Was-Wordt-Lijst Volkshuisvestingsprogramma 2025-2029 (versie 1.3)

Wijzigingen Volkshuisvestingsprogramma 2025-2029 versie 1.2

Paginanummer (versie 1.2)	**Was**	**Wordt**	**Reden**
Pagina 2	Versie 1.2 maart 2025	Versie 1.3 april 2026	Versienummer gewijzigd zodat versiebeheer herleidbaar is.
Pagina 3 en 4	Inhoudsopgave	Inhoudsopgave	Paginanummers zijn geactualiseerd in de inhoudsopgave zodat het document leesbaar blijft.
Pagina 57	“Hiervoor geldt een verplichte bijdrage in het gemeentelijk vereveningsfonds. Het vereveningsfond wordt ingezet om elders binnen gemeentelijke plannen meer goedkope koop- en huurwoningen te realiseren. • Deze verplichting geldt niet voor woningbouwplannen met minder dan vijf woningen.”	Tekst verwijderd	Er wordt in versie 1.2 gesuggereerd dat de gemeente al over een vereveningsfonds beschikt. Dat is niet het geval. Deze passages is daarom verwijderd. Hiermee wordt voorkomen dat verkeerde verwachtingen ontstaan bij initiatiefnemers.
Pagina 69	“Hier kan op worden afgeweken middels een bijdrage in het vereveningsfonds.”	Tekst verwijderd	Er wordt in versie 1.2 gesuggereerd dat de gemeente al over een vereveningsfonds beschikt. Dat is niet het geval. Deze passages is daarom verwijderd. Hiermee wordt voorkomen dat verkeerde verwachtingen ontstaan bij initiatiefnemers.

Pagina 73	“• **Vrije kaveluitgifte:** Er wordt meer regie gevoerd op de betaalbaarheid van woningen. Om de beschikbaarheid van woningen onder de €275.000 en tot €390.000 VON te waarborgen, worden er minder kavels beschikbaar gesteld voor vrije uitgifte.”	Tekst verwijderd	Met de doorontwikkeling en toevoeging van dit beleid in versie 1.3, is deze tekst overbodig geworden.
Pagina 74	“• **Bevordering doorstroming:** Verkennen van verdere mogelijkheden om de doorstroming op de woningmarkt te bevorderen.”	Tekst verwijderd	Met de doorontwikkeling en toevoeging van dit beleid in versie 1.3, is deze tekst overbodig geworden.
Pagina 75	raamovereenkomst 2021-2024 en uitvoeringsagenda 2023-2024	raamovereenkomst 2025-2028 en uitvoeringsagenda 2025-2026	De raamovereenkomst en uitvoeringsagenda met de corporatie zijn geactualiseerd.

De volgende paragrafen en teksten zijn toegevoegd aan versie 1.3

Paginanummer (versie 1.3)	Toevoeging	Reden
Pagina 63 en 64	5.8 Doorstroming binnen de bestaande Woningvoorraad De gemeente Dinkelland zet gericht in op het bevorderen van doorstroming om de bestaande woningvoorraad beter te benutten en de beschikbaarheid van passende woningen te vergroten. Doorstroming wordt integraal opgepakt binnen het sociaal- en fysiek domein en sluit aan bij de woonzorgvisie en de uitvoeringsagenda. **Samenwerking met Mijande Wonen** In samenwerking met Mijande Wonen wordt doorstroming binnen de sociale huursector versterkt. De corporatie richt zich op: • Inzet van verhuiscoaches; • Stimuleren van doorstroming binnen de eigen voorraad; • Het programma Passend Thuis om reeds aangepaste woningen doelmatig toe te wijzen. De voortgang wordt gemonitord via prestatieafspraken en reguliere overleggen. Mijande Wonen richt zich primair op huishoudens die afhankelijk zijn van sociale huur omdat deze doelgroep doorgaans minder alternatieven heeft dan huishoudens in de koopsector. Daarnaast kunnen mogelijk ook voormalig woningeigenaren gebruik maken van sociale huurwoningen, afhankelijk van de inkomenseisen. Zie voor meer informatie: https://www.mijande.nl/aanbod/woninghurennl/passend-toewijzen **Toevoegen betaalbare nultredenwoningen** Uit landelijke onderzoeken (Stec Groep (2025)19 en Platform31 (2023))20, blijkt dat doorstroming vooral op gang komt wanneer er geschikte, betaalbare, nultredenwoningen worden toegevoegd. Het toevoegen van grotere woningen leidt in veel gemeenten tot langere verhuisketens, maar in Dinkelland is de situatie	Gemeente Dinkelland kende geen doorstroombeleid. Dit helpt om de bestaande woningen beter te benutten. Door ouderen en gezinnen gericht te ondersteunen bij verhuizing, komen passende woningen vrij. Dit verbetert de doorstroming op de woningmarkt.

