alternatief verdienmodel voor de agrariërs (wat geen stikstof of CO₂ uitstoot). Ook is het een uitweg uit de stikstof problemen voor de bouwsector en kan het de werkgelegenheid binnen de regio ten goede kunnen komen. Er is een intentieovereenkomst getekend door de Twentse Bouwboeren. Vervolgens is een onderzoek gestart om de (on)haalbaarheden voor een gemeente in kaart te brengen bij het stimuleren van een biologische waardeketen. Recent is de Nationale Aanpak Biobased Bouwen (NABB) gepubliceerd door ministeries BZK, I&W, LNV en EZK, waarbij er 200 miljoen beschikbaar is gesteld. De komende periode bekijken we welke stimuleringsmaatregelen kunnen worden opgenomen in het woonbeleid.

ACTIEGERICHTE BELEIDSUITSPRAKEN

- De gemeente gaat aan de slag met het Uitvoeringsprogramma Circulaire Gebiedsontwikkeling.
- De gemeente gaat van start met het implementeren van materiaalpaspoorten voor nieuwbouw -en renovatieprojecten. Hierover gaan we ook met woningcorporaties in gesprek.
- De gemeente stelt de Grondstoffenvisie vast met o.a. het thema circulariteit in woonwijken.

3 5

3.5 MONITORING GROEN EN DUURZAAM

Niet alle thema's in dit hoofdstuk zijn goed in beeld aan de hand van monitoring. Soms gaat het meer om experimenteren, uitproberen en goed evalueren. Dit geldt vooral voor het beleid ten aanzien van circulariteit en natuurinclusiviteit.

- Warmtetransitie: voor inzicht in energie- en gasverbruik van woningen gebruiken wij de klimaatmonitor van de Rijksoverheid. Daarnaast verzorgen de corporaties inzicht in de energie labels van hun woningen.
- Klimaatadaptatie: voor inzicht in klimaatdoelstellingen gebruiken wij de klimaatmonitor van de Rijksoverheid.



4. OPEN GEMEENTE ENSCHEDE: OVER SAMEN WERKEN AAN DE VOLKSHUISVESTING

Als gemeente hebben wij onze partners in de stad hard nodig om onze volkshuisvestelijke doelen te behalen. We bouwen namelijk zelf geen woningen en voeren geen verduurzamingsmaatregelen uit. Wel hebben wij op veel vlakken een kaderstellende rol. Voortkomend uit zowel regelgeving als ambitie.

Daarnaast faciliteren we ruimtelijk initiatieven die wij wenselijk vinden en jagen we proactief nieuwe ideeën en projecten aan. In dit hoofdstuk geven we aan hoe participatie met belanghebbenden heeft plaats gevonden en hebben we een niet-limitatief overzicht van partners en belangrijke overleggroepen opgenomen. Hiermee krijgt u inzicht in de wijze waarop wij met onze partners in de stad – en daarbuiten – samenwerken.

4.1

4.1 PARTICIPATIE

Deze Woonvisie is een geactualiseerde versie van het bestaande beleid. Woonbeleid maken wij niet alleen. Onze partners in de stad leveren een belangrijke bijdrage in de totstandkoming, maar vooral ook in de uitvoering van ons beleid. De beleidswijzigingen in deze Woonvisie zijn tot stand gekomen na overleg met onze partners. Dit heeft formeel plaats gevonden tijdens een bespreking van de hoofdlijnen van deze versie van de Woonvisie, maar vind ook basis in alle samenwerkingen die reeds lopen.

Met de woningcorporaties is tevens een concept versie van deze Woonvisie gedeeld en besproken, waarna inhoudelijk nog aanpassingen zijn geweest.

We zien dat een aantal groepen belanghebbenden nog niet betrokken zijn bij ons beleid. Denk hierbij aan eigenaren van een koopwoning, particuliere huurders en particuliere verhuurders. Voor deze groepen geldt dat de participatievraag specifiek is dan het beleid in deze Woonvisie. Thema's die in uitwerkingen van beleid naar praktijk spelen zijn voor deze groepen relevanter.

Daarom stellen wij participatie nadrukkelijk aan de orde bij uitwerkingen van de Woonvisie. Dit kan plaats vinden op verschillende schaalniveaus (van gesprekken met enkele inwoners tot grotere participatietrajecten). Op dit moment geldt dat in ieder geval voor de volgende thema's en onderwerpen:

- Ouderen en de toekomstige woningvraag – focusgesprekken met ouderen.
- Doorstromingsbeleid – focusgesprekken met individuele ouderen over verhuishwensen en -motivatie.
- Ontwikkeling van woonconcepten voor talenten en aandachtsgroepen – denk aan focusgesprekken met personen uit de doelgroep.
- Wijkpakketten en wijkuitvoeringsplannen – per plan wordt de wijze van participatie bepaald.



4.2 SAMENWERKING MET PARTNERS IN DE STAD

Er zijn verschillende partners in de stad betrokken bij het woonbeleid en de uitvoering daarvan. In deze paragraaf vind u een niet limitatieve lijst met partners en belangrijkste onderwerpen.

WONINGCORPORATIES EN HUURDERSORGANISATIES

In Enschede zijn zes woningcorporaties actief. Dit zijn Domijn, Ons Huis, Stichting Jongeren Huisvesting Twente, Veste Wonen (onderdeel van Vechtdal Wonen), de Woonplaats en Woonzorg Nederland. Met deze woningcorporaties en bijbehorende huurdersorganisaties maken wij prestatieafspraken. De basis voor de prestatieafspraken is deze Woonvisie. Onderwerpen die aan de orde komen zijn onder andere woningbouw en de woningbouwopgave, huisvesting voor specifieke doelgroepen en bijbehorende zorgopgave, betaalbaarheid, duurzaamheid, leefbaarheid en samenwerkingsverbanden.

Naast en voortvloeiend uit de prestatieafspraken zijn er verschillende werkgroepen waarin we samenwerken. Zoals (ook niet limitatief):

- Adaptief programmeren
- SIA, uitvoeringsplannen Transitievisie warmte en wijkaanpakken
- Huisvesting inwoners met een zorg- of ondersteuningsvraag in werkgroep Woonpalet
- Wonen en zorg ouderen
- Studentenhuisvesting
- WoonStAP
- Statushouders
- Renovatiedeal Twente

Daarnaast werken we ook in diverse pilots, gebiedsgerichte aanpakken en regionale samenwerkingsverbanden samen met de woningcorporaties. De resultaten en afspraken uit al deze overleggen zijn de basis geweest voor deze Woonvisie.

ZORG- EN WELZIJNSORGANISATIES

In de komende jaren wordt het verplicht om ook zorg- en welzijnsorganisaties bij de prestatieafspraken te betrekken. De manier waarop we dat gaan doen, werken we de komende tijd uit. Op het gebied van ouderen hebben we in de Woonzorgvisie (2023) al afspraken gemaakt. Dit zijn:

- We werken samen met zorgkantoor, corporaties, zorg- en welzijnsorganisaties aan opgaven voor ouderen.
- We betrekken de doelgroep ouderen bij de uitvoering van de woonzorgvisie.
- We werken domeinoverstijgend en handelen vanuit de bereidheid tot het vinden van nieuwe financieringsvormen.
- Uitvoeringsafspraken leggen we vast in integrale prestatie- en uitvoeringsafspraken met corporaties, zorgorganisaties, zorgkantoor en welzijnsorganisaties.
- We werken met een regietafel vastgoed wonen en zorg Enschede waarin we samenwerken met corporaties en zorgorganisaties en welzijn om vraag en aanbod van zorgvastgoed bij elkaar te brengen.

ONDERWIJSINSTELLINGEN

Onderwijsinstellingen werken op het vlak van wonen met de studentenhuisvesters samen in de werkgroep studentenhuisvesting. Daar bespreken we de prognoses van studentenaantallen en werken we samen aan voldoende huisvesting voor alle studenten. De uitkomsten van de werkgroep dienen als input voor de opgave voor studentenhuisvesting.



