



Kwalitatief programmeren woningbouw

Ontwikkelen van een kwalitatief sterk
woningbouwprogramma in elke kern

Vanavond te bespreken

Inhoud presentatie:

- Deel 1: Terugblik en beleid
- Deel 2: Opzet kwalitatief programmeren
- Deel 3: Veranderopgave

Terugblik en beleid

- 29 januari 2016: “Bestuursovereenkomst woonafspraken Twente”
- Kwantitatieve uitwerking gemeentelijke bouwprogramma's in “Regionale Woonprogrammering Twente”. Aantallen per gemeente zijn vastgesteld
- Bevolkings- en huishoudensprognoses volgens Primosmethode zijn voor provincie en gemeenten uitgangspunt bij de afspraken

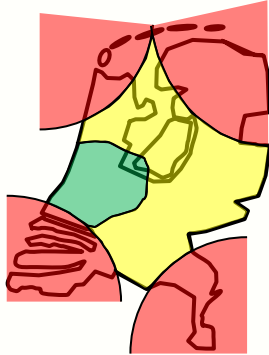
Terugblik en beleid

- Vaststelling Woonvisie 2016+ op 11 juli 2016 met inachtneming van de Twentse woonafspraken
- Woonvisie vraagt college tweejaarlijks een Uitvoeringsnota woningbouw uit te brengen
- Kwaliteitskader als onderdeel van de Uitvoeringsnota
- Op basis aangenomen motie bij vaststelling woonvisie wordt onderwerp leegstand ook opgenomen in uitvoeringsnota

Terugblik en beleid

- **Waarom wordt de kwaliteit van woningbouwopgave steeds belangrijker?**
 - Aanbod in de bestaande voorraad gaat toenemen
 - Effecten van de vergrijzing op de woningmarkt worden over 10/15 jaar zichtbaar
- **Welke ervaringen doen wij op in onze samenwerking met de kernen?**
 - Elke kern andere benadering, ideeën van onderop!
 - Leefbaar is het speerpunt en kernen hebben daar meer en meer een eigen visie op
 - Mindswitch nodig in gezamenlijk denken
- **Kortom: samen kwalitatief programmeren!**

Kwalitatief programmeren, signalen?



Te boeken resultaten

- Passend “kwaliteitshandvest” op basis waarvan u per kern met woonteam of initiatiefnemers in gesprek kunt gaan over:
 - Wat de toegevoegde waarde is van woningbouwinitiatieven. Wat is nou echt vraag welke concrete behoefte wordt bediend?
 - Welke woonvormen we aan de markt zouden moeten toevoegen, waar we over 10 jaar ook profijt van hebben. (Doelstelling is een gedifferentieerd woonaanbod in de kernen).

Wat is daarvoor belangrijk?

