



## **1 Inleiding en samenvatting**

De Enschedese woonopgave is volop in ontwikkeling. De stad gonst van de bouwactiviteiten, kavels raken uitverkocht, huizenprijzen stijgen fors en een aantal grote projecten staat op stapel. De crisisjaren lijken vergeten. Het zijn ontwikkelingen die passen bij de ambities van Enschede: een stad die door blijft groeien naar 170.000 inwoners. De kennisstad in High Tech regio Twente. Om de economische ambities van High Tech Twente waar te kunnen maken is het noodzakelijk dat talent zich nog meer met Twente verbindt. In dat verband is Enschede de enige stad in Twente die een hoogstedelijk woonmilieu te bieden heeft. Eerste tekenen van groeiende vestiging van talent tonen zich bij de begin-twintigers; voor het eerst in jaren zijn er in die leeftijdscategorie meer mensen die in Enschede gaan wonen dan mensen die vertrekken. Natuurlijk is dit geen geïsoleerde ontwikkeling: het is onderdeel van een stad met een groeiende dynamiek en zelfbewustzijn. Dynamiek en zelfbewustzijn die zich weerspiegelen in de toenemende kwaliteit van de binnenstad van Enschede, het culturele aanbod en grootschalige ontwikkelingen als Kennispark, Technology Base en de Stadscampus/Connect-U in het centrum van de stad.

Op de achtergrond van deze ontwikkeling ligt een veelheid van uitdagingen, daaronder: het aandeel studenten dat na de studie aan Enschede verbonden blijft, heeft nog steeds een aanzienlijke groeipotentie, afgestudeerden die wel willen blijven, kunnen niet eenvoudig een woning in een voor hen aantrekkelijk woonmilieu vinden, de verduurzaming van de woningvoorraad vraagt om een inzet die zijn weerga niet kent, het aantal ouderen neemt snel toe met in het verlengde een groeiend woon-zorg vraagstuk, en de risico's van stapeling van problemen in buurten en wijken vraagt toenemende aandacht. Het zijn allemaal opgaven waarin het stedelijke woonbeleid een belangrijke rol heeft. Tegelijk zijn deze opgaven onderdeel van een aantal van de overkoepelende stedelijke strategische thema's die in 2018 hernieuwd zijn vastgelegd. Het gaat om de volgende thema's: (1) meer talent aantrekken en vasthouden, (2) een duurzame groene stad, (3) een inclusieve samenleving en (4) goed bestuur<sup>1</sup>. Het zijn pijlers die de langetermijn visie van de stad dragen. Vanwege hun belang bouwen we de woonvisie op langs deze vier pijlers. Hierna een samenvatting die meteen een beeld van de opbouw van de woonvisie geeft.

---

<sup>1</sup> Het 5<sup>e</sup> strategische thema, "bereikbaarheid van banen", heeft geen relatie met deze woonvisie.

### *Meer talent aantrekken en vasthouden*

Voor de aantrekkingskracht op talent is een aantrekkelijk woningaanbod in een dynamische hoogstedelijke omgeving een belangrijke voorwaarde. Binnen de regio is Enschede de enige gemeente die in een hoogstedelijke aanbod kan voorzien. Willen we vervolgens talent ook vasthouden dan vraagt dat tevens om de ontwikkeling van andere aantrekkelijke woonmilieus.

In het hoofdstuk gaan we in op verschillende doelgroepen en hun woonvraag, waaronder afgestudeerden, kenniswerkers en de algemene doelgroep van talent tussen 30 en 55 jaar met een midden- en hoger inkomen. Daarnaast is er specifiek aandacht voor de woonvraag en het woonaanbod voor studenten, waaronder internationale studenten. Het aantal studenten in Enschede bedraagt rond 25.000 waarvan slechts een deel in de stad woont. Met rond 12.000 wooneenheden voor studenten is de markt voor studentenhuisvesting relatief ontspannen.

### *Een duurzame groene stad*

In de ontwikkeling naar een duurzame stad behoren de verduurzaming van de woningvoorraad en de opgave “Enschede aardgasloos in 2050” tot de grootste opgaven van de stad. Beide zijn tegelijk een belangrijk aangrijpingspunt voor de grootste opgave op woongebied: het toekomstbestendig maken en houden van de totale woningvoorraad van ruim 75.000 woningen. En in het verlengde: blijven werken aan aantrekkelijke en toekomstbestendige buurten en wijken.

In het hoofdstuk wordt duidelijk dat de woningcorporaties een onmisbare rol hebben: de verduurzaming van het corporatiebezit is het vliegwiel voor de verduurzaming van de totale woningvoorraad. We verbinden de aanpak voor verduurzaming zo veel mogelijk met de stedelijke vernieuwing van buurten en wijken. Een buurt- en wijkwijze aanpak is voor het afkoppelen van aardgas ook de meest efficiënte invalshoek. Omdat voor het geheel van opgaven nauwelijks gemeentelijk budget voorhanden is, wordt op provinciaal en landelijk niveau aandacht gevraagd voor een (financieel) instrumentarium dat past bij de grootte van deze opgaven.

Naast de energietransitie besteden we in het hoofdstuk aandacht aan klimaatadaptatie en behoud en versterking van de biodiversiteit. De aanpak voor klimaatadaptatie is gericht op verbetering van het woon- en leefklimaat in buurten en wijken, daaronder voorkomen van hittestress en wateroverlast.

### *Een inclusieve samenleving*

Een inclusieve samenleving vooronderstelt onder meer dat buurten en wijken in een passend aanbod van woningen voor doelgroepen voorzien, daaronder inwoners met een laag inkomen, ouderen, inwoners met een lichamelijke of licht verstandelijke beperking en inwoners met geestelijke gezondheidsproblemen.

In het hoofdstuk staat de opgave centraal om de groeiende groep inwoners met een zorg en/of ondersteuningsbehoefte de mogelijkheid te bieden (weer) zelfstandig te wonen en deel te nemen aan de samenleving. In die opgave is samenwerking met onder andere de woningcorporaties, welzijnsorganisaties, zorgaanbieders en zorgkantoor een eerste voorwaarde. Onderdelen in de aanpak zijn de volgende:

- om zicht te krijgen op de grootte van de opgave en de trends en ontwikkelingen daarin ontwikkelen we gezamenlijk een Woon/Zorg monitor;
- we faciliteren zelfstandig wonen door belemmeringen weg te nemen, door bijvoorbeeld voldoende aanbod voor de doelgroep en begeleiding in de overgang van beschermd wonen naar zelfstandig wonen;
- we onderzoeken de mogelijkheden om corporaties een grotere rol te geven in de kamerverhuur aan kwetsbare inwoners. Daarnaast hoe we “slecht verhuurderschap” in de particuliere verhuur kunnen tegengaan;
- we onderzoeken de mogelijkheden om langer in het eigen huis te kunnen blijven wonen. Ten eerste via een “blijverslening” om aanpassingen in de woning te kunnen doen. Ten tweede stimuleren we levensloopbestendig bouwen, waardoor minder ingrijpende aanpassingen nodig zijn om in het eigen huis te kunnen blijven wonen.

- tot slot is er aandacht voor de draagkracht van wijken en buurten. Wat is er nodig om meer mensen met een zorg en/of ondersteuningsvraag goed te kunnen laten wonen in buurten of wijken en wat zijn de grenzen daarvan.

### *Goed bestuur*

In de aanpak van de Woonopgave vraagt “goed bestuur” te allen tijde om een goede samenwerking tussen gemeente en buitenwereld, waaronder met name: woningcorporaties, huurdersorganisaties, ontwikkelaars en buurt- en wijkverenigingen. Daarnaast vraagt het om een gemeentelijke organisatie en werkwijze die ook gericht zijn op samenwerking met de buitenwereld. Daaronder ook de afstemming op regionaal niveau en met de provincie. We wijden twee hoofdstukken aan “goed bestuur”.

In het eerste hoofdstuk staat de rol van en de samenwerking met de corporaties centraal. Zij zijn in het geheel van woonopgaven de belangrijkste partner. Met een bezit van rond 28.000 woningen, dat is meer dan 35% van de woningvoorraad, hebben zij een grote rol in de opgaven die hiervoor zijn geschetst. Denk aan de huisvesting van inwoners die afhankelijk zijn van gemeentelijke inzet op het gebied van zorg, ondersteuning en/of inkomen of denk aan de vernieuwing en verduurzaming van de woningvoorraad. Daarnaast voorzien de corporaties in een deel van de studentenhuishouding en bieden zij in het algemeen betaalbare huisvesting voor inwoners met een lager inkomen. Tegelijk laten prognoses zien dat de behoefte aan sociale huurwoningen in de toekomst zullen dalen. Ook daar ligt een grote gezamenlijke opgave. Alles bijeen zijn er veel redenen om in deze woonvisie aandacht te besteden aan de corporaties als strategische partner in de Enschedese woonopgave. Het partnerschap wordt concreet gemaakt in jaarlijkse prestatieafspraken tussen corporaties, huurdersorganisaties en gemeente. Daarbij wordt ook aandacht gegeven aan specifieke doelgroepen, waaronder woonwagengedwongen en statushouders.

In het tweede hoofdstuk binnen het thema “goed bestuur” gaan we in op een vernieuwende aanpak op het niveau van buurten en wijken. Op het niveau van buurten en wijken komen veel problemen samen, maar ook de oplossingen en de uitvoering daarvan passen goed op dat niveau. De werkwijze wordt ontwikkeld in co-productie met partners en inwoners – daarvoor lopen deze periode pilots in Twinkelerveld en in Enschede Zuid rond De Posten. In de kern gaat het om het aantrekkelijk en toekomstbestendig maken en houden van buurten en wijken in Enschede. Dat is de plek waar onze inwoners wonen en leven en waar we samen met onze partners en inwoners zoeken naar nieuwe manieren van invloed op de eigen woon- en leefomgeving.

### *Andere onderwerpen: woningbouwprogrammering en trends en ontwikkelingen*

Naast de strategische thema's is er nog een ander meer praktisch vraagstuk, namelijk dat van de woningbouwprogrammering. Hoeveel woningen in welke woonmilieus op welke plekken in de stad moeten er worden toegevoegd of gepland? In een apart hoofdstuk gaan we hierop in. Dit deel van de opgave baseren we op prognoses van de bevolkingsgroei, woonwensen en de ambitie van de stad om te blijven groeien, met een nadruk op het aantrekken en vasthouden van talent. De ambitie om door te groeien naar 170.000 inwoners is verbonden met de Ruimtelijke Ontwikkelingskoers (2019) waarin richting wordt gegeven aan de groei van de stad. Het belang van een goed onderbouwde programmering is temeer van belang omdat de groeimogelijkheden van Enschede ook gebonden zijn aan provinciale afspraken op het gebied van de woningbouwprogrammering. We gaan om die reden met de provincie in overleg om overeenstemming over onze uitgangspunten te bereiken. Een van de belangrijkste uitgangspunten is dat we “adaptief programmeren”. We passen onze programmering aan aan de vraag en de kansen die zich in de werkelijkheid voordoen en die passen bij onze strategische doelen. De prognoses geven wel richting, maar zijn geen blauwdruk. Dit geldt overigens voor alle uitspraken in deze woonvisie: ze zijn richtinggevend, maar vormen geen nieuwe blauwdruk. Dat zou ook niet passen in een domein waarin de onderlinge afhankelijkheden zo groot zijn.

Vanzelfsprekend is voor de woonopgave ook een beeld van trends en ontwikkelingen van belang. In bijlage 1 is een overzicht van relevante trends en ontwikkelingen opgenomen. Het gaat onder meer om

demografische trends – onder andere de toename van het aantal ouderen en alleenstaanden – trends in woonwensen en een aantal andere trends, waaronder de extramuralisering van de zorg en een toenemende tweedeling op het niveau van buurten en wijken.

Tot slot: deze woonvisie is een van de uitwerkingsvisies van onze Ruimtelijke Ontwikkelingskoers, en daarmee onderdeel van de Omgevingsvisie waar we deze periode aan bouwen. Een beeld daarvan alsmede een beeld van de integrale manier van besluitvorming die daar onlosmakelijk mee verbonden is, zijn opgenomen in bijlage 5. De Omgevingsvisie en wijze van besluitvorming bereiden voor op de invoering van de Omgevingswet in 2021.

| Voorgaande leidt tot de volgende hoofdstuk-indeling voor deze woonvisie:         | Pagina |
|----------------------------------------------------------------------------------|--------|
| 1. Inleiding en samenvatting                                                     | 1      |
| 2. Aantrekken en vasthouden van talent                                           | 5      |
| 3. Duurzame stad – verduurzaming woningvoorraad en klimaatbestendig leefomgeving | 8      |
| 4. Inclusieve stad – over wonen en het sociaal domein                            | 12     |
| 5. Groei van Enschede en programmering                                           | 16     |
| 6. Woningcorporaties als vitale partner voor stedelijke doelen                   | 21     |
| 7. Naar een nieuwe aanpak van buurten en wijken                                  | 27     |

Bijlage 1: Trends en Ontwikkelingen

Bijlage 2: Gebied voor hoogstedelijk wonen

Bijlage 3: Succes van programmering 2008-2017

Bijlage 4: Zorg en ondersteuningsmogelijkheden voor zelfstandig wonen

Bijlage 5: Woonvisie als onderdeel van de Omgevingsvisie

#### *Leeswijzer*

Ieder hoofdstuk eindigt met een aantal beleidsuitspraken in een blauw kader. Voor de snelle lezer geldt dat – samen met deze inleiding en samenvatting – de beleidsuitspraken opgeteld een volledig beeld geven van de woonvisie.

