

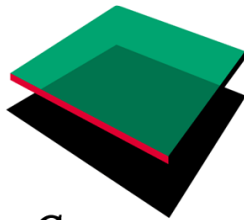
Companen

Gemeente Tubbergen

Woonvisie 2010 – 2014

Goed wonen voor alle doelgroepen

5 januari 2010



Companen

waar wonen beweegt

Projectnr. 183.70

Boulevard Heuvelink 104
6828 KT Arnhem
Postbus 1174
6801 BD Arnhem

Telefoon (026) 3512532
Telefax (026) 4458702

E-mail
info@companen.
nl

Inhoud

1. Inleiding	1
1.1. Waarom een woonvisie?	1
1.2. Stapsgewijze aanpak	1
1.3. Leeswijzer	2
2. Analyse woningmarkt	3
2.1. Beleidskaders	3
2.2. De woningmarkt van de gemeente Tubbergen	5
3. Visie: woonkwaliteit in dorpse sfeer	11
3.1. Continuïteit van beleid: bouwen voor de lokale behoefte	11
3.2. Aandacht voor huisvesting lage inkomens	12
3.3. Voor iedere doelgroep een thuis	13
3.4. Nieuwbouw en bestaande woningvoorraad	18
4. Uitvoeringsprogramma	22
4.1. Uitwerking beleid door gemeente en Woningstichting Tubbergen	22
4.2. Evalueren en actualiseren Woonvisie	22
4.3. Uitvoeringsplan 2010-2014	23
5. Kerngerichte uitwerking	26
5.1. Kern Tubbergen	26
5.2. Kern Albergen	28
5.3. Kern Geesteren	30
5.4. Kern Fleringen	32
5.5. Kern Harbrinkhoek-Mariaparochie	34
5.6. Kern Langeveen	36
5.7. Kern Manderveen	38
5.8. Kern Reutum	40
5.9. Kern Vasse	42

1. Inleiding

1.1. Waarom een woonvisie?

De gemeente Tubbergen actualiseert haar woonvisie. De huidige loopt in 2009 af en er zijn diverse redenen om een geactualiseerde visie op tafel te leggen:

- Behoeft aan een nieuw woningbouwprogramma;
- Prestatieafspraken met Woningstichting Tubbergen zijn aan vernieuwing toe;
- Input leveren voor de op te stellen Structuurvisie;

Mede op basis van het Woonplan 2004 tot en met 2009 zijn destijds door de gemeente de benodigde gronden verworven voor het realiseren van het woningbouwprogramma tot en met 2009. De nieuwe Woonvisie biedt de basis voor het verwerven van gronden voor de periode 2010-2014 en de basis voor het opstellen van de bijbehorende bestemmingsplannen.

Bij de uitwerking van de Woonvisie is nadrukkelijk rekening gehouden met de nieuwe eisen die in de Omgevingsverordening Overijssel 2009 door de provincie zijn gesteld, zodat de Woonvisie een ontwikkelingskader kan zijn voor de woningbouw en de ontwikkeling van bestemmingsplannen.

1.2. Stapsgewijze aanpak

De Woonvisie is tot stand gekomen in nadrukkelijke samenspraak met vertegenwoordigers van professionele en maatschappelijke partijen in het Tubbergse. In de eerste plaats is in januari 2009 een zeer breed woningmarktonderzoek onder de inwoners van de gemeente Tubbergen uitgevoerd. Hierover is een apart onderzoeksrapport opgesteld, dat uiteraard een zeer belangrijke drager is geweest voor deze Woonvisie.

In de tweede plaats is op 26 maart 2009 een werkconferentie georganiseerd. Tijdens deze werkconferentie heeft de gemeente gesproken met verschillende maatschappelijke organisaties, marktpartijen en consumentenorganisaties over hun visie op het wonen in Tubbergen. Op deze manier zijn knelpunten, potentiële oplossingen en toekomstige richtingen van het woonbeleid in beeld gebracht.

Vervolgens heeft de Raadscommissie VROM een discussienotitie met de woonopgaven voor Tubbergen besproken, waarmee de hoofdlijnen voor het beleid duidelijk zijn geworden.

Voorts heeft de Woonvisie in concept gedurende een periode van 6 weken ter inzage gelegen.

Genodigden werkconferentie

- Woningstichting Tubbergen
- Centrale Dorpsradenoverleg
- Makelaarskantoor Deterink
- Makelaardij Euverman en Temmink
- Seniorenraad
- Gehandicaptenplatform
- Verzorgingscentrum de Eeshof
- Verpleeghuis Meulenbelt
- Stichting Welzijn Tubbergen
- Twentse zorgcentra
- Avelijn
- Thuiszorg Noordwest Twente
- Gemeente (bestuurlijk en ambtelijk)

1.3. Leeswijzer

Hoe moet het wonen in Tubbergen zich in grote lijnen ontwikkelen? De beantwoording van deze vragen vormt de drager van de hele woonvisie en alle uitwerkingen. U treft deze beantwoording aan in hoofdstuk 3; dit is de visie op hoofdlijnen. Ter onderbouwing is in hoofdstuk 2 een analyse opgenomen van de woningmarktsituatie en de op basis daarvan gesignaleerde knelpunten.

In hoofdstuk 4 is een uitvoeringsprogramma opgenomen. Voorts is in hoofdstuk 5 de woonopgave per kern uitgewerkt.

2. Analyse woningmarkt

Vooropgesteld merken wij op dat specifiek voor de onderbouwing van deze Woonvisie een woningmarktonderzoek is uitgevoerd begin 2009. Wij verwijzen naar het rapport "Woningmarktonderzoek 2009 gemeente Tubbergen" en volstaan hier met het vermelden van de belangrijkste uitkomsten.

2.1. Beleidskaders

Regionale afstemming

Tubbergen is één van de 14 gemeenten¹ die deel uit maakt van de Regio Twente. Ook op het vlak van het wonen wordt door de regio Twente samengewerkt en gestreefd naar afstemming van de gemeentelijke bouwprogramma's. De gemeente Tubbergen neemt voor informatie-uitwisseling deel aan het regionale overleg, maar heeft altijd het standpunt gevolgd dat de Regio Twente geen mandaat van de gemeente heeft gekregen om beleid te ontwikkelen op het vlak van het wonen. De gemeente Tubbergen heeft dan ook over het woningbouwprogramma voor de komende jaren direct overleg gevoerd met de provincie Overijssel.

Voor de omliggende gemeenten is nagegaan welke ambitie zij hebben ten aanzien van onder meer de uitbreiding van de woningvoorraad. Dit levert het volgende beeld op:

- De gemeenten Dinkelland, Losser en Twenterand zetten in op het opvangen van de eigen woningbehoefte op basis van migratiesaldo = 0.
- De gemeente Almelo heeft de ambitie om naast het opvangen van de eigen woningbehoefte ook een opvangfunctie te vervullen voor mensen van buiten de gemeente.

De gemeente Tubbergen heeft deze concept-Woonvisie ook voorgelegd aan de omliggende gemeenten, waarmee Tubbergen een woningmarktrelatie heeft. De gemeenten Dinkelland, Borne, Almelo en Twenterand hebben tijdens een afstemmingsoverleg aangegeven in te stemmen met de woonvisie. Dit hebben alle gemeenten schriftelijk bevestigd.

Omgevingsverordening Overijssel 2009

In de Omgevingsverordening heeft de provincie vastgelegd aan welke belangen en aspecten aandacht besteed moet worden in de Woonvisie, zodat deze als een ontwikkelingskader voor de woningbouw kan worden vastgesteld. Die belangen komen op het volgende neer:

- Tubbergen kan in principe voorzien in de lokale woningbehoefte en de behoefte van bijzondere doelgroepen.
- De provincie Overijssel vindt een zorgvuldige planning en regulering van nieuwe woningbouwlocaties en herstructurering van bestaande woongebieden van belang. De ontwikkeling van nieuwe bouwlocaties moet



*Inbreiding (oude locatie café)
Grotestraat (Tubbergen)*

¹ De overige 13 gemeenten zijn: Almelo, Borne, Dinkelland, Enschede, Haaksbergen, Hellendoorn, Hengelo, Hof van Twente, Losser, Oldenzaal, Rijssen-Holten, Twenterand en Wierden.

allereerst plaatsvinden binnen het bestaand stedelijk gebied als daar nog voldoende ruimte beschikbaar is of naar verwachting door optimalisering van de bouw- en gebruiksmogelijkheden en herstructurering beschikbaar zal komen.

- De provincie stelt als eis dat gemeenten hun woningbouwplannen moeten afstemmen met omliggende gemeenten, waarmee Tubbergen een woningmarktrelatie heeft. “De gemeenten moeten over en weer hun best doen om overeenstemming te bereiken over de invulling van de woningbouwprogrammering”.

Tevens moeten Woonvisies aandacht besteden aan de volgende aspecten:”

1. De actuele inventarisatie van aard en omvang van bestaande woningvoorraad en het bestaande vraag en aanbod van woonmilieus.
2. Een overzicht van de geldende en in voorbereiding zijnde plannen voor woningbouw.
3. Een visie op de plannen en mogelijkheden voor herstructurering van bestaande woongebieden.
4. De voorraad direct en op termijn uitgeefbare grond en het verwachte of voorgenomen tempo van uitgifte.
5. De verwachte / voorzienbare ontwikkelingen op de woningmarkt.
6. De verwachte / voorzienbare demografische ontwikkelingen en de effecten daarvan op de woningbouwbehoefte.

Op al deze aspecten wordt in deze Woonvisie ingegaan. Hierbij passen echter twee belangrijke kanttekeningen;

- De kwaliteit van de woningvoorraad in de gemeente Tubbergen is goed. Dit geldt ook voor de huursector. Toch is het denkbaar dat in de komende jaren op kleine schaal huurwoningen worden gesloopt. Die plannen zijn echter nog niet zover uitgewerkt dat deze in de programmering kunnen worden meegenomen. De gemeente en Woningstichting Tubbergen hechten er namelijk aan om voornemens op het vlak van herstructurering als eerste met de betrokken bewoners te bespreken.
- Over het woningbouwprogramma is de gemeente Tubbergen in overleg met de provincie Overijssel. Over de inhoud van de Concept-Woonvisie zijn de gemeenten Dinkelland, Twenterand, Almelo en Borne actief geïnformeerd. Hun reactie is hiervoor beschreven.

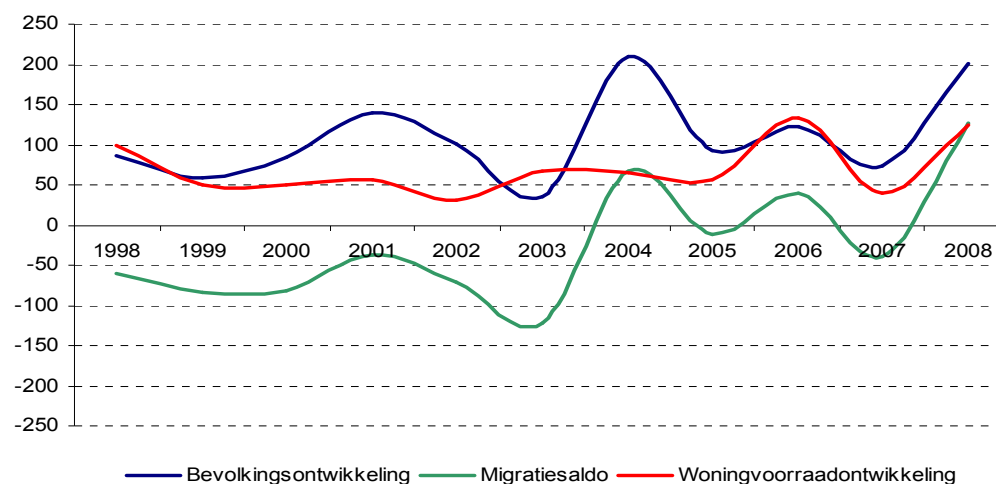
2.2. De woningmarkt van de gemeente Tubbergen

Terugblik: demografische ontwikkeling in de afgelopen jaren

Tabel 2.1.: Gemeente Tubbergen. Bevolkingsontwikkeling, migratiesaldo en woningvoorraadontwikkeling 1998-2008

	Bevolkings- ontwikkeling	Migratiesaldo	Woningvoorraad- ontwikkeling
1998	+ 86	- 61	+ 99
1999	+ 59	- 84	+ 49
2000	+ 84	- 81	+ 49
2001	+ 139	- 37	+ 56
2002	+ 101	- 72	+ 30
2003	+ 36	- 122	+ 66
2004	+ 210	+ 68	+ 65
2005	+ 93	- 12	+ 56
2006	+ 123	+ 39	+ 132
2007	+ 73	- 40	+ 40
2008	+ 202	+ 126	+ 125

Figuur 2.1: Gemeente Tubbergen. Bevolkingsontwikkeling, migratiesaldo en woningvoorraadontwikkeling 1998-2008



Bron: CBS (2009).

