

Visie op Wonen 2015 - 2025

Twenterand



Datum:

Vastgesteld 2 februari 2016

Onderwerp:

Visie op Wonen 2015-2025

Gemeente Twenterand

Behandeld door:

Ir. Gerja Rozendaal-Tuin, senior ruimtelijke ontwikkeling

Janine Venebrugge, medewerker wonen

MICHIEL HUIZING, Interim Professional Wonen

Voorwoord

Er is de komende jaren nog steeds sprake van huishoudensgroei in Twenterand, maar de bevolkings-samenstelling verandert door de vergrijzing, het aantal senioren stijgt en het aantal starters en gezinnen daalt. De woningvraag verandert terwijl we tot 2025 nog een beperkt aantal woningen kunnen toevoegen en het er naar uitziet dat er daarna geen vraag meer is naar het toevoegen van woningen.

De focus van ons beleid ligt steeds meer op de bestaande voorraad, inclusief de opgaven die daarmee samenhangen. Hoe zorgen we dat die voorraad geschikt is voor de veranderende woningvraag? Nieuwbouw moet complementair zijn aan wat onze bestaande voorraad biedt. Elke nieuwe woning moet raak zijn. Nieuwbouw blijft dus nodig om in de behoefte te voorzien en in te kunnen spelen op de verwachte huishoudensgroei.

Daarnaast omschrijven we welke inzet nodig is voor een aantal specifieke doelgroepen die zonder steun moeite hebben om een passende woning te vinden. We geven aan hoe we in Twenterand inspelen op de veranderingen in het kader van het scheiden van wonen en zorg.

Dat alles doen we niet alleen, maar samen met bewoners en verschillende partners op de woningmarkt. Mijande Wonen is één van onze belangrijkste partners door de maatschappelijke taak die zij heeft en omdat zij eigenaar is van een groot deel van de woningen in Twenterand.

Inhoudsopgave

1. Inleiding	6
1.1. Nut en noodzaak nieuwe Woonvisie	6
1.2. Afbakening	6
1.3. Externe relaties en samenwerking	6
1.4. De kernen van Twenterand	6
1.5. Totstandkoming van de Woonvisie	6
2. Bouwstenen voor het Woonbeleid	7
2.1. Beleidskaders	7
2.1.1. Structuurvisie Twenterand	7
2.1.2. Regionale Woonvisie Twente 2015-2025.....	7
2.1.3. Instrumenten voor het woonbeleid: de Woningwet en de Huisvestingswet	7
2.1.4. Ladder voor duurzame stedelijke ontwikkeling	8
2.1.5. Veranderingen in de zorg en maatschappelijke ondersteuning.....	8
2.1.6. Duurzaamheid	9
2.2. De ontwikkelingen op de woningmarkt.....	9
2.2.1. Ontwikkeling van het aantal inwoners	9
2.2.2. Blik op de kernen.....	10
2.2.3. De woningvoorraad in Twenterand	13
2.2.4. Trends op de woningmarkt.....	15
3. Onze visie en ambitie	17
3.1. Woningbouw	17
3.1.1. Kwantitatieve uitgangspunten woningbouw	17
3.1.2. Woningbouwprogramma in de kernen	20
3.1.3. Kwalitatieve uitgangspunten voor de woningbouw.....	23
3.2. De bestaande voorraad	24
3.3. Doelgroepen	25
3.3.1. Jongeren en starters	25
3.3.2. Gezinnen/doorstromers tot 55.....	25
3.3.3. Senioren	26
3.3.4. Arbeidsmigranten	26
3.3.5. Statushouders en vergunninghouders.....	26
3.3.6. Woonwagenbewoners.....	27
3.4. Betaalbaarheid.....	27
3.4.1. Toekomstige vraag sociale huurwoningen	27

3.4.2.	Vrije sector nieuw huuraanbod	28
3.4.3.	Betaalbaarheid van de sociale huurvoorraad	28
3.5.	Wonen zorg welzijn	29
3.5.1.	Levensloop bestendige woningen	29
3.5.2.	Intramurale zorgwoningen	30
3.6.	Duurzaamheid	31
3.6.1.	Huurwoningen	32
3.6.2.	Nieuwbouw.....	32
3.6.3.	Energiebesparing bij particulieren	32
4.	Van visie naar uitvoering	34
4.1.	Rollen van partijen.....	34
4.2.	Gemeentelijke instrumenten.....	35
4.3.	Monitoring en evaluatie	36
	<i>Bijlage Evaluatieverslag Bouwen op open groene plekken.....</i>	<i>37</i>
	<i>Bijlage Uitvoeringsplan.....</i>	<i>45</i>
	<i>Bijlage amendement visie op wonen</i>	<i>48</i>

1. Inleiding

In deze Woonvisie schetsen we het perspectief hoe we Twenterand aantrekkelijk kunnen houden om in te wonen. Daarmee leggen we de basis voor onze strategische afwegingen op de korte en middellange termijn. Het bevat ambities, opgaven, acties en maatregelen om daar naar toe te werken. Hoe verder we in de tijd vooruit kijken, hoe onzekerder voorspellingen worden. Daarom leggen we ambities concreet vast tot het jaar 2025. Tegelijk schetsen we wel het perspectief voor de periode erna, omdat die trends wel de koers bepalen.

Iedere twee jaar monitoren we de trends op de woningmarkt en de voortgang van de Woonvisie. We gaan er vanuit dat de visie regelmatige geactualiseerd moet worden om te borgen dat we voldoende aansluiten op de (dan) actuele trends.

1.1. Nut en noodzaak nieuwe Woonvisie

De raad heeft in 2010 de Woonvisie 2009+ van de gemeente Twenterand vastgesteld. Sindsdien is er veel veranderd, zowel op de woningmarkt als in het (landelijke) beleid waarbinnen wij als gemeente samen met de andere partijen op de woningmarkt opereren.

We willen een actuele visie op wonen hebben zodat we regie kunnen voeren op het terrein van de huisvesting.

1.2. Afbakening

Wonen is meer dan alleen de woning. Het gaat ook om leefbaarheidsaspecten in de kernen en de buurtschappen zoals een veilige woonomgeving, voorzieningen, bereikbaarheid en zorg. De Woonvisie richt zich primair op de woningvoorraad: kaders voor de nieuwbouw en richtlijnen voor verbetering van de bestaande voorraad. Verder is ingegaan op wonen en zorg, waarbij de component 'wonen' uitgewerkt is in de woonvisie. 'Zorg' en 'welzijn' krijgen een plek in het Wmo-beleid van de gemeente.

1.3. Externe relaties en samenwerking

Het behouden en versterken van Twenterand als aantrekkelijke woongemeente doen wij echter als gemeente niet alleen. De gemeente is steeds minder de partij die uitvoert, of voorschrijft wat er moet gebeuren. Dit betekent per definitie dat er meer dan ooit samenwerking met andere partijen nodig is: de woningcorporatie Mijande Wonen, lokale ontwikkelaars, zorgpartijen, particuliere verhuurders, huurders, woningeigenaren etc. Belangrijk is daarom dat we alleen samen tot uitvoerbare oplossingen kunnen komen.

Met de Woonvisie bepalen wij welke kaders en regels wij meegeven voor de activiteiten van alle partijen en welke bijdrage de gemeente zelf kan leveren voor een gezonde woningmarkt.

1.4. De kernen van Twenterand

Twenterand telt bijna 34.000 inwoners die verspreid over negen kernen en buurtschappen wonen. De diversiteit van de kernen vormt gezamenlijk de kracht van Twenterand. Het geheel, is meer dan de som der delen. We houden vast aan het gekozen motto uit de Structuurvisie Twenterand (2011): 'Sterk in verscheidenheid'. Iedere kern onderscheidt zich door een andere woningvoorraad, een specifieke bevolkingssamenstelling en een plaats in de lokale woningmarkt. Dit betekent dat op grond van deze kenmerken en identiteit per kern een woningbouwopgave specifiek is uitgewerkt. De gemeente brede opgave vertalen we naar de vier grotere kernen: Den Ham, Vriezenveen, Vroomshoop en Westerhaar-Vriezenveensewijk. De buurtschappen en het buitengebied beschouwen we in een aparte paragraaf.

1.5. Totstandkoming van de Woonvisie

In december 2014 is een raadsinformatieavond gehouden over de trends in volkshuisvesting. Hierbij heeft ook onze woningbouwcorporatie, Mijande Wonen haar werkzaamheden toegelicht. Over het proces van het opstellen van de Woonvisie is de raad geïnformeerd.

Vanaf januari 2015 is gestart met het opstellen van de uitgangspuntennotitie voor de Woonvisie. Tijdens het traject is gesproken met projectontwikkelaars en makelaars en is de woningmarktontwikkeling op basis van diverse cijferbronnen in beeld gebracht. Via maatschappelijke organisaties is er per kern aanvullende informatie verkregen. Tot slot zijn bewoners in de gemeente geconsulteerd over hun woonwensen. Dit alles heeft waardevolle input opgeleverd. Op 8 september 2015 is de uitgangspuntennotitie geamendeerd vastgesteld door de gemeenteraad. Op basis van dat besluit is de ontwerpvisie op wonen opgesteld die 4 weken ter inspraak heeft gelegen. De inspraaktermijn leverde 6 reacties op. De Visie op wonen is vervolgens eind 2015 ter vaststelling aangeboden aan de gemeenteraad.

2. Bouwstenen voor het Woonbeleid

2.1. Beleidskaders

Voor het opstellen van de Woonvisie is een aantal beleidskaders als bouwsteen gebruikt. Het gaat om lokale, regionale en landelijke beleidskaders. De voor deze Woonvisie relevante onderdelen benoemen we in dit hoofdstuk kort.

Er is een heel stelsel aan nieuwe wetten en regels geïntroduceerd in de afgelopen jaren. De uitwerking daarvan gaat in sommige gevallen pas de komende jaren zichtbaar worden. Belangrijk zijn in elk geval: De Wmo en scheiden van wonen en zorg, de Huisvestingswet, scherpere regels voor banken, heffingen en regels voor corporaties, aanpassing van de hypotheekrenteaftrek en de Woningwet 2015.

2.1.1. Structuurvisie Twenterand

De volgende ruimtelijke ambities die we benoemd hebben in onze Structuurvisie uit 2011 zijn relevant voor de Woonvisie:

- Ontwikkelingen dienen bij te dragen aan het versterken van de ruimtelijke kwaliteit conform de gebiedskenmerken.
- Bij elke fysieke ingreep streven naar een win-winsituatie waarbij het resultaat een fraaie afronding wordt die past bij de locatie.
- Aansluiten bij de vraag voor kwaliteit en omvang van wonen, werken en voorzieningen vanuit de bedrijven en inwoners.

Van de aanstaande krimp en vergrijzing kansen maken, inwoners de kans geven om te kunnen blijven wonen en werken in de gemeente.

Uit de analyse van Twenterand is de grote verscheidenheid in kernen en landschapstypen als bijzonder kenmerk naar voren gekomen. De fysieke en sociale verscheidenheid in het landschap en de kernen maakt Twenterand tot een unieke gemeente. Op basis daarvan is het motto "sterk in verscheidenheid" gekozen om de ambitie voor de toekomst in Twenterand vorm te geven.

Naast de toevoeging aan de woningvoorraad zal een deel van de huidige woningvoorraad worden geherstructureerd. Ook vinden er op kleine schaal functie veranderingen plaats doordat bijvoorbeeld winkels worden omgezet in woningen.

