gemeente Dinkelland



VOLKSHUISVESTINGS-PROGRAMMA 2025-2029

Colofon

©2024 Gemeente Dinkelland – afdeling volkshuisvesting

Volkshuisvestingsprogramma 2025-2029

Versie 1.3 april 2026

www.gemeentedinkelland.nl

Alle rechten voorbehouden.

gemeente Dinkelland

Inhoud

Management samenvatting 5

Voorwoord 8

Een blik op de toekomst 10

Aanleiding 11

Leeswijzer 12

1 | Volkshuisvesting 14

1.1 Rijksoverheid 16

1.2 Provincie Overijssel 18

1.3 Gemeente Dinkelland 19

2 | Huidige woningvoorraad gemeente Dinkelland 23

2.1 Beschrijving omvang en samenstelling huidige woningvoorraad 24

3 | Ontwikkeling woningbehoefte 27

3.1 Kwantitatieve woningbehoefte 28

3.2 Totale kwantitatieve woningbehoefte 35

3.3 Kwalitatieve woningbehoefte 37

4 | Onbalans tussen woningvraag en -aanbod 49

5 | Beleid om de huidige woningvoorraad beter te benutten 51

5.1 Analyse doorstroming huidige woningmarkt 52

5.2 Beleidsmaatregelen voor stimuleren van doorstroming 53

5.3 Beleidsmaatregelen voor stimuleren van instroming voor starters 56

5.4 Inwoning 60

5.5 Mantelzorgwoningen 60

5.6 Beleid buitengebied met kwaliteit als leidraad 61

5.7 Leegstand 61

5.8 Doorstroming binnen de bestaande woningvoorraad 63

6 | Nieuwbouwopgave: waar bouwen we nieuwe woningen 65

6.1 Plannen en locaties in voorbereiding 66

6.2 Kenmerken aantal te realiseren woningen 67

6.3 Maatregelen om op korte termijn in woonbehoefte te voorzien 68

6.4 Inzet van de Realisatiestimulans 69

7 | Beleid om betaalbaarheid nieuwbouw te bewerkstelligen 71
7.1 Woningdifferentiatie nieuwbouwopgave 72
7.2 Aanvullend beleid gemeente Dinkelland 73
7.3 Sturing op vrije kaveluitgifte 75
7.4 Collectief Particulier Opdrachtgeverschap (CPO) 76

8 | Aanvullende inspanningen 77
8.1 Beleidsontwikkelingen 79

9 | Prestatieafspraken 81

10 | Woonruimteverdeling 82
10.1 Regionale urgentieregels 83
10.2 Lokale voorrangregels kavels en koopwoningen 83
10.3 Lokale voorrangregels sociale huurwoningen 84

11 | Kwaliteit van de woonomgeving 86
11.1 Leefbaarheid en stedelijke vernieuwing 87

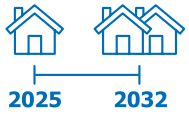
12 | Duurzaamheid kwaliteit van de woningen 89
12.1 Feiten en cijfers 90
12.2 Doelstelling 91
12.3 Energieloket 92
12.4 Isolatieaanpak 92
12.5 Transitievisie warmte 92
12.6 Gemeentelijk warmteprogramma opstellen 93
12.7 Wijk uitvoeringsplannen 93
12.8 Prestatieafspraken met de woningcorporatie 94

13 | Integraal afwegingskader woningbouwprojecten 95

14 | Monitoring & Prognoses 97

Geciteerde werken 100
Bijlage 0. Definitielijst 102
Bijlage 1. Acties en activiteiten overzicht 106
Bijlage 2. Woningbouwplannen per kern 108
Denekamp 108
Ootmarsum 109
Weerselo 110
Deurningen 111
Noord-Deurningen 112
Saasveld 113
Rossum 114
Tilligte 115
Lattrop-Breklenkamp 116
Buitengebied 117
Bijlage 3. Verwijzingen 119

Management Samenvatting



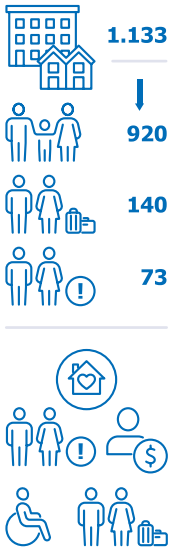
Het volkshuisvestingsprogramma

De uitwerking van de visie van gemeente Dinkelland op volkshuisvesting van 2025 tot 2032 incl. beleid en concrete woonplannen.



ONZE AMBITIE

"Voor iedereen een passende woning".



Hoeveel woningen zijn er benodigd tot 2032?

- Tot 2032 zijn er totaal 1.133 (130%) extra woningen benodigd.
- Door een sterke groei in lokale huishoudens (920 woningen), piekmigratie (140) en woningnood bij verschillende urgentiegroepen (73).
- Deze extra woningen omvatten sociale huurwoningen, koopwoningen en woon-zorg woningen grotendeels naar rato verdeeld over de Dinkellandse kernen.
- Gemeente Dinkelland bouwt woningen voor alle inwoners van Dinkelland. Hierbij is specifiek aandacht voor verschillende aandachtsgroepen, waaronder starters op de woningmarkt, urgentiegroepen, migranten (bijv. statushouders en arbeidsmigranten), inwoners met een woon-zorgbehoefte (bijv. ouderen, kwetsbare jongeren en inwoners met een beperking).



Beleidsinspanningen om de huidige woningvoorraad beter te benutten richten zich op:

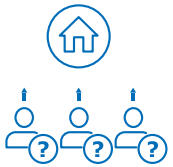
- Het inzetten van ouderenadviseurs en het toevoegen van levensloopbestendige woningen in nieuwbouwprojecten om doorstroming te bevorderen. Daarnaast wordt het gebruik van de verzilverlening gestimuleerd om woningen geschikt te houden voor senioren.
- Het aanmoedigen van woningaanpassing door middel van woningsplitsing en het realiseren van extra woningen op grote percelen, waardoor de beschikbare ruimte beter wordt benut. Verder biedt de gemeente de mogelijkheid om woningen te gebruiken voor meerdere huishoudens (inwoning) en worden mantelzorgwoningen gefaciliteerd zodat mensen langer zelfstandig thuis kunnen blijven wonen.
- Het aanbieden van de starterslening en het toevoegen van goedkope koopwoningen in nieuwbouwprojecten voor starters. Tevens worden regelingen zoals Koopstart, Koopgarant en erfpacht gestimuleerd bij woningbouwontwikkelingen van marktpartijen. Daarnaast onderzoekt de gemeente de mogelijkheid om een korting op de kavelprijs toe te passen, waardoor de initiële kosten voor grond lager worden.
- Het verkennen van nieuwe woonvormen in het buitengebied om in te spelen op de veranderende woonbehoefte binnen de gemeente.

Management Samenvatting



De gemeente Dinkelland kent een kwalitatieve onbalans in de huidige woningmarkt:

- Laag aandeel sociale huurwoningen
- Groot aandeel ruime eengezinswoningen (koop)
- Toenemende behoefte aan woningen voor ouderen, zorg-behoevenden, aandachts- en urgentiegroepen en jongeren
- (On)betaalbaarheid woningen merkbaar door starters en in-woners met een laag- tot middeninkomen die geen passende woning kunnen vinden



Additionele instrumenten om de onbalans in de woningmarkt op te lossen

- Ondanks de inspanningen blijft er een onbalans bestaan tussen de woningvraag en -aanbod binnen het sociale huursegment. Deze onbalans vraagt om aanvullende beleidsinstrumenten.



- Verkenning van mogelijke beleidsinstrumenten om de onbalans te verkleinen, onder andere (maar niet gelimiteerd tot):
  - Versnelde realisatie opgave taakstelling statushouders
  - Investeringsbudget flexwonen
  - Doorontwikkeling beleid vrije kaveluitgifte
  - Differentiatie in sociale huursector
  - Verdichten woningbouwlocaties (hoogbouw)



Veel nieuwe betaalbare woningbouwplannen om de woonopgave te realiseren

- Focus op 130% plancapaciteit: 1.133 woningen te plannen binnen Dinkelland
- Met momenteel 466 (41%) harde woningbouwplannen, 468 (41%) zachte woningbouwplannen en ruimte van 199 (18%) woningen voor nieuwe woningbouwinitiatieven.

- Sturen op 30% sociale huur (<€880 p.m.), 10% goedkope koop (<€275.000), 27% midden-huur (€880-€1.123) of betaalbare koop (€275.000-€390.000) en 33% dure huur (>€1.123 p.m.) of koop (>€390.000)
- Extra focus op betaalbaarheid door de inzet van verschillende instrumenten zoals de starterslening en gemeentelijke erfpacht (in verkenning).



De gemeente Dinkelland houdt in woning-bouwplannen rekening met de kwaliteit en duurzaamheid van woningen & leefbaarheid van de woonomgeving.



Voorwoord

Beste inwoner van Dinkelland,

"Met trots presenteren wij het volkshuisvestingsprogramma 2025-2029 voor de gemeente Dinkelland." Zo had ik het voorwoord willen beginnen, maar terwijl ik dit schreef realiseerde ik me dat u niet op een lijvig document zit te wachten, maar resultaat wilt zien: Passende en betaalbare woningen voor iedereen in Dinkelland. Voor de jongere die het huis uit wil, maar in Dinkelland geen woning ziet die past, en als die er dan wel is, deze niet kan betalen. Voor de senior die een toekomst voor zich ziet waarin het eigen huis niet meer past en waar zorg misschien niet geleverd kan worden. En voor het gezin dat wil doorstromen naar een grotere woning, maar geen vrijkomende woning of kavel kan vinden.

Meer dan een nieuwbouwprogramma

Volkshuisvesting draait niet alleen om het toevoegen van nieuwe woningen. Het gaat om het creëren van een leefomgeving waarin iedereen zich thuis voelt, ongeacht de levensfase of achtergrond. We streven naar een balans tussen betaalbaarheid, beschikbaarheid en kwaliteit – de volkshuisvestingsdriehoek die voor ons de kern vormt van een duurzaam en inclusief beleid.

"Kan de gemeente zorgen dat iedereen die een woning nodig heeft er ook een kan krijgen, die past bij de behoefte en die betaald kan worden?" Dat is de vraag waar we antwoord op proberen te geven in ons volkshuisvestingsprogramma. Om eenvoudige antwoorden te geven, moeten we wel door complexe materie heen.

In ons volkshuisvestingsprogramma kijken we naar de actuele en toekomstige woningbehoefte. Er moet ruimte zijn voor verschillende groepen, zoals starters, ouderen, gezinnen, mensen met een zorgbehoefte, statushouders en andere aandacht- en urgentiegroepen. Een goede en fijne leefomgeving voor iedereen. En we kijken in hoeverre aan die behoefte kan worden voldaan met woningen die er al zijn. Doorstroming kan daarbij een belangrijke rol spelen. Net als de transformatie van bestaande woningen naar meer levensloopbestendig en duurzaam. Een deel van de woningbehoefte kan niet met bestaande woningen worden opgelost, en dit deel zien we als nieuwbouwopgave. Die opgave kan worden ingevuld met nieuwe woningen in diverse woningtypen, eigendoms- en beheervormen.

Integrale benadering

Volkshuisvestingsbeleid moet zorgen dat er voldoende woonruimte is met de juiste kwaliteit en bereikbaar voor iedereen. Dat kan niet zonder een integrale benadering, waarin veel beleidsterreinen van de gemeente bij elkaar komen. Het raakt sociale samenhang, leefbaarheid, doelgroepenbeleid, gezondheid, betaalbaarheid, grondbeleid, ruimtelijke ordening, duurzaamheid, etc. Daarom hebben we eind 2022 besloten om zo'n integraal beleid te maken voor Dinkelland, met oog voor zowel de korte als lange termijn. Dit is nieuw voor Dinkelland, en we realiseren ons dat we de lat heel hoog hebben gelegd. Het programma is om die reden opgezet als dynamisch en flexibel document, dat snel kan worden aangepast aan nieuwe inzichten en ontwikkelingen.

Ik ben ervan overtuigd dat we met dit Volkshuisvestingsprogramma een solide basis leggen voor een leefbaar, duurzaam en inclusief Dinkelland, waar (woon)ruimte is voor iedereen. Dus toch: "Met trots presenteren wij het Volkshuisvestingsprogramma 2025-2029 voor de gemeente Dinkelland."

Met vriendelijke groet,



Cel Severijn

Wethouder Volkshuisvesting, Gemeente Dinkelland

Een blik op de toekomst

Dinkelland kijkt met ambitie naar de toekomst. In 2050 zal de woningmarkt volledig in balans zijn, met een woonaanbod dat perfect aansluit op de woonvraag. Onze gemeente zal bloeien als een levendige en dynamische plek, waar woningen en voorzieningen op niveau zijn en inspelen op de behoeften van onze inwoners.

Voor starters op de woningmarkt biedt Dinkelland een aantrekkelijk en passend aanbod. Zij kunnen rekenen op een breed scala aan woningen die hen de mogelijkheid biedt om hun hele wooncarrière binnen de gemeente te blijven wonen. Vanaf de eerste stap op de woningmarkt tot aan hun oude dag, Dinkelland biedt het allemaal.

In 2050 is Dinkelland energieneutraal en zijn onze wijken groen en klimaat robuust. Groene zones en parken verminderen hittestress en bieden opvang voor piekbuien, waardoor de leefomgeving niet alleen mooier, maar ook veiliger en gezonder wordt.

Daarnaast is er speciale aandacht voor onze oudere inwoners. Zij hebben in Dinkelland de mogelijkheid om in comfortabele en aangepaste woningen hun oude dag door te brengen. Met de beschikbaarheid van zorg aan huis kunnen zij langer zelfstandig wonen en genieten van een hoge levenskwaliteit.

Het voorzieningenniveau in Dinkelland is in 2050 op een uitstekend niveau. Inwoners kunnen rekenen op goed onderhouden en moderne faciliteiten, van onderwijs en gezondheidszorg tot recreatie en winkelvoorzieningen. Dit zorgt voor een aangename en praktische leefomgeving voor iedereen.

In 2050 is Dinkelland een aantrekkelijke woonplaats, met een evenwichtige woningmarkt en een hoge levenskwaliteit voor alle inwoners.

IN 2050 IS DINKELLAND EEN AANTREKKELIJKE WOONPLAATS, MET EEN EVENWICHTIGE WONINGMARKT EN EEN HOGE LEVENSKWALITEIT VOOR ALLE INWONERS.

Aanleiding

Het Volkshuisvestingsprogramma richt zich op het waarborgen van voldoende woningen van goede kwaliteit die betaalbaar en toegankelijk zijn voor iedereen. Dit kan alleen worden bereikt met een integrale aanpak, waarin verschillende beleidsterreinen van de gemeente worden samengebracht. Het raakt onder meer thema's als sociale samenhang, leefbaarheid, specifieke doelgroepen, gezondheid, betaalbaarheid, grondbeleid, ruimtelijke ordening en duurzaamheid. Om in Dinkelland op korte termijn de juiste beslissingen te nemen met positieve langetermijneffecten, heeft de gemeente Dinkelland eind 2022 besloten een integraal volkshuisvestingsbeleid te ontwikkelen, gericht op betaalbaarheid, beschikbaarheid en kwaliteit.

De landelijke ontwikkeling omtrent het Wetsvoorstel versterking regie volkshuisvesting – die gemeenten verplicht gaat stellen een Volkshuisvestingsprogramma op te stellen – ligt in lijn met het reeds genomen besluit van de gemeente Dinkelland. Het wetsvoorstel gaat de landelijke, provinciale en gemeentelijke overheden in staat stellen om regie op de volkshuisvesting verder te versterken en voor te bereiden op toekomstige kansen en uitdagingen op de woningmarkt. Dit vanuit het besef dat de woningmarkt geen 'normale' markt is en overheidsregie noodzakelijk blijkt.

Dit Volkshuisvestingsprogramma is vooruitlopend op de invoering van deze Wet opgesteld. Het programma wordt gezien als een **dynamisch document** , wat betekent dat het wordt verrijkt met aanvullende beleidsmaatregelen en inzichten. Met dit Volkshuisvestingsprogramma wordt voldaan aan de nu bekende eisen van het wetsvoorstel.

VOLKSHUISVESTINGSBELEID GERICHT OP BETAALBAARHEID, BESCHIKBAARHEID EN KWALITEIT

Leeswijzer

In dit Volkshuisvestingsprogramma wordt gedetailleerd uiteengezet hoeveel woningen er gebouwd moeten worden, waar deze woningen gerealiseerd zullen worden en voor welke doelgroepen de woningen bedoeld zijn. Hierbij ligt de nadruk op het bieden van betaalbare en geschikte huisvesting voor alle inwoners. Daarnaast beschrijft het Volkshuisvestingsprogramma hoe de gemeente tot realisatie van deze bouwplannen komt.

In het **eerste hoofdstuk** wordt een uitgebreide achtergrond gegeven van volkshuisvesting. Er wordt ingegaan op de historische en huidige ontwikkelingen op zowel Rijks-, provinciaal als gemeentelijk niveau. Dit biedt inzicht in hoe de volkshuisvesting zich door de jaren heen heeft ontwikkeld en welke factoren momenteel van invloed zijn op beleid.

Hoofdstuk 2 geeft een gedetailleerde feitelijke weergave van de huidige woningvoorraad binnen de gemeente. De samenstelling en omvang wordt beschreven om een duidelijk beeld te schetsen van de huidige woningvoorraad.

Daaropvolgend wordt in **hoofdstuk 3** ingegaan op de woningbehoefte ontwikkeling. Door demografische ontwikkelingen te analyseren en prognosticeren worden verwachtingen voor de komende jaren inzichtelijk gemaakt. Dit helpt bij het plannen en anticiperen op de toekomstige woningbouwbehoefte. In dit hoofdstuk wordt stilgestaan bij zowel de kwantitatieve als kwalitatieve behoefte ontwikkeling.

In **hoofdstuk 4** wordt stilgestaan bij de ontstane onbalans tussen woningvraag en -aanbod binnen de huidige woningmarkt. Naast het optimaal benutten van de bestaande woningvoorraad, wordt nieuwbouw gerealiseerd om in te spelen op de woningbehoefte van de komende jaren. Daarnaast kunnen aanvullende inspanningen noodzakelijk zijn om de onbalans te verminderen.

Naast het toevoegen van woningen is het ook van belang om aandacht te besteden aan de huidige woningmarkt. In **hoofdstuk 5** wordt ingegaan op het beleid om de bestaande woningvoorraad beter te benutten. Dit omvat maatregelen om doorstroming en instroming te stimuleren en de efficiëntie van de woningmarkt te vergroten. Hierin worden ook verruimende mogelijkheden onderzocht in het buitengebied.

In **hoofdstuk 6** worden de woningbouwplannen en locaties voor nieuwe woningbouwprojecten in detail besproken. Ook wordt er ingegaan op maatregelen om op korte termijn in woonbehoefte te voorzien.

Omdat de betaalbaarheid van de woningen onder druk staat heeft de gemeente Dinkelland specifiek beleid ontwikkeld om hier regie op te voeren. In **hoofdstuk 7** wordt ingegaan op de wijze waarop de gemeente stuurt en daarmee de woningbouwopgave realiseert.

Ondanks het feit dat gemeente Dinkelland zich op verschillende manieren inzet om de onbalans tussen de woningvraag en -aanbod te verminderen, wordt in **Hoofdstuk 8** stilgestaan bij de aanvullende inspanningen en wat dit betekent voor de verdere volkshuisvestelijke beleidsontwikkeling.

Hoofdstuk 9 richt zich op de prestatieafspraken met woningcorporatie Mijande Wonen. Deze afspraken zijn van cruciaal belang voor het realiseren van de volkshuisvestingsdoelstellingen en het waarborgen van de samenwerking en commitment van betrokken partijen.

Om voorbereid te zijn op de invoering van de Wet versterking regie volkshuisvesting, worden in **hoofdstuk 10** de lokale en regionale afspraken over de verdeling van woonruimte aan doelgroepen beschreven. Dit beleid is essentieel voor een rechtvaardige en doelgerichte toewijzing van woningen aan aandachtsgroepen binnen de woningmarktregio.

Plannen en initiatieven ter bevordering van de kwaliteit van de leefomgeving in Dinkellandse kernen en wijken komen aan bod in **hoofdstuk 11.**

Omdat duurzaamheid een belangrijke rol speelt binnen de bestaande woningvoorraad, wordt in **hoofdstuk 12** de verbinding gelegd met het duurzaamheidsbeleid van de gemeente Dinkelland. Dit omvat maatregelen en doelstellingen op het gebied van energie.

In **hoofdstuk 13** wordt ingegaan op het integraal afwegingskader voor woningbouwprojecten. Dit kader helpt bij het maken van weloverwogen beslissingen in het ruimtelijk domein.

Ten slotte wordt in **hoofdstuk 14** beschreven hoe gemeente Dinkelland de monitoring van de woningbouwproductie en prognoses van de toekomstige woningbouwbehoefte aanpakt. Dit omvat tevens methoden en analyses om zorg te dragen dat beleid kan worden bijgesteld.

gemeente Dinkelland

1

VOLKSHUISVESTING



De Nederlandse volkshuisvesting heeft een rijke geschiedenis die begon met de invoering van de Woningwet in 1901. Deze wet markeerde het begin van overheidsbemoeienis op het gebied van huisvesting en legde de basis voor de sociale woningbouw. Op initiatief van ondernemers die het belang van gezonde arbeiders inzagen werden wijken gerealiseerd. Tegelijkertijd ontstonden coöpe raties. Deze coöperaties waren gemeenschappen van arbeiders die samenwerk ten om betere huisvesting te realiseren. Door spaargeld bij elkaar te leggen, konden arbeiders investeren in de bouw van betaalbare woningen voor zichzelf en hun gezinnen, iets wat individueel vaak niet kon worden bekostigd. Van 1900 tot 1950 concentreerde de volkshuisvesting zich voornamelijk op het aanpakken van de slechte huisvestingsomstandigheden van arbeiders in stedelijke gebie den, met de bouw van zogenaamde arbeiderswoningen.

Na de Tweede Wereldoorlog was er sprake van een enorme woningnood. De periode van de wederopbouw kenmerkt zich dan ook door grootschalige uitbreidingsplannen, met de nadruk op tempo en betaalbaarheid. In deze tijd zijn veel nieuwe woningcorporaties opgericht, die met omvangrijke overheidssteun verantwoordelijk werden voor de bouw en het beheer van sociale huurwoningen. Ook de overheidssteun voor nieuwe koopwoningen (premiekoop A, B, C) en premiehuurwoningen was groot.

In de jaren negentig werd de overheidsregie snel verminderd. Met een woningtekort dat de 2% begon te naderen werd de grootschalige financiële ondersteuning afgeschaald. De nog openstaande subsidiering aan woningcorporaties werd grotendeels afgekocht, en de woningcorporaties verzelfstandigden. Ook de subsidiering van koopwoningen (anders dan via de hypotheekrenteaftrek) werd afgeschaft.

In de jaren 2012-2017 was er sprake van een nieuwe verandering in het discours over de Nederlandse volkshuisvesting. Toenmalig minister Blok bracht het idee naar voren dat "Nederland af was", wat impliceerde dat de grootste problemen op het gebied van volkshuisvesting waren opgelost. Deze visie stelde dat verdere overheidsinterventie minder noodzakelijk was, en dat de markt zijn werk moest doen. Dit vertaalde zich in beleidsmaatregelen die gericht waren op het verminderen van de overheidsbemoeienis, het verder inkrimpen van de sociale huursector, het stimuleren van de doorstroming van hogere inkomensgroepen uit de sociale huursector en het bevorderen van de rol van de markt en marktpartijen in de woningbouw.

Resultaat van dit beleid is dat er anno 2024 sprake is van een wooncrisis en dat volkshuisvesting een thema is dat landelijk weer aandacht heeft. Aangezien de woningbouwopgave zowel landelijk als lokaal groot is, is er gecoördineerde en sturende inspanning van alle overheden nodig. Momenteel zijn er onvoldoende woningen, is er sprake van een onevenwichtige verdeling van de woningvoorraad en is er onvoldoende wederkerigheid bij de uitvoering van de lokale opgaven. Met het kabinet Rutte IV is er sinds begin 2022 weer een minister van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening (VRO). Hiermee is er sprake van een koerswijziging vanuit het Rijk, waarmee nadrukkelijk regie wordt genomen op de volkshuisvestingsopgave. De regering heeft het in ere herstellen van de volkshuisvesting tot één van de prioriteiten van haar beleid gemaakt. Meer regie vanuit het Rijk acht men wenselijk. Het Rijk zet hierbij de lijnen uit en stelt normen, provincies coördineren en gemeenten sturen op lokaal niveau.

Volkshuisvesting is één van de prioriteiten van de regering en één van de kerntaken van de overheid. Artikel 22 van de Grondwet luidt: "Bevordering van voldoende woongelegenheid is voorwerp van zorg der overheid". Wonen is een voorwaarde voor een goed bestaan. Deze zorgplicht is onder druk komen te staan.

Het hernemen van de regie op de volkshuisvesting leidt tot aanpassing in sturingsmechanismen die verschillende overheden inzetten om richting te geven aan beleid om de doelstellingen te bereiken. In volgende paragrafen wordt ingegaan op de sturingselementen en de rol van de Rijksoverheid, de provincie en de gemeenten.

1.1 Rijksoverheid

De doelstelling van het Rijk is om een toegankelijk en betaalbaar woonlandschap van goede kwaliteit te realiseren. Hierbij zet de Rijksoverheid in op een drietal sturingselementen, gevat in de Nationale Woon- en Bouwagenda, de Omgevingswet en de Wet versterking regie volkshuisvesting (in voorbereiding). In de volgende paragrafen worden deze sturingselementen toegelicht.

Nationale Woon- en Bouwagenda

Nederland heeft behoefte aan een toegankelijk, betaalbaar woonlandschap van goede kwaliteit. De Nationale Woon- en Bouwagenda stelt het Rijk in staat om de diverse bouw- en woonopgaven samen en in samenhang met andere belangen aan te pakken, te financieren en te monitoren. De belangrijkste doelstellingen zijn:

- **Beschikbaarheid:** voldoende woningen voor iedereen. De bouw van ruim 980.000 woningen tot en met 2030, met als streven twee derde betaalbaar.
- **Betaalbaarheid:** woonlasten sluiten beter aan bij het inkomen. Het aantal huishoudens dat te hoge woonlasten draagt ten opzichte van het inkomen neemt af.
- **Kwaliteit:** voldoende woningen voor aandachtsgroepen en ouderen, perspectief voor kwetsbare wijken en duurzame huisvesting is bereikbaar voor iedereen.

De Nationale Woon- en Bouwagenda is hier te downloaden.

De doelstellingen van de Nationale Woon- en Bouwagenda zijn eind 2022 door het Rijk, met de provincie Overijssel en de gemeenten vertaald in de regionale woondeals.

Omgevingswet

De Omgevingswet is de wet die alles regelt voor de ruimte waarin we wonen en werken: de leefomgeving. Deze nieuwe wet bundelt en vereenvoudigt de regels voor alles wat u buiten ziet, hoort en ruikt. De Omgevingswet is op 1 januari 2024 in werking getreden.

Onderdeel van de omgevingswet is de omgevingsvisie. De omgevingsvisie is een samenhangend, strategisch plan over de leefomgeving. Dit plan richt zich op de hele fysieke leefomgeving, waar ook het beleid met betrekking tot de volkshuisvesting op hoofdlijnen wordt vastgelegd. Het houdt rekening met de ontwikkelingen in een gebied. Het Rijk, de provincie en de gemeenten stellen ieder een omgevingsvisie vast voor hun hele grondgebied. De omgevingsvisie is kaderstellend en wordt door de raad vastgesteld.

Wet versterking regie volkshuisvesting

De Wet versterking regie volkshuisvesting (verwachte inwerkingtreding 01-01-2025) zorgt ervoor dat overheden weer kunnen sturen op hoeveel, waar en voor wie zij gaan bouwen. Het Rijk, provincies en gemeenten kunnen zo de regie hernemen op de volkshuisvesting en de woningbouwopgave in het bijzonder. Het Rijk, provincies en gemeenten maken ieder verplicht een Volkshuisvestingsprogramma. Hierin staat concreet hoeveel, waar en voor wie zij gaan bouwen. Zo worden landelijke doelen vertaald naar lokaal niveau. De verplichting van het Volkshuisvestingsprogramma gaat twee jaar na inwerkingtreding van de Wet versterking regie volkshuisvesting in (naar verwachting 2027).

De verplichting tot het vaststellen van het Volkshuisvestingsprogramma wordt in de Omgevingswet neergelegd bij het college van burgemeester en wethouders. Omdat programma's de uitvoering van beleid bevatten worden deze in de regel door het dagelijks bestuur van een overheidsorgaan vastgesteld. De gemeentelijke omgevingsvisie waarin het volkshuisvestingsbeleid op hoofdlijnen wordt vastgelegd – waar het Volkshuisvestingsprogramma het uitvoeringsbeleid voor bevat – wordt vastgesteld door de gemeenteraad. Met de Wet versterking regie volkshuisvesting worden wijzigingen doorgevoerd in diverse wet- en regelgeving waardoor de woonvisie komt te vervallen. Diverse onderdelen van de huidige woonvisie komen terug in de omgevingsvisie en dit Volkshuisvestingsprogramma.

Brief minister: grootschalige woningbouwlocaties

Op 16 oktober 2023 stuurde toenmalig minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties, Hugo de Jonge, een brief aan de Tweede Kamer met daarin de aanpak voor grootschalige NOVEX-woningbouwlocaties.

Hierin schrijft de minister:

"We willen heel Nederland benutten en heel Nederland in haar regionale verschillen recht doen. Om zuinig om te gaan met de schaarse ruimte in Nederland en de regievoering op woningbouw te versterken zal na 2030 een groter deel van de woningbouwopgave op grootschalige locaties moeten worden ingevuld. Ik wil daarom op korte termijn de stap zetten om nieuwe grootschalige woningbouwlocaties aan te kunnen gaan wijzen, op basis van een zorgvuldige integrale afweging in de nieuwe Nota Ruimte."

"Op basis van de al aanwezige krachten kan economische ontwikkeling gecombineerd worden met grootschalige woningbouw en gebiedsontwikkeling en daarbij behorende voorzieningen, zoals groen in en om de stad. Dit geldt bijvoorbeeld voor de regio Eindhoven, de Stedendriehoek, Twente, Zuid-Limburg en de regio Groningen-Assen met een uitloop naar Emmen. Bij deze nieuwe gebieden vind ik het belangrijk om nu ook al nadrukkelijk te gaan kijken naar de behoefte en woningbouwpotentie in de periode na 2030."

Zie hier de volledige brief.

Dit biedt kansen voor de gemeente Dinkelland om een deel van de bovenlokale woningbouwbehoefte uit de regio te kunnen realiseren. Voor de gemeente Dinkelland is het essentieel vooruit te kijken naar mogelijke ontwikkelingen en de bijbehorende consequenties, dit kan een plek krijgen in de omgevingsvisie. Dit Volkshuisvestingsprogramma biedt geen antwoord op deze vraagstukken.

OVERHEDEN KUNNEN STUREN HOEVEEL, WAAR EN VOOR WIE ZIJ GAAN BOUWEN

1.2 Provincie Overijssel

Met de veranderende wet- en regelgeving verandert ook de rol van de provincie. De provincie is meer coördinerend, controlerend en ondersteunend bij de regionale doorvertaling van de wet- en regelgeving. Voorbeelden hiervan zijn: de regionale woondeal Twente, de regionale urgentieverordening en de regionale woonzorgvisie.

Omgevingsvisie Provincie Overijssel

De provincie Overijssel heeft het Fundament voor de nieuwe omgevingsvisie "Overijssel voor elkaar!" vastgesteld op 21 juni 2022. Dit Fundament bevat samenhangende beleidskeuzes en dient als basis voor de nieuwe Omgevingsvisie die naar verwachting eind 2024 gereed zal zijn.

Het Fundament voor de nieuwe omgevingsvisie bevat vier leidende principes:

1 | Water en bodem als basis.
2 | Duurzaam omgaan met onze ruimte en voorraden.
3 | Inzetten op krachtige DUS-regio's.
4 | Voortbouwen op onze sterke netwerken.

Het Fundament voor de nieuwe omgevingsvisie "Overijssel voor elkaar!" is hier te downloaden.