In tabel 2.1. zijn de cijfers opgenomen over de bevolkingsontwikkeling, het migratiesaldo en de ontwikkeling van de woningvoorraad. Tevens zijn de ontwikkelingen figuratief gepresenteerd. Hieruit blijkt dat er in de periode 1998 tot nu sprake was van een negatief migratiesaldo. De reden hiervoor was gelegen in het feit dat door provinciaal beleid onvoldoende woningbouwproductie mogelijk was.

Op basis van de prestatieafspraken met de Provincie is een woningbouwprogramma uitgevoerd. Onderdeel van de uitvoering van dit programma was de mogelijkheid om opgelopen achterstanden in te lopen. Voor de gehele periode 1999 – 2008 kan worden geconcludeerd dat per saldo sprake is geweest van een negatief migratiesaldo, van gemiddeld – 20 personen.

De toppen en dalen uit het migratieoverzicht zijn te verklaren vanuit de praktijk dat in de gemeente Tubbergen tot voor kort sprake was van grote wachtlijsten en schoksgewijze uitgifte van bouw kavels vanwege lange procedures. Op grond hiervan vindt in relatief

korte periodes de uitgifte plaats en zijn er relatief lange periodes waarin niet in de vraag naar bouwkavels in de gemeente Tubbergen kan worden voorzien. Daarnaast is sprake geweest van complexgewijs bouwen, hetgeen eveneens een schoksgewijs uitgeven tot gevolg heeft gehad.

Overigens zijn in de migratiecijfers ook de aantallen met betrekking tot de huisvesting van statushouders opgenomen.

Samenstelling van de bestaande woningvoorraad

In de volgende tabellen wordt de samenstelling van de bestaande woningvoorraad voor de huursector en de koopsector in beeld gebracht.

Tabel 2.2: Gemeente Tubbergen. Woonsituatie huursector per kern, 2009

Gemeente	Tot € 349	€ 349- 535	€ 535- 632	€ 632- 800	Meer dan € 800	Aan- deel huur	Aantal huur- woning n
Tubbergen	15%	64%	12%	7%	2%	30%	647
Albergen	31%	57%	5%	7%	0%	14%	168
Geesteren	26%	64%	4%	2%	4%	14%	198
Fleringen	18%	38%	9%	18%	18%	13%	34
Harbrinkhoek- Mariaparochie	38%	58%	4%	0%	0%	12%	74
Langeveen	21%	67%	7%	5%	0%	14%	57
Manderveen	50%	50%	0%	0%	0%	3%	6
Reutum	10%	48%	31%	0%	10%	7%	29
Vasse	8%	69%	8%	0%	14%	10%	48
Gemeente Tubbergen	20%	62%	9%	6%	3%	17%	1.261

Bron: Wonenquête Companen (2009).

- In de gemeente Tubbergen huurt ongeveer 17% van de huishoudens een woning via de woningcorporatie of particulier. Eén op de vijf woningen wordt voor maximaal € 349 verhuurd. Bijna twee op de drie heeft een huurprijs tussen € 349 en € 535.
- In de kernen Manderveen en Reutum ligt het aandeel huurwoningen erg laag met 3% en 7%. Het aandeel huurwoningen is het hoogst in de kern Tubbergen (30%).
- De huurwoningen in Harbrinkhoek-Mariaparochie, Albergen en Geesteren hebben een relatief lage huurprijs.

Tabel 2.3: Gemeente Tubbergen. Woonsituatie koopsector per kern, 2009

Gemeente	Tot € 150.000	€ 150.000 - 225.000	€ 225.000 - 300.000	€ 300.000 - 400.000	€ 400.000 - 600.000	Meer dan € 600.000	Aandeel koop	Aantal koop- woningen
Tubbergen	2%	21%	31%	23%	18%	5%	70%	1.500
Albergen	1%	17%	27%	34%	16%	5%	86%	1.016
Geesteren	2%	21%	29%	25%	18%	6%	86%	1.260
Fleringen	4%	6%	24%	36%	23%	6%	87%	236
Harbrinkhoek- Mariaparochie	2%	17%	26%	30%	19%	5%	88%	556
Langeveen	1%	25%	30%	24%	13%	7%	86%	362
Manderveen	3%	21%	24%	21%	24%	7%	97%	200
Reutum	1%	10%	28%	29%	21%	11%	93%	412
Vasse	0%	15%	25%	24%	28%	8%	90%	444
Gemeente Tubbergen	2%	19%	28%	27%	19%	6%	83%	5.986

Bron: Wonenquête Companen (2009).

- In Manderveen staan in verhouding de meeste koopwoningen (97%). In Tubbergen ligt dit percentage het laagst met 70%.
- De koopwoningen in de kernen Vasse, Manderveen, Fleringen en Reutum zijn gemiddeld duurder dan in de andere kernen. In deze kernen is het voor een starter moeilijker om een geschikte koopwoning te vinden.

Vooruitblik: demografische ontwikkeling in de komende jaren

De ontwikkeling van de bevolking in de komende jaren wordt in tabel 2.4. gepresenteerd. Daarbij is een migratiesaldo van 0 als uitgangspunt genomen.

Tabel 2.4: Gemeente Tubbergen: bevolkingsontwikkeling naar leeftijd, migratiesaldo = 0, 2008-2019

	2008	2020	Groei 2008-2019	
			Absoluut	Relatief
0-24	7.120	7.060	- 60	-1%
25-54	8.260	7.950	- 320	-4%
55-74	4.140	5.080	+ 940	+ 23%
75+	1.270	1.580	+ 310	+ 24%
Totaal	20.800	21.670	+ 870	+4%

Bron: Primosprognose 2007, bewerking Companen.

Vastgesteld kan worden dat de bevolkingsomvang van Tubbergen de komende jaren nog zal toenemen. Door in de gemeente Tubbergen voldoende woningen te bouwen voor de eigen woningbehoefte, kunnen starters worden “vastgehouden” en zal het proces van ontgroening zich maar in beperkte mate voordoen. Wel moet rekening worden gehouden met een beperkte afname van het aantal gezinnen en is er sprake van een forse vergrijzing en dubbele vergrijzing.

De woningbouwopgave 2010-2019

In het rapport “Woningmarktonderzoek 2009 gemeente Tubbergen” is de woningbouwopgave voor de komende jaren berekend. Daarbij wordt een migratiesaldo = 0 als uitgangspunt aangehouden. Om dat uitgangspunt waar te maken moet de woningvoorraad in de periode 2010-2014 met 380 woningen worden uitgebreid en in de periode 2015-2019 met 320 woningen. In totaal betreft dit ongeveer 700 woningen voor een

periode van tien jaar². Op basis van dezelfde uitgangspunten is ook de eigen woningbehoefte per kern bepaald. Hierbij is rekening gehouden met de specifieke leeftijdsopbouw van de kernen; dit betekent dat in kernen met een jonge leeftijdsopbouw de omvang van de woningbehoefte relatief meer toeneemt dan in kernen met een oude leeftijdsopbouw.

	Omvang lokale woningbehoefte 2010-2019, uitgaande van migratiesaldo = 0
Tubbergen	110
Albergen	130
Geesteren	170
Fleringen	40
Harbrinkhoek-Mariaparochie	65
Langeveen	55
Manderveen	20
Reutum	60
Vasse	50
Gemeente Tubbergen	700

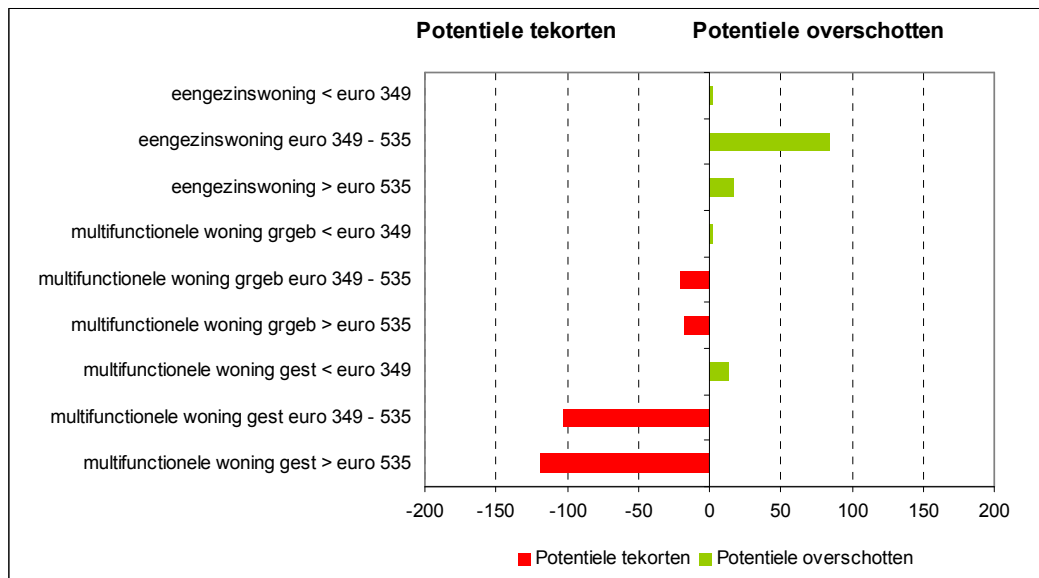
Kwalitatieve woningbehoefte

In het rapport "Woningmarktonderzoek 2009 gemeente Tubbergen" wordt uitgebreid ingegaan op de woonwensen (woningvraag) van de verschillende doelgroepen) en het vrijkomende woningaanbod door verhuizing. Korte tijdshalve wordt daarnaar verwezen. Belangrijk is te concluderen dat het in de gemeente Tubbergen gebruikelijk is om de nieuwbouw in principe niet projectgebonden uit te voeren, maar via de uitgifte van bouw kavels. Zo'n 50-60% van de starters en doorstromers tot 55 jaar heeft belangstelling voor een bouw kavel.

In figuur 2.2 en 2.3 wordt de vraag-aanbodbalans voor respectievelijk de huursector en de koopsector gepresenteerd.

² Dit is op de volgende wijze bepaald. Volgens de Primosprognose 2007 neemt het aantal huishoudens in de periode 2010-2019 met ca 450 huishoudens toe. Die prognose is echter een trendprognose en gaat voor Tubbergen uit van een negatief migratiesaldo in de periode 2010-2019 van ca 600 personen, hetgeen overeenkomt met ongeveer 250 huishoudens. wordt niet uitgegaan van een trendraming maar van een migratiesaldo = 0 dan bedraagt de omvang van de woningbehoefte 450 + 250 = 700 huishoudens.