MARKTPARTIJEN EN BEDRIJFSLEVEN

In het Platform Stedelijke Ontwikkeling Enschede (PSOE) vindt met makelaars, projectontwikkelaars, bouwende partijen, woningcorporaties en gemeente Enschede overleg plaats over de ontwikkelingen van de Enschedese woningmarkt. Het aantrekken en behouden van talent is een van de onderwerpen die in een werkgroep van de PSOE verder wordt uitgewerkt. De uitkomsten van deze uitwerking hebben als input gediend voor het woonbeleid voor talent. Naast de PSOE is ook TwenteBoard een belangrijke partner in onder andere deze opgave.

Ook in andere overlegstructuren is er contact met de markt, bijvoorbeeld met het World Trade Centre en grote werkgevers in de regio over de woonbaan. Of met de cultuursector als het gaat om het samenwerken aan de groeiende stad.

Ook met partijen zoals Enexis en Vitens wordt samen gewerkt. Dit vindt vooral vanuit projecten of vanuit een wijkaanpak plaats. Met Enexis wordt daarnaast samengewerkt om het energienetwerk te verzwaren en toekomstbestendig te maken. Hierbij zijn ook woningcorporaties betrokken.

SAMENWERKING MET HENGELO, ALMELO, PROVINCIE OVERIJSSSEL EN HET RIJK

Voor Twente hebben de provincie Overijssel, Almelo, Hengelo en Enschede begin 2023 de handen ineengeslagen om een Regionale Stedelijke Investeringsagenda op de stellen die input heeft geleverd aan het Overijsselse ruimtelijk voorstel aan het Rijk.

Aanleiding voor de RSIA was de wens om het belang van de verstedelijksopgave en ambitie van de steden gezamenlijk met de provincie onder aandacht van het Rijk te brengen, omdat Twente niet als een van de 16 NOVEX gebieden is aangewezen. Dit

zijn gebieden die als gevolg van de nationale opgaven ingrijpend worden heringericht tegen de achtergrond van de nieuwe Nota Ruimte. In de Contourennotitie voor de Nota Ruimte heeft Twente positie gekregen en gaan we met het Rijk samen een verstedelijkingsstrategie opstellen voor een verdere schaalessprong. De ambities in de RSIA sluiten hier goed op aan.

De RSIA is in lijn met en een uitwerking van onze eerder geformuleerde bouwstenen van de omgevingsvisie en het toekomstbeeld (fase 3). Ook sluit de RSIA aan op visie voor de Spoorzone Hengelo Enschede (SHE).

Almelo, Hengelo en Enschede zijn onlosmakelijk verbonden met de omgeving; vraagstukken bewegen zich over gemeentegrenzen heen en de opgaven in landelijk Twente raken aan die in de steden en andersom.

De effecten van de versterking van de regionale economie en de groei van de bevolking zal ook ten goede komen aan de omliggende gemeenten. De ambities van de RSIA zijn hoog en de uitvoering zal forse inzet en investeringen vergen. Die komen niet enkel van de drie Twentse steden en de provincie Overijssel zelf. Ook de partijen uit de regio en daarbuiten zijn hierin nodig: zowel van de landelijke overheid als van maatschappelijke en private partijen in de regio. De RSIA vormt een unieke propositie waarin het bedrijfsleven, kennisinstellingen en de overheden samenwerken aan één opgave.

ANDERE OVERHEDEN

Met het Rijk, de provincie Overijssel en andere Twentse gemeenten is in 2022 een Woondeal gesloten. Daar hebben we afspraken gemaakt over woningbouw, wonen en zorg voor ouderen en aandachtsgroepen. Samen werken we aan invulling van de



landelijke opgave voor woningbouwen de vertaling van de verschillende programma's die het Rijk heeft opgesteld. Zoals we al eerder beschreven, is deze Woonvisie een lokale vertaling van de afspraken die we in de Woondeal hebben gemaakt. Daarnaast werken we samen met Almelo, Hengelo en provincie Overijssel aan de RSIA richting een verstedelijkingsstrategie voor onze regio. Tot slot werken we met het Rijk aan de uitwerking van de Renovatiedeal Twente.

WIJKORGANEN

Voorafgaand aan vaststelling van deze Woonvisie worden de wijkorganen 'niveau 3' geïnformeerd. Dit zijn de wijkorganen die hebben aangegeven intensief met de gemeente te willen samenwerken en nemen deel aan het maken van beleid.

OVERIG

Naast al deze organisaties vinden ook gesprekken plaats met inwoners en/of groepen inwoners, zoals de bewoners advies raad sociaal en het senioren platform.



5. BIJLAGEN

5.1

5.1 BIJLAGE DEFINITIES

DOELGROEPEN

AANDACHTSGROEPEN

Het Rijk maakt onderscheid tussen drie typen aandachtsgroepen in het programma 'Een thuis voor iedereen'. Bij de eerste gaat het om aandachtsgroepen, waar het Rijk zich primair op richt, die vaak behoefte hebben aan een betaalbare sociale huurwoning met daarnaast ondersteuning en zorg. Het gaat om mensen met een medische of sociale urgentie, dak- en thuislozen, statushouders en mensen die uitstromen uit een intramurale instelling. Ook mantelzorgers en uittredende sexwerkers vallen onder deze groep. Bij de tweede ligt het accent op woonruimte. Het gaat hier om arbeidsmigranten, studenten en woonwagengebwoners. De derde aandachtsgroep is ouderen. Gegeven de grote opgave voor ouderen heeft het Rijk voor ouderen een apart programma opgesteld.

ARBEIDSMIGRANTEN

Personen die tijdelijk in Nederland komen werken

GEZINNEN

Personen van 30 tot 65 jaar die duurzaam met elkaar samenleven in gezinsverband.

JONGEREN

Personen van 18 tot 30 jaar.

KENNISWERKERS

Arbeidsmigrant die hooggekwalificeerde arbeid verricht.

MANTELZORGER

Persoon die mantelzorg levert. Mantelzorg is onbetaalde en vaak langdurige zorg voor zieke familieleden of vrienden.

OUDEREN

Personen van 65 jaar en ouder.

STATUSHOUDERS

Een vluchteling met verblijfsvergunning.

STUDENT

Persoon die hoger onderwijs geniet.

TALENT

(NB: wat niet wil zeggen dat andere doelgroepen geen talent hebben). Persoon tot 40 jaar met een HBO of universitair opleidingsniveau of die een creatieve opleiding gevolgd heeft of momenteel volgt.

UITSTROMERS UIT INTRAMURALE INSTELLINGEN

Personen die uitstromen uit intramurale voorzieningen (letterlijk: zorg binnen de muren), zoals een ggz-instelling, verpleeg- of verzorgingstehuis hebben een betaalbare en passende woning nodig. De aandachtsgroep betreft: uitstroom uit vrouwenopvang, beschermd wonen, jeugdzorg, ggz-domein, instelling voor gehandicapten, tbs-instelling of overige klinische forensische zorg.

WOONWAGENBEWONER

Persoon waarop het afstammingsbeginsel van toepassing is én die ofwel geboren is in een woonwagen in Enschede, of vijf aaneengesloten jaren in Enschede heeft gewoond of familieleden in de 1e of 2e graad in Enschede op een woonwagenlocatie heeft wonen.



WONINGEN

BETAALBARE WONINGEN

Sociale huurwoningen, middenhuurwoningen en betaalbare koopwoningen.

BETAALBARE KOOPWONING

Een koopwoning met een koopsom onder de 390.000 euro (prijspeil betaalbaarheids-grens 2024)

DURE KOOPWONING

Een koopwoning met een koopsom vanaf 390.000 euro (prijspeil betaalbaarheidsgrens 2024)

SOCIALE HUURWONING

Een huurwoning met een huurprijs onder de liberalisatiegrens (een huurprijs van ten hoogste het in artikel 7:247 van het Burgerlijk Wetboek beschreven bedrag).