2.1.2. Regionale Woonvisie Twente 2015-2025

De Regionale Woonvisie legt de speerpunten voor het regionale woonbeleid voor de komende 10 jaar vast:

1. Kwaliteit boven kwantiteit: het op peil brengen en houden van een hoog kwaliteitsniveau in de bestaande woningvoorraad;
2. Kwaliteit van de bestaande voorraad is dé grote opgave: Door dalende bevolking- en huishoudensontwikkeling hoeven nog slechts beperkt woningen aan de woningvoorraad te worden toegevoegd. Het overgrote deel van de woningen waarin we straks (>2025) wonen staat er al. Wat gebouwd gaat worden moet 'raak' zijn;
3. Duurzaamheid en levensloopgeschiktheid: Steeds meer woningen staan er 50 jaar of langer en energetische verbetering hiervan is nodig. De vergrijzing en ontgroening vragen om 'passende' woningen.

De visie maakt duidelijk dat woonopgaven veranderen en dat gewilde en onaantrekkelijke woongebieden zich nadrukkelijker van elkaar gaan onderscheiden. Leegstand dreigt bij onaantrekkelijke woongebieden, dus als we een woning toevoegen aan de woningmarkt moet dat 'raak' zijn. Bovendien verdient het 'aantrekkelijk' houden van bestaande wijken aandacht! Te veel nieuwe uitbreiding kan bestaande wijken 'leeg' trekken en onaantrekkelijker maken, waardoor daar kwalitatieve achteruitgang dreigt. Bestaande wijken kunnen vitaal blijven met renovatie of vervangende nieuwbouw. De in de regionale Woonvisie benoemde trends zijn ook van toepassing op de gemeente Twenterand.

De regionale Woonvisie maakt duidelijk dat als er teveel projecten tegelijk op de markt worden gebracht, dit zal leiden tot stagnatie. Gevolg is meer aanbod dan behoefte, waardoor de vraag die er nog wél is over teveel verschillende projecten verwatert en er per saldo te weinig projecten tot uitvoering komen.

2.1.3. Instrumenten voor het woonbeleid: de Woningwet en de Huisvestingswet

De Woningwet en de Huisvestingswet bieden gemeenten een aantal instrumenten die afhankelijk van de lokale situatie ingezet kunnen worden.

Kern van de nieuwe Woningwet is dat gemeenten meer sturing krijgen op de werkzaamheden van de corporaties. Het gemeentelijk volkshuisvestingsbeleid is bepalend voor de werkzaamheden van de corporatie, de corporatie dient immers naar redelijkheid bij te dragen aan het gemeentelijk beleid en zal dus een bod moeten uitbrengen op de gemeentelijke visie.

Een gemeentelijke visie kan een breed aantal thema's aan de orde stellen zoals nieuwbouw van sociale huurwoningen, de gewenste ontwikkeling van de woningvoorraad, betaalbaarheid en bereikbaarheid van de woningvoorraad, de huisvesting van specifieke doelgroepen en de kwaliteit en duurzaamheid van de woningvoorraad. Over al deze thema's kunnen prestatieafspraken worden gemaakt met de corporatie, voor zover die tot het werkterrein van corporaties behoren.

Als het gaat om werkzaamheden die de corporatie mag ondernemen geeft de wet nieuwe randvoorwaarden mee aan de corporaties. Centraal staat daarin dat de werkzaamheden van de corporaties zich meer beperken tot het voorzien in de woningbehoefte van de lagere inkomensgroepen. Activiteiten die daar buiten liggen, zoals de verhuur van duurdere huurwoningen, maatschappelijk vastgoed of de bouw van koopwoningen, worden sterk aan banden gelegd of helemaal verboden voor corporaties.

De Huisvestingswet biedt gemeenten de mogelijkheid om bij schaarste op de woningmarkt in een lokale Huisvestingsverordening regels te stellen over het toewijzen van goedkope (huur-)woningen. De woningmarkt situatie in Twenterand heeft geen aanleiding gegeven om een Huisvestingsverordening op te stellen.

2.1.4. Ladder voor duurzame stedelijke ontwikkeling

De Ladder voor duurzame verstedelijking is landelijk een belangrijk uitgangspunt geworden voor de ruimtelijke ordening, stedelijke ontwikkeling en optimale benutting van de ruimte¹. Op grond hiervan dient de toelichting van een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt aan een aantal voorwaarden te voldoen. Samengevat moet de noodzaak tot nieuwe stedelijke ontwikkeling in drie stappen onderbouwd worden:

- 1) Is er op regionaal niveau sprake van een uitbreidingsbehoefte van het aantal woningen?
- 2) Nieuwe locaties buiten het bestaand stedelijk gebied zijn alleen aan de orde als er binnen het bestaand stedelijk gebied onvoldoende reële mogelijkheden zijn om hierin te voorzien.
- 3) Bij nieuwe locaties moet een goede infrastructurele ontsluiting geregeld worden.

Het tegengaan van een overaanbod van woningbouwplannen is het uitgangspunt. Als er al voldoende woningbouwplannen zijn kan er geen ruimte meer gegeven worden aan nieuwe bouwplannen.

Nieuwbouw zal conform de Ladder voor Duurzame Verstedelijking zoveel mogelijk plaatsvinden op transformatie- en inbreidingslocaties om onaantrekkelijke woongebieden een kwaliteitsimpuls geven, te investeren in transformatie en kwalitatieve woningtekorten terug te dringen. Doelstelling is om de kwaliteit en leefbaarheid hiermee te versterken. Vernieuwing en inbreiding is de norm; waar dit niet volstaat om te voorzien in de lokale behoefte aan woningtoevoeging op basis van de lokale huishoudensontwikkeling, vindt nog uitbreiding plaats. De kans op uitbreidingslocaties in Twenterand is de komende decennia niet groot.

Ook de provincie Overijssel voert beleid op basis van de Ladder voor Duurzame Verstedelijking. Zo is in het coalitieakkoord "Overijssel Werkt!" opgenomen dat de Ladder wordt opgenomen in de provinciale omgevingsverordening, op een zodanige wijze dat er ruimte blijft voor lokaal maatwerk (waarbij herstructurering/inbreiding altijd voorgaat op uitbreiding).'

2.1.5. Veranderingen in de zorg en maatschappelijke ondersteuning

De veranderingen in de zorg maakt dat mensen langer thuis wonen. Enerzijds omdat ze dat willen: de meeste mensen met een hoge leeftijd en/of een zorgvraag redden zich over het algemeen prima in de eigen woning en zijn gehecht aan hun omgeving en sociale netwerk. Maar ook vanwege aanpassing van wet- en regelgeving, die het alleen mogelijk maakt om intramuraal te wonen als de gezondheidssituatie ernstig verslechterd is.

Kijken we naar de toekomst dan weten we dat de groep 75-plussers snel groeit. Juist vanaf deze leeftijd neemt het aandeel mensen met een zorgvraag snel toe en daarmee ook de groep mensen die behoefte heeft aan een andere woning of aanpassing in de huidige woning. Naast een geschikte woning is het belangrijk dat het aanbod van welzijn en het voorzieningenniveau op orde is, net als de mogelijkheden om mantelzorg te verlenen. Dat is een belangrijk onderwerp van ons Wmo beleid.

Bij het overgrote deel van de ouderen volstaat een aanpassing van de woning door bijvoorbeeld het aanbrengen van een traplift. Zo is een groot deel van de woningvoorraad met beperkte middelen aanpasbaar, met een acceptabel wooncomfort als resultaat. In Twenterand willen we voorbereid zijn op deze vraag naar woningaanpassing. Dit heeft effect op de manier waarop we met nieuwbouw en bestaande woningen omgaan en is een belangrijk onderdeel van deze Woonvisie.

¹ Op 1 oktober 2012 is in artikel 3.1.6 van het Bro een nieuw tweede lid opgenomen waarin de Ladder voor duurzame verstedelijking is neergelegd (Stb. 2012, 388).

2.1.6. Duurzaamheid

De basis voor een duurzamer Twenterand is gelegd in het door de raad, op 15 maart 2011, vastgestelde Milieubeleidsplan 2011-2015 "Twenterand voor een duurzame toekomst". Het college heeft die lijn voortgezet in haar bestuursakkoord "Samen Zorgen & Samen Werken" en heeft daartoe de agenda Duurzaam Twenterand vastgesteld. We vinden het belangrijk om duurzaam bouwen in de gemeente te stimuleren. Dat gebeurt door het uitnodigen van de samenleving om initiatief te nemen, het ondersteunen van kansrijke innovatieve initiatieven en de voorbeeldfunctie die wij als gemeente zelf hebben.

2.2. De ontwikkelingen op de woningmarkt

Om de juiste keuzes te maken op het gebied van wonen is het van belang dat we over feitelijke gegevens beschikken van inwoners, huishoudens, leeftijdsopbouw van de inwoners en migratie. De belangrijkste ontwikkelingen zijn in dit hoofdstuk samengevat en gebruiken we om onze ambitie en de uitgangspunten van het nieuwe woonbeleid te bepalen.

2.2.1. Ontwikkeling van het aantal inwoners

Op 1 januari 2015 telde de gemeente Twenterand 33.808 inwoners. Ruim 40% hiervan woont in de grootste kern Vriezenveen. Daarna volgen Vroomshoop, Den Ham en Westerhaar met respectievelijk 28%, 17% en 14%.

Kern	2005	2010	2014
Vriezenveen	13.340	13.570	13.905
Westerhaar-Vriezenveensewijk	4.970	4.765	4.810
Vroomshoop	9.250	9.355	9.330
Den Ham	5.990	5.905	5.875

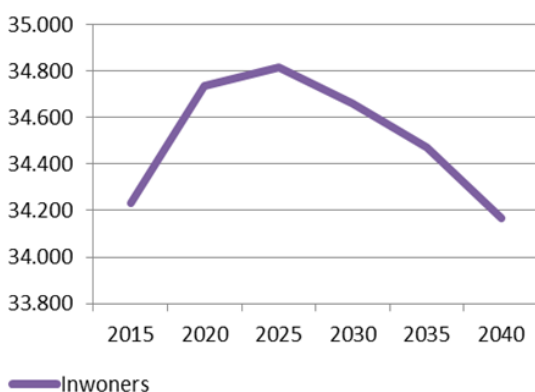
Er is de afgelopen 15 jaar een lichte stijging in inwoners te zien. In 2001 had Twenterand 33.325 inwoners, in 2014 was dit 33.920.

De prognose cijfers van Primos geven aan dat het inwoneraantal de komende 10 jaar nog licht stijgt met circa 600 personen (ca. 2% van het totaal). Vanaf 2025 zal het inwonersaantal langzaam dalen waarna het rond 2040 weer ongeveer gelijk is aan het aantal inwoners in 2015, ruim 34.000 inwoners.

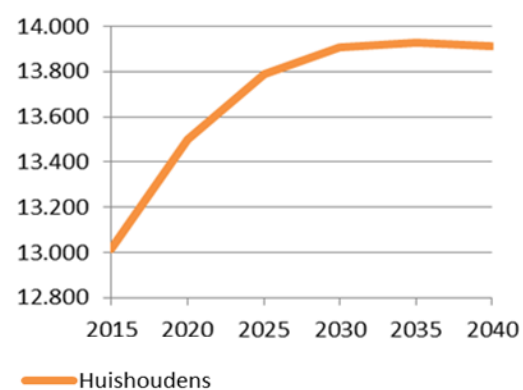
Huishoudens worden de komende jaren kleiner. Onder meer door de vergrijzing neemt het aantal één- en tweepersoons huishoudens verder toe. Daardoor zal het aantal huishoudens tot 2030 nog met 800 huishoudens licht stijgen en daarna tot 2040 min of meer gelijk blijven.