Figuur 2.2: Gemeente Tubbergen: potentiële woningtekorten (aangegeven met een – in rood) en woningoverschotten (aangegeven met een + in groen) in de huursector, 2010-2019



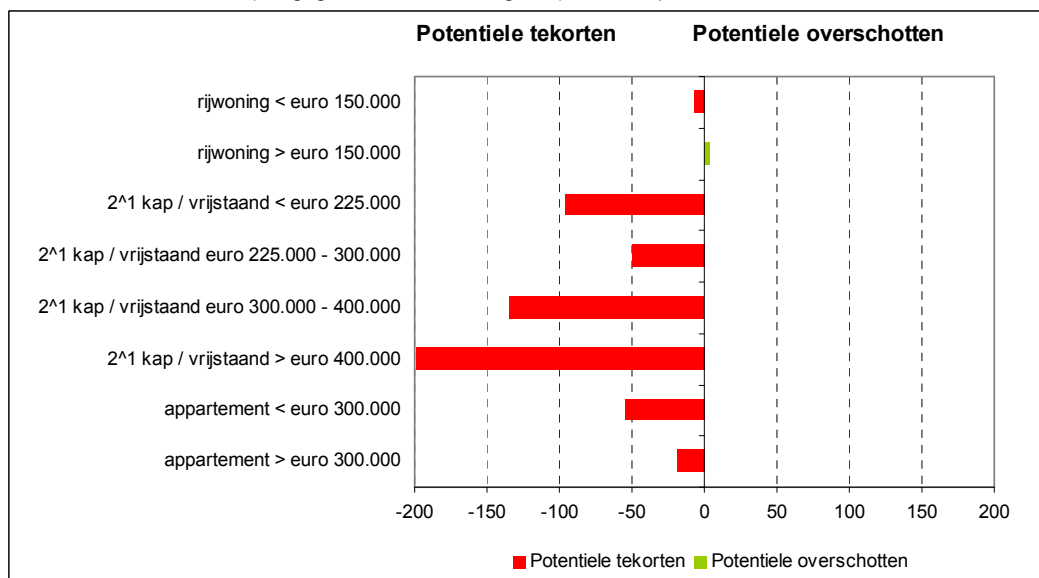
Bron: Woonconsumentenenquête Companen (2009), prognose provincie Overijssel, bewerking Companen.

Uit figuur 2.2 blijkt voor de huursector het volgende:

- Overschotten in de huursector zien we alleen bij de eengezinswoningen. Met name de woningen met een huurprijs tussen € 349 en € 535.
- Tekorten zijn er alleen aan multifunctionele woningen. De tekorten concentreren zich bij de gestapelde woningen in de prijsklasse vanaf € 349.

Figuur 2.3 geeft de vraag-aanbodbalans weer voor de koopsector.

Figuur 2.3: Gemeente Tubbergen: potentiële woningtekorten (aangegeven met een – in rood) en woningoverschotten (aangegeven met een + in groen) in de koopsector, 2010-2019



Bron: Woonconsumentenenquête Companen (2009), prognose provincie Overijssel, bewerking Companen.

In de koopsector zien we alleen maar tekorten. Dit zijn met name tekorten aan tweekappers en vrijstaande woningen. De tekorten zijn verdeeld over de verschillende prijsklassen. Alleen de prijsklasse € 225.000,= tot € 300.000,= heeft een kleiner tekort.

Ontwikkeling doelgroep van beleid en kernvoorraad

Eén van de primaire doelstellingen van gemeenten en corporaties is het voorzien in voldoende huisvesting voor huishoudens met een laag inkomen, de zogenaamde doelgroep van beleid. Dit zijn huishoudens met een belastbaar jaarinkomen in combinatie met vermogen onder de grens waarop men in aanmerking kan komen voor huurtoeslag (zie kader).

Grenzen van de doelgroep van beleid

Bruto huishoudensinkomen (1 juli 2008):

- Alleenstaand <65 jaar: € 20.975
- Meerpersoons < 65 jaar: € 28.475
- Alleenstaand 65+: € 19.800
- Meerpersoons 65+: € 27.075

In de gemeente Tubbergen behoort in 2009 circa 26% van de huishoudens tot de doelgroep van beleid. Dit ligt bijna gelijk met het landelijk gemiddelde van 28%. De doelgroep van beleid is primair aangewezen op een sociale huurwoning uit de kernvoorraad. De noodzakelijke omvang van de kernvoorraad is afhankelijk van de ontwikkeling van de doelgroep van beleid.

Tabel 2.5: Gemeente Tubbergen: Doelgroep van beleid in relatie tot de kernvoorraad sociale huurwoningen, 2009 en 2020

	2009	2020
Doelgroep %	26%	
Totale doelgroep van beleid (A)	+ 1.915	+ 1.765
Doelgroep van beleid in koopwoningen (B)	- 1.160	- 1.070
Benodigde huurvoorraad voor doelgroep van beleid+	+ 755	+ 695
Goedkope scheefheid ©	+ 105	+ 105
Theoretisch benodigde kernvoorraad (A+B+C)	+ 860	+ 800
Beschikbare kernvoorraad 1)	- 860	- 860
Frictie tussen vraag en aanbod	0	- 60

Bron: CBS, woningstichting Tubbergen, bewerking Companen.

1) De kernvoorraad bestaat uit huurwoningen met een huurprijs tot €535 (de grens tot waar huishoudens met 3 of meer personen huurtoeslag kunnen krijgen).

- De indruk bestaat dat de beschikbare kernvoorraad toereikend is om de doelgroep van beleid te huisvesten. In de toekomst kan de kernvoorraad afnemen, aangezien de doelgroep van beleid kleiner wordt.
- Een deel van de doelgroep van beleid woont niet in een huurwoning, maar in een koopwoning.
- De goedkope scheefheid is geraamd op 105 huishoudens en ligt ruim onder het landelijk gemiddelde. Deze groep heeft het moeilijk om op de woningmarkt een koopwoning te verwerven. Door de relatief lage huur is het aantrekkelijker om te (blijven) huren dan te kopen.
- In de toekomst zal de doelgroep steeds meer bestaan uit kleine huishoudens in de oudere leeftijdsklassen.

3. Visie: woonkwaliteit in dorpse sfeer

De visie op het wonen in de gemeente Tubbergen komt neer op 4 hoofdlijnen, die we in dit hoofdstuk achtereenvolgens uitwerken. Het zijn de volgende thema's:

1. Continuïteit van beleid: bouwen voor de lokale behoefte
2. Aandacht voor huisvesting lage inkomens
3. Voor iedere doelgroep een thuis
4. Nieuwbouw en bestaande woningvoorraad

Het zijn de thema's waar de gemeente zich de komende jaren sterk voor wil maken. Bij deze thema's zijn ook de maatregelen beschreven.

3.1. Continuïteit van beleid: bouwen voor de lokale behoefte

Lokale woningbehoefte

Bij het bepalen van de gemeentelijke visie op de woningbouw spelen de volgende overwegingen een rol.

- De gemeente hecht aan continuïteit van beleid, uiteraard met oog voor veranderende omstandigheden. Tot 2003 was de gemeente Tubbergen gebonden aan het restrictieve bouwbeleid dat de provincie Overijssel had opgelegd aan onder meer de landelijke gemeenten in de Regio Twente. Vanaf 2003 heeft ook de gemeente Tubbergen de ruimte gekregen om te bouwen voor de eigen behoefte op basis van migratiesaldo = 0. Inwoners van de gemeente Tubbergen vertrouwen erop dat zij in de gemeente een passende woning kunnen krijgen en niet noodgedwongen naar een andere gemeente hoeven te verhuizen.
- Jaarlijks zijn er natuurlijk enige schommelingen in de woningbouw. Dit kan samenhangen met onvoldoende plannen of de wens om een opgelopen achterstand in de woningbouw in te lopen. Per saldo was er in de afgelopen 10 jaar sprake van een klein negatief migratiesaldo van gemiddeld zo'n 20 personen per jaar.
- De gemeente Tubbergen wil er voor zorgen dat ook in de komende tijd voldoende plancapaciteit beschikbaar komt voor de lokale behoefte. Natuurlijk zal een deel van de jongeren vanwege studie- of werkredenen de gemeente verlaten. Dit is een natuurlijk proces. Het is echter ongewenst dat jongeren de gemeente verlaten, omdat er onvoldoende huisvestingsmogelijkheden zijn. De gemeente wil dit noodgedwongen vertrek, dat zich gelukkig in de afgelopen jaren niet heeft voorgedaan, ook in de toekomst voorkomen. Het vasthouden van jongeren is belangrijk voor de opbouw van de lokale gemeenschap, het actief blijven van het verenigingsleven, het behoud van voorzieningen, etc.
- Tubbergen is een aantrekkelijke woongemeente, met variatie in woonmilieus en woningtypen. Om studie- of werkredenen is er sprake van "spontaan vertrek", maar hier staat tegenover dat er oud-inwoners zijn die na een kort gedwongen vertrek



Nieuwbouw Woningstichting in plan Peuverhoek (Geesteren)

(door onvoldoende nieuwbouw) of een lang gekozen vertrek (om studie of werkredenen) naar elders weer terug willen keren naar Tubbergen

Op grond van deze overwegingen kiest de gemeente ervoor om voldoende woningen te bouwen voor het opvangen van de lokale woningbehoefte. Om dit uitgangspunt waar te maken moet de woningvoorraad in de periode 2010-2014 met 380 woningen worden uitgebreid en in de periode 2015-2019 met 320 woningen. In totaal betreft dit ongeveer 700 woningen voor een periode van tien jaar.

Woonopgaven

1. Voortzetting van het beleid uit voorgaande jaren om te bouwen voor de lokale woningbehoefte. Dit komt neer op 700 woningen voor de periode 2010-2019.

3.2. Aandacht voor huisvesting lage inkomens

Benodigde kernvoorraad

De gemeente neemt samen met de corporatie de verantwoordelijkheid om er voor te zorgen dat mensen met een lager inkomen voldoende keuzevrijheid hebben op de woningmarkt. Mensen met een sociale of economische binding aan de gemeente Tubbergen komen in aanmerking voor een sociale huurwoning. Niet alleen de 'formele' doelgroep van beleid, zoals het Ministerie van VROM die definieert³, maar ook mensen met een hoger inkomen kunnen zich inschrijven voor een sociale huurwoning. Door prijsstijgingen in de koopsector is het prijsverschil tussen de huur- en de koopsector toegenomen: het zogenaamde gat tussen de huur- en de koopsector. Hierdoor is er een grote groep mensen die niet tot de doelgroep van beleid behoort, maar voor een groot deel wel is aangewezen op de sociale huur- en koopsector. Deze secundaire doelgroep bestaat uit huishoudens met een inkomen boven dat van de primaire doelgroep, meestal tot € 40.000 - ! 45.000 per jaar. De secundaire doelgroep komt niet in aanmerking voor huurtoeslag.

De doelgroep van beleid ligt met 26% in de gemeente Tubbergen net iets onder het landelijk gemiddelde. Het aandeel sociale huurwoningen ligt met 12% aanmerkelijk lager. Het blijkt dat een flink aantal mensen met een laag inkomen er in de afgelopen decennia (door het kopen van een kleine woning, door zelfbouw, etc.) in geslaagd zijn om een koopwoning te verwerven. De indruk bestaat dan ook dat het aantal sociale huurwoningen in de gemeente Tubbergen in omvang toereikend is. Uitgaande van een economische groei van zo'n 2% die zich in de

het Blok van 4



morsink RECHTE TEGEN ontwerp 2013, bouw 2 december 2014 STEGGINK Bouwers van kwaliteit

Presblok 4: 4 eengezinswoningen in plan Weemserveld (Albergen)

³ 1 en 2 personen < 65 jaar: tot € 20.975 Meer dan 2 personen < 65 jaar: tot € 28.475.
1 en 2 personen > 65 jaar: tot € 19.800 Meer dan 2 personen > 65 jaar: tot € 27.075.

afgelopen decennia heeft voorgedaan, zal de doelgroep van beleid verder afnemen. Hierdoor zou de kernvoorraad tussen nu en 2020 kunnen afnemen van 860 tot 800 sociale huurwoningen. Echter, gelet op de huidige economische recessie is het gewenst om de huidige omvang van de kernvoorraad voorlopig in stand te houden. De gemeente heeft er begrip voor, dat de woningstichting een aantal huurwoningen wil verkopen om aan alle doelstellingen te kunnen voldoen. De verkoop kan echter worden gecompenseerd door nieuwbouw.