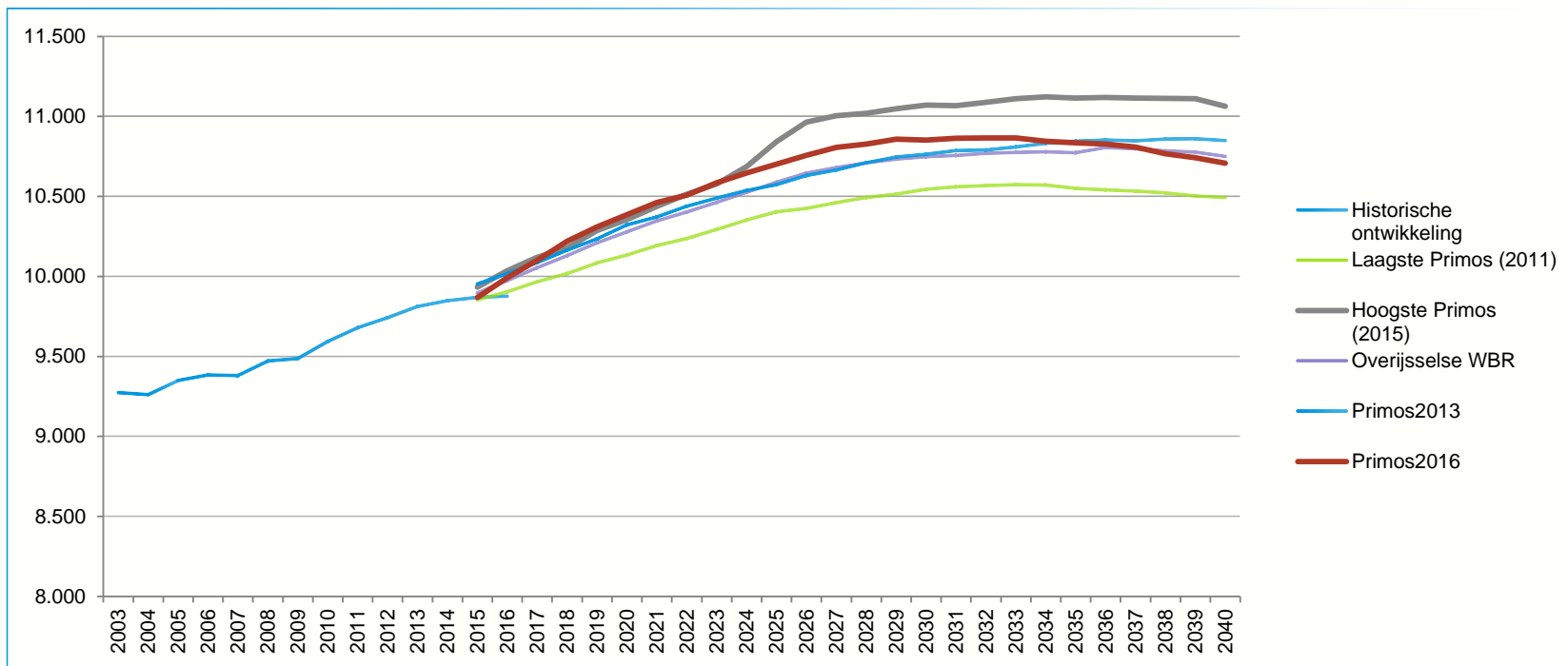
- Goede inzichten en analyses over kwalitatieve woningvraag op (middel)lange termijn in de verschillende kernen.
- Afwegingskader op maat dat recht doet aan verschillen tussen kernen.
- Goed proces voor draagvlak voor nieuwe werkwijze met het afwegingskader wonen.