1.3 Gemeente Dinkelland

Regionale Woondeal Twente

Op 21 december 2022 ondertekenden de Rijksoverheid, provincie Overijssel en de 14 Twentse gemeenten de Woondeal Twente. In de Woondeal Twente zijn bestuurlijk afspraken gemaakt over de woningbouwopgave, aantallen, sleutel-projecten, programmering, betaalbaarheid en duurzaamheid.

De Regionale Woondeal Twente is hier te downloaden.

"VOOR IEDEREEN EEN PASSENDE WONING"

College- en raadsakkoord gemeente Dinkelland

In het college- en raadsakkoord is als ambitie opgenomen: "Voor iedereen een passende woning".

Het college tekent daarbij op:

"Er is een grote behoefte aan passende woningen. Ook in Dinkelland is de vraag groter dan het aanbod. De meest urgente woningbehoefte ligt bij starters en senioren. Daarop zijn onze nieuwbouwinspanningen vooral gericht. Ons doel is om de huidige onbalans tussen vraag en aanbod van passende woningen te beperken en op te heffen."

Als centraal doel voor onze volkshuisvestelijke opgaven is daarbij opgenomen:

"Het opheffen van de huidige onbalans tussen de vraag naar passende woningen en het aanbod van passende woningen."

Het raadsakkoord is hier te downloaden en het collegeakkoord is hier te downloaden.

Omgevingsvisie

Binnen de Omgevingsvisie heeft de gemeente Dinkelland "werken aan aantrekkelijk wonen" als speerpunt benoemd.

- **Betaalbaar Wonen in je eigen gemeente**

De gemeente Dinkelland wil dat het aantal en de soort woningen in een kern passen bij de vraag. Inwoners moeten voor hun woning zoveel mogelijk in hun eigen gemeente terecht kunnen. Ook is het belangrijk dat woningen voor elke doelgroep bereikbaar en toegankelijk zijn.

- **Inbreiden voor uitbreiden**

De gemeente Dinkelland wil graag binnen de grenzen van een kern bouwen. Als er binnen de kern geen plekken zijn om te bouwen, wordt gekeken naar bouwmogelijkheden aan de rand van een kern.

- **Kijken naar de toekomst**

Er is verschil in hoeveel en welk soort woningen nu nodig en gewenst zijn en wat de vraag over 15 jaar is. Huidige knelpunten zijn bijvoorbeeld betaalbare woningen voor starters en woningen voor ouderen. Hierbij wordt de behoeften op de lange termijn en de bestaande voorraad in het oog gehouden.

De Omgevingsvisie van de gemeente Dinkelland is hier te downloaden.

Binnen dit Volkshuisvestingsprogramma van de gemeente Dinkelland wordt een verdere concretisering gemaakt van het beleid en uitvoering van volkshuisvesting, waarmee tegelijkertijd wordt voldaan aan de eisen van de Wet versterking regie volkshuisvesting. Dit document dient als leidraad voor de toekomstige ontwikkelingen en maatregelen op het gebied van volkshuisvesting in Dinkelland.

Programma leefbare kernen: "Passende woningen voor iedereen"

Om de ambities en doelen uit het college- en raadsakkoord te bereiken werkt de gemeente Dinkelland volgens een programmatische aanpak.

Een programmatische aanpak helpt om doelen te realiseren en verandering tot stand te brengen. Programma's helpen om die doelen met een goede focus, energie en samenhang te benaderen. Doelen die op dat moment extra aandacht vragen, omdat ze belangrijk en urgent zijn. Het zijn doelen die buiten de gebaande paden tot stand gebracht moeten worden. Daarbij is samenwerking met de lijnorganisatie van cruciaal belang.

Het programma leefbare kernen bestaat uit de volkshuisvestelijk gerelateerde actielijn "voor iedereen een passende woning".

Er is een grote behoefte aan passende woningen. Ook in Dinkelland is de vraag groter dan het aanbod. De meest urgente woningbehoefte ligt bij starters en se-

nioren. Daarop zijn de nieuwbouwinspanningen vooral gericht. Het doel is om de huidige onbalans tussen vraag en aanbod van passende woningen te beperken en op te heffen.

De kernen binnen de gemeente Dinkelland verschillen van elkaar, ook wat betreft de woonbehoeften en het beeld dat de kernen zelf hebben van wat er in hun kern noodzakelijk is. Dat is aanleiding om voortdurend met de kernen in gesprek te zijn. De gemeente heeft zich verplicht tot diversiteit in woningbouw. Het gaat hierbij om huur en koop voor alle doelgroepen. De gemeente wil inzetten op een actief grondbeleid en creatieve oplossingen onderzoeken voor financiering van plannen, zodat nieuwe woningen voor meer doelgroepen beschikbaar en betaalbaar worden.

De gemeente Dinkelland wil sturen op een meerjarige woningbouwprogrammering. Via het grondbedrijf treedt de gemeente op als ontwikkelaar. Via het ruimtelijk en planologisch instrumentarium faciliteert de gemeente particuliere initiatiefnemers en projectontwikkelaars. De gemeente wil het grootste gedeelte van de geprognosticeerde woningbehoefte tot 2030 gedurende de huidige bestuursperiode realiseren.

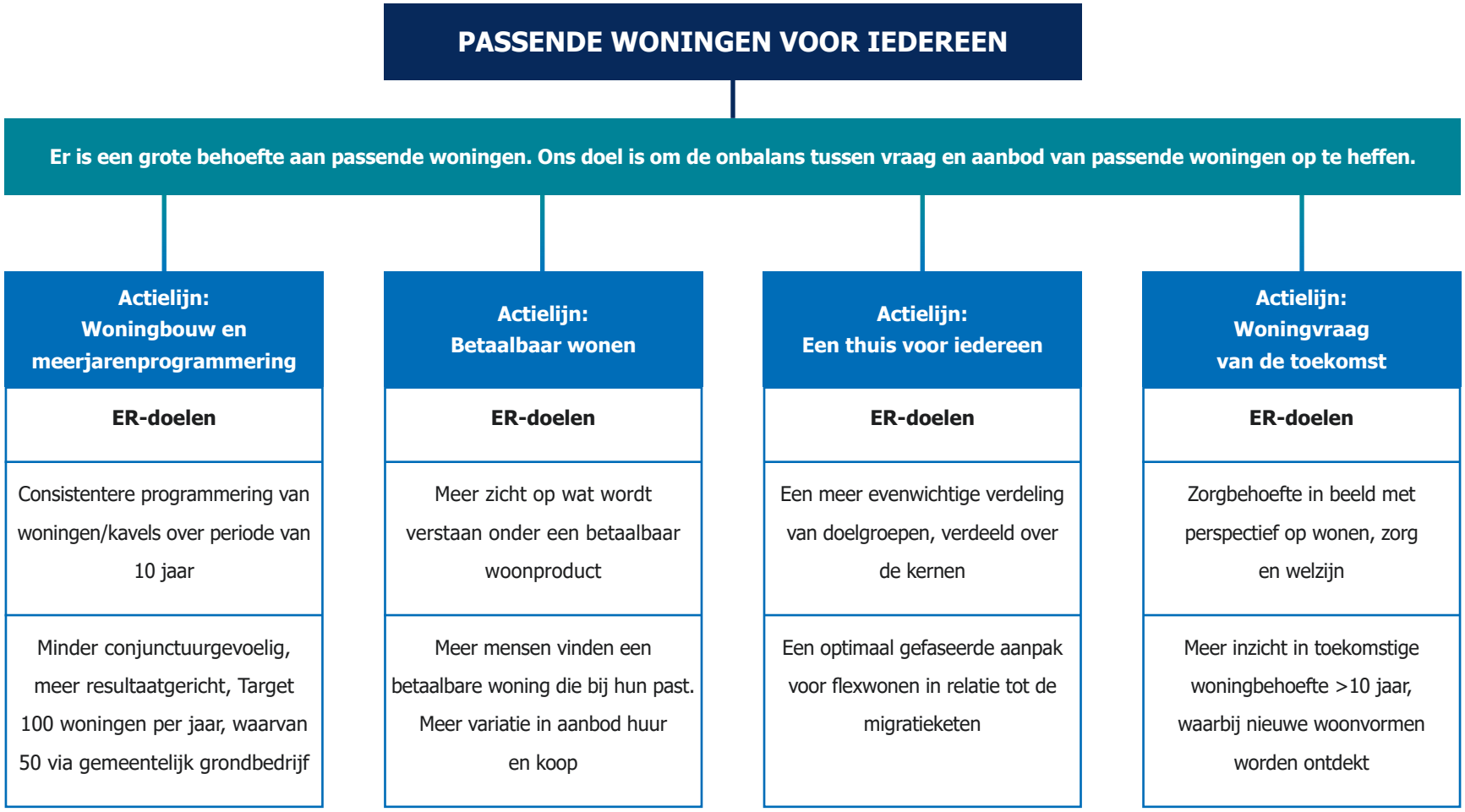
Doel

In 2026 kijkt de gemeente terug op een woonbeleid dat uitvoeringsgericht is geweest, waarbij:

- in elke kern nieuwe mogelijkheden voor woningbouw zijn ontstaan, passend bij de lokale behoefte;
- wij de doorstroming in de kernen op gang hebben gebracht;
- wij een bijdrage hebben geleverd aan een betere betaalbaarheid van woningen;
- wij een begin hebben gemaakt met de woningvraag van de toekomst, 2030 en verder, uitgaande van opgaven voortkomend uit vergrijzing, veroudering van woningen en verduurzaming;
- een aanbod (eventueel met flexibele woonproducten) hebben gerealiseerd voor mensen met een urgente woonvraag.

Zie hier het volledige programma leefbare kernen.

Daarnaast heeft gemeente Dinkelland in de perspectiefnota 2024 naar begroting 2024 een “Versnellingsagenda Volkshuisvesting en Economie” opgenomen.



Figuur 1 geeft een schematische uitwerking weer van de actielijn "passende woning voor iedereen".

2

HUIDIGE WONINGVOORRAAD GEMEENTE DINKELLAND



De huidige woningvoorraad binnen de gemeente vormt de basis voor verdere analyse en beleidsvorming op het gebied van volkshuisvesting. Het bepalen van het beleid is immers afhankelijk van de situatie van de huidige woningvoorraad.

Om te voorzien in de groeiende woonbehoefte zet gemeente Dinkelland in op het optimaal benutten van de bestaande woningvoorraad. Immers is 94% van het aantal benodigde woningen in 2032 reeds aanwezig in de bestaande wo ningvoorraad. Hierbij wordt gekeken naar de mogelijkheden om bestaande wo ningen te renoveren en te verduurzamen zodat deze beter aansluit bij de ver anderende behoeften van de samenleving. Dit omvat het herbestemmen van leegstaande kantoren tot appartementencomplexen en het transformeren van industrieterreinen tot aantrekkelijke woonwijken.

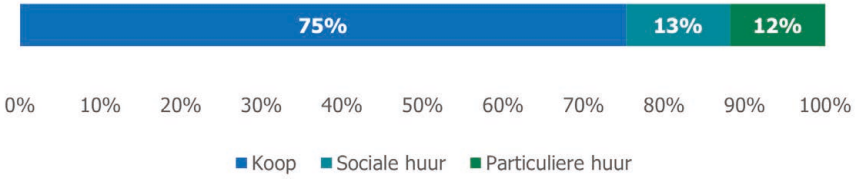
2.1 Beschrijving omvang en samenstelling huidige woningvoorraad

De huidige woningvoorraad in de gemeente Dinkelland kenmerkt zich door een groot aandeel ruime, grondgebonden koopwoningen. Dit type woning weerspiegelt het ideaalbeeld voor de meeste inwoners van Dinkelland.[3] Op 8 februari 2024 telde gemeente Dinkelland 11.186 woningen.[1]

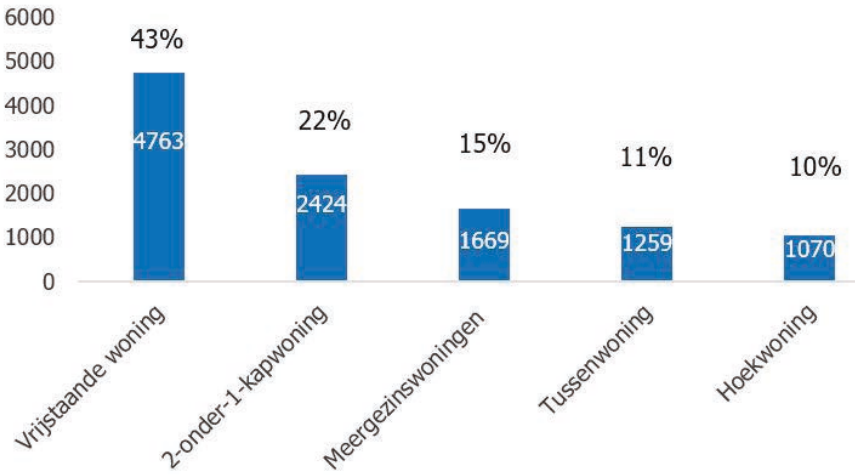
Kenmerken huidige woningvoorraad

De bestaande woningvoorraad omvat 75% koopwoningen (8.412 koopwoningen) en 25% huurwoningen (2.774 huurwoningen), waarvan 13% sociale huur (1.443 sociale huurwoningen) en 12% particuliere huur (1.320 particulier huurwoningen)[2] zie figuur 2. De categorie particuliere huur omvat zowel huurwoningen met huurprijzen onder de liberaliseringsgrens (< € 879,66) alsmede huurprijzen boven de liberaliseringsgrens. Huurwoningen in eigendom van zorgorganisaties vallen tevens onder particuliere huur. Naar schatting bevindt 37%-47% van de particuliere huurwoningen zich in het segment onder de liberaliseringsgrens, wat neerkomt op een aantal van 485 tot 625 particuliere "sociale" huurwoningen.[2] Hiermee ligt de totale sociale huurwoningvoorraad in de gemeente Dinkelland tussen de 17% en 18%. Landelijk ligt het gemiddelde aandeel sociale huur op 27% (peildatum 2022).[4]

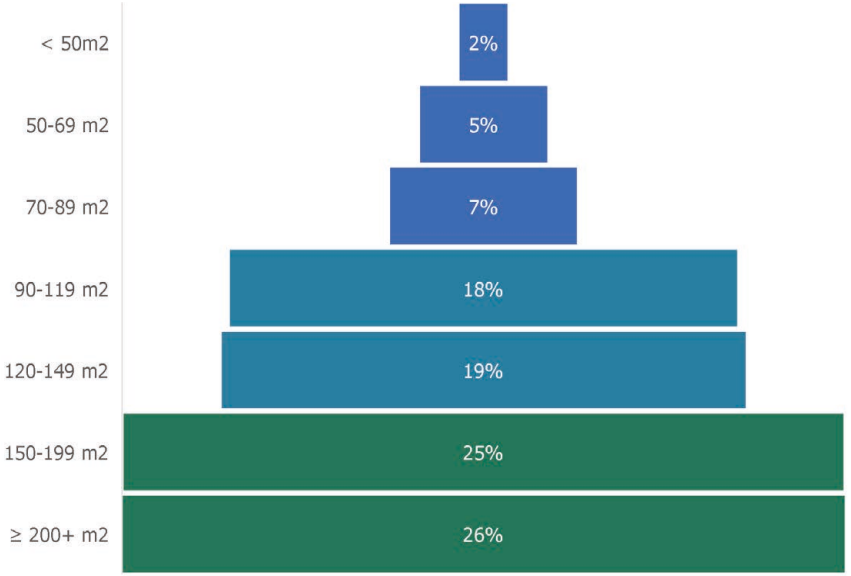
Figuur 2. Eigendom huidige woningvoorraad



Figuur 3. Huidig aantal woningen per woningtype



Figuur 4. Woonoppervlakte huidige woningvoorraad



De huidige woningvoorraad bestaat uit 85% eengezinswoningen en 15% meergezinswoningen.[5] Eengezinswoningen zijn woningen die op zichzelf het gehele pand vormen (bijvoorbeeld vrijstaande woningen, 2-onder-1-kap huizen, rijenhuizen en boerderijen). Een meergezinswoning is een woning die met een andere woonruimte of bedrijfsruimte een geheel pand vormt. Hieronder vallen bijvoorbeeld flats, beneden-boven woningen, appartementen en woningen boven bedrijfsruimten.[6] Van de eengezinswoningen is 43% een vrijstaande woning, 22% een 2-onder-1-kap woning, 10% een hoekwoning en 11% een tussenwoning. Zie figuur 3.

Het gemiddelde woonoppervlak van de huidige woningvoorraad is sinds het jaar 2012 gestegen van 150 m^2 naar 165 m^2 in 2023.
De woningen in Dinkelland zijn in vergelijking tot andere Nederlandse gemeenten (met een gemiddeld woonoppervlak van 120 m^2) relatief groot.

Figuur 4 laat zien dat meer dan de helft (51%) van de huidige woningen, meer dan 150m^2 gebruiksoppervlakte bevat. Slechts 1.420 woningen (13%) hebben een oppervlakte tot 90 m^2.[1]

De gemiddelde koopsom van verkochte huizen is de afgelopen vierentwintig jaar gestegen van €192.000 in het jaar 2000 naar ruim €480.000 begin 2024.7 zie figuur 5.

Het aantal woningtransacties (verkoop van woningen en appartementen aan particulieren) lag in 2023 op 207 woningen. Dit is 1.9% van de totale woningvoorraad in Dinkelland. Het percentage transacties ten opzichte van het totale woningaanbod is al jaren stabiel tussen de 1.1% en 2.5%.[7]

Concluderend heeft de gemeente Dinkelland:

- een relatief laag sociaal huuraanbod in vergelijking tot andere Nederlandse gemeenten.
- relatief grote woningen in vergelijking tot andere Nederlandse gemeenten.
- een stabiel percentage woningtransacties ten opzichte van het totale woningaanbod.

Figuur 5. Gemiddelde koopsom woningen Dinkelland



3 ONTWIKKELING WONINGBEHOEFTE



De gemeente Dinkelland staat voor een belangrijke uitdaging op het gebied van woningbouw in de komende jaren. Met de groeiende vraag naar woningen, zowel vanuit de eigen bevolking als binnen de woningmarktregio, dient de gemeente in kaart te brengen wat de omvang is van de woningbouwbehoefte. Hierbij wordt ook de kwalitatieve woonbehoefte van verschillende aandachtsgroepen en oude ren meegenomen. Het vinden van een balans tussen het behouden van het karak ter van de dorpen en het bieden van voldoende en passende huisvesting is cruciaal voor de toekomstige leefbaarheid en ontwikkeling van de gemeente Dinkelland.

In volgende paragrafen wordt ingegaan op de bevolkingsontwikkeling en de daar uit voortkomende kwantitatieve en kwalitatieve toekomstige woningbehoefte.

3.1 Kwantitatieve woningbehoefte

Met de demografische prognoses tracht de gemeente Dinkelland inzicht te krijgen in de verwachte veranderingen in de omvang, samenstelling en structuur van de bevolking. Dit is belangrijk voor de beleidsvorming en planning op het gebied van o.a. huisvesting, gezondheidszorg, onderwijs en sociale voorzieningen. De prognoses zijn gebaseerd op verschillende statistieken en modellen die rekening houden met factoren als geboortecijfers, sterftecijfers, migratiepatronen en andere demografische trends. De prognoses zijn daarmee waardevol als richtlijn voor beleidsvorming en planning. De prognoses dienen te worden beschouwd als schattingen die kunnen worden bijgesteld naarmate er meer gegevens beschikbaar komen of nieuwe ontwikkelingen voordoen. Daarom worden de demografische prognoses van de gemeente Dinkelland elke twee jaar geactualiseerd.

Om de toekomstige omvang van de bevolking, het aantal huishoudens en de benodigde aantal woningen binnen Dinkelland te schatten is gebruik gemaakt van de volgende databronnen:

- Data vanuit Primos (geraadpleegd 10 juni 2024). Primos is een prognosemodel op landelijk, regionaal en lokaal niveau gericht op bevolking, huishouding en woningvoorraad kenmerken. Databronnen uit Primos worden (jaarlijks) geactualiseerd op basis van de Nationale Bevolkingsprognose van het Centraal Bureau voor de Statistiek. Het Besluit Kwaliteit Leefomgeving refereert naar Primos als verplichte databron voor het Volkshuisvestingsprogramma.[8]
- Prognose-data vanuit onderzoeksbureau Tellers & Benoemers (peildatum januari 2023). In opdracht van gemeente Dinkelland brengt Tellers & Benoemers op gemeenteniveau de stand in kaart omtrent bevolking, huishouding en woningvoorraad kenmerken. De prognoseanalyses gemaakt door Tellers & Benoemers gaan uit van een pessimistisch, realistisch en optimistisch scenario t/m 2032. In dit Volkshuisvestingprogramma is gerekend met woningbouwprognoses vanuit het realistisch scenario.[9]

NB. Omdat Primos en Tellers & Benoemers andere prognosemethodieken hanteren, kunnen de uiteindelijke prognoses van elkaar afwijken.

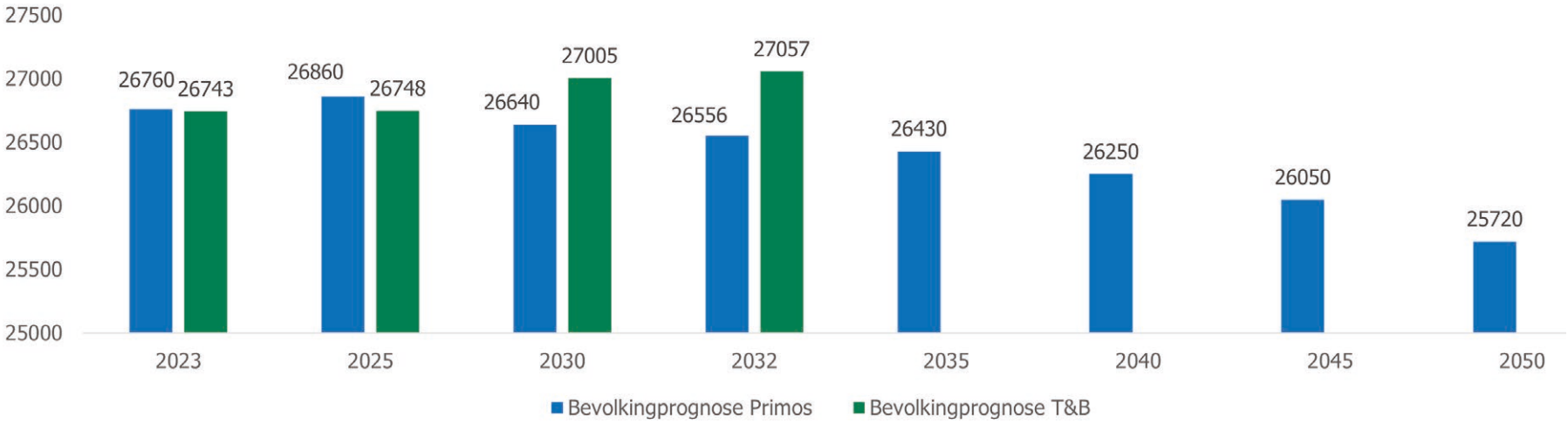
Voor de cijfermatige woningbouwbehoefteonderbouwing wordt Primos gebruikt als prognosemodel voor het inschatten van de bevolkings- en huishoudensontwikkelingen en vervolgens hoeveel extra woningen nodig zijn. Deze prognose wordt lokaal doorvertaald en naast eigen inzichten gelegd. Derhalve zijn deze cijfers in volgende paragrafen opgenomen. Het is echter belangrijk om te benadrukken dat het Primos-prognosemodel sterk gebaseerd is op trends uit het verleden. Dit bete-

kent dat gerealiseerde ontwikkelingen van voorgaande jaren, zowel stijgingen als dalingen, doorwerken in de prognose. Abrupte veranderingen, zoals een plotselinge toename door (piek)migratie, worden maar geleidelijk zichtbaar in de prognose.

Daarnaast heeft gemeente Dinkelland ook een woningbouwbehoefteonderzoek laten uitvoeren door Tellers & Benoemers. In tegenstelling tot Primos biedt Tellers & Benoemers een actueler beeld van de huidige situatie en de verwachte ontwikkelingen op korte termijn. Om deze reden hanteert gemeente Dinkelland naast Primos ook de cijfers van Tellers & Benoemers, aangezien deze de gemeente in staat stelt een beter onderbouwd en actueler beeld van de toekomstige woningbouwbehoefte te presenteren. In de volgende paragrafen worden de uitkomsten van beide modellen gepresenteerd.

IN DIT VOLKSHUISVESTINGPROGRAMMA IS DE PROGNOSETERMIJN GEZET OP HET JAAR 2032.

Figuur 6. Bevolkingsprognose gemeente Dinkelland



Demografische bevolkingsontwikkeling

Gemeente Dinkelland telde op 1 maart 2024 in totaal 26.760 inwoners.[8]

Volgens de prognose van Primos volgt er een periode van bevolkingsgroei (+0.4%) naar 26.860 inwoners tot het jaar 2025. Daarna is er een krimp verwacht naar 26.556 (-0.8%) inwoners in 2032 die doorzet tot naar verwachting 25.720 (-3.9%) inwoners in 2050.

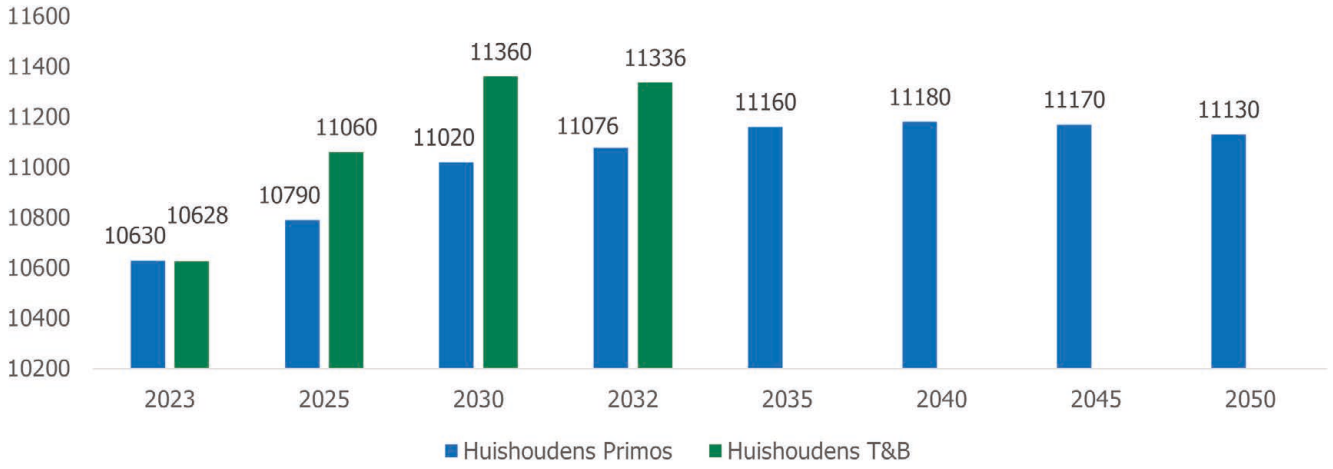
Daarentegen laat de prognose van Tellers & Benoemers (T&B) een bevolkingsgroei zien van 314 inwoners (+1.2%) naar een totaal van 27.057 inwoners in 2032, zie figuur 6.

Toekomstig aantal huishoudens

Gemeente Dinkelland telde op 5 juli 2023 in totaal 10.630 huishoudens.[8]

De Primos prognose verwacht een groei van +4.2% in extra huishoudens naar een totaal van 11.076 huishoudens in 2032. Deze groei in huishoudens is verwacht ondanks de hierboven beschreven verwachte bevolkingskrimp volgens Primos. Dit kan worden verklaard door huishoudingsverdunning (bijvoorbeeld echtscheidingen, latere paarvorming, etc.).

Figuur 7. Huishoudensprognose gemeente Dinkelland



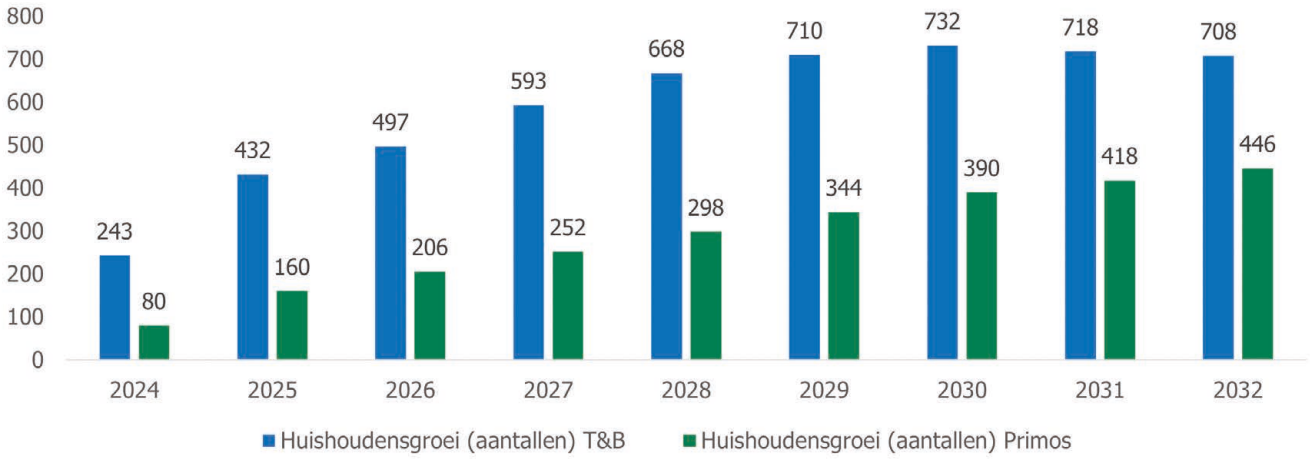
De prognose van Tellers & Benoemers verwacht een groei van +6.7% in extra huishoudens naar een totaal van 11.336 in 2032, zie figuur 7. De groei in het aantal huishoudens ligt in lijn met de verwachte bevolkingsgroei volgens Tellers & Benoemers.

Toekomstig aantal benodigde woningen door algemene lokale bevolkings- en huishoudensgroei

Omdat het aantal verwachte huishoudens sterk zal toenemen de komende jaren, groeit de totale lokale woningbouwbehoefte van gemeente Dinkelland daarin mee. Om inwoners van een passende woning te kunnen voorzien, zal daarom het totale woningaanbod moeten worden vergroot.

Volgens Tellers & Benoemers, zijn er tot het jaar 2032 in totaal 708 extra woningen nodig om de groei in het aantal huishoudens te voorzien in hun woonbehoefte (zie figuur 8). De Primos prognose geeft aan dat er 446 extra woningen benodigd zijn op basis van de huishoudensgroei.
Gezien de prognose-analyse van Tellers & Benoemers in opdracht van gemeente Dinkelland specifiek is uitgevoerd en afgestemd op de lokale situatie, geldt de

Figuur 8. Woningbouwbehoefte gemeente Dinkelland 2023-2032



prognose uit deze analyse voor het bepalen van de totale woningbouwbehoefte van gemeente Dinkelland tot 2032.

Concluderend: de gemeente Dinkelland houdt rekening met 708 nieuw te bouwen woningen tot het jaar 2032 vanwege de algemene lokale bevolkings- en huishoudensgroei.

Toekomstig aantal benodigde woningen door migratie, urgentiegroepen en bovenlokale woningbehoeften

Gezien de toekomstige woningbouwbehoefte in Dinkelland niet enkel beïnvloed wordt door de algemene lokale bevolkings- en huishoudensgroei, dient in de woningprognose tevens rekening gehouden te worden met de bovenlokale woningbehoefte, de effecten van migratie (statushouders en arbeidsmigranten) en urgentiegroepen.

Migratie statushouders

In de algemene prognosemodellen wordt rekening gehouden met langjarige gemiddelden betreffende de taakstelling statushouders. Omdat woningbouwprognoses nooit uit gaan van een migratie-piekvraag (zoals nu voor statushouders het geval is), wordt voorgesteld een extra prognose te hanteren voor de migratiestroom.