Kwalitatieve samenstelling van de huurvoorraad

Naast voldoende omvang van de kernvoorraad is het minstens zo belangrijk dat de kwalitatieve samenstelling van de kernwoningvoorraad voldoende is afgestemd op de samenstelling van de doelgroep van beleid en de toekomstige ontwikkeling daarvan. In toenemende mate behoren oudere huishoudens tot de doelgroep van beleid. Juist de oudere huishoudens wonen vaak in een relatief grote woning. Voor hen zijn meer goed toegankelijke nultredenhuurwoningen gewenst.

Het voorgaande betekent dat ingespeeld moet worden op de vraag onder kleine, voornamelijk oudere huishoudens. Door de Woningstichting Tubbergen is nagegaan in hoeverre door aanpassing van bestaande huurwoningen meer nultredenwoningen kunnen worden gecreëerd. Dit is incidenteel mogelijk, maar deze oplossing is slechts een druppel op een gloeiende plaat. In belangrijke mate moet de oplossing worden gevonden door nieuwbouw.

Woonopgaven

2. In de prestatieafspraken met woningstichting Tubbergen vastleggen dat de kernvoorraad voorlopig in de komende paar jaar op het niveau van 860 huurwoningen moet blijven.
3. Kwaliteitsslag maken in de samenstelling van de kernvoorraad: met name aansluiting zoeken bij de woonwensen van ouderen (met lage inkomens): geschikte woningen, voornamelijk in de nieuwbouw.

3.3. Voor iedere doelgroep een thuis

In Tubbergen is plaats voor alle doelgroepen. Jong en oud, arm en rijk, zorg en zorg(e)loos, van Nederlandse of andere origine.... In Tubbergen moeten al deze groepen zich thuis kunnen voelen.

(Koop)starters

De gemeente Tubbergen heeft in de afgelopen jaren een actief beleid gevoerd om de huisvestingskansen van starters zo groot mogelijk te maken. Daarbij is het goed in aanmerking te nemen dat de Tubbergse starter, in afwijking van de situatie in veel andere gemeenten, slechts in beperkte mate belangstelling heeft voor een huurwoning. Uit het recent uitgevoerde woningmarktonderzoek blijkt dat slechts 13% van de starters een huurwoning zoekt en 87% zoekt een koopwoning. Bovendien geeft ruim 70% aan belangstelling te hebben voor een bouwkaavel. Velen van hen bouwen daarop zelf of met vrienden en familie de door hen gewenste woning. Op die behoefte heeft de gemeente in de afgelopen jaren ingespeeld door het aanbieden van bouwkaavels. Daarbij zijn ook kleine bouwkaavels aangeboden, de belangstelling daarvoor was gemiddeld. De Tubbergse starter wenst over het algemeen een ruime bouwkaavel om de woning naar

eigen wens te realiseren en desgewenst ook in de toekomst verder uit te kunnen bouwen.

De gemeente vindt het belangrijk dat starters en ook jonge gezinnen in hun woonkern kunnen blijven wonen. Behoud van jongeren betekent voorsorteren op de gezinnen van de toekomst. De gemeente wil daarom de komende jaren 'onnodig' vertrek van jongeren uit Tubbergen blijven voorkomen. Daartoe worden de volgende instrumenten ingezet:

- **Uitgifte van bouw kavels**
Omdat het gevoerde beleid succesvol is gebleken, zal de gemeente dit voortzetten. Dit betekent dat nieuwe bestemmingsplannen zullen worden ontwikkeld voor de uitgifte van een gedifferentieerd aanbod van bouw kavels.
- **Stimuleren van doorstroming**
Het bouwprogramma moet er op gericht zijn dat met een gelijkmatig tempo wordt gebouwd voor doorstroming, waardoor er jaarlijks aanbod in de bestaande woningvoorraad beschikbaar komt dat qua prijsniveau haalbaar is voor starters. Dit aspect kan ook zijn vertaling krijgen in de fasering van bestemmingsplannen.
- **Inzet van het concept Maatschappelijk Gebonden Eigendom (MGE)**
Dit concept is de afgelopen 5 jaar toegepast voor 26 woningen en de gemeente wil dit continueren.
- **De verkoop van eengezinshuurwoningen**
De gemeente wil met Woningstichting Tubbergen afspraken maken om het aanbod voor (koop)starters te vergroten door verkoop van huurwoningen (zie ook paragraaf 3.2.). Gelet op de huidige economische situatie is het echter raadzaam om de kernvoorraad voorlopig niet te verkleinen. Door nieuwbouw van multifunctionele huurwoningen ontstaat wel enige ruimte om bestaande huurwoningen te verkopen.



MGE van WT in plan Haarboer (Tubbergen)

Woonopgaven starters

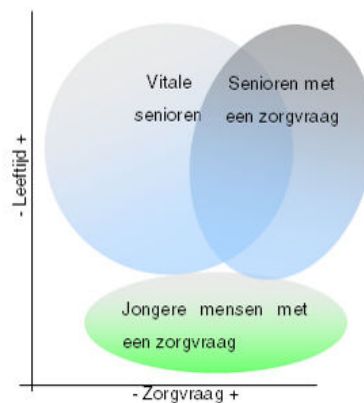
4. Realiseren van een gedifferentieerd aanbod van bouw kavels dat ook bereikbaar is voor (koop)starters.
5. Afspraken maken met Woningstichting Tubbergen over de verkoop van huurwoningen.
6. Realisatie van sociale koopwoningen en verkoop onder het concept maatschappelijk gebonden eigendom.

Gezinnen

De bevolkingsprognoses laten zien dat de komende jaren het aantal gezinnen met kinderen zal afnemen. Deze ontwikkeling zien we de komende jaren in vrijwel alle Nederlandse gemeenten. Dit zet de vitaliteit van de gemeente en de kernen onder druk. De gezinnen met kinderen vormen namelijk in het maatschappelijke leven een belangrijke rol: door kinderen die naar school gaan en meedoen in verenigingen, door de bijdrage van hun ouders aan vrijwilligerswerk, etc. Ook economisch is deze groep van wezenlijk belang, omdat zij vaak grote uitgaven kennen en daarmee de detailhandel helpen dragen.

Uit het woonmarktonderzoek blijkt dat er bij gezinnen de wens is om wooncarrière te maken. Niet door grote stappen te zetten, maar door net een categorie hoger te zoeken.

Ook voor deze groep geldt dat de vraag naar bouwkavels bijzonder groot is. Door de nieuwbouw zoveel als mogelijk te laten plaatsvinden door de uitgifte van bouwkavels wordt optimaal ingespeeld op de wens om een huis naar eigen inzicht te kunnen bouwen.



Woonopgaven gezinnen

8. Als woonopgave 4. Realiseren van een gedifferentieerd aanbod van bouwkavels, waaronder grote bouwkavels.

Senioren en/of mensen met een zorgvraag

Door maatschappelijke ontwikkelingen zoals vergrijzing, het langer zelfstandig wonen van mensen met een zorgbehoefte en extramuralisering, groeit de vraag naar woonvormen waar mensen met een zorgvraag kunnen wonen. Het kan daarbij gaan om lichamelijke beperkingen (de grootste groep), verstandelijke en/of psychische beperkingen. We onderscheiden de volgende groepen:

- Vitale senioren (zonder zorgvraag)
- Senioren met een zorgvraag
- Jonge mensen met een zorgvraag

Vitale senioren: doorstroming is een kans voor andere groepen

Dit is de groep huishoudens vanaf 55 jaar, *zonder* grote zorgvraag. Omdat de 'baby-boomers' de komende jaren doorschuiven naar deze leeftijdsklasse, is de groep 'vitale senioren' een belangrijke groeigroep.

De meeste vitale senioren wonen momenteel naar wens. Ze verhuizen relatief weinig en vaak alleen als het niet anders kan. Senioren passen vaak liever hun koopwoning technisch aan dan dat ze verhuizen, omdat de binding aan de woning en de kern vaak groot is. Hierop wil de gemeente inspelen met de volgende maatregelen:

- Voorlichting door de gemeente aan eigenaar- bewoners die hun woning willen verbouwen; bij de verbouw kan al rekening worden gehouden met eventuele functiebeperkingen in de toekomst.
- Bij de beoordeling van bouwplannen van eigenaar- bewoners zoveel mogelijk ruimte bieden voor het realiseren van een uitbouw, zodat de basisfuncties op de begane grond aanwezig zijn (met in acht neming van het bestemmingsplan / Wro).
- Bij nieuwbouw van koopwoningen (overigens ook van huurwoningen) streeft de gemeente ernaar om de belangrijkste eisen van het Woonkeur als uitgangspunt te hanteren, zodat de nieuwbouw levensloopbestendig is. Tevens zal de gemeente in de voorlichting wijzen op het belang dat de basisfuncties (woonkamer, keuken, toilet, badkamer en minimaal één slaapkamer) gelijkvloers aanwezig zijn. Veelal betekent dit dat gezinnen de extra kamer op de begane grond de eerste tijd als werk- / speelkamer gebruiken. De badkamer hoeft nog niet te zijn aangelegd, maar de noodzakelijke leidingen worden al wel aangelegd.

Senioren die verhuizen, kiezen voor een nultredenwoning, vaak in de huursector. De grote groep senioren zorgt bij verhuizing voor doorstroming die ook gunstig is voor andere groepen op de woningmarkt. Dat is een extra reden om zo goed mogelijk in te spelen op de vraag van deze doelgroep. Uit analyse van woonwensen en vraag- en aanbod op de woningmarkt, blijkt dat het bouwprogramma de komende jaren ruim 200 multifunctionele huurwoningen moet bevatten (ca 30% van het totale bouwprogramma), waarvan eenderde deel grondgebonden en tweederde deel als appartement kan worden gerealiseerd. In de praktijk blijkt telkens weer dat veel senioren hun verhuizing zo lang mogelijk uitstellen, waardoor de harde vraag naar huurwoningen lager ligt. In het bouwprogramma (zie hoofdstuk 4 en 5) wordt dan ook uitgegaan van een lager aandeel nultredenhuurwoningen.



Bestaand verzorgingstehuis Eeshof Hardenbergerweg (Tubbergen)

Senioren met een zorgvraag en jonge mensen met een zorgvraag

Dit betreft senioren die op zorg zijn aangewezen en die meer vragen dan alleen een goede woning. Voorzieningen voor zorg en welzijn moeten binnen bereik zijn. Vooral de garantie dat hulp snel ter plekke kan zijn, is doorgaans belangrijk.

Als het gaat om de woning zelf komen de wensen overeen met de groep vitale senioren, hoewel senioren met een zorgvraag meer gericht zijn op huren. Naast zelfstandige woningen in de kern vragen zij ook om specifieke woonzorgvormen. In volgorde van toenemende zorgintensiteit gaat het om zelfstandig wonen in een woonzorgcomplex, onzelfstandig kleinschalig groepswonen en grootschalige verpleeghuiszorg.

Zorg-niveau minimaal ↑ ↓ Zorg-niveau maximaal	Normaal wonen	Wonen in een gewone woning. Deze vraag is onderdeel van de reguliere vraag-aanbodverhoudingen op de woningmarkt.
	Verzorgd wonen	Bij verzorgd wonen is zorg 24 uur per dag op afroep beschikbaar. Nodig zijn: geschikte / aangepaste woningen, dienstverlening, een zorgunit in de omgeving of binnen het complex (zorgverleners moeten immers voortdurend paraat zijn). Het wonen kan individueel of samen zijn.
	Beschermd wonen / kleinschalig intramuraal	Wonen, welzijn en zorg zijn sterk met elkaar verweven. Zorg en toezicht zijn 24 uur per dag aanwezig. Begeleiding en huisvesting van cliënten is groepsgewijs georganiseerd. De zorgverlening is meestal volledig inpandig beschikbaar.
	Grootschalig intramuraal wonen	Wonen, welzijn en zorg zijn sterk met elkaar verweven. Zorg en toezicht zijn 24 uur per dag aanwezig. De zorgverlening is meestal volledig inpandig beschikbaar.