MIDDENHUURWONING

Een huurwoning die volgens de puntentelling niet meer dan 187 punten bedraagt, maar een huurprijs heeft boven de liberalisatiegrens.

FLEXWONEN

Een huurwoning met een tijdelijke huurovereenkomst

FLEXWONINGEN

Modulair gebouwde woningen die verplaatsbaar zijn.

GECLUSTERDE WONINGEN EN WOONCONCEPTEN

Een groep (nultreden)woningen (zelfstandig wonen) met een gezamenlijke ruimte voor ontmoeting.

GEMENGDE EN GESPIKKELDE WOONCONCEPTEN

In een gemengd of gespikkeld woonconcept worden bewoners met en zonder zorg- of ondersteuningsvraag gezamenlijk en in georganiseerd verband gehuisvest. Er is extra aandacht voor ontmoeting.

TINY HOUSE

Kleine woningen tot maximaal 50 m², gemaakt van duurzaam materiaal, energieneutraal, niet belastend voor de omgeving en natuur en vaak flexibel in de bouw en verplaatsbaar. Deze woonvorm wordt ingezet door personen die een andere manier van wonen nastreven.

NULTREDENWONING

In een nultredenwoning zijn woonkamer, keuken, badkamer, toilet en tenminste één slaapkamer gelijkvloers, dus op hetzelfde niveau als de voordeur. Ook van buitenaf is een nultredenwoning zonder traplopen bereikbaar. Deze woningen zijn met name geschikt voor mensen met (lichte) lichamelijke beperkingen.

WOONZORGZONE

Een aanduiding van een gebied waarbinnen 24uurs zorg en benodigde voorzieningen voor inwoners die nadrukkelijk hierbij gebaat zijn voldoende nabij is. Binnen deze 'zone' gaat de ontwikkeling van geclusterde of zorggeschikte woningen voor op andere woningbouwontwikkelingen.

ZORGGESCHIKTE WONING

Een geclusterde woon- en verblijfsvorm met 24-uurszorg. Er is sprake van groepswonen met een gemeenschappelijke huiskamer. De woonvorm is bedoeld voor doelgroepen met een Wlz-indicatie en biedt een veilige, beschermde woonomgeving. Onder deze definitie vallen zowel de intramurale verpleegzorgplekken als woonvormen waarbij wonen en zorg inhoudelijk gekoppeld zijn, maar financieel gescheiden.



VOORZIENINGEN

VOORZIENINGEN

Maatschappelijke voorzieningen zijn gebouwen en buitenruimtes voor maatschappelijke functies en activiteiten. Deze vormen een belangrijke plek voor ontmoeting. Maatschappelijke voorzieningen worden niet vanzelfsprekend door de markt gerealiseerd en vragen een actieve rol van de gemeentelijke overheid. Denk hierbij aan onderwijs, jeugd-, (woon)zorg-, en basisvoorzieningen, kunst en cultuur, sport, groen en spelen. Er wordt onderscheid gemaakt tussen voorzieningen die op buurtniveau nodig zijn en voorzieningen waar aanvullend bovenwijks behoefte aan is. Ook zijn er niet-gemeentelijke (maatschappelijke) voorzieningen die wel meehelpen in het compleet maken van de stad. Denk hierbij aan de aanwezigheid van plekken voor commerciële voorzieningen zoals winkels en horeca.

WOONZORGVOORZIENINGEN

Elk initiatief van organisaties of groepen inwoners voor wonen met een zorg component of zorg met een wonen component

5.2 BIJLAGE TRENDS, ONTWIKKELINGEN EN OMGEVING

We geven een korte schets van een aantal trends en ontwikkelingen die relevant zijn voor de Enschedese woonvisie. We maken daarbij onderscheid tussen demografische trends, trends in woonwensen en overige trends. Bij een aantal trends leggen we een relatie met de opgaven die daarvoor uit de Woonvisie voortvloeien.

DEMOGRAFISCHE TRENDS

- De belangrijkste demografische ontwikkeling is de toename van het aantal ouderen (75+). Deze groep groeit de komende 20 jaar met 8.000 inwoners. Dat levert verschillende vraagstukken op het gebied van wonen: huisvesting waarin inwoners zo lang mogelijk zelfstandig kunnen wonen (levensloopgeschiktheid), passende zorg in de omgeving, zorgwoningen voor ouderen die niet meer zelfstandig kunnen wonen.
- Traditionele gezinsstructuren veranderen, het aantal alleenstaanden neemt toe, er is met een toename van eenoudergezinnen, samenwonenden paren zonder huwelijk en andere vormen van huishoudens. Dit heeft impact op het sociale beleid, de huisvesting en dienstverlening.

TRENDS IN BETAALBAARHEID

- De betaalbaarheid staat onder druk door onder andere stijgende woonlasten (toenemende energielasten, huurindexering, hogere zorgkosten en stijgende gemeentelijke en andere belastingen). Hierdoor komt een groeiende groep inwoners in de financiële problemen.
- Armoedeorganisaties slaan alarm, steeds meer mensen kloppen aan omdat ze het hoofd niet meer boven water kunnen houden. Er ontstaan wachtlijsten waardoor iedereen die hulp zoekt niet direct hulp kan krijgen. Hierbij zitten ook steeds vaker mensen met een baan en een normaal inkomen.



- De vraag naar betaalbare woningen is onverminderd groot en door stijgende rente, hoge prijzen en schaarste. Het is daardoor moeilijk om een betaalbare woning te vinden. Dit ondervinden met name middeninkomens en starters op de woningmarkt (koopstarters).
- Het investeren in vastgoed is voor investeerders minder aantrekkelijk gemaakt door invoering van diverse maatregelen. Veel particuliere huurwoningen worden daarom verkocht, onder andere aan starters. Helaas is er ook een onbedoeld effect, huurders van deze voormalige huurwoningen hebben over het algemeen een lager inkomen dan kopers. Deze groep huurders heeft door deze trend minder kans op een woning (er zijn minder middenhuur woningen beschikbaar) en vallen hierdoor tussen wal en schip.
- De voorraad middenhuur woningen is klein en groeit langzaam. Er ontstaat een gat omdat investeren in dit segment voor investeerders niet meer aantrekkelijk is. En voor woningcorporaties is het realiseren van middenhuur woningen lastig omdat er veelal sprake is van een onrendabele top en zij kunnen deze woningen niet financieren met geborgd geld.
- Het wetsvoorstel betaalbare huur is in voorbereiding om de middenhuur te reguleren en op die manier de huur betaalbaar te houden. Het doel is het verbeteren van de bescherming van huurders, het realiseren van meer betaalbare huurwoningen, het verduurzamen van woningen en het stimuleren van investeringen in nieuwbouw. Het WWS wordt van toepassing op huurwoningen tot en met 186 punten, met een maximale huurprijs van € 1123,13 (prijspeil juli 2023). Het voornemen is dat de wet vanaf juli 2024 ingaat.

TRENDS IN 'KOMEN EN GAAN'

- Sinds het aantrekken van de woningmarkt in 2014 is er een trend waarneembaar dat er steeds meer wordt verhuisd vanuit de Randstad naar overig Nederland, waaronder ook naar Gelderland en Overijssel. Er is echter te zien dat de trek ophoudt bij Deventer. De toename bestaat vooral uit dertigplussers.
- De instroom van personen uit de Randstad is over de laatste tien jaar toegenomen, zowel absoluut als relatief (t.o.v. de totale verhuisstroom). De omgekeerde stroom bleef betrekkelijk constant van omvang.
- Een andere trend is dat de instroom uit het buitenland over een aantal jaar gezien is toegenomen. Het coronajaar 2020 vormt hierin wel een trendbreuk, in 2021 herstelde de instroom uit het buitenland weer en in 2022 is de instroom uit het buitenland weer aanzienlijk toegenomen. Het gaat zowel om huishoudens die via een AZC doorverhuisden (maar een jaar eerder nog niet in Nederland woonden) en om arbeidsmigranten.