In de prognose van Tellers & Benoemers wordt rekening gehouden met de instroom van 20 statushouders per jaar. De taakstelling is de afgelopen jaren hoger uitgevallen en de verwachting is dat dit de komende jaren zo zal blijven. Daarom is de taakstelling ten aanzien van statushouders verhoogd van ca. 20 statushouders naar ruim 80 statushouders per jaar voor Dinkelland. In de prognose voor dit Volkshuisvestingprogramma wordt rekening gehouden met een lange termijn taakstelling van gemiddeld 60 statushouders per jaar. Betreffende de extra prognose door piekmigratie houdt de gemeente dus rekening met de instroom van 40 additionele statushouders per jaar. Daarnaast is er een achterstand opgebouwd ten opzichte van de taakstelling uit het verleden. Gemeente Dinkelland houdt rekening met een achterstand op de taakstelling van 47 statushouders tot eind 2024 (peildatum 11 september 2024). Over een 8-jarige horizon (2025 t/m 2032), komt dit neer op een totaal van 367 additionele statushouders door piekmigratie, inclusief de achterstand in taakstelling tot eind 2024. Rekening houdend met een huishoudensgrootte van 4 personen bij de groep statushouders, zal de additionele woningbehoefte in totaal 92 woningen omvatten.

Concluderend: de gemeente Dinkelland houdt rekening met 92 permanente sociale huurwoningen tot 2032 om de woningbouwprognose op te hogen vanwege (piek)migratie inclusief de opgelopen achterstand in de taakstelling.

Migratie arbeidsmigranten

De prognose-analyse van Tellers & Benoemers in samenwerking met bureau HHM laat zien dat er in Dinkelland momenteel ca. 191 arbeidsmigranten langer dan 4 maanden werkzaam zijn. Een absolute groei van deze groep arbeidsmigranten is verwacht tussen de 48 en 67 personen tot 2032. Dat betekent dat het totaal aantal geregistreerde arbeidsmigranten (>4 maanden werkzaam) in 2032 wordt geschat tussen 239 en 258 arbeidsmigranten. Deze arbeidsmigranten zullen veelal worden gehuisvest in reguliere woningen of op het terrein van werkgevers.[10]

Voor de woningprognose houdt gemeente Dinkelland rekening met een gemiddelde van 60 additionele arbeidsmigranten tot 2032. Hierbij wordt de woningbouwopgave geraamd op 15 additionele (gezins-) woningen waarbij er 4 kamers verhuurd mogen worden, met het oog op short- en midstay tot maximaal 3 jaar.

Concluderend: de gemeente Dinkelland houdt rekening met 15 additionele wo ningen tot 2032 vanwege arbeidsmigratie.

Urgentiegroepen

Urgentie groepen zijn kwetsbare mensen die vanwege het gebrek aan huisvesting ook op andere levensgebieden in de knel komen of hierdoor langer dan nodig in een instelling of opvang verblijven. Met inwerking treden van de Wet versterking regie volkshuisvesting krijgen deze doelgroepen urgentie.
Dit zijn o.a. uitstromers van instellingen, mantelzorgers, sociaal en medisch urgenten en gescheiden mensen. Deze doelgroepen worden beschouwd als urgentie categorieën, waarmee zij voorrang krijgen bij de toewijzing van woonruimte.

Omvang van de doelgroep

Op basis van een inventarisatie binnen de centrumregio Enschede wordt de omvang van deze groep voor de gemeente Dinkelland jaarlijks geraamd op 42 woningzoekenden. De gemeente Dinkelland beschouwt deze aantallen voorlopig als richtinggevend, omdat bovenlokale afspraken over het gezamenlijk huisvesten van urgentiegroepen niet zijn vastgelegd. Ook is niet te overzien hoe lang de behoefte aan huisvesting van deze doelgroepen binnen de gemeente Dinkelland aanhoudt.

Mijande Wonen heeft circa 1.378 sociale huurwoningen binnen Dinkelland, met een jaarlijkse mutatiegraad van gemiddeld 7%. Per jaar komen er dus gemiddeld 96 sociale huurwoningen vrij voor nieuwe bewoners. Huidige afspraken met Mijande Wonen sturen op een 30% toewijzing van de jaarlijkse vrijkomende sociale huurwoningen aan urgentiegroepen en statushouders. Gemeente Dinkelland neemt aan dat van deze 30% (29 jaarlijks vrijkomende woningen) ongeveer 20% naar statushouders wordt toegewezen (19 woningen) en de resterende 10% (10 jaarlijks vrijkomende woningen) naar urgentiegroepen.

Uitgaande van een gemiddeld huishouden van 2,5 personen in Dinkelland is de woningbehoefte van de 42 urgenten dus circa 17 woningen per jaar. Met 10 vrijkomende woningen per jaar betekent dit een tekort van 7 woningen op jaarbasis voor urgentiegroepen. Mocht Dinkelland alle inwoners met een urgentie-status kunnen huisvesten t/m 2032, is er dus een te kort van 56 woningen voor urgenten.

Concluderend: de gemeente Dinkelland houdt rekening met een woningbehoefte van 56 woningen t/m 2032 t.b.v. het huisvesten van urgentiegroepen.

Bovenlokale behoefte

Steden rondom de gemeente Dinkelland worden geconfronteerd met een aanzienlijke kwantitatieve opgave en beschikken over betrekkelijk weinig ruimte om deze te realiseren. In de bredere woningbouwopgave in de regio, worden daarom kansen gezien om extra woningen te realiseren in kernen nabij steden en langs OV-radialen, zo ook in Dinkelland. Gemeente Dinkelland heeft de ambitie uitgesproken om een bijdrage te leveren aan de bovenlokale en regionale woonvraag. Hierbij kunnen woonmilieus gecreëerd worden die in de steden minder aanwezig zijn.

Het bouwen voor deze bovenlokale en regionale woningbehoefte in Dinkelland zal in overeenstemming met gemeenten Hengelo, Enschede en Oldenzaal dienen plaats te vinden met ondersteuning van Provincie Overijssel. Hiervoor worden de eerste stappen gezamenlijk ondernomen met de 14 Twentse gemeenten in een Regionale Ontwikkelstrategie (ROS). De gemeentelijke omgevingsvisie dient hierop te worden geactualiseerd zodat ook de raad stelling neemt over de groei en het bouwen voor de bovenlokale en regionale behoefte. Daarnaast zullen er bestuurlijk afspraken moeten worden gemaakt over de verdeling van de bovenlokale en regionale opgave tussen de 14 Twentse gemeenten.

Concluderend: de gemeente Dinkelland houdt rekening met een bovenlokale en regionale woonbehoefte. Dit vraagt verdere uitwerking binnen de woning bouwregio van de 14 Twentse gemeenten en de Gemeentelijke omgevingsvisie.

3.2 Totale kwantitatieve woningbehoefte

Rekening houdend met de verwachte algemene lokale bevolkings- en huishoudensgroei, migratie (statushouders en arbeidsmigratie) en urgentiegroepen zijn er in totaal 871 extra woningen benodigd tot 2032 (zie tabel 1).

Gezien de langdurige aard en complexiteit van woningbouwprojecten, zal in de praktijk een deel (30%) van de geplande woningbouwplannen vertraging oplopen of zelfs geheel komen te vervallen. Gelet hierop en gezien de looptijd van besluitvorming over woningbouw is een overmaat aan plancapaciteit ten opzichte van het aantal te bouwen woningen van belang voor het realiseren van de woningbouwproductie. Daarmee kan bij vertraging of wegvallen van een project gekeken worden naar alternatieve locaties. Om die reden zijn er vanaf 2020 afspraken tussen het Rijk en provincies om te zorgen voor 130% plancapaciteit, zoals beschreven in het Besluit Kwaliteit Leefomgeving.[11] Rekening houdend met 130% plancapaciteit voor de gemeente Dinkelland komt het aantal nieuw te bouwen woningen om te voldoen aan de lokale en bovenlokale behoefte uit op 1.133 woningen tot 2032.

Concluderend: de gemeente Dinkelland houdt rekening met 1.133 extra woningen (conform 130% plancapaciteit) tot het jaar 2032 om te voldoen aan de toenemende woningbehoefte op lokaal niveau.

Woningbehoefte	100% Woningbehoefte	130% Plancapaciteit
Lokale behoefte		
Algemene lokale groei	708	920
Statushouders	92	120
Arbeidsmigratie	15	20
Urgenten	56	73
Bovenlokale behoefte	**Nader te bepalen**	**Nader te bepalen**
Totaal	**871**	**1.113**

Tabel 1. Woningbehoefte en plancapaciteit tot het jaar 2032.
Bovenstaande cijfers dienen 2 jaarlijks geactualiseerd te worden.

Woningbouwopgave per kern Dinkelland

Om te kunnen voorzien in de woningbehoefte én als impuls voor de leefbaarheid en vitaliteit van kernen is het van belang dat er in alle kernen van Dinkelland kan worden gebouwd. De prognose is vertaald in een woningbouwprogramma waarbij de aantallen verdeeld zijn over de grote-, kleine kernen en het buitengebied (zie tabel 2).

De gemeente Dinkelland houdt er rekening mee dat 60% van de toekomstige woningen vanuit de algemene lokale groei in grote kernen zal worden gebouwd, 30% in de kleinere kernen en 10% in het buitengebied. Dit is in overeenstemming met de huidige verdeling van het aantal inwoners over de grote-, kleine kernen en het buitengebied. Het aandeel woningen vanuit de doelgroepen statushouders, arbeidsmigranten en urgentiegroepen zal over de grote kernen worden verspreid vanwege het hogere voorzieningenniveau.
Onderstaand de verdeling die op basis van de uitgangspunten wordt gehanteerd. De feitelijke toe te passen verdeling is mede afhankelijk van het gesprek met de individuele kernen.

Woningbehoefte	100% Woningbehoefte	130% Plancapaciteit
Grote kernen	**588**	**765**
Dennekamp		
Ootmarsum	Nader in te vullen	Nader in te vullen
Weerselo		
Kleine kernen	**212**	**276**
Deurningen		
Noord Deurningen		
Saasveld		
Rossum	Nader in te vullen	Nader in te vullen
Tilligte		
Lattrop		
Agelo		
Buitengebied	**71**	**92**
Totaal	**871**	**1.113**

Tabel 2. Woningbouwbehoefte en plancapaciteit per type kern tot het jaar 2032.
Bovenstaande cijfers dienen 2 jaarlijks geactualiseerd te worden.

3.3 Kwalitatieve woningbehoefte

De volkshuisvesting speelt een cruciale rol in het waarborgen van een gezonde, duurzame en inclusieve samenleving. Het bouwen van nieuwe woningen is niet alleen een kwestie van het verhogen van het aantal beschikbare woonruimten, maar dient er ook toe om de totale woningvoorraad beter aan te laten sluiten op de diverse en veranderende behoeften van de bevolking.

Door mogelijkheden te bieden voor een divers woningaanbod en het ondersteunen van diverse doelgroepen, streeft de gemeente naar een situatie waarin iedereen toegang heeft tot geschikte en betaalbare huisvesting. Het succes van dit beleid is afhankelijk van nauwe samenwerking tussen overheidsinstanties, de woningbouwcorporatie, marktpartijen in de bouwsector, zorgverleners en maatschappelijke organisaties. Samen bouwen we aan een toekomst waarin iedereen een (t)huis heeft.

Dinkelland bouwt woningen voor de huidige en toekomstige inwoners van de gemeente. Hierbij is er specifiek aandacht in de woningbouwopgave voor verschillende aandachtsgroepen, waaronder: starters, mensen met een woon- en zorgbehoefte (incl. ouderen), arbeidsmigranten, statushouders, woonwagen bewoners en urgentiegroepen. Deze aandachtsgroepen hebben minder kansen dan anderen op de woningmarkt. Bijvoorbeeld door hun behoefte aan een specifiek soort woning of woonvorm, door wat zij kunnen betalen voor de huisvesting, door wat extra nodig is aan begeleiding en zorg en door gering draagvlak in de buurt. In deze paragraaf worden de verschillende aandachtsgroepen toegelicht waarvoor de gemeente extra aandacht heeft om deze groep van een passende en betaalbare huisvesting te voorzien.

Concluderend: gemeente Dinkelland streeft naar een divers woningaanbod voor de huidige en toekomstige inwoners, waarbij er specifiek aandacht is in de woningbouwopgave voor verschillende aandachtsgroepen zoals starters, mensen met een woon- en zorgbehoefte (incl. ouderen), arbeidsmigranten, statushouders en andere urgentiegroepen.

Starters

De huidige woningvoorraad in de gemeente Dinkelland bestaat voor een groot deel uit ruime, grondgebonden koopwoningen. Starters op de woningmarkt hebben een voorkeur om direct te starten in een ruime grondgebonden koopwoning. Voor een deel van de starters is dit ook haalbaar. Veel jongeren zijn handig en zijn bereid om zelf een woning te (ver)bouwen. Daarnaast hebben relatief veel starters in Dinkelland (meer dan gemiddeld in Nederland) de financiële moge-

lijkheden om een woning in het (middel)dure koopsegment te betalen, omdat ze veel gespaard hebben en/of dankzij ondersteuning van de ouders. Dit geldt zeker niet voor alle starters op de woningmarkt in Dinkelland. Vooral voor alleenstaande starters en starters met een beperkt inkomen zijn de mogelijkheden voor een koopwoning beperkt. Zij kunnen wellicht in aanmerking komen voor een sociale huurwoning, maar veel starters blijven doorzoeken naar een koopwoning. De koopcultuur is diepgeworteld in de gemeente. Toch is het van belang om starters met beperkte mogelijkheden te wijzen op de mogelijkheden binnen de sociale huur. Dit is voor starters met een beperkt budget immers de snelste weg naar een eigen zelfstandige woning, van waaruit men wellicht op een later moment alsnog kan doorstromen naar een koopwoning.

Om starters in de gemeente beter te kunnen bedienen in de woonbehoefte voegt de gemeente de komende jaren meer betaalbare koopwoningen toe. Dit is nodig om meer mogelijkheden te creëren voor starters die een te hoog inkomen hebben voor de sociale huur, maar te weinig om een woning uit de huidige voorraad te kunnen betalen. Bovenal geldt dat er niet één uniforme woonwens van starters is. We zetten primair in op het bouwen van meer betaalbare (goedkope koop) woningen voor starters met beperktere mogelijkheden, maar binnen het totale woningbouwprogramma maken we ook de bouw van dure koopwoningen mogelijk.

Een deel van de behoefte van starters zou moeten kunnen worden opgevangen binnen de bestaande woningvoorraad. Dat is vanwege de eenzijdige opbouw van de voorraad, de lage mutatiegraad en de gestegen woningprijzen echter maar beperkt mogelijk. Waar ouderen vaak na het uitvliegen van de kinderen blijven wonen in een groot (half)vrijstaand huis, omdat er geen goed alternatief is, komen diezelfde woningen niet vrij voor startende gezinnen of blijven voor startende gezinnen onbetaalbaar. Doorstroming bevorderen naar kleinere en op (mogelijk) toenemende zorgbehoefte voorbereide woningen is uitgangspunt van beleid voor de gemeente Dinkelland. We komen daar in hoofdstuk 5 op terug.

Inwoners met een woon-zorg behoefte

In de gemeente Dinkelland is vergeleken met het landelijk en regionaal gemiddelde sprake van een sterkere vergrijzing. Niet al deze ouderen kunnen intramuraal wonen. Daarnaast speelt ook mee dat veel van deze ouderen het liefst zo lang mogelijk in hun eigen vertrouwde omgeving en woning willen blijven wonen. Ook andere zorgdoelgroepen blijven vaak langer thuis door de extramuralisering van de zorg (het leveren van zorg gelijkwaardig aan intramurale zorg, bijvoorbeeld in de eigen woning van inwoners). Om dit te kunnen bewerkstelligen dient een deel van de te bouwen woningvoorraad levensloopbestendig te zijn, naast het aanpassen van de huidige woningvoorraad zodat zorg en ondersteuning geleverd kan worden.

Gemeente Dinkelland verwacht op basis van de (ontwerp) woonzorgvisie dat het aantal inwoners met een beperking in de algemene dagelijkse levensverrichtingen (ADL) zal toenemen met circa 253 (+28%) inwoners tot het jaar 2035. Voor inwoners met ADL-beperkingen is een nul-tredenwoning wenselijk. Dit aantal

van 253 kan worden beschouwd als het maximaal aantal toe te voegen levensloopbestendige woningen. In de praktijk zal een deel van deze groep immers al in een levensloopbestendige woning verblijven of (tijdig) verhuizen naar een levensloopbestendige woning.

Afsprakenkader ouderenhuisvesting

Het landelijk programma Wonen en Zorg voor Ouderen wijst uit dat er de komende jaren landelijk 290.000 woningen extra nodig zijn die geschikt zijn voor ouderen; als onderdeel van de 900.000 nieuw te bouwen woningen.[12] Van die 290.000 ouderenwoningen zijn 170.000 woningen nultredenwoningen, 80.000 geclusterde woningen, en 40.000 verpleegzorgplekken (nu: zorggeschikte woningen) benodigd.

Er wordt van uitgegaan dat ouderen een overwegend hoog beroep doen op sociale huurwoningen; op landelijk niveau is met Aedes (brancheverenigingen van woningcorporaties in Nederland) afgesproken tot realisatie van 40.000 (50%) geclusterde en 20.000 (50%) zorggeschikte woningen in de sociale huur. De markt is verantwoordelijk voor de andere 50%. Deze landelijke opgave is vertaald in een regionale basisopgave en een trendscenario, die weer verdeeld zijn over de regiogemeenten.

Voor de gemeente Dinkelland zijn de volgende aantallen opgenomen in de regionale woonzorgvisie. Het college en de gemeenteraad van de gemeente Dinkelland hebben er mee ingestemd om in te zetten op het basisscenario van de regionale woonzorgvisie.[13]

Regionale woonzorgvisie	Basisscenario	Trendscenario
Nultredenwoningen	145	155
Geclusterde woningen	40	210
Zorggeschikte woningen	90	50
Totaal	**275**	**415**

Tabel 3. Type en aantallen woon-zorg woningen vanuit de regionale woonzorgvisie. *Voor definities van het type woon-zorg woning, zie definitielijst Bijlage 0.*

Het Rijk heeft een berekening gemaakt voor de gemeentelijke opgave ten aanzien van ouderenhuisvesting tot en met 2030. Voor de gemeente Dinkelland wordt de opgave aan zorggeschikte woningen (oftewel woning waar verpleeghuiswaardige zorg kan worden geboden) geraamd op 90 extra woningen tot en met 2030.

De lokale woonzorgvisie (Dinkelland, 2024) geeft het advies om tot 2035 circa 100-150 extra zorggeschikte woningen te realiseren waar verpleeghuiswaardige zorg geboden kan worden.[14] Bij de realisatie van deze zorggeschikte woningen gaat het niet uitsluitend om nieuw te bouwen woningen. Ook binnen bestaand vastgoed kan dit worden geboden, mits aan de randvoorwaarden van levensloopbestendigheid en het borgen van 24-uurs zorg in de nabijheid kan worden voldaan. De nabijheid van ontmoetingsruimten en/of voorzieningen voor een zinvolle daginvulling is nood-

zakelijk. Clustering van woningen is een van de mogelijkheden om de kosten van gezamenlijke voorzieningen en daarmee verpleeghuiswaardige zorg mogelijk te maken. De gemeente Dinkelland is daarover in gesprek met de zorgaanbieders. Waar we mogelijkheden zien om deze woon(zorg) vorm toe te passen doen we dat. In de uitwerking van de uitvoeringsagenda (als vervolg op de lokale woonzorgvisie) zal meer duidelijkheid worden gegeven welk aandeel zorggeschikte woningen worden nieuwgebouwd of worden gerealiseerd door middel van transformatie.[14]

Rekening houdend met het basisscenario van de regionale woonzorgvisie, die aansluit bij lokale woonzorgvisie, houdt de gemeente Dinkelland rekening met de realisatie van 145 nultredenwoningen, 40 geclusterde woningen en 90 zorggeschikte woningen. Vanwege de sterk toenemende vergrijzing de komende jaren, wordt verwacht dat het aantal zorggeschikte woningen tot 2035 kan toenemen naar 100-150 woningen. Dit betekent een additionele behoefte van 10-60 zorggeschikte woningen tussen 2030-2035. De toekomstige woon-zorg woningen zullen worden gerealiseerd door zowel nieuwbouw als transformatie van bestaand vastgoed naar geclusterde- en nultredenwoningen. In de uitvoeringsagenda zal dit nader worden uitgewerkt.

Concluderend: gemeente Dinkelland houdt rekening met het realiseren van 145 nultredenwoningen, 40 geclusterde woningen en 90 zorggeschikte woningen om te voorzien in de landelijke, regionale en lokale woonzorgbehoefte tot 2030 oplopend tot 100-150 additionele zorggeschikte woningen tot 2035.

Lokale woonzorgvisie

De toenemende vergrijzing, diversiteit in zorgbehoeften en de wens om langer zelfstandig te blijven wonen, vragen om een integrale benadering van wonen en zorg. Hierbij wordt expliciet aandacht besteed aan de specifieke woon- en zorgbehoeften van kwetsbare doelgroepen. Vanuit de woonzorgvisie onderscheidt de gemeente Dinkelland vier zorgdoelgroepen: kwetsbare ouderen, kwetsbare jongeren, inwoners met een beperking, inwoners met een psychiatrische en/of verslavingsachtergrond.

In de lokale woonzorgvisie van Dinkelland wordt ingegaan op de lokale uitdaging op het gebied van wonen, zorg, welzijn en leefbaarheid voor ouderen en andere mensen met een ondersteunings- of zorgbehoefte. De woonzorgvisie ligt ten tijde van schrijven van dit Volkshuisvestingsprogramma ter inzage en wordt naar verwachting op 24 september 2024 door de gemeenteraad van Dinkelland vastgesteld als integraal onderdeel van de omgevingsvisie.[14] Hierna zal de woonzorgvisie openbaar worden gemaakt. Uitkomsten van de woonzorgvisie zijn kwalitatief geïntegreerd in dit Volkshuisvestingsprogramma. In dit hoofdstuk wordt kort ingegaan op de type woon-zorg doelgroepen en de relatie tot de kwantitatieve woningbehoefte tot 2035.

Op basis van de woonzorgvisie dienen de beleidsplannen van het sociaal domein te worden geactualiseerd, inclusief de integratie van het Wmo-beleidsplan. De gemeente zal deze actie uitvoeren om te zorgen voor een samenhangend en actueel beleidskader dat aansluit bij de behoeften van de inwoners. Ook zal de lokale woonzorgvisie worden vertaald naar een uitvoeringsagenda.

Woon-zorgdoelgroep: Kwetsbare ouderen (65+)

Deze woon-zorgdoelgroep omvat kwetsbare ouderen gedefinieerd als ouderen die in mobiliteit of psychische vermogens achteruitgaan. Deze doelgroep omvat ouderen met een zorg- of ondersteuningsvraag, een psychogeriatrische zorg-vraag en/of een somatische zorgvraag.

De komende jaren wordt er een forse toename verwacht van het aantal ouderen (65+). De groep ouderen in de gemeente Dinkelland zal de komende jaren naar verwachting toenemen van 6.289 in 2023 naar 7.632 (+21%) in 2035. Het aantal 'oudste ouderen' (inwoners van 80 jaar en ouder) neemt ook fors toe van 1.413 in 2023 naar 1.989 (+41%) in 2035.

De lokale woonzorg visie beschrijft de volgende ontwikkelingen in de doelgroep ouderen

- Het aantal ouderen met een behoefte aan 24-uurszorg in de nabijheid (Wlz--indicatie) neemt de komende jaren sterk toe, van 420 ouderen in 2023 naar 490 ouderen in 2030 naar 566 ouderen in 2035.
- Het aantal oudere inwoners dat problemen ervaart met de algemene dagelijkse levensverrichtingen stijgt fors van 901 inwoners in 2022 naar 1.154 inwoners in 2035.

Huidig woon-zorg aanbod ouderen

Op dit moment zijn er 277 intramurale verblijfsplekken, 83 verzorgingshuisplekken, en 3 tijdelijke verblijfsplekken voor kwetsbare ouderen in de gemeente Dinkelland. Dat betekent dat op dit moment ook al een deel van de ouderen met een Wlz-indicatie de zorg thuis ontvangen.

Toekomstige woon-zorg behoefte ouderen

Tot 2035 groeit de groep ouderen met een Wlz-indicatie met circa 146 personen (+35%). Deze groei vindt voornamelijk plaats in de drie grote kernen (98 personen) en voor een kleiner deel in de kleinere kernen (48 personen). Voor deze groep is aanvullend aanbod nodig.

Toekomstig woon-zorg aanbod

Het rijksoverheidsbeleid is er op gericht om de verpleeghuiscapaciteit te bevriezen. Dat betekent dat in toenemende mate ouderen verpleeghuiswaardige zorg thuis moeten ontvangen. Deze groep neemt tot 2035 met circa 146 personen toe, wat betekent dat voor deze groep woonplekken beschikbaar moeten komen, waar dit kan worden geleverd. Voor een deel kan dit in dit in de huidige woning worden geleverd, maar voor een deel moet hiervoor ook een nieuw, geclusterd woonaanbod worden ontwikkeld.

De woonzorgvisie omschrijft de noodzaak tot het realiseren van woningen waar verpleeghuiswaardige zorg kan worden geleverd. Het gaat hierbij om 100 tot 150 additionele zorggeschikte woningen tot 2035. Dit zijn geclusterde verpleeg-

zorgplekken waar aan bewoners verpleegzorg wordt geleverd op basis van Wlz-zorg thuis. In deze gebouwen is een ontmoetingsruimte, zijn de kamers ruimer, gangen en deuren breder en hebben zorgverleners voldoende ruimte om zorg te verlenen in de bad- en slaapkamer.

Bij de realisatie van deze zorggeschikte woningen gaat het niet uitsluitend om nieuw te bouwen woningen. Ook binnen bestaand vastgoed kan dit worden geboden, mits aan de randvoorwaarden van levensloopbestendigheid en het borgen van 24-uurs zorg in de nabijheid kan worden voldaan. Ook de nabijheid van ontmoetingsruimten en/of voorzieningen voor een zinvolle daginvulling is noodzakelijk.
Naar verwachting betekent dat toekomstige realisatie van deze woningen voornamelijk plaats zal vinden in de grotere Dinkellandse kernen. Daar zijn immers de meeste voorzieningen en kan ook schaalvolume worden gecreëerd waarmee makkelijker aan de noodzaak voor 24-uurs zorg in de nabijheid kan worden voldaan. Vanwege geldende kenmerken en randvoorwaarden die aan zorggeschikte woningen worden gesteld, is het raadzaam om deze woningen voornamelijk in de huursector te realiseren. Op landelijk niveau is afgesproken dat minimaal 50% van de woningen in de sociale huursector wordt gerealiseerd. De overige helft is derhalve grotendeels aan de markt. Met de woningcorporatie en de zorginstellingen wordt bezien welke aantallen sociaal kunnen worden gerealiseerd. Particuliere initiatieven worden gestimuleerd.

Concluderend: gemeente Dinkelland houdt rekening met een toenemende kwantitatieve woon-zorg behoefte vanuit ouderen met circa 90 additionele zorg geschikte woningen tot 2030 oplopend tot 100-150 additionele zorggeschikte woningen tot 2035.

Woon-zorgdoelgroep: Kwetsbare jongeren

Deze woon-zorgdoelgroep omvat kwetsbare jongeren in de leeftijd 0 tot 18 en de groep jongeren die uitstromen uit de Jeugdzorg en de verlengde jeugdzorg (tot 23 jaar).

De woonzorgvisie van gemeente Dinkelland beschrijft een verwachte afname (-9%) in het aantal jongeren met Jeugdzorg. In 2023 telde Dinkelland 362 jongeren met Jeugdzorg. De prognose tot 2035 laat een daling zien van 34 jongeren tot 328 jongeren.
Binnen de doelgroep kwetsbare jongeren zijn momenteel (jaar 2024) 32 jongeren die Jeugdzorg met verblijf hebben. Deze groep zal naar verwachting licht krimpen naar 28 jongeren met verblijf in 2035.
Dinkelland biedt momenteel 30 intramurale verblijfplekken en 19 tijdelijke plekken voor jongeren.

Gebaseerd op de kwantitatieve bevolkingsontwikkeling is er geen aanvullend woonaanbod nodig voor kwetsbare jongeren. Kwalitatief gezien dient het zorgaan-

bod mee te veranderen met de zorgvraag van jongeren. Meer details hierover zijn te vinden in de woonzorgvisie.[14] Een belangrijk focuspunt gerelateerd aan wonen is een vermindering van de krapte aan sociale huurwoningen om uitstroom uit Jeugdzorg te bevorderen (zie doelgroep urgentiegroepen, paragraaf 3.1).

NB. Het is belangrijk te benadrukken dat vanuit lokaal jeugdzorgbeleid er een discrepantie wordt waargenomen tussen de cijfermatige behoefteraming en praktische waarnemingen. Regionale stakeholders verwachten op basis van de praktijk geen afname, maar zien eerder een toename in het aantal jeugdigen in de jeugdzorg met verblijf. Waar de bevolkingsontwikkeling een dalend aantal jongeren waarneemt, ziet ook de gemeente regelmatig nieuwe principeverzoeken binnenkomen voor deze doelgroep, waarbij wordt aangeven dat er een behoefte/wachtlijst is.
Deze discrepantie wordt tevens bevestigd door de centrumregio Enschede.
Vanuit die invalshoek zijn goede afspraken en afstemming op regionaal niveau benodigd. Vanuit de regionale afstemming is een verkenning gestart voor de realisatie van woonplekken voor kwetsbare jongeren (BW-Wmo) binnen Dinkelland.

Concluderend: de gemeente Dinkelland verkent de mogelijkheid tot realisatie van woon-zorg plekken voor de doelgroep kwetsbare jongeren.

Woon-zorgdoelgroep: Inwoners met een beperking

Deze woon-zorgdoelgroep omvat mensen met een beperking, waaronder een lichamelijke beperking, verstandelijke beperking en/of zintuiglijke beperking, in alle leeftijden.

Voor de komende jaren worden er geen ontwikkelingen verwacht die een grote impact gaan hebben op de huidige zorgvraag van deze inwoners. De woonzorgvisie beschrijft dat het aantal inwoners met een beperking waarvoor 24-uurs zorg nodig is in de nabijheid licht zal afnemen (-8%) van 100 (jaar 2023) naar 92 (jaar 2035). Het huidige woon-zorg aanbod van 102 intramurale plekken en 10 extramurale plekken lijkt daarmee in kwantitatieve zin toereikend. Wat daarbij meespeelt is dat het veelal regionale voorzieningen betreft, waardoor het belangrijk is om bij het inventariseren en realiseren van woon-zorg aanbod ook op regionaal niveau af te stemmen en afspraken te maken. Het zorgkantoor is daarbij een belangrijke partner.

Mogelijk zijn er wel kwalitatieve opgaven van betekenis tot 2035, denk aan het aanpassen van huidige voorzieningen zodat passende zorg en ondersteuning geboden kan (blijven) worden aan cliënten, het faciliteren van maatwerk voor de individuele client, het aanbieden van passende dagbesteding, etc. Het is van belang binnen deze brede doelgroep om te evalueren of er specifiek aanbod ontbreekt. Enkel kwantitatief gezien zijn er namelijk voldoende woon-zorg plekken, maar niet elke plek is geschikt voor de diversiteit aan cliënten binnen deze doelgroep. Hierbij staat maatwerk op clientniveau centraal.

Concluderend: gemeente Dinkelland houdt geen rekening met een toenemen de kwantitatieve woon-zorg behoefte voor inwoners met een beperking.

Woon-zorgdoelgroep: Inwoners met een psychiatrische en/of verslavingsachtergrond

Deze woon-zorgdoelgroep omvat mensen met een psychiatrische en/of verslavingsachtergrond of complexe psychosociale problemen. In 2023 telde Dinkelland 147 inwoners met een soortgelijke psychiatrische aandoening. Het aantal inwoners met psychiatrische problematiek stijgt zeer licht naar 149 (+1.4%) in 2035.

In gemeente Dinkelland zijn er 10 plekken waar intramurale zorg wordt verleend op basis van GGZ-Wonen (Wlz) indicatie. Er zijn geen verblijfs-voorzieningen voor Beschermd Wonen (Wmo), Maatschappelijke Opvang of GGZ-Behandeling. Inwoners uit deze doelgroep zijn voor verblijfszorg primair aangewezen op aanbod in omliggende gemeenten. De woonzorgvisie schat het aantal inwoners met verblijfszorg in een omliggende gemeente op 61 inwoners, waarvan 17 Beschermd Wonen plekken (BW-Wmo) en 44 GGZ-wonen (Wlz plekken).