Afgaande op de vraag van de senioren (zie de uitkomsten van het woningmarktonderzoek) wil de gemeente woonservicegebieden gaan uitwerken in de kernen Tubbergen, Albergen en Geesteren. Bij woonservicegebieden gaat het om het tot stand brengen van een geïntegreerd aanbod van woon-, welzijns- en zorgdiensten.

Uit het woningmarktonderzoek blijkt tot 2020 nog een behoefte te bestaan aan in totaal ca 200 verzorgde woonvormen. Dat kan door nieuwbouw van woonzorgcomplexen, maar ook door het zorgaanbod aan bestaande nultredenwoningen te koppelen. Voorlopig wordt ingezet op het realiseren van nieuwe woonzorgcomplexen met elk ca 30 woningen in de kernen Tubbergen (voor opvang van de behoefte uit de kleine kernen), Albergen en Geesteren.

Bij kleinschalig beschermde woonvormen is de opgave kleiner. De aanvullende behoefte bedraagt tot 2020 nog ca 70 plaatsen. In deze sfeer zijn tot nu toe nog geen concrete



Uitbreiding verpleeghuis Meulenbelt Hardenbergerweg (Tubbergen)



Seniorencomplex De Kolenbranderhof Almeloseweg (Tubbergen)

aanvragen door de gemeente ontvangen, maar de gemeente gaat er in elk geval vanuit dat de vraag naar kleinschalig beschermde woonvormen voor bijvoorbeeld dementerende ouderen op korte termijn manifest zal gaan worden. De gemeente staat in beginsel positief tegenover initiatieven voor deze speciale woonvormen. Het aandielen van initiatieven laten we over aan andere partijen. Woningstichting Tubbergen geeft te kennen graag mee te werken aan zulke initiatieven.

Woonopgaven senioren en jongeren met een zorgvraag

8. De gemeente informeert eigenaar bewoners om woningen preventief aan te passen.
9. Ca 30% van het bouwprogramma zal bestaan uit huurwoningen, in de vorm van nultredenwoningen, zorgwoningen of kleinschalig beschermde woonvormen.
10. Bij nieuwbouw van huur- en koopwoningen streeft de gemeente ernaar om de belangrijkste eisen van het Woonkeur als uitgangspunt aan te houden.
11. De gemeente gaat met betrokken instellingen in elk van de kernen Tubbergen, Albergen en Geesteren een woonservicegebied / -zone uitwerken.

Generaal pardon / regulier asiel

De gemeente heeft, in samenwerking met Woningstichting Tubbergen, invulling gegeven aan de taakstelling ten aanzien van de huisvesting van statushouders. Aan de taakstelling ten aanzien van regulier asiel is ruim voldaan. Per 1 juli 2009 waren er 16 personen meer gehuisvest dan de taakstelling. De verwachting is dat de taakstelling ten aanzien van regulier asiel sterk zal toenemen, omdat op dit moment het aantal personen in de AZC's met een verblijfsvergunning sterk toeneemt.

Het is niet gelukt om de taakstelling ten aanzien van het generaal pardon geheel in te vullen. De reden hiervoor is dat er op dit moment bijna of geen personen meer beschikbaar zijn die tot deze regeling behoren.

Thuis- en daklozen

In geval men vanwege echtscheiding of andere onverhoopte omstandigheden niet (langer) over huisvesting beschikt, wordt in samenwerking met de corporatie gezocht naar passende huisvesting. In voorkomende gevallen zal de praktijk uitwijzen dat men huisvesting zoekt, daar waar de voorzieningen voor handen zijn.

Woonwagenebewoners

Het bestaande aantal woonwagenlocaties zal niet worden uitgebreid. Het aantal voorziet in de behoefte; reeds langjarig is één van de twee locaties vrij van bewoning.

Woonopgaven generaal pardon / regulier asiel

12. De gemeente en Woningstichting Tubbergen blijven zich ook in de toekomst inzetten voor de huisvesting van statushouders / asielzoekers.

3.4. Nieuwbouw en bestaande woningvoorraad

Spreiding van de woningbouw over de kernen

De gemeente vindt het belangrijk dat er in alle kernen woningen worden gebouwd om te kunnen voorzien in de lokale woonbehoefte. Daarbij is niet zo maar de omvang van de gemeentelijke woningbehoefte verdeeld over de kernen op basis van bijvoorbeeld het inwonertal of de aanwezige woningvoorraad. Dat zou een steeds onzuiverder maat worden, omdat de woningbehoefte uiteraard sterk afhangt van de leeftijdsopbouw van de kern. In kernen met een jonge leeftijdsopbouw neemt de omvang van de woningbehoefte relatief meer toe dan in kernen met een vergrijsde leeftijdsopbouw. Bij het bepalen van de eigen woningbehoefte per kern is rekening gehouden met die specifieke leeftijdsopbouw van de afzonderlijke kernen.

Vervolgens is hierop een correctie doorgevoerd, omdat het in de praktijk niet mogelijk is om in alle kernen in alle woonwensen te voorzien. Hiervoor is al beschreven dat het realiseren van bijvoorbeeld een woonzorgcentrum of een verpleeghuis in de kleine kernen Fleringen, Harbrinkhoek-Mariaparochie, Langeveen, Manderveen, Reutum en Vasse niet haalbaar is. Daarvoor is de behoefte in die kernen (veel) te klein en zal een deel van deze vraag elders opgevangen moeten worden. Uit het woningmarktonderzoek blijkt dat inwoners van kleine kernen **als zij naar elders willen vertrekken**, in zeer overwegende mate kiezen voor de hoofdkern Tubbergen. Met deze voorkeuren is in het onderstaande woningbouwprogramma per kern rekening gehouden.

	Omvang lokale woningbehoefte 2010-2019, uitgaande van migratiesaldo = 0	Correctie, gelet op de locatievoorkeur van inwoners en oriëntatie van WWZ-voorzieningen op Tubbergen	Spreiding woningbouwprogramma
Tubbergen	110	+ 80 tot + 110	190 - 220
Albergen	130	- 10	120
Geesteren	170	- 10	160
Fleringen	40	- 10 tot - 15	25 - 30
Harbrinkhoek-Mariaparochie	65	- 15 tot - 20	45 - 50
Langeveen	55	- 10 tot - 15	40 - 45
Manderveen	20	- 5 tot - 10	10 - 15
Reutum	60	-10 tot - 15	45 - 50
Vasse	50	-10 tot -15	35 - 40
Gemeente Tubbergen	700	0	700

In alle kernen zal woningbouw plaatsvinden, in een omvang die afgestemd is op de behoefte. Het bouwen in de kernen levert zodoende ook een belangrijke bijdrage in de leefbaarheid, waarbij gedacht kan worden aan: het vasthouden van jongeren zodat het verenigingsleven in stand blijft, er mantelzorgers zijn voor de zorg van senioren, er zichtbaar sprake is van vernieuwing door bouwactiviteit, etc.

Reserveren voldoende plancapaciteit

Deze Woonvisie vormt voor de gemeente de basis voor de ontwikkeling van nieuwe bestemmingsplannen voor woningbouw in de periode 2010-2019. De beschikbare plancapaciteit conform de met de provincie gemaakte afspraken voor de periode tot 2010 is nagenoeg geheel uitgegeven. Er moeten dus nieuwe inbreidingslocaties en uitbreidingslocaties in ontwikkeling worden genomen. De gemeente heeft een goed inzicht in haar grondposities per kern, maar kan deze uit oogpunt van concurrentie niet openbaar maken. Waar de grondpositie niet toereikend is om in de woningbehoefte te voorzien, is de gemeente al bezig met grondverwerving of doet zij dat nadat uit de Structuurvisie duidelijk is waar de nieuwbouw bij voorkeur zou moeten plaatsvinden.



*Inbreiding (oude locatie tankstation)
Vriezenveenseweg (Geesteren)*

In hoofdstuk 5 is een en ander per kern uitgewerkt. De daarin gepresenteerde woningdifferentiatie per kern geldt als uitgangspunt voor de woningbouw.

Sturing

Van gemeentewege blijft de inzet om te voorzien in de eigen behoefte aan woningbouw. De gemeente vervolgt hier haar beleid van de actieve grondpolitiek. Hierdoor kan in zeer overwegende mate door middel van uitgiftecriteria in het uitgiftebeleid voorzien worden de eigen behoefte. Door middel van aanbodgewijs verkavelen, wordt gebouwd voor een woningmarkt voor de verdere toekomst.

Inbreidingslocaties

De beschikbaar komende inbreidingslocaties voor woningbouw zullen in eerste aanleg worden ingezet voor het realiseren van verzorgde of beschermde woonvormen.

Knooperven

Het concept knooperven draagt bij aan het vitaliseren van het landelijk gebied op de volgende thema's:

- beter tegemoet komen aan de woonwensen van de mensen met een sociale en/of economische binding;
- het versterken van de agrarische structuur;
- duurzaam verbeteren van de landschappelijke kwaliteit;
- beter toegankelijk maken van het landelijk gebied door de aanleg van wandel- en fietspaden;
- behoud van cultuurhistorisch belangrijke boerderijen en erven

Door de gemeente wordt het concept "knooperven, nieuwe dragers van het landschap" als een mogelijkheid gezien om maatschappelijke kansen te benutten. Met dit concept wordt namelijk getracht de kansen voor zowel het landschap als de landbouw en de volkshuisvesting te benutten.

Woonopgaven nieuwbouw

13. De gemeente voert de regie op het nieuwbouwprogramma, zodanig dat sprake is van een evenwichtig productieniveau door de jaren heen en waarbij de woningdifferentiatie per kern conform hoofdstuk 5 (kernuitwerking) als uitgangspunt wordt aangehouden.
14. Tweejaarlijks stelt de gemeente de meerjaren-woningbouwplanning bij en informeert de Gemeenteraad hierover.
15. Inbreidingslocaties worden in eerste aanleg benut voor verzorgde en beschermde woonvormen.

Bestaande woningvoorraad

De kwaliteit van de woningvoorraad is over het algemeen goed. Dit geldt ook voor het woningbezit van Woningstichting Tubbergen. Incidenteel kan er in de komende jaren sprake zijn van het slopen / vervangen van een enkel huurcomplexje. Deze locaties lenen zich goed voor de realisatie van multifunctionele huurwoningen die ook geschikt zijn voor de huisvesting van senioren. De omvang van deze herstructureringsplannen is in het woningbouwprogramma per kern verwerkt (zie hoofdstuk 5). De locaties zijn echter nog niet duidelijk, dan wel is het gewenst dat hierover eerst met de bewoners wordt overlegd.

4. Uitvoeringsprogramma

4.1. Uitwerking beleid door gemeente en Woningstichting Tubbergen

De gemeente vult haar rol op de woningmarkt op de volgende manier in:

- Het beleid is vastgelegd in deze Woonvisie. Richting haar partners houdt de gemeente deze visie als lijn continu vast.
- De gemeente vraagt de corporatie om aan te geven op welke manier zij een bijdrage wil leveren aan de totale (samenhangende) inhoud van de Woonvisie. Deze bijdrage zal tevens input zijn voor de op korte termijn te maken prestatieafspraken.
- De corporatie mag op haar beurt ook inspanningen van de gemeente verwachten, bijvoorbeeld in de voortgang van het bestuurlijke proces, tijdig vaststellen van juridische kaders, eenheid van integraal beleid en de hiervoor benodigde personele inzet.
- De gemeente zal periodiek overleg voeren met bewoners(vertegenwoordigers), welzijnsinstellingen, zorginstellingen en makelaars over de voortgang van het beleid. Dit kan gebeuren door bijvoorbeeld tweejaarlijks een discussiebijeenkomst met deze organisaties te houden.