	anders: de bestaande voorraad bestaat al voor het overgrote deel uit ruime gezinswoningen. De grootste knelpunten zitten juist in het ontbreken van geschikte, kleinere, nultredenwoningen voor ouderen en empty nesters. Wanneer deze doelgroep kan doorstromen naar een passende woning, komen grotere woningen uit de bestaande woningvoorraad vrij voor gezinnen. Daarom is het toevoegen van nultreden- en zorggeschikte woningen binnen gemeentelijke projecten de meest effectieve manier om verhuisketens in Dinkelland op gang te brengen. **Gemeentelijk inzet op gemeentelijke ontwikkellocaties** Binnen gemeentelijke ontwikkellocaties wordt per project gestreefd om circa 20% nultreden- en zorggeschikte woonvormen toe te voegen binnen het koopsegment. Deze woningen worden via een tender uitgegeven, waarbij wordt gestuurd op betaalbaarheid door het hanteren van maximale VON prijzen. De gemeente werkt hierbij met de Product Marktcombinaties 15 t/m 20 uit De Woonstandaard (versie 4.0, 2025). Per project wordt een afweging gemaakt, op basis van de lokale vraag, de gewenste prijsklassen, de ruimtelijke opzet en de bijdrage aan de brede volkshuisvestelijke opgave. **Toewijzing en communicatie** De gemeente communiceert vroegtijdig over beschikbaar komend nieuwbouw aanbod, zodat inwoners van 55 jaar en ouder tijdig kunnen anticiperen op een mogelijke verhuizing. De gemeente stuurt binnen haar nieuwbouwopgave op een gerichte toewijzing van nultreden- geclusterde en zorggeschikte koopwoningen, waarbij inwoners van 55 jaar en ouder die een woning (huur of koop) in Dinkelland achterlaten als prioritaire doelgroep worden beschouwd. Deze voorrang wordt geborgd binnen de tenderprocedures van de gemeentelijke woningbouwprojecten, zoals omschreven in paragraaf 7.3. Dit draagt eraan bij dat senioren tijdig kunnen doorstromen naar een passende woning, terwijl tegelijkertijd	

	gezinswoningen vrijkomen voor andere doelgroepen. Hiermee draagt de gemeente actief bij aan de doorstroming op de woningmarkt. **Bewustwording** De gemeente stimuleert inwoners bij het tijdig nadenken over toekomstbestendig wonen. Consulenten en dorpsondersteuners signaleren verhuisbehoeften vroegtijdig en bespreken mogelijkheden met inwoners. De gemeente deelt inspirerende voorbeelden van inwoners die succesvol zijn doorgestroomd, actief en breed binnen de gemeente. Hiermee worden inwoners gestimuleerd om na te denken over hun toekomstige woonsituatie en wordt het gesprek over passend wonen op een positieve manier gevoed. Daarnaast wordt de bewustwordings- en communicatieaanpak specifiek gericht op inwoners die in de nabijheid van nieuwbouwlocaties wonen en tot de doelgroep behoren, zodat zij tijdig kunnen anticiperen op het beschikbare aanbod. De aanpak wordt stapsgewijs verder ontwikkeld, zodat de aanpak kan meegroeien met de behoefte van inwoners en de opgave op de woningmarkt.	
Pagina 69 en 70	6.4 Inzet van de realisatiestimulans De gemeente Dinkelland ontvangt vanuit het Rijk tot en met 2029 een financiële bijdrage via de Realisatiestimulans, bedoeld om de realisatie van betaalbare woningen te versterken en de voortgang van de woningbouwopgave te versnellen. De bijdrage is € 7.000 per gerealiseerde betaalbare woning. De gemeente behoudt volledig de regie over de inzet van deze middelen en koppelt deze direct aan de eigen volkshuisvestelijke doelen. De middelen worden uitsluitend ingezet wanneer zij aantoonbaar bijdragen aan het vergroten van het aanbod betaalbare woningen of het versnellen van de uitvoering van woningbouwprojecten. Het automatisch doorgeleiden van de bijdrage naar corporaties, ontwikkelaars of andere initiatiefnemers wordt niet toegepast, omdat dit zowel juridisch als beleidsmatig onwenselijk is. In plaats daarvan kiest de gemeente voor inzet	De gemeente ontvangt tot en met 2029 middelen vanuit het Rijk om woningbouw te versnellen. Paragraaf 6.4 beschrijft hoe deze realisatiestimulans projectgericht wordt ingezet. Er is gekozen voor duidelijke voorwaarden en prioriteiten. De focus ligt op versnelling, betaalbare woningen en strategische investeringen. Deze