Stappen komende maanden

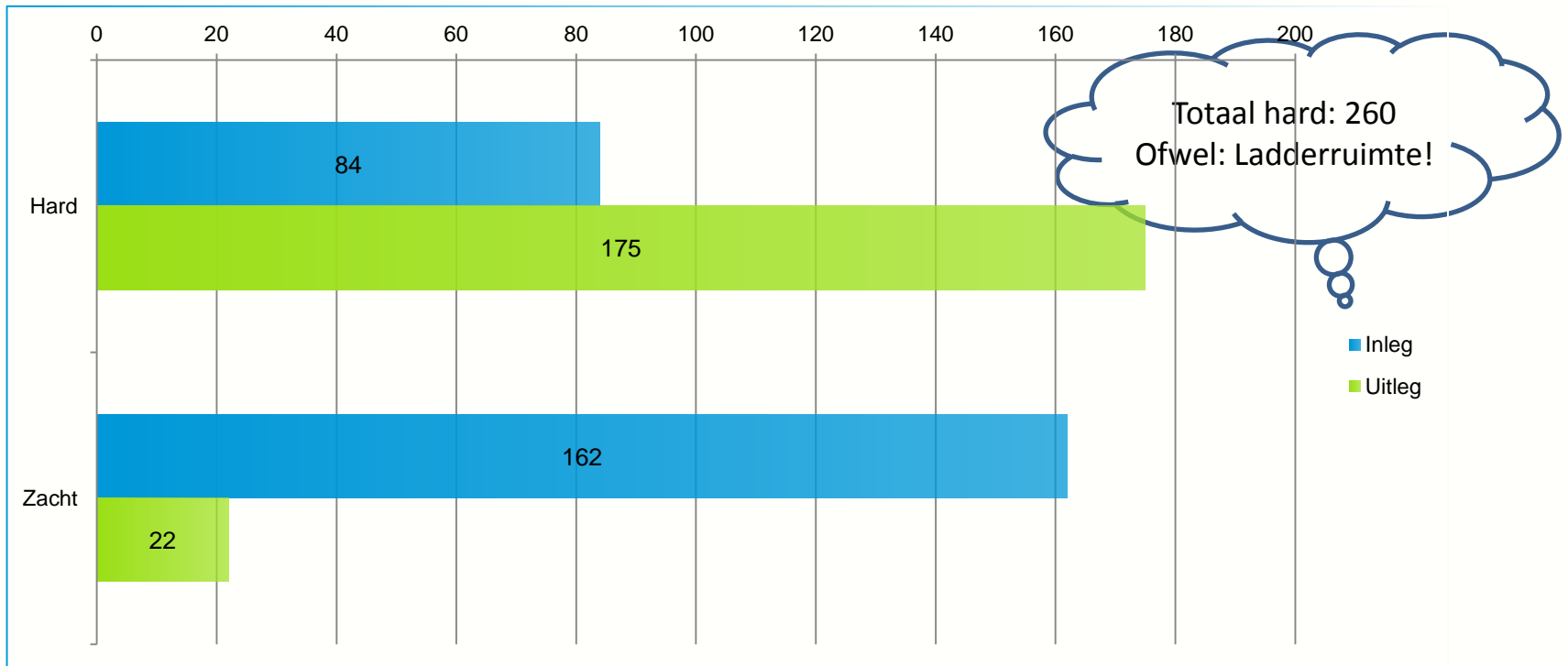
1. Kernenscan/scan kwalitatieve woningvraag op (middel)lange termijn.
2. Uitwerken bouwstenen afwegingskader(s), consultatiesessie(s) met kernen.