In afstemming met centrumgemeente Enschede wordt gekeken naar de mogelijkheden om het bestaande aanbod in de regio meer te spreiden. Als regionaal blijkt dat extra aanbod nodig is, dan kan worden overwogen om eerst te kijken naar gemeenten waar nu relatief weinig aanbod is. Een deel van deze groep kan zelfstandig (geclusterd) in de wijk wonen. Voor Beschermd Wonen Wmo gaat het om 50 tot 60% van de doelgroep.
Het al dan niet toevoegen van nieuwe woonzorgplekken voor deze doelgroep in de gemeente Dinkelland vindt plaats in afstemming en overleg met de gemeenten in de regio. Dit omdat voor een deel van de voorzieningen geldt dat het om (boven)regionale voorzieningen gaat en het van belang is om een regionaal afgestemd en dekkend netwerk van voorzieningen te hebben.

Concluderend: gemeente Dinkelland houdt geen rekening met een toename van de woon-zorg behoefte voor inwoners met een psychiatrische en/of verslavingsachtergrond. Nieuwe afspraken over de spreiding van aanbod in de regio kan leiden tot een nieuwe opgave voor Dinkelland.

Arbeidsmigranten

Door de krimpende beroepsbevolking als gevolg van vergrijzing, is een deel van de Twentse bedrijven aangewezen op werknemers uit het buitenland. Deze arbeidsmigranten verblijven voor korte of langere tijd in Nederland, het liefst in de nabijheid van hun werklocaties.

Op dit moment wonen er ongeveer 191 arbeidsmigranten in de gemeente Dinkelland.[10] Naar verwachting zal dit aantal groeien naar circa 251 arbeidsmigranten tot 2032. Het merendeel van de arbeidsmigranten werkt ook in de gemeente.

Daarnaast werkt een deel van hen bij bedrijven in Oldenzaal. Het is belangrijk dat er voldoende en fatsoenlijke huisvesting komt voor de groeiende groep arbeidsmigranten. Voorkomen moet worden dat huisvesting voor arbeidsmigranten leidt tot leefbaarheidsproblemen voor omwonenden en/of arbeidsmigranten of tot een sterke afname van het woningaanbod van reguliere woningzoekenden. De huisvesting van arbeidsmigranten is in de eerste plaats een verantwoordelijkheid van werkgevers en arbeidsmigranten zelf. De werkgever voorziet in zogeheten short- en mid-stay accommodaties voor arbeidsmigranten. De verantwoordelijkheid van de gemeente is het bieden van een helder kader waarbinnen de huisvesting mag plaatsvinden, waarbij de gemeente zich vooral richt op arbeidsmigranten die werkzaam zijn in de gemeente Dinkelland.
Voor het huisvesten van arbeidsmigranten kent de gemeente Dinkelland beleidsregels.

Doelstelling
Zowel de leefbaarheid voor de arbeidsmigranten als de leefbaarheid voor onze inwoners waarborgen bij het faciliteren van het huisvesten van arbeidsmigranten.

Definitie arbeidsmigrant
Elke inwoner komende uit die landen die tot de Europese Unie zijn toegetreden, met uitzondering van Nederland en die naar Nederland komt om hier tijdelijk te werken en te verblijven (< 4 maanden of langer dan 4 maanden, maar (nog) niet de intentie heeft om zich permanent te vestigen.

Beleidsregels omtrent het huisvesten van arbeidsmigranten als leidraad
De gemeente Dinkelland ziet een opgave in de huisvesting van arbeidsmigranten en heeft hiervoor beleid opgesteld om de huisvesting van de arbeidsmigranten te kunnen faciliteren.

Kern van het beleid is dat huisvesting van arbeidsmigranten met name kan plaatsvinden in het buitengebied op het terrein van de werkgever, in (vrijkomende) agrarische bedrijfsgebouwen, in een bestaande bestemde (bedrijfs)woning, kleinschalige huisvesting op bedrijventerreinen in bedrijfswoningen en kleinschalige huisvesting in bestaande bestemde woningen in de kernen.
Met dit beleid verwacht de gemeente de opgave van de arbeidsmigranten te kunnen voorzien.

Huisvesting voor arbeidsmigranten dient wel aan verschillende voorwaarden te voldoen, zoals een goede landschappelijke inpassing, het verblijven mag geen onevenredige uitwerking hebben op de omgeving en de verblijfsruimte voldoet tenminste aan het SNF Keurmerk (Stichting Normering Flexwonen).

De beleidsregels zijn hier te raadplegen.

Gemeentelijke opgave arbeidsmigranten die zich permanent vestigen

Een groot deel van de arbeidsmigranten werkt voor maximaal enkele jaren (of korter) binnen de gemeente. Ongeveer 30% van de arbeidsmigranten blijft hier langer wonen en vestigt zich permanent. Voor deze laatst genoemde doelgroep is een sociale huurwoning een optie. Deze doelgroep is echter lastig te bereiken om hen op de mogelijkheden in de sociale huursector te wijzen. Daardoor blijven deze arbeidsmigranten vaak langer dan nodig is in een short- en mid-stay voorziening van de werkgever wonen. Betere voorlichting onder deze doelgroep is noodzakelijk. Zoals aangegeven in paragraaf 3.1 houdt Gemeente Dinkelland in de woningbouwbehoefte vooralsnog rekening met 15 extra woningen voor de doelgroep arbeidsmigranten.

Concluderend faciliteert gemeente Dinkelland in de behoefte van short en mid-stay woningen middels de beleidsregels omtrent het huisvesten van arbeidsmigranten.

Statushouders

Een statushouder is een voormalig asielzoeker met een verblijfsvergunning en maken deel uit van de Nederlandse maatschappij, zo ook in Dinkelland (zie ook bijlage 0. definitielijst). De Huisvestingswet regelt de verantwoordelijkheid van de gemeenten waar het gaat over het aanbieden van woonruimte.

Werkwijze

De Rijksoverheid bepaalt elk half jaar hoeveel mensen vanuit de asielzoekerscentra moeten doorstromen naar reguliere huisvesting. Dit landelijk bepaalde aantal wordt verdeeld over alle gemeenten, naar rato van het inwoneraantal, dit heet de gemeentelijke taakstelling.

Het Centraal Orgaan opvang asielzoekers (COA) koppelt de vergunninghouders vanuit de AZC's aan de gemeente. Daarbij is ook geïnventariseerd of er na reizigers vallen te verwachten.

Om aan de taakstelling te kunnen voldoen spreken gemeente en corporatie in de prestatieafspraken af welke bijdrage de woningcorporatie hieraan levert.

In paragraaf 3.1 is al ingegaan op de kwantitatieve opgave en de gevolgen die dat heeft voor de woningbouwprogrammering van met name sociale huur.

Om de zoektijden voor reguliere woningzoekenden niet te laten stijgen is in een eerder stadium afgesproken dat maximaal 20% van de jaarlijkse mutaties in de sociale huur wordt toegewezen via directe bemiddeling (waaronder statushou-

ders). Duidelijk is, dat met de sterk opgelopen aantallen statushouders, deze afspraak niet zonder meer voldoet. De gemeente haalt de taakstelling niet. Samen met de corporatie wordt gezocht naar mogelijkheden om meer huisvesting voor statushouders te creëren, zonder dat dit ten koste gaat van de toewijzing aan reguliere woningzoekenden. De gemeente Dinkelland streeft naar een optimale mix van woningtypen en eigendomsvormen in alle kernen en buurten, zodat concentratie van bevolkingsgroepen zoveel mogelijk wordt voorkomen. Gemeente Dinkelland zet in op het uitbreiden van de sociale huurwoningvoorraad, waarmee ook starters en ouderen kunnen worden bediend.

Oprichting taskforce huisvesting statushouders vanwege niet inlossen taakstelling

De taakstelling voor huisvesting van statushouders is omvangrijk. De gemeente Dinkelland ziet de taakstelling de afgelopen jaren, en komende tijd sterk toenemen. Daarbij merkt de gemeente op dat met uitsluitend de huidige sociale woningvoorraad deze taakstelling niet meer wordt ingelost.
Daarbij is duidelijk dat het toewijzingspercentage aan bijzondere doelgroepen op dit moment al hoger is dan 20% van de mutatiegraad in het woningbezit van Mijande Wonen.

Omdat de gemeente Dinkelland voorziet dat de taakstelling hoger is dan de beschikbare woningen van Mijande Wonen voor deze doelgroep heeft de gemeente een taskforce in het leven geroepen. Het doel van de taskforce is om doorbraken te forceren om de voorzien in adequate huisvesting voor statushouders waarbij de inspanningen worden gemaximaliseerd.
Vanuit de taskforce is een actieplan opgesteld waarin wordt ingezet op het toevoegen van extra sociale huurwoningen, transformatie van bestaande panden, verplaatsbare woningen integreren in uitgifteplan op permanente woonplekken en het huren van particulieren woningen.

Concluderend heeft de gemeente Dinkelland een grotere taakstelling status houders dan sociale huurwoningen beschikbaar. De gemeente zet met de task force in op het creëren van doorbraken om te voorzien in adequate huisvesting voor statushouders. In de woningbehoefte is rekening gehouden met het toevoe gen van extra permanente sociale huurwoningen.

Woonwagen bewoners

In 2018 heeft het Ministerie van Binnenlandse Zaken haar beleidskader Gemeentelijk Woonwagen- en standplaatsenbeleid uitgebracht. Dit gebeurde naar aanleiding van diverse uitspraken van het Europees Hof voor de Rechten van de Mens en een onderzoek van de Nationale Ombudsman, waaruit bleek dat de Nederlandse overheid (zowel Rijk als gemeenten) het recht van woonwagenbewoners om te leven volgens hun culturele identiteit onvoldoende erkennen en faciliteren. Dit betekent onder andere dat het afbouwen van het aantal standplaatsen niet is toegestaan (behoudens uitzonderlijke omstandigheden) zolang er behoefte

is aan standplaatsen. Ook dient een woningzoekende woonwagenbewoner binnen een redelijke termijn kans te maken op een standplaats. Hierbij richt de gemeente op de lokale behoefte aan standplaatsen. Dat betekent dat geïnteresseerden in een standplaats geboren moet zijn in een woonwagen in Dinkelland, of minimaal vijf jaar aaneengesloten in de gemeente moet hebben gewoond, of familieleden in de 1e of 2e graad in Dinkelland op een woonwagenlocatie hebben gewoond. De gemeente Dinkelland beschikt over één (ongebruikte) standplaats. Er hebben zich de afgelopen tijd geen mensen gemeld die tot de doelgroep woonwagenbewoners behoren én in de gemeente Dinkelland wonen (of hebben gewoond). Daarom is er op dit moment geen sprake van een lokale behoefte aan standplaatsen in Dinkelland en zullen dus geen extra standplaatsen gecreëerd worden. Wel is er een inschrijflijst geopend voor eventuele lokale belangstellende woonwagenbewoners voor de huidige ongebruikte standplaats.

Concluderend is er binnen de gemeente Dinkelland geen lokale behoefte aan standplaatsen voor woonwagenbewoners. Gemeente Dinkelland heeft een inschrijflijst geopend voor eventuele lokale belangstellende woonwagenbewoners.

4

ONBALANS TUSSEN WONINGVRAAG EN -AANBOD



De woningmarkt vormt een complexe uitdaging voor de gemeente Dinkelland. Uit voorgaande conclusies blijkt duidelijk dat er een onbalans bestaat tussen de (kwalitatieve) vraag en het aanbod van woningen. Deze onbalans wordt veroor zaakt door uiteenlopende factoren zoals de huishoudensgroei, bevolkingssamen-stelling, specifieke woonbehoeften van verschillende groepen, en het huidige woningaanbod dat onvoldoende aansluit op de huidige en toekomstige vraag. Het is noodzakelijk om deze onbalans aan te pakken, zowel binnen de bestaande wo ningmarkt als door nieuwbouwontwikkelingen.

De onbalans in de woningmarkt van Dinkelland is zichtbaar op verschillende aspecten:

- **Sociaal huuraanbod:** Dinkelland kent een relatief laag aandeel sociale huurwoningen in vergelijking met andere gemeenten, terwijl er een groeiende vraag is naar betaalbare woningen, met name voor starters, statushouders en urgentie- en andere aandachtsgroepen.
- **Woninggrootte:** Het huidige woningaanbod bestaat voor een groot deel uit relatief grote eengezinswoningen, terwijl de vraag naar kleinere woningen voor 1-/2 persoonshuishoudens, zoals appartementen, beneden-bovenwoningen en zorggeschikte woningen, toeneemt. Deze onbalans in grootte en type van woningen belemmert een efficiënte woningtoewijzing en zorgt voor mismatches op de woningmarkt.
- **Kwetsbare doelgroepen en zorgbehoefte:** De toenemende behoefte aan woningen voor ouderen, zorgbehoevenden, aandachts- en urgentiegroepen en jongeren wordt momenteel niet volledig gedekt door het beschikbare aanbod.
- **Betaalbaarheid:** Met name starters, jongeren en lage- tot middeninkomens (één tot anderhalf maal modale inkomens) hebben moeite om passende woonruimte te vinden binnen hun financiële mogelijkheden. Het tekort aan betaalbare koop- en huurwoningen leidt tot een toename van woningzoekenden die tussen wal en schip vallen.

De onbalans tussen woningvraag en woningaanbod in de gemeente Dinkelland vraagt om een brede en integrale aanpak. Om de onbalans te corrigeren, is een eerste stap om de bestaande woningvoorraad beter te benutten en te verduurzamen. Naast het optimaal benutten van de bestaande woningvoorraad, is het noodzakelijk om door middel van nieuwbouw in te spelen op de woningbehoefte van de komende jaren. Hoewel de bovengenoemde maatregelen een belangrijke stap zijn in het herstellen van de balans tussen vraag en aanbod, kunnen aanvullende inspanningen noodzakelijk zijn om de onbalans te verminderen. Een van de grootste uitdagingen is om versnelling aan te brengen in het oplossen van deze onbalans, aangezien de vraag naar woningen snel toeneemt. Dit vraagt om een versnelde uitvoering van nieuwbouwprojecten, kortere doorlooptijden voor vergunningprocedures en het beter coördineren van vraaggestuurde woningbouw. Tegelijkertijd is het van belang om oog te houden voor duurzaamheid en kwaliteit in de bouw. De complexe uitdagingen vragen om continue monitoring en bijsturing zodat de onbalans in de woningmarkt binnen de gemeente Dinkelland de komende jaren geleidelijk wordt hersteld.

DE ONBALANS TUSSEN WONINGVRAAG EN WONINGAANBOD IN DE GEMEENTE DINKELLAND VRAAGT OM EEN BREDE EN INTEGRALE AANPAK

5

BELEID OM DE HUIDIGE WONINGVOORRAAD BETER TE BENUTTEN



Om de kwantitatieve en kwalitatieve woningbehoefte te realiseren, richt de ge meente Dinkelland zich zowel op het beter benutten van de bestaande voorraad als het toevoegen van nieuwbouwwoningen.
In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de analyse van de doorstroming op de huidi ge woningmarkt en de beleidsmaatregelen ter bevordering van de doorstroming. Daarnaast zal worden stilgestaan bij de beleidsmaatregelen ter bevordering van de instroming op de woningmarkt voor starters.

5.1 Analyse doorstroming huidige woningmarkt

Binnen het Volkshuisvestingsprogramma van de gemeente Dinkelland wordt gebruik gemaakt van krapte- en doorstromingsindicatoren om de beschikbaarheid van woningen voor woningzoekenden te meten. Deze indicatoren helpen bij het bepalen van de mate van krapte en doorstroming op de woningmarkt en geeft richting aan het lokale beleid.

Tellers & Benoemers heeft voor gemeente Dinkelland de doorstroming op de huidige woningmarkt in kaart gebracht, rekening houdend met zowel instromers, doorstromers als terugstromers.[15] Dit houdt in: het kunnen kopen van een woning voor instomers en het zowel verkopen als aankopen van een woning voor doorstromers en/of terugstromers.

- De instromers met een laag inkomen hebben een kans van 54.8% om een woning te kopen.
- De instromers met een midden inkomen hebben een kans van 76.2% om een woning te kopen.
- De doorstromers hebben een kans van 87.1% om een woning te kopen en 208% om hun huidige woning te verkopen.
- De terugstromers hebben een kans van 305% om een woning te kopen en 322% om hun huidige woning te verkopen.

Dit betekent dat de huidige woningmarkt gunstig is voor terugstromers die verkopen en aankopen, en voor het verkopen van de huidige woning van de doorstromers. Instromers met zowel een laag als midden inkomen evenals doorstromers hebben moeite met het vinden van een woning.

Naast doorstroming is tevens de krapte in kaart gebracht op de huidige woningmarkt.[15] Gemeente Dinkelland kent een huidige krapte-indicator van 2,4 (peildatum eerste kwartaal 2024). Deze indicator geeft aan hoeveel woningen er per woningzoekende te koop staan. Over de afgelopen periode van vier jaar (2020 tot 2024) kent de gemeende Dinkelland een gemiddelde krapte-indicator van 2,32. De classificatie van de markt is als volgt:

- Verkopersmarkt: minder dan 5 passende woningen per woningzoekende. Dit duidt op een zeer krappe woningmarkt waar verkopers de overhand hebben.
- Evenwichtige markt: tussen de 5 en 10 passende woningen per woningzoekende. Dit wijst op een evenwichtige markt waarin vraag en aanbod in balans zijn.
- Kopersmarkt: Meer dan 10 passende woningen per woningzoekende. Dit geeft aan dat kopers meer keuze hebben en de markt minder krap is.

Dit betekent dat de koopwoningmarkt in de gemeente Dinkelland een verkopersmarkt is waarbij de doorstroming gelimiteerd is.

HET DOORSTROMINGSBELEID VAN DE GEMEENTE DINKELLAND RICHT ZICH OP DE INZET VAN OUDEREN-ADVISEURS, VERZILVERLENING, STIMULEREN VAN WONINGAANPASSING, RUIMTEOPTIMALISATIE EN BOUWEN VAN LEVENSLOOPBESTENDIGE WONINGEN

5.2 Beleidsmaatregelen voor stimuleren van doorstroming

De gemeente Dinkelland richt zich op het bevorderen van de doorstroming binnen de woningmarkt. Het doel is om de woningmarkt toegankelijker en efficienter te maken, zodat woningen beter aansluiten op de veranderende woonbehoeften van onze inwoners. Het doorstromingsbeleid richt zich op de volgende drie speerpunten:

1 | Inzet van ouderenadviseurs

De gemeente Dinkelland en woningcorporatie Mijande Wonen werken nauw samen om de doorstroming onder senioren te bevorderen door inzet van ouderenadviseurs. Deze ouderenadviseurs verhogen de bewustwording van doorstroommogelijkheden en stimuleren het levensloopbestendig maken van huidige woningen.

Bewustwording en advies

Door ouderen actief te benaderen en hen te voorzien van op maat gemaakt advies, werkt de gemeente aan meer bewustwording over de mogelijkheden om door te stromen. De ouderenadviseur informeert senioren over verhuismogelijkheden en vergroten daarmee de acceptatie van het alternatief van het in het eigen huis blijven wonen. De ouderenadviseur adviseert ook over woningaanpassingen die het mogelijk maken om langer zelfstandig thuis te blijven wonen.

Dit kan leiden tot een optimalere benutting van de beschikbare woningen binnen de gemeente.

2 | Verzilverlening

Wonen in een huis dat geschikt is voor de levensfase waarin je verkeert, dat is levensloopbestendig wonen. Met de toenemende vergrijzing is het onmogelijk om uitsluitend met nieuwbouw tegemoet te komen aan de behoefte aan nultredenwoningen. Een deel van de oplossing ligt in aanpassing van de bestaande woningvoorraad. De gemeente Dinkelland zet zich in voor het stimuleren van levensloopbestendig wonen door middel van de verzilverlening. Dit initiatief maakt het mogelijk voor huiseigenaren om de overwaarde van de eigen woning te benutten voor noodzakelijke woningaanpassingen, zodat zij langer zelfstandig kunnen blijven wonen.

De verzilverlening wordt verstrekt door het Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederlandse gemeenten (SvN) en gefinancierd door de gemeente Dinkelland. Wat deze lening uniek maakt, is dat de inwoner geen hogere maandlasten krijgt. De lening wordt terugbetaald wanneer de eigenaar verhuist of overlijdt, waarbij de lening maandelijks met de rente wordt verhoogd. Hierdoor wordt de financiële (maandelijkse) druk voor de huiseigenaar niet verhoogd.

Het hoofddoel van de verzilverlening is om woningen geschikt te houden voor senioren, waardoor zij in de vertrouwde omgeving kunnen blijven wonen. Dit draagt bij aan hun welzijn en zelfstandigheid. Aanpassing van een woning leidt natuurlijk niet tot doorstroming. Wel ontstaat in de nieuwbouw ruimte om ook voor andere doelgroepen woningen te realiseren.

Over de voorwaarden van de verzilverlening is hier meer informatie te vinden.

3 | Toevoegen van levensloopbestendige woningen aan nieuwbouwprojecten

De gemeente Dinkelland streeft ernaar om in nieuwbouwprojecten levensloopbestendige woningen toe te voegen, specifiek gericht op 1- en 2-persoonshuishoudens. Dit draagt bij aan een woningaanbod dat beter aansluit op de behoeften van kleine huishoudens en senioren, waardoor de doorstroming op de woningmarkt wordt bevorderd. De gemeente definieert drie verschillende woonvormen onder levensloopbestendige woningen:

1 | Nultredewoning

In dit type woning is de woonkamer, keuken, badkamer, toilet en tenminste één slaapkamer gelijkvloers. De woning is zonder traplopen bereikbaar. Deze gelijkvloerse woningen/appartementen liggen waar mogelijk in de buurt van voorzieningen. Deze is goed toegankelijk voor mensen met een rollator. *Definitie Platform 31.*

2 | Geclusterd wonen

Een woonvorm van minimaal 5 woningen/appartementen, waarin mensen zelfstandig wonen en waarbij er een gezamenlijke ruimte is waar deze mensen elkaar kunnen ontmoeten. Zij kunnen indien nodig ondersteuning krijgen. *Definitie Woonzorgvisie Dinkelland.*

3 | Zorggeschikte woning

De zorggeschikte woningen zijn woningen waar de benodigde zorg door een zorgleverancier efficiënt geleverd kan worden. Het betreffen zelfstandige woningen die onderdeel zijn van een geclusterde vorm waarin (24-uurs) verpleegzorg geleverd kan worden. *Definitie Woonzorgvisie Dinkelland.*

Door verschillende levensloopbestendige woonvormen toe te voegen aan het nieuwbouwprogramma, creëert de gemeente Dinkelland een divers aanbod dat aansluit op de behoeften van senioren. Dit bevordert niet alleen de doorstroming op de woningmarkt, maar draagt ook bij aan een toegankelijke woonomgeving voor alle inwoners.

4 | Beleidsmaatregelen ter stimulering van woningaanpassing en ruimteoptimalisatie

De gemeente Dinkelland streeft naar en efficiënter gebruik van ruimte en een verrijking van het woningaanbod. Binnen dit kader ondersteunt de gemeente initiatieven die bijdragen aan het optimaliseren van woningen en het benutten van beschikbare ruimte. Dit omvat onder andere het splitsen van incourante woningen en het creëren van extra woningen op grote percelen die grenzen aan de openbare weg.

Stimuleren van woningaanpassingen

De gemeente Dinkelland stimuleert het splitsen van incourante woningen, bijvoorbeeld door één vrijstaande woning om te vormen tot twee courantere woningen. Hierdoor wordt bestaande woningruimte efficiënter benut en wordt de diversiteit in het woningaanbod vergroot.

Faciliteren van ruimteoptimalisatie

Daarnaast faciliteert de gemeente initiatieven om extra woningen te realiseren op grote percelen die grenzen aan de openbare weg. Door deze ruimteoptimalisatie kan het beschikbare woningaanbod worden uitgebreid, terwijl tegelijkertijd de openbare ruimte op een doordachte manier wordt benut.

Inbreidingsbeleid als leidraad

De initiatieven op het gebied van woningaanpassingen en ruimteoptimalisatie vinden plaats binnen de richtlijnen van het inbreidingsbeleid van de gemeente. Dit beleid beoogt een gecontroleerde en harmonieuze ontwikkeling van de bebouwde omgeving, waarbij nieuwe ontwikkelingen in overeenstemming zijn met de bestaande stedelijke structuur en leefomgeving.

5.3 Beleidsmaatregelen voor stimuleren van instroming voor starters

De gemeente Dinkelland zet in op het vergroten van de betaalbaarheid van koopwoningen voor starters met een modaal (€ 45.000,- per jaar) tot anderhalf maal modaal (€ 65.000,- per jaar) inkomen.
Deze doelgroep heeft de mogelijkheid om een hypotheek te krijgen tussen € 240.000,- (modaal) tot € 300.000,- (anderhalf maal modaal) (prijspeil juni 2024). Het doel is om de woningmarkt toegankelijker te maken voor deze doelgroep, zodat woningen beter aansluiten op de veranderende woonbehoefte van onze inwoners. Het vergroten van de betaalbaarheid voor deze doelgroep richt zich op de volgende vijf speerpunten:

1 | Starterslening

De gemeente Dinkelland kent al langere tijd het instrument van een starterslening. Bij aankoop van een woning met een aankoopprijs van maximaal € 365.000,- kan een starter een lening aanvragen van € 40.000,- tegen gunstige voorwaarden (prijspeil 1 januari 2024). De hoogte van de starterslening en aankoopsom worden jaarlijks geïndexeerd aan de hand van de jaarlijkse (procentuele) wijzigingen van de NHG-grens.

2 | Stimuleren realisatie goedkope koopwoningen

De gemeente Dinkelland stimuleert de realisatie van kleinere woningen om daarmee in de betaalbaarheid van woningen voor starters te voorzien.

Aanpak realisatie goedkope koopwoningen

- In zowel gemeentelijke als particuliere woningbouwplannen worden goedkope koopwoningen gerealiseerd. Dat kunnen kleinere woonproducten zijn met een woonoppervlakte van ten minste 60 m² gerealiseerd. De gemiddelde prijs van deze nieuwbouwwoningen liggen tussen de € 260.000,- en € 320.000,- (prijspeil 2024) en kunnen in combinatie met een starterslening betaalbaar zijn voor deze doelgroep.
- De gemeente streeft ernaar dat minimaal 10% van de te realiseren woningen per plan uit deze goedkope woonproducten bestaat.
- In projecten waar geen sociale huurwoningen worden gerealiseerd, is het verplicht om 30% van de te realiseren woningen bestaan uit goedkope koop woningen (€ ≤ 275.000,- VON).
- Als de realisatie van goedkope koopwoningen evident niet passend is binnen het woningbouwplan dan kan hier van worden afgeweken.

Door het realiseren van goedkope woonproducten in zowel gemeentelijke als particuliere plannen, streeft de gemeente naar een divers en betaalbaar woningaanbod. De specifieke richtlijnen en percentages zorgen ervoor dat deze woningen een substantieel onderdeel vormen van nieuwe ontwikkelingen, wat bijdraagt aan het vervullen van de woonbehoeften van starters binnen de gemeente.

3 | Betaalbare woningen toevoegen op gemeentelijke ontwikkellocaties

Om in de betaalbare woonbehoefte voor starters te voorzien, is het essentieel om innovatieve en kostenefficiënte woningoplossingen te ontwikkelen binnen de gemeente Dinkelland. In dit kader zal de gemeente op eigen ontwikkellocaties de ontwikkeling van kleinere woonproducte (woonoppervlak van ten minste 60 m²), rijenwoningen met vier of meer eenheden, en bijzondere woonvormen (zoals boven/beneden woningen) stimuleren.

Aanpak gemeentelijke ontwikkellocaties

De gemeente doet dit door niet alle kavels uit te geven aan particulieren. In plaats daarvan wordt een deel van de eigen ontwikkellocaties voor woningenbouw via een aanbestedingsprocedure toegewezen aan marktpartijen. De marktpartijen krijgen de opdracht betaalbare woonproducten te realiseren. Hierbij wordt de verkoopprijs van de woning als belangrijkste beoordelingscriterium gehanteerd.
De gemeente beoogt hiermee het aanbod van betaalbare woningen te vergroten. Dit beleid stimuleert marktpartijen om betaalbare en kwalitatief hoogwaardige woningen te ontwikkelen die aansluiten bij de diverse woonbehoeften van onze samenleving. De nadruk op de verkoopprijs als beoordelingscriterium waarborgt de betaalbaarheid voor starters binnen ons Volkshuisvestingsprogramma.

4 | Faciliteren van betaalbare woningbouw door koopstart, koopgarant en erfpacht

De gemeente Dinkelland faciliteert marktpartijen om gebruik te maken van de Koopstartregeling, de Koopgarantregeling en erfpacht bij hun eigen woningbouwontwikkelingen. Door deze instrumenten toe te passen, wordt de betaalbaarheid van woningen voor starters bevorderd.

Koopstartregeling

Doelstelling

Ondersteuning van starters bij de aankoop van hun eerste woning door woningen aan te bieden voor een lagere prijs dan de marktwaarde. Daarmee helpt deze regeling om de toegankelijkheid van de woningmarkt te vergroten.

Werkwijze

- De koper koopt de woning voor een lagere prijs dan de marktwaarde, dankzij een ‘koperskorting’ die wordt verleend door de verkopende partij.
- Bij doorverkoop van de woning betaalt de eigenaar de ontvangen koperskorting terug aan de verkopende partij.

Door de verlaagde koopprijs kan de koper mogelijk een hypotheek afsluiten die anders buiten bereik zou blijven. Daarnaast heeft de koper lagere maandlasten door de verlaagde hypotheeksom.

Voorbeeld

- Een woning met een marktwaarde van €300.000 wordt verkocht met een koperskorting van 10% (€30.000).
- De koopstartprijs van de woning bedraagt dan €270.000.
- Bij doorverkoop van de woning wordt de koperskorting van €30.000 terugbetaald.

Door marktpartijen te faciliteren bij verkoop de koopstartregeling aan te bieden, krijgen starters de kans om hun eerste woning te kopen door de koopprijs tijdelijk te verlagen. Dit vergroot de toegankelijkheid van de woningmarkt voor starters, terwijl zij dezelfde verantwoordelijkheden en risico's dragen als andere huiseigenaren. Door het terugbetalen van de koperskorting bij doorverkoop wordt het systeem duurzaam en eerlijk gehouden, zonder dat er blijvende financiële voordelen worden verstrekt.

Koopgarantregeling

Doelstelling

Het toegankelijk maken van betaalbaar woningbezit, met langdurige garantie op betaalbaarheid.

Werkwijze

- De koper betaalt een lagere prijs dan de marktwaarde voor de woning, waardoor de financieringslasten lager zijn.
- De projectontwikkelaar garandeert dat de woning binnen drie maanden wordt teruggekocht als de eigenaar besluit te verhuizen. Hierdoor is langdurige betaalbaarheid gegarandeerd.

Door marktpartijen te stimuleren gebruik te maken van de Koopgarantregeling wordt het voor kopers mogelijk om betaalbare woningen te kopen tegen een lagere prijs dan de marktwaarde, met de extra zekerheid van een terugkoopgarantie. Dit beleid vergroot de toegankelijkheid van woningbezit en waarborgt de betaalbaarheid van woningen op lange termijn.

Erfpacht

Doelstelling

Het verhogen van de betaalbaarheid van woningbezit door de grondkosten niet in de koopprijs van de woning op te nemen.

Werkwijze

- De koper wordt eigenaar van de woning, terwijl de grond eigendom blijft van de grondeigenaar.
- De koper betaalt een periodieke erfpachtcanon voor het gebruik van de grond.

Doordat de grond niet gekocht hoeft te worden, zijn de initiële kosten lager. Dit kan vooral aantrekkelijk zijn voor starters en andere doelgroepen met beperkte financiële middelen. In de erfpachtovereenkomst kunnen voorwaarden worden opgenomen, deze is vormvrij.

Voorbeeld

- Voor een woning van €270.000 heb je normaal gesproken een inkomen nodig van €55.000, met maandlasten van €993.
- Met erfpacht zijn de maandlasten €842 en is een inkomen van €47.000 voldoende.