Per dorp zijn er verschillen. In Westerhaar is nauwelijks beweging op de woonmarkt terwijl dit in Vroomshoop er wel is, waarbij nabijheid van voorzieningen, werk en bereikbaarheid belangrijke factoren zijn.

Prognose inwoneraantal Twenterand



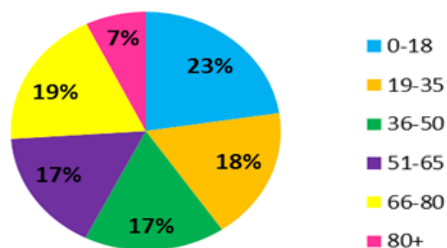
Prognose huishoudens Twenterand



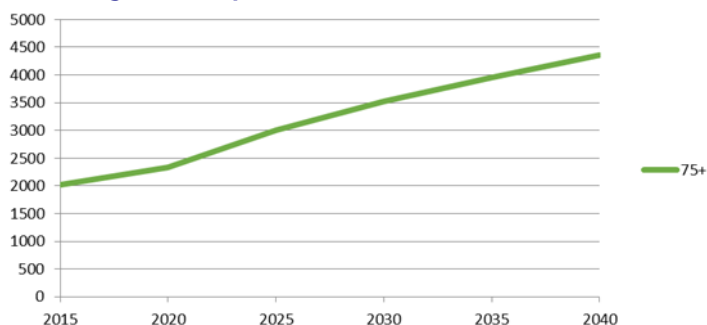
Vergrijzing

Op 1 januari 2015 waren ruim 2.000 inwoners van Twenterand 75 jaar of ouder, dat is 6% van de inwoners. Dit aantal zal de komende jaren verder stijgen en in 2025 is 9% van de inwoners 75 jaar of ouder. Dit is te zien in de grafiek en staafdiagram hieronder waarin de prognose in leeftijdsopbouw tot 2040 wordt weergegeven. In de kern Den Ham is het aantal 55 plussers in verhouding het hoogst. In de kern Vriezenveen is het percentage 55 plussers in verhouding het laagst.

Leeftijdsoopbouw inwoners Twenterand



Prognose 75 plussers Twenterand 2015 - 2040



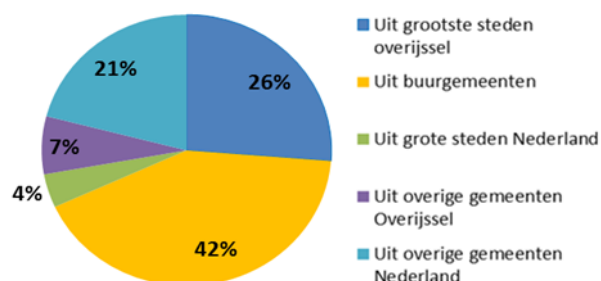
Vestiging en vertrek

Het aantal inwoners dat uit Twenterand vertrok en dat zich vestigde in de periode 2010 t/m 2013 was min of meer in evenwicht. Er vertrokken bijna 3.600 inwoners en er vestigden zich ruim 3.550 inwoners.

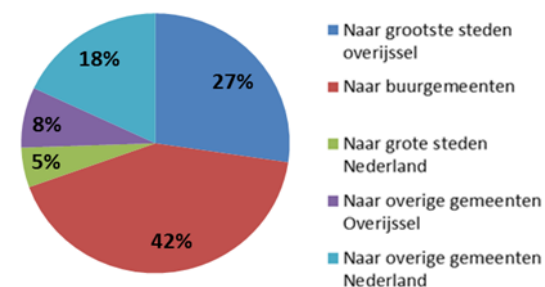
Ook uitgesplitst naar de gemeente van herkomst en van de bestemming is vestiging en vertrek aardig in evenwicht. De verhuisrelatie met de buurgemeenten (Almelo, Wierden, Hellendoorn, Tubbergen, Ommen en Hardenberg) is het sterkst. Circa 40% van de vestigers komt daar vandaan en 42% vertrekt juist naar deze gemeenten. De verhuisrelatie met onze buurgemeenten Almelo en Hardenberg is het sterkst.

Ook vertrokken bijna 180 mensen naar grote steden in Nederland, hierbij zal het met name gaan om studenten. De meerderheid vertrok naar Groningen. Vanuit de grote steden kwamen ruim 130 mensen in Twenterand wonen. Hierbij zal het met name gaan om studenten die na hun afstuderen weer terug gaan naar Twenterand. Hieruit kan geconcludeerd worden, dat gemiddeld ruim een derde van de studenten niet terugkeert in Twenterand na hun studie. In de vorige Woonvisie uit 2009 hebben we besloten om tot 2020 te bouwen voor eigen behoefte op basis van migratiesaldo = 0. Op basis van de bovenstaande gegevens kunnen we concluderen dat dat de afgelopen jaren inderdaad gelukt is.

Vestigers 2010 - 2013



Vertrekkers 2010 - 2013



2.2.2. Blik op de kernen

De combinatie voorzieningen, werk en bereikbaarheid is steeds doorslaggevend op het moment dat mensen verhuizen. De vier grotere kernen zijn allemaal zelfstandig in hun voorzieningen. Toch voorziet elke kern in een andere behoefte. Zo kiest Den Ham voor een meer recreatieve en toeristische insteek.

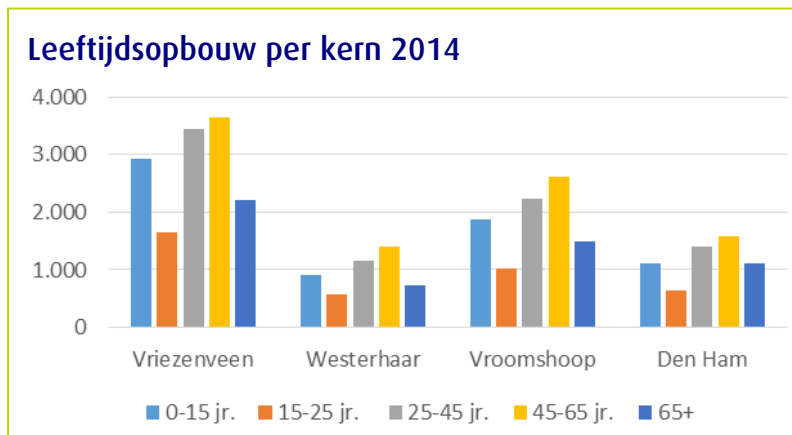
Opvallend is dat de migratiestromen laten zien dat de inwoners bij verhuizing sterk op hun eigen kern gericht zijn. Dat is een teken dat alle kernen aantrekkelijk zijn gebleven voor de huidige inwoners.

Onze visie op het kwantitatief woningbouwprogramma:

We bouwen voor de eigen woningbehoefte (op basis van migratiesaldo = uitgangspunt. nul).

2.2.2.1. Vriezenveen

Per 1 januari 2014 telde de grootste kern van Twenterand, Vriezenveen 13.905 inwoners. Dit is circa 41% van het totaal aantal inwoners van de gemeente Twenterand. De bevolkingsopbouw van Vriezenveen is qua percentages naar leeftijd nagenoeg hetzelfde als de gemeente als geheel. Het aandeel kinderen van 0-15 jaar is over de gemeente gezien het grootst in de kern Vriezenveen. In de andere kernen is het percentage inwoners in de categorie 25-45 jaar iets groter dan in Vriezenveen. Het totaal aantal inwoners in Vriezenveen zal de komende 10 jaar nog licht stijgen.



Huishoudensamenstelling

Het totaal aantal huishoudens op 1 januari 2015 in Vriezenveen was 5.284, ten opzichte van 13.014 in heel Twenterand. 40% van de huishoudens in Twenterand is gevestigd in Vriezenveen. Zoals in tabel hieronder te zien stijgt het aantal huishoudens in alle kernen de komende jaren nog licht. In Vriezenveen gaat het in 45% van de huishoudens om een huishouden met kinderen. Het percentage eenpersoonshuishoudens is in Vriezenveen vergelijkbaar met de andere kernen, namelijk ruim 23%.

Woningbehoefte per kern (PRIMOS 2013)	2015			2020			2025		
	2015	2020	2025	2015	2020	2025	2015	2020	2025
Den Ham	2160	2241	2289						
Vriezenveen	5284	5482	5598						
Vroomshoop	3696	3835	3916						
Westerhaar-Vriezenveensewijk	1874	1944	1985						
Totaal aantal huishoudens	13014	13502	13788						

Bevolkingsontwikkeling en demografie

De laatste vijf jaar is het inwonersaantal van Vriezenveen licht gestegen. In 2010 had Vriezenveen 13.570 inwoners, maar in 2005 was dit aantal iets hoger, zie onderstaande tabel. De laatste vijf jaar is het inwonersaantal dus weer gestegen nadat het in de jaren kort na het millennium iets daalde.

Kenmerken Vriezenveen

Het dorp Vriezenveen is een typisch lintdorp. Belangrijk voor de ruimtelijke karakteristiek van het lint is de geleiding in de opbouw van de bebouwing, de zogenaamde brinken (de gronden gescheiden door oppaden dwars op de hoofdweg). Deze binnenerven met zijdelingse beplanting geven het lint een groen karakter. De groenstructuur wordt in grote mate door deze brinken bepaald. De erven, die via de oppaden worden ontsloten worden gekenmerkt door hun diepte. In veel gevallen lopen erven vanaf het Westeinde tot aan de zogenaamde opvangwegen aan de achterzijde. De beplanting op de erfgronden zorgt voor een lineaire structuur. De woningen zijn achter elkaar gelegen, uitsluitend de voorste woningen zijn georiënteerd op de openbare weg.

Aan de buitenkant van het lintdorp zijn de afgelopen decennia een aantal nieuwe wijken gerealiseerd, niet als lintdorp maar met de kenmerken uit de betreffende bouwperiode. Weemelanden is de meest recente waarvan nu de laatste fases worden ontwikkeld.

2.2.2.2. Den Ham

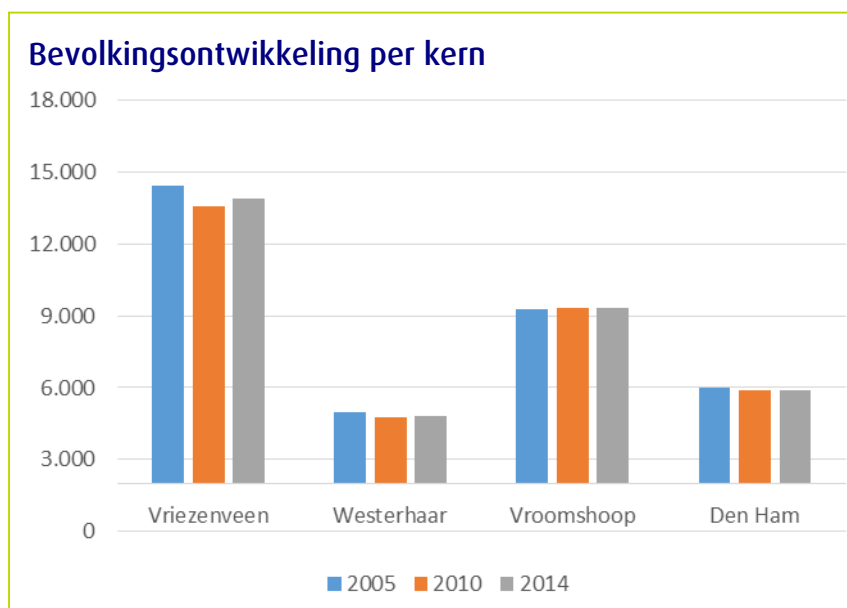
De kern Den Ham telde op 1 januari 2014 5.875 inwoners. Dit is 17% van het totaal aantal inwoners van de gemeente Twenterand. De bevolkingsopbouw van Den Ham is vergelijkbaar met die van de gemeente als geheel. Het percentage jongeren tussen de 15 en 25 jaar is in Den Ham het laagst, vergeleken met de andere drie kernen. Het aandeel 65 plussers is met 19% in Den Ham het hoogst van de gemeente.