TRENDS IN WOONBEHOEFTE

- In de woningmarkt zien we sterke aanwijzingen dat jongere talenten zoeken naar een hoogstedelijk milieu.
- De vraag naar tijdelijke woonruimte neemt toe. Denk aan (buitenlandse) studenten, arbeidsmigranten, expats en mensen die gescheiden zijn.
- Ouderen blijven langer in hun woning wonen. De groep die het minst verhuist zijn de nog gezonde, welvarende bewoners met een partner (tot 85 jaar) van de grondgebonden koopwoningen.
- Over de gehele linie is er behoefte aan meer grondgebonden woningen. De vraag komt met name uit jonge huishoudens die nu in een sociaal huurappartement wonen.



- Vanuit verhuisgedrag zien we dat de druk op sociale huurappartementen op dit moment hoog is. Dit hangt samen met de druk op de (koop)woningen in grondgebonden segmenten. Deze behoefte aan sociale huurappartementen is een stuk kleiner dan op basis van woonwensen kan worden verwacht. Dit komt doordat huishoudens de afgelopen jaren hun grondgebonden woonwensen beperkt hebben gerealiseerd.
- Het 'overschot' wordt vooral door de jongere doelgroepen veroorzaakt, tegelijkertijd zijn er ook ouderen die juist naar een sociaal huurappartement/nultredenwoning willen verhuizen. De opgave ligt naast de kwantitatieve opgave voor dit segment in een kwalitatieve opgave.
- De ambitie is vooral om binnenstedelijk te ontwikkelen. Dit vraagt ook om 'gezinsvriendelijker' te ontwikkelen (denk hierbij na over de publieke ruimte, stedelijke woningtypen voor gezinnen en duurzaam integreren van voorzieningen).

OVERIGE TRENDS EN ONTWIKKELINGEN

- Steeds meer mensen hebben behoefte aan flexibele contracten, enerzijds omdat zij nog geen gelegenheid hebben gehad om te zoeken naar een permanente woonplek, anderzijds omdat zij niet permanent in Enschede blijven. Deze trend draagt bij aan een toenemende vraag naar flexwonen.
- Het sociale beleid is er meer en meer op gericht om kwetsbare groepen en/of mensen met een zorgvraag in de buurt op wijk op te vangen (extramuralisering van de zorg).
- De toename van ouderen en andere inwoners met (fysieke) beperkingen betekent een toenemend beroep op de WMO-voorzieningen.
- Er is sprake van afnemende leefbaarheid in buurten met veel kwetsbare inwoners.

- Er ontstaat een geografische en economische tweedeling, hoewel de inkomensverdeling in Nederland niet of nauwelijks verandert, ontstaat er toch een geografische en economische tweedeling. Mensen met een baan, inkomen en kinderen kiezen hun eigen wijken, met gelijkgestemden. Voor mensen met een beperkter inkomen resten andere wijken.
- Door vergrijzing en een afnemende beroepsbevolking ontstaat er krapte op de arbeidsmarkt, dit heeft gevolgen voor economische groei en arbeidsmarktbeleid (denk onder andere aan de sectoren bouw en zorg).



5.3

5.3 BIJLAGE ACTUELE WONINGBOUWPROGRAMMERING EN -BEHOEFTE (1-1-2024)

Dit overzicht bevat harde plannen (waarvoor al een bestemmingsplanprocedure is gestart of een nieuwe initiatievenbrief is afgegeven) en zachte plannen (waarover nog niet altijd overeenstemming is of een definitieve locatie bekend is).

WONINGPROGRAMMERING EN -BEHOEFTE SOCIALE HUUR

Figuur 1. Overzicht kwantitatieve onderbouwing sociale huur

	BASIS- SCENARIO	GROEI NAAR 9300 WONINGEN	WONINGBOUW- PROGRAMMERING
EGW	2675	3805	1195
MGW	-3130	-1715	3025
Totaal	45	2090	4220
Sloop			-1500
Totaal incl. sloop			2720

WONINGPROGRAMMERING EN -BEHOEFTE MIDDENHUUR

Figuur 2. Overzicht kwantitatieve onderbouwing middenhuur

	BASIS- SCENARIO	GROEI NAAR 9300 WONINGEN	WONINGBOUW- PROGRAMMERING
EGW	620	840	190
MGW	640	810	1235
Totaal	1260	1650	1425

WONINGPROGRAMMERING EN -BEHOEFTE DURE HUUR

Figuur 3. Overzicht kwantitatieve onderbouwing dure huur

	BASIS- SCENARIO	GROEI NAAR 9300 WONINGEN	WONINGBOUW- PROGRAMMERING
EGW	310	380	15
MGW	130	160	440
Totaal	440	540	455



5.4

5.4 ONDERBOUWING WOONZORGVISIE VOOR OUDEREN

WONINGPROGRAMMERING EN -BEHOEFTE KOOP

Figuur 4: Overzicht kwantitatieve onderbouwing betaalbare koop

	BASIS- SCENARIO	GROEI NAAR 9300 WONINGEN	WONINGBOUW- PROGRAMMERING
EGW	1170	2880	820
MGW	370	630	670
Totaal	1540	3510	1490

Figuur 5: Overzicht kwantitatieve onderbouwing dure koop

	BASIS- SCENARIO	GROEI NAAR 9300 WONINGEN	WONINGBOUW- PROGRAMMERING
EGW	470	1200	1380
MGW	270	310	845
Totaal	740	1510	2225

1. WOONZORGVISIE VOOR OUDEREN

Enschede heeft, net als de rest van het land, te maken met een flinke vergrijzing. Daarnaast blijven ouderen³ met een hulpvraag steeds langer zelfstandig wonen als gevolg van het scheiden van wonen en zorg (extramuralisering). De toenemende woon-, zorg- en ondersteuningsvraag van ouderen die zelfstandig wonen leidt nu (soms) al tot knellende situaties. Om de veertigers van nu (ofwel, de toekomstige ouderen) in de toekomst ook te kunnen faciliteren in hun woon-, zorg- en welzijnsbehoefte is het anticiperen op deze ontwikkelingen noodzakelijk.

De vraag is in hoeverre de huidige woningen (zowel kwantitatief als kwalitatief), het huidige zorgvastgoed, de woonomgeving en het aanbod van zorg en ondersteuning aansluiten op de woon- en zorgbehoeften van ouderen. Nu en in de toekomst. Deze vragen zijn niet vanuit één organisatie te beantwoorden. Samenwerking tussen partners is noodzakelijk. Met input van Menzis Zorgkantoor, Woonzorg Nederland, Domijn, de Woonplaats, Ons Huis, Livio, Liberein, Zorggroep Manna, De Posten en de gemeente Enschede is deze woonzorgvisie tot stand gekomen.

In deze woonzorgvisie zijn de gezamenlijke ambities van deze partijen vastgelegd in gemeentelijke beleidsuitspraken. Voor een betere leesbaarheid start de woonzorgvisie met die beleidsuitspraken (zie paragraaf 1.1). Vervolgens wordt in de paragrafen daarna ingegaan op de achtergrondinformatie. Allereerst wordt in paragraaf 1.2 inzicht gegeven in zowel de woon- als de zorgopgave voor ouderen. Daarna wordt in paragraaf 1.3 de gezamenlijke ambitie voor de komende jaren geformuleerd.

3. Onder ouderen verstaan we: inwoners van Enschede van 65 jaar of ouder.



In de komende periode gaan we met alle partners (hierbij bedoelen we ook zeker de welzijnsorganisaties) gericht aan de slag met de concrete uitvoering. Hierin heeft elke partner een eigen bijdrage, passend bij de organisatie. De uitvoeringsagenda moet nog ontwikkeld worden en is geen onderdeel van de woonzorgvisie, maar het vervolg op de visie. Vanaf 2024 worden de uitvoeringsafspraken vastgelegd in integrale prestatieafspraken tussen de partners.