3. Finetunen afwegingskader en botsproeven om nu kwalitatieve keuzes te maken.

Onderdeel van grotere veranderopgave....

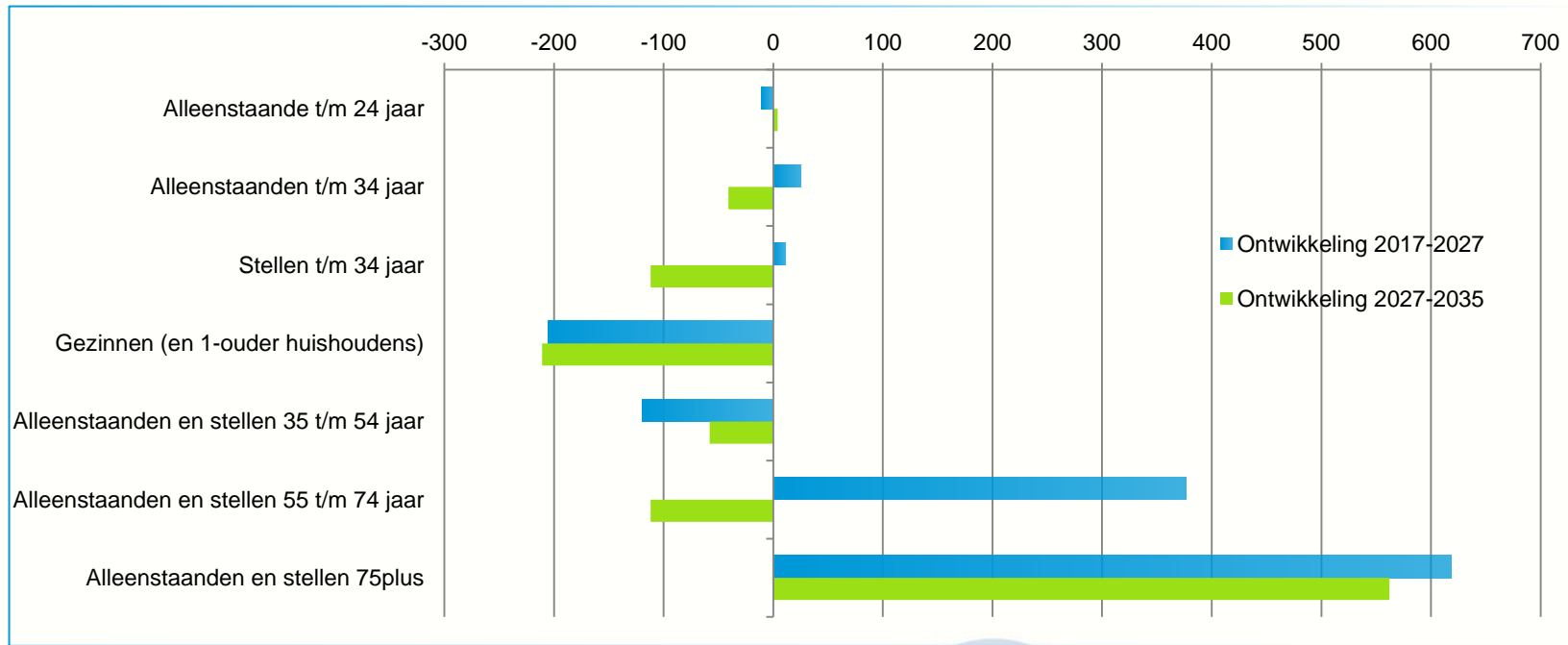
Komende 10 jaar groei 565 tot 690 huishoudens, daarna afvlakking