4.2. Evalueren en actualiseren Woonvisie

De maatregelen in deze Woonvisie en de prestatieafspraken zullen op hun effectiviteit gevolgd moeten worden. Deze monitoring wil de gemeente efficiënt en effectief aanpakken. Geen uitgebreide rapporten, maar een verslag dat puntig ingaat op de volgende onderwerpen:

- realisatie en actualisering van het bouwprogramma;
- functioneren van de woningmarkt;
- ontwikkeling van de woonruimteverdeling.

Deze monitoring wordt na twee jaar uitgevoerd en dan wordt ook bekeken of de gekozen beleidsuitgangspunten nog altijd actueel zijn of dat aanpassing van beleid gewenst is. Na vier / vijf jaar is de bestuurlijke context en de situatie op de woningmarkt meestal zodanig gewijzigd, dat een herziening van de Woonvisie voor de hand ligt.

Woonopgaven

16. De gemeente Tubbergen zal meerjaren-prestatieafspraken maken met de corporatie naar aanleiding van deze Woonvisie.
17. De gemeente organiseert tweejaarlijks een discussiebijeenkomst om samen met haar partners de woningmarkt te monitoren. Deze monitoring vormt de basis voor de tweejaarlijkse evaluatie van de Woonvisie.
18. Na vier / vijf jaar zal het woonbeleid worden geactualiseerd.

4.3. Uitvoeringsplan 2010-2014

In het uitvoeringsplan staan opgaven (maatregelen en acties) die voortkomen uit de visie. Voor een deel valt dit al binnen de werkzaamheden van afdelingen, maar voor een deel gaat het om nieuwe activiteiten. Bij het Uitvoeringsplan zijn de volgende organisaties betrokken:

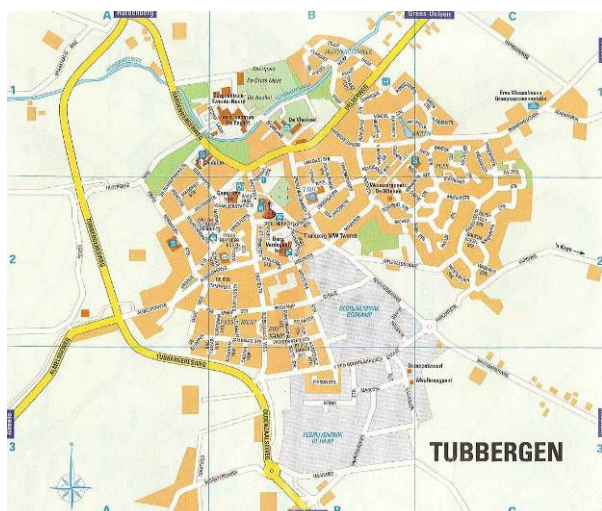
- G = Gemeente
- C = Corporatie
- B = woonconsumentenorganisaties
- W = welzijnsinstellingen
- Z = zorginstellingen
- M = marktpartijen, ontwikkelaars

	Woonopgaven	Jaar start	Jaar gereed	Doorlopend	Betrokken partijen
1	Voortzetting van het beleid uit voorgaande jaren om te bouwen voor de lokale woningbehoefte. Dit komt neer op 700 woningen voor de periode 2010-2019.	2010		X	G, C, Z, M
2	In de prestatieafspraken met woningstichting Tubbergen vastleggen dat de kernvoorraad voorlopig in de komende paar jaar op het niveau van 860 huurwoningen moet blijven.	2010	2010		G, C
3	Kwaliteitsslag maken in de samenstelling van de kernvoorraad: met name aansluiting zoeken bij de woonwensen van ouderen (met lage inkomens): geschikte woningen, voornamelijk in de nieuwbouw.	2009		X	G, C
4	Realiseren van een gedifferentieerd aanbod van bouwkavels dat ook bereikbaar is voor (koop)starters.	2009		X	G, C, M, B
5	Afspraken maken met Woningstichting Tubbergen over de verkoop van huurwoningen.	2010	2010		G, C
6	Realisatie van sociale koopwoningen en verkoop onder het concept maatschappelijk gebonden eigendom.	2010		X	G, C
7	Zie woonopgave 4. Realiseren van een gedifferentieerd aanbod van bouwkavels, waaronder grote bouwkavels.	2009		X	G, C, M, B
8	De gemeente informeert eigenaar bewoners om woningen preventief aan te passen.	2009		X	G, B
9	Ca 30% van het bouwprogramma zal bestaan uit huurwoningen, in de vorm van nultredenwoningen, zorgwoningen of kleinschalig beschermde woonvormen.	2010		X	G, C, Z
10	Bij nieuwbouw van huur- en koopwoningen streeft de gemeente ernaar om de belangrijkste eisen van het Woonkeur als uitgangspunt aan te houden.	2009		X	G, C, B, M
11	De gemeente gaat met betrokken instellingen in elk van de kernen Tubbergen, Albergen en Geesteren een woonservicegebied / -zone uitwerken.	2009	2010		G, C, B, W, Z
12	De gemeente en Woningstichting Tubbergen	2009		X	G, C

	Woonopgaven	Jaar start	Jaar gereed	Doorlopend	Betrokken partijen
	blijven zich ook in de toekomst inzetten voor de huisvesting van statushouders / asielzoekers.				
13	De gemeente voert de regie op het nieuwbouwprogramma, zodanig dat sprake is van een evenwichtig productieniveau door de jaren heen en waarbij de woningdifferentiatie per kern conform hoofdstuk 5 (kernuitwerking) als uitgangspunt wordt aangehouden.	2010		X	G, C, M
14	Tweejaarlijks stelt de gemeente de meerjaren-woningbouwplanning bij en informeert de Gemeenteraad hierover.	2010		X	G, C, M
15	Inbreidingslocaties worden in eerste aanleg benut voor verzorgde en beschermde woonvormen.	2009		X	G, C, M
16	De gemeente Tubbergen zal meerjarenprestatieafspraken maken met de corporatie naar aanleiding van deze Woonvisie.	2010	2010		G, C
17	De gemeente organiseert tweejaarlijks een discussiebijeenkomst om samen met haar partners de woningmarkt te monitoren. Deze monitoring vormt de basis voor de tweejaarlijkse evaluatie van de Woonvisie.	2012	2012		G, C, B, W, Z, M
18	Na vier / vijf jaar zal het woonbeleid worden geactualiseerd.	2014	2014		G, C, B, W, Z, M

5. Kerngerichte uitwerking

5.1. Kern Tubbergen



Kerncijfers

Bevolking

5.540 inwoners

Woningvoorraad

2.150 woningen (24% sociale huur / 76% particuliere huur en koop)

Vraag woonzorgarrangementen			
	Vraag 2020	Aanbod 2008	Fricities tot 2020
Verzorgd wonen	80	66	-14
Kleinschalig beschermd wonen (plaatsen)	23	11	-12
Grootschalig beschermd wonen (plaatsen)	52	75	23

	2010-2019						
	Multifunctioneel huur 1)	Eengezins huur	Bouwkavels - 350 m2	Bouwkavels 350-600 m2	Bouwkavels > 600 m2	Totaal, %	Totaal, absoluut
In vigerende plannen per 1.1.2010	0	0	0	0	0	100%	65
In voorbereiding zijnde plannen per 1.1.2009	0	0	0	0	0	100%	0
Woningbouwprogramma 2010-2019 (wensbeeld woningdifferentiatie 2)	30%	10%	10-15%	30-40%	10-15%	100%	190-220 (200)
Reservering inbreidingslocaties	.	.	.	.	.	100%	Ca 55
Capaciteitstoename herstructureringslocaties	.	.	.	.	.	100%	Ca 20
Nog benodigde plancapaciteit	.	.	.	.	.	100%	60

- 1) Inclusief verzorgd en kleinschalig beschermd wonen. Multifunctionele woningen zijn woningen die geschikt zijn voor meerdere doelgroepen.
- 2) De lokale woningbehoefte bedraagt voor de periode 2010-2019 ca 110 woningen.

Aandachts- en actiepunten voor beleid

- Uit woningmarktonderzoek blijkt dat, voor zover mensen uit de kleine kernen niet binnen hun eigen kern willen blijven wonen, zij in zeer overwegende mate naar de hoofdkern Tubbergen willen verhuizen. Daarom wordt ervan uitgegaan dat de vraag

naar verzorgde en beschermde woonvormen die niet in de kleine kernen kan worden gerealiseerd, in Tubbergen wordt opgevangen. Het verlaten van de eigen kern door senioren is niet lichtvaardig; velen zullen er de voorkeur aan geven om zo lang mogelijk zelfstandig te blijven wonen in hun huidige kern. Daarom wordt aangenomen dat in de praktijk maximaal 50% van de senioren uiteindelijk naar Tubbergen verhuist. Dit betekent dat er in Tubbergen aanvullend behoefte bestaat aan 45 verzorgde woonvormen, 15 kleinschalig beschermde woonvormen en 30 grootschalig beschermde woonvormen.

- Die oriëntatie op Tubbergen geldt niet alleen voor senioren. Ook andere huishoudens in kleine kernen willen voor een beperkt deel naar Tubbergen verhuizen. De gemeente wil op deze consumentenkeuze inspelen door in Tubbergen uit te gaan van een bouwprogramma van 180 tot 220 woningen voor de periode 2010-2019.
- In het plan Haarboer wordt een kleinschalig beschermde woonvorm gerealiseerd met 13 plaatsen. De aanvullende behoefte aan minimaal 45 verzorgde woonvormen wil de gemeente faciliteren. In overleg met de betrokken partijen zal worden nagegaan op welke locatie(s) dit het beste kan gebeuren.
- De kwaliteit van het woningbezit van Woningstichting Tubbergen is redelijk tot goed. Er bestaan plannen om op twee locaties over te gaan tot herstructurering, waarbij gedacht wordt aan de sloop van ca 20 eengezinswoningen, te vervangen door ca 40 multifunctionele huurwoningen.

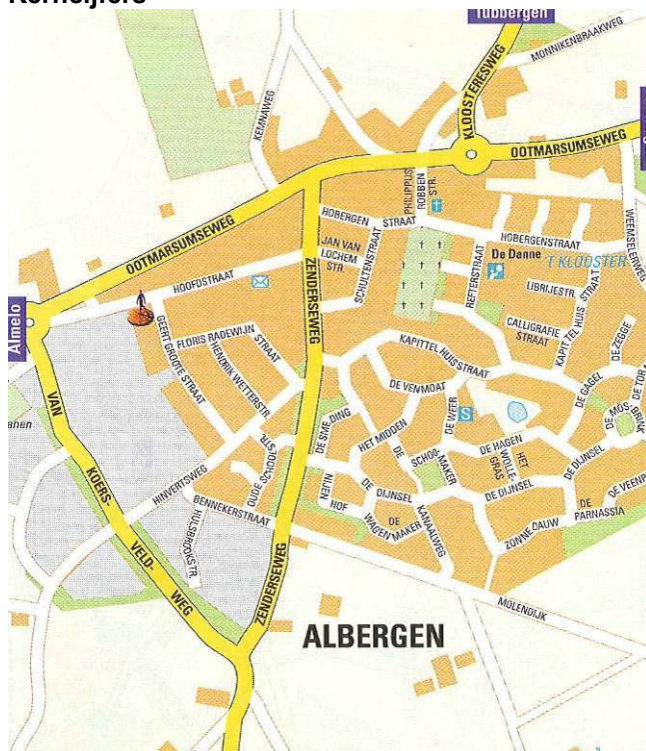


10 woningen in het plan Haarboer (Tubbergen)

De Woningstichting Tubbergen heeft ongeveer 55 eengezinswoningen in de verkoop, waarmee voorzien wordt in de behoefte aan goedkope koopwoningen.