2. GEMEENTELIJKE BELEIDSUITSPRAKEN

Deze zijn verwerkt in paragraaf 2.4.

3. INZICHT IN DE WOONZORGOPGAVEN

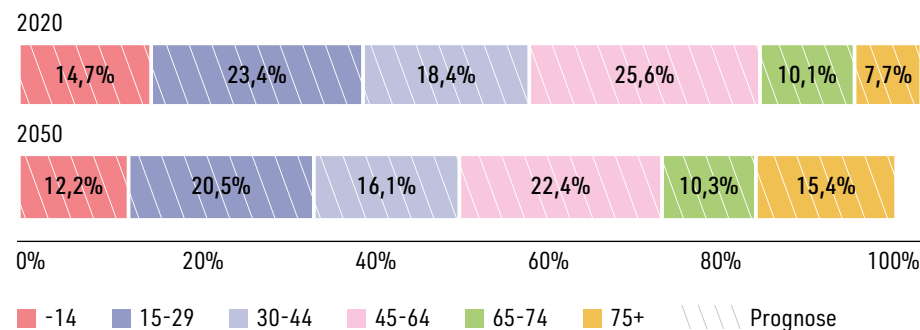
VERGRIJZING

Het aantal ouderen in de gemeente Enschede neemt de komende jaren sterk toe. Naast een stijging van het aantal ouderen (als gevolg van de babyboom) leven mensen tegenwoordig ook steeds langer. Het aandeel ouderen in Enschede wordt hierdoor steeds groter (dubbele vergrijzing). Zo was in 2020 17,8% van de inwoners van Enschede 65 jaar of ouder. In 2050 zal dit naar verwachting 25,7% zijn (zie figuur 1).

Het aantal ouderenhuishoudens groeit van een kleine 19.000 in 2019 naar bijna 26.000 huishoudens in 2040. In veel gevallen gaat het hier om eenpersoons huishoudens. Pas na 2040 stabiliseert zowel de bevolkings- als de huishoudengroei voor 65-plussers.

Lang niet al deze ouderen hebben een zorgvraag en lang niet alle ouderen hebben behoefte aan een specifiek soort woning vanwege die zorgvraag. Verreweg de meeste 65-plussers (94%) wonen thuis en zijn daarbij niet afhankelijk van langdurige zorg en ondersteuning. Ook van de 85-plussers woont nog 70% thuis, overigens vaak met ondersteuning vanuit de wijkverpleging.

Bevolking naar leeftijdsklassen (Enschede)



Dit betekent niet dat ouderen tot hoge leeftijd in dezelfde woning kunnen en willen blijven wonen. De zelfstandig wonende oudere komt, al dan niet gedwongen door omstandigheden, op een bepaald moment voor een keuze te staan: in de huidige woning blijven of op zoek gaan naar een andere woning (bv kleiner, levensloopgeschikt, geclusterde woonvorm met zorg of ondersteuning nabij) of een andere woonomgeving (bv dichterbij voorzieningen, dichterbij familie). Deze veranderende woonwens hangt vaak samen met een afname van de fysieke of geestelijke gezondheid of met het wegvallen van een partner, waardoor de zelfredzaamheid afneemt.

ZORGOPGAVE OUDEREN

EXTRAMURALISERING

De rijksoverheid zet in op het scheiden van wonen en zorg. Een onderdeel van de extramuralisering is de voorwaarde van het Rijk dat het aantal intramurale verpleeghuisplekken landelijk niet mag toenemen. Daarnaast is de tendens dat mensen een steeds hogere zorgindicatie nodig hebben, om naar het verpleeghuis te kunnen.



Als gevolg van de dubbele vergrijzing in combinatie met extramuralisering neemt zowel het aantal mensen dat thuis zorg en ondersteuning ontvangt als de zwaarte van de ondersteuning de komende jaren toe.

Via het programma Wonen, Ondersteuning en zorg voor Ouderen (Wozo) stimuleert de Rijksoverheid het langer thuis (zelfstandig) wonen van ouderen. Zij hanteert hierbij de norm "Zelf als het kan, Thuis als het kan, Digitaal als het kan".

Inzet op preventie wordt steeds belangrijker. Denk hierbij aan inzet op positieve gezondheid, zowel fysiek (oa. beweging) als geestelijk (oa. cultuuraanbod). Maar ook door rekening te houden met omgevingsfactoren zoals hittestress als gevolg van klimaatverandering. Daarnaast wordt ingezet op een langer behoud van zelfstandigheid door oa. reablement en (thuis-)technologie.

Reablement: in plaats van hulp bieden naar het behoud van zelfstandigheid faciliteren

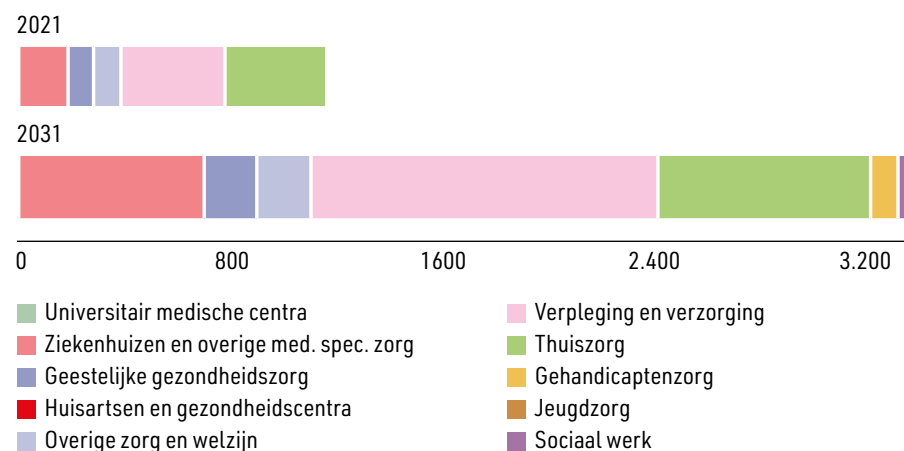
Bestaande voorbeelden:

- Niet jarenlang steunkousen aantrekken, maar iemand leren de steunkousen zelf aan te trekken;
- Niet tafeltje dekje leveren als de kokende partner overlijdt, maar iemand leren koken;
- Geen scooter leverbaar, maar een elektrische driewieler zodat iemand blijft bewegen.

ARBEIDSMARKT

De arbeidsmarkt in de zorg is gespannen. Voorspellingen laten zien dat tekorten in de zorg en ondersteuning in Twente oplopen tot ca. 2500 vacatures in 2030. Het is en blijft een grote uitdaging om voldoende zorg- en ondersteuningspersoneel aan te trekken en te behouden (zie figuur 3).

Arbeidsmarkttekort per branche (Twente/personen)



Door de krapte in de arbeidsmarkt wordt het beroep op mantelzorgers groter. Het aantal potentiële mantelzorgers per hulpbehoevende persoon neemt de komende twintig jaar echter fors af. Nu zijn per hulpbehoevende 14 potentiële mantelzorgers beschikbaar, over twintig jaar zijn dat er nog maar 6. Dit is een gevolg van de procentuele afname van het aandeel mensen dat mantelzorg verleent (over het algemeen 50-74 jarigen).



WOONOPGAVE OUDEREN

De typische 65+-plusser bestaat niet. Er is onder ouderen een grote verscheidenheid aan woonwensen. In Enschede is geen specifiek woonwensen onderzoek uitgevoerd onder de doelgroep ouderen⁴. In algemene zin kan er over de woonwensen wel iets worden gezegd.

BETAALBAARHEID

De betaalbaarheid van de woningen speelt een rol bij de woonwensen.