Erfpacht maakt het mogelijk voor meer mensen om een woning te kopen door de lagere initiële kosten. Marktpartijen zoals Duokoop bieden erfpacht aan, waarbij er zowel gemeentelijke erfpacht als erfpacht van marktpartijen kan zijn. Er wordt van tevoren afgesproken dat er op termijn de mogelijkheid is om de grond te kopen.

5 | Verkenning gemeentelijke erfpacht en korting op kavelprijs met terugbetaling

Erfpacht

De gemeente onderzoekt momenteel de mogelijkheden om erfpacht binnen het gemeentelijk grondbedrijf toe te passen.

Korting op de kavelprijs met terugbetaling

De gemeente onderzoekt momenteel de mogelijkheden om een korting op de kavelprijs toe te passen voor starterswoningen, waarbij de korting wordt terugbetaald wanneer de woning wordt verkocht.

Zodra hier meer duidelijk over is zal dit in het Volkshuisvestingsprogramma worden opgenomen.

Concluderend: de gemeente Dinkelland zet in op vijf speerpunten om de be taalbaarheid van woningen voor instroming te vergroten: de starterslening, het realiseren van goedkope woningen, het toevoegen van betaalbare woningen op gemeentelijke ontwikkellocaties, het faciliteren van betaalbare woningen door koopstart, koopgarant of erfpacht en het verkennen van de mogelijkheden voor gemeentelijke erfpacht en korting op de kavelprijs met terugbetaling.

5.4 Inwoning

In de gemeente Dinkelland is het mogelijk om, via een afwijking van de gebruiksregels, woningen te gebruiken voor meerdere huishoudens (inwoning). De specifieke voorwaarden en criteria voor deze regeling zijn vastgelegd in de omgevingsplannen. Deze plannen zorgen ervoor dat inwoning op een verantwoorde manier plaatsvindt, met aandacht voor de leefbaarheid en de impact op de omgeving.

5.5 Mantelzorgwoningen

Als iemand niet meer zelfstandig thuis kan blijven wonen en extra hulp van een mantelzorger nodig heeft kan een mantelzorgwoning uitkomst bieden; bij uw woning of bij de woning van de mantelzorger. De gemeente Dinkelland faciliteert de realisatie van mantelzorgwoningen. De gemeente hanteert als uitgangspunt de landelijke regelgeving voor mantelzorgwoningen zoals vastgesteld door de Rijksoverheid. Er is geen aanvullend beleid vanuit de gemeente Dinkelland op dit gebied.

De bouwregels voor mantelzorgwoningen, zoals vastgesteld door de Rijksoverheid, worden binnen de gemeente Dinkelland volledig gevolgd. Voor de specifieke richtlijnen en voorwaarden verwijst de gemeente naar de landelijke regelgeving.

Met deze aanpak zorgt de gemeente Dinkelland voor een eenduidige en consistente toepassing van de regels voor mantelzorgwoningen. Dit biedt duidelijkheid aan de inwoners over de geldende regelgeving en de procedure om in aanmerking te komen voor een mantelzorgwoning.

5.6 Beleid buitengebied met kwaliteit als leidraad

Het beleid voor het buitengebied van de gemeente Dinkelland is vastgelegd in de nota "Buitengebied met Kwaliteit." De mogelijkheden om in het buitengebied van de gemeente Dinkelland in de woningbouwontwikkeling te voorzien zijn vastgelegd in deze nota.

Doelstelling

Het doel van deze beleidsregel is meervoudig. Enerzijds is deze beleidsregel bedoeld om de ruimtelijke kwaliteit in het buitengebied in stand te houden en te verbeteren. Anderzijds is het doel van deze beleidsregel om (economische) ontwikkelingen in het buitengebied mogelijk te maken om zo een bijdrage te leveren aan een vitaal en leefbaar buitengebied.

In onderzoek

Er wordt ten tijde van schrijven van dit Volkshuisvestingsprogramma onderzoek gedaan naar de mogelijkheid en wenselijkheid om nieuwe woonvormen in het buitengebied te ontwikkelen. Dit beleid wordt ontworpen om zowel de leefbaarheid als de duurzaamheid van het buitengebied van de gemeente Dinkelland te waarborgen en te versterken, door zorgvuldig om te gaan met bestaande bebouwing en tegelijkertijd op beperkte schaal nieuwe woonmogelijkheden mogelijk te maken.

Het volledige en actuele beleid is hier terug te vinden.

5.7 Leegstand

Mede dankzij de opleving van de woningmarkt zijn enkele leegstaande locaties de afgelopen jaren gesaneerd en bebouwd. Op andere plekken zijn er plannen in voorbereiding of wordt de bouw opgestart. In geval winkelleegstand buiten het kernwinkelgebied aanwezig is, biedt de door de gemeenteraad vastgestelde Beleidsnota Inbreidingslocaties 2021 in beginsel de mogelijkheid om medewerking te verlenen aan de transformatie van een winkel naar een woonbestemming.

Aanvullende beleid door de invoering van het instrument leegstandverordening wordt niet nodig geacht omdat dit slecht een tijdelijke oplossing biedt. Zeker gezien de beperkte leegstand is het op dit moment niet noodzakelijk om een leegstandverordening in te voeren. Daarnaast zijn er binnen de gemeente Dinkelland alternatieve instrumenten om leegstand te bestrijden.

Instrumenten:

Over het algemeen zijn de bouw- en gebruiksmogelijkheden van een gebouw vastgelegd in het omgevingsplan. Daarnaast zijn er meer wettelijke mogelijkheden om in te grijpen bij het handelen of nalatend handelen van een eigenaar van een pand. Zo biedt de Woningwet, het Welstandbeleid, de Wet Kraken en Leegstand en de Onteigeningswet een grondslag om op te treden. Daarnaast heeft de gemeente Dinkelland de volgende instrumenten:

Stimulering binnenstedelijke herontwikkeling

Omdat herontwikkeling op binnenstedelijke locatie veel kosten met zich mee brengen heeft de gemeente de regeling stimulering binnenstedelijke herontwikkelingen vastgesteld. Via deze regeling kunnen eigenaren een bijdrage krijgen bij de herontwikkeling van leegstaand vastgoed.

Het omgevingsplan

De bouw- en gebruiksmogelijkheden van een pand zijn vastgelegd in het omgevingsplan. Indien de kaders van het vigerend omgevingsplan beperkend zijn, geeft het bestaande beleidsinstrumentarium een vastomlijnd kader om daar van af te wijken. Voorbeelden hiervan zijn het inbreidingsbeleid en het beleid buitengebied met kwaliteit.

Ondernemersloket

Tijdelijke invulling van de etalage met bijvoorbeeld een museale of toeristische uitstraling behoort tot de mogelijkheden om invulling te geven aan leegstaande panden. Het gemeentelijk ondernemersloket kan worden ingezet om geïnteresseerden kenbaar te maken aan de betreffende eigenaar.

Concluderend is er binnen de gemeente Dinkelland weinig leegstand aanwezig waardoor een leegstandsverordening niet noodzakelijk wordt geacht. Daarnaast biedt Dinkelland andere instrumenten om medewerking te verlenen aan het aan pakken van leegstand.

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 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)[21]. 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.

6

NIEUWBOUWOPGAVE: WAAR BOUWEN WE NIEUWE WONINGEN



De woningbouwopgave vormt een van de meest urgente uitdagingen binnen het huidige beleidslandschap. De veranderende samenstelling van huishoudens, de beperkt beschikbare ruimte, de behoefte aan betaalbare en duurzame woningen, de specifieke opgaven voor aandachtsgroepen, ouderen en starters op de woningmarkt vereisen een integrale en gecoördineerde aanpak. In de afgelopen jaren is duidelijk geworden dat de vraag naar woningen het aanbod ver overstijgt. Dit heeft geleid tot stijgende woningprijzen en een toenemende druk op de huurmarkt. Het beleid ter verwezenlijking van de woningbouwopgave richt zich daarom op het vergroten van het woningaanbod, het verbeteren van de betaalbaarheid van woningen, en het waarborgen van de kwaliteit en duurzaamheid van de gebouwde omgeving.
Dit hoofdstuk beschrijft waar de woningbouw in de gemeente Dinkelland plaats vindt – in samenwerking met haar partners – om de benodigde woningaantallen te realiseren.

6.1 Plannen en locaties in voorbereiding

De afgelopen jaren heeft de gemeente Dinkelland niet stil gezeten. De gemeente heeft actief grondbeleid gevoerd om gronden te verwerven voor de ontwikkeling van woningbouwplannen.
Daarnaast zijn er ook diverse marktpartijen en particuliere initiatieven gestart om woningbouw te realiseren binnen de gemeente Dinkelland.

Zoals eerder in hoofdstuk 3 beschreven heeft de gemeente een totale woningbouwbehoefte van 871 woningen (100%). De gemeente programmeert 130% van de woningbehoefte (1.133 woningen) vanwege vertragingen in het ontwikkelproces of het uiteindelijk niet doorgaan van plannen.

Totaal kent de gemeente 934 woningen in verschillende woningbouwplannen (82% van de totale plancapaciteit). Er is dus nog ruimte voor 199 nieuwe woningbouwinitiatieven (18% van de totale plancapaciteit). Deze open plancapaciteit zal met nieuwe voornemens vanuit zowel de gemeente als particuliere initiatieven worden ingevuld. Figuur 8 geeft weer hoeveel harde en zachte woningbouwplannen er in welke Dinkellandse kern in voorbereiding zijn.

In bijlage 2 wordt per kern de precieze locatie aangegeven waar de woningbouwplannen in voorbereiding worden gerealiseerd.

100% woningbehoefte
871 woningen

130% plancapaciteit | 1.133 woningen

Woningbouwplannen | 934 woningen		**Open plancapaciteit** 199 woningen
Harde woningbouwplannen 466 woningen	**Zachte woningbouwplannen** 468 woningen	
Grote kernen: 309	**Grote kernen: 310**	
Denekamp: 131	Denekamp: 194	
Ootmarsum: 80	Ootmarsum: 94	
Weerselo: 98	Weerselo: 22	
Kleine kernen: 104	**Kleine kernen: 150**	**Nader te bepalen woningbouw** 199 woningen
Deurningen: 15	Deurningen: 45	
Saasveld: 15	Saasveld: 29	
Rossum: 5	Rossum: 53	
Tilligte: 19	Tilligte: 14	
Lattrop: 32	Lattrop: 3	
Noord-Deurningen: 18	Noord-Deurningen: 6	
Agelo: 0	Agelo: 0	
Buitengebied: 53	**Buitengebied: 8**	

Figuur 8. Woningbouwplannen (harde en zachte plannen) per kern in relatie tot de totale plancapaciteit.

6.2 Kenmerken aantal te realiseren woningen

Concluderend: over de gemeente Dinkelland is ruim 82% van de totale plan capaciteit (130%) al ingevuld met woningbouwplannen. De overige 18% van de totale plancapaciteit kan met nieuwe voornemens vanuit de gemeente en parti culiere initiatieven worden ingevuld

De gemeente Dinkelland streeft in haar nieuwbouwplannen naar 30% sociale huurwoningen, 37% betaalbare koopwoningen en 33% overige koopwoningen zoals voorgeschreven in de Wet versterking regie volkshuisvesting. In hoofdstuk 7 is dit beleid nader uitgewerkt. Omdat dit beleid sinds korte tijd wordt gevoerd, en woningbouwontwikkeling langjarige trajecten zijn, is het onmogelijk om alle woningbouwinitiatieven met terugwerkende kracht aan het nieuwe beleid te laten voldoen. Daarnaast werkt gemeente Dinkelland als koplopergemeente mee aan de doorontwikkeling van de door VNG met 8 gemeenten ontwikkelde software Datahub Interne Woningbouw Informatie (DIWI). Waardoor er gewerkt wordt aan een vollediger beeld van de woningbouwplannen en de beschikbare data en kenmerken van de woningbouwplannen. DIWI biedt bovendien de mogelijkheid om geaggregeerde informatie naar provincie en Rijk op te leveren, waarmee de rapportageverplichting veel efficiënter wordt voldaan.

Gemeente Dinkelland werkt als koplopergemeente mee aan de door ontwikkeling van Datahub Interne Woningbouw Informatie (DIWI) hiermee wordt gewerkt aan een vollediger beeld van de woningbouwplannen, de be schikbare data en kenmerken.

6.3 Maatregelen om op korte termijn in woonbehoefte te voorzien

Alternatieve woonvormen en experimenten

De gemeente Dinkelland heeft de afgelopen periode een pilot project met tiny-houses opgezet. De kavels worden voor een periode van 10 jaar verhuurd aan de gebruikers, die daar zelfstandig een tiny-house op ontwikkelen. Alle beschikbare 15 kavels zijn inmiddels vergeven. Dit traject zal worden geëvalueerd zodat een besluit over een eventueel vervolg kan worden overwogen.

De pilot met tiny-houses in Denekamp Oost wordt geëvalueerd om een besluit te kunnen nemen over een eventueel vervolg

Tijdelijke woonvormen op tijdelijke locaties (flexwoningen)

De gemeenteraad van Dinkelland heeft op 25 april 2023 een motie aangenomen waarin flexwoningen op een tijdelijke locatie voor een periode van maximaal 10 jaar mogen worden geëxploiteerd. Daarmee is de businesscase voor flexwoningen op een tijdelijke locatie onrendabel.

Versnelde realisatie betaalbare woningen

Het college van de gemeente Dinkelland is met een alternatief op flexwoningen gekomen om versneld tot realisatie van de volkshuisvestelijke opgave te komen. Het actieplan versnelde realisatie betaalbare woningen draagt bij aan de versnelde realisatie van 60 betaalbare woningen voor o.a. starters, statushouders, urgentiegroepen en ouderen en is integraal onderdeel van dit Volkshuisvestingsprogramma. Als betaalbare woningen worden in deze opgave de woningen bedoeld voor de sociale huursector, en koopwoningen in de “goedkope koop” (≤ 275.000 euro VON). Op dit moment worden de mogelijkheden onderzocht om deze opgave voor een deel te realiseren in Denekamp Oost en ter hoogte van de Voortmorsstraat in Weerselo.

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 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 woon-coöperaties.

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

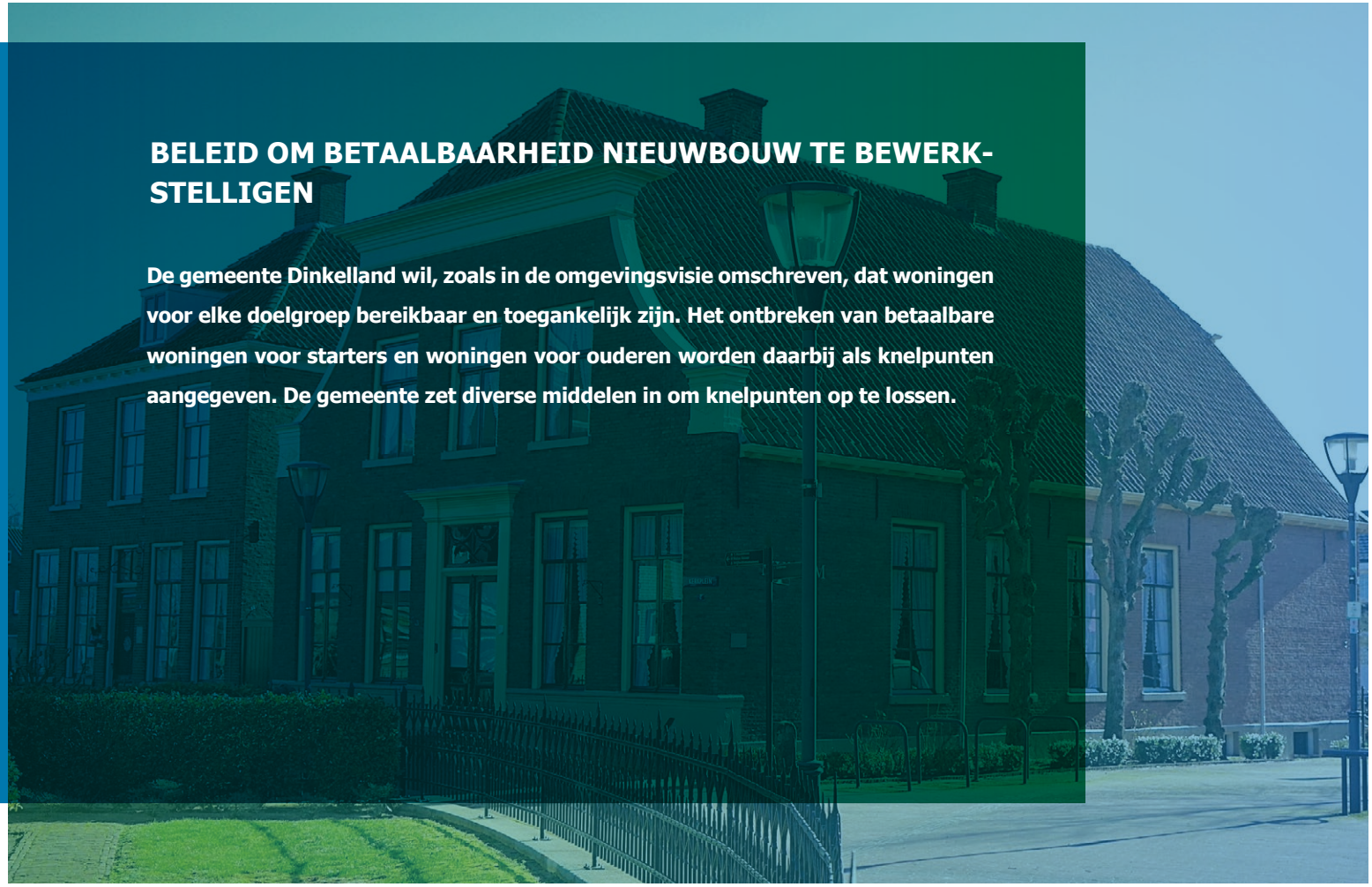
De Realisatiestimulans kan tevens worden benut voor investeringen die woningbouw mogelijk maken of versterken. Dit betreft onder andere:

- 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.

7

BELEID OM BETAALBAARHEID NIEUWBOUW TE BEWERKSTELLIGEN



De gemeente Dinkelland wil, zoals in de omgevingsvisie omschreven, dat woningen voor elke doelgroep bereikbaar en toegankelijk zijn. Het ontbreken van betaalbare woningen voor starters en woningen voor ouderen worden daarbij als knelpunten aangegeven. De gemeente zet diverse middelen in om knelpunten op te lossen.

7.1 Woningdifferentiatie nieuwbouwopgave

Met het sluiten van de woondeal streeft de gemeente naar een woningdifferentiatie van 30% sociale woningbouw, 40% betaalbare woningbouw en 30% dure woningen in nieuwe woningbouwplannen.
Daarnaast is er landelijk wet- en regelgeving in ontwikkeling (de Wet versterking regie volkshuisvesting) waarmee de overheid de regie op de volkshuisvesting wil hernemen. Hierdoor krijgen overheden meer grip op hoeveel, waar en voor wie er wordt gebouwd. Daarbij krijgen overheden meer regie om te komen tot meer betaalbare woningen. Om aan te sluiten bij de behoefte van mensen met een lager inkomen en een middeninkomen komt er een verplichting om binnen de woningbouwregio twee derde van de woningbouwopgave te laten bestaan uit betaalbare woningen (betaalbare koop, middenhuur en sociale huur). Indien het aandeel sociale huur binnen de gemeente lager ligt dan het landelijk gemiddelde (27%), dan is de gemeente verplicht 30% sociale huur in de nieuwbouwopgave te bouwen, en 37% voor het middensegment.[4] De overige 33% kan in het dure segment worden toegevoegd. Met deze woningdifferentiatie wordt beoogd een meer evenwichtige verdeling van de woningvoorraad te realiseren tussen gemeenten in regionaal verband. Hiermee wordt de inspanningsverplichting vanuit de woondeal een wettelijke verplichting. Gezien de huidige woningvoorraad van Dinkelland 13% sociale huur bevat, en dus lager uitvalt dan het landelijk gemiddelde van 27%, is deze woningdifferentiatie van toepassing voor gemeente Dinkelland.

Bij het vaststellen van de woningdifferentiatie per plan, project en locatie kijkt de gemeente primair naar de woningdifferentiatie zoals beschreven in de Wet versterking regie volkshuisvesting. Deze verdeling wordt beschouwd als nieuw beleid en is alleen van toepassing op woningbouwprogramma's die nog ingevuld of aangepast moeten worden. Dit betreft de resterende plancapaciteit van 667 woningen (130% plancapaciteit minus de harde plancapaciteit; 1.133 - 466 woningen) uit de totale woningbouwopgave.

NB. Het is belangrijk te benadrukken dat de toepassing van woningbouwdifferentiatie in de nieuwbouwopgave op de resterende plancapaciteit (130% plancapaciteit minus de harde capaciteit) gevolgen heeft voor de zachte woningbouwplannen. Dit kan ook consequenties hebben voor bestaande zachte plannen, waarvoor al een principebesluit is genomen.

Concluderend: gemeente Dinkelland houdt rekening bij het realiseren van de nog te plannen nieuwbouwopgave met een verdeling van 30% sociale huurwo ningen, 37% middensegement woningen en 33% overige woningen.

7.2 Aanvullend beleid gemeente Dinkelland

Gemeente Dinkelland streeft ernaar om 10% van de resterende plancapaciteit (667 woningen) als goedkope koopwoningen te realiseren. Als een nieuwbouwplan geen of te weinig sociale huurwoningen bevat, geldt een aanvullende regel waarbij verplicht wordt gesteld om 30% van het woningbouwplan als goedkope koopwoning te realiseren.

Klasse		Prijs*		Verdeling Wet versterking regie volkshuisvesting	Aanvullend beleid Gemeente Dinkelland	Resterende plan capaciteit*** (667 woningen)	Verdeling woningbehoefte doelgroepen	
Betaalbaar	Sociale huur	≤ € 879,66 p.m.	p.m.	30%	30%	200	urgentiegroepen, statushouders	Lokale en boven-regionale inwoners
	Goedkope koop	≤ € 275.000	VON		10%**	67		
	Midden huur	€ 879,67 - € 1.123,13	p.m.	37%	27%	180		
	Betaalbare koop	€ 275.001 - € 390.000	VON					
Overig	Dure huur	≥ € 1.123,14	p.m.	33%	33%	220		
	Dure koop	≥ € 390.001	VON					

Tabel 4. Woningdifferentatie.

* *Prijspeil 2024, indexatie vindt plaats comform ministriële regeling.*

** *Indien geen sociale huur mogelijk dan minimaal 30% goedkope koop.*

*** *De resterende plancapacitiet omvat 130% plancapaciteit minus de 466 harde woningbouwplannen (peildatum 12-6-2024).*

Dit beleid geldt voor nieuwbouwplannen met ≥ 5 woningen die nog ingevuld of aangepast moeten worden en is ingesteld om beter aan te sluiten op de woningbehoefte van de inwoners.

Tabel 4 laat een onderverdeling zien van de resterende plancapaciteit onderverdeeld naar de woningdifferentiatie zoals omschreven in de Wet versterking regie volkshuisvesting (paragraaf 7.1) aangevuld met lokaal woningbouwbeleid.

Concluderend: gemeente Dinkelland streeft naast de wettelijke verplichte woningbouwdifferentiatie naar de realisatie van 10% goedkope koopwoningen in de zachte plancapaciteit en nog op te stellen nieuwbouwplannen.

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 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.

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. 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.

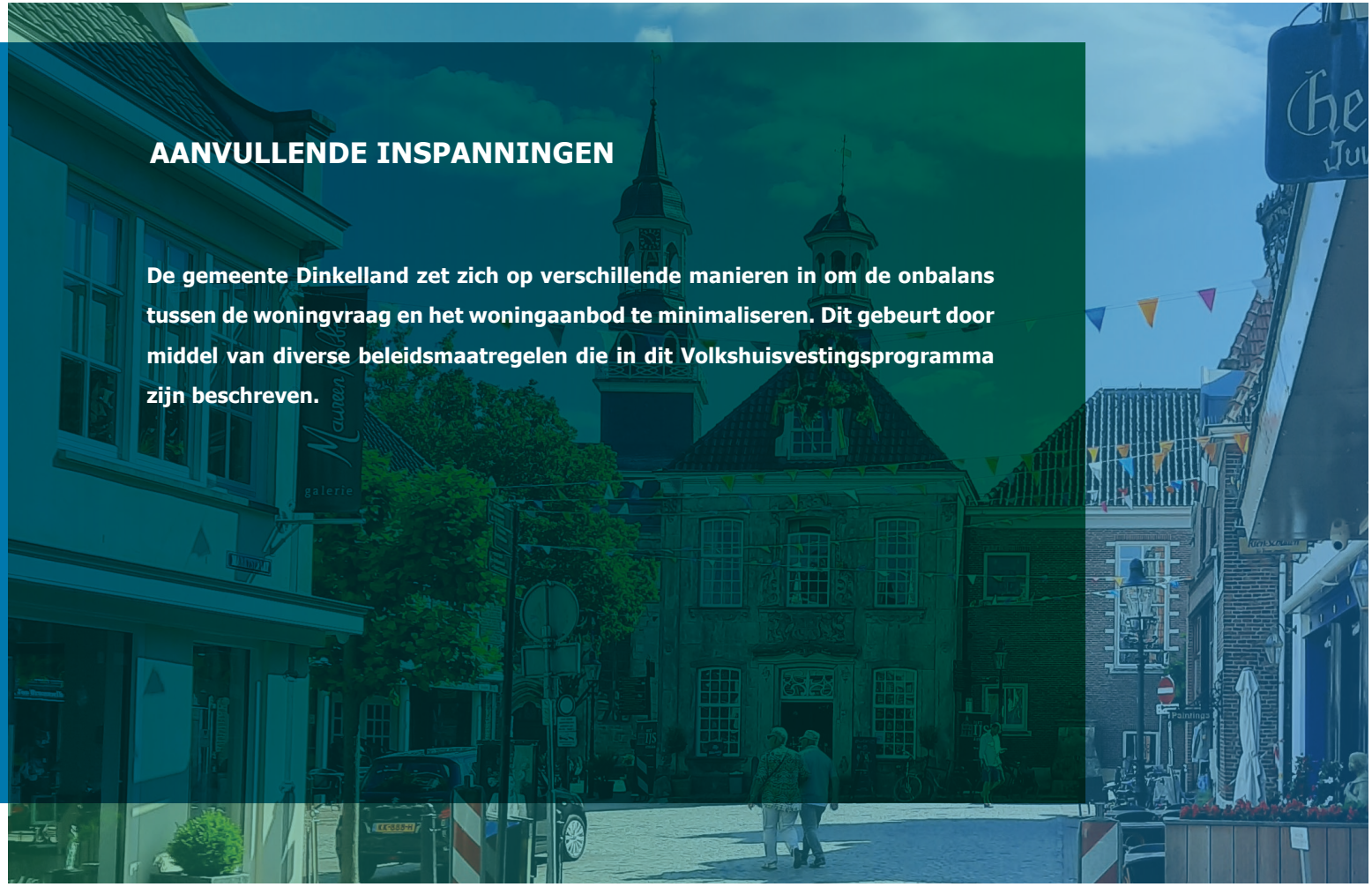
Beleidsregel gronduitgifte

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).

8 AANVULLENDE INSPANNINGEN



De gemeente Dinkelland zet zich op verschillende manieren in om de onbalans tussen de woningvraag en het woningaanbod te minimaliseren. Dit gebeurt door middel van diverse beleidsmaatregelen die in dit Volkshuisvestingsprogramma zijn beschreven.

Ondanks deze inspanningen blijft er een onbalans bestaan tussen de woningbehoefte (zoals beschreven in hoofdstuk 3) en het huidige beleid om betaalbaarheid in nieuwbouw te realiseren (hoofdstuk 7). Nadrukkelijk gesteld, is er een onbalans tussen vraag en aanbod binnen het sociale huursegment, waarbij de gemeente Dinkelland binnen de huidige beleidsregels onvoldoende ruimte heeft voor sociale huurwoningen om aan de groeiende behoefte te voldoen.
Wanneer de gemeente Dinkelland van de resterende plancapaciteit (667 woningen) 30% weet te realiseren als sociale huurwoningen (200 woningen), wordt nog steeds niet volledig voldaan aan de vastgestelde kwalitatieve behoefte zoals geïdentificeerd in hoofdstuk 3. De prognose laat zien dat Dinkelland in totaal 267 woningen in het sociale huursegment dient te realiseren. Dit aantal is gebaseerd op de volgende onderbouwing:

- 74 woningen voor de lokale woningbehoefte;
- 73 woningen voor urgentiegroepen;
- 120 woningen voor statushouders.

Hieruit blijkt dat er met het huidige beleid een tekort van 67 sociale huurwoningen ontstaat. Dit tekort vraagt om aanvullende maatregelen om de vraag en het aanbod in dit segment beter op elkaar af te stemmen. De gemeente Dinkelland verwacht echter dat dit tekort nog aanzienlijk groter zal worden wanneer de uitvoeringsagenda van de lokale Woonzorgvisie verder wordt uitgewerkt en de regionale afspraak voor urgentiegroepen wordt bekrachtigd. De gemeente Dinkelland neemt deze punten mee in de verdere ontwikkeling van het Volkshuisvestingsprogramma.

ER IS MEER NODIG OM DEZE ONBALANS EFFECTIEF AAN TE PAKKEN.

8.1 Beleidsontwikkelingen

De gemeente Dinkelland streeft ernaar om op de volgende terreinen verdere stappen te zetten en mogelijke beleidsinstrumenten te onderzoeken. Het is belangrijk om prioriteit te geven aan de punten die de beschikbaarheid, betaalbaarheid en kwaliteit van de woningvoorraad verbeteren. Deze beleidsinstrumenten hebben een directe en indirecte bijdrage op het verminderen van de onbalans in de woningvoorraad. De prioritering is gebaseerd op de potentiële impact:

Topprioriteit (directe invloed op woningaanbod en betaalbaarheid)

- **Tijdelijke woonconcepten:** De gemeenteraad zal het college de bevoegdheid verlenen om tijdelijke woonconcepten toe te staan voor een minimale exploitatie periode van 30 jaar. Dit biedt de mogelijkheid om in te spelen op de huidige woningbehoefte.
- **Verdichten woningbouwlocaties (hoogbouw):** Om de beschikbare ruimte efficiënter te benutten en het woningaanbod te vergroten, zal op geschikte locaties hoogbouw worden gerealiseerd. Hierbij wordt gedacht aan bouwwerken van vijf tot zes bouwlagen. In de omgevingsvisie zal helder worden vastgelegd welke locaties en gebieden hiervoor geschikt zijn. Tot die tijd zal iedere locatie op maat en per situatie worden beoordeeld.
- **Versnelde opgave doelgroepen:** Hierbij ligt de nadruk op het inlopen van de achterstand in de taakstelling statushouders. Dit kan worden gecombineerd met het creëren van koppelkansen die inspelen op de lokale woningbehoefte. Daarbij wordt ingezet op een combinatie van doorstroom bevorderende maatregelen en tijdelijke huisvestingsoplossingen.
- **Differentiatie in sociale huursector:** Verdere ontwikkeling van beleid voor woningen die onder de sociale huurgrens worden gebouwd (zijnde de woningen die onder de eerste- en tweede aftoppingsgrens van de sociale huurtoeslag vallen).
- **Woningbehoefteonderzoek per kern:** Doorontwikkeling van gedetailleerde woningbehoefteonderzoeken per kern, om een nauwkeurig beeld te krijgen van de lokale behoeften.
- **Wijkgerichte woonvormen:** Verkennen van een wijkgerichte aanpak voor geclusterde woonvormen om doorstroming te bevorderen.
- **Betaalbaarheid woningmarkt:** Doorontwikkeling van het beleid gericht op betaalbare huisvesting.
- **Collectief Particulier Opdrachtgeverschap (CPO):** Ontwikkelen van beleid voor CPO-projecten om particulier opdrachtgeverschap te bevorderen.

Middelhoge prioriteit (indirecte impact en lange termijn verbetering)

- **Vereveningsfonds:** Verdere ontwikkeling van het vereveningsfonds
- **Beweegtuinen:** Evaluatie van de beweegtuin integreren in het Volkshuisvestingsprogramma.
- **Integratie IBOR:** Integratie van Integraal Beheer Openbare Ruimte (IBOR) in het Volkshuisvestingsprogramma.
- **Mantelzorgwoningen:** Doorontwikkeling van beleid rondom mantelzorgwoningen.