Harde plannen eenzijdig: overwegend grondgebonden op uitleglocaties



Vergrijzing en huishoudensverdunning drijvende kracht achter groei: veranderende kwalitatieve opgave!

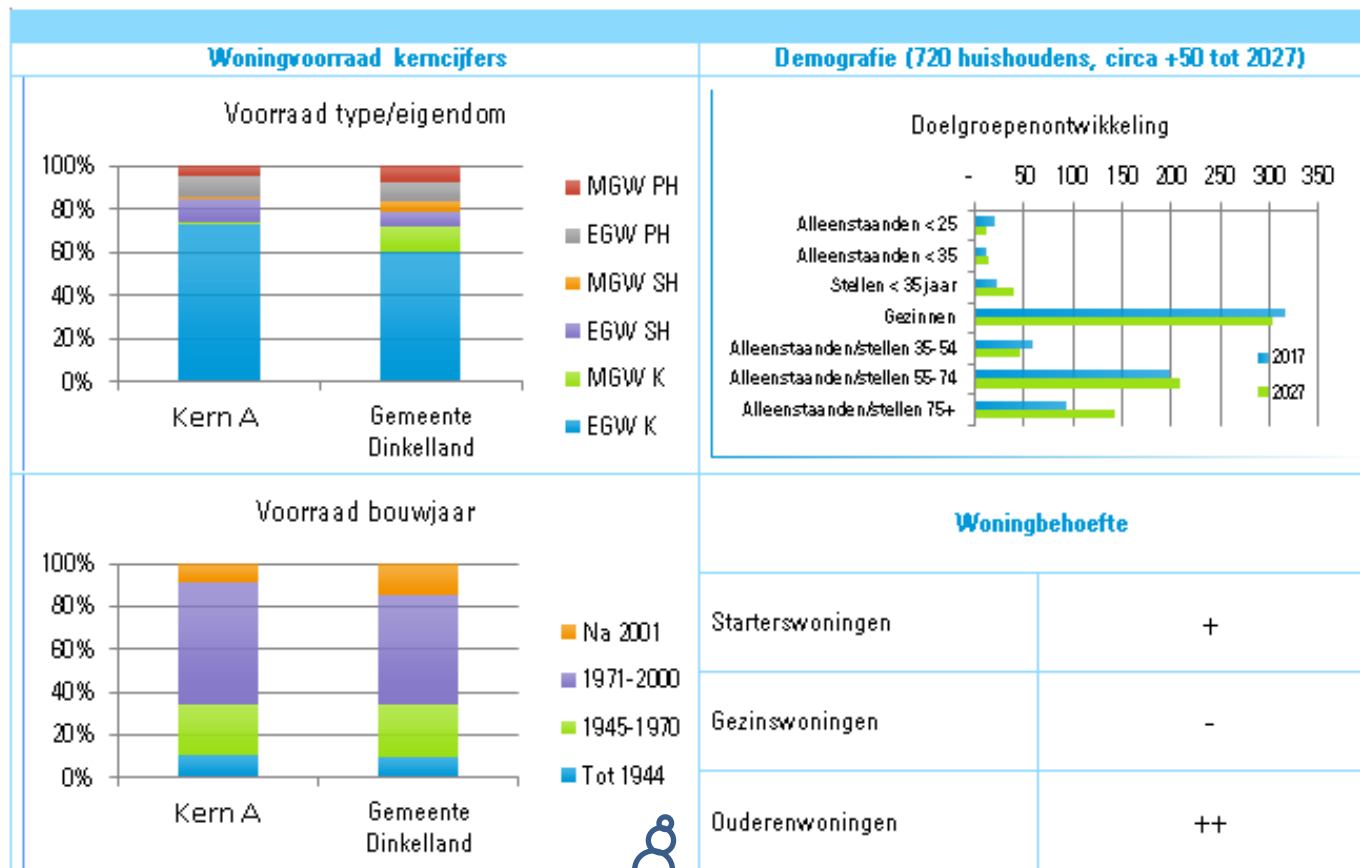


Kernenscans voor beter zicht op kwalitatieve opgave in de kernen

- Scan per kern van:
 - Bestaande woningvoorraad (prijzen, typen, bouwjaar etc.)
 - Bestaande huishoudenssamenstelling (leeftijd, samenstelling)
 - Demografische ontwikkelingen (naar doelgroepen en voorkeuren)
- Welke kwalitatieve opgaven per kern? Ook zonder uitbreidingsvraag (kwantitatief) kwalitatief toevoegen vaak nodig

Input voor gesprek met kernen: dialoogsessies in december

Kernenscan: voorbeeld (1)



- Ook zonder groei kwalitatieve opgaven!
- Waar waarschijnlijk overschotten in bestand?
- Wat signaleren de kernen zelf opgaven?

Naar een passend afwegingskader

Onderscheid naar grote kernen, kleine kernen en het buitengebied.

Soms anders kijken naar:

- Woningbehoefte (kwantitatief? kwalitatief?)
- Structuurversterking (inbreiding? uitbreiding?)
- Bestaande woningvoorraad (overschotten? tekorten?)

Kleine kernen, uitgangspunten?

- Moet voorzien in kwalitatieve behoefte op middellange termijn
- Enkel op structuurversterkende plekken ('rotte kiezen' en beeldbepalende locaties bv)
- Combinaties met aanpak (incourante) bestaande woningvoorraad

Kleine kernen, wat wel en niet?

Wat wel:

- Werken vanuit kwaliteit en versterking totale voorraad, terughoudend in (netto) aantallen toe te voegen woningen
- Bijvoorbeeld sloop 6 incourante (gezins-)woningen en terugbouwen 4 patiobungalows (nultreden)
- Bijvoorbeeld transformatie (potentiële) 'rotte kies' naar enkele appartementen op voor de kern belangrijke locatie
- Soms (afhankelijk van bestaande voorraad) ook beperkt betaalbare starterswoningen toevoegen binnen kern (inbreiden)

Wat niet:

- Denken in grote (netto) aantallen woningen
- Grote eengezinswoningen toevoegen aan de randen

Veranderopgave

- Het gaat om woningbouw, maar vooral ook om een veranderopgave in denken en doen!
- Signaal = mindset zowel intern als in samenleving al gericht op samenwerking in de kernen waar de energie zit
- Meer verwevenheid met “mijn Dinkelland 2030”



Afronding presentatie

- Ruimte voor vragen/discussie
- Wordt de behoefte aan kwalitatief programmering herkend?