	binnen duidelijke, projectgebonden kaders die passen binnen de volkshuisvestelijke prioriteiten. De Realisatiestimulans wordt gericht ingezet binnen drie samenhangende sporen: **1 | Versnelling van woningbouw** De gemeente zet de middelen in om knelpunten weg te nemen die de voortgang van woningbouwprojecten belemmeren. Dit kan onder meer door: • het oplossen van financiële knelpunten; • het uitbreiden van ambtelijke capaciteit voor o.a. planvorming, vergunningverlening of projectmanagement; • het versterken en opbouwen van het gemeentelijke versnellingsteam; • het versnellen van procedures en de projectstart. Met deze inzet wordt beoogd om projecten sneller tot realisatie te brengen en stagnatie te voorkomen. **2 | Realisatie van extra betaalbare woningen** De bijdrage kan worden ingezet om de bouw van extra betaalbare woningen te stimuleren, passend bij de lokale behoefte en de doelgroepen die in dit programma centraal staan. Het gaat hierbij om: • sociale huurwoningen; • goedkope koopwoningen; • betaalbare koopwoningen; • woningen voor prioritaire doelgroepen, zoals starters, senioren en statushouders; • het ondersteunen van- of participeren in-initiatieven voor wooncoöperaties. De inzet is altijd prestatiegericht en gekoppeld aan concrete toevoeging van betaalbare woningen bovenop de reeds gemaakte afspraken en kaders en die bijdragen aan de gemeentelijke volkshuisvestelijke doelen. **3 | Ondersteunende en strategische investeringen**	aanpak sluit aan bij de landelijke richtlijnen voor de inzet van de realisatiestimulans.

	De Realisatiestimulans kan tevens worden benut voor investeringen die woningbouw mogelijk maken of versterken. Dit betreft onder andere: • het inzetten van middelen voor plankosten, bijvoorbeeld via een korting op de ruimtelijke bijdrage; • bijdragen aan gebiedsontwikkelingen; • investeringen in infrastructuur die noodzakelijk is voor woningbouw; • het opzetten van stimuleringsregelingen of tenders gericht op betaalbare woningbouw. Deze inzet draagt bij aan een toekomstbestendige ontwikkelcapaciteit en versterkt de randvoorwaarden voor woningbouw op de langere termijn.	
Pagina 75	7.3 Sturing op vrije kaveluitgifte De gemeente Dinkelland kent van oudsher een “zelfbouw cultuur”, waardoor vrije kaveluitgifte een belangrijk onderdeel is voor het toevoegen van woningen aan de woningvoorraad. De inzet van vrije kaveluitgifte wordt aangescherpt om beter aan te sluiten bij de lokale woonbehoefte en de volkshuisvestelijke doelen uit dit Volkshuisvestingsprogramma. Vrije kavels blijven een waardevol instrument, maar worden selectiever toegepast om meer regie te voeren en ruimte te creëren voor betaalbare woningen en woningen die bijdragen aan doorstroming. Het gaat daarbij vooral om sociale huur, goedkope en betaalbare koop, middenhuur en nultreden woningen voor senioren. Het college bepaalt per woningbouwproject welk deel van de kavels via een tender- of selectieprocedure wordt uitgegeven en welk deel beschikbaar blijft voor vrije kaveluitgifte. Deze afweging wordt per project gemaakt, op basis van de lokale vraag, de gewenste prijsklassen, de ruimtelijke opzet en de bijdrage aan de volkshuisvestelijke opgave. De uitgifte gebeurt conform de verkoopprocedure zoals opgenomen in de Uitgifteregeling woningbouwkavels Dinkelland 2020, dan wel de opvolger daarvan. Om voldoende regie te houden op betaalbaarheid, beschikbaarheid en kwaliteit	De sturing op de vrije kaveluitgifte biedt een duidelijke richting voor de gemeentelijke woningbouwplanne n. Hiermee krijgt de gemeente meer grip op de betaalbaarheid van de woningbouw.