Huishoudens

Het totaal aantal huishoudens in Den Ham is 2.150 ten opzichte van 12.880 in heel Twenterand. De gemiddelde huishoudengrootte van zelfstandige huishoudens in Den Ham bedraagt 2,7 (2005: 2,9). Het aantal huishoudens met kinderen in Den Ham is iets hoger dan gemiddeld, namelijk 46%. Het aantal eenpersoonshuishoudens in Den Ham is 22%.

Bevolkingsontwikkeling en demografie

In het inwonersaantal in Den Ham is de afgelopen 10 jaar een kleine daling, te zien. Het aantal huishoudens daalt niet omdat het aantal mensen per huishouden afneemt. Hierdoor zal een daling van het aantal huishoudens (krimp) nog niet binnen de aankomende tien jaar optreden.



Kenmerken Den Ham

Den Ham is een brinkdorp, waarbij het oude dorpscentrum wordt gevormd door De Brink die vroeger werd omringd door boerderijen en waar het vee naartoe werd gedreven. Ten zuiden van de kern Den Ham en ten oosten van de woonwijk Zuidmaten ligt de inbreidingslocatie Zuidmaten-Oost. Deze locatie is aangewezen als de nieuwe locatie voor woningbouw. In Zuidmaten-Oost wordt een woongebied gecreëerd waar generaties met elkaar samenleven en waar verschillende doelgroepen elkaar ontmoeten. Een woonwijk met een dorpsseigen karakter en identiteit. Momenteel is de eerste fase van de bouw bezig. Ook is er sinds 2012 een brede school gevestigd in Den Ham. Na de sloop van het oude pand van basisschool de Smithoek, is dat ook een inbreidingslocatie waar momenteel de voorbereiding voor een nieuwe ontwikkeling worden getroffen.

2.2.2.3. Vroomshoop

Op 1 januari 2014 telde Vroomshoop 9.236 inwoners. Dit is 28% van het totaal aantal inwoners van de gemeente Twenterand. De leeftijdsopbouw in Vroomshoop is vergelijkbaar met die van de gehele gemeente. Dat betekent dat de gemeente brede trend ook in Vroomshoop te verwachten is. De jongeren t/m 15 jaar zijn met 11% procent van de bevolking in Vroomshoop iets onder gemiddeld vertegenwoordigd als er wordt gekeken naar het gemiddelde van Twenterand. De leeftijdsgroep van 65 jaar en ouder is in Vroomshoop met 16% even groot als de grootste kern Vriezenveen.

Huishoudingssamenstelling

Het totaal aantal huishoudens in Vroomshoop is 3.650 ten opzichte van 12.880 in Twenterand. De gemiddelde huishoudensgrootte in Vroomshoop is 2,6. Dit was in 2005 en 2010 hetzelfde, 1.606 van de huishoudens in Vroomshoop heeft kinderen, dit is 44%. 24% van de huishoudens is eenpersoon.

Bevolkingsontwikkeling en demografie

Het aantal inwoners in Vroomshoop sinds 2005 licht gestegen en vervolgens tussen 2010 en 2015 nagenoeg hetzelfde gebleven.

Kenmerken Vroomshoop

Vroomshoop is na Vriezenveen de grootste kern van Twenterand. De gemeente Twenterand wil het centrum van Vroomshoop een noodzakelijke kwaliteitsimpuls geven zodat er een sterk, aantrekkelijk en functioneel centrumgebied ontstaat dat blijvend voldoet aan de eisen van de tijd. In het kader daarvan is het activiteitencentrum gebouwd en is het gezondheidscentrum in aanbouw. In Vroomshoop wordt daarnaast ingezet op herontwikkeling en inbreiding op verscheidene locaties waarbij wordt ingespeeld op de veranderende woonwensen en de woonbehoefte van de groep senioren, middeninkomens en jongeren/starters, zoals bijv. het plan Oranjestraat (voorbereidende fase) in het centrum. Momenteel wordt de bestaande woonwijk Vroomshoop-Oost verder uitgebreid. Het meest recente bestemmingsplan betreft de tweede fase van de woonwijk Vroomshoop-Oost 2 en is gelegen direct ten oosten van de woonwijk Vroomshoop-Oost.

2.2.2.4. Westerhaar-Vriezenveensewijk

Op 1 januari 2014 telt Westerhaar-Vriezenveensewijk 4.762 inwoners. Dit is 14% van het totaal aantal inwoners van de gemeente Twenterand. De bevolkingsopbouw van Westerhaar-Vriezenveensewijk is vergelijkbaar met die van de gemeente als geheel. Het aandeel kinderen van 0-15 ligt wat lager dan het gemeentelijk gemiddelde. Het percentage inwoners tussen de 25 en 45 jaar is in Westerhaar-Vriezenveensewijk het hoogst.

Huishoudingssamenstelling

Het totaal aantal huishoudens in Westerhaar-Vriezenveensewijk was op 1 januari 2014 is 1.865 ten opzichte van 12.880 in heel Twenterand. De gemiddelde huishoudensgrootte van zelfstandige huishoudens in Westerhaar-Vriezenveensewijk bedraagt 2,7 (2005: 2,6). Dit is gelijk aan het gemeentelijk gemiddelde. 44% van de huishoudens heeft kinderen en 24% van de huishoudens is een eenpersoonshuishouden.

Bevolkingsontwikkeling en demografie

Door de jaren heen schommelt het inwonersaantal van Westerhaar-Vriezenveensewijk licht. Na 1995 kwam er na een stagnering van tien jaar weer een lichte groei in het inwoneraantal. Vanaf 2005 daalde dit weer licht, maar na 2010 is het inwoners aantal weer licht gegroeid.

Kenmerken Westerhaar-Vriezenveensewijk

De kern Westerhaar-Vriezenveensewijk heeft door de tijd heen heel wat toevoegingen van verschillende woonmilieus gekend. Van oorsprong is er lintbebouwing aan de noordkant van de wijk, daaraan grenzend ontstond het 'dorpse wonen' in hofjes, uiteindelijk werd de woonfunctie met het 'landelijk wonen' uitgebreid tot het buitengebied. Op zich, is dat een gevarieerd aanbod, maar ook een aanbod met grotere concentraties van sociale huurwoningen. Met name in de buurt 'Oude bouw', daterend uit de jaren '50, overheerst het aantal sociale huurwoningen.

Sinds 2003 is in Westerhaar-Vriezenveensewijk een start gemaakt met het plan 'De Kruidenwijk', waar voor het eerst de particuliere woningbouw domineert en er sprake is van een gevarieerder straatbeeld dan in de overige buurten waar complex-gewijze woningbouw het beeld bepaalt.

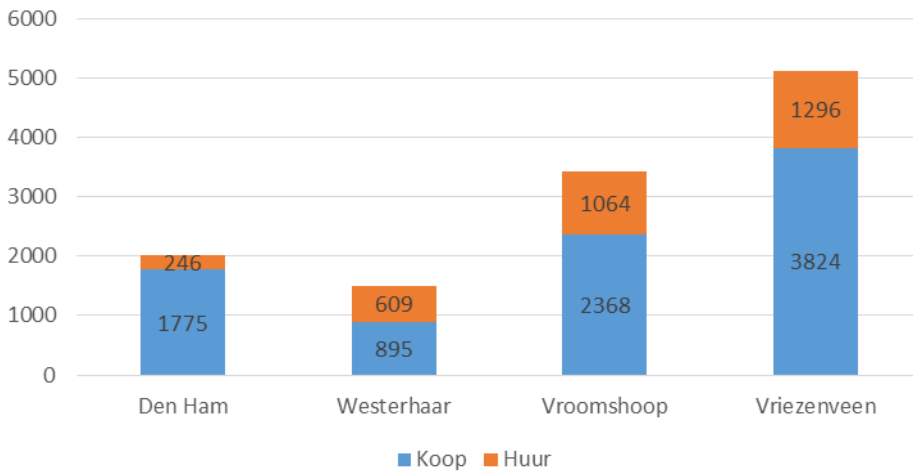
2.2.3. De woningvoorraad in Twenterand

Huur- koopverhouding en prijsopbouw in de bestaande voorraad

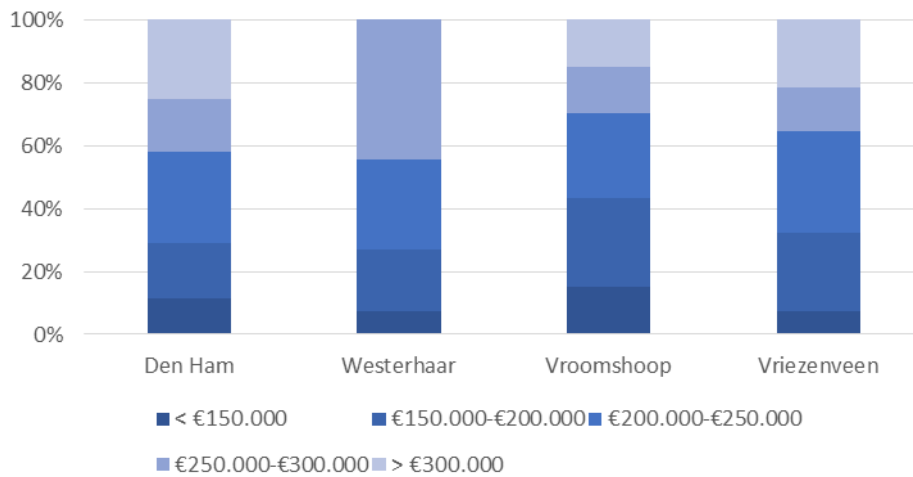
Als we de opbouw van de woningvoorraad per kern bekijken zijn er duidelijke verschillen tussen de kernen. In deze paragraaf een kort overzicht van de belangrijkste verschillen.

Westerhaar-Vriezenveensewijk heeft met 40% het grootste aandeel huurwoningen, Den Ham met ruim 10% het laagste aandeel huurwoningen. Als we naar prijs van de koopvoorraad kijken heeft Den Ham het grootste aandeel dure koopwoningen met een WOZ-waarde hoger dan € 300.000 en Westerhaar-Vriezenveensewijk het laagste aandeel. Het aandeel woningen tot €200.000 ligt in Den Ham en Westerhaar-Vriezenveensewijk rond de 30%. Vroomshoop kent het hoogste aandeel in deze WOZ categorie, ruim 40%.

Huur- en koopwoningen per kern



WOZ waarde van de koopwoningen per kern

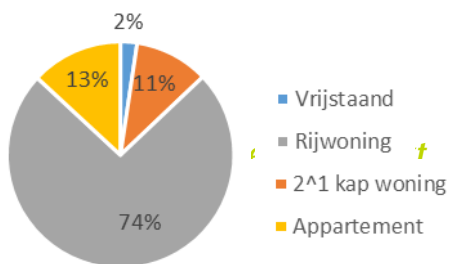


Woningvoorraad naar woningtype

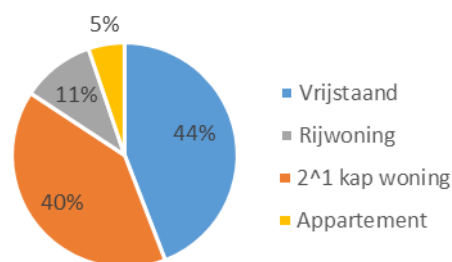
De huurvoorraad bestaat voor het grootste deel uit rijwoningen (74%). Het aandeel appartementen is 13%. Het aanbod rijwoningen in de koopvoorraad is met 11% beduidend kleiner dan in de huurvoorraad. Ook het aandeel appartementen in de koopvoorraad is met 5% kleiner dan in de huurvoorraad.