In Enschede is de groep inwoners met een lager inkomen relatief groot. Deze groep woont voornamelijk in een huurwoning en heeft niet altijd de middelen om te wonen zoals zij het liefst zouden willen. Ze zijn financieel niet in staat te kiezen voor collectieve woonzorgvormen in het duurdere (particuliere) segment. Hierdoor zijn zij vaker aangewezen op verpleeghuiszorg. Aan de andere kant zien we een ontwikkeling dat steeds meer woningeigenaren in de huidige woningmarkt vermogen opbouwen en juist wel ruimte hebben om te kiezen voor de collectieve woonzorgvormen of particuliere zorg aan huis. Naar verwachting wordt de kloof tussen deze twee groepen de komende jaren groter.

EENZAAMHEID

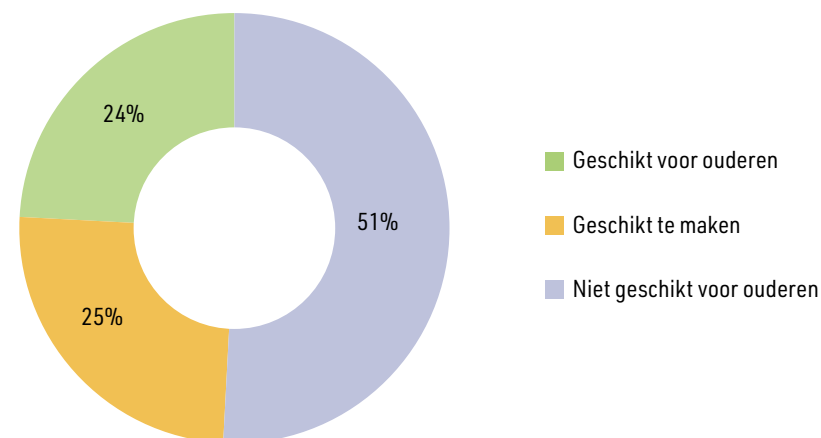
De mogelijkheid tot 'ontmoeten' in de woonomgeving speelt een rol bij de woonwensen. De Ouderenmonitor GGD (2020) geeft aan dat 53% van de ouderen in Enschede matig tot (zeer) ernstig eenzaam is. Ouderen zijn eenzamer dan andere volwassenen. Binnen de groep ouderen neemt de eenzaamheid aanzienlijk toe met de leeftijd. Dit komt o.a. doordat meer dierbaren zijn overleden, het sociale netwerk kleiner wordt, de zelfredzaamheid (daardoor

grotere gebondenheid aan huis) vermindert en ouderen meer kampen met langdurige ziekten. Ontmoetingsmogelijkheden dragen bij aan vermindering van de eenzaamheid.

GESCHIKTHEID VAN DE WONING / WOONOMGEVING

De geschiktheid van de woning en woonomgeving spelen een rol in de woonwensen van ouderen. Een geschikte woning is een woning die geschikt is voor ouderen of andere zorgvragers met een (lichte) lichamelijke beperking. Alle primaire voorzieningen liggen gelijkvloers en zijn zonder traplopen bereikbaar. Naast de woning is ook de geschiktheid van de woonomgeving van belang bij het langer zelfstandig wonen. Denk hierbij aan toegankelijkheid, ontmoeten en voorzieningen.

Aanbod 'geschikte' woningen volgens 'doorzonscan' (gemeente Enschede 2020)*



* Bron: WOZ-registratie Enschede, bewerkt door Companen (2020)

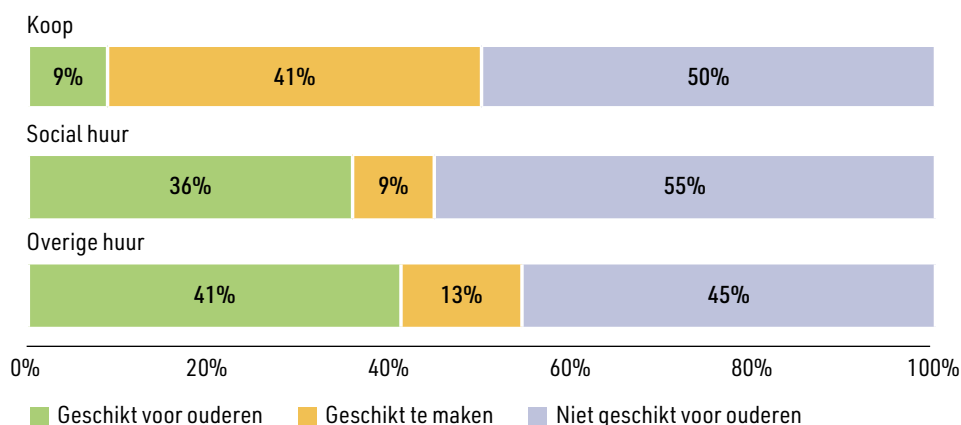
4. In het kader van het landelijke Woononderzoek Nederland (WoON) heeft Enschede wel een zogenaamde oversampling laten doen, zodat op lokaal niveau betrouwbare informatie wordt verkregen over de huidige woonsituatie van huishoudens en eventuele verhuisbehoefte en woonwensen. Dit is niet specifiek voor ouderen.



Doordat ouderen steeds langer zelfstandig thuis wonen wordt de geschiktheid van een woning ook steeds belangrijker. Door Companen⁵ is becijferd dat in Enschede momenteel ca. 24% van de woningvoorraad geschikt is voor ouderen. Nog eens ca. 25% is geschikt te maken (zie figuur 4). Daarvan bestaat het grootste gedeelte uit koopwoningen, ca 41%. En een kleiner deel uit (sociale) huurwoningen (9% resp. 13%).

De aanwezigheid van geschikte woningen voor ouderen wil nog niet automatisch zeggen dat deze woningen ook daadwerkelijk door deze doelgroep worden bewoond (zie figuur 5).

Geschiktheid woningvoorraad naar eigendom (gemeente Enschede 2020)*



* Bron: WOZ-registratie Enschede, bewerkt door Companen (2020)

GECLUSTERDE WOONVORMEN

Ook het type woonvorm speelt een rol bij de woonwensen van ouderen.

In het rapport van Companen is de trend beschreven van een toenemende vraag naar

geclusterde woonvormen voor ouderen. Sommige ouderen sorteren daarbij voor op een toekomstige zorgvraag. Voor anderen is het met anderen samenwonen in een geclusterde 'vernieuwende woonvormen' (zoals hofjeswonen) juist aantrekkelijk vanwege het niet direct afhankelijk zijn van de zorg en het verminderen van eenzaamheid. Geclusterde woonvormen dragen daarnaast ook bij aan de efficiëntie van de zorg.

Companen heeft de behoefte aan geclusterde woonvormen onderzocht. Gesteld wordt dat het gaat om een extra vraag van 1000 – 2000 geclusterde eenheden (zowel met als zonder zorg). Hierbij is geen rekening gehouden met de verdergaande extramuralisering, waarbij het aantal verpleeghuisplekken niet mag groeien en een hogere zorgindicatie nodig is voordat inwoners naar het verpleeghuis kunnen gaan. Er vindt momenteel aanvullend onderzoek plaats om de kwantitatieve behoefte aan geclusterde woonvormen scherper in beeld te krijgen. In Nederland zijn diverse voorbeelden van geclusterde woonvormen. Hierbij zijn er verschillen in de doelgroep (bv alleen > 65+ of een mix tussen jong en oud) en in het type nabije zorg. Hoe de geclusterde woonconcepten in Enschede vormgegeven moeten worden staat nog niet vast. Het is een uitdaging om de woonvariëaties zo goed mogelijk te laten aansluiten op de kwantitatieve én kwalitatieve behoeften van inwoners. Hiervoor is, naast inzicht in de kwantitatieve behoefte, ook inzicht nodig in de kwalitatieve behoefte.

