

Beschikbaarheid betaalbare woningen in Enschede

Notitie door de Enschedese woningcorporaties
2 juni 2022

Inleiding

Enschede wil de komende tien jaar groeien naar een bloeiende, ongedeelde stad, waar ruimte is voor iedereen's talent. Als 5 Enschedese woningcorporaties steunen wij deze ambitie en in deze notitie laten wij zien hoe wij denken hieraan een bijdrage te kunnen leveren.

Als Enschedese woningcorporaties zoeken wij graag actief de samenwerking op. Met de gemeente, maar ook met elkaar. Als corporaties hebben we allemaal te maken met dezelfde uitdagingen. Door onze krachten te bundelen, kunnen we meer bereiken voor de Enschedese huurders. Denk aan onderwerpen als verduurzaming, gedifferentieerde wijken, leefbaarheid én oplossingen voor de huidige Enschedese woningmarkt.

Die woningmarkt is momenteel een thema dat heel hoog op de agenda staat. Het woningtekort in Nederland is de afgelopen jaren sterk toegenomen. De nieuwe minister voor Volkshuisvesting heeft op 11 maart een Nationale Woon- en Bouwagenda gepresenteerd. Het streven is om landelijk 100.000 woningen per jaar te bouwen. De gemeente Enschede heeft zelf eerder al de ambitie uitgesproken om een flinke bijdrage te leveren aan het terugdringen van het woningtekort door de komende tien jaren 9.300 woningen aan de Enschedese woningvoorraad toe te voegen.

In deze notitie geven we als Enschedese corporaties gezamenlijk onze visie op de Enschedese woningmarkt en doen we een concreet aanbod richting de gemeente Enschede om het woningtekort terug te dringen. Op basis van deze notitie gaan we graag met de gemeenteraad en het college in gesprek over de samenwerking in de komende periode en hoe we onze gezamenlijke ambitie waar kunnen maken.

We willen en kunnen meer

Tot op heden werden onze investeringsmogelijkheden ernstig beperkt door de verhuurderheffing, die ons elk jaar weer miljoenen euro's kostte. Gelukkig heeft de landelijke politiek recent ingezien dat deze heffing de investeringen in nieuwe woningen en duurzaamheid teveel afremt en is in het regeerakkoord de afschaffing van de verhuurderheffing opgenomen. Het kabinet wil in ruil daarvoor bindende prestatieafspraken maken met de corporaties, zodat de beschikbare extra investeringscapaciteit daadwerkelijk wordt gebruikt voor de bouw van betaalbare huurwoningen, renovatie, verduurzaming en verbetering van de leefbaarheid in de wijken.

In Enschede willen wij onze activiteiten in het kader van de beschikbaarheid van betaalbare huurwoningen als volgt uitbreiden:

- We willen investeren in een netto groei van de sociale huurvoorraad met 2.000 woningen in de komende tien jaren. Wij vinden dit noodzakelijk om de druk op de sociale voorraad beheersbaar te houden. We zien de zoektijden en het aantal reacties op woningen de afgelopen jaren toenemen. We zien ook dat de huisvestingsvraag van bijzondere doelgroepen toeneemt, zoals de uitstroom uit de maatschappelijk opvang, huisvesting statushouders, woonwagenbewoning en jongeren die net iets meer hulp nodig hebben om zelfstandig te kunnen wonen. Ook hier leveren we een bijdrage aan. Het toevoegen van 2.000 sociale nieuwbouwwoningen is in lijn met de opgave van de Nationale Woon- en Bouwagenda, sluit aan op de groeiambitie van de gemeente en voldoet aan de maatschappelijke vraag in de samenleving. De 20% toevoeging van sociale huur in nieuwe bouwplannen is minder dan de 30% waar de Nationale Woon- en bouwagenda van uitgaat, maar past bij de lokale situatie in Enschede. Van dit aanbod nemen De Woonplaats en Domijn ieder 40 procent voor hun rekening en Ons Huis 20 procent (conform de huidige marktaandelen).
- We willen onze doelgroep verbreden. We zien dat de lagere middeninkomens (inkomen tussen € 45.000,- en € 56.500,-) het ook zwaar hebben op de woningmarkt. Zij behoren niet tot onze primaire sociale doelgroep en komen zo goed als niet in aanmerking voor een sociale huurwoning. Door de gestegen woningprijzen is ook een koopwoning vinden moeilijk voor deze doelgroep. Tegelijkertijd zitten in deze inkomensgroep veel beroepen die van cruciaal belang zijn voor de Enschedese samenleving: verpleegkundigen, onderwijzers, politieagenten, buschauffeurs, et cetera. Het vasthouden van deze groepen in kwetsbare wijken is ook goed voor de leefbaarheid en de sociale samenhang in die wijken. Wij als corporaties willen daarom een grotere rol spelen voor deze groep lagere middeninkomens. Dat doen we deels door de inzet van niet-daeb bezit, maar ook in de sociale huur (daeb) zien we mogelijkheden. De nieuwe woningwet maakt het namelijk mogelijk om in de prestatieafspraken vast te leggen dan niet 7,5 procent maar 15 procent van het bestaand bezit mag worden toegewezen aan middeninkomens. Als wij meer sociale woningen aan de stad gaan toevoegen, kunnen wij ook meer woningen aan middeninkomens toewijzen zonder dat dit ten koste gaat van het aanbod voor de sociale doelgroep. Het mag natuurlijk niet ten koste gaan van het huisvesten van onze primaire doelgroep.