## 2 Aantrekken en vasthouden van talent – “keeping talent in Twente”

Een aantrekkelijke stad begint met een evenwichtige bevolkingsopbouw. Belangrijkste opgave daarvoor is het aantrekken en vasthouden van meer talent, met name in midden- en hogere inkomensgroepen. Daarnaast zijn de talenten met een beroep in de creatieve sector van bijzonder belang; zij geven kleur aan de stad en maken de stad bruisend.

De meest voor de hand liggende manier om de populatie van talenten in Enschede te laten groeien, ligt allereerst in het aantrekken van studenten en daarna vasthouden van afgestudeerden op HBO en WO-niveau: als die eenmaal zijn vertrokken komen ze voor het overgrote deel nooit meer terug. Voor het vasthouden van afgestudeerden ligt de belangrijkste factor niet in het woningaanbod. Het begint met een stad die aantrekkelijke voorzieningen heeft, goed onderwijs voor studenten en een bruisend studentenleven; daarnaast een goed cultureel klimaat en bereikbare uitdagende banen voor de levensfasen daarna. **Daarbij kan het vanuit een oogpunt van agglomeratiekracht helpen om omliggende steden als Hengelo (WTC) en Münster in de beeldvorming mee te nemen.** Wordt aan deze voorwaarden voldaan, dan is het aanbod van woningen en een aantrekkelijke woon- en leefomgeving een laatste belangrijke voorwaarde voor vestiging en de daarop volgende wooncarrière. De diverse lijnen worden deze periode gebundeld in een stadsbrede agenda gericht op het aantrekken en vasthouden van talent.

Hierna gaan we in op de woonopgave voor talent met apart aandacht voor studenten.

### 2.1 Talent en urbaan wonen

Als gezegd: het aantrekken en vooral behouden van talent is de grootste opgave van de stad en de regio. Van de UT studenten blijft 27% in Enschede. 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 kortom kansen op verbetering. Enschede kan nog winnen aan dynamiek en het aanbod van passende woningen, met name appartementen, is nog niet voldoende te vinden in aantrekkelijke gebieden. 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 aantrekkelijke woningen in een dynamisch, stedelijk woonmilieu, ofwel “urbaan wonen”. Enschede kan als enige grote stad in de regio een echt stedelijk woonmilieu realiseren en heeft groeikansen als gevolg van de toenemende populariteit van wonen in de stad.

#### *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 woonmilieus en -woningen op de juiste locaties. Hiervoor zijn scherpe keuzes nodig. De mensen die zich aangetrokken voelen tot een urbaan woonmilieu zijn kritisch. Enschede staat qua ligging 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 een gebied in en direct om de binnenstad: “het gebied voor hoogstedelijk wonen”. Dit gebied is scherp afgebakend rond het stadcentrum; vooral daar zien we nog ruimte om stedelijkheid in de vorm van appartementen toe te voegen (zie bijlage 2 voor een specificatie van het gebied inclusief mogelijke uitzonderingssituaties).

Bij de woonbehoefte van afgestudeerden gaat het in grote lijnen om een locatie nabij het centrum, waarbij OV en/of autobereikbaarheid 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 650-850 euro per maand. De woningen kunnen compact zijn maar niet te klein. Bij alleenstaanden is zo’n 50m<sup>2</sup> gewenst en bij samenwonenden minimaal 65m<sup>2</sup>. Gezamenlijke voorzieningen zijn een optie. Aspecten als afwerkingsniveau en duurzaamheid spelen ook een rol.

### *Wooncarrière voor talent*

Hoewel de belangrijkste opgave ligt in het vasthouden van afgestudeerden, is het van belang dat er ook een aantrekkelijke wooncarrière voor deze groep mogelijk is. Bijvoorbeeld naar aantrekkelijke grondgebonden woningen en appartementen voor zowel tweeverdieners als gezinnen. Er moet kortom ook voldoende aandacht zijn voor de doelgroep tussen 30 en 55 jaar.

Wooncarrières verlopen niet meer volgens standaard patronen. Tijdelijk terug naar een appartement vanuit een grondgebonden woning kan hier ook bij horen. Met onder meer projecten in de middenhuur<sup>2</sup> komen we hieraan tegemoet, maar het is de kunst om constant diverse woningen en -omgevingen – zowel in de huur- als in de koopsector – te maken om talenten te blijven boeien.

Dienstverleningsconcepten kunnen hier ook een rol bij spelen. De moderne stadsbewoner vraagt om andere voorzieningen en ontzorging. Deelconcepten, maar ook combinaties van online- en offline diensten om het huishouden soepel te laten lopen staan in Enschede nog in de kinderschoenen.

Voor *specifieke doelgroepen* met een bijzondere of dringende woningvraag zoals internationale kenniswerkers of -studenten, 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 concrete brandpunten voor deze groep, zoals Kennispark. Hier zijn ook combinaties met ondernemerschap mogelijk.

In Enschede wonen een kleine 1000 kenniswerkers uit het buitenland. Ze zijn te verdelen in Phd'ers (promovendi) en onderzoekers/docenten. Phd'ers verdienen nog niet veel en kunnen meestal niet meer dan 550-720 euro per maand aan huur betalen. In principe komen ze hiermee in aanmerking voor een sociale huurwoning, maar ze weten de weg naar de woningcorporaties vaak niet te vinden. Hier ligt een opgave voor de corporaties. Aandachtspunt is de aanwezigheid van voorzieningen, diensten en opties voor stoffering en meubilering. Daarnaast speelt de informatieverstrekking/marketing een belangrijke rol – de corporaties die zich niet specifiek op studenten richten, hebben bijvoorbeeld geen Engelstalige website. Andere internationale kenniswerkers hebben dezelfde woonwensen als Nederlandse talenten, alleen is hun woonvraag dringender: ze moeten na aankomst direct passende huisvesting hebben.

We gaan de komende tijd in gesprek met internationals om hun (woon)vraag nog scherper in beeld te krijgen.

## **2.2 Studenten**

Het afgelopen decennium is het aantal studenten in Enschede fors gegroeid. Studeerden er rond 2009 nog rond 20.000 studenten in Enschede, inmiddels is dat aantal opgelopen naar rond 25.000. Het aantal studenten dat ook in Enschede woont, neemt minder hard toe. Met een aanbod van 12.000 wooneenheden voor studenten is de markt voor studentenhuishouding in Enschede relatief ontspannen. De kwalitatieve vraag van de studenten blijft zich echter 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 licht 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 in betrokkenheid van de woningcorporaties voor studenten in onze stad.

Internationale studenten zijn een sterk groeiende groep, prognoses wijzen op een groei van rond 100 studenten per jaar in het komende decennium. Die groei en de langzaam afnemende groep Nederlandse studenten zorgen ervoor dat het kwantitatieve aanbod op vrijwel hetzelfde peil kan blijven; we

---

<sup>2</sup> Middenhuur: een huurprijs op basis van het woningwaarderingstelsel tussen 720 en 950 euro per maand (prijsspeil 2018)

verwachten de komende vijf jaar een kleine extra vraag. 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 Nederlanders en internationals moet daarom worden verbeterd – dat kan onder meer door aanpassing van 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 het komende decennium naar verwachting van 500 naar 1000 studenten en zorgt voor een verdere groei in *short stay* huisvesting.

### **Beleidsuitspraken**

#### *Vasthouden van talent en wooncarrière*

1. Enschede voorziet in aantrekkelijke huisvestingsmogelijkheden voor talent in midden en hogere inkomensgroepen. En daarnaast voor (net) afgestudeerden en (internationale) kenniswerkers.
2. Enschede biedt talent kansen voor een doorlopende wooncarrière.
3. We gaan in gesprek met partijen die concepten kunnen realiseren voor deze groepen 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.
4. We maken met de corporaties afspraken over geschikte woonruimte voor internationale kenniswerkers met een inkomen kleiner dan 38.035 euro. Plek, voorzieningen en clustering zijn hierbij van belang.

#### *Studenten*

5. Enschede voorziet in aantrekkelijke huisvestingsmogelijkheden voor studenten.
6. We betrekken samen met onze partners studenten en afgestudeerden om mee te blijven praten over huisvesting en carrièreperspectief in de regio.
7. We faciliteren onze partners, waaronder met name de corporaties, studenteneenheden te bouwen en transformeren gericht op de kwalitatieve vraagontwikkeling. We baseren ons bij de monitoring op de rapporten van Kences, het kenniscentrum studentenhuishuisvesting.
8. 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.

### **3 Duurzame stad – verduurzaming woningvoorraad en klimaatbestendig leefomgeving**

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:

- Energietransitie 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.
- 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 pro-actief handelen, bijvoorbeeld via natuur-inclusief bouwen.

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.

#### *3.1 Energietransitie woningvoorraad*

Nu de aardgaskraan langzaam maar zeker wordt dichtgedraaid, en het nationale Klimaatakkoord (in concept) richting geeft aan de landelijke opgave om te verduurzamen, wordt de omvang van onze taak voor de gebouwde omgeving steeds zichtbaarder. Er is een warmtetransitie nodig, waarbij we het gebruik van fossiele brandstoffen in de gebouwde omgeving uitfaseren en omschakelen naar hernieuwbare alternatieven voor "stoken en koken". Uiterst kort samengevat is het doel: "In 2050 is Enschede aardgasloos".

Nu lijkt 2050 nog ver weg, en hoe de benodigde grootschalige transitie er in Enschede in de tussentijd precies gaat uitzien is nog voor een belangrijk deel een ontdekkingsreis. Maar dat we nu al echt aan de slag moeten met het verduurzamen en aardgasvrij maken van de gebouwde omgeving is helder. Gezien de omvang van de opgave kunnen we simpelweg niet anders. Voor een eerste aanpak maken we onderscheid naar nieuwbouwwoningen en bestaande bouw.

##### *Nieuwbouwwoningen*

Voor nieuwbouwwoningen gelden inmiddels landelijke regels; nieuwe woningen worden niet meer op het aardgasnetwerk aangesloten en moeten vanaf 2020 voldoen aan de BENG-norm (Bijna EnergieNeutraal Gebouw). In 2019 hanteren wij zelf – bij de verlening van bouwvergunningen – als vooruitloper op de BENG, een energieprestatiecoëfficiënt (EPC) van 0,2.

##### *Bestaande woningvoorraad*

Voor de verduurzaming van de bestaande woningvoorraad van rond 75.000 woningen is de opgave vele malen groter. In Enschede maken we een voor de hand liggende koppeling tussen stedelijke vernieuwing, het verduurzamen van de woningvoorraad en het aardgasvrij maken van de gehele gebouwde omgeving. 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 waaronder met name de corporaties, de netwerkbeheerders en de warmteleveranciers. 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.

We onderzoeken hoe we dit het beste kunnen vormgeven, waarbij de grootste mogelijkheden liggen in een gezamenlijke én wijkgerichte aanpak. In die aanpak geven gemeente, corporaties en andere partijen die werken aan aantrekkelijke wijken samen vorm aan een nieuwe manier van stedelijke vernieuwing. Krachten worden zoveel mogelijk gebundeld om een zo groot mogelijk effect te bereiken. De vastgoedagenda van de corporaties gecombineerd met de plannen van de netwerkbeheerders en onze eigen investeringsmomenten rondom aanleg en vervanging van riolering en wegen leiden zo ook tot 'natuurlijke momenten' om in te zetten op de warmtetransitie in een wijk. Zie voor een verdere uitwerking van deze aanpak hoofdstuk 7.

In de wijkgerichte verduurzaming van het corporatiebezit onderzoeken we de kansen en mogelijkheden om bewoners/eigenaren van particuliere huurwoningen en koopwoningen te laten aanhaken. Deze aanpak landt in een warmtetransitievisie op stedelijk niveau, met bijbehorende uitvoeringsplannen per wijk. Voor deze aanpak is een pilot in Tweekelerveld opgestart.

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. Inwoners krijgen in de nog op te stellen warmtetransitievisie en wijkplannen duidelijkheid over de kansen die er voor hun buurt zijn om hun woning aardgasloos te maken en het moment waarop dat gebeurt. Onderdeel van de pilot in Tweekelerveld is de ontwikkeling van een passende wijze van communicatie en participatie die we ook in navolgende buurten en wijken kunnen toepassen; daarbij worden in ieder geval ook de voordelen van verduurzaming van de woning naar voren gebracht; denk aan verlaging van de energielasten, comfort en waardevastheid van de woning.

Op landelijk en regionaal niveau vragen we aandacht 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 bescheiden 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.

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.

### 3.2 *Klimaatadaptatie*

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 waar hitte zich voordoet. 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 of het zichtbaar maken van water in de stad, zoals via de aanleg van stadsbeken. Daardoor kan regenwater beter worden opgevangen en ontstaat er minder wateroverlast bij woningen. Bij het ontwikkelen van stedelijke plannen houden we rekening met extra waterberging en kwalitatief groen.

Tegelijkertijd hebben we ook een verplichting op dit gebied. Het Deltaprogramma Ruimtelijke Adaptatie stelt dat Nederland in 2050 klimaatbestendig moet zijn ingericht. Dit geldt zowel voor de openbare als de particuliere woon- en leefomgeving. Doel is dat klimaatadaptief handelen vanaf 2020 integraal onderdeel is van het ruimtelijk beleid. Het Rijk verkent in 2019 of aanvullende (bouw)regelgeving nodig is om klimaatbestendige inrichting te bevorderen.

De Enschedese aanpak start met het in beeld brengen van plekken in de stad waar klimaatproblemen zich voordoen. Deze worden vastgelegd in zogeheten stresskaarten. Hiermee wordt een basis gelegd om gezamenlijk maatregelen te kunnen nemen. Zowel in de bestaande woon- en leefomgeving als bij nieuwe ontwikkelingen. We onderzoeken daarnaast hoe we bij nieuwbouw maatregelen kunnen nemen die het drinkwatergebruik beperken en/of hergebruik van regenwater bevorderen.