5.2. Kern Albergen

Kerncijfers



Kerncijfers

Bevolking

3.564 inwoners

Woningvoorraad

1.180 woningen (11% sociale huur / 89% particuliere huur en koop)

Vraag woonzorgarrangementen			
	Vraag 2020	Aanbod 2008	Ficties tot 2020
Verzorgd wonen	44	-	-44
Kleinschalig beschermd wonen (plaatsen)	15	-	-15
Grootschalig beschermd wonen (plaatsen)	30	-	-30

	2010-2019						
	Multifunctioneel huur 1)	Eengezins huur	Bouwkavels - 350 m2	Bouwkavels 350-600 m2	Bouwkavels > 600 m2	Totaal, %	Totaal, absoluut
In vigerende plannen per 1.1. 2010	0	0	0	0	0	100%	0
In voorbereiding zijnde plannen per 1.1.2009	0	0	0	0	0	100%	0
Woningbouwprogramma 2010-2019 (wensbeeld woningdifferentiatie 2)	30%	10%	5-10%	40-50%	5-10%	100%	120 (115)
Reservering inbreidingslocaties	.	.	.	.	.	100%	Ca 10
Capaciteitstoename herstructureringslocaties	.	.	.	.	.	100%	Ca 10
Nog benodigde plancapaciteit	.	.	.	.	.	100%	95

- 1) Inclusief verzorgd en kleinschalig beschermd wonen. Multifunctionele woningen zijn woningen die geschikt zijn voor meerdere doelgroepen.
- 2) De lokale woningbehoefte bedraagt voor de periode 2010-2019 ca 130 woningen.

Aandachts- en actiepunten voor beleid

- In Albergen wil de gemeente ook komen tot een woonzorgcentrum. Er wordt naarstig gezocht naar een geschikte locatie van voldoende omvang.
Tevens wil de gemeente de behoefte aan een kleinschalig beschermde woonvorm faciliteren.
- Voor Albergen wordt uitgegaan van een bouwprogramma van 120 woningen voor de periode 2010-2019.
- De kwaliteit van het woningbezit van Woningstichting Tubbergen is redelijk tot goed en er bestaan geen plannen tot grootschalige herstructurering.
De Woningstichting Tubbergen heeft ongeveer 15 eengezinswoningen in de verkoop, waarmee voorzien wordt in de behoefte aan goedkope koopwoningen.

5.3. Kern Geesteren



Kerncijfers

Bevolking

4.319 inwoners

Woningvoorraad

1.460 woningen (10% sociale huur / 90% particuliere huur en koop)

Vraag woonzorgarrangementen			
	Vraag 2020	Aanbod 2008	Fricities tot 2020
Verzorgd wonen	55	-	-55
Kleinschalig beschermd wonen (plaatsen)	18	-	-18
Grootschalig beschermd wonen (plaatsen)	37	-	-37

	2010-2019						
	Multifunctioneel huur 1)	Een- gezins huur	Bouw- kavels - 350 m2	Bouw- kavels 350-600 m2	Bouw- kavels > 600 m2	Totaal, %	Totaal, absoluut
In vigerende plannen per 1.1.2010	0	0	0	0	0	100%	0
In voorbereiding zijnde plannen per 1.1.2009	0	0	0	0	0	100%	0
Woningbouwprogramma 2010-2019 (wensbeeld woningdifferentiatie 2)	10%	10%	15-20%	40-50%	15-20%	100%	160 (155)
Reservering inbreidingslocaties	.	.	.	.	.	100%	30
Capaciteitstoename herstructureringslocaties	.	.	.	.	.	100%	Ca 10
Nog benodigde plancapaciteit	.	.	.	.	.	100%	115

- 1) Inclusief verzorgd en kleinschalig beschermd wonen. Een flink deel van de behoefte aan nultredenwoningen wordt opgelost door de realisatie van 21 huurwoningen die momenteel in ontwikkeling zijn. Multifunctionele woningen zijn woningen die geschikt zijn voor meerdere doelgroepen.
- 2) De lokale woningbehoefte bedraagt voor de periode 2010-2019 ca 170 woningen.

Aandachts- en actiepunten voor beleid

- Voor Geesteren wordt een plan ontwikkeld voor de realisatie van een woonzorg-complex in het Centrum met 28 woningen, dat qua capaciteit nog valt binnen de afspraken met de provincie voor de periode tot 2010.
- Voor Geesteren wordt uitgegaan van een bouwprogramma van 160 woningen voor de periode 2010-2019.

- De kwaliteit van het woningbezit van Woningstichting Tubbergen is redelijk tot goed. Er bestaan plannen om ongeveer 10 eengezinshuurwoningen te slopen en nieuwbouw te realiseren van een beschermde woonvorm met ongeveer 20 plaatsen. De Woningstichting Tubbergen heeft ongeveer 15 eengezinswoningen in de verkoop, waarmee voorzien wordt in de behoefte aan goedkope koopwoningen.

5.4. Kern Fleringen



Kerncijfers

Bevolking

911 inwoners

Woningvoorraad

270 woningen (4% sociale huur / 96% particuliere huur en koop)

Vraag woonzorgarrangementen			
	Vraag 2020	Aanbod 2008	Fricities tot 2020
Verzorgd wonen	9	-	-9
Kleinschalig beschermd wonen (plaatsen)	3	-	-3
Grootschalig beschermd wonen (plaatsen)	6	-	-6

	2010-2019						
	Multifunctioneel huur 1)	Een-gezins huur	Bouwkavels - 350 m2	Bouwkavels 350-600 m2	Bouwkavels > 600 m2	Totaal, %	Totaal, absoluut
In vigerende plannen per 1.1.2010	0	0	0	1	1	100%	12
In voorbereiding zijnde plannen per 1.1.2009	0	0	0	0	0	100%	0
Woningbouwprogramma 2010-2019 (wensbeeld woningdifferentiatie 2)	20%	0%	15-20%	40-50%	15-20%	100%	25-30 (27)
Reservering inbreidingslocaties	.	.	.	.	.	100%	0
Capaciteitstoename herstructureringslocaties	.	.	.	.	.	100%	0
Nog benodigde plancapaciteit	.	.	.	.	.	100%	15

1) Multifunctionele woningen zijn woningen die geschikt zijn voor meerdere doelgroepen.

2) De lokale woningbehoefte bedraagt voor de periode 2010-2019 ca 40 woningen.

Aandachts- en actiepunten voor beleid

- De vraag naar verzorgde woonvormen, kleinschalig beschermde woonvormen en grootschalig beschermde woonvormen in Fleringen is dermate klein, dat hierin niet in Fleringen kan worden voorzien. Uit woningmarktonderzoek blijkt dat, als senioren niet langer zelfstandig in Fleringen kunnen blijven wonen, zij in zeer overwegende mate naar de hoofdkern Tubbergen willen verhuizen. Daarom wordt ervan uitgegaan dat de vraag naar verzorgde en beschermde woonvormen die niet in Fleringen kan worden gerealiseerd, in Tubbergen wordt opgevangen.
- Voor Fleringen wordt uitgegaan van een bouwprogramma van 25-30 woningen voor de periode 2010-2019.
- De kwaliteit van het woningbezit van Woningstichting Tubbergen is redelijk tot goed en er bestaan geen plannen tot grootschalige herstructurering.
De Woningstichting Tubbergen heeft geen eengezinshuurwoningen in de verkoop.

5.5. Kern Harbrinkhoek-Mariaparochie



Kerncijfers

Bevolking

1.883 inwoners

Woningvoorraad

630 woningen (11% sociale huur / 89% particuliere huur en koop)

Vraag woonzorgarrangementen			
	Vraag 2020	Aanbod 2008	Fricities tot 2020
Verzorgd wonen	23	-	-23
Kleinschalig beschermd wonen (plaatsen)	7	-	-7
Grootschalig beschermd wonen (plaatsen)	16	-	-16

	2010-2019						
	Multifunctioneel huur 1)	Eengezins huur	Bouwkavels - 350 m2	Bouwkavels 350-600 m2	Bouwkavels > 600 m2	Totaal, %	Totaal, absoluut
In vigerende plannen per 1.1.2010	0	0	0	0	0	100%	0
In voorbereiding zijnde plannen per 1.1.2009	0	0	0	0	0	100%	0
Woningbouwprogramma 2010-2019 (wensbeeld woningdifferentiatie 2)	10%	10%	10-15%	30-40%	30-40%	100%	45-50 (47)
Reservering inbreidingslocaties	.	.	.	.	.	100%	5
Capaciteitstoename herstructureringslocaties	.	.	.	.	.	100%	0
Nog benodigde plancapaciteit	.	.	.	.	.	100%	42

1) Multifunctionele woningen zijn woningen die geschikt zijn voor meerdere doelgroepen.

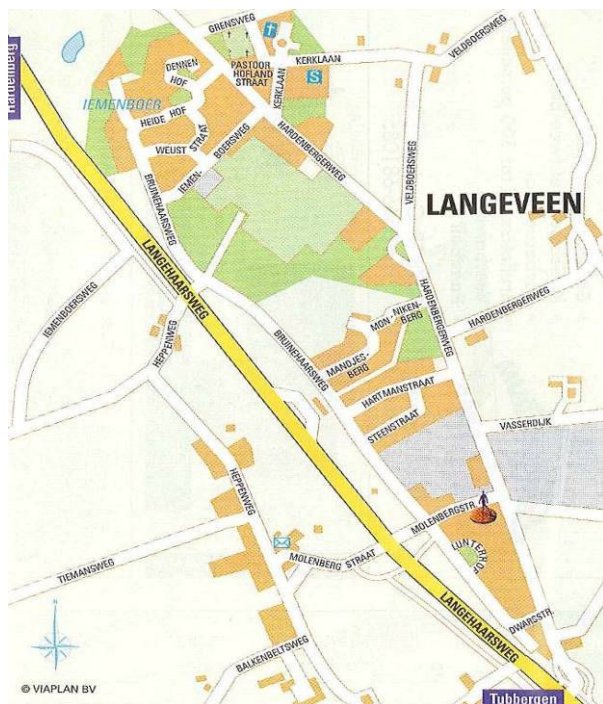
2) De lokale woningbehoefte bedraagt voor de periode 2010-2019 ca 65 woningen.

Aandachts- en actiepunten voor beleid

- De vraag naar verzorgde woonvormen, kleinschalig beschermde woonvormen en grootschalig beschermde woonvormen in Harbrinkhoek-Mariaparochie is dermate klein, dat hierin niet in Harbrinkhoek-Mariaparochie kan worden voorzien. Uit woningmarktonderzoek blijkt dat, als senioren niet langer zelfstandig in Harbrinkhoek-Mariaparochie kunnen blijven wonen, zij in zeer overwegende mate naar de hoofdkern Tubbergen willen verhuizen. Daarom wordt ervan uitgegaan dat de vraag naar verzorgde en beschermde woonvormen die niet in Harbrinkhoek-Mariaparochie kan worden gerealiseerd, in Tubbergen wordt opgevangen.

- Voor Harbrinkhoek-Mariaparochie wordt uitgegaan van een bouwprogramma van 45-50 woningen voor de periode 2010-2019.
- De kwaliteit van het woningbezit van Woningstichting Tubbergen is redelijk tot goed en er bestaan geen plannen tot grootschalige herstructurering.
De Woningstichting Tubbergen heeft ongeveer 15 eengezinshuurwoningen in de verkoop, waarmee voorzien wordt in de behoefte aan goedkope koopwoningen.

5.6. Kern Langeveen



Kerncijfers

Bevolking 1.291 inwoners

1.291 inwoners

Woningvoorraad

420 woningen (10% sociale huur / 90% particuliere huur en koop)

Vraag woonzorgarrangementen			
	Vraag 2020	Aanbod 2008	Fricties tot 2020
Verzorgd wonen	15	-	-15
Kleinschalig beschermd wonen (plaatsen)	5	-	-5
Grootschalig beschermd wonen (plaatsen)	10	-	-10

	2010-2019						
	Multi- functioneel (huur 1)	Eenge- zins huur	Bouw- kavels - 350 m2	Bouw- kavels 350-600 m2	Bouw- kavels > 600 m2	Totaal, %	Totaal, absoluut
In vigerende plannen per 1.1.2010	0	0	0	5	0	100%	0
In voorbereiding zijnde plannen per 1.1.2009	0	0	0	0	0	100%	0
Woningbouwprogramma 2010-2019 wensbeeld woningdifferentiatie 2)	20%	0%	10-15%	30-40%	30-40%	100%	40-45 (42)
Reservering inbreidingslocaties	.	.	.	.	.	100%	8
Capaciteitstoename herstructureringslocaties	.	.	.	.	.	100%	2
Nog benodigde plancapaciteit	.	.	.	.	.	100%	32

- 1) Multifunctionele woningen zijn woningen die geschikt zijn voor meerdere doelgroepen.
- 2) De lokale woningbehoefte bedraagt voor de periode 2010-2019 ca 55 woningen.