Maar liefst 84% van de koopwoningen is een vrijstaande of twee-onder-een-kap woning. Binnen de kernen is dat aandeel het hoogste in Den Ham met 80% en het laagst in Westerhaar-Vriezenveensewijk en Vroomshoop (55% respectievelijk 57%).

Huurwoningen per woningtype in Twenterand



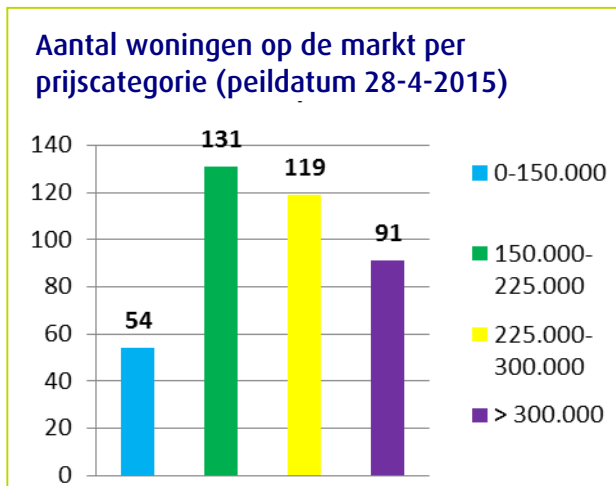
Koopwoningen per woningtype in Twenterand



Eind april 2015 stonden er in Twenterand bijna 400 woningen te koop, waarvan ruim 375 bestaande woningen. In maart 2015 is gemiddeld 9% procent van de op dat moment aangeboden woningen per kern verkocht. In Vriezenveen zijn relatief de meeste woningen verkocht, in Vroomshoop het minst. Het grootste aandeel van deze woningen heeft een vraagprijs tussen de € 150.000 en € 225.000 zoals te zien is in het staafdiagram. In maart 2015 was er in Twenterand gemiddeld een lichte prijsstijging te zien van +1.04%. De gemiddelde vraagprijs in Twenterand is in de tabel hieronder per kern weergegeven.

Binnen Twenterand zijn de verschillen groot. De omgevingskwaliteit van het Esdorp Den Ham vertaalt zich in hogere woonprijzen. Ook in Vriezenveen ligt de woningprijs hoger, mede door de bereikbaarheid en de oriëntatie op Almelo. In Westerhaar-Vriezenveensewijk en in bepaalde wijken/buurtten in Vroomshoop zijn de prijzen het laagst.

Kern	Gem. vraagprijs
Vriezenveen	€ 248.667,00
Westerhaar	€ 229.000,00
Vroomshoop	€ 239.000,00
Den Ham	€ 288.775,00



2.2.4. Trends op de woningmarkt

De wereld verandert. Grote trends en actuele ontwikkelingen zorgen er voor dat we aan de slag moeten, om de woonkwaliteit in Twenterand te behouden en te versterken.

Het aantal inwoners groeit landelijk steeds minder snel, en ook de huishoudensgroei neemt af. Het aantal huishoudens in Twenterand blijft licht groeien in de periode tot 2030. Voor de periode daarna is het zeer onzeker: lichte groei, stabilisatie of krimp. Op dorpsniveau zullen alle scenario's voorkomen.

Het Planbureau voor de Leefomgeving waarschuwt in haar rapport 'De toekomst is nu' om voorzichtig te zijn met nieuwbouw in gebieden waar de huishoudensgroei op langere termijn mogelijk eindigt. Er dreigt een overschot aan gezinswoningen, omdat de grote babyboomgeneratie vroeg of laat haar gezinswoningen zal verlaten, door verhuizing of uiteindelijk door overlijden.

Tegelijk is het alternatief – niet bouwen terwijl de vraag er op dit moment wél is – nog onwenselijker. Het zijn naar verwachting niet zozeer de huidige woningen van de babyboomgeneratie die ons voor een opgave gaan stellen, maar het minst aantrekkelijke deel van onze woningvoorraad in het algemeen. Ook nu al zien we dat kwalitatieve overschotten er toe leiden dat de minst gewilde producten moeilijk verkoopbaar zijn. Dit zijn doorgaans eenvoudig gebouwde, verouderde woningen (tot de jaren '70) op minder gewilde plekken.

Het rapport 'De toekomst is nu' van het Planbureau voor de Leefomgeving onderstreept enkele principes die we aanhouden in deze visie op Wonen:

- Het belang om bij nieuwe plannen de voorkeur te geven aan inbreidingslocaties of herontwikkelingslocaties, liefst nabij voorzieningen.
- Het belang om de bestaande voorraad gezinswoningen 'up-to-date' te houden.
- De noodzaak vinger aan de pols te houden: indien er beeldbepalende situaties ontstaan van leegstand en verpaupering, vraagt dat om maatregelen.

De bevolking vergrijsst en ontgroent. Dit laatste komt doordat er minder gezinnen en minder kinderen zijn, maar ook doordat jongeren structureel naar steden trekken, tegelijkertijd wordt de terugstroom van gezinnen vanuit steden kleiner. Verandering van bevolkingssamenstelling leidt ook tot verandering van de gewenste woningvoorraad. De 'oudere' van straks is overigens wel een hele andere oudere dan die van toen: vitaler, koopkrachtiger, zelfredzamer. De in de voorgaande Woonvisie opgenomen voorspelde uitstroom van gezinswoningen naar appartementen is niet gekomen. Op lange termijn (beginnend tussen 2030 en 2040) neemt

de vergrijzing weer af (sterftegolf onder de babyboomgeneratie) en komt er alsnog veel aanbod in de gezinskoopvoorraad. Dat geeft in sommige gebieden een risico van overaanbod en onverkoopbaarheid.

Woonlasten zijn sterk gestegen door een combinatie van energielasten (gasprijs, vastrecht), huurprijsstijging en overheidslasten. De Corporatie Mijande Wonen is bezig hun voorraad te verduurzamen, dit gaat mondjesmaat, maar vooral de particuliere voorraad (en dat is het grootste deel van de woningvoorraad) blijft nog achter. Daarnaast groeit de aandacht voor het beperken van de andere woonlasten (belastingen, huurprijsstijging, etc.) Sinds 2008 is er economische stagnatie en dat geldt ook voor de woningmarkt. Woningen zijn moeilijk verkoopbaar, soms omdat deze 'onder water staan'. Hierdoor stagneerde de doorstroming, en nam vooral de vraag naar dure woningen af, maar het beperkte ook de doorstroming tussen huur en koop. De woonwensen zijn er niet anders door geworden, en bij een aantrekkende economie en een herstellende woningmarkt kan uitstel tot een inhaalslag leiden. In Twenterand lijkt 2014 een jaar van voorzichtig herstel. We leiden dit af aan meer transacties op de woonmarkt, toenemend aantal verkoop nieuwbouwwoningen en het hogere aantal verleende startersleningen.

3. Onze visie en ambitie

In dit hoofdstuk omschrijven we visie en ambitie op het wonen in Twenterand in de komende tien jaar. Voor de verschillende onderwerpen hebben we de belangrijkste punten samengevat in een aantal kaders.

De visie gaat in op het woningbouwprogramma, de bestaande voorraad, belangrijke doelgroepen, de betaalbaarheid van het wonen, de relatie van wonen en zorg en duurzaamheid. Daarbij belichten we de verscheidenheid van de kernen in onze gemeente.

3.1. Woningbouw

De tijd van (grootschalige) nieuwbouwlocaties is voorbij. Elke te bouwen woning moet een toevoeging zijn aan het bestaande aanbod en daarmee 'raak' zijn. Nieuwbouw is maatwerk, gericht op kleinschalige projecten die passen binnen de bestaande wijken. In deze Woonvisie stellen we een aantal uitgangspunten vast voor dit maatwerk.

In het woningbouwprogramma richten we ons op de spreiding van de woningbouwbehoefte over de vier complementaire kernen Den Ham, Vriezenveen, Vroomshoop en Westerhaar-Vriezenveensewijk. Dit om het mogelijk te maken om de woningbehoefte in de kern zelf te kunnen opvangen.

3.1.1. Kwantitatieve uitgangspunten woningbouw

We bouwen in Twenterand de komende jaren voor de opvang van ons eigen woningbehoefte op basis van migratiesaldo = 0. De woningbehoefte bedraagt voor de planperiode (2015-2025) 774 woningen (Primos), kortom 78 woningen per jaar. De jaren erna blijft het aantal huishoudens tot ongeveer 2030 stabiel. Daarna laat de prognose een lichte daling van het aantal huishoudens zien. Dit is in lijn met de woningbouwafspraken in de regio en met de provincie.

Regie op de fasering

Een punt van aandacht is de fasering door de jaren heen. We vinden het van belang om een evenwichtig programma te realiseren. We willen voorkomen dat te grote fluctuaties optreden en dat er evenwicht is op aanbod versus vraag. Via het in procedure brengen van bestemmingplannen voeren we regie op het tempo van het programma en ook de prioritering van locaties onderling.

Dit betekent dat eerst gekeken wordt naar benutten van (reeds beschikbare of potentiële) inbreidingslocaties. Die locaties lopen uiteen van hele concrete plekken met een vastgesteld bestemmingsplan tot potentiële plekken. We zetten ons in voor succesvolle procedures om gewenste woningbouw op inbreidingslocaties mogelijk te maken. Procedures en financiering van inbreidingslocaties zijn veelal complex. We onderzoeken of het wenselijk en mogelijk is met aanvullende middelen te komen, zoals fondsen en aanspraken op projectfinanciering, in samenwerking en in afstemming met de provincie.

Fase voor fase ontwikkelen

Bij elk plan moet het tussenresultaat ook een goed eindresultaat zijn. Vooral bij grotere bouwlocaties is er ruimtelijk en financieel een risico wanneer plannen minder snel dan gedacht tot ontwikkeling komen. Het is onze taak voorbereid te zijn op fluctuaties.

De woningen die we nieuw toevoegen aan de woningvoorraad moeten meerwaarde hebben. Dit betekent dat groei maatwerk is, we willen concurrentie voorkomen tussen bouwplannen binnen de gemeente en we willen het landelijke karakter van Twenterand behouden. Gefaseerd en gedifferentieerd bouwen past bij ons en draagt bij aan vitaliteit en behoud van de kernen. Hiermee dragen we bij aan een sterk Twenterand.

Inbreiding gaat voor uitbreiding

Inbreidingslocaties en herontwikkelingslocaties gaan in beginsel voor uitbreidingsplannen. Dit principe van zorgvuldig ruimtegebruik is vastgelegd in de zogenaamde Ladder van duurzame verstedelijking. Inbreiden is goed voor Twenterand, de geschiedenis leert dat het organisch groeien, investeren en veranderen van de kernen leidt tot een duurzaam en aantrekkelijk geheel. Herontwikkeling biedt de mogelijkheid om incidentele 'rotte kiezen' te verwijderen en tegelijkertijd er een ruimtelijke kwaliteitsimpuls aan te geven. Vaak gaat het om plekken die beeldbepalend zijn.