### 3.3 *Biodiversiteit en natuur-inclusief bouwen*

Wereldwijd neemt het aantal dier- en plantensoorten af. Dier- en plantensoorten zijn van groot belang voor ons ecosysteem; denk alleen maar aan de onmisbare rol die de (honing)bij heeft in onze voedselvoorziening. Daarom zetten we ook in het woonbeleid in op het behouden en versterken van de biodiversiteit. Dat doen we op verschillende manieren.

Verbeterkansen zijn geïnventariseerd en vastgelegd in een binnenstedelijke natuur- en waterkansenkaart. Het gaat 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. 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.

#### **Beleidsuitspraken**

##### *Energietransitie woningvoorraad*

- We zetten samen met onze partners in op het vergroten van de bewustwording rondom duurzaamheid in de woonomgeving.
- We volgen het landelijke tempo van verduurzaming. Zo kunnen we gebruik maken van verwachte innovaties en prijsdalingen, om zo de kosten voor onze inwoners zo laag mogelijk te houden.
- De energietransitie staat niet los van onze andere doelen. Waar mogelijk benutten we koppelkansen. In ieder geval leggen we verbinding tussen het proces van de energietransitie en stedelijke vernieuwing.
- We koppelen de transitieagenda zoveel mogelijk aan een nieuwe gezamenlijke aanpak voor de vernieuwing en verduurzaming van wijken en buurten. We doen daarvoor een pilot in Twinkelerveld (zie hoofdstuk 7).
- Participatie en communicatie zijn van groot belang bij de warmtetransitie. We geven dit zoveel mogelijk vorm vanuit een gebiedsgerichte aanpak.
- We zetten actief in op de lobby voor aanvullende financiële middelen. De middelen voor stedelijke vernieuwing en voor de energietransitie (proces- en uitvoeringsgelden) schieten zowel bij gemeenten als bij de corporaties en huiseigenaren vergaand te kort om de opgaven succesvol aan te pakken.
- De gemeente heeft vanuit het Klimaatakkoord een regierol bij het opstellen van de transitieplannen. 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.

- De corporaties hebben roadmaps voor de verduurzaming van hun bezit opgesteld (op basis van AEDES-afspraken). We vragen deelname van de corporaties in de totstandbrenging van warmteoplossingen voor hele gebieden. Uitgangspunt is dat we de maatschappelijke kosten zo laag mogelijk houden. Ook de bijdrage aan verlaging van de energielasten, comfort en waardevastheid van de woningen zijn onderdeel van de afweging.

*Woonomgeving & klimaatadaptatie, biodiversiteit en groen:*

- Bij het ontwikkelen van stedelijke plannen geven we extra ruimte aan waterberging en “kwalitatief” groen. Ook werken we aan het versterken van een schone, hele, veilige, duurzame en biodiverse woon- en leefomgeving.
- We geven samen met onze partners invulling aan het oplossen van wateroverlast in Enschede. De basis daarvoor ligt in het gemeentelijke rioleringsplan.
- We nemen samen met partners maatregelen om verharding te vervangen door groen, zoals het aanleggen van groene daken om water op te vangen.
- We zetten in op natuur-inclusief bouwen.
- We onderzoeken hoe we bij nieuwbouw maatregelen kunnen stimuleren die het drinkwatergebruik beperken en/of hergebruik van regenwater bevorderen.
- Circulair bouwen. Dit thema is erg in ontwikkeling. De corporaties realiseren binnenkort de eerste circulaire woningen. Partijen spannen zich in om nieuwe ontwikkelingen rondom dit thema mee te nemen in de uitvoering.

#### **4 Inclusieve stad – over wonen en het sociaal domein**

Enschede wil een inclusieve stad zijn. Dat betekent dat inwoners ongeacht eventuele beperkingen naar vermogen mee kunnen blijven doen; erbij blijven horen. Belangrijke onderdelen van de inclusieve opgave liggen op het terrein van het woonbeleid. Met de woonvisie dragen we onder meer bij aan de volgende ambities: samen de stad en de inwoners in hun kracht zetten, de kosten van zorg betaalbaar houden en waar mogelijk nieuwe problemen voorkomen.

Het centrale doel is dat iedere inwoner passend kan wonen met wanneer nodig (tijdelijke) ondersteuning en zorg. Dat betekent dat inwoners zo lang (of zo snel) mogelijk zelfstandig kunnen wonen.

##### *Doelgroepen*

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 psychiatrische problematiek, denk onder andere aan dementie in de woonomgeving.

Inwoners met een zorgvraag 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. Denk aan: ouderen met een zorg- of ondersteuningsvraag, 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. In bijlage 4 is een overzicht van zorg en ondersteuningsmogelijkheden voor zelfstandig wonen opgenomen.

##### *Samenhang en samenwerking*

We staan samen met onze partners voor de opgave om een groeiende groep inwoners met een zorg en/of ondersteuningsbehoefte de mogelijkheid te bieden (weer) zelfstandig te wonen en deel te nemen aan de samenleving. De afgelopen jaren is daartoe ingezet op de samenwerking en verbinding met o.a. woningcorporaties, welzijnsorganisaties, zorgaanbieders en zorgkantoor. We willen deze samenwerking nu verder brengen door gezamenlijk opgave-gestuurd te werken, waarbij de focus op “het doen” wordt gelegd.

##### *Opgaven voor het domein Wonen*

De ambitie van de “Inclusieve stad” en het “Langer thuis blijven wonen” raakt verschillende domeinen die met elkaar samenhangen (zoals o.a. zorg, welzijn, gezondheid, veiligheid, ruimtelijke ordening, wonen). Als we inzoomen op het domein Wonen, dan ligt de nadruk de komende periode op de volgende opgaven:

1. *Inzicht krijgen in vraag en aanbod op het gebied van Wonen & Zorg in Enschede*  
Samen met de provincie Overijssel, zorgkantoor en corporaties gaan we onderzoek doen naar de trends en ontwikkelingen rondom vraag en aanbod op het gebied van Wonen & Zorg van onze inwoners; zowel intramuraal als extramuraal. Daarbij richten we ons op de eerder genoemde

doelgroepen. Op deze manier krijgen we inzicht in de lokale opgave. De resultaten gaan we onder andere gebruiken bij de beoordeling van nieuwe initiatieven in onze stad. Op dit moment zijn de voorbereidingen gaande voor het opzetten van een provinciale Woon/Zorgmonitor.

2. *Faciliteren van zelfstandig wonen voor kwetsbare inwoners*

Zoals aangegeven vinden verschillende doelgroepen belemmeringen bij het vinden van een passende en betaalbare woning. Een van de belemmering zit in het beperkte aanbod van betaalbare huisvesting; hiervoor zijn de resultaten van de Woon/Zorgmonitor eveneens van belang.

Andere belemmeringen nemen we zoveel mogelijk weg door bestaande werkwijzen als 'WoonStAP' – gericht op passende ondersteuning in de overstap van beschermd wonen naar zelfstandig wonen – en 'Vroeg er op af' – ter voorkoming van schuldenproblematiek – verder te brengen. Enschede heeft zich ook aangemeld als pilotgemeente voor de aanpak van Dak- en Thuisloze jongeren. Daarnaast gaan we experimenteren met nieuwe woonvormen, denk bijvoorbeeld aan een magic mix, waarbij verschillende doelgroepen gemengd wonen in een woongebouw, groepswoningen voor senioren, generatiehuizen, etc.

3. *Meer sociale kamerverhuur voor kwetsbare inwoners*

We zien de corporaties als dé partners voor de huisvesting van kwetsbare inwoners.

Meer inzicht in de concrete huisvestingsopgave moet blijken uit de (provinciale) monitor, maar mede op grond van ervaringen vanuit de Wijkteams en de samenwerking met de corporaties in WoonStAP-verband zien we in de praktijk dat er een tekort is aan sociale huisvesting onder de kwaliteitskortingsgrens (huur lager dan 424,44 euro, prijspeil 2019). Kwetsbare inwoners komen nu ook vaak terecht bij particuliere kamerverhuurders die onvoldoende oog hebben voor de kwetsbaarheid van deze inwoners. Daarom gaan we in gesprek met corporaties om hun rol te vergroten in het faciliteren van huisvesting voor deze doelgroep onder de kwaliteitskortingsgrens, waaronder kamerverhuur, en hoe dat gepaard kan gaan met passende ondersteuning.

Om kamerverhuur te reguleren zijn regels voor onzelfstandige bewoning opgesteld. Deze regels gelden ook voor corporaties. We onderzoeken hoe we sociale kamerverhuur aan doelgroepen van beleid door de corporaties mogelijk kunnen maken via een aanpassing van onze beleidsregels voor onzelfstandige bewoning en/of de Doelgroepen-verordening en maken hierover vervolgens afspraken met de corporaties. Naast verruiming van het aanbod houden we daarbij ook oog voor de draagkracht van de wijk en/of buurt.

Verder willen we slecht verhuurderschap in Enschede aanpakken. Er zijn signalen dat sommige particuliere verhuurders zich niet als goed verhuurder gedragen. In de praktijk zien we dat juist kwetsbare mensen hiervan last hebben. Ofschoon er signalen zijn, hebben we geen precies beeld van de omvang. Een globale schatting geeft aan dat het rond de 100 – 200 woningen betreft. We willen hier meer grip op krijgen en gaan onderzoeken welk instrumentarium we kunnen inzetten of ontwikkelen om slecht verhuurderschap tegen te gaan.

4. *Stimuleren van (de bewustwording van) huiseigenaren om zelf aanpassingen te doen*

Eerdere ervaringen met de publiekscampagne Lang Zult u Wonen, hebben ons geleerd dat het moeilijk is om inwoners te bewegen zelf aanpassingen te doen. We willen onze inwoners daarom op een andere manier stimuleren en zoeken naar synergie in de communicatie over de energietransitie. Te denken is aan een gezamenlijk informatiepunt voor energiebesparende maatregelen en woningaanpassingen in het kader van langer thuis blijven wonen.

We onderzoeken de mogelijkheden van een "blijverslening" voor ouderen voor het doen van aanpassingen in eigen huis, zodat ook kwetsbare ouderen langer in staat zijn om thuis te blijven wonen. We onderzoeken hierbij met name de mogelijkheden van financiering door derden.

#### 5. *Levensloopbestendig bouwen als uitdaging bij nieuwbouw*

Een levensloopbestendige woning is een woning die zo gebouwd is, dat deze geschikt is voor iedere levensfase van een bewoner. Daarmee wordt voorkomen dat bewoners op latere leeftijd “moeten” verhuizen vanwege ouderdom of een beperking, of dat grotere investeringen in een woning gedaan moeten worden, waarbij ook ondersteuning vanuit de WMO gevraagd kan worden. Om tot een levensloopbestendige woning te komen, wordt in de bouw de aanleg van voorzieningen die in een latere levensfase nodig kunnen zijn, voorbereid. Denk bijvoorbeeld aan een traplift, inloopdouche, bredere deuren of verlaagde drempels. Omdat je voorzieningen als deze op jongere leeftijd meestal nog niet nodig hebt, zijn ze “onzichtbaar voorbereid”.

We willen hiermee bouwen aan een woningvoorraad die past bij de huidige woonwensen, en tegelijk voor meerdere generaties geschikt is en die voldoende flexibel is om in te spelen op veranderende woonwensen. We dagen daarom de markt uit duurzame woonconcepten te ontwikkelen waarin het in alle levensfasen goed, gezond en veilig wonen is. Tegelijk dagen we de markt uit om bij te dragen aan experimenten met nieuwe woonvormen, bijvoorbeeld voor ouderen; denk aan moderne hofjes.

#### *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 beperking zelfstandig woont. Deze inwoners leggen een extra druk op de buurtnetwerken en op de voorzieningen in buurten en wijken. 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) initiatieven werkt Enschede met een quick scan (ook wel ruimtelijk Kompas genoemd). We voegen de draagkracht van een wijk/buurt toe aan het Kompas om het onderdeel van de afweging te maken. In het kader van de nadere uitwerking wordt o.a. gedacht aan:

- Het aantal inwoners met een specifieke zorgbehoefte in de buurt;
- Voldoende voorzieningen in de nabijheid;
- Beschikbaarheid van professionele ondersteuning;
- Bereikbaarheid van professionals in de buurt;
- Draagvlak, potentie en impact bij wijk/buurtbewoners.

Afspraken over de draagkracht van een buurt of wijk worden gebruikt om nieuwe plannen te toetsen, afspraken met samenwerkingspartners te maken en afwegingen in het kader van ruimtelijke plannen te kunnen maken. De aanwezigheid, kracht en kwaliteit van voorzieningen in de woonomgeving en de draagkracht van een wijk of buurt zijn mede bepalend of – na overleg tussen corporaties, zorginstelling(en) en gemeente – wordt gekozen voor geconcentreerde voorzieningen in een wijk of buurt of voor (kleinschalige) spreiding.

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. Recent hebben gemeente, GGD, GGZ, politie, Sociaal Maatschappelijke Dienstverlening Enschede, Tactus verslavingszorg en de woningcorporaties Domijn, Ons Huis en De Woonplaats daarvoor 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.