Het toevoegen aan de sociale voorraad lichten we graag toe

Dat doen we door kort stil te staan bij de Enschedese sociale woningmarkt en de ambities van de gemeente Enschede.

Enschedese sociale woningmarkt

We zien de afgelopen jaren de zoektijden en het aantal reacties op woningen in de sociale voorraad gestaag oplopen. De druk op de sociale huurwoningvoorraad neemt dus toe. Daarnaast zien we dat de lange termijn prognoses van de vraag naar woningen in Enschede en in het verlengde daarvan de vraag naar sociale huurwoningen flink is gewijzigd. In 2019 liet de prognose een overschot aan sociale huurwoningen zien van circa 2000 woningen. In het geactualiseerde scenario uit 2021 zien we dat van dit potentiële overschot nog maar 200 woningen over zijn (Bron: Stec. Stadsbrede laddertoets Enschede, 29 juni 2021).

Ambitie gemeente Enschede

In het meest recente voortgangsrapport van de Woonvisie heeft de gemeente Enschede twee nieuwe ambities geformuleerd:

1. Groeien naar een stad van 170.000 inwoners. Hiervoor is een netto toevoeging van 6.500 woningen tot 2030 nodig.
2. Een substantiële bijdrage leveren aan de door Overijssel aangeboden hulp op de landelijke woningbouwopgave. Dat betekent aansluiten bij de ambities Regionale Woonagenda Twente om tot 2030 circa 20.000 tot 22.000 woningen in de regio toe te voegen.

De gemeente Enschede heeft in overleg met de provincie aangeboden inderdaad een bijdrage te leveren aan de landelijke woningbouwopgave. Dit betekent dat er de komende 10 jaren netto ongeveer 9.300 woningen toegevoegd moeten worden. Hiermee bouwt Enschede nadrukkelijk niet alleen voor de lokale behoefte, maar ook voor toenemende woningtekorten in de Randstad en andere delen van ons land. Dit sluit goed aan bij de Nationale Woon- en Bouwagenda. Wij ondersteunen als corporaties deze ambitie en willen daar onze bijdragen aan leveren door een deel (2000) van deze woningbouwplannen voor onze rekening te nemen.

Enschede is een dynamische stad met studenten en jongeren. Jaarlijks komt er veel jong talent naar Enschede, op zoek naar kennis én een kamer. Om deze talentvolle jongeren tijdens en na hun studie voor Enschede te behouden, zijn er veel extra studio's en kleine betaalbare appartementen nodig. In Enschede is afgesproken dat er de komende zeven jaar 3.500 extra kamers en studio's bijkomen voor studenten, jongeren en starters. Dit is 500 per jaar. Het gaat hierbij deels om onzelfstandige woonruimte. De kamers en studio's kunnen zowel door woningcorporaties (preferente partner) als door marktpartijen worden ontwikkeld. Deze opgave staat los van (komt bovenop) de groeiambitie van Enschede met ruim 9.300 zelfstandige woningen en het aanbod van de woningcorporaties om er daarvan 2000 te realiseren.

Adaptief programmeren

In de prestatieafspraken met de gemeente hebben we opgenomen adaptief te programmeren. We willen in deze werkvorm gezamenlijk kijken waar we welke woningen het beste kunnen toevoegen in de stad, zodat iedere ontwikkeling bijdraagt aan de leefbaarheid in wijken en buurten en waar mogelijk doorstroming stimuleert.

Onderdeel van de adaptieve strategie kan de inzet van flexwonen zijn. Op de lange termijn richten de corporaties zich bij voorkeur op permanente woonoplossingen van goede kwaliteit en in de buurt van de juiste voorzieningen, maar voor een aantal doelgroepen kan het zinvol zijn om een tijdelijk wooncontract te hebben. De manier waarop we hier in Enschede mee om willen gaan staat goed beschreven in het ambitiedocument flexwonen. Voor de bouw van tijdelijke woningen (flexwoningen) zien we belemmeringen, die realisatie heel lastig maken. Deze belemmeringen zien we zowel bij de businesscase, als bij de beschikbare grond, als bij

snelle uitvoerbaarheid door gebrek aan materialen. We willen hierover graag in gesprek blijven met het de gemeente, maar geloven meer in het samen zoeken naar beschikbare ruimte en het versnellen van procedures om structurele, goede woningen te realiseren.