Programma per kern

Onderstaande tabel laat de programmering van de 774 woningen in Twenterand zien zoals die verdeeld is over de kernen in de periode 2015-2025. De verdeling van het programma over de kernen is evenredig aan het aantal inwoners per kern. Daarmee kiezen we ervoor om alle kernen in gelijke mate te laten groeien.

Woningbouwprogramma per kern			
	2015-2020	2020-2025	TOTAAL 2015-2025
Den Ham	81	48	129
Vriezenveen	198	116	314
Vroomshoop	139	81	220
Westerhaar- Vriezenveensewijk	70	41	111
Twenterand	488	286	774

Woningbouwprogramma versus het programma aanbod

Het aantal harde plannen in het programma ligt nog onder het aantal van 774 woningen uit het woningbouwprogramma. Bij 'harde' plannen gaat het om locaties die al in het bestemmingsplan zijn opgenomen met een bouwtitel. Daarmee hebben we nog ruimte om zachte plannen (die nog geen bouwtitel hebben in het bestemmingsplan) hard te maken. Als we echter rekening houden met alle zachte plannen die nog in de pijplijn zitten is er sprake van een overaanbod, daarom moeten we kritisch zijn wanneer we zachte plannen hard gaan maken. In Twenterand gaan we daarom niet meer dan 100% programmeren. Dit betekent dat niet alle zachte plannen in de woningbouwprogrammering opgenomen worden. Zeker omdat we naast het programma aanbod dat we nu al in beeld hebben ook ruimte willen hebben om in te kunnen spelen op actuele ontwikkelingen en voor plannen op inbreidingslocaties die tot een kwaliteitsslag leiden of voorzien in de behoefte van een specifieke doelgroep.

Onze visie op het kwantitatieve woningbouwprogramma:

- *Het woningbouwprogramma biedt ruimte voor 774 nieuwe woningen (100%) in de periode 2015-2025.*
- *Het woningbouwprogramma wordt naar rato van het aantal inwoners verdeeld over de kernen van Twenterand.*
- *Met het al dan niet toevoegen van een woonbestemming (in een bestemmingsplan) voeren we regie op het aantal en de kwaliteit/type woningen dat aangeboden gaat worden.*
- *Bij elk woningbouwplan moet het tussenresultaat een goed eindresultaat zijn. We starten een nieuwe fase in een plangebied als er zicht op is dat de vorige fase wordt afgerond.*

Ruimte voor 'gewenste (kleinschalige) wooninitiatieven'

We worden steeds vaker geconfronteerd met verzoeken tot het wijzigen van de bestemming naar een woonbestemming in de bebouwde gebieden. Het betreft gebouwen die leeg staan of leeg komen te staan en die op het moment van aanvragen geen woonbestemming hebben, maar bijvoorbeeld bestemmingen als detailhandel of maatschappelijk. De wens is dan om de bestemming te wijzigen en ter plekke met herontwikkeling (een) extra woning(en), mogelijk te maken. Dit gebeurt veelal binnen de bestaande bebouwing. Wij onderschrijven het belang van dergelijke initiatieven. Daarmee kan worden voorkomen dat de panden leeg komen te staan en er verpaupering optreedt in het bewuste pand en de directe omgeving ervan. Aan kleinschalige verzoeken, waarbij het gaat om het toevoegen van maximaal 2 wooneenheden, zullen we in principe, en onder voorwaarden, meewerken.

Zulke initiatieven leiden doorgaans tot het toevoegen van extra woningen in het woningbouwprogramma. Het woningbouwprogramma kan niet onbepert opgehoogd worden omdat er anders een ongewenst overaanbod in het nieuwbouwprogramma ontstaat. Omdat wij waarde hechten aan dit soort plannen reserveren wij 8 woningen per jaar in het woningbouwprogramma.

We hebben beperkt ruimte voor nieuwe initiatieven in het woningbouwprogramma en daarom stellen wij een aantal voorwaarden aan het toevoegen van dit soort programma aanbod:

- Zolang plannen passen binnen de totale geraamde woningbouwbehoefte kunnen ze worden toegevoegd aan de harde plancapaciteit.
- Het herbestemmen naar wonen voorkomt leegstand en een mogelijke verpaupering, tevens lost het een maatschappelijk / ruimtelijk probleem op.
- Wanneer toevoeging leidt tot overschrijding van de totale geraamde behoefte staan we alleen achter een dergelijk initiatief wanneer sprake is van een stevige 'tegenprestatie'. Daarvan is bijvoorbeeld sprake als er een bijdrage wordt geleverd aan de Detailhandelsstructuurvisie: Met het opheffen van detailhandelsmogelijkheden buiten de concentratiegebieden kunnen we zorgen voor in onze Detailhandelsvisie gewenste versterking van het concentratiegebied (concentratiebeleid).

Bestaande bouwinitiatieven kritisch bekijken

Om ruimte te houden voor nieuwe wenselijke initiatieven in ons woningbouwprogramma gaan we ook kritisch kijken naar de bestaande harde plannen. Harde plannen, die al minimaal 3 jaar een bouwtitel hebben, gaan we kritisch toetsen op haalbaarheid. Daar waar geen zicht (meer) is op realisatie gaan we actief onderzoeken naar de mogelijkheid of deze capaciteit in te trekken is. Zodoende scheppen we ruimte voor nieuwe gewenste woningbouwplannen waar wel zicht is op realisatie die aansluit op de behoefte.

Er zijn veel gemeenten die kampen met bestaande bestemmingsplannen waarin nog overvloedige en onbenutte mogelijkheden voor de bouw van woningen zijn opgenomen. Als het niet reëel is dat de overvloedige onbenutte bouwmogelijkheden worden benut heeft een gemeente de mogelijkheid om deze bouwmogelijkheden met het aanpassen van het bestemmingsplan weg te bestemmen.

Voorzienbaarheid en passieve risicoaanvaarding

Dit wegbestemmen kan tot een planschadeclaim voor de gemeente leiden. Om dit risico te beperken hebben gemeenten een goede manier gevonden, waarbij wordt aangesloten bij de bestaande jurisprudentie over voorzienbaarheid en passieve risicoaanvaarding. Van passieve risicoaanvaarding, oftewel voor eigen risico stilzitten, is sprake als een eigenaar of gebruiker van gronden of opstallen onvoldoende heeft ondernomen om de bouw- of gebruiksmogelijkheid te benutten, hoewel hij kon verwachten dat de bestemming ervan zou worden gewijzigd. Nadat de voorgenomen herziening van het bestemmingsplan door de gemeente bekend is gemaakt in een regionaal dagblad en het gemeentelijke huis-aan-huisblad, moet daarvoor een redelijke termijn van tenminste 1 jaar worden gegund. Daarna kan de gemeente met een herziening de bouwmogelijkheid uit het bestemmingsplan schrappen. De kans op planschade is dan gelet op de huidige jurisprudentie gering.

Bouwen op open groene plekken

De afgelopen zeven jaar hebben we beleid gevoerd dat het mogelijk maakt om te bouwen op open groene plekken. Bij het opstellen van deze Woonvisie is dit beleid geëvalueerd en opgenomen als bijlage. Uit de evaluatie zijn drie knelpunten naar voren gekomen op basis waarvan we dit beleid intrekken.

- Het beleid om te bouwen op open groene plekken past niet langer binnen gewenst woonbeleid:
In het licht van de afnemende nieuwbouwvraag kunnen we de komende jaren minder ruimhartig omspringen met het toekennen van woningbouwmogelijkheden. Herontwikkeling op inbreidingslocaties krijgt dan ook prioriteit.
De woningen, die op basis van het beleid "open groene plekken" zijn gebouwd leveren geen bijdrage aan de ruimtelijke kwaliteit. Evenmin leveren ze een bijdrage aan de opgave voor de herontwikkeling van inbreidingslocaties, immers het zijn locaties waarop nog niet eerder is gebouwd.
- Het beleid heeft inmiddels haar doelstellingen bereikt: Na de start was in 2009 en 2010 het aantal verzoeken het grootst (beide jaren 6 woningen) en vanaf 2012 is die duidelijk afgenomen en in 2014 is slechts één verzoek ingediend.
- Een bijkomend punt is dat het beleid voor de beperkte groep grondeigenaren tot een (groot) financieel voordeel heeft geleid, zonder dat daar een gewenst maatschappelijk effect tegenover stond.

Overgangsbeleid

Het moment van intrekking van dit beleid BOOGP is het moment waarop dit formeel is bekendgemaakt. We hanteren een overgangsperiode bij het intrekken van het 'open groene plekken' beleid. Het overgangsbeleid luidt als volgt:

Als overgangsbeleid blijft het beleid "Bouwen op open groene plekken" van toepassing voor aanvragen om een herziening van het bestemmingsplan (formeel dan wel principe) die binnen een termijn van één jaar na inwerkingtreding van de intrekking van het Beleid open groene plekken zijn ingediend. In verband met de in het beleid opgenomen temporisering is de volgorde van binnenkomst bepalend.

Het bovenstaande overgangsbeleid schept duidelijkheid dat het beleid "Bouwen op open groene plekken" zijn werking blijft houden voor formele aanvragen dan wel principe-aanvragen om een herziening van het bestemmingsplan gedurende een termijn van één jaar na inwerkingtreding van de intrekking van het beleid. Een formele c.q. informele aanvraag om een herziening van het bestemmingsplan wordt getoetst aan de criteria van het beleid "Bouwen op open groene plekken". In verband met de in het beleid opgenomen temporisering is de volgorde van binnenkomst bepalend.

Formele aanvragen dan wel principe-aanvragen die worden ingediend na het verstrijken van de éénjaartermijn vallen niet meer onder het Beleid bouwen op open groene plekken.

Realiseringsplicht

Initiatiefnemers waarbij sprake is van een vastgesteld bestemmingsplan dat betrekking heeft op het bouwen van een open groene plek maar waarvan de woning nog niet gerealiseerd is, dienen op grond van de afgesloten privaatrechtelijke overeenkomst de woning binnen een termijn van twee jaar na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan te realiseren.

Initiatiefnemers waarbij sprake is van een bestemmingsplan dat al in procedure is en welke betrekking heeft op het bouwen van een open groene plek en waarvan de privaatrechtelijke overeenkomst wordt gesloten na inwerkingtreding van de Woonvisie, moet de woning binnen een termijn van drie jaar na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan worden gerealiseerd. De realiseringsplicht van drie jaar na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan geldt ook voor de initiatiefnemers die vallen onder het overgangsbeleid. Zo wordt aangesloten bij het beleid gesteld in bovengenoemde paragraaf 'Bestaande bouwinitiatieven kritisch bekijken'.

Het intrekken van het beleid BOOGP kan niet leiden tot planschade. Dit komt omdat het beleid geen planologische maatregel is zoals genoemd in het tweede lid van artikel 6.1 van de Wet ruimtelijke ordening (bijvoorbeeld een bestemmingsplan). Het beleid BOOGP is een planologische beleidsregel. Er is geen mogelijkheid voor nadeelcompensatie. Dit omdat een beleidsregel niet voor bezwaar en beroep vatbaar is. De enige optie om schade te claimen is dat een benadeelde een vordering instelt bij de burgerlijke rechter. Het is onze inschatting dat de kans dat de burgerlijke rechter een schadevergoeding toekent niet groot is. Dit gelet op de grote gemeentelijke beleidsvrijheid. De planologische inzichten kunnen wijzigen. De nadelige gevolgen vallen naar verwachting binnen het normaal maatschappelijk risico. De risico's op eventuele schadevergoeding worden overigens verder verkleind als er sprake is van een adequaat overgangsbeleid, gesteld op 3 jaar.