**Beleidsuitspraken**

- We ontwikkelen een Woon/Zorg monitor om inzicht te krijgen in trends en ontwikkeling op het gebied van intra- en extramuraal vraag en aanbod;
- We faciliteren zelfstandig wonen voor inwoners met een zorg- en/of ondersteuningsvraag;
- We zorgen voor het juridisch kader om sociale (kamer)verhuur door corporaties voor doelgroepen van beleid mogelijk te maken en maken afspraken met de corporaties over de realisatie van kamerverhuur;
- We onderzoeken welk instrumentarium we kunnen ontwikkelen en inzetten om slecht verhuurderschap tegen te gaan;
- We stimuleren (de bewustwording van) huiseigenaren om zelf aanpassingen te doen met het oog op zowel de energietransitie als het langer zelfstandig thuis wonen;
- Levensloopbestendig bouwen wordt de uitdaging bij nieuwbouw van woningen
- We herijken de spelregels voor het beoordelen van ruimtelijke initiatieven en nemen daarin de draagkracht van een buurt en/of wijk mee

## 5 Groei van Enschede en programmering

In dit hoofdstuk staat het vraagstuk van de woningbouwprogrammering – hoeveel en wat voor woningen worden voor welke doelgroepen toegevoegd – centraal. Er wordt context gegeven aan het belang van woningbouwprogrammering en we geven een beeld hoe Enschede er de komende jaren mee wil omgaan.

Het vraagstuk van woningbouwprogrammering is in ieder geval relevant voor twee opgaven uit deze woonvisie: het aantrekken en vasthouden van talent en de inzet op een inclusieve stad waarbij de draagkracht van wijken en buurten op peil blijft. Daarnaast geeft het op onderdelen richting aan de samenwerking met corporaties (zie hoofdstuk 6).

Het beleid om Enschede aantrekkelijk te maken voor talent, onder meer in een binnenstedelijke omgeving en het beleid om woongebieden te transformeren staat in een lange traditie die succesvol blijkt. Enschede slaagt er in woonmilieus toe te voegen in het binnenstedelijk gebied – zonder dat dat leegstand oplevert, woonwijken buiten de singels te transformeren door een combinatie van verdunning en toevoeging van kwaliteit, en woonmilieus voor met name hogere inkomensgroepen in het buitengebied en de dorpse kernen toe te voegen. Zie bijlage 3 voor een overzicht van deze ontwikkeling in de periode 2008-2017.

### *Programmeringskansen, prognoses en uitgangspunten voor programmering*

Nu de economische crisis achter de rug is zien we de investeringsbereidheid **van ontwikkelaars en andere private partijen** in Enschede toenemen: zowel in de top-technologische gebiedsontwikkelingen Kennispark en Technology Base als in het stedelijk gebied – denk aan de grote investeringen in de herontwikkeling van het Ariënsplein tot een stadscampus en de Kop van de Boulevard tot een hoogstedelijk woonmilieu. Onder deze en andere ontwikkelingen zit de toenemende aantrekkingskracht van Enschede als stad om te wonen, te werken, te studeren, uit te gaan, te vestigen, te verhuizen en te investeren in een nieuwe woning. Mensen die een volgende stap in hun wooncarrière willen zetten. En daarbij gaat het niet alleen om hoogstedelijke woonmilieus, het gaat ook om grondgebonden wonen, bijvoorbeeld in een groen-stedelijk woonmilieu zoals het Diekman of groene, landelijke woonmilieus zoals 't Vaneker.

In de diversiteit van woningen die Enschede wil aanbieden, deels gericht op het aantrekken en vasthouden van talent en deels gericht op het voorzien in een wooncarrière voor alle inwoners, zijn prognoses van de toekomstige vraag en de groei van de stad een belangrijke onderlegger. Die prognoses zijn bepalend voor de snelheid waarmee locaties die bijdragen aan een kwaliteitssprong van Enschede in ontwikkeling kunnen worden gebracht. Denk bijvoorbeeld aan de ontwikkeling van de Spoorzone, de herontwikkeling van de voormalige en vervallen melkhal van Coberco in de Boddenkamp of aan de herontwikkeling van het Cromhoffpark waarin de voormalige Wegener-locatie nu nog wordt gedomineerd door verlaten bedrijfspanden. 'Rotte plekken' in de stad worden getransformeerd naar nieuwe aantrekkelijke woonmilieus. **Daarnaast kunnen ook aan Leuriks-Oost en een nieuwe locatie voor een woonmilieu als in het Vaneker bijdragen aan het realiseren van de opgaven van de stad.**

Afgelopen periode zijn er verschillende groeiscenario's voor Enschede opgesteld. Hieronder een staatje van de verschillende prognoses tot 2030.

**Tabel 1: Prognoses tot 2030**

| Prognoses                                                          | huishoudens<br>2019 | uitbreidingsvraag<br>2019-2029 | huishoudens<br>2029 | inwoners<br>2030 * | inwoners<br>2019-2029 |
|--------------------------------------------------------------------|---------------------|--------------------------------|---------------------|--------------------|-----------------------|
| 1 Primos 2018                                                      | 78.100              | 420                            | 78.500              | 157.000            | - 2.000               |
| 2 Trendscenario (STEC)                                             | 78.100              | 2.700                          | 80.800              | 161.600            | 2.600                 |
| 3 EIB-groeiscenario **                                             | 79.600              | 5.600                          | 85.200              | 170.000            | 11.000                |
| * aanname: gemiddelde hh-grootte daalt naar 2,0                    |                     |                                |                     |                    |                       |
| ** eigen bewerking EIB rapport: EIB gaat over de periode 2015-2030 |                     |                                |                     |                    |                       |

1. Het eerste scenario is gebaseerd op Primos 2018 – Primos staat voor Prognose, informatie en monitoring systeem; het is een landelijk systeem op basis waarvan inzicht wordt gekregen in de ontwikkeling van de bevolking, huishoudens, woningvoorraad en woningvraag. Het model baseert voorspellingen op de ontwikkelingen uit het verleden, zonder (gemeentelijk) beleid en lokaal-relevante ontwikkelingen mee te nemen.
2. Het trendscenario van STEC gaat uit van Primos 2018, maar voegt daaraan toe de inzet op het vasthouden van huishoudens die anders vertrekken uit de stad, zoals afgestudeerden.
3. Het EIB-groeiscenario (2016) is gebaseerd op de prognose van het Economisch Instituut voor de Bouw. In deze prognose ligt de groei op regioniveau (Twente) in lijn met de (Primos)prognoses, maar er komt een groter deel van deze groei in Enschede terecht. Het scenario gaat daarmee uit van een sterk groeiende trek naar de stad.

De groeiscenario's laten een aanzienlijke variatie zien, van aanzienlijke krimp in inwoners tot aanzienlijke groei. Een scenario van groei is noodzakelijk om de Enschedese beroepsbevolking en daarmee de aantrekkingskracht van Enschede en de regio Twente op bedrijvigheid op peil te houden, daaronder in het top-technologisch segment. In dit verband is overheidsbeleid er ook op gericht om onwenselijke trends om te buigen. Om daarmee de kracht van Enschede als economische motor voor de regio te kunnen behouden. Anders gezegd: er is alles aan gelegen om te blijven streven naar kwalitatieve én kwantitatieve groei. Een groei die niet ten koste gaat van de regio maar van buiten Twente komt (zie ook hoofdstuk 2 over het aantrekken en vasthouden van talent); tegelijk kunnen we onze ogen niet sluiten voor de ontwikkeling van een trek naar de stad die zich niet alleen mondiaal maar ook landelijk aftekent. De vraag naar hoogstedelijk wonen die zich regionaal voordoet, laat zich daarmee ook in Enschede vervullen, waarmee voorkomen wordt dat dit deel van de doelgroep uit de regio wegtrekt.

In de woningbouwprogrammering is het continu zoeken naar balans tussen vraag en aanbod op korte en lange termijn. We moeten in ieder geval ook voorkomen dat we bouwen voor leegstand.

We hanteren zeven uitgangspunten voor de kwantitatieve woonopgave:

1. Overeenkomstig de Ruimtelijke Ontwikkelingskoers (2019) zet Enschede in op een verdere groei van de stad naar 170.000 inwoners. De groei van de stad is ook opgenomen in het Enschedese coalitieakkoord "Trots & met lef verder bouwen aan kansrijk Enschede". Onderzoek wijst ook uit dat een groei tot 170.000 inwoners goed in binnenstedelijk gebied is op te vangen – denk aan de herontwikkeling van het Ariënsplein tot een stadscampus, de Kop van de Boulevard tot een gebied voor hoogstedelijk wonen en de voortgaande ontwikkeling van de Spoorzone, maar ook aan locaties iets buiten de singels als Leuriks-Oost en de ontwikkeling van Cromhoffpark tot een multifunctioneel gebied. In de fasering van de ontwikkeling is "groeien vanuit het hart" het uitgangspunt. Het geheel van vooral binnenstedelijke ontwikkelingen draagt ook bij aan een noodzakelijke kwaliteitssprong van Enschede; vervallen plekken in en rond het centrum en in de wijken daar omheen worden voorzien van nieuwe toekomstwaarde. Nieuwe woonmilieus voor de vestiging van talent

houden Enschede in de vaart der volkeren. Iedere nieuwe woning moet daarbij “raak” zijn: duurzaam bijdragen aan de kwaliteit van de stad. Met het oog daarop wordt voor de middellange termijn ook onderzoek gedaan naar een nieuwe mogelijke locatie voor het realiseren van een woonmilieu als in het Vaneker.

Bij de groei van de stad gaat het niet alleen om het aantrekken en vasthouden van talent en het voorzien in een wooncarrière voor alle inwoners, maar ook om de verdunning van huishoudens – steeds meer mensen wonen zelfstandig waardoor er meer woningen nodig zijn.

2. Vanuit het oogpunt van voorgaande hoofddoelstelling gaan we in deze woonvisie uit van het Trendscenario waarbij voor de langere termijn het groeien naar 170.000 inwoners de stip op de horizon is. We herijken de aantallen steeds aan de hand van nieuwe prognoses en onderzoeken. We programmeren dan ook “adaptief”. Dat wil zeggen: we faciliteren de kwalitatieve en kwantitatieve vraag naar woningen die zich voordoet, daaronder van de doelgroepen (zie hieronder). Hiertoe bereiden we voor de (middel)lange termijn woningbouwplannen voor die we pas richting uitvoering brengen als de vraag zich voordoet. Voor adaptieve planning en uitvoering geldt dat vertragen vele malen eenvoudiger is dan versnellen – het duurt vaak jaren voordat een plan voor de uitvoering gereed is gemaakt.
3. De doelgroepen van programmering zijn:
  - Talent, met name in midden- en hogere inkomensgroepen; daarnaast de talenten met een beroep in de creatieve sector.
  - Inwoners met een zorg- of ondersteuningsvraag: ouderen met een zorg- of ondersteuningsvraag, inwoners met een lichamelijke beperking, 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).
  - Overige inwoners waarvoor het aanbod nu niet goed aansluit op de vraag, waarbij extra aandacht uitgaat naar de doelgroep 30-54 jarigen en/of gezinnen.
4. 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. Het gaat onder meer om de volgende onderzoeken en monitoring:
  - 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;
  - Doelgroepen en woonmilieus, waaronder talent, wonen en zorg en andere groepen waaronder de doelgroep 30-54 jaar en/of gezinnen;
  - De ontwikkeling van vraag en aanbod in de sociale huur;
  - We hebben speciaal aandacht voor de woonwensen van ouderen. Tot 2040 groeit het aantal 75+’ers met 8000 inwoners. De vraag is wat de woonwensen van deze inwoners zijn. Levensloopbestendig (blijven) wonen in het eigen huis? Verduurzamen van de eigen woning? Wooncarrière in de eigen wijk? Iets anders? De vraag is temeer relevant omdat woningen die via doorstroming beschikbaar komen een effect hebben op de nieuwbouwbehoefte. Subtiele samenhangen als deze zijn reden temeer voor een adaptieve aanpak waarbij de vinger minstens jaarlijks aan de pols wordt gehouden.
5. Naast voorgaande aanpak onderzoeken we de mogelijkheden om een fonds voor stedelijke transformatie op te richten. De transformatie waaronder de verduurzaming van de bestaande woningvoorraad van 75.000 woningen in combinatie met stedelijke vernieuwing en de aanpak van “rotte plekken” in de stad is de grootste opgave. Onderdeel daarvan is ook het mogelijk maken van sloop van woningen die in de toekomst niet meer courant blijken.

6. We bouwen gezamenlijk met de corporaties aan een strategie voor de transformatie van het aanbod aan sociale huurwoningen; ook daar gaat het om kwaliteitsverbetering, waaronder verduurzaming en aanpassing aan nieuwe woonwensen, bijvoorbeeld voor ouderen of op het gebied van ondersteuning en/of zorg. Randvoorwaarde is tegelijk dat er in ieder geval geen overschot is aan sociale huurwoningen; op dit punt is een krimp van 1800 sociale huurwoningen geprognosticeerd. Ook deze krimp is onderdeel van adaptieve programmering: (1) we krimpen alleen als de Enschedese vraag naar sociale huurwoningen daadwerkelijk afneemt, en wanneer die krimp zich voordoet (2) onderzoeken we – om kapitaalvernietiging te voorkomen – de mogelijkheden van omvorming van sociale huurwoningen naar onder meer starters-koopwoningen en middenhuur. Zie verder hoofdstuk 6 waarin de corporaties centraal staan.
7. Buiten alle plannen blijven we ruimte bieden aan kleinschalige projecten die bijdragen aan de kwalitatieve verbetering van buurten en wijken.

Omdat de groeimogelijkheden van Enschede gebonden zijn aan provinciale afspraken op het gebied van de woningbouwprogrammering, gaan we in overleg om overeenstemming over deze uitgangspunten te bereiken. De provincie biedt overeenkomstig haar omgevingsvisie onder meer ruimte aan bovenlokale niches, waaronder een dynamisch grootstedelijk woonmilieu.