Aandachts- en actiepunten voor beleid

- De vraag naar verzorgde woonvormen, kleinschalig beschermde woonvormen en grootschalig beschermde woonvormen in Langeveen is dermate klein, dat hierin niet in Langeveen kan worden voorzien. Uit woningmarktonderzoek blijkt dat, als senioren niet langer zelfstandig in Langeveen kunnen blijven wonen, zij in zeer overwegende mate naar de hoofdkern Tubbergen willen verhuizen. Daarom wordt ervan uitgegaan dat de vraag naar verzorgde en beschermde woonvormen die niet in Langeveen kan worden gerealiseerd, in Tubbergen wordt opgevangen.
- Voor Langeveen wordt uitgegaan van een bouwprogramma van 40-45 woningen voor de periode 2010-2019.
- De kwaliteit van het woningbezit van Woningstichting Tubbergen is redelijk tot goed. Er bestaat een plan tot herstructurering van enkele huurwoningen. De Woningstichting Tubbergen heeft ongeveer 5 eengezinshuurwoningen in de verkoop, waarmee voorzien wordt in de behoefte aan goedkope koopwoningen.

5.7. Kern Manderveen



Kerncijfers

Bevolking

647 inwoners

Woningvoorraad

210 woningen (2% sociale huur / 98% particuliere huur en koop)

Vraag woonzorgarrangementen			
	Vraag 2020	Aanbod 2008	Fricties tot 2020
Verzorgd wonen	9	-	-9
Kleinschalig beschermd wonen (plaatsen)	3	-	-3
Grootschalig beschermd wonen (plaatsen)	6	-	-6

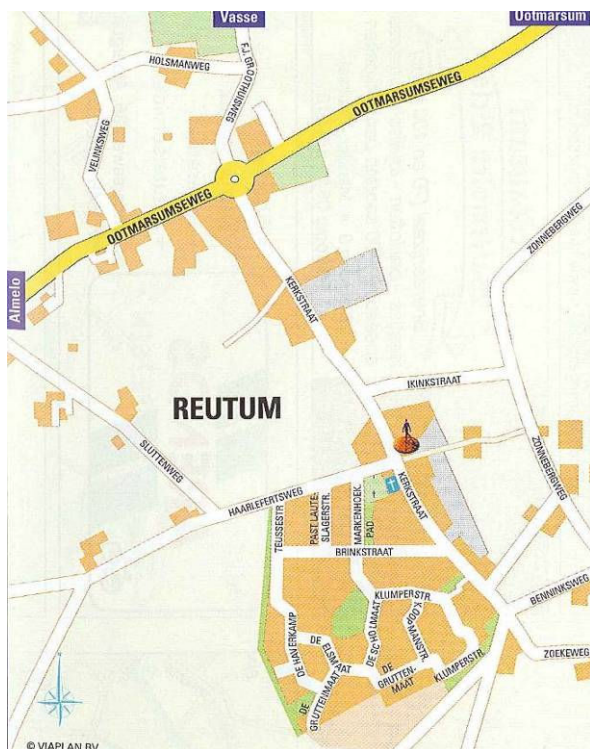
	2010-2019						
	Multifunctioneel huur 1)	Eengezins huur	Bouwkavels - 350 m2	Bouwkavels 350-600 m2	Bouwkavels > 600 m2	Totaal, %	Totaal, absoluut
In vigerende plannen per 1.1.2010	0	0	0	0	0	100%	4
In voorbereiding zijnde plannen per 1.1.2009	0	0	0	0	0	100%	0
Woningbouwprogramma 2010-2019 (wensbeeld woningdifferentiatie 2)	0%	0%	10-15%	70-80%	10-15%	100%	10-15 (15)
Reservering inbreidingslocaties	.	.	.	.	.	100%	3
Capaciteitstoename herstructureringslocaties	.	.	.	.	.	100%	0
Nog benodigde plancapaciteit	.	.	.	.	.	100%	8

- 1) Multifunctionele woningen zijn woningen die geschikt zijn voor meerdere doelgroepen.
- 2) De lokale woningbehoefte bedraagt voor de periode 2010-2019 ca 20 woningen.

Aandachts- en actiepunten voor beleid

- De vraag naar verzorgde woonvormen, kleinschalig beschermde woonvormen en grootschalig beschermde woonvormen in Manderveen is dermate klein, dat hierin niet in Manderveen kan worden voorzien. Uit woningmarktonderzoek blijkt dat, als senioren niet langer zelfstandig in Manderveen kunnen blijven wonen, zij in zeer overwegende mate naar de hoofdkern Tubbergen willen verhuizen. Daarom wordt ervan uitgegaan dat de vraag naar verzorgde en beschermde woonvormen die niet in Manderveen kan worden gerealiseerd, in Tubbergen wordt opgevangen.
- Voor Manderveen wordt uitgegaan van een bouwprogramma van 10-15 woningen voor de periode 2010-2019.
- De kwaliteit van het woningbezit van Woningstichting Tubbergen is redelijk tot goed en er bestaan geen plannen tot grootschalige herstructurering. De Woningstichting Tubbergen heeft geen eengezinshuurwoningen in de verkoop.

5.8. Kern Reutum



Kerncijfers

Bevolking

1.358 inwoners

Woningvoorraad

440 woningen (2% sociale huur / 98% particuliere huur en koop)

Vraag woonzorgarrangementen			
	Vraag 2020	Aanbod 2008	Fricties tot 2020
Verzorgd wonen	16	-	-16
Kleinschalig beschermd wonen (plaatsen)	6	-	-6
Grootschalig beschermd wonen (plaatsen)	11	-	-11

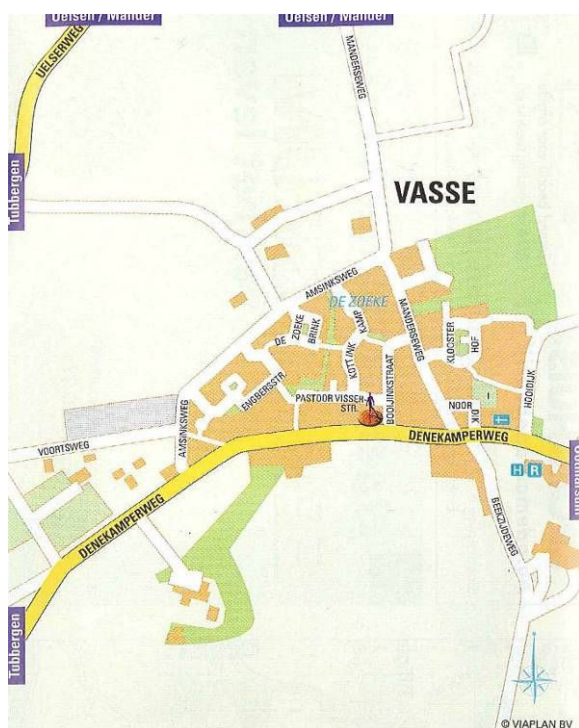
	2010-2019						
	Multi-functio-neel huur 1)	Eenge-zins huur	Bouw-kavels - 350 m2	Bouw-kavels 350-600 m2	Bouw-kavels > 600 m2	Totaal, %	Totaal, absoluut
In vigerende plannen per 1.1.2010	0	0	0	0	0	100%	2
In voorbereiding zijnde plannen per 1.1.2009	0	0	0	0	0	100%	0
Woningbouwprogramma 2010-2019 (wensbeeld woningdifferentiatie 2)	0%	5-10%	15-20%	50-60%	15-20%	100%	45-50 (42)
Reservering inbreidingslocaties	.	.	.	.	.	100%	0
Capaciteitstoename herstructureringslocaties	.	.	.	.	.	100%	0
Nog benodigde plancapaciteit	.	.	.	.	.	100%	40

- 1) Multifunctionele woningen zijn woningen die geschikt zijn voor meerdere doelgroepen.
- 2) De lokale woningbehoefte bedraagt voor de periode 2010-2019 ca 60 woningen.

Aandachts- en actiepunten voor beleid

- De vraag naar verzorgde woonvormen, kleinschalig beschermde woonvormen en grootschalig beschermde woonvormen in Reutum is dermate klein, dat hierin niet in Reutum kan worden voorzien. Uit woningmarktonderzoek blijkt dat, als senioren niet langer zelfstandig in Reutum kunnen blijven wonen, zij in zeer overwegende mate naar de hoofdkern Tubbergen willen verhuizen. Daarom wordt ervan uitgegaan dat de vraag naar verzorgde en beschermde woonvormen die niet in Reutum kan worden gerealiseerd, in Tubbergen wordt opgevangen.
- Voor Reutum wordt uitgegaan van een bouwprogramma van 45-50 woningen voor de periode 2010-2019.
- De kwaliteit van het woningbezit van Woningstichting Tubbergen is redelijk tot goed en er bestaan geen plannen tot grootschalige herstructurering.
De Woningstichting Tubbergen heeft één eengezinshuurwoningen in de verkoop.

5.9. Kern Vasse



Kerncijfers

Bevolking

1.479 inwoners

Woningvoorraad

490 woningen (5% sociale huur / 95% particuliere huur en koop)

Vraag woonzorgarrangementen			
	Vraag 2020	Aanbod 2008	Ficties tot 2020
Verzorgd wonen	17	-	-17
Kleinschalig beschermd wonen (plaatsen)	6	-	-6
Grootschalig beschermd wonen (plaatsen)	12	-	-12

	2010-2019						
	Multifunctioneel huur 1)	Eengezins huur	Bouwkavels - 350 m2	Bouwkavels 350-600 m2	Bouwkavels > 600 m2	Totaal, %	Totaal, absoluut
In vigerende plannen per 1.1.2010	0	0	0	0	0	100%	9
In voorbereiding zijnde plannen per 1.1.2009	0	0	0	0	0	100%	0
Woningbouwprogramma 2010-2019 (wensbeeld woningdifferentiatie) 2)	20-25%	0%	5-10%	30-40%	30-40%	100%	35-40 (37)
Reservering inbreidingslocaties	.	.	.	.	.	100%	0
Capaciteitstoename herstructureringslocaties	.	.	.	.	.	100%	0
Nog benodigde plancapaciteit	.	.	.	.	.	100%	28

1) Multifunctionele woningen zijn woningen die geschikt zijn voor meerdere doelgroepen.

2) De lokale woningbehoefte bedraagt voor de periode 2010-2019 ca 50 woningen.

Aandachts- en actiepunten voor beleid

- De vraag naar verzorgde woonvormen, kleinschalig beschermde woonvormen en grootschalig beschermde woonvormen in Vasse is dermate klein, dat hierin niet in Vasse kan worden voorzien. Uit woningmarktonderzoek blijkt dat, als senioren niet langer zelfstandig in Vasse kunnen blijven wonen, zij in zeer overwegende mate naar de hoofdkern Tubbergen willen verhuizen. Daarom wordt ervan uitgegaan dat de vraag naar verzorgde en beschermde woonvormen die niet in Vasse kan worden gerealiseerd, in Tubbergen wordt opgevangen.
- Voor Vasse wordt uitgegaan van een bouwprogramma van 35-40 woningen voor de periode 2010-2019.
- De kwaliteit van het woningbezit van Woningstichting Tubbergen is redelijk tot goed en er bestaan geen plannen tot grootschalige herstructurering.
De Woningstichting Tubbergen heeft ongeveer 5 eengezinshuurwoningen in de verkoop, waarmee voorzien wordt in de behoefte aan goedkope koopwoningen.