Onze visie op nieuwe bouwplannen:

- *We geven inbreidingslocaties prioriteit boven uitbreidingslocaties.*
- *Ter stimulering van inbreidingslocaties, zetten we ons in om drempels (procedureel en/of financieel) weg te nemen.*
- *Bij harde plancapaciteit ouder dan 3 jaar waar geen zicht (meer) is op realisatie ervan gaan we actief onderzoeken of deze capaciteit in te trekken is.*
- *Kleinschalige verzoeken (tot maximaal 2 extra wooneenheden en met een maximum van 8 nieuwe wooneenheden per jaar) komen in aanmerking voor medewerking voor het herbestemmen naar wonen mits aantoonbaar sprake is van een maatschappelijk belang / planologische verbetering. Dit ter voorkoming van verpaupering van (leegstaande) panden en de directe omgeving ervan.*
- *We trekken het beleid Bouwen op Open Groene Plekken in en hanteren daarbij een overgangstermijn van drie jaar, waarbij de passende verzoeken worden gehonoreerd.*

3.1.2. Woningbouwprogramma in de kernen

Bij de woningbouwprogrammering werken we aan maatwerk en een passend aanbod in elke kern. In alle kernen is behoefte aan nieuwe woningen en zijn er verschillende nieuwbouwlocaties. Als we rekening houden met alle reeds bekende plannen (zowel de harde als zachte bouwplannen) zijn er ruim voldoende plannen beschikbaar in de kernen Den Ham, Vroomshoop en Westerhaar-Vriezenveensewijk. In Vriezenveen zijn nog onvoldoende plannen.

Vriezenveen

De kern Vriezenveen groeide in de afgelopen tien jaar opvallend snel. Hier is een inhaalslag gemaakt. Het aantal huishoudens is de afgelopen vijf jaar met gemiddeld 46 woningen per jaar gegroeid. De andere drie grotere kernen groeiden gestaag met tussen de 11 en 19 woningen per jaar.

Voor de periode 2015-2025 voorziet het woningbouwprogramma in harde plannen en zachte plannen op inbreidingslocaties in de bouw van ruim 220 woningen in Vriezenveen. In Vriezenveen is er daardoor onvoldoende plancapaciteit om te voorzien in het aantal van 314 (zie tabel op pagina 19); er is tot 2025 nog ruimte voor ruim 90 extra woningen. In het centrum van Vriezenveen is ruimte voor het toevoegen van woningbouw bij de verdere invulling en vernieuwing van het centrumgebied.

Bestemmingsplan Vriezenveen lintbebouwing

Binnen het bestemmingsplan Vriezenveen Lintbebouwing en Centrumgebied is het bij een onbekend aantal particulieren mogelijk bij recht op grond van het bestemmingsplan nieuwe woningen (bij) te bouwen (directe bouwtitels). We noemen dit 'verborgen of onbenutte woningbouwcapaciteit'. Wij hebben geen directe invloed op het realiseren van deze woningen en ook niet op het tijdstip van bouwen. Met andere woorden er hangt een bepaalde hoeveelheid woningbouwcapaciteit (in theorie kan het gaan om meer dan 400 woningen) boven de markt. Realisatie van deze woningen is thans niet stuurbaar.

Dit bestemmingsplan Vriezenveen lintbebouwing en centrumgebied heeft negatieve gevolgen voor ons bij het maken van nieuwe woonafspraken met de provincie eind 2015. Binnen deze nieuwe woningbouwafspraken mag 'overprogrammering' niet voorkomen. Dat lukt ons niet als we de woningen uit dit bestemmingsplan moeten meerekenen. Wij gaan daarom de in dit bestemmingsplan opgenomen algemene regel; 'woningen in de vorm van gestapelde woningen,..' vervangen door de algemene regel 'het aantal woningen niet meer bedraagt dan het bestaande aantal'. Deze zin is ook opgenomen in de bestemmingsplannen behorende bij Vroomshoop, Den Ham en Westerhaar-Vriezenveensewijk. Op deze manier ontstaat uniformiteit in bestemmingsplannen.

Vriezenveen-Noord

In de Structuurvisie 2011 is Vriezenveen-Noord als zoekgebied voor wonen, maar ook voor sport aangewezen. We onderzoeken de mogelijkheden en/of onmogelijkheden van de ontwikkeling van Vriezenveen Noord als woningbouwlocatie, al dan niet in een kleinere omvang. Hiermee houden we de mogelijkheid voor woningbouw op deze uitleglocatie nadrukkelijk open om in te kunnen spelen op specifieke woningvraag of om de woningbouw in Vriezenveen te kunnen versnellen als het bouwtempo op de inbreidingslocaties onverhoopt achterblijft bij de woningbouwbehoefteprognose. Ontwikkeling op inbreidingslocaties zijn in de regel namelijk complexer en de voorbereiding vraagt meer tijd dan op een uitleglocatie. Op basis van de al eerder genoemde Ladder voor duurzame verstedelijking zullen we wel prioriteit geven aan het bouwen op de inbreidingslocaties.

Onze visie op het woningbouwprogramma in Vriezenveen:

- *We zetten ons in Vriezenveen in voor woningbouw op inbreidingslocaties.*
- *Conform de Structuurvisie 2011 handhaven we Vriezenveen-Noord als zoekgebied voor wonen. Hierbij de mogelijkheid en/of onmogelijkheden van de ontwikkeling van Vriezenveen-Noord als woningbouwlocatie te onderzoeken, al dan niet in een andere omvang. Hiermee houden we de mogelijkheden voor een uitbreidinglocatie bij Vriezenveen open.*
- *Het bestemmingsplan Vriezenveen-lint wordt aangepast zodanig dat deze aansluit bij de plannen in de andere drie grotere kernen in Twenterand. Overcapaciteit wordt hiermee voorkomen.*

Den Ham

In Den Ham zullen we de zachte plannen toetsen op haalbaarheid in relatie tot overprogrammering en sterk gefaseerd 'zachte plannen' omzetten naar zogenaamde 'harde plannen'. Voor de komende tien jaar lijkt ongeveer de helft van de zachte plancapaciteit in Zuidmaten-Oost in aanmerking te komen voor de omzetting naar een 'hard' plan. De inbreidingslocaties Smithoek en Zuidmaten-Oost voorzien daarmee ruim in de toekomstige behoefte naar woningbouw. Wanneer het gaat om het bouwen op andere inbreidingslocaties is er zeer beperkte ruimte voor het toevoegen van enkele woningen, mits voldaan wordt aan het beleidskader voor 'gewenste (kleinschalige) wooninitiatieven'.

Onze visie op het woningbouwprogramma in Den Ham:

- *Zachte plannen toetsen op haalbaarheid in relatie tot overprogrammering en sterk gefaseerd 'zachte plannen' omzetten naar 'harde plannen'. Een deel van Zuidmaten-Oost niet omzetten naar harde plancapaciteit.*
- *Bij een goede fasering is er nog zeer beperkte ruimte om op kleine schaal nieuwe woningbouw toe te voegen aan het programma in Den Ham.*

Vroomshoop

Vroomshoop heeft na Vriezenveen de grootste groei doorgemaakt in de afgelopen decennia. Het aantal harde nieuwbouwplannen is nog onvoldoende, maar in combinatie met het aantal zachte plannen blijken er (meer dan) voldoende plannen op tafel te liggen.

Het bestemmingsplan Vroomshoop Oost en enkele herontwikkelingslocaties in het centrum voorzien in de vraag naar woningbouw. We zullen de zachte plannen toetsen op haalbaarheid in relatie tot overprogrammering en sterk gefaseerd 'zachte plannen' omzetten naar zogenaamde 'harde plannen'. De cijfers laten, ook na bijvoorbeeld halvering van de zachte woonplannen Vroomshoop Oost en Vroomshoop Winkelcentrum, een kleine over programmering zien. Met een zorgvuldige fasering in de jaren en het scherp letten op een goede balans in vraag en aanbod in Vroomshoop valt een dergelijke overprogrammering binnen een acceptabele bandbreedte. Daarbij houden we ook rekening met het aanbod in de bestaande bouw. Het bestaande woningaanbod in Vroomshoop biedt volop kansen om een woning te kopen in het goedkopere segment.

Het in ontwikkeling brengen van een gedeelte van de volgende fase in Vroomshoop Oost kan starten zodra zicht is op afronding van de huidige in ontwikkeling zijnde fase en bij aantoonbare locatie specifieke marktvrage.

Onze visie op het woningbouwprogramma in Vroomshoop:

- *Zachte plannen toetsen op haalbaarheid in relatie tot overprogrammering en sterk gefaseerd 'zachte plannen' omzetten naar 'harde plannen'. Een deel van de zachte plannen Vroomshoop Oost en Vroomshoop Winkelcentrum in de periode 2015-2025 niet omzetten naar harde plancapaciteit.*
- *Het in ontwikkeling brengen van de volgende fase in Vroomshoop Oost is afhankelijk zicht op afronding van de huidige in ontwikkeling zijnde fase en van aantoonbare locatie specifieke vraag uit de markt.*
- *Bij een goede fasering is er nog zeer beperkte ruimte om op kleine schaal nieuwe woningbouw toe te voegen aan het programma in Vroomshoop.*

Westerhaar-Vriezenveensewijk

De harde plannen in Westerhaar-Vriezenveensewijk voorzien in de berekende behoefte. Met de zachte plannen erbij schiet Westerhaar in de overcapaciteit. De onzekerheid op de woningmarkt speelt met name in Westerhaar-Vriezenveensewijk een grote rol. In Kruidenwijk is de afgelopen jaren niet tot nauwelijks gebouwd.

Op de lijst van de zachte plannen staan plannen die voortkomen uit het project KOP. In overeenstemming met Mijande Wonen is gekozen voor het behouden van de woningbouwplannen op de inbreidingslocaties 't Oude Haarhuus en enkele woningen aan de Oranjestraat. Hierdoor laat het restant van woningbouwplannen in Westerhaar een kleine overprogrammering zien. Middels fasering en het scherp letten op een goede balans in vraag en aanbod in Westerhaar-Vriezenveensewijk valt deze overprogrammering binnen een acceptabele bandbreedte.

Onze visie op het woningbouwprogramma in Westerhaar-Vriezenveensewijk:

- *Door fasering letten we scherp op een goede balans in vraag en aanbod in Westerhaar-Vriezenveensewijk.*

Buitengebied en kleine kernen

Precies sturen op aantallen kan leiden tot een (te) starre situatie die het onmogelijk maakt om lokaal maatwerk te leveren. Denk aan het reserveren van een gering aantal kavels voor kleine kernen en transformeren van leegstaande boerderijen naar enkele wooneenheden, beide via het beleidskader 'Rood voor rood'. Om die reden delen we het aantal woningen niet geheel toe, maar reserveren we in het woningbouwprogramma een aantal woningen voor het buitengebied.

De Rood voor Rood regeling houdt 'het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit van het landelijk gebied in, door sloop van landschap ontsierende vrijgekomen (agrarische) bedrijfsgebouwen.' Ter compensatie van de sloop van tenminste 850m² landschap ontsierende bedrijfsgebouwen kan onder voorwaarden één (of meer) bouw kavels voor een woning worden toegekend.

Toch loopt het aantal nieuwe woningen gerealiseerd onder de werkingsfeer van Rood voor rood niet storm. In dit kader zijn 6 woningen feitelijk gebouwd, voor 7 woningen is het bestemmingsplan 'rond' maar de woning nog niet gerealiseerd en van 3 woningen is een bestemmingsplan in voorbereiding.