#### *Gebiedsgerichte sub-thema's*

We ronden af met een aantal gebiedsgerichte sub-thema's die raken aan de woningbouwprogrammering: mogelijkheden voor wonen in het buitengebied en beperken van mogelijkheden voor wonen in het horeca-concentratiegebied.

#### 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 hoofdoopgaven van de stad. Dit 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 wordt opgenomen dat wonen in het horecaconcentratie-gebied 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. Bijvoorbeeld omdat een bedrijf ophoudt te bestaan. Aan initiatieven die op een

dergelijke plek een woonfunctie willen realiseren wordt – uitzonderingen daargelaten – geen medewerking verleend. Op beide type terreinen kan geen goed woon-en leefklimaat worden gerealiseerd, zodat het realiseren van een woonfunctie daar niet gewenst is.

#### Wonen op bedrijventerreinen

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

#### **Beleidsuitspraken**

1. Overeenkomstig de Ruimtelijke Ontwikkelingskoers (2019) zet Enschede in op een verdere groei van de stad naar 170.000 inwoners, waarbij we groeien vanuit het hart van de stad. Iedere nieuwe woning moet daarbij “raak” zijn: duurzaam bijdragen aan de kwaliteit van de stad.
2. We gaan uit van het Trendscenario waarbij voor de langere termijn het groeien naar 170.000 inwoners de stip op de horizon is. We herijken de aantallen steeds aan de hand van nieuwe prognoses en onderzoeken. We programmeren dan ook “adaptief”.
3. De doelgroepen van programmering zijn: talent, met name in midden- en hogere inkomensgroepen, inwoners met een zorg- of ondersteuningsvraag en inwoners waarvoor het aanbod nu niet goed aansluit op de vraag, waarbij extra aandacht uitgaat naar de doelgroep 30-54 jarigen en/of gezinnen.
4. 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 doelgroepen onder 3.
5. We onderzoeken de mogelijkheden om een fonds voor stedelijke transformatie op te richten. De transformatie waaronder de verduurzaming van de bestaande woningvoorraad van 75.000 woningen in combinatie met stedelijke vernieuwing en de aanpak van “rotte plekken” in de stad is de grootste opgave.
6. We bouwen gezamenlijk met de corporaties aan een strategie voor de transformatie van het aanbod aan sociale huurwoningen. Randvoorwaarde is dat er geen overschot is aan sociale huurwoningen.
7. We beperken de toevoeging van appartementen tot een gebied in en direct om de binnenstad: “het gebied voor hoogstedelijk wonen” (zie bijlage 2, ook voor uitzonderingssituaties).
8. We brengen Leuriks-Oost in ontwikkeling en doen met het oog op de middellange termijn onderzoek naar een nieuwe mogelijke locatie voor het realiseren van een woonmilieu als in het Vanekeer.
9. Buiten alle plannen blijven we ruimte bieden aan kleinschalige projecten die bijdragen aan de kwalitatieve verbetering van buurten en wijken.
10. Voor “wonen in het buitengebied” wordt het huidige beleid gecontinueerd: er mogen geen woningen worden toegevoegd, tenzij sprake is van een bijdrage aan de hoofdogaven van de stad.
11. Wonen in het horecaconcentratie-gebied is niet toegestaan. Bij nieuwe gevallen zal deze beleidslijn worden gehanteerd.
12. In de ontwikkeling van de stad komen soms binnenterreinen of achterterreinen vrij voor nieuwe functies. Aan initiatieven die op een dergelijke plek een woonfunctie willen realiseren wordt – uitzonderingen daargelaten – geen medewerking verleend.
13. Op nieuw uit te geven bedrijfskavels willen we de functie wonen, uitzonderingsgevallen daargelaten, niet meer faciliteren.

## 6 Woningcorporaties als vitale partner voor stedelijke doelen

De Woningcorporaties zijn onze kernpartners op het terrein van huisvesting van sociale doelgroepen, leefbaarheid van wijken en buurten en de verduurzaming van de woningvoorraad. De Woningwet bepaalt dat corporaties jaarlijks aangeven welke bijdrage zij leveren aan de uitvoering van het gemeentelijke volkshuisvestingsbeleid (woonvisie), met een vooruitblik van vijf kalenderjaren. Dit “bod” vormt de basis voor de prestatieafspraken tussen de corporatie, huurdersorganisaties en gemeente. Om een beeld te geven, hieronder een aantal onderwerpen waarover afspraken gemaakt kunnen worden:

- voornemens met betrekking tot nieuwbouw of aankoop van sociale huurwoningen;
- de gewenste ontwikkeling van de woningvoorraad (onder andere verkoop van bezit door de corporatie en liberalisatie van woningen);
- betaalbaarheid en beschikbaarheid van de woningvoorraad;
- de huisvesting van specifieke doelgroepen;
- de kwaliteit en duurzaamheid van de woningvoorraad en de woonomgeving;
- investeringen in leefbaarheid en maatschappelijk vastgoed voor zover die tot het werkterrein van corporaties behoren.

De afspraken vallen binnen het takenpakket dat wettelijk aan corporaties is toegekend. Het zijn taken die vallen onder de noemer “Diensten van Algemeen Economisch Belang” (DAEB). Daarbij gaat het met name om de huisvesting van personen die door hun inkomen of door andere omstandigheden moeilijkheden ondervinden bij het vinden van hun passende huisvesting, en het bouwen en beheren van woningen voor die doelgroep – met een huurprijs tot de liberalisatiegrens (2019: 720,42 euro per maand). Daarnaast kan het gaan om de ontwikkeling van maatschappelijk vastgoed – van buurthuizen tot wijkbibliotheken en van hospices tot ruimten voor op de wijk of buurt gericht maatschappelijk werk – en het bijdragen aan de leefbaarheid in de directe nabijheid van bezit van de corporatie. Voor bijdragen aan de leefbaarheid hebben corporaties tot een maximum van 127,39 euro (prijsspeil 2018) per DAEB-woning per jaar beschikbaar. Een hoger bedrag is toegestaan als dit bedrag expliciet is opgenomen in de prestatieafspraken tussen corporatie, gemeente en huurdersorganisatie.

Naast de DAEB-taken hebben woningcorporaties enige ruimte voor niet-DAEB activiteiten, denk aan ontwikkeling en beheer van woningen boven de liberalisatiegrens, ook wel “middenhuur”.

In Enschede zijn zeven woningcorporaties actief: De Woonplaats, Domijn, Ons Huis, Stichting Jongerenhuisvesting Twente (SJHT), De Veste, Woonzorg Nederland en Mooiland. Gezamenlijk hebben ze rond 28.000 woningen in bezit, dat is +/-35% van de totale woningvoorraad in Enschede. De Woonplaats, Domijn en Ons Huis zijn de grotere algemene corporaties, SJHT, de Veste en Woonzorg Nederland richten zich op specifieke doelgroepen, respectievelijk jongeren tussen 18 en 30 jaar met een laag inkomen (SJHT), studenten (De Veste) en kwetsbare ouderen of mensen met een beperking die beschut of beschermd willen wonen (Woonzorg Nederland). Mooiland bouwt haar bezit in Enschede af.

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 hoofdlijn:

- 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 informatiegestuurd aan aantrekkelijke buurten; van woning tot woonomgeving en van verduurzaming tot bijdragen aan sociale cohesie. We volgen gezamenlijk de effecten van de gezamenlijke inzet door de tijd, leren hiervan en zetten deze praktische wijsheid weer in bij volgende plannen. Deze samenwerking krijgt vorm via de Stedelijke

Investeringsafweging (SIA) en Dynamische Investeringsagenda (DIA); deze worden in hoofdstuk 7 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. We werken ook samen in nieuwbouwexperimenten voor zorg en ouderen.
- 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.
- Met het oog op het aantrekken van talent werken we samen in de huisvesting van studenten en kenniswerkers (zie hoofdstuk 1).

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

- Corporaties zijn voor de gemeente de eerste partner in het aanbieden van sociale huurwoningen. Waar mogelijk ontmoedigt de gemeente het aanbod door anderen. De corporaties dragen zorg voor voldoende betaalbare sociale huurwoningen voor de doelgroepen van beleid.
- Prognoses wijzen uit dat de behoefte aan sociale huurwoningen de komende decennia zal dalen, mogelijk oplopend naar rond 1800 wooneenheden – dat is het saldo van een reductie van rond 2800 appartementen en een toename van rond 1000 grondgebonden woningen. Als de toekomst deze prognose volgt, dan betekent dat enerzijds een grote opgave, die zich anderzijds wel over een langere tijd laat uitsmeren inclusief de mogelijkheid “adaptief” te blijven reageren op de ontwikkeling in de werkelijkheid.
- Met het oog op de krimpopgave is het noodzakelijk om in het tripartiete overleg tussen corporaties, huurdersorganisaties en gemeente tot afspraken te komen over de wijze waarop we deze ontwikkeling vorm geven. Eerste voorwaarde is en blijft dat de betaalbaarheid en beschikbaarheid van sociale huurwoningen voor de doelgroep op peil blijft. Dit vraagt om een verbonden aanpak van “adaptieve planning” en goede jaarlijkse monitoring. Kritische factoren daarin zijn (1) de maximale wachttijden en tegelijk (2) de mogelijkheden om ondanks de goede betaalbaarheid en beschikbaarheid van sociale huurwoningen in Enschede een aantrekkende werking van buiten Enschede te voorkomen. De mogelijkheden om aantrekkende werking te voorkomen onderzoeken we gezamenlijk met de corporaties.

#### *Wachttijden*

Omdat we in de toekomst krimp voorzien in de sociale voorraad en we deze krimp ook actief vorm willen geven in de prestatieafspraken is het gelijktijdig monitoren van wachttijden van groot belang om te voorkomen dat de doelgroep van de sociale huisvesting hierdoor langer op een woning moet wachten. In de prestatieafspraken maken we daarom ook afspraken over wachttijden voor de volgende doelgroepen, als ook over de monitoring daarvan. Doelgroepen: (1) onder de eerste aftoppingsgrens < 23 jaar, (2) onder de eerste aftoppingsgrens > 23 jaar, (3) onder de tweede aftoppingsgrens, (4) onder de sociale huurgrens, en (5) inwoners met een zorg- of ondersteuningsvraag (sociale doelgroep). Voor de laatste doelgroep onderzoeken we de mogelijkheden van monitoring.

Daarnaast maken we afspraken over maximale wachttijden voor urgente woningzoekenden, actief woningzoekenden en “wenszoekers”, waaronder van buiten Enschede.

- Corporaties, huurdersorganisaties en gemeente werken samen 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 basisingrediënten voor de prestatieafspraken op het punt van de woningbouwprogrammering. De kansen en mogelijkheden voor deze maatregelen worden op een kaart van de stad gezet.

- De overkoepelende afspraken vervangen het 1-op-1-principe (per gesloopte woning mag een woning worden teruggebouwd) dat op dit moment nog van kracht is. In de plaats van het kwantitatieve 1 op 1 principe, spreken gemeente en corporaties samen het volgende uit:
  1. De gemeente maakt zicht sterk om de corporaties – naast hun voorkeurspositie als aanbieder van sociale huurwoningen – ook een preferente rol te geven in de ontwikkeling van middenhuur-woningen (720 euro – 950 euro per maand); vanzelfsprekend binnen de daarvoor geldende wettelijke voorschriften;
  2. Nieuwbouw leidt tot een verbetering van de bestaande voorraad (kwaliteit, duurzaamheid, passend bij de wensen van de doelgroep en afgestemd op de bestaande voorraad en het nog te realiseren woonprogramma);
  3. Verkoop van sociale huurwoningen en liberalisatie wordt met de gemeente afgestemd, draagt bij aan kwaliteitsverbetering van een buurt of wijk en is passend in de ontwikkeling van de gehele stad;
  4. Iedere woning is raak: bij alle ontwikkelingen streven we naar een maximaal ruimtelijk en stedenbouwkundig resultaat en naar differentiatie van inwonersgroepen in buurten en wijken. In wijken met een oververtegenwoordiging aan sociale huurwoningen wordt wanneer de mogelijkheid zich voordoet de sociale voorraad verkleind.
  5. Nieuwbouw voeren we op zo’n manier uit dat deze woningen later ook geschikt zijn voor dure huur/ koop als de vraag naar goedkope woningen afneemt.
  6. We voegen alleen middenhuur, dure huur en koop toe als deze woningen in een ander segment niet al beschikbaar zijn – denk aan de omvorming van sociale huur naar een van de genoemde segmenten. Zijn toevoegingen nodig, dan beoordelen we samen wat op welke plek geschikt is voor welke doelgroep.
  7. We nemen no regret maatregelen: we zijn ons bewust van de gevolgen die maatregelen hebben voor andere buurten en de toekomst.
  8. Voorafgaand aan de overstap naar overkoepelende afspraken maken gemeente en corporaties afspraken over het saldo van woningen dat nog mag worden gebouwd als resultaat van de 1-op-1-afpraak over de afgelopen periode. De gemeente faciliteert corporaties die saldo hebben en dit willen benutten actief in de zoektocht naar locaties voor deze nog te bouwen woningen.
- Met het oog op de middellange tot lange termijn opgaven maken we meerjarige prestatieafspraken die jaarlijks worden geactualiseerd. We maken daarnaast harde afspraken over het bouwprogramma voor de periode 1 t/m 5 jaar.
- De gemeente heeft groot belang bij solide corporaties die kosteneffectief werken en die lokale betekenis en binding hebben. De krimpopgave en de uitwerking van de overkoepelende afspraken staan in het teken van dit belang. 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.