Lagere prioriteit (structurele verbeteringen en beleidsontwikkeling)

- **Beschikbaarheid betaalbare woningen:** Onderzoeken van beleidsinstrumenten om betaalbare woningen toegankelijk te maken voor huishoudens met een inkomen van één tot anderhalf maal modaal inkomen.
- **Leegstandsverordening:** Verkennen van de mogelijkheden voor de ontwikkeling van een leegstandsverordening.
- **Ondersteuning in grote kernen:** Onderzoeken of er een andere vorm van ondersteuning nodig is voor de twee grootste kernen, gezien het bereik van de kernondersteuner te groot lijkt te worden.
- **Verduurzaming:** Integreren van de Gemeentelijke Verduurzamingsregeling (GVR) in het Volkshuisvestingsprogramma.
- **Circulair bouwen:** Verkennen en ontwikkelen van beleid gericht op circulair bouwen.
- **Data-analyse woningvoorraad:** Onderzoeken van data over de bestaande woningvoorraad ter ondersteuning van beleidsbeslissingen.

Met deze beleidsagenda zet de gemeente Dinkelland stappen om de onbalans op de woningmarkt te verkleinen en in te spelen op de veranderende behoeften van haar inwoners. Door middel van deze maatregelen en de doorontwikkeling van bestaand beleid, blijft de gemeente zich inzetten voor een inclusieve en duurzame woningmarkt.

9 PRESTATIEAFSPRAKEN



De uitgangspunten van dit Volkshuisvestingsprogramma worden meegenomen in de raamovereenkomst 2025-2028 en uitvoeringsagenda 2025-2026 met Mijande Wonen en de huurdersvereniging. Deze worden eind 2024 vast gesteld en ondertekend.

De huidige raamovereenkomst 2025-2028 en uitvoeringsagenda 2025-2026 zijn hier terug te vinden.

gemeente Dinkelland

10 WOONRUIMTEVERDELING



10.1 Regionale urgentieregels

Op 6 juni 2024 hebben de wethouders van de Twentse gemeenten tijdens het bestuurlijk overleg besloten om samen met de woningbouwcorporaties te werken aan harmonisatie van de urgentieregels. Het doel is om te komen tot urgentieregels die in een gemeentelijke urgentieverordening kunnen worden opgenomen. Dit is wenselijk, omdat:

- de Wet versterking regie volkshuisvesting urgentiegroepen definieert;
- de Wet versterking regie volkshuisvesting vraagt van woningmarktregio's afspraken te maken over de verdeling van huisvesting voor aandachts- en urgentiegroepen;
- de woningmarkt en het systeem met woninghuren.nl regionaal werkt.

Naar verwachting worden medio 2025 de eerste resultaten voor de regionale urgentieregels opgeleverd.

Naar aanleiding van de Wet versterking regie volkshuisvesting worden wo ningmarktregio's gevraagd afspraken te maken over de verdeling van huisvesting voor aandachts- en urgentiegroepen. Dit zal komende periode moeten worden uitgewerkt. De provincie Overijssel speelt hierin een belangrijke rol.

10.2 Lokale voorrangregels kavels en koopwoningen

Op basis van de wijzigingen in de Huisvestingswet - welke op 1 januari 2024 in werking is getreden – kan de gemeenteraad middels een huisvestingsverordening bepaalde categorieën woonruimten met voorrang toewijzen aan bepaalde categorieën woningzoekenden. Hierdoor is het mogelijk om mensen met een economische of maatschappelijke binding aan de woningmarktregio, de gemeente of een deel van de gemeente voorrang verlenen. Dit kan echter voor ten hoogste 50 procent van de aangewezen woning categorieën en alleen wanneer er sprake is voor de bestrijding van een onevenwichtige en onrechtvaardige effecten van schaarste aan woonruimte.

Omdat uit cijfers blijkt dat totaal 72% van de verkochte gemeentelijke bouwkavels zijn verkocht aan inwoners van de gemeente Dinkelland en de woningmarktregio, is er geen sprake van onevenwichtige en onrechtvaardige effecten van schaarste aan woonruimte. Voor particuliere nieuwbouw geldt ook dat het merendeel van de kopers uit de gemeente afkomstig is.

Hierdoor kan worden geconcludeerd dat het toepassen van de mogelijkheden uit de Huisvestingswet voor kaveluitgifte op dit moment niet mogelijk is. Bij particuliere ontwikkelingen wordt de ontwikkelaar gevraagd om aandacht te hebben voor de lokaal woningzoekenden.

Concluderend is het op basis van de wijzigingen in de Huisvestingswet niet mogelijk om voorrang te verlenen aan mensen met een economische of maat schappelijke binding aan de woningmarktregio, omdat meer dan 50% reeds aan mensen met een economische of maatschappelijke binding in de woning marktregio wordt verkocht.

10.3 Lokale voorrangregels sociale huurwoningen

In de raamovereenkomst tussen de gemeente Dinkelland, Mijande Wonen en de Huurdersraad worden afspraken gemaakt over de toewijzing van beschikbaar komende sociale huurwoningen aan inwoners uit de eigen gemeente. Binnen het woonruimteverdeelsysteem (Woninghuren.nl) hebben de woningcorporaties onderling afgesproken dat de deelnemende corporaties maximaal 25% van de beschikbare woningvoorraad met voorrang mogen toewijzen aan lokaal woningzoekenden. Binnen deze regels moet Mijande Wonen opereren.
De gemeente Dinkelland heeft aangegeven de resultaten van het nieuwe woonruimteverdeelsysteem nauwlettend te volgen. Indien nodig – indien lokaal woningzoekenden onvoldoende aan en woning komen – moet bijstelling van de voorrangregels mogelijk zijn. De resultaten zijn onderwerp van periodiek overleg met de corporatie. Lokaal woningzoekenden zijn inwoners die een kernbinding of gemeentelijke binding hebben. De gemaakte afspraken zijn als volgt:

Bestaande woningbouw

- **Kleine kernen.** Binnen de kleine kernen wordt 100% voorrang gegeven aan woningzoekenden met een lokale binding. Tot de kleine kernen behoren: Lattrop-Breklenkamp, Noord-Deurningen, Tilligte, Saasveld, Deurningen en Rossum.

Hiervoor gelden de volgende voorrangsbepaling (volgordelijk):

1 | Woningzoekenden uit de kern.

2 | Woningzoekenden uit de gemeente Dinkelland.

3 | Regulier woningzoekenden.

- Senioren (65+). Binnen de gemeente Dinkelland wordt 50% van de vrijgekomen woningen in de bestaande bouw met voorrang verleend aan senioren die binnen de gemeente door willen stromen naar woning die gelabeld is voor senioren in de bestaande bouw. Dit zijn voornamelijk woningen die beschikbaar komen in de grotere kernen (Denekamp, Ootmarsum en Weerselo).

Hiervoor gelden de volgende voorrangsbepaling (volgordelijk):

1 | Inwoner met een leeftijd van 65+ die een eengezinswoning van Mijande Wonen achterlaat met slaapkamers en badkamer op de verdieping binnen de gemeente Dinkelland.

2 | Inwoner met een leeftijd van 65+ uit de gemeente Dinkelland.

3 | Reguliere inwoner met een leeftijd van 65+.

Nieuwbouw

- **Lokaal woningzoekenden bij nieuwbouw.** Binnen de gemeente Dinkelland wordt 50% van de nieuwbouwwoningen van Mijande Wonen met voorrang toegewezen aan lokaal woningzoekenden.

Hiervoor geldt dat de exacte invulling van de voorrangsbepaling wordt bepaald per project. Evenals de bepaling welke aandachtsgroepen voorrang krijgen.

Aandachtpunten:

- De bestaande toewijzingsvoorwaarden op basis van inkomensvoorwaarden en huishoudsamenstelling (passend toewijzen) blijven leidend.
- Er wordt door Mijande Wonen maximaal 25% van de beschikbare woningvoorraad met voorrang verleend aan lokaal woningzoekenden. Hier wordt gebruik van gemaakt indien er ruimte is en wordt bijgestuurd indien dit nodig blijkt.
- Halfjaarlijks wordt gemonitord hoe Mijande Wonen hierop presteert.
- De beschikbaar komende woningen worden met voorrang voor lokaal woningzoekenden gepubliceerd. Wanneer er geen geschikte kandidaat reageert, wordt de woning toegewezen volgens het reguliere proces.
- Er wordt gestuurd op 50% toewijzing aan lokaal woningzoekenden. Hiervan is Mijande Wonen afhankelijk van het aantal mutaties en de reacties die daarop komen.
- Er zijn geen garanties afgegeven of en wanneer de afgesproken percentages worden behaald.

gemeente Dinkelland

11 KWALITEIT VAN DE WOONOMGEVING



11.1 Leefbaarheid en stedelijke vernieuwing

Leefbaarheid is binnen de gemeente Dinkelland geen groot vraagstuk. Herstructureringsopgaven met oog op de verbetering van de leefbaarheid is binnen de gemeente Dinkelland niet aan de orde. Het is vooral een issue als het gaat om het behoud van de leefbaarheid in de kleine kernen. Dat is een problematiek van een andere orde dan in de grote steden, waar stedelijke vernieuwing met een uitgebreide herstructureringsopgave aan de orde kan zijn. In de gemeente Dinkelland zijn er toch ook enkele buurten en straten waar extra aandacht nodig is. In dit hoofdstuk wordt op hoofdlijnen de inzet van de gemeente en haar partners weergeven om de leefbaarheid in de gemeente te behouden en te verbeteren. Hierbij ligt de focus op het bevorderen van sociale samenhang, de kwaliteit van de openbare ruimte, veiligheid, en het voorkomen van overlast.

Huidige situatie en uitdagingen

Hoewel de meeste buurten in Dinkelland goed functioneren, zijn er enkele gebieden die te maken hebben met een mindere reputatie. Deze problemen zijn vaak gerelateerd aan het gebruik en gebrekkig onderhoud van particuliere tuinen. Hier zijn verschillende oorzaken voor aan te wijzen. Soms is er sprake van sociale problematiek. De gemeente Dinkelland spant zich in om (samen met haar partners) problemen vroegtijdig te signaleren, en acteert zo snel als mogelijk.

Samenwerking met Mijande Wonen en kernondersteuners

Mijande Wonen speelt een cruciale rol bij het bevorderen van de leefbaarheid in en om haar woningbezit. De corporatie heeft – eveneens als de gemeente – de taak om een schone en veilige woonomgeving te waarborgen en overlast te voorkomen. De onderhoudsmedewerkers van Mijande Wonen hebben een signalerende functie en letten op sociale problematiek tijdens hun werkzaamheden. Hierdoor kunnen problemen vroegtijdig worden gesignaleerd en aangepakt. De kernondersteuners hebben eveneens een signalerende rol. Zij zijn permanent in gesprek met inwoners van de kernen, en komen ook achter de voordeur. Daardoor weten zij vaak als eerste waar zich overlast voordoet, waar irritatie ontstaat over de kwaliteit van de openbare (of particuliere) ruimte, of waar gevoelens van onveiligheid zijn.

Gemeentelijke inzet voor leefbaarheid

De gemeente Dinkelland stimuleert bij de inrichting van wijken de mogelijkheid tot spontane ontmoeting en beweging. Dit zorgt ervoor dat inwoners meer naar elkaar omzien en voor elkaar zorgen, wat een positief effect heeft op hun gezondheid en eenzaamheid vermindert.

Kernraden en lokale samenwerking

Elke kern in Dinkelland heeft een eigen kernraad. De kernraad vormt een belangrijke schakel tussen de kern en de gemeente. In de meeste kernen is in het kader van "Mijn Dinkelland 2040" een plan of visie ontwikkeld voor de eigen kern. Hierbij speelt het behoud en bevorderen van de leefbaarheid een belangrijke rol. De gemeente ondersteunt waar mogelijk de uitvoering van die plannen. Periodiek vindt er overleg plaats tussen de kernraden en de gemeente waarbij lokale problemen en wensen aan de orde komen zodat de gemeente actie kan ondernemen of de kernraden kan ondersteunen.
De gemeente zet buurtmannen en -vrouwen in die als eerste aanspreekpunt fungeren.

Periodiek overleg en signalering

Om de leefbaarheid te monitoren en waar nodig te verbeteren, wordt periodiek overleg gevoerd met Mijande Wonen, zorg- en welzijnsorganisaties. Deze overleggen richten zich op probleemsituaties en de begeleiding van zelfstandig wonende zorgvragers. Daarnaast vindt er halfjaarlijks een overleg plaats met Mijn-Dinkelland2030, Mijande Wonen en welzijnsinstanties om aandachtspunten te bespreken met betrekking tot de leefbaarheid en vitaliteit van de kleine kernen. Hierbij wordt specifiek gekeken naar de mogelijkheden om huurdersorganisaties beter te laten aansluiten op de leefbaarheidsinitiatieven vanuit de kernen.

"DE LEEFBAARHEID IS BINNEN DE GEMEENTE DINKELLAND GOED; ER ZIJN SLECHTS ENKELE BUURTEN EN STRATEN WAAR AANDACHT NODIG IS."

DUURZAAMHEID KWALITEIT VAN DE WONINGEN



In juni 2022 heeft de toenmalige Minister voor Volkshuisvesting en Ruim telijke Ordening het Programma Versnelling Verduurzaming Gebouwde Om geving gepresenteerd. Dit programma omvat de uitwerking van de klimaat doelstellingen voor de gebouwde omgeving voor de periode tot 2030, waarbij de CO2-uitstoot ten opzichte van 1990 met ongeveer 60% moet zijn geredu ceerd voor alle sectoren tezamen. De transitie in de gebouwde omgeving loopt langs twee sporen: 1) een individueel spoor, waarbij gebouweigenaren gesti muleerd worden om de woning of een ander gebouw te verbeteren zoals bij een verhuizing, een verbouwing of de vervanging van installaties, en 2) een gebiedsgericht spoor waarbij onder regie van gemeenten wijken planmatig worden verduurzaamd en waarbij ook vaak de infrastructuur in de wijk wordt vernieuwd, bijvoorbeeld met de aanleg van een warmtenet.

Duurzaamheid is onlosmakelijk verbonden met de uitdagingen en kansen binnen het huidige tijdperk. Dit hoofdstuk biedt een overzicht van de beleidsmaatregelen en strategieën die zijn ontwikkeld om het proces naar duurzame woonomgevingen te bevorderen. Met een focus op het verminderen van energiegebruik, het gebruik van hernieuwbare bronnen en het slim inzetten van fossiele energie. Door middel van innovatieve oplossingen en samenwerking met diverse stakeholders wil de gemeente Dinkelland niet alleen de bestaande woningvoorraad toekomstbestendig maken, maar ook veerkrachtige gemeenschappen opbouwen. Dit beleid richt zich op het minimaliseren van de ecologische voetafdruk en het waarborgen van een gezonde leefomgeving voor toekomstige generaties.

HET VERDUURZAMEN VAN DE BESTAANDE WONINGVOORRAAD HELPT DE BETAALBAARHEID VAN WONINGEN TE VERBETEREN.

12.1 Feiten en cijfers

De helft van alle woningen in Dinkelland zijn gebouwd tussen het jaar 1971-2000. In totaal is 33% van de huidige woningvoorraad gebouwd voor 1970.
In totaal heeft 37% van de totale woningvoorraad een geregistreerd geldig energielabel (peildatum 6-5-2024). Van de woningen met een geregistreerd energielabel heeft 32% energielabel A tot A++++. In totaal heeft 84% van de woningen minimaal energielabel D.[16]

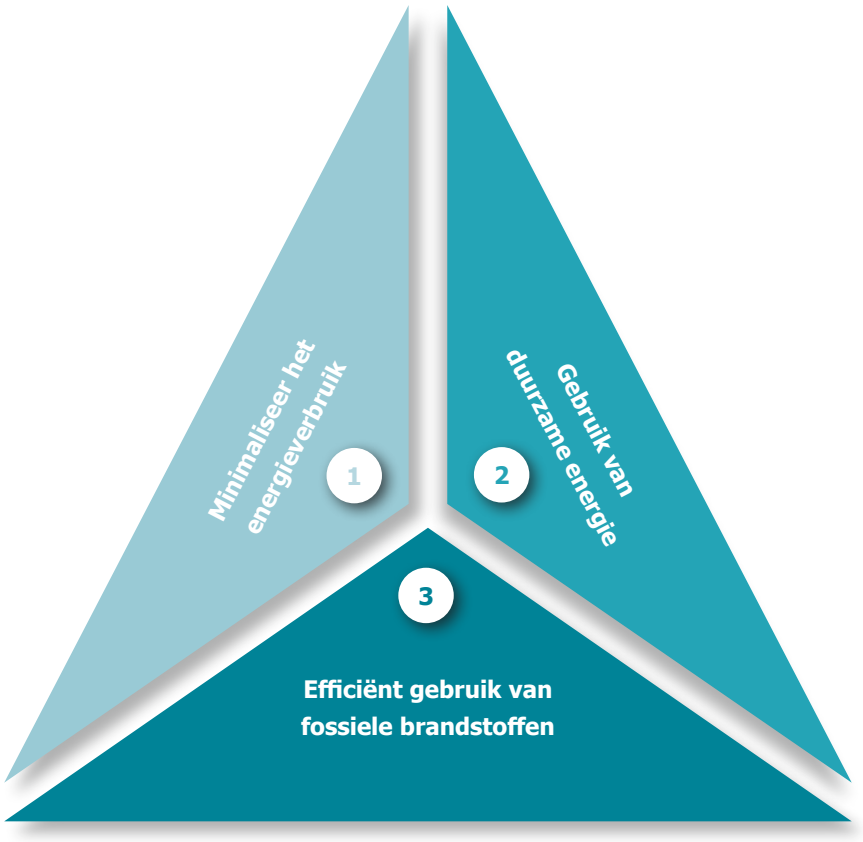
12.2 Doelstelling

Gemeente Dinkelland wil in 2050 aardgasvrij en energieneutraal zijn. Energieneutraal betekent dat evenveel energie duurzaam wordt opgewekt als gebruikt. Zo wordt de verandering van het klimaat beperkt. Iedereen is daarbij nodig. De stappen die de gemeente moet nemen om energieneutraal te worden noemen we de energietransitie. De energietransitie transitie wordt uitgevoerd door in te zetten op drie pijlers:

1 | Minimaliseer het energieverbruik. Binnen de gemeente Dinkelland wordt ingezet op het zoveel mogelijk besparen van energie.

2 | Gebruik van duurzame energie. De energie die binnen de gemeente Dinkelland wordt gebruikt komt uit duurzame bronnen. Voorbeelden van duurzame bronnen zijn: zonne-energie, windenergie, energie uit omgevingswarmte (bodem, lucht of water) en energie uit biomassa (bijvoorbeeld snoeihout en mest).

3 | Efficiënt gebruik van fossiele brandstoffen. Indien gebruik wordt gemaakt van traditionele energiebronnen (zoals aardgas) wordt dit zo slim en schoon mogelijk gedaan.



Figuur 9. De drie pijlers van de energietransitie.

12.3 Energieloket

De gemeente Dinkelland heeft een (online) energieloket.

Gemeenten Dinkelland, Tubbergen, Losser en Oldenzaal stimuleren gezamenlijk inwoners om hun woning te verduurzamen. Binnen het energieloket worden inwoners gratis en onafhankelijk geadviseerd over het energiezuinig, comfortabel en aardgasvrij maken van de woning. Hiermee wordt energiearmoede binnen de gemeente bestreden.

12.4 Isolatieaanpak

De gemeente Dinkelland biedt inwoners subsidie aan voor het isoleren van hun koopwoning. Hiermee zet de gemeente in op het minimaliseren van het energieverbruik van inwoners met een koopwoning. Aan de subsidieregeling zitten voorwaarden verbonden.

De volledige isolatieaanpak is hier terug te vinden.

12.5 Transitievisie warmte

Gemeente Dinkelland beschikt over een vastgestelde transitievisie warmte (WTV).

Hierin is een routekaart opgenomen waarop staat welke wijken wanneer van het aardgas gaan. Ook staat daarin aangegeven wat de alternatieve warmtebronnen waren ten tijde van he topstellen van de WTV. De WTV is in samenwerking met de Noordoost-Twentse gemeenten opgesteld.

12.6 Gemeentelijk warmteprogramma opstellen

De eerste verplichte herijking van de WTV na invoering van de Wet gemeentelijke instrumenten warmtetransitie is uiterlijk 31 december 2026. In de Omgevingswet wordt verplicht gesteld een gemeentelijk warmteprogramma vast te stellen. Gemeente Dinkelland zal deze wederom gezamenlijk met Noordoost Twentse gemeenten opstellen. Het gemeentelijk warmteprogramma kan worden gezien als aan herijking van de huidige WTV. In het Warmteprogramma voor Dinkelland zullen waarschijnlijk andere accenten worden gelegd dan in de andere gemeenten. Zo wordt in Dinkelland bijvoorbeeld op dit moment verkend welke mogelijkheden er zijn om een substantieel deel van de warmtebehoefte van woningen en bedrijven te leveren via diepe geothermie. Als die mogelijkheid daadwerkelijk bestaat heeft dit grote gevolgen voor de warmtevoorziening van woningen.

Wanneer de herijking heeft plaatsgevonden zal de verbinding worden gelegd met dit Volkshuisvestingsprogramma.

Naar aanleiding van de Wet gemeentelijke instrumenten warmtetransitie zal de huidige transitievisie warmte (WTV) worden herijkt, uiterlijk voor 31 decem ber 2026. Binnen dit Volkshuisvestingsprogramma zal verbinding worden gelegd met het gemeentelijk warmteprogramma.

12.7 Wijk uitvoeringsplannen

De warmtetransitie is omvangrijk. Daarom heeft de gemeente Dinkelland ervoor gekozen om het gefaseerd aan te pakken per wijk of dorp. In Dinkelland heeft de gemeente samen met inwoners twee wijkuitvoerinsplannen (WUP's) gestart, in Weerselo en Tilligte. Het streven is om deze twee "wijken" in 2030 aardgasvrij en klimaatneutraal te hebben.

Het WUP beschrijft hoe dit gebeurt, welke stappen er gezet worden en wanneer.

12.8 Prestatieafspraken met de woningcorporatie

Gemeente Dinkelland en woningcorporatie Mijande Wonen hebben in de prestatie-afspraken een gezamenlijke ambitie over duurzaamheid opgesteld:

"De woningvoorraad en woonomgeving in onze gemeente is duurzaam en toekomstbestendig. We voorkomen onnodige energielasten en zetten ons in om de energielasten voor onze inwoners betaalbaar te houden, voor zover we daar invloed op hebben."

Om invulling te geven aan deze ambitie zijn op hoofdlijnen in de prestatieafspraken vijf doelen geformuleerd op het gebied van duurzaamheid:

1 | Gemeente Dinkelland en Mijande Wonen werken gezamenlijk aan een energie neutrale en aardgasvrije woningvoorraad in 2050. Nieuwbouw wordt aardgasvrij opgeleverd door het gebruik van duurzame energievoorzieningen. Prioriteit voor de bestaande woningen ligt bij het isoleren van de schil. Hierdoor kan het energieverbruik worden teruggebracht en dalen de energielasten voor onze inwoners.

2 | Gemeente Dinkelland en Mijande Wonen doen ervaring op met het toepassen van circulaire bouwmaterialen om de haalbaarheid in de sociale huursector te onderzoeken conform de Nationale Prestatieafspraken.

3 | De leefomgeving in de gemeente Dinkelland is klimaatbestendig en ook voor komende generaties prettig om in te verblijven. Klimaathinder wordt ingeperkt door voldoende groene ruimtes, waterberging en het tegengaan van hittestress.

4 | Energiearmoede wordt zoveel mogelijk voorkomen of verminderd door het isoleren van woningen, het geven van voorlichting, ondersteuning en nazorg bij verduurzamingsprojecten.

5 | Gemeente Dinkelland en Mijande Wonen werken aan de bewustwording onder onze inwoners rondom duurzaamheid en klimaatadaptatie en stimuleren positieve gedragsverandering, zowel individueel als collectief.

Deze doelen zijn in de raamovereenkomst prestatieafspraken verder uitgewerkt en in de uitvoeringsagenda geconcretiseerd tot acties. De raamovereenkomst en uitvoeringsagenda zijn eind 2024 te downloaden op de website van de gemeente en Mijande Wonen.

13

INTEGRAAL AFWEGINGSKADER WONINGBOUWPROJECTEN

Gemeente Dinkelland beschikt momenteel niet over een integraal afwegings kader voor woningbouwprojecten. Het doel van het afwegingskader is om zorg te dragen dat bouwplannen voldoen aan de beleidsdoelstellingen van de gemeente en passen binnen de woningbehoefte op lange termijn. Het in tegraal afwegingskader woningbouwprojecten kan worden gebruikt als toet singsinstrument bij nieuwe plannen van een bepaalde omvang en om plannen te kunnen prioriteren. Het afwegingskader geeft antwoord op de vraag "wan neer vinden we een project goed?" in objectieve en meetbare criteria. Het afwegingskader beoordeelt de plannen op kwaliteit en behoefte.



Aanleiding

Gemeente Dinkelland kiest voor het voeren van regie op de volkshuisvesting. Daarbij hoort dat de gemeente een heldere afweging maakt over welke projecten onder welke voorwaarden doorgang kunnen vinden en welke niet. Het afwegingskader geeft de mogelijkheid te toetsen welke projecten de beste bijdrage leveren aan de gemeentelijke doelstellingen, zoals verwoord in dit Volkshuisvestingsprogramma. Deze projecten krijgen voorrang. Dit zorgt voor een transparante werkwijze waarbij alle indieners weten waaraan de gemeente toetst en ook wat de uitslag is van deze toetsing.

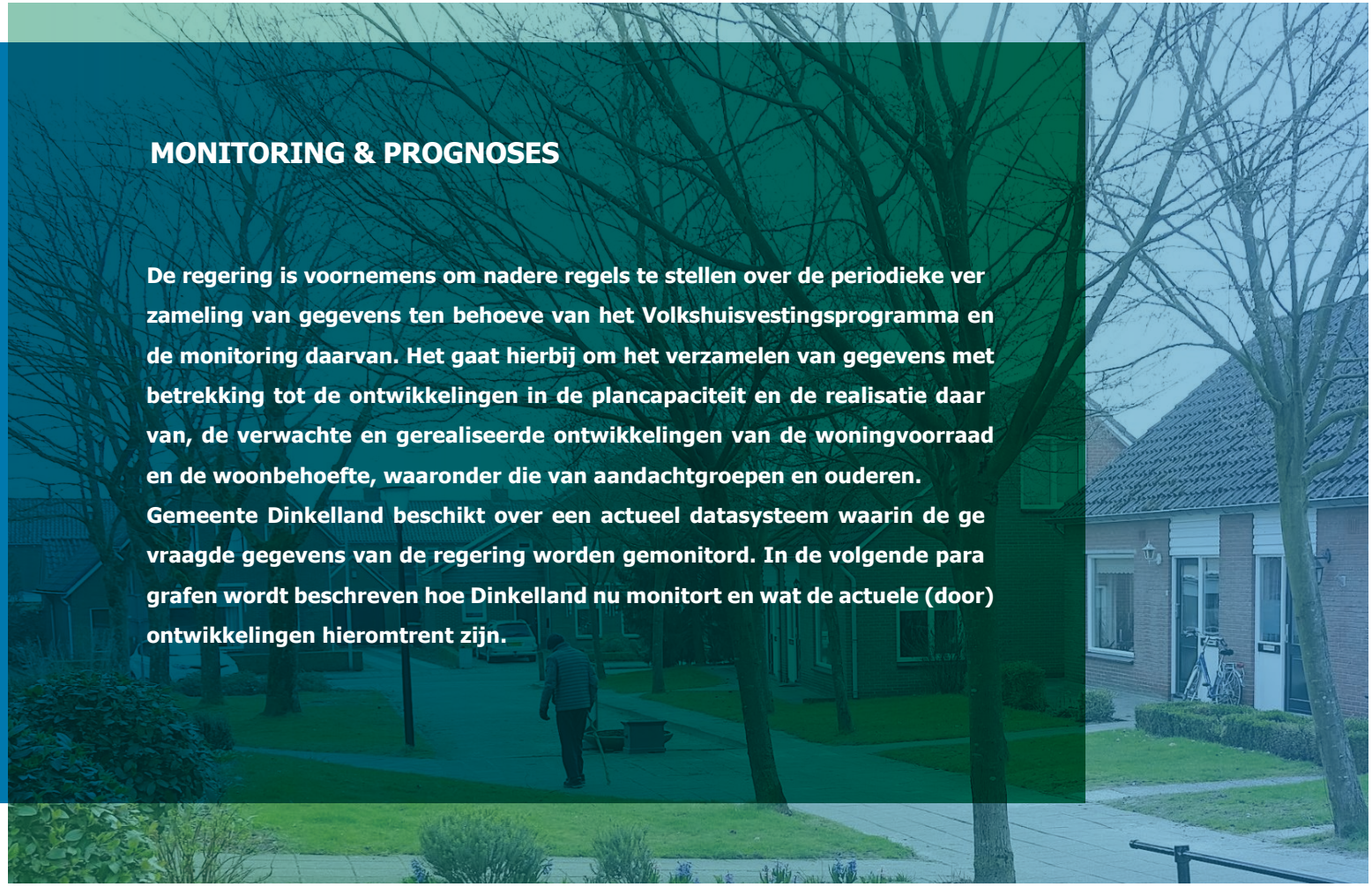
Vervolg

Om tot een integraal afwegingskader voor woningbouwprojecten te komen zal de gemeente Dinkelland een afwegingsmodel moeten maken. Hierdoor is het voor initiatiefnemers duidelijk op welke wijze de gemeente projecten beoordeelt en op welke wijze voorrang kan worden verleend aan projecten. In het afwegingsmodel zal de gemeente uitgangspunten moeten formuleren waar een project aan dient te voldoen. Te denken valt aan; passend binnen de gemeentelijke of regionale woningbouwopgave, voldoet aan gemeentelijke eisen zoals waterberging en parkeernormen, bodem en water sturend, circulair bouwen, stedenbouwkundige kwaliteit, situering op inbreidingslocatie of uitbreidingslocatie, wat de bijdrage van het project is op de zorgopgave, etc.
Het inbreidingsbeleid wordt geactualiseerd en krijg een plek in het afwegingskader.

De gemeente Dinkelland stelt een integraal afwegingskader voor woning bouwprojecten op, dat aan initiatiefnemers duidelijkheid verschaft of en wanneer een project door kan gaan.

14

MONITORING & PROGNOSES



De regering is voornemens om nadere regels te stellen over de periodieke ver zameling van gegevens ten behoeve van het Volkshuisvestingsprogramma en de monitoring daarvan. Het gaat hierbij om het verzamelen van gegevens met betrekking tot de ontwikkelingen in de plancapaciteit en de realisatie daar van, de verwachte en gerealiseerde ontwikkelingen van de woningvoorraad en de woonbehoefte, waaronder die van aandachtgroepen en ouderen.
Gemeente Dinkelland beschikt over een actueel datasysteem waarin de ge vraagde gegevens van de regering worden gemonitord. In de volgende para grafen wordt beschreven hoe Dinkelland nu monitort en wat de actuele (door) ontwikkelingen hieromtrent zijn.

Huidige monitoring

Gemeente Dinkelland kent een woningmarkt monitor die vrij toegankelijk is. Hierin staat onder andere informatie over de huidige woningvoorraad, nieuwbouw, de woningmarkt en duurzaamheid.

De woningmarkt monitor is hier te raadplegen.

Daarnaast wordt er door een onafhankelijk onderzoeksbureau periodiek data aangeleverd om inzicht te geven in de bevolkings- en huishoudensprognoses. Hieruit volgt een actuele woningbouwbehoefte voor de gemeente Dinkelland. Deze informatie wordt gebruikt om (bij) te sturen op de woningbouw programmering.

De gemeente monitort de woningbouwprogrammering om tot realisatie van de totale woningbouwopgave te komen. In hoofdstuk 6 van dit Volkshuisvestingsprogramma is inzicht gegeven in de totale woningbouwprogrammering en waar deze woningen worden gerealiseerd. De gemeente monitort de ontwikkelingen hieromtrent, bijvoorbeeld wanneer een nieuw project gestart wordt, een project vertraging oploopt of onverhoopt niet doorgaat.