DOORSTROMING

Algemeen geldt dat ouderen de neiging hebben hun verhuizing naar een meer passende en geschiktere woning/woonomgeving uit te stellen. Vooral een (te) beperkt aanbod van passende woonruimte (in de vertrouwde omgeving) en verhuisingst spelen hierbij een rol. Vaak wordt de stap naar verhuizen pas gezet, nadat er een ingrijpende gebeurtenis, zoals een toenemende zorgvraag of het overlijden van de partner, plaatsvindt.

5. Gezond wonen in Enschede, Companen (april 2020)



Dit heeft een stagnerende werking op de doorstroming in de totale woningmarkt. Verleiding van ouderen om eerder te verhuizen naar een geschikte woning / woonomgeving vindt in Enschede nog niet op grote schaal plaats.

INTRAMURAAL WONEN

Uit een onderzoek naar de behoefte ontwikkeling van verpleegzorg in Enschede⁶ volgt dat, als de huidige uitbreidingsplannen van ongeveer 475 plekken worden gerealiseerd, er op stedelijk niveau tot in ieder geval 2040 grotendeels kan worden voorzien in de behoefte aan intramurale verpleegzorg. Op wijkniveau is het aanbod in vergelijking met de behoefte nog niet passend: in enkele wijken is een overschot of tekort. Dit is niet per definitie een probleem. Specialistische zorg (bv Korsakov, niet aangeboren hersenletsel) wordt in Enschede bewust alleen gecentraliseerd aangeboden om de kwaliteit van de zorg te kunnen garanderen. Een verdieping op de cijfers op wijkniveau is nog niet uitgevoerd.

4. VISIE OP WONEN EN ZORG OUDEREN

In de vorige paragraaf zijn de opgaven op het gebied van wonen en zorg voor ouderen beschreven. Het mag duidelijk zijn dat we (zowel gemeente als partners) voor een flinke opgave staan. Zorg kan soms nu al niet voor iedereen gegarandeerd worden. Het is niet zeker dat we dit in de toekomst helemaal kunnen voorkomen, maar als we niets doen wordt dit probleem alleen maar groter.

Deze paragraaf beschrijft de gezamenlijke ambitie van de partners aan de hand van vier hoofdlijnen. De eerste drie hoofdlijnen sluiten aan op de hoofdlijnen die zijn gepresenteerd

6. Behoeftontwikkeling Verpleegzorg en geclusterd wonen, Mondria Advies, oktober 2022

in het Programma Wonen en Zorg voor ouderen van de ministeries BZK en VWS⁷. Per hoofdlijn zijn gemeentelijke beleidsuitspraken geformuleerd (zie paragraaf 1.1).

AMBITIE

Enschede is een betrokken en daadkrachtige stad, waarin wonen en passende ondersteuning voor ouderen integraal en toekomstgericht zijn georganiseerd. De wensen en behoeften van de ouderen (en hun netwerk) vormen het uitgangspunt en overstijgen organisatiebelangen. Hierbij staat zelfstandigheid en (samen)redzaamheid voorop en wordt zoveel mogelijk rekening gehouden met de identiteit en kracht van wijken en buurten. Dit doen we door samen - als partners - plannen te maken en deze te vertalen naar acties die we gaan uitvoeren. Het overkoepelende doel is dat ouderen in Enschede zo lang mogelijk en zelfstandig in de eigen omgeving kunnen blijven wonen, zonder eenzaam te zijn.

Om dit te bereiken hanteren we vier hoofdlijnen:

1. We zorgen voor een gevarieerd woonaanbod dat ook voor ouderen geschikt is
2. We richten ons op het behouden en versterken van de zelfredzaamheid van ouderen
3. We werken aan zorgzame buurten
4. We werken samen: Samen bereiken we meer!

A. GEVARIEERD WOONAANBOD DAT OOK VOOR OUDEREN GESCHIKT IS

Vanuit het programma Wonen en Zorg voor ouderen wordt ingezet op het versnellen van woningbouw of transformatie voor ouderen. In Enschede wordt deze ambitie ondersteund. We willen hierbij niet alleen een groter (in aantal), maar ook een

7. Programma Wonen en Zorg voor ouderen, 23 november 2022, Ministerie Volksgezondheid Welzijn en Sport & Ministerie Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties



gevarieerder woonaanbod dat aansluit bij de kwalitatieve behoeften van ouderen. De woonwensen van de Enschedese ouderen (zowel kwantitatief als kwalitatief) zijn op dit moment nog onvoldoende inzichtelijk en worden op korte termijn verder onderzocht. Een toename van het aanbod voor geclusterd wonen is in ieder geval noodzakelijk. Naast nieuwbouw kan dit aanbod ook worden gerealiseerd in bestaande bouw, waaronder bestaande gebouwen met gemengde doelgroepen.

Bij de realisatie van woonvormen voor ouderen zijn betaalbaarheid voor de bewoner en ontmoeten van belang. Het realiseren van deze woonvormen die hieraan voldoen is een serieuze opgave vanwege de kosten die gepaard gaan bij het creëren en exploiteren van ontmoetingsruimten. Dit vraagt om een nauwe samenwerking met partners, waaronder ook welzijn. Daarnaast speelt ook de inrichting van de omgeving en de relatie met de wijk/buurt een rol (verder uitgewerkt in hoofdlijn 2 en 3). Aangezien demografische opbouw en inrichting per wijk verschillen, betekent dit dat ook het woonaanbod per wijk verschillend kan en zal zijn.

Het realiseren van voldoende woonaanbod voor ouderen wil nog niet automatisch zeggen dat ouderen daar ook daadwerkelijk gaan wonen. De overstap naar een geschikte woning moet aantrekkelijk en makkelijk genoeg zijn. Als de doorstroming van ouderen naar geschikte woningen tot stand komt heeft dit niet alleen een positieve impact op het woongenot, maar ook op de kwaliteit van zorg en op de woningmarkt voor overige inwoners. Inzetten op doorstroming heeft prioriteit, maar alleen inzetten op doorstroming is onvoldoende. Niet elke oudere zal willen verhuizen. Dit betekent dat naast doorstroming ook ingezet moet worden op het levensloopgeschikt maken van het huidige woonaanbod voor ouderen.

Voor ouderen die niet meer zelfstandig kunnen wonen en specialistische zorg nodig hebben, is en blijft het van belang om ook daarvoor voldoende (in capaciteit en in kwaliteit) aanbod van verpleegzorgplekken te hebben. De bestaande plannen van de zorgaanbieders voorzien de komende jaren in de stijgende behoefte aan verpleegzorgplekken. Om voor de toekomst voldoende aanbod te kunnen blijven leveren is een periodieke monitoring wenselijk.

Voor alle toekomstige ontwikkelingen geldt dat we meer en meer willen sturen op kwaliteit en op het creëren van meerwaarde voor de stad. Daartoe actualiseren we (doorlopend) het afwegingskader voor woon-zorg initiatieven en investeren we in partnerschap gericht op het langdurig werken aan de gezamenlijke opgaven van de stad (verder uitgewerkt in hoofdlijn 4).

B. BEHOUDEN EN VERSTERKEN VAN ZELFREDZAAMHEID

Het behoud van eigen regie en mobiliteit zijn de belangrijkste factoren voor ouderen om lang(er) thuis (zelfstandig) te kunnen blijven wonen. Dit vraagt om een gezonde leefomgeving waarin gezond zijn en blijven (preventie), in combinatie met ontmoeten (bv cultureel of in bewegingsactiviteiten) worden gestimuleerd. Dit komt terug in bijvoorbeeld het (in ontwikkeling zijnde) gemeentelijk ambitieplan Gezond, Gelukkig en Vitaal Enschede.

Daar waar ondersteuning nodig is om thuis te kunnen blijven wonen hanteren we het credo "zelf als het kan, thuis als het kan, digitaal als het kan". We ondersteunen door het geven van advies en informatie, maar ook met de inzet van zorgtechnologie (door zorgorganisaties of via Wmo middelen) en nieuwe woonproducten of -diensten van



corporaties. Hiermee stimuleren we ouderen om zelf de regie te pakken en deze ook zo lang mogelijk te kunnen houden.