## 6.1 Woonwagens

In 1999 is de Woonwagenwet ingetrokken. Daarmee verviel de wettelijke verplichting voor een gemeente om een woonwagencentrum in stand te houden. In Enschede is met de “Sleutelkamp” aan de Winterweg een centrale woonwagenlocatie blijven bestaan, met tot op de dag van vandaag nagenoeg hetzelfde aantal standplaatsen. Veel Enschedese woonwagenbewoners hebben daar een plek gevonden.

In 2014 deed zich een nieuwe ontwikkeling voor: de woonwagencultuur werd op de lijst van Immaterieel Cultuur Erfgoed Nederland gezet. Daarnaast bepaalde het Europees Hof voor de Rechten van de Mens dat de woonwagencultuur beschermd moet worden. Het geheel van ontwikkelingen is geland in een nieuw beleidskader Woonwagen- en standplaatsenbeleid van het ministerie van BZK (juli 2018). Het ministerie vraagt van alle gemeenten om het woonwagenleven, in eerste instantie lokaal gericht, te faciliteren.

Uitgangspunt is dat we als gemeente het woonwagenleven van de lokale Enschedese woonwagenbewoner faciliteren. 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 woonwagenbewoners 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.

### Behoeftepeiling 2019

Voor de invoering van het beleid is het noodzakelijk een beeld te hebben van de behoefte van lokale woonwagenbewoners aan een standplaats. Daarom is begin 2019 een behoeftepeiling gehouden onder de huidige bewoners van Sleutelkamp en de woonwagenbewoners die op 1 januari 2019 op de wachtlijst staan.

Uit deze peiling komt naar voren dat de behoefte groter is dan het aantal standplaatsen. Oorzaak daarvan ligt voor een belangrijk deel in het conserverende beleid van de afgelopen jaren, waardoor nu – als gevolg van het nieuwe landelijke beleidskader – een inhaalslag nodig is. We starten daarom met een locatieonderzoek voor aanvullende standplaatsen. Eén van de woningcorporaties zal de realisatie, het beheer en de exploitatie op zich nemen. Het gaat daarbij om de volledige doelgroep, dus ook het deel dat buiten de doelgroep van de corporaties valt. Dit faciliteert een van de kenmerkende elementen van het woonwagenleven, namelijk: leven in familieverband.

Voor de toekomst streven we naar een maximale wachttijd van 5 jaar voor de actief zoekende lokale woonwagenbewoner – dat is ongeveer de helft van de gemiddelde landelijke wachttijd van 9 jaar. Hiervoor monitoren we de wachtlijst van de corporaties en peilen 4-jaarlijks de behoefte onder de lokale woonwagenbewoners. Op basis hiervan beoordelen we de ontwikkeling van de behoefte.

#### Lokale woonwagenbewoner

##### *Woonwagenbewoner*

We hanteren hiervoor het afstammingsbeginsel: de betrokkene of (voor)ouders zijn geboren of hebben ooit gewoond in een woonwagen op een erkende woonwagenlocatie.

##### *Lokaal*

De betrokkene moet:

- Zijn geboren in een woonwagen in Enschede, of
- minimaal 5 jaar aaneengesloten in Enschede hebben gewoond, of
- familieleden in de 1e of 2e graad in Enschede op een woonwagenlocatie hebben wonen.

### Ruimtelijke inpassing

Om het woonwagenvoeren te faciliteren en te beschermen moet ook de ruimtelijke inpassing aansluiten bij de woonwagencultuur. Het gaat om een specifieke woonvorm qua uitstraling, gebouwen en gebruik, waaronder het faciliteren van wonen in familieverband. Naast het faciliteren van het woonwagenvoeren is er ook een ruimtelijke afweging voor de inpassing in de omgeving.

De reguliere woningmarkt bestaat uit een koop- en huursector. In het geval van woonwagenvoerplaatsen biedt de corporatie de huursector aan; tegelijk is het mogelijk op een huurvoerplaats een eigen wagen te plaatsen. Voerplaatsen worden beschikbaar gehouden voor de doelgroep van lokale woonwagenvoerwoners. We willen voorkomen dat niet-woonwagenvoerwoners voerplaatsen betrekken.

### Kermisexploitanten

Binnen de doelgroep van woonwagenvoerwoners onderscheiden we nog een aparte doelgroep, de lokale kermisexploitanten. Binnen de gemeentegrenzen wonen en werken zij op een aparte locatie die op dit moment eigendom is van de gemeente. Ook voor deze doelgroep is de behoefte groter dan het aanbod van voerplaatsen. Met het oog daarop onderzoeken we de mogelijkheid om op de huidige locatie één ongebruikte plek weer als voerplaats uit te geven. Voorts onderzoeken we de mogelijkheid om de exploitatie van de locatie voor kermisexploitanten ook in handen te geven van een woningcorporatie.

## 7.2 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. Gecombineerd met de afspraak met de corporaties om actieve woningzoekenden binnen 12 maanden een woning te kunnen bieden, wordt gewaarborgd dat er voldoende woningaanbod is voor zowel statushouders als woningzoekenden.

### **Beleidsuitspraken**

#### *Corporaties*

- We werken samen met corporaties in de huisvesting van studenten en kenniswerkers (zie hoofdstuk 2).
- We werken samen met corporaties in de verduurzaming van de woningvoorraad (zie hoofdstuk 3).
- We werken samen met de corporaties aan inclusieve wijken waaronder op het gebied van wonen en zorg (zie hoofdstuk 4).
- We werken samen met corporaties in de stedelijke vernieuwing van buurten en wijken die de meeste aandacht vragen (zie hoofdstuk 7).
- Corporaties, huurdersorganisaties en gemeente werken samen vanuit een gedeeld beeld van de toekomst van de woningvoorraad.
- We werken samen met corporaties aan de vernieuwing van de woningvoorraad, waaronder sociale huur. Randvoorwaarden voor de omgang met de prognose van krimp in de sociale huur zijn: de

betalbaarheid en beschikbaarheid van sociale huurwoningen voor de doelgroep blijven op peil. Dit vraagt om een verbonden aanpak van “adaptieve planning” en goede jaarlijkse monitoring. Kritische factoren daarin zijn (1) de maximale wachttijden en tegelijk (2) de mogelijkheden om ondanks de goede betaalbaarheid en beschikbaarheid van sociale huurwoningen in Enschede een aantrekkende werking van buiten Enschede te voorkomen. De mogelijkheden om aantrekkende werking te voorkomen onderzoeken we gezamenlijk met de corporaties.

- We maken op stedelijk niveau “overkoepelende afspraken” over de maatregelen die de corporaties in hun portefeuille kunnen nemen; de hoofdlijnen van deze afspraken zijn in deze woonvisie benoemd. De overkoepelende afspraken vervangen het 1-op-1-principe (per gesloopte woning mag een woning worden teruggebouwd).
- Met het oog op de middellange tot lange termijn opgaven maken we meerjarige prestatie-afspraken die jaarlijks worden geactualiseerd. We maken daarnaast harde afspraken over het bouwprogramma voor de periode 1 t/m 5 jaar.
- De gemeente heeft groot belang bij solide corporaties die kosteneffectief werken en die lokale betekenis en binding hebben.

#### *Woonwagens*

- Lokale woonwagenebewoner 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<sup>e</sup> of 2<sup>e</sup> graad in Enschede op een woonwagenlocatie heeft wonen;
- We faciliteren het woonwagenleven voor de lokale woonwagenebewoners 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 4 jaarlijks de behoefte van de lokale woonwagenebewoners;
- We streven naar een maximale wachttijd van 5 jaar voor de actief zoekende lokale woonwagenebewoner;
- Een corporatie realiseert en exploiteert de woonwagenlocatie Sleutelkamp en de nieuw te realiseren locatie(s) / standplaatsen;
- Een corporatie voorziet in de huisvesting van woonwagenebewoners 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

#### *Statushouders*

- 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 maatwerkoplossingen.

## 7 Naar een nieuwe aanpak voor buurten en wijken

De grootste opgave in deze woonvisie ligt in de bestaande woningvoorraad van 75.000 woningen. Om een “aantrekkelijke stad” te kunnen zijn moeten we in ieder geval voorkomen dat de leefbaarheid in wijken en buurten afglijdt. 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 – 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.

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 transformatieopgaven 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 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 vernieuwing nieuwe stijl moet in ieder geval de volgende elementen in zich hebben:

1. integrale aanpak van complexe vraagstukken;
2. afstemmen van plannen en verbinden van investeringen in wisselende coalities;
3. nieuwe financieringsmodellen: bundelen en richten van investeringen zodat ze aan het leefklimaat in wijken ten goede komen. Denk aan overheidsinvesteringen op het terrein van verduurzaming, klimaatadaptatie, betaalbare zorg, onderwijsvernieuwing en voor de aanpak van ondermijnende criminaliteit, en investeringen van andere spelers, denk aan corporaties, nutsbedrijven, bewonerscollectieven, ondernemers en bedrijfsleven;
4. financiële instrumenten die de ontwikkeling van wijken en buurten ondersteunen – denk aan fondsvorming, crowd-funding en grondbeleid dat gerelateerd is aan een maatschappelijke kosten baten analyse. Onderdeel van de vernieuwing is dat budget meer ingezet wordt op het voorkomen van problemen (preventie) in plaats van het oplossen daarvan;
5. ruimte voor maatwerk: een dynamisch speelveld vraagt om variatie in aanpak en dus om flexibele kaders;
6. een gemeentelijke organisatie die opgavegericht werken faciliteert. Het vraagt om lef en vereist dat de mensen die hieraan werken de ruimte hebben het beste in zichzelf naar boven te halen. In het werk en de manier van organiseren zijn de contouren van de complexe samengestelde opgave(n) leidend en niet de organisaties, taken en vastgestelde functies.

### *De stap naar uitvoering*

De inzet op aantrekkelijke toekomstbestendige woongebieden raakt aan het woon- en leefklimaat van alle bijna 160.000 inwoners van Enschede. En daarmee aan de totale woningvoorraad van rond 75.000 woningen – daarin ligt zoals hiervoor aangegeven de grootste opgave. Tegelijk is helder dat niet alles tegelijk kan worden aangepakt; prioritering is een noodzakelijke voorwaarde. De prioritering is driedelig:

- 1 Prioritering voor een gezamenlijke aanpak van grotere gebieden, wijken, buurten of deelgebieden, verloopt via de zogenoemde Stedelijke Investerings-Afweging (SIA).
- 2 De aanpak zelf is getooid met de titel Dynamische Investerings-Agenda (DIA) – kern daarvan ligt er in dat partners hun budgetruimte op de middellange termijn op gezamenlijk geprioriteerde gebieden richten.
- 3 Tegelijk is beoogd dat deze gezamenlijke aanpak in de grotere gebieden leereffecten op gang brengt om ook bij kleinschaliger kortere-termijn ingrepen tot onderlinge versterking te komen en/of al bestaande afstemming te verbeteren. Denk aan kleinere “rotte plekken” in de stad of kleinere nieuwbouwwontwikkelingen waar de ontwikkeling van de omgeving bij aangehaakt kan worden.

### *Stedelijke investerings-Afweging (SIA)*

Via de SIA werken we informatiegestuurd aan gebiedsontwikkeling:

- we weten wat de opgave is in de buurten op de belangrijkste doelen van de stad (onder andere vasthouden talent, inclusie, energietransitie en klimaatadaptatie en wat de inwoners zelf belangrijk vinden voor hun buurt of wijk);
- we krijgen meer inzicht in de mogelijkheden - “de knoppen”- per buurt die kunnen bijdragen aan een verbetering op de doelen van de stad;
- we kunnen de ontwikkeling van de buurten door de tijd beter volgen;
- we kunnen de effecten van onze inzet in de buurten beter evalueren.

Via SIA worden data en inzichten over de wijken in de stad geïnventariseerd op urgentie, potentie en invloed.

- 1) Urgentie: wat is de draaglast in een gebied, hoe staat het met de leefbaarheid, is er maatschappelijke, politieke, en/of financiële urgentie;
- 2) Potentie: wat is de draagkracht in een gebied, welke sterke elementen kenmerken dit gebied, is er marktvraag, welke kansen zijn er om waarde te creëren, is er dynamiek;
- 3) Invloed: welke invloed hebben we in een gebied, in termen van eigendomsposities, opgebouwde relaties, juridisch kader (bestemmingsplan, contracten), is er een regisserende partij in het gebied aanwezig.

In de verbinding tussen deze elementen liggen kansen voor krachtenbundeling. Het gaat bijvoorbeeld om gebieden waar afglijden dreigt (urgentie), of waar kansen liggen voor energietransitie omdat er vervangingsplannen zijn voor woningen van corporaties (potentie) of omdat er op strategische plekken eigendom is van de gemeente (invloed). We noemen dat ‘verbeterpotentie’. De meest kansrijke 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.

### *Dynamische Investeringsagenda (DIA)*

In de onder SIA geselecteerde buurten ontwikkelen we vervolgens een Dynamische Investeringsagenda. Als gezegd ligt de kern van de DIA in de bundeling van geldstromen voor investeringen die gemeente, corporaties en andere partners in geprioriteerde gebieden in de stad doen, gericht op de integrale opgave(n) die de desbetreffende buurt of wijk kenmerkt. Iedere DIA is uniek en op maat voor het gebied waar hij voor gemaakt wordt. In iedere buurt of wijk wonen immers andere mensen, is er een ander

samenspel tussen spelers en zijn de opgaven situationeel. In ieder geval wordt er in iedere DIA gezocht naar mogelijkheden voor energietransitie en wordt de aanpak georganiseerd met (inbreng van) de bewoners.

Op een aantal plekken in de stad doen we ervaring op, zodat de nieuwe manier van samenwerken langzaam kan uitkristalliseren. In 2018/2019 lopen er proeftuinen in onder andere in Twekkelerveld en De Posten.