Een stad en een samenleving functioneren beter als er sprake is van een goede spreiding van diverse doelgroepen over de verschillende wijken van de stad. Aan individuele huurders geeft het een optimale keuzevrijheid als in alle wijken voldoende divers woningaanbod beschikbaar is. En in kwetsbare wijken vermindert het de druk op de leefbaarheid als bijzondere doelgroepen zich minder concentreren in een beperkt aantal buurten.

Vanwege historische bouwstromen is de verdeling van woningtypen over de verschillende wijken van Enschede op dit moment niet overal gelijkmatig. Zo bevinden de kleine appartementen onder de eerste aftoppingsgrens zich vooral in het centrum en Enschede-Zuid, waardoor bijzondere doelgroepen ook vooral in deze wijken een woning toegewezen krijgen. Dit doet de leefbaarheid en het draagvlak in deze wijken niet altijd goed. Het absorptievermogen van deze wijken komt in de toekomst verder onder druk te staan als er geen betere spreiding over de stad wordt gerealiseerd. Dit thema wordt door de minister ook geadresseerd in zijn tweede speerpunt van de Nationale Woon- en Bouwagenda.

De ambitie van de gemeente Enschede om de komende tien jaren maar liefst 9.300 woningen bij te bouwen is daarom een kans om de stad meer in balans te brengen. Maar dan moet de toevoeging zich niet volledig in het dure koopsegment bevinden, want dan creëer je als stad nieuwe eenzijdige buurten en komt de ambitie om te werken aan een ongedeelde stad juist verder weg te liggen. Wij pleiten er voor om in nieuwe buurten en projecten aandacht te hebben voor het opnemen van sociale huurwoningen in de programma's. Daarmee bereik je drie doelen: de nieuwe buurten kennen een menging van bewoners en er ontstaat ruimte om de bijzondere doelgroepen beter over de hele stad te spreiden. Maar vooral creëren we de mogelijkheid om de 2.000 nieuwe sociale huurwoningen te kunnen realiseren. De aantallen sociale huurwoningen hoeven niet overal gelijk te zijn. Daar kan op basis van het adaptief programmeren invulling aan worden gegeven.

Wij stellen voor om nader in gesprek te gaan over de exacte invulling van het programma en de locaties. Wij ontwikkelen bij voorkeur niet specifiek gericht op één doelgroep. Liever ontwikkelen we woonproducten waarvan het type, de kwaliteit en de prijs ze geschikt maken voor meerdere doelgroepen. Gezien de grote opgave en de beperkte omvang van de locaties ligt vooral het toevoegen van sociale huurwoningen in gestapelde bouw van kleinere eenheden voor de hand. Hier is ook de meeste vraag naar (zowel voor de doorstroming van studenten, als voor de toenemende vergrijzing en voor het beter spreiden van kwetsbare groepen over de hele stad). In de bestaande voorraad komen dan eengezinswoningen vrij voor jonge stellen en gezinnen uit de primaire doelgroep en voor de lagere middeninkomens.

Ons aanbod

De Enschedese corporaties bieden in deze notitie aan om de ontwikkeling van 2.000 van de 9.300 woningen van de uitbreidingsambitie voor hun rekening te nemen. Hiermee bereiken we drie doelen:

1. Er ontstaat ruimte om meer passende woonruimte te realiseren voor de groeiende doelgroepen (ouderen en alleenstaanden).
2. We leveren een bijdrage aan een ongedeelde stad door de nieuwe bouwplannen gemengd te realiseren.
3. We ontlasten de druk op de bestaande wijken door in meer delen van de stad geschikt aanbod te creëren voor kwetsbare groepen.

Tot slot

Niets is zo veranderlijk als de toekomst. Vijf jaar geleden gingen we er nog met elkaar vanuit dat stabilisatie van de sociale woningvoorraad voldoende zou zijn, nu spreken we van forse uitbreidingsinvesteringen. Het valt niet uit te sluiten dat de wereld er over vijf jaar opnieuw heel anders uitziet. Misschien blijken de 2.000 woningen niet volledig nodig te zijn, maar het valt ook niet uit te sluiten dat het er juist te weinig zijn. Ook dat is adaptief programmeren. Toch vragen wij om commitment om samen met ons de mogelijkheden te creëren om deze 2.000 toekomstbestendige sociale huurwoningen aan de stad toe te voegen. We investeren immers in nieuwe woningtypen, die toekomstbestendig zijn en bijdragen aan een CO₂ neutrale woningvoorraad in 2050. Als er in de toekomst ontspanning ontstaat in de vraag naar sociale huurwoningen, dan zijn er voldoende mogelijkheden om daarop bij te sturen. Woningen kunnen worden verkocht, aangeboden worden in andere huursegmenten of er kan verdunning worden gerealiseerd door oudere woningen te slopen en daar minder woningen voor terug te bouwen. We willen daarom eindigen met onze gezamenlijk slogan:

'Samen d'ran!'