	wordt richtinggevend uitgegaan van een tenderinzet van circa 70% van de kavels in nieuwe gemeentelijke projecten. Hierbij is maatwerk per project mogelijk. Grote projecten lenen zich beter voor een hoge tenderinzet dan kleinere projecten, bij kleinere projecten kan het aandeel vrije kavels groter zijn. Binnen de tenders kan gericht worden gestuurd op: • realisatie van woningen binnen de gewenste prijsklassen; • toevoeging van nultreden- geclusterde en zorggeschikte woningen; • duurzaamheids- en kwaliteitscriteria passend bij de gemeentelijke ambities. Tegelijkertijd blijft ongeveer 30% van de kavels beschikbaar voor vrije kaveluitgifte. Hiermee blijft ruimte bestaan voor inwoners die zelf willen bouwen, terwijl de gemeente de noodzakelijke sturing houdt om de woningbouwproductie betaalbaar, passend en toekomstbestendig te houden.	
Pagina 76	7.4 Collectief Particulier Opdrachtgeverschap (CPO) De gemeente Dinkelland wil inwoners meer mogelijkheden bieden om zelf invloed uit te oefenen op hun toekomstige woonomgeving. Collectief Particulier Opdrachtgeverschap (CPO) is hiervoor een passend instrument. Binnen CPO ontwikkelen groepen inwoners gezamenlijk hun woningen, waarbij zij zelf opdrachtgever zijn voor ontwerp en realisatie. Dit draagt bij aan betaalbaarheid, betrokkenheid en een sterke sociale basis. Om CPO op een transparante en zorgvuldige wijze te faciliteren, stelt de gemeente een beleidsregel op waarin de werkwijze en voorwaarden voor gronduitgifte worden vastgelegd. **Doel van CPO** CPO ondersteunt de gemeentelijke ambitie om betaalbare, passende en toekomstbestendige woningen toe te voegen die aansluiten bij de lokale behoefte.	De gemeente kent geen CPO beleid. Met toevoegen van deze paragraaf wordt richting gegeven aan de beleidsregel.

	Door inwoners zelf in collectief te laten bouwen, ontstaat ruimte voor maatwerk en wordt de sociale samenhang versterkt doordat toekomstige bewoners al vroeg in het proces samenwerken. **Beleidsregel gronduitgifte** De gemeente ontwikkelt een beleidsregel waarin wordt vastgelegd hoe gronduitgifte voor CPO-projecten plaatsvindt. De beleidsregel beschrijft onder meer de selectiecriteria, de uitgifteprocedure, de voorwaarden voor deelname, en de eisen aan betaalbaarheid en woningtypologie. Hiermee wordt een transparante en juridisch houdbare werkwijze geborgd. **Bijdrage CPO aan gemeentelijke volkshuisvestelijke doelen** Rechtstreekse verkoop van gemeentelijke grond aan een CPO-groep is mogelijk wanneer dit aantoonbaar bijdraagt aan de gemeentelijke volkshuisvestelijke doelen. Een dergelijke rechtstreekse uitgifte kan plaatsvinden op grond van de Uitgifteregeling woningbouwkavels Dinkelland 2020 (of de opvolger daarvan).	
Pagina 101	**Geciteerde werken** 19 | Stec groep. Doorstroming: dé sleutel op de woningmarkt. April 2025. https:// stec.nl/wp-content/uploads/2025/04/Whitepaper_doorstroming_Stec-Groep.pdf” 20 | Platform 31. Werken aan doorstroming van senioren. Toolkit voor een aanpak. Den Haag, november 2023. https://www.platform31.nl/artikelen/werken-aan-doorstroming-van-senioren/” 21 | Netwerk Conceptueel Bouwen – in samenwerking met Aedes. De Woonstandaard. Versie 4.0 september 2025. https://fbfb043a-046d-446c-9d45-392c6e831d7a.filesusr.com/ugd/ac1ecd_aab4ddbe8c2a49d381e129b5eafd165e.pdf	Toevoeging aan de lijst met geciteerde werken omdat ten behoeve van de doorontwikkeling beleid op de Doorstroming binnen de bestaande Woningvoorraad, gebruik is gemaakt van deze bronnen.
Pagina 120	**Verwijzingen** Uitgifteregeling woningbouwkavels Dinkelland 2020 https://lokaleregelgeving.overheid.nl/CVDR645523/2	Met de doorontwikkeling en toevoeging van paragraaf 7.3 Sturing op vrije

		kaveluitgifte en 7.4 Collectief Particulier Opdrachtgeverschap (CPO) is een verwijzing gemaakt naar de uitgifteregeling.