Doorontwikkeling monitoring

Vanuit de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) is een project gestart om datagedreven te werken. Hiervoor is het prototype van de Datahub Interne Woningbouw Informatie (DIWI) gelanceerd. Met DIWI kunnen gemeenten de bouwstroom volgen vanaf het moment dat een woningbouwinitiatief binnenkomt tot en met de oplevering. Wanneer een initiatief binnenkomt wordt dit geregistreerd in DIWI. Gedurende de voortgang van het woningbouwproject wordt er steeds meer informatie aan DIWI toegevoegd. Informatie die nu veelal in hoofden van medewerkers blijft zitten of in excelbestanden zijn vastgelegd, zoals de woningbouwprogrammering. In DIWI kan veel informatie automatisch worden gegenereerd. Daarmee kan DIWI onder andere dashboards leveren die de woningbouwprogrammering laat zien. Daarnaast kan DIWI geautomatiseerd de informatie aanleveren aan de provinciale planmonitor.
Het prototype van DIWI is door de VNG met acht pilotgemeenten ontwikkeld. Bij de doorontwikkeling werken koplopers gemeenten waaronder Dinkelland met de ontwikkelde software om de laatste bugs te elimineren en eventuele nieuwe elementen te kunnen toevoegen.
De huidige monitor blijft draaiend totdat DIWI volledig is gevuld en de dashboardmodule draait.

Concluderend: de gemeente Dinkelland monitort de woningbouwbehoefte en -programmering. De huidige monitoring wordt vervangen vanuit de Datahub Interne Woningbouw Informatie (DIWI), zodra DIWI in Dinkelland volledig gevuld is en de dashboardmodule draait.

gemeente **Dinkelland**



Geciteerde werken

1 | **Noaberkracht.** Noaberkracht incijfers. Basisregistraties adressen en gebouwen - bewerking ABF Research, 8 2 2024. [Citaat van: 2 6 2024.] https://noaberkracht.incijfers.nl/Jive/.

2 | **Noaberkracht.** Noaberkracht incijfers. ABF - Kerncijfers Wijken en Buurten, 10 05 2024. [Citaat van: 02 06 2024.]. https://noaberkracht.incijfers.nl/Jive/.

3 | **Gemeente Dinkelland.** Woonvisie 2021+. Companen, 2 juni 2021.

4 | **Tweede Kamer der Staten-Generaal.** Memorie van toelichting Wet versterking regie volkshuisvesting. 's-Gravenhage 2024. ISSN 0921 - 7371

5 | **Noaberkracht.** Noaberkracht incijfers. 08 02 2024. [Citaat van: 02 06 2024.] code bag_pw_em_1. https://noaberkracht.incijfers.nl/Jive/.

6 | **CBS.** Definitie eensgezinswoning en meergezinswoning. 2024. https://www.cbs.nl/nl-nl/onze-diensten/methoden/begrippen.

7 | **Noaberkracht.** Noaberkracht incijfers. Kadaster - Woningtransacties, 10 05 2024. [Citaat van: 02 06 2024.] code kd_tn_prys. https://noaberkracht.incijfers.nl/Jive/.

8 | **Primos.** ABF Primos databank. 2024. [Citaat van: 02 06 2024.] https://primos.abfresearch.nl/jive.

9 | **Gemeente Dinkelland.** Oplegnotitie: advies in programmering van de woningbouwopgave in de gemeente Dinkelland. Almelo: Tellers & Benoemers, 2023.

10 | **B&W van Dinkelland.** B&W Advies arbeidsmigranten. Bijlage 3: Evaluatie arbeidsmigranten. Gemeente Dinkelland, 5 9 2023. Zaaknummer 822406.

11 | **Besluit en Regeling Versterking Regie Volkshuisvesting.** Overheid.nl. [Citaat van: 1 8 2024.] https://www.internetconsultatie.nl/besluitregievolkshuisvesting/b1.

12 | **BZK en VWS.** Programma Wonen en Zorg voor Ouderen. Den Haag: 2022.

13 | **B&W van Dinkelland.** Raadsbrief regionale woonzorgvisie en afsprakenkader ouderenhuisvesting. Raadsbrief 2024 nr. 44. 19 4 2024. Zaaknummer 922765.

14 | **Noaberkracht.** Woonzorgvisie gemeente Dinkelland. Bureau HHM in samenwerking met Tellers & Benoemers, 2024.

15 | **Tellers & Benoemers.** Koopwoningmarkt indicatoren. Public Tableau. [Online] 2024. https://public.tableau.com/views/conceptNoaberkracht2024/Koop?%3Aembed=y&%3Adisplay_count=yes&%3AshowTabs=y&%3Atoolbar=no%3F&%3AshowVizHome=no.

16 | **Noaberkracht.** Noaberkracht incijfers. RVO - Energielabels, 06 05 2024. [Citaat van: 02 06 2024.] Code kb_rvo_w_lab. https://noaberkracht.incijfers.nl/Jive/.

17 | **Het Centraal Bureau voor de Statistiek.** Definitie Lage-inkomensgrens. 2024. https://www.cbs.nl/nl-nl/nieuws/2023/49/inkomen-agrarische-huishoudens-in-2021-hoger-dan-gemiddeld/lage-inkomensgrens#:~:text=Het%20gestandaardiseerde%20inkomen%20ligt%20in,1%20130%20euro%20per%20maand.

18 | **Platform 31.** Definitie Nultredenwoning. Geclusterde woonvormen voor senioren. Den Haag: 2023.

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_aab4ddbe8c2a49d381e-129b5eafd165e.pdf”

Bijlage 0. Definitielijst

Aandachtsgroepen

Mantelzorgverleners- en ontvangers, mensen met een lichamelijke, verstandelijke of zintuigelijke beperking of psychische kwetsbaarheid, uitstromers uit intramurale zorginstellingen (maatschappelijke opvang, opvang van slachtoffers van geweld in huiselijke kring/ 'vrouwenopvang', opvang van slachtoffers van mensenhandel, beschermd wonen, instellingen voor klinische geestelijke gezondheidszorg en forensische zorg, instellingen voor jeugdzorg), woningzoekenden na detentie, (dreigend) dakloze mensen, stoppende sekswerkers, statushouders, arbeidsmigranten, studenten, woonwagenbewoners en ouderen.

Aanpasbare woningen

Aanpasbaar zijn alle woningen waarvoor geldt dat de situatie van toe- en doorgankelijkheid met een redelijke investering (maximaal € 10.000) gecreëerd kan worden. In de praktijk zijn dat alle gezinswoningen, waarin voldoende ruimte is om een traplift te plaatsen.

Algemene Dagelijkse Levensverrichtingen (ADL)

Dit zijn de dagelijks terugkerende basisverrichtingen die je moet doen om zelfstandig te kunnen blijven leven op een binnen de maatschappij fatsoenlijk geacht niveau.

Betaalbare koop

Betaalbare koopwoonruimte betreft koopwoningen met een koopprijs van ten hoogste € 390.000 in 2024. Deze maximale koopprijs wordt periodiek bijgesteld. De wijze van aanpassing van deze maximale kooprijs van een betaalbare koopwoning zal bij ministeriele regeling worden geregeld. Voorheen vond deze bijstelling plaats op basis van de grens van de Nationale Hypotheek Garantie. De Nationale Hypotheek Garantie geeft extra zekerheid aan kopers van een woning en aan de hypotheekverstrekker en heeft niet tot doel om een betaalbaarheidsgrens te reguleren. Om die reden is besloten dat de systematiek van een de maximale koopprijs van een betaalbare koopwoning wordt gewijzigd.

Beschermd Wonen (BW)

Beschermd wonen. 'Gecontroleerde' omgeving waar inwoners een bepaalde tijd wonen die door omstandigheden (tijdelijk) niet zelfstandig kunnen wonen.

Doorstromers

Bewoners die verhuizen van de ene woning naar een andere binnen dezelfde woningmarkt, vaak naar een grotere of kleinere woning, afhankelijk van hun levensfase.

Geclusterde woningen

Een woonvorm van minimaal 5 woningen/appartementen, waarin mensen zelfstandig wonen en waarbij er een gezamenlijke ruimte is waar deze mensen elkaar kunnen ontmoeten. Zij kunnen indien nodig ondersteuning krijgen.[14]

Geestelijke gezondheidszorg (GGZ)

Geestelijke gezondheidszorg. De geestelijke gezondheidszorg heeft als doel om psychische aandoeningen te voorkomen, behandelen en te genezen.

Instromers

Personen die voor het eerst de woningmarkt betreden, zoals starters op de koop- of huurmarkt.

Laaginkomen

Een laag inkomen is een inkomen dat, omgerekend naar een inkomen van een alleenstaande, een lagere koopkracht vertegenwoordigt dan een bedrag van € 13.500 per jaar, € 1.130 per maand (in prijzen van 2021). We spreken dan ook wel van armoederisico. *Bron CBS.*[17]

Levensloopbestendige woningen

Een woning die is ontworpen of aangepast kan worden om geschikt te zijn voor alle levensfasen van de bewoners, van jong tot oud, en die rekening houdt met veranderende behoeften door de jaren heen. Dit betekent dat de woning zo is ingericht dat men er comfortabel en veilig kan wonen, ongeacht de leeftijd of fysieke gesteldheid.

Middenhuur

Huurwoningen met maandelijkse huurprijzen die betaalbaar zijn voor huishoudens met een middeninkomen, doorgaans boven de sociale huurgrens en onder de vrije sector huurprijzen. De aanvangshuurprijs is maximaal de huurprijs (plus eventuele nieuwbouwtoeslag) behorende bij 186 punten als bedoeld in de Wet betaalbare huur. De instandhouding als middenhuurwoning is minimaal 10 jaar verzekerd. Het verzekeren van de termijn van instandhouding kan via regels in het omgevingsplan, een doelgroepenverordening, maar ook op andere wijze, bijvoorbeeld via een anterieure overeenkomst. De maximale middenhuurprijzen zijn voor het kalenderjaar 2024 vastgesteld op € 1.123,13 huur per maand.

Middeninkomen

Er is geen officiële definitie van ‘middeninkomen’ volgens het CBS of het Centraal Planbureau. Voor dit Volkshuisvestingsprogramma hanteert gemeente Dinkelland een grens tussen de € 20.000 en de € 40.000 per jaar.

Middensegement

De woningen in het middensegment met een koopprijs tot 390.000 euro VON. Of een huurwoning met een middenhuur-prijs.

Nul-tredenwoning

Een woning die geheel drempelvrij is, wat betekent dat er geen trappen, drempels of andere obstakels zijn die de toegang en het gebruik van de woning bemoeilijken. Dit type woning is ontworpen met het oog op toegankelijkheid en gebruiksvriendelijkheid voor mensen met mobiliteitsbeperkingen, ouderen, en mensen met een handicap. *Bron: Platform31* [18]

Sociale huur

Huurwoningen die verhuurd worden voor een gereguleerde, lagere huurprijs, specifiek bedoeld voor huishoudens met lage inkomens, vaak beheerd door woningcorporaties. De sociale huurgrens is voor het kalenderjaar 2024 vastgesteld op € 879,66 huur per maand.

Sociale huurwoning

1°. een huurwoning:

- met een aanvangshuurprijs onder de grens, bedoeld in artikel 13, eerste lid, onder a, van de Wet op de huurtoeslag;
- die bij aanvang van de huurovereenkomst wordt verhuurd aan huurders met een inkomen onder de inkomensgrens, bedoeld in artikel 1, eerste lid, van de Woningwet; en
- met een in een omgevingsplan, een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit of een verordening als bedoeld in artikel 8.2.15a van het Invoeringsbesluit Omgevingswet gestelde of anderszins verzekerde instandhoudingstermijn van ten minste vijfentwintig jaar of, als het gaat om huurwoningen die in gebruik zijn genomen voor inwerkingtreding van deze afdeling, een kortere instandhoudingstermijn; of 2°. een huurwoning in beheer bij een toegelaten instelling als bedoeld in artikel 1 van de Woningwet en vallend onder de diensten van algemeen economisch belang als bedoeld in artikel 47 van de Woningwet;

Statushouder

Een statushouder is een voormalig asielzoeker die inmiddels een vergunning heeft gekregen om in Nederland te blijven. Met het verkrijgen van die verblijfsvergunning heeft een statushouder – net als elke andere inwoner van Nederland – recht op zelfstandige woonruimte, om zo volwaardig deel uit te kunnen maken van onze maatschappij. De Huisvestingswet regelt de verantwoordelijkheid van de gemeenten waar het gaat over het aanbieden van woonruimte. De Wet Inburgering regelt de taak van gemeenten om 'inburgeringsplichtigen' zo snel mogelijk te kunnen laten meedoen aan de maatschappij.

Terugstromers

Personen die na een periode van afwezigheid terugkeren naar de woningmarkt, bijvoorbeeld na een scheiding, na een periode in de randstad te hebben gewoond of een tijd in het buitenland hebben gewoond.

Verpleeghuisplekken

Een "verpleeghuisplek" verwijst naar een plaats in een verpleeghuis die beschikbaar is voor de opvang en zorg van ouderen of andere personen die intensieve zorg en toezicht nodig hebben. Deze plekken zijn bedoeld voor mensen die niet meer zelfstandig thuis kunnen wonen vanwege complexe medische, fysieke, of mentale gezondheidsproblemen.

Wet Langdurige Zorg (Wlz)

Wet langdurige zorg. Mensen die blijvend permanent toezicht nodig hebben of 24 uur per dag zorg in de nabijheid nodig hebben, kunnen een beroep doen op de Wlz.

Wet maatschappelijke ondersteuning (Wmo)

Wet maatschappelijke ondersteuning. Mensen die hulp nodig hebben bij zelfstandig thuis wonen en het ontmoeten van anderen, kunnen een beroep doen op de Wmo.

Woningbouwregio

Een geografisch gebied waarin woningbouwprojecten worden gepland en gerealiseerd, vaak met specifieke aandacht voor regionale behoeften en demografische ontwikkelingen.

Zorggeschikte woningen

De zorggeschikte woningen zijn woningen waar de benodigde zorg door een zorgleverancier efficiënt geleverd kan worden. Het betreffen zelfstandige woningen die onderdeel zijn van een geclusterde vorm waarin (24-uurs) verpleegzorg geleverd kan worden.[14]

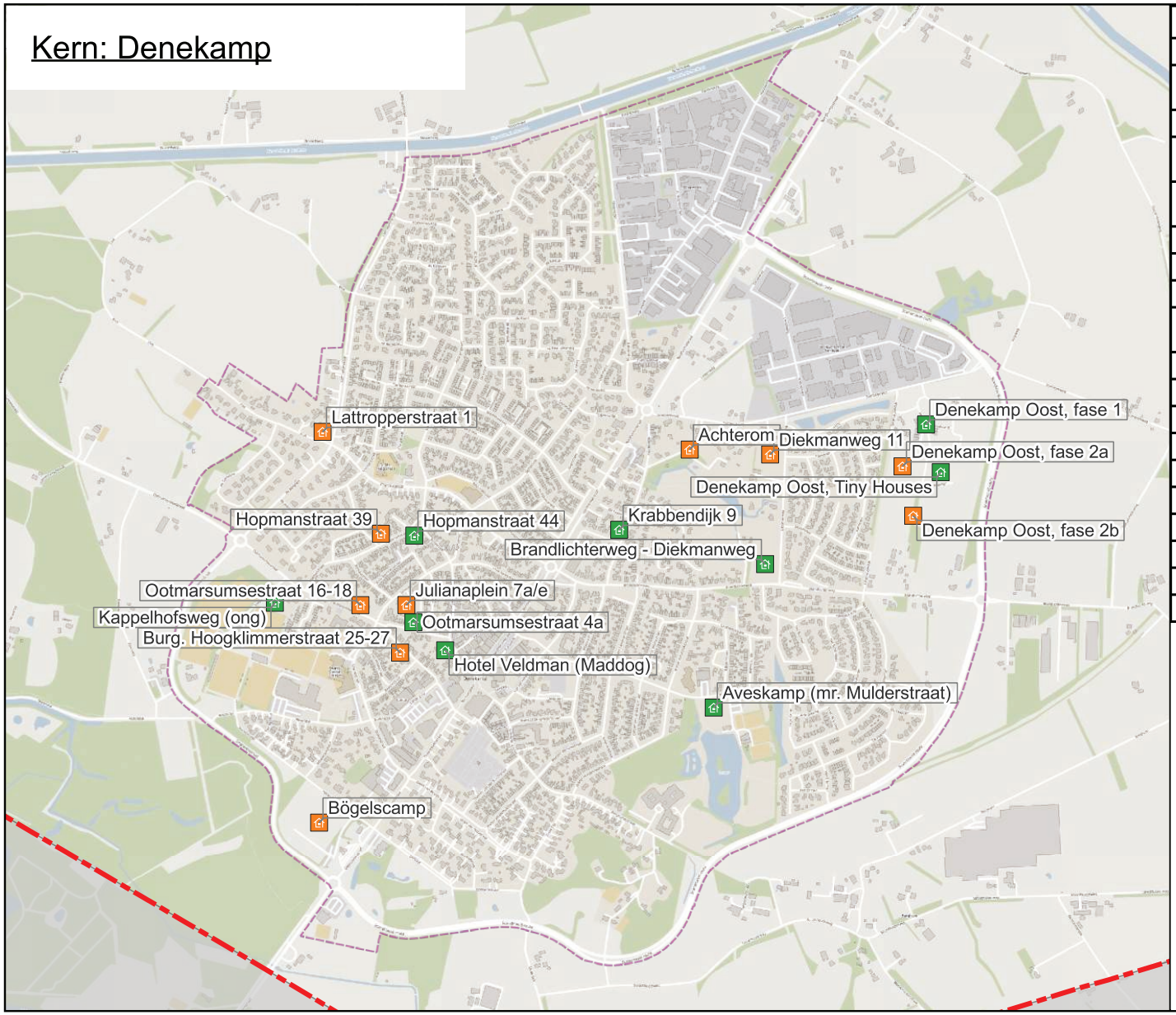
Bijlage 1. Acties en activiteiten overzicht

In dit Volkshuisvestingsprogramma staan een aantal acties en activiteiten benoemd die verdere uitwerking behoeven. In onderstaand overzicht zijn deze weergegeven.

Omschrijving		Streven start
Bovenlokale behoefte	Het vraagt verdere uitwerking binnen de woningbouwregio van de 14 Twentse gemeenten en de lokale omgevingsvisie, wat de bovenlokale behoefte van de gemeente Dinkelland gaat zijn zodat hier in de woningbouwbehoefte en prognoses rekening mee kan worden gehouden.	Kwartaal 4 2024
Buitengebied met kwaliteit	Er wordt onderzoek gedaan naar de mogelijkheden om nieuwe woonvormen in het buitengebied te ontwikkelen. Dit wordt verwerkt en aangescherpt in het beleid buitengebied met kwaliteit.	Kwartaal 4 2024
Gemeentelijke erfpacht en korting op kavelprijs met terugbetaling	De gemeente Dinkelland onderzoekt momenteel de mogelijkheden om erfpacht binnen het gemeentelijk grondbedrijf toe te passen en wat de mogelijkheden zijn om een korting op de kavelprijs toe te passen waarbij de korting wordt terugbetaald bij verkoop van de woning. Uitkomsten van dit ond erzoek worden verwerkt in het Volkshuisvestingsprogramma.	Kwartaal 1 2025
Woonzorgvisie	Op basis van de woonzorgvisie dienen de beleidsplannen van het sociaal domein te worden geactualiseerd, inclusief de integratie van het Wmo-beleidsplan. De gemeente zal deze actie uitvoeren om te zorgen voor een samenhangend en actueel beleidskader dat aansluit bij de behoeften van de inwoners. Ook zal de lokale woonzorgvisie worden vertaald naar een uitvoeringsagenda.	Kwartaal 1 2025
Alternatieve woonvormen en experimenten	De pilot met tiny-houses in Denekamp Oost dient te worden geëvalueerd om een besluit te kunnen nemen over een eventueel vervolg.	Kwartaal 4 2024
Urgentieverklaring	Naar aanleiding van de Wet versterking regie volkshuisvesting worden woningmarktregio's gevraagd afspraken te maken over de verdeling van huisvesting voor aandachts- en urgentiegroepen. Dit zal komende periode moeten worden uitgewerkt. Naar verwachting worden medio 2025 de eerste resultaten opgeleverd. De provincie Overijssel speelt hierin een belangrijke rol.	Kwartaal 3 2025

Omschrijving		Streven start
Duurzaamheid	Naar aanleiding van de Wet gemeentelijke instrumenten warmtetransitie zal de huidige transitievisie warmte (WTV) worden herijkt, uiterlijk voor 31 december 2026. Binnen dit Volkshuisvestingsprogramma zal verbinding worden gelegd met het gemeentelijk warmteprogramma.	Kwartaal 4 2026
Integraal afwegingskader	Er zal door de gemeente Dinkelland een integraal afwegingskader voor woningbouwprojecten moeten worden gemaakt om meer duidelijkheid te geven aan initiatiefnemers wanneer een project goed is en daarmee voldoet aan de beleids-doelstellingen, kwaliteit en woningbehoefte binnen de gemeente Dinkelland.	Kwartaal 1 2025
DIWI	Om meer grip te krijgen op de woningbouwprogrammering en productie wordt de huidige monitoring doorontwikkeld in samenwerking met de VNG in het prototype van de Datahub Interne Woningbouw Informatie (DIWI).	Kwartaal 4 2024
	Gemeente Dinkelland werkt mee aan de ontwikkeling van het prototype Datahub Interne Woningbouw Informatie (DIWI) hiermee wordt gewerkt aan een volledige beeld van de woningbouwplannen, de beschikbare data en kenmerken.	Kwartaal 4 2024
Volkshuisvestings-programma	Het Volkshuisvestingsprogramma is een dynamisch document. Dat betekent dat tussentijdse wijzigingen in onderdelen van beleid leiden tot wijzigingen in het programma. Wanneer dit aan de orde is zal de raad daarover worden geïnformeerd.	Continu

Bijlage 2. Woningbouwplannen per kern

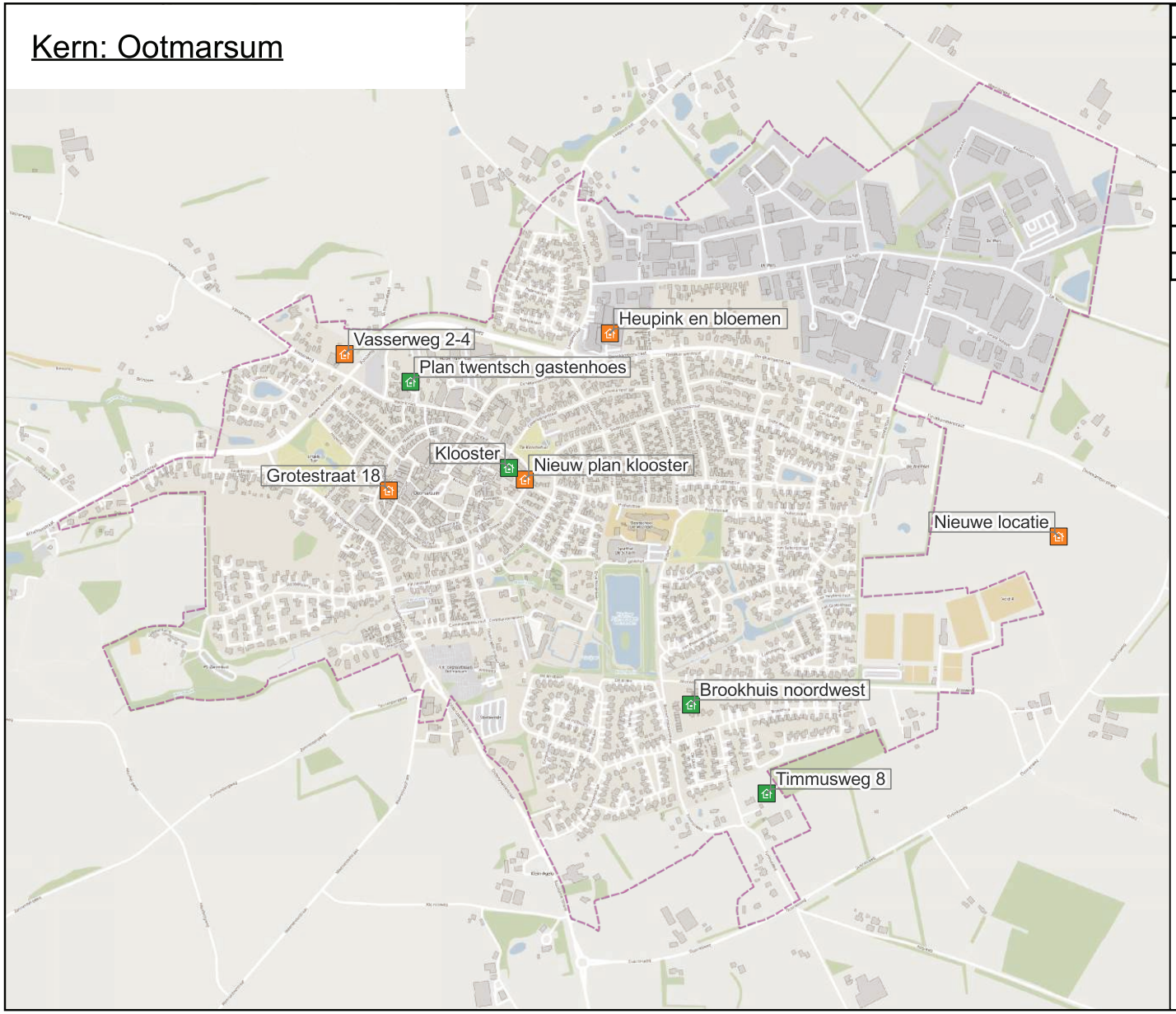


Plannaam	Aantal
Achterom	10
Aveskamp (mr. Mulderstraat)	3
Bögelscamp	58
Brandlichterweg - Diekmanweg	21
Burg. Hoogklimmerstraat 25-27	4
Denekamp Oost, fase 1	42
Denekamp Oost, fase 2a	30
Denekamp Oost, fase 2b	60
Denekamp Oost, Tiny Houses	15
Diekmanweg 11	9
Hopmanstraat 39	2
Hopmanstraat 44	4
Hotel Veldman (Maddog)	21
Julianaplein 7a/e	7
Kappelhofsweg (ong)	6
Krabbendijk 9	6
Lattropperstraat 1	6
Ootmarsumsestraat 16-18	20
Ootmarsumsestraat 4a	4

Legenda

- Grote kern - Hard
- Grote kern - Zacht

Kern: Ootmarsum

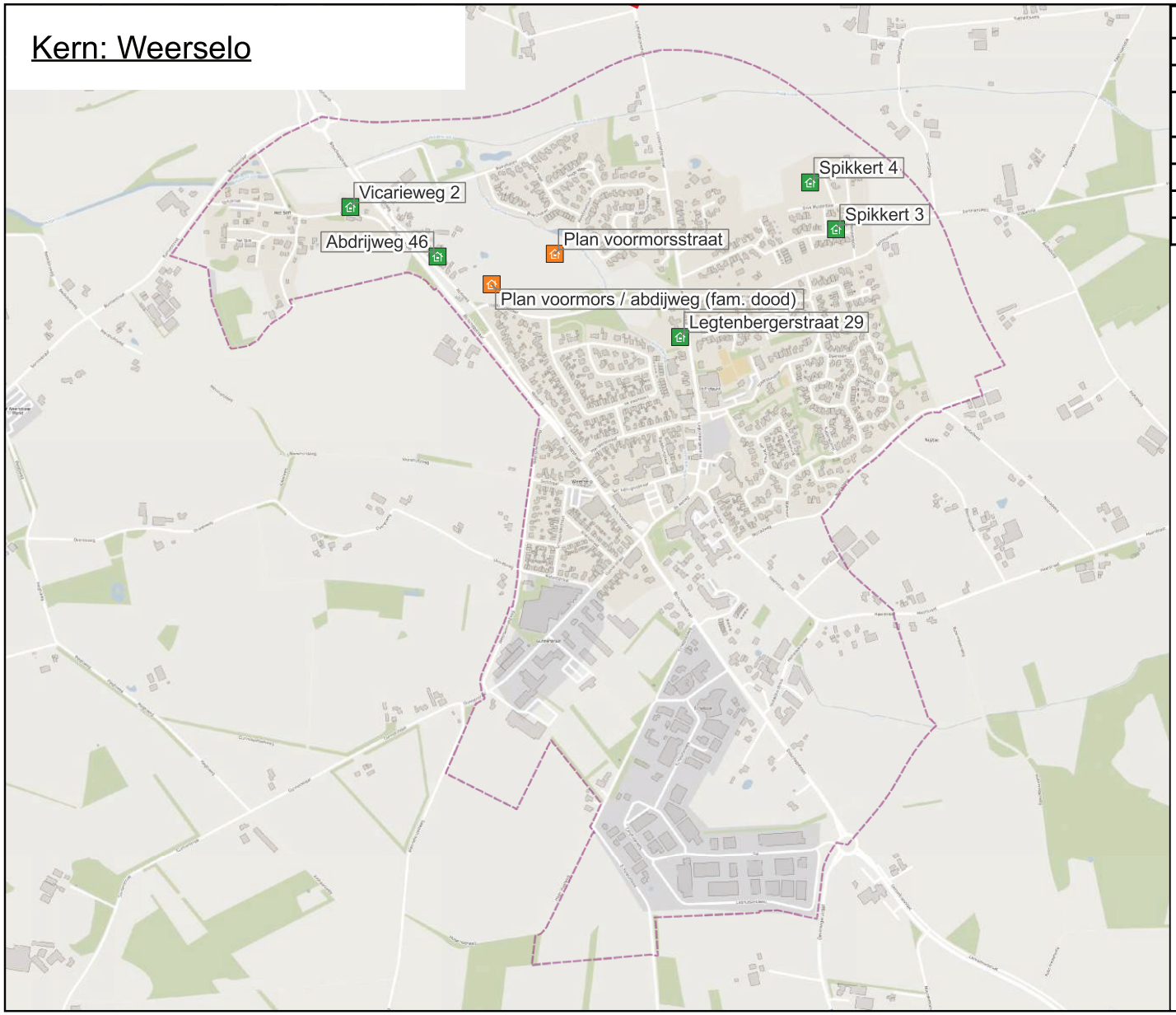


Plannaam	Aantal
Brookhuis noordwest	24
Grotestraat 18	4
Heupink en bloemen	25
Klooster	15
Nieuw plan klooster	6
Nieuwe locatie	50
Plan twentsch gastenhoes	20
Timmusweg 8	4
Vasserweg 2-4	15