#### **Beleidsuitspraken**

Randvoorwaarden voor stedelijke vernieuwing nieuwe stijl via SIA & DIA:

1. Gemeente en corporaties delen strategische informatie over portefeuille strategieën;
2. We werken informatiegestuurd 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.

## **Bijlage 1: Trends en Ontwikkelingen**

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

### *Demografische trends*

1. Het aantal alleenstaanden neemt toe. Als gevolg wonen steeds minder mensen in een woning en zijn er meer woningen nodig.
2. Het aantal studenten dat zich na de studie in Enschede vestigt, blijft in vergelijking met andere universiteitssteden laag. Een passend aanbod van (starters)woningen is slechts één element in een waaier van factoren die relevant zijn om de aantrekkingskracht op afgestudeerden te vergroten.
3. 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.
4. Vanaf 2017 loopt het migratiesaldo op. Dat wil zeggen dat er meer vestigers in de stad zijn dan dat er inwoners vertrekken. In 2018 ging het om rond 750 inwoners. De binnenlandse migratie laat al enkele jaren een negatief saldo zien van rond de 400 inwoners, waarbij er vooral meer inwoners vertrekken naar elders in Twente, Gelderland en de randstadprovincies. De buitenlandse migratie is al jaren positief en fluctueert tussen 400 en 1200 inwoners. Met grotere aantallen inwoners uit Duitsland, "overig Europa" Afrika en Azië.

### *Trends in woonwensen*

5. In de woningmarkt zien we sterke aanwijzingen dat jongere talenten zoeken naar een hoogstedelijk woonmilieu.
6. De vraag naar flexibel beschikbare woonruimte neemt toe. Denk aan: (buitenlandse) studenten, arbeidsmigranten, vergunninghouders, inwoners met een zorgvraag die uitstromen uit een instelling, expats en mensen die gescheiden zijn.
7. 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.
8. Nu langer zelfstandig wonen toeneemt, komen ook de grenzen daarvan in beeld. Actueel zijn geluiden over vereenzaming en isolement van ouderen en mensen met een beperking, een groter beroep op de eerste hulpposten en meer overlast door personen met verward gedrag. Het SCP constateert in de Rapportage Wel Thuis dat voor langer thuis wonen het sociale netwerk cruciaal is. De inzet op het versterken van sociale netwerken wordt belangrijker voor het langer thuis wonen dan het aanpassen van woningen. Alleen dan kan de draagkracht van ouderen en mensen met een beperking worden versterkt en kan er zoiets ontstaan als een inclusieve buurt.

### *Overige trends en ontwikkelingen*

9. Steeds meer mensen hebben flexibele arbeidscontracten. Deze trend draagt bij aan een toenemende vraag naar huurwoningen. De groei zit in middenhuur voor de midden- en hogere inkomensgroepen (720 euro – 950 euro per maand), waaronder afgestudeerden.
10. Het sociale beleid is er meer en meer op gericht om kwetsbare groepen en/of mensen met een zorgvraag in de buurt of wijk op te vangen (extramuralisering van de zorg). Dat stelt zowel eisen

aan de afstemming tussen alle relevante zorgpartijen als aan de draagkracht van een wijk of buurt. En vanzelfsprekend aan het aanbod van woningen die passend zijn voor de doelgroep. De ontwikkeling hangt samen met de scheiding van wonen en zorg. Die scheiding vraagt om een nieuw samenspel tussen gemeenten, corporaties, zorginstellingen en bewoners om passende woon-, zorg-, en dienstenarrangementen te ontwikkelen. Denk daarbij ook aan de toename van nabije mantelzorg en de vraag naar moderne hofjes.

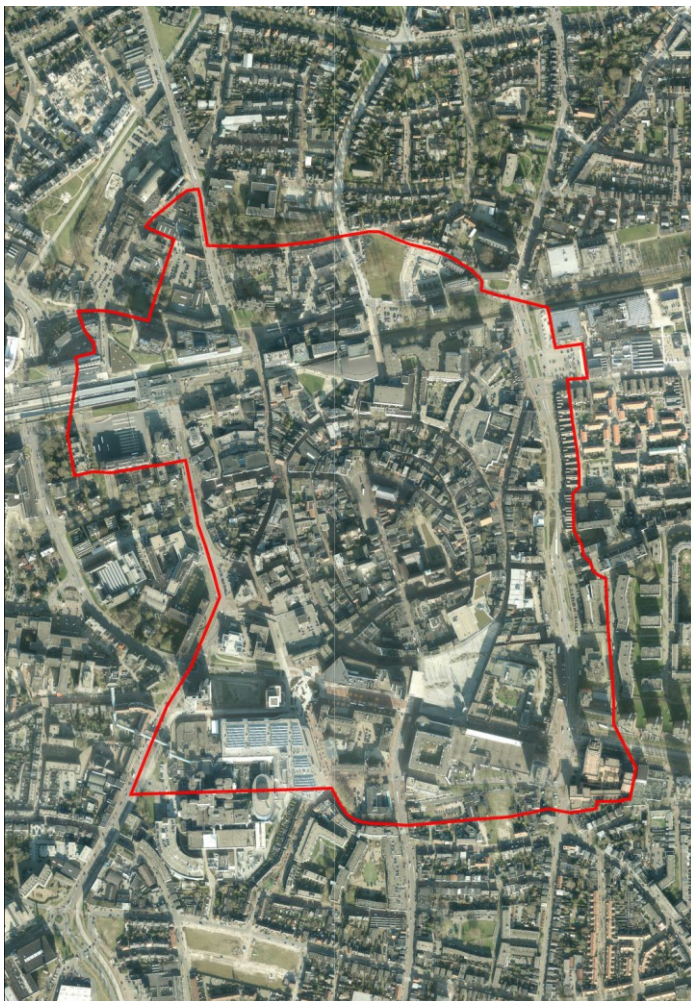
11. Geografische en economische tweedeling: hoewel de inkomensverdeling in Nederland niet of nauwelijks verandert, ontstaat er toch een geografische en economische tweedeling. Mensen met een baan, inkomen, en kinderen kiezen hun eigen wijken, met gelijkgestemden. Voor mensen met een beperkter inkomen resten andere wijken. Waar in het verleden kerk, school of sportvereniging nog voor verbinding zorgden, ontmoeten de verschillende groepen elkaar steeds minder. De tweedeling strekt zich verder uit naar arbeidsmarktkansen, gezondheid en levensverwachting, in de mogelijkheden tot maatschappelijke participatie en in het vertrouwen in politiek, overheid en medemens.
12. Betaalbaarheid: stijgende woonlasten door onder andere stijgende energielasten en huurindexering, stijgende zorgkosten en stijgende gemeentelijke en andere belastingen. Een groeiende groep inwoners komt hierdoor in financiële problemen.

## Bijlage 2: Het gebied voor hoogstedelijk wonen

Voor het bepalen van het gebied dat kansen biedt voor hoogstedelijk wonen, is een aantal criteria opgesteld, daaronder: 5 minuten lopen vanaf het hart van de stad, infrastructuur die 50 km/h toelaat vormt vanwege de barrière werking een grens van het gebied, en er is de mogelijkheid van functiemenging, nu of in de toekomst.

De criteria voor de vaststelling van het gebied, de criteria voor de toevoeging van appartementen en de uitzonderingen daarop zijn vastgesteld in het parapluplan “Kwalitatief sturen op appartementen”. In deze bijlage wordt slechts de hoofdlijn daarvan weergegeven.

Hieronder het gebied voor hoogstedelijk wonen op kaart.



Binnen dit gebied gaat het niet alleen om appartementen, maar ook over (zeer) stedelijke grondgebonden woonvormen of combinaties daarvan met appartementen. Meer specifiek gelden voor het gebied de volgende criteria, die ook in uitvoeringsregelgeving worden vastgelegd.

Hoofdcriteria voor de toevoeging van nieuwe appartementen zijn: het gaat om geliberaliseerde woningen voor middenhuur en het minimum gebruiksoppervlak bedraagt 50 m<sup>2</sup>, tenzij in het ter plaatse geldende bestemmingsplan een groter minimum gebruiksoppervlak is geregeld. Daarnaast kunnen er geen appartementen worden gerealiseerd in bestaande bebouwing buiten het bouwvlak zoals weergegeven op de verbeelding van het ter plaatse geldende bestemmingsplan.

### *Uitzonderingen*

Binnen het gebied voor hoogstedelijk wonen kan in concrete gevallen van de hoofdcriteria worden afgeweken. Denk bijvoorbeeld aan sociale huur voor doelgroepen die benoemd zijn in deze Woonvisie en waarover prestatieafspraken zijn gemaakt met de woningcorporaties en appartementen in een monument waarvan het behoud dan wel een toekomstbestendige herbestemming zonder het toevoegen van woningen redelijkerwijs niet realiseerbaar is.

Ook buiten het gebied voor hoogstedelijk wonen kunnen nog appartementen worden toegevoegd. Ook daarvoor zijn strikte randvoorwaarden opgesteld. Denk ook hierbij aan de uitzonderingsgevallen die hiervoor zijn genoemd: sociale huur voor doelgroepen die zijn benoemd in de Woonvisie en waarover prestatieafspraken zijn gemaakt met de woningcorporaties en appartementen in een monument. Maar denk bijvoorbeeld ook aan wonen boven winkels en andere commerciële ruimten in het kernwinkelgebied Glanerbrug, langs de aanloopstraten naar het centrum of langs de singels. Of aan appartementen voor specifieke doelgroepen in of rondom economische speergebieden.

Tot zover een beeld van criteria en uitzonderingsregels voor de toevoeging van appartementen in Enschede. Als gezegd: de precieze uitwerking daarvan is te vinden in het parapluplan “Kwalitatief sturen op appartementen”.

### Bijlage 3: Succes van programmeren 2008-2017

In de tabel hieronder een beeld van de realisatie van woningbouwprojecten over de afgelopen 10 jaar. In rood de projecten waar de woningcorporaties bij betrokken zijn. De cijfers laten zien dat Enschede er in is geslaagd te verdichten in binnenstedelijk gebied door het toevoegen van woonmilieus, woonwijken buiten de singels te transformeren door een combinatie van verdunning en toevoeging van kwaliteit, en woonmilieus voor met name hogere inkomensgroepen in het buitengebied en de dorpse kernen toe te voegen.

| Gebied                        | Ontwikkeling 2008-2017                   | Gerealiseerde (grotere) projecten                                                                                                                                         |
|-------------------------------|------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Binnensingelgebied</b>     | 22.200 – 25.200 = + 3.000 <b>+ 13,4%</b> | Hardick & Seckel<br>Hofkwartier<br>Sporzone Middengebied<br>Boddenkamp<br>De Laares<br>De Groene Bogen<br>Zeggelt<br>Lasonder<br>Van Benthemstraat<br>Willem Wilminkplein |
| <b>Landelijk + kernen</b>     | 8.400 - 9.400 = + 1.000 <b>+ 11,7%</b>   | Bleekerij<br>Lonneker-erf<br>Vaneke<br>Bruinink                                                                                                                           |
| <b>Enschede-noord</b>         | 18.200 - 19.600 = + 1.400 <b>+ 7,8%</b>  | Roombeek<br>Deppenbroek herstructurering                                                                                                                                  |
| <b>Hogeland – Velve</b>       | 12.000 – 12.500 = + 500 <b>+ 4,5%</b>    | Velve Lindehof herstructurering<br>Diekman                                                                                                                                |
| <b>Glanerbrug - Eschmarke</b> | 16.800 - 17.000 = + 200 <b>+ 1,3%</b>    | Eilermarke<br>Cascade                                                                                                                                                     |
| <b>Tweckelerveld UT</b>       | 9.000 - 9.100 = + 100 <b>+ 1,0%</b>      | Voermanstraat                                                                                                                                                             |
| <b>Ribbelt – Stokhorst</b>    | 8.800 - 8.900 = + 100 <b>+ 0,8%</b>      | Florade<br>Winkelcentrum Stokhorst                                                                                                                                        |
| <b>Boswinkel - Stadsveld</b>  | 23.200 – 22.400 = - 800 <b>- 3,3%</b>    | Boswinkel herstructurering<br>Kotmanpark<br>SL Louwestraat<br>Winkelcentrum Stadsveld                                                                                     |
| <b>Enschede - zuid</b>        | 35.800 - 33.800 = - 2.000 <b>- 5,5%</b>  | Bijvank herstructurering<br>Beekwoude<br>Stroinkslanden herstructurering                                                                                                  |
| <b>Bedr. Enschede - west</b>  | 345 - 279 = - 64 <b>-18,7%</b>           |                                                                                                                                                                           |
| <b>TOTAAL Enschede</b>        | 154.745 – 158.224 +3.479 <b>+ 2,3%</b>   |                                                                                                                                                                           |

#### Bijlage 4: Zorg en ondersteuningsmogelijkheden voor zelfstandig wonen

In hoofdstuk 4 “Inclusieve stad – over wonen en het sociaal domein” staat het zelfstandig wonen van inwoners met een zorg- en/of ondersteuningsvraag centraal. Om langer of eerder zelfstandig thuis te kunnen blijven wonen is meer nodig dan alleen betaalbare passende huisvesting. Zo is vaak een mantelzorger de belangrijkste factor om zelfstandig te kunnen blijven wonen. Daarnaast kan ook een geschikte fysieke woonomgeving bijdragen aan zelfstandig blijven wonen in de eigen wijk, net als de aanwezigheid van voldoende algemene voorzieningen waaronder ontmoetingsplaatsen, welzijnsactiviteiten of bijvoorbeeld maatjesprojecten. Aan het scheppen van dit soort randvoorwaarden in de sociale omgeving en in de fysieke leefomgeving besteden we steeds meer aandacht. Tegelijk blijven in veel gevallen ook individuele (of maatwerk) voorzieningen nodig. Hieronder geven we een overzicht van verschillende individuele zorg- en ondersteuningsmogelijkheden waardoor inwoners langer thuis kunnen blijven wonen.