Daarnaast is het ook van belang dat mensen op het juiste moment in hun leven op de juiste plek wonen. Daar hoort ook bij dat mensen op een voor hen juist moment (qua woonwensen en zorgwensen) daadwerkelijk verhuizen naar die andere, beter passende woning. Ouderen hebben hierbij ondersteuning nodig, zowel informatief als praktisch (bv in de vorm van voorrang of financiële ondersteuning). Met de verschillende partners worden momenteel pilots uitgevoerd die moeten leiden tot een integraal doorstromingsbeleid voor ouderen. Dat zorgt niet alleen dat een oudere langer comfortabel thuis kan wonen, het helpt ook om starters en gezinnen in de huidige woningmarkt meer ruimte te geven.

C. ZORGZAME BUURTEN

Naast een geschikt woonaanbod en zelfredzaamheid is tenslotte de omgeving van de oudere een randvoorwaarde om langer thuis te kunnen blijven wonen. Met de omgeving wordt hier zowel de inrichting van de directe fysieke woonomgeving als aan de sociale woonomgeving van de oudere (zowel het informele netwerk als de professionele ondersteuning) bedoeld. Omdat iedere wijk verschillend is in opbouw, inrichting, cultuur en demografie is een goed beeld van de situatie per wijk essentieel. Op basis van gegevens van alle partners (zoals bv demografie, bestaand corporatiebezit van geclusterde woonvormen, aanwezigheid van voorzieningen en zorgvastgoed) kan per wijk de benodigde bijdrage aan de fysieke en sociale woonomgeving worden bepaald.

Bij nieuwbouw moet al in de plan- en ontwerpfase voldoende aandacht zijn voor de fysieke en sociale behoeften van ouderen om zo een veilige, toegankelijke en prettige

woonomgeving te kunnen realiseren met voldoende voorzieningen in de nabijheid. Dit vraagt onder andere om een gemeentelijke voorzieningenprogrammering.

Maar ook in de bestaande bebouwing en woonomgeving willen we de mogelijkheden die er zijn om veiligheid, toegankelijkheid en nabijheid voor ouderen te creëren benutten. Dit gaan we vooral doen door goed aan te sluiten op wat er al aan voorzieningen en activiteiten in een wijk/buurt is. En ook door slimme combinaties te maken met bijvoorbeeld het Sociale Basis; het sport-, beweeg en leefstijlakoord Enschede en uitdagingen op het terrein van duurzaamheid, klimaatadaptatie- en energietransitie en vergroenen & biodiversiteit. In de uitvoering en in het verbinden leggen op wijk- en buurtniveau zien we hierbij een belangrijke rol voor o.a. (vrijwilligers)verenigingen en welzijnsorganisaties.

Ontmoeting stimuleert de zelfredzaamheid, vermindert eenzaamheid en is daarmee een essentieel onderdeel van een zorgzame buurt. Het type ontmoetingsmogelijkheden kan divers zijn (van een bankje bij het park tot een buurtcentrum), maar zowel bij nieuwbouw als bij bestaande situaties moet hier oog voor zijn.

Ouderen zijn vaak op enig moment in hun leven afhankelijk van informele zorg (mantelzorg). Dit betekent dat bij het realiseren van een zorgzame buurt ook oog moet zijn voor de behoeften van mantelzorgers. Denk hierbij bijvoorbeeld aan mogelijkheden om, indien gewenst, in de nabijheid van de mantelzorgvrager te kunnen wonen. Maar ook aan ontmoetingsmogelijkheden waar ouderen en potentiële mantelzorgers elkaar kunnen ontmoeten.



Een prettige fysieke en sociale woonomgeving voor ouderen vraagt om meer partnership op wijkniveau (bv minder versnippering van zorg- en ondersteuningsaanbod door veel verschillende aanbieders) en meer domeinoverstijgende financiering (o.a. door gemeente en zorgkantoor gezamenlijk).

D. SAMEN BEREIKEN WE MEER!

Deze woonzorgvisie is tot stand gekomen in een nauwe samenwerking tussen Zorgkantoor Menzis, Woningcorporaties: Domijn, De Woonplaats, Ons Huis en Woonzorg Nederland, Zorgorganisaties: Liberein, Livio, Zorggroep Manna, De Posten en de gemeente Enschede. De samenwerking op zowel ambtelijk als bestuurlijk niveau heeft gezorgd voor een beter begrip voor elkaar en elkaars organisatie. Dit vraagt weliswaar enige investering in tijd/capaciteit, maar draagt uiteindelijk bij aan een betere samenwerking in het faciliteren van ouderen in hun woon- en zorgbehoefte.

De doelgroep ouderen is bewust in deze fase nog niet intensief betrokken in de samenwerkingsstructuur. Zij hebben in de aanloop naar het vaststellen van de visie wel meegelezen en input geleverd. Dit geldt ook voor de welzijnsorganisaties.

De samenwerkende partners zijn zich ervan bewust dat ouder worden voor iedere inwoner anders gaat. De een blijft vitaal en de ander wordt steeds kwetsbaarder en afhankelijker van (medische) zorg en ondersteuning. Het is daarom belangrijk om zicht te krijgen en te houden op persoonlijke vragen en behoeften van ouderen. Deze zijn leidend, maar tegelijkertijd moeten we rekening houden met de beschikbare mogelijkheden. In de uitvoering van deze visie worden ouderen en ook de welzijnsorganisaties, lokale huisartsen ed. nauwer betrokken.

De opgave die voor ons ligt is omvangrijk, maar biedt ook kansen. Het is essentieel dat de organisaties in de keten van wonen, zorg, ondersteuning en welzijn hun samenwerking en partnerschap zo (blijven) organiseren dat ze domeinoverstijgend werken voor een optimaal resultaat. Dit vraagt lef om het organisatorisch anders te doen en een bereidheid tot het nadenken over nieuwe financieringsvormen. Uitvoeringsafspraken leggen we met elkaar vast, vergelijkbaar zoals dat nu al gebeurt in de prestatieafspraken met corporaties. De opgebouwde samenwerking van de afgelopen periode heeft geleid tot een gezamenlijke regietafel vastgoed wonen en zorg Enschede. In deze regiegroep zitten corporaties, zorgorganisaties en gemeente met als doel om vraag en aanbod rondom woonzorgvastgoed zo goed mogelijk op elkaar af te stemmen voor zowel de korte als lange termijn.

Daarnaast werken we samen op andere terreinen die raken aan de woon-zorgbehoefte van ouderen. Denk bijvoorbeeld aan Samen1 Enschede!, waarin we in samenwerking in wijken proberen eenzaamheid tegen te gaan. Een ander voorbeeld is de gezamenlijk aanpak op het gebied van de arbeidsmarkt in de zorg. Via het project "Banen in de zorg" zijn we begonnen anders naar werk in de zorg te kijken. Gaandeweg is een nieuwe manier van denken ontstaan over werken in de zorg die er kortgezegd op neerkomt dan niet voor iedere taak een gediplomeerd professional noodzakelijk is. We hebben hierdoor meer samenwerking en nieuwe banen gecreëerd (medewerker mooie dag, medewerker woonplezier) wat bijdraagt aan het verminderen van de werkdruk bij de professionals. Hiernaast is het Huis van zorg uitgewerkt. Het Huis van Zorg bouwt verder aan het werven en behouden van talent in de zorg door meer in te zetten op vaardigheden dan op diploma's en het faciliteren van (technologische) innovatie in de zorg. Dit wordt gedaan door her-, om- en bijscholing van mensen die in de zorg werken of willen werken, de inzet van een makelaarsfunctie en het opzetten van een expertisecentrum.

GEMEENTE ENSCHEDE



Concept & teksten Gemeente Enschede

Datum 7 maart 2024

Aan dit document kunnen geen rechten worden ontleend.



ENSCHDE