Legenda

- Grote kern - Hard
- Grote kern - Zacht

Kern: Weerselo

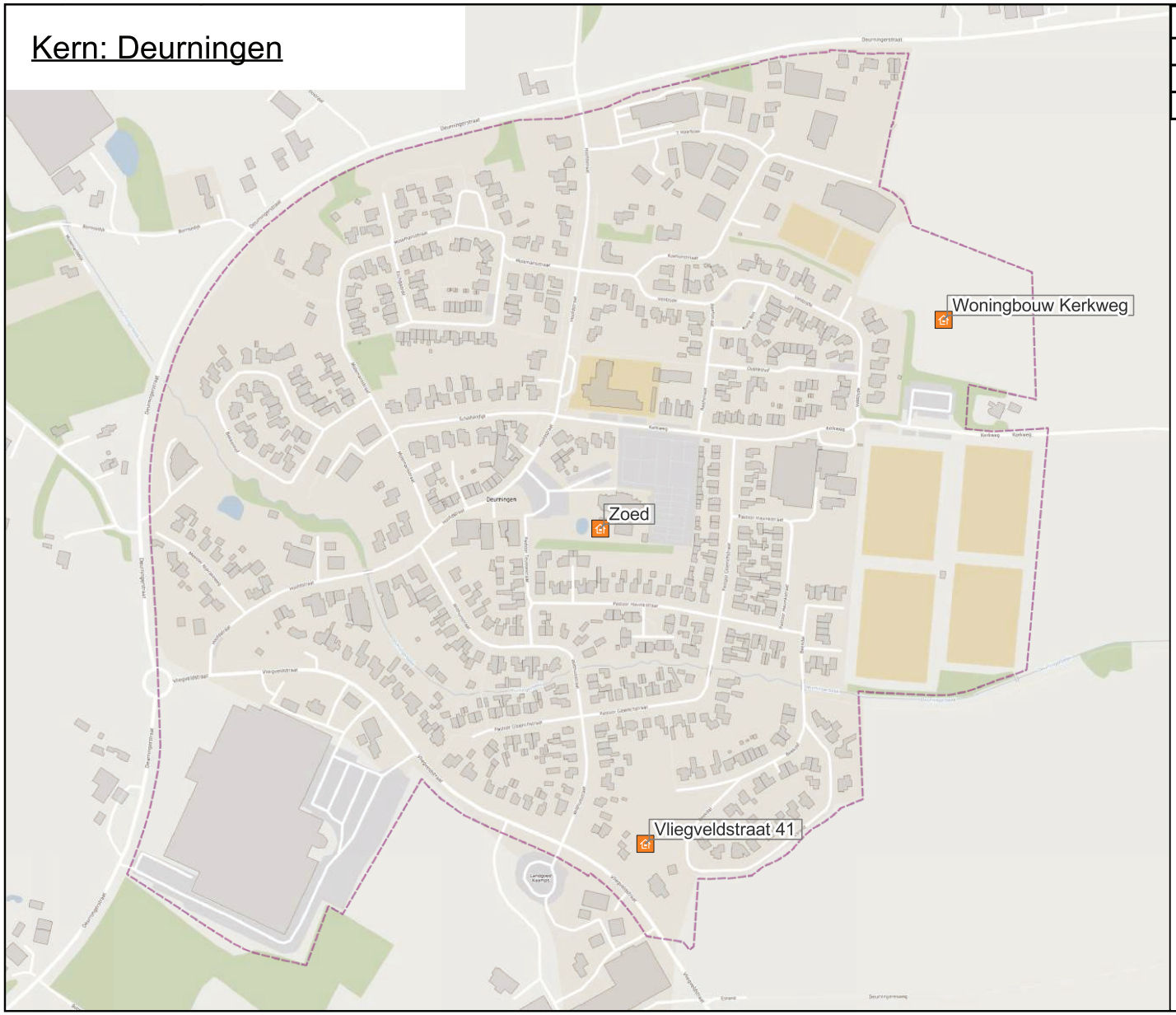


Plannaam	Aantal
Abdrijweg 46	1
Legtenbergerstraat 29	1
Plan voormors / abdijweg (fam. dood)	22
Plan voormorsstraat	50
Spikkert 3	37
Spikkert 4	19
Vicarieweg 2	3

Legenda

- Grote kern - Hard
- Grote kern - Zacht

Kern: Deurningen

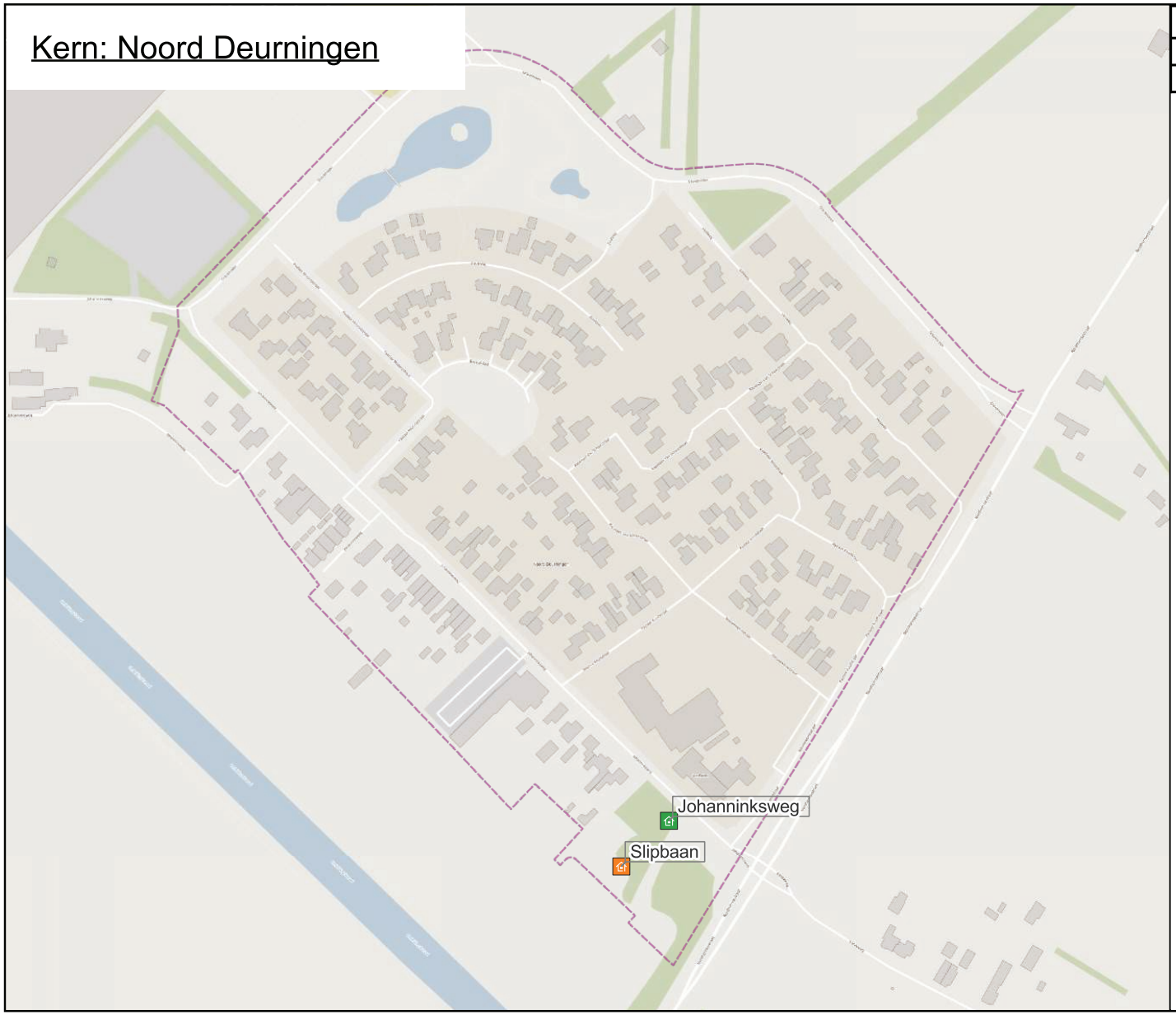


Plannaam	Aantal
Vliegveldstraat 41	6
Woningbouw Kerkweg	27
Zoed	12

Legenda

- Kleine kern - Zacht

Kern: Noord Deurningen

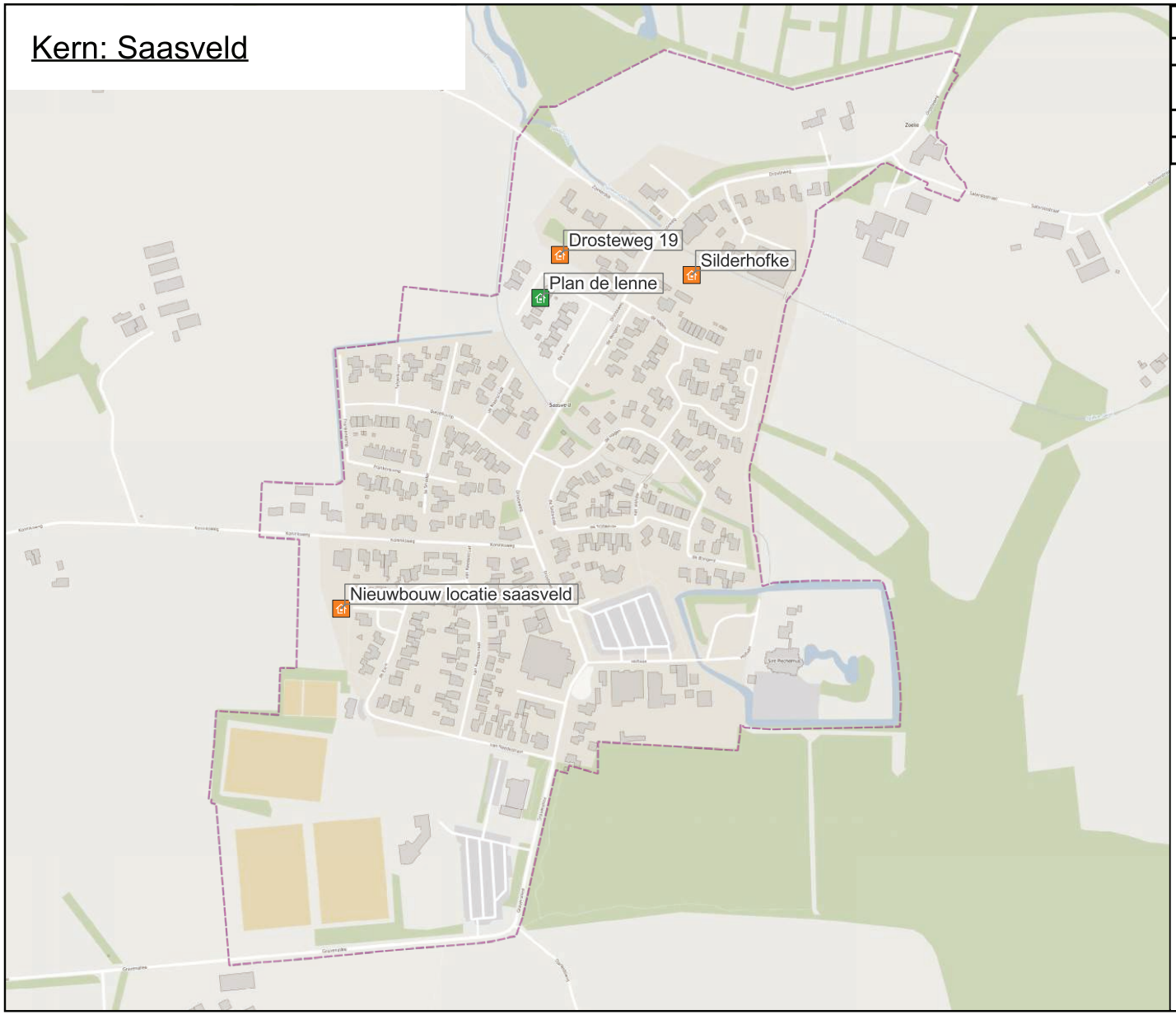


Plannaam	Aantal
Johanninksweg	4
Slipbaan	6

Legenda

- Kleine kern - Hard
- Kleine kern - Zacht

Kern: Saasveld

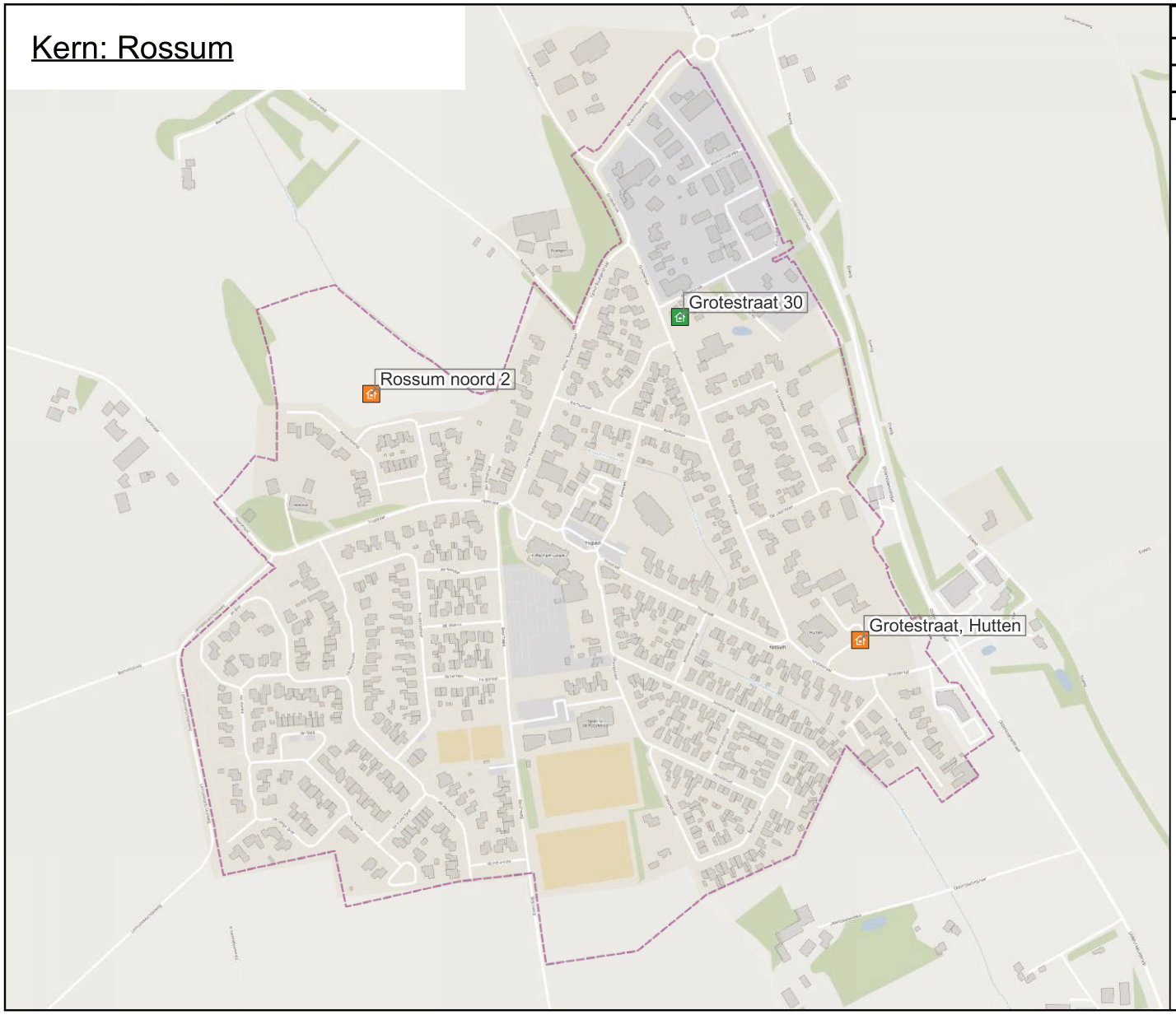


Plannaam	Aantal
Drosteweg 19	5
Nieuwbouw locatie saasveld	12
Plan de lenne	15
Silderhofke	12

Legenda

- Kleine kern - Hard
- Kleine kern - Zacht

Kern: Rossum

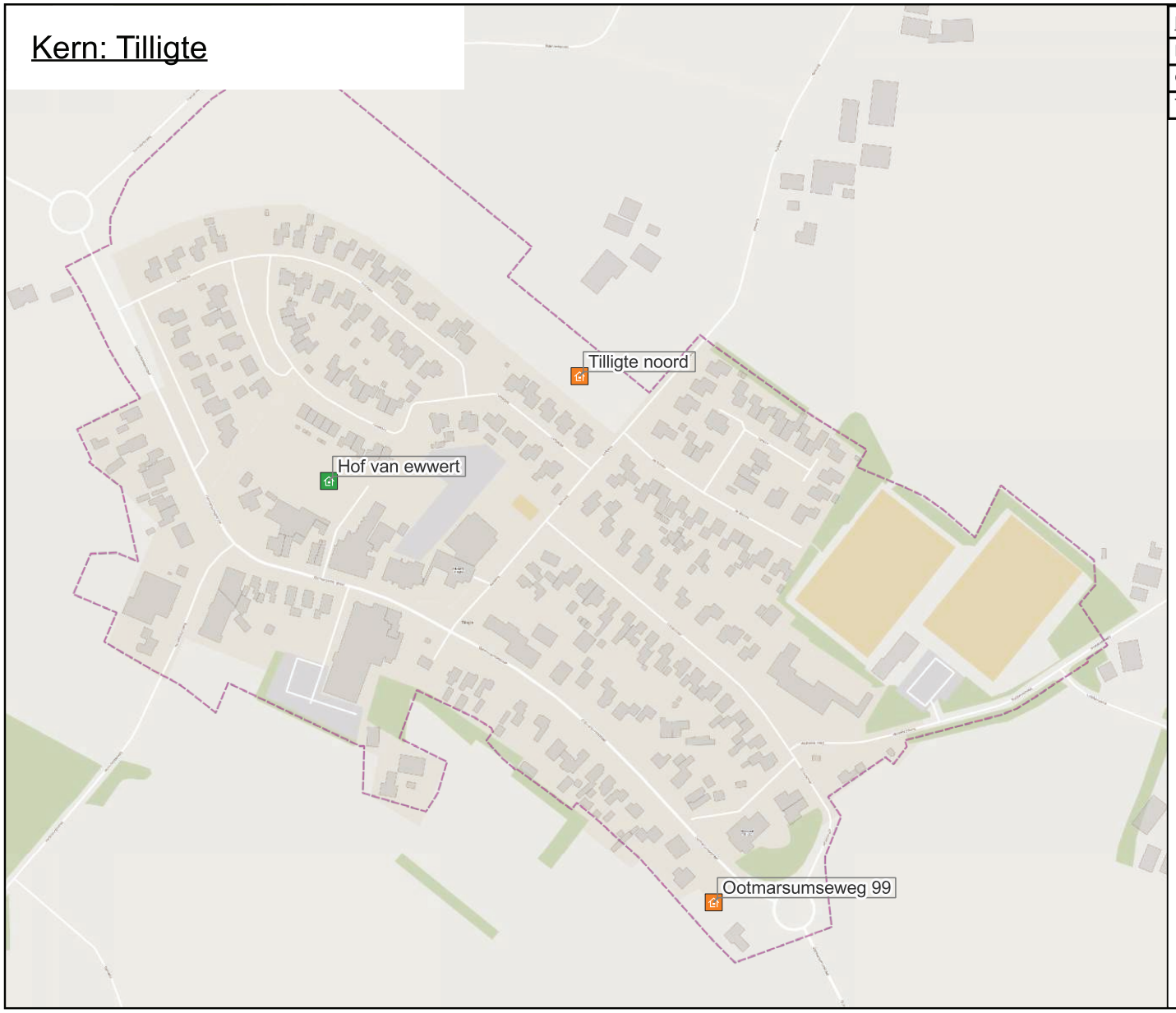


Plannaam	Aantal
Grotestraat 30	5
Grotestraat, Hutten	14
Rossum noord 2	39

Legenda

- Kleine kern - Hard
- Kleine kern - Zacht

Kern: Tilligte

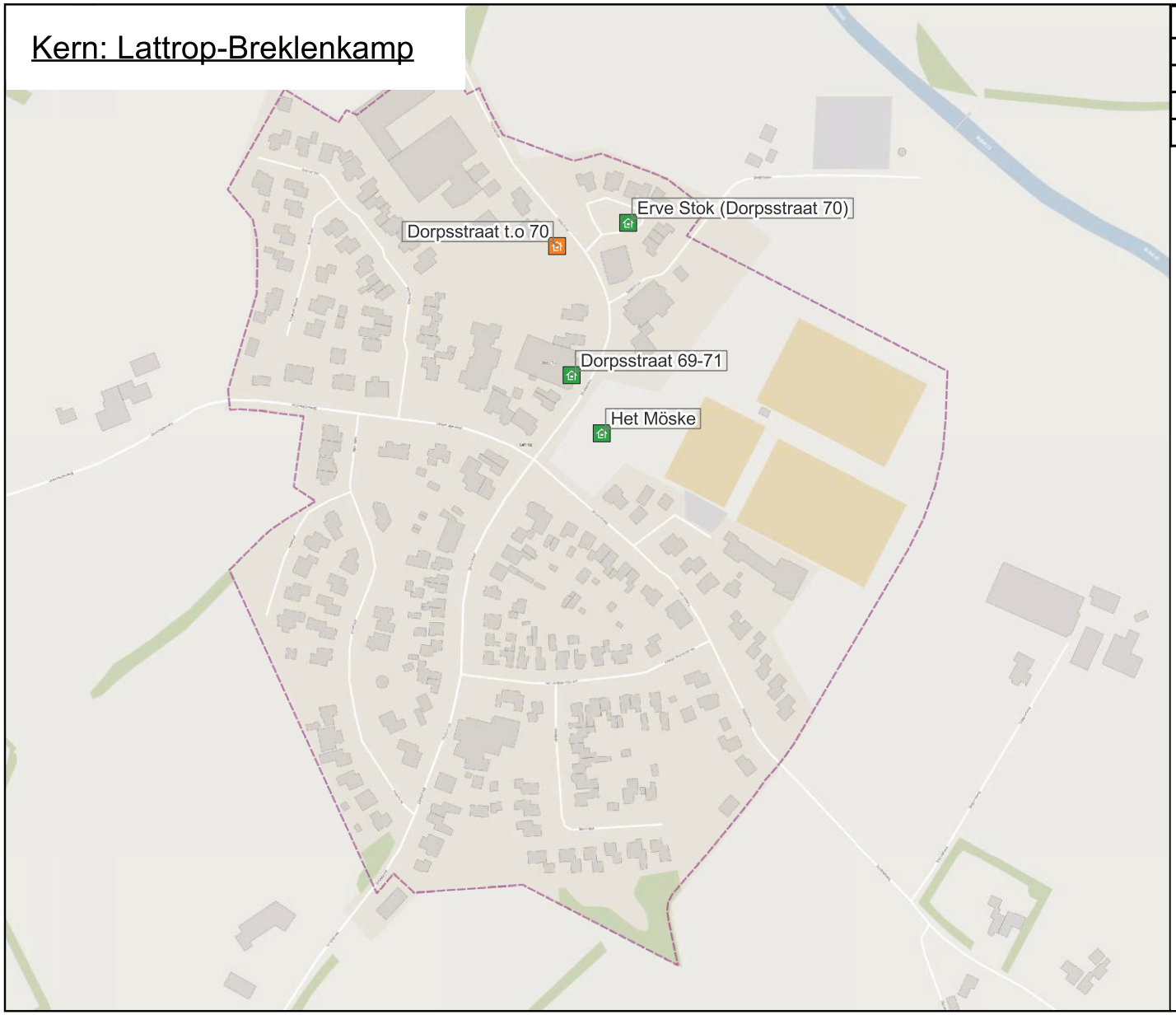


Plannaam	Aantal
Hof van ewwert	20
Ootmarsumseweg 99	3
Tilligte noord	11

Legenda

- Kleine kern - Hard
- Kleine kern - Zacht

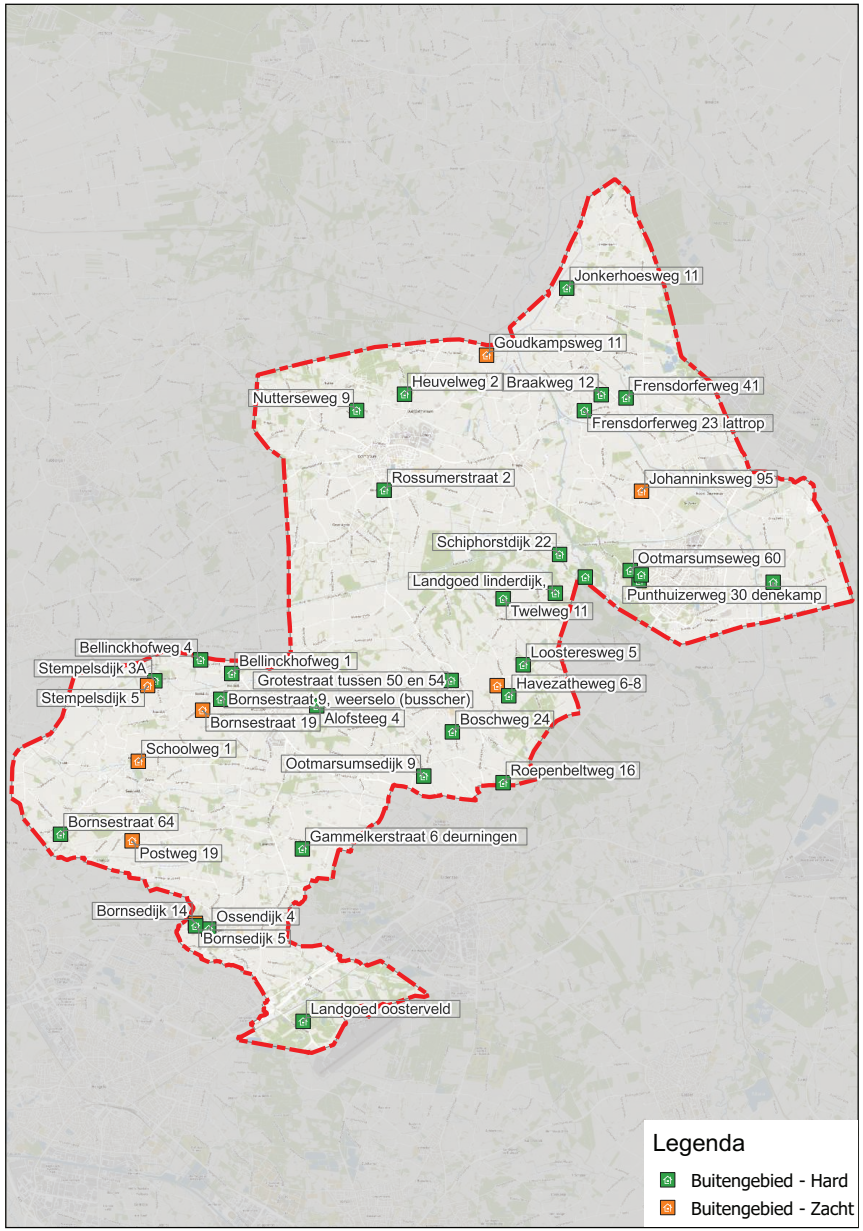
Kern: Lattrop-Breklenkamp



Plannaam	Aantal
Dorpsstraat 69-71	14
Dorpsstraat t.o 70	3
Erve Stok (Dorpsstraat 70)	8
Het Möske	10

Legenda

- Kleine kern - Hard
- Kleine kern - Zacht


Jonkerhoesweg 11
Goudkampsweg 11
Heuvelweg 2
Braakweg 12
Frensdorferweg 41
Nutterseweg 9
Frensdorferweg 23 lattrop
Rossumerstraat 2
Johanninksweg 95
Schiphorstdijk 22
Ootmarsumseweg 60
Landgoed linderdijk
Punthuizerweg 30 denekamp
Twelweg 11
Bellinckhofweg 4
Bellinckhofweg 1
Loosteresweg 5
Stempelsdijk 3A
Grotestraat tussen 50 en 54
Havezatheweg 6-8
Stempelsdijk 5
Bornsestraat 9, weerselo (busscher)
Bornsestraat 19
Alofsteeg 4
Boschweg 24
Schoolweg 1
Ootmarsumsedijk 9
Roepenbeltweg 16
Bornsestraat 64
Gammelkerstraat 6 deurningen
Postweg 19
Bornsedijk 14
Ossendijk 4
Bornsedijk 5
Landgoed oosterveld
Legenda
Buitengebied - Hard
Buitengebied - Zacht

Plannaam	Woonplaats	Aantal
Rossumerstraat 2	Agelo	1
Landgoed singraven	Denekamp	3
Ootmarsumsestraat 43	Denekamp	1
Ootmarsumsestraat 44	Denekamp	1
Ootmarsumseweg 60	Denekamp	1
Punthuizerweg 30 denekamp	Denekamp	1
Schiphorstdijk 22	Denekamp	1
Bornsedijk 14	Deurningen	1
Bornsedijk 5	Deurningen	1
Gammelkerstraat 6 deurningen	Deurningen	1
Landgoed oosterveld	Deurningen	1
Ossendijk 4	Deurningen	1
Braakweg 12	Lattrop-Breklenkamp	1
Frensdorferweg 23 lattrop	Lattrop-Breklenkamp	2
Frensdorferweg 41	Lattrop-Breklenkamp	1
Jonkerhoesweg 11	Lattrop-Breklenkamp	1
Johanninksweg 95	Noord Deurningen	1
Goudkampsweg 11	Oud Ootmarsum	4
Heuvelweg 2	Oud Ootmarsum	1
Nutterseweg 9	Oud Ootmarsum	1
Boschweg 24	Rossum	1
Everlostraat 13	Rossum	16
Grotestraat tussen 50 en 54	Rossum	1
Havezatheweg 6-8	Rossum	2
Landgoed linderdijk,	Rossum	2
Loosteresweg 5	Rossum	2
Roepenbeltweg 16	Rossum	1
Twelweg 11	Rossum	1
Bornsestraat 64	Saasveld	1
Postweg 19	Saasveld	3
Schoolweg 1	Saasveld	7
Stempelsdijk 3A	Saasveld	1
Stempelsdijk 5	Saasveld	5
Alofsteeg 4	Weerselo	2
Bellinckhofweg 1	Weerselo	1
Bellinckhofweg 4	Weerselo	1
Bornsestraat 19	Weerselo	1
Bornsestraat 9, weerselo (busscher)	Weerselo	4
Ootmarsumsedijk 9	Weerselo	1

Bijlage 3. Verwijzingen

De Nationale Woon- en Bouwagenda
https://www.volkshuisvestingnederland.nl/documenten/2022/03/11/nationale-woon--en-bouwagenda

Brief gericht aan Tweede Kamer, van toenmalig minister Hugo de Jonge van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties, op 16 oktober 2023, met daarin de aanpak voor grootschalige NOVEX-woningbouwlocaties
https://open.overheid.nl/documenten/146bdc82-bafd-4e49-8c66-afccd52e3243/file

Het Fundament voor de nieuwe omgevingsvisie "Overijssel voor elkaar!"
https://www.overijssel.nl/onderwerpen/omgeving/omgevingsvisie-overijssel/op-weg-naar-een-nieuwe-omgevingsvisie/

De Regionale Woondeal Twente
https://open.overheid.nl/documenten/ronl-94281bea2a8256da8ee1d953af-462fe747a434cb/pdf

Het raadsakkoord gemeente Dinkelland
https://gemeenteraad.dinkelland.nl/Vergaderingen/Gemeenteraad/2022/07-juni/21:00/RAADSAKKOORD-2022-raad-Dinkelland-1.pdf

Het collegeakkoord gemeente Dinkelland
https://www.dinkelland.nl/sites/default/files/2024-01/college_akkoord_gemeente_dinkelland_2022-2026.pdf

Omgevingsvisie gemeente Dinkelland
https://www.dinkelland.nl/de-omgevingsvisie

Programma leefbare kernen gemeente Dinkelland
https://dinkelland.begrotingsapp.nl/begroting-2024/programma/programma-leefbare-kernen#onderdeel-3264820-inleiding-leefbare-kernen

Starterslening gemeente Dinkelland
https://kavelsindinkelland.nl/starterslening/

Beleidsregels omtrent het huisvesten van arbeidsmigranten
https://lokaleregelgeving.overheid.nl/CVDR657445/2

Inbreidingsbeleid gemeente Dinkelland
https://lokaleregelgeving.overheid.nl/CVDR653535#:~:text=Bij%20de%20gemeente%20Dinkelland%20werd,grenzen%20van%20de%20bebouwde%20kom

Rijksregelgeving, bouwregels voor mantelzorgwoningen

https://www.rijksoverheid.nl/onderwerpen/bouwregelgeving/vraag-en-antwoord/bouwregels-mantelzorgwoning#:~:text=Geen%20vergunning%2C%20wel%20regels,Informeer%20hiernaar%20bij%20uw%20gemeente

Buitengebied met kwaliteit, gemeente Dinkelland

https://lokaleregelgeving.overheid.nl/CVDR672822/2

Energieloket gemeente Dinkelland

https://www.duurzaambouwloket.nl/dinkelland

Isolatieaanpak gemeente Dinkelland

https://www.dinkelland.nl/subsidieregeling-isolatie

Transitievisie warmte gemeente Dinkelland

https://www.dinkelland.nl/verduurzaming

Wijkuitvoerinsplannen gemeente Dinkelland (Warmtetransitie)

https://www.dinkelland.nl/buurtgerichte-aanpak

Woningmarkt monitor gemeente Dinkelland

https://noaberkracht.incijfers.nl/dashboard/wonen

Uitgifteregeling woningbouwkavels Dinkelland 2020

https://lokaleregelgeving.overheid.nl/CVDR645523/2