- **Ondersteuning Zelfstandig Leven (individuele begeleiding)**  
Dit wordt vooral geboden aan mensen met een (licht) verstandelijke beperking en aan mensen met een psychiatrische stoornis. Het gaat bijv. om coaching bij algemene dagelijkse verrichtingen en het inrichten van de dag. Door de toename van het aantal zelfstandig wonende ouderen met beginnende dementie zal de vraag naar individuele begeleiding naar verwachting toenemen. Dit is een gevolg van het streven mensen zo lang mogelijk zelfstandig te laten wonen.

In het geval van Wonen willen we ook bekijken of het mogelijk is om dergelijke (woon)begeleiding te bundelen voor bijvoorbeeld groepen jongeren.

- **Ondersteuning Maatschappelijke Deelname**  
Hieronder valt bijvoorbeeld de dagbesteding voor mensen met een verstandelijke beperking en dagopvang voor ouderen. Uitgangspunt is dat de dagbesteding zoveel mogelijk in de wijk plaatsvindt. Daardoor kunnen mensen zo mogelijk op eigen gelegenheid, dan wel met behulp van het eigen netwerk gebruik maken van de voorziening.
- **Respijtzorg**  
De gemeente heeft de verantwoordelijkheid voor de ondersteuning van mantelzorgers. Mantelzorgers en zorgvrijwilligers vervullen een belangrijke rol in de zorg van ouderen, chronisch zieken, gehandicapten, dementerenden en andere hulpbehoevenden. Het gaat hierbij vaak om langdurige zorg die onbetaald is. Het risico bestaat dat de mantelzorgers door de voortdurende zorg overbelast wordt. Om dit te voorkomen bestaat de mogelijkheid van (mantelzorg-vervangende) respijtzorg.
- **Ondersteuning bij het huishouden,**  
Huishoudelijke hulp in het kader van de Wmo is gericht op inwoners die vanwege een ziekte, beperking of ouderdom hun huishouden niet (helemaal) zelf kunnen doen.
- **Hulpmiddelen**  
Er zijn tal van hulpmiddelen die inwoners kunnen helpen in hun dagelijks leven. Sommige moeten inwoners zelf regelen, anderen vallen onder de Wmo; denk aan een maatwerkvoorziening in de categorie hulpmiddelen-Wmo zoals bijvoorbeeld een rolstoel of scootmobiel.
- **Woonvoorzieningen**  
Voor mensen met beperkingen biedt de gemeente maatwerk in woningaanpassingen aan indien de noodzaak daartoe na onderzoek ter plaatse kan worden aangetoond. Denk hierbij aan

douche- en toiletaanpassingen, een traplift, keukenaanpassingen en aanpassingen in de toegang tot de woning. In sommige situaties kan het verhuizen naar een andere woning het meest passend zijn.

- **Beschermd Wonen en maatschappelijke opvang**  
Beschermd Wonen is bedoeld voor mensen met psychiatrische problematiek (18+), die aangewezen zijn op het wonen in een instelling of in een door een instelling beschikbaar gestelde woonruimte. De gemeente Enschede is voor de uitvoering van Beschermd Wonen een zogenaamde centrumgemeente.

#### NB

Door het Nederlandse systeem van woonruimteverdeling is het niet inzichtelijk om hoeveel mensen per doelgroep het gaat. Het systeem is gebaseerd op een aanbod-model: inwoners schrijven zich in als woningzoekenden maar dat staat los van hun achtergrond. Tegelijk zijn er veel signalen die er op wijzen dat er meer huisvestingsmogelijkheden voor kwetsbare inwoners nodig zijn.

## Bijlage 5: Woonvisie als onderdeel van de Omgevingsvisie

In de inleiding is aangegeven dat deze woonvisie een van de uitwerkingsvisies is van onze Ruimtelijke Ontwikkelingskoers, en daarmee onderdeel van de Omgevingsvisie waar we deze periode aan bouwen. Een beeld daarvan alsmede een beeld van de integrale manier van besluitvorming die daar onlosmakelijk mee verbonden is, volgt hieronder. De Omgevingsvisie en wijze van besluitvorming bereiden voor op de invoering van de Omgevingswet in 2021.

Het motto van de Omgevingswet is *‘Ruimte voor ontwikkeling, waarborgen voor kwaliteit’*. De Omgevingswet staat daarmee voor een goede balans tussen het enerzijds benutten en anderzijds beschermen van de fysieke leefomgeving. Met benutten wordt bedoeld het doelmatig beheren, gebruiken en ontwikkelen van de fysieke leefomgeving om maatschappelijke behoeften, waaronder “wonen”, te vervullen. Bij beschermen gaat het over het bereiken en in stand houden van een veilige en gezonde fysieke leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit – ook uiterst relevant voor het woonbeleid.

Met het oog op de twee onderscheiden onderdelen (1) ontwikkelen/benutten en (2) waarborgen van kwaliteit/beschermen is gekozen om de Omgevingsvisie via twee lijnen op te bouwen: (1) een ontwikkeldeel “RO-Koers” inclusief sectorale uitwerkingsvisies en (2) een “bescherm/kwaliteit-deel”. Voor de goede orde: die onderdelen zijn “te onderscheiden” en tegelijk niet te scheiden, want in iedere ontwikkeling in de stad komt ook de kwaliteit/bescherm-vraag aan de orde.

De Ruimtelijke Ontwikkelingskoers noemen we het ontwikkeldeel van de Omgevingsvisie. De sectorale uitwerkingsvisies die daaruit voortvloeien, waaronder deze woonvisie, slaan neer in verschillende gebiedsdelen in de stad (het centrum, wijken en buurten, werklocaties, het buitengebied, Kennispark, Technology Base, etc). Dat levert een kaart van de stad met verschillende kaartlagen (voor wonen, werken, horeca, detailhandel, energie, etc.). Een beeld – waarin de kaartlagen zijn teruggebracht tot één geïntegreerde laag en waarin niet alle beleidsvisies zijn opgenomen – is opgenomen op de volgende pagina.

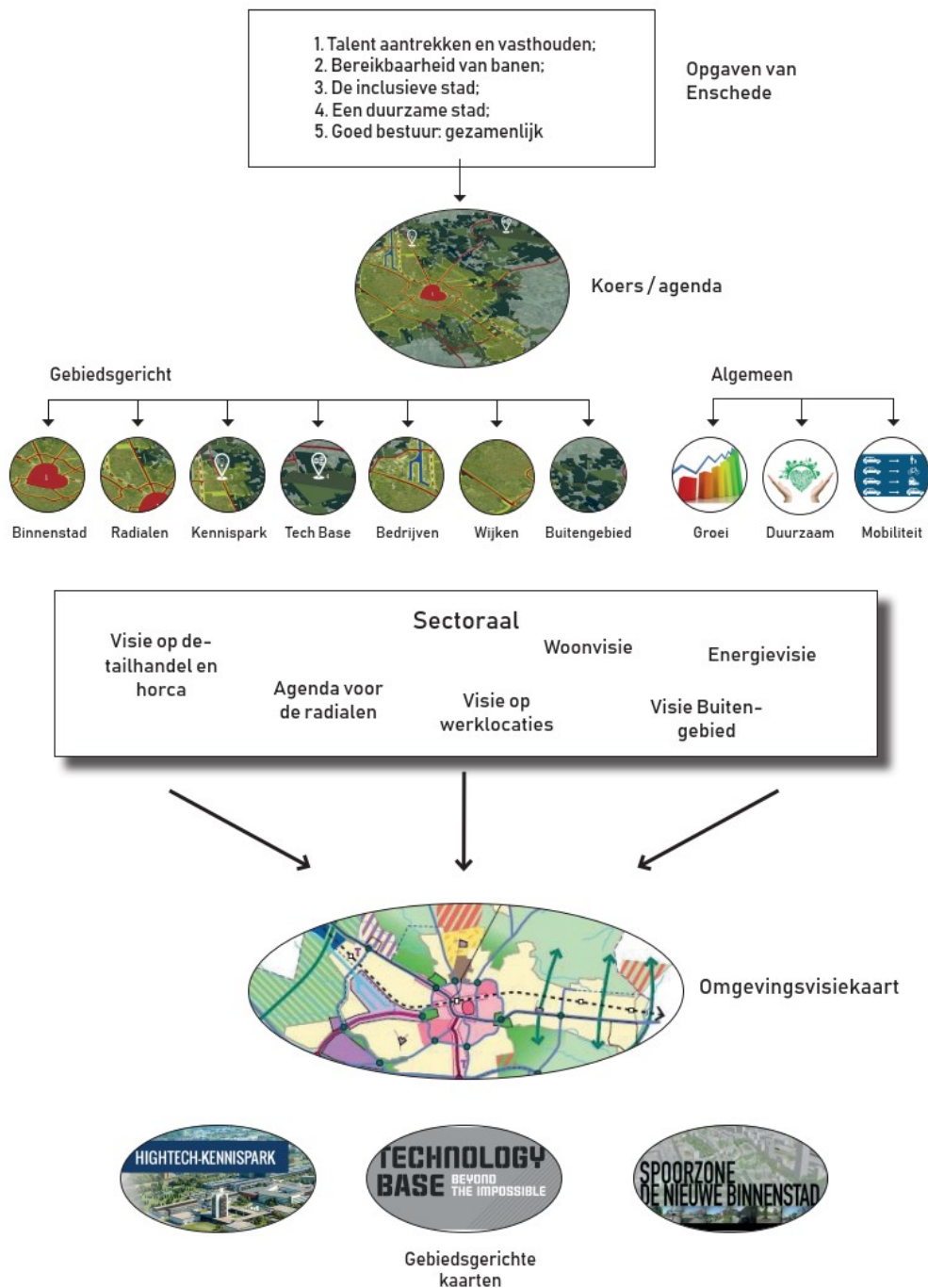
Als er zich vervolgens nieuwe initiatieven, projecten en ontwikkelingen op woongebied aandienen, is het aan de gemeentelijke organisatie om tot een geoliede integrale afweging te komen. Ten behoeve daarvan komen op vaste momenten de inhoudelijk deskundigen en besluitvormers bijeen in verschillende “platform-overleggen” voor grotere ontwikkelingen (met name op het gebied van Wonen, Vestigen van bedrijvigheid en/of maatschappelijke functies en andere Nieuwe initiatieven) en kleinere projecten. Besluitvorming vindt plaats in twee stappen: (1) integrale beeldvorming waarbij het initiatief gewogen wordt in het licht van onder meer kansen, trends en beleidsuitgangspunten, en (2) besluitvormend; uitkomst daarvan is (a) actief faciliteren, (b) op eigen kracht door laten gaan of (c) ontraden van de ontwikkeling. In voorkomende gevallen is de gemeente zelf initiatiefnemer, met name in het geval van eigen grondposities. Naast ambtenaren zijn bestuurders bij de platforms betrokken. Definitieve besluitvorming vindt vanzelfsprekend plaats in het college van B&W en waar nodig in de gemeenteraad.

Ondersteunend aan de beeldvorming en besluitvorming wordt een instrument ingezet dat de integrale afweging ondersteunt: het kompas voor ruimtelijke initiatieven. In het kompas zijn vanuit verschillende invalshoeken – wonen, economie, duurzaamheid, ruimtelijke kwaliteit, welzijn en algemene potentie – alle onderwerpen opgenomen die relevant zijn voor een integrale afweging over een ruimtelijke ontwikkeling of initiatief. Het sectorale beleid op onder meer de terreinen wonen, economie, duurzaamheid en ruimtelijke kwaliteit, buitengebied en mobiliteit, is op orde en toepasbaar in de afweging. Let wel: sectoraal beleid kan vanzelfsprekend botsen; het is immers “algemeen of generiek” beleid. Pas in het concrete geval kan een afweging worden gemaakt die recht doet aan het geheel van

verschillende belangen die in het specifieke geval spelen. De inhoud van het sectorale beleid, waaronder het nieuwe beleid, wordt vanzelfsprekend opgenomen in het kompas voor ruimtelijke initiatieven.

De volgende stap is dat de geoliede wijze van werken wordt voortgezet in de juridische processen die ook doorlopen moeten worden, bijvoorbeeld voor het verlenen van een Omgevingsvergunning of het wijzigen van een bestemmingsplan.

### Omgevingsvisie -deel 1: "ontwikkeling van de stad"



## Samenhang

De samenhang tussen RO-koers, beleidsvisies waaronder deze woonvisie en besluitvorming over projecten en initiatieven ligt alles bijeen op drie niveaus:

- Alles is zo veel als mogelijk gericht op de hoofdthema's van de stad – zie het beeld op de vorige pagina. Die keus of richting geeft als vanzelf samenhang;
- De gebiedsdelen in de stad waar de beleidsvisies samenkomen en worden vastgelegd in “kaartlagen”. Ook dat geeft samenhang. Tegelijk kan de inhoud van de kaartlagen zoals eerder aangegeven nog wel met elkaar “botsen”;
- De samenhang wordt definitief georganiseerd in de besluitvorming en de organisatie daarvan. Juist daar komt “de integrale afweging” van soms botsende belangen tot stand, zoals die ook in de Omgevingswet wordt voorgestaan – de ontwikkeling/ het initiatief, de plek en het beleid vallen daar samen. Voor die afweging is het al genoemde Kompas ontwikkeld.