Dit betekent dat het om 16 woningen gaat in 10 jaar looptijd van dit beleid. De komende tien jaar is het een gegeven dat door stoppende agrarische bedrijven agrarische locaties vrijkomen. Daarom passen we dit ervaringscijfer toe in de woningbouwprogrammering voor Twenterand. Zodoende programmeren we 20 woningen in de komende 10 jaar.

Bij bijzondere omstandigheden is de bouw van een enkele woning in buurtschappen toestaan. Per geval dient dit te worden beoordeeld. De Pollen heeft met de woonwijk De Turfschuit behoorlijke uitbreidingsmogelijkheden.

Onze visie op het woningbouwprogramma in het buitengebied, de buurtschappen en de kleine kernen:

- Nieuwe woningbouw in het buitengebied, de buurtschappen en kleine kernen is in geringe mate realiseerbaar via de rood-voor-roodregeling.

3.1.3. Kwalitatieve uitgangspunten voor de woningbouw

Met de woningen die er gebouwd worden zetten we in op maatwerk om in de plaatselijke vraag te voorzien.

Maatwerk in type nieuwbouw

Uit ervaring weten we dat precies voorspellen van de vraag naar woningtype en prijs moeilijk is, en dat de actuele vraag soms snel wisselt. Flexibiliteit is het sleutelwoord, maar wel met maatwerk voor wat er lokaal nodig is.

We gaan in het woningbouwprogramma uit van 10% appartementen, 30 % rij- en hoekwoningen, 30% twee-onder-een kap en 30% vrijstaande woningen. Deze onderverdeling is gemaakt op basis van de realisatiecijfers van de afgelopen 5 jaar. Deze trend met een min of meer evenredige verdeling over de categorieën trekken we ook de komende jaren door. Alleen het aandeel appartementen ligt met 10% lager dan de overige categorieën omdat we constateren dat de markt hiervoor verzadigd is.

De categorie-indeling in de huidige plannen hoeft niet te veranderen. Wel zullen we bewaken dat op de verschillende locaties daadwerkelijk de in het programma opgenomen mix van categorieën wordt gebouwd en de omzetting naar andere woningtypen zo veel mogelijk wordt beperkt.

De toekomstige opgave is om de kwaliteit binnen de bestaande woningvoorraad te behouden. Dit brengen we in relatie met de types en het aantal van nieuw te bouwen woningen. Nieuwe woningbouwplannen zijn kleiner van aard en liggen per definitie op inbreidingslocaties. Dit vergt een andere benadering dan de plannen uit eerdere Woonvisies. De voorwaarden die we gebruiken zijn op hoofdlijnen:

- Is de woning van toegevoegde waarde bij het huidige aanbod (is de woning 'raak')? Is het plan gebaseerd op marktkennis, voldoet het plan aan nieuwe trendgegevens?
- Is er een marktconsultatie gehouden? Specifiek voor deze locatie, specifiek voor doelgroepen en producten? Met het oog op onderscheidend zijn in concurrentie en aanbod van plannen elders in de woonregio. Een gedegen marktonderzoek is de taak van de initiatiefnemer.
- We moeten bouwen naar behoefte, maar houden daarbij wel rekening met het aanbod in de bestaande (koop-) woningvoorraad. Zo kan het bouwen van goedkope koopwoningen aansluiten bij de vraag, maar als er te veel gebouwd worden raken verkopers van goedkope koopwoningen hun woning niet kwijt. Dat belemmert deze groep om door te stromen naar een andere woning. Daarnaast zet een aanbod van veel goedkope woningen in bestaande wijken de kwaliteit onder druk.

We staan positief tegenover de volgende trends die we waarnemen:

In en nabij centra is behoefte aan alle typen woningen. Binnen een project is diversiteit aan doelgroepen waar te nemen. Daar waar starters graag bij het centrum willen wonen, geldt dit ook voor de gezonde en fitte senior die op zijn ouder worden wil zijn voorbereid.

Bij bouwprojecten buiten de centra zien we een trend dat de wens om zeggenschap van de kopers steeds groter wordt. Collectief Particulier Opdrachtgeverschap is hier een goed voorbeeld van. We zien ook dat projectontwikkelaars de koper een steeds grotere stem geeft in hetgeen gebouwd gaat worden.

Binnen het woningbouwprogramma is ruimte voor bijzondere woningbouwplannen: die een andere vorm hebben dan wat er al in hele grote mate aanwezig is, die voorzien in een veranderende woonbehoefte als gevolg van demografische en economische ontwikkelingen, die meer aandacht hebben voor duurzaamheid en beperkte energielasten en die (geclusterd) wonen met zorg realiseren. Marktpartijen worden uitgenodigd dit op te pakken en een onderscheidend woningproduct aan te bieden.

In 2012 is beleid opgesteld voor Collectief Particulier Opdrachtgeverschap (CPO). Daarbij vormen kopers een vereniging om gezamenlijk een woningbouwproject te realiseren en kunnen kopers naar eigen ontwerp een woning realiseren tegen een vaak gunstiger prijs-kwaliteitverhouding (in vergelijking tot projectmatige bouw). De be-

hoeft naar CPO blijkt beperkt te zijn. Er zijn twee CPO projecten voor starters gestart, waarvan er één als CPO gerealiseerd is. Dit project is onder bouwbegeleiding van een projectontwikkelaar tot stand gekomen. Dit vinden wij een gewenste ontwikkeling. Het prijsvoordeel dat CPO voorheen had is verdwenen en het lijkt dat de complexiteit van het gezamenlijke opdrachtgeverschap niet opweegt tegen projectmatige nieuwbouw. We trekken dit beleid in en laten CPO aan de markt over.

Flexibel bouwen: Woningen voor de toekomst

Woningen staan minstens vijftig jaar en in de praktijk vaak veel langer. Woningen met toekomstwaarde zijn woningen die ook na vijftig jaar bruikbaar zijn, eventueel voor andere doelgroepen. Tegelijk moeten ze tegemoet komen aan de vraag van vandaag. De maat moet voldoende zijn en de indeling flexibel. Dé basisvoorwaarden die het vergemakkelijken om woningen voor meerdere groepen bruikbaar te maken.

Woningen die nu nieuw gebouwd worden, moeten ruimte bieden om er oud in te worden, maar ook om er op langere termijn andere doelgroepen te huisvesten.

Particulieren zijn zelf verantwoordelijk voor aanvullende maatregelen om hun woning flexibel bruikbaar te maken. Hier reikt onze rol als gemeente niet verder dan bewustmaken en informatie geven bij bouwaanvragen over toegankelijkheid en maatvoering (bij nieuwbouw, maar ook verbouw).

Waken voor een overaanbod van goedkope woningen

We zijn voorzichtig met het toevoegen van nieuwe goedkope koopwoningen, wanneer deze concurreren met bestaande woningen, die daardoor moeilijker verkoopbaar of verhuurbaar zijn. Investeren in bestaande woningen leidt niet direct tot evenredige waardevermeerdering. Dat vooruitzicht remt de bereidheid om te investeren in bestaande woningen. Als gevolg hiervan komt met name de verkoopbaarheid en verhuurbaarheid van de voorraad eenvoudig gebouwde woningen van de jaren '50-'70 onder druk te staan, in huur en koop. Dit zijn ook precies de woningen die energetisch vaak slecht van kwaliteit zijn. Toch is het van groot belang (leefbaarheid) dat deze woningen bewoond/verkocht worden. Dat kunnen we stimuleren door niet te veel nieuwe goedkope woningen te bouwen in dit goedkope segment. Bij een overaanbod in het goedkope segment zullen starters eerder kiezen voor nieuwe woningen met een hoge woon-technische en energetische prestatie en afzien van de aanschaf en investering in een bestaande woning. Daarbij komt dat de huidige bewoners bij een overaanbod minder kans hebben om hun woning te verkopen en door te stromen naar een andere woning.

Onze visie op programmadifferentiatie bij nieuwbouw:

- *Inbreidingslocaties willen we benutten voor het aanbieden van gevarieerde woonmilieus waar bij lokale bewoners in hun woonwens kunnen voorzien.*
- *We toetsen de plannen op marktrelevantie; of de plannen voldoende aansluiten bij de actuele en toekomstige vraag. Het initiatief daarvoor ligt bij de ontwikkelaar.*
- *In het woningbouwprogramma streven we naar een verhouding van 10% appartementen, 30% rij- en hoekwoningen, 30% twee-onder-een-kap en 30% vrijstaand.*
- *We trekken het beleid Collectief Particulier Opdrachtgeverschap in en laten dit over aan de markt.*
- *We moeten er voor waken dat er met nieuwbouw een overaanbod aan bepaalde woningtypen ontstaat als die in de bestaande woningvoorraad al in ruime mate worden aangeboden. Dat geldt vooral voor goedkope koopwoningen.*

3.2. De bestaande voorraad

Over het algemeen is de kwaliteit van de woningvoorraad goed. Dit geldt ook voor het woningbezit van de corporatie. Wel ligt er een opgave om bij een aantal huurcomplexen te vernieuwen en op kleinere schaal tot verbetering, en soms tot herstructurering te komen. Hierbij moeten we opmerken dat er op energetische gebied in alle delen van de woningvoorraad nog een kwaliteitsslag te maken is.

In de kernen waar sprake kan zijn van concurrentie tussen nieuwbouw versus verkoop in bestaande bouw (bijvoorbeeld Vroomshoop), waar ook Mijande Wonen huurwoningen te koop heeft, spreken we af dat we zorgvuldig omgaan met nieuwbouw en verkoop van woningen. Dit kan betekenen dat Mijande Wonen de keuze maakt te gaan slopen en niet te vervangen (verdunnen van de voorraad). Het kan ook betekenen dat de gemeente terughoudend is met het uitgeven van nieuwe kavels.

In alle kernen moet het mogelijk zijn om woonwensen te vervullen en te voorzien in de lokale behoefte, immers inwoners zijn bij verhuizing sterk gericht op hun eigen kern. Meestal zal dat binnen de bestaande woningvoorraad en woonomgeving gebeuren. We vinden het als overheid én corporatie belangrijk om er voor te

zorgen dat in Twenterand een goed voorraadbeheer gevoerd wordt dat aansluit bij de behoefte. We blijven investeren in alle kernen.

Woonomgeving en voorzieningen

Goed wonen staat of valt met een goede woonomgeving. Een goede woonomgeving is ook een voorwaarde voor bewoners om met een zorgvraag langer zelfstandig te kunnen blijven wonen.

Een goede woonomgeving kenmerkt zich door geborgenheid, sociaal veilig, verkeersveilig en een goede bereikbaarheid van voorzieningen (ook digitaal). Wij zorgen als gemeente dat de openbare ruimte, ook de herin te richten openbare ruimte, voldoet aan deze voorwaarden. We stemmen af met Mijande Wonen, om daar waar mogelijk, bij renovatie en onderhoud werk met werk te maken.

Uitgangspunten bestaande voorraad:

- *Binnen de sociale huursector investeert Mijande Wonen constant in behoud en verbetering van de woonkwaliteit en draagt zorg voor een passende huurvoorraad.*
- *We stemmen 1x per jaar onze plannen voor de openbare ruimte af met Mijande Wonen, om daar waar mogelijk, bij renovatie en onderhoud werk met werk te maken.*

3.3. Doelgroepen

Een aantal doelgroepen vragen extra aandacht in het woonbeleid en worden in deze Woonvisie apart benoemd.

3.3.1. Jongeren en starters

We willen voorkomen dat jongeren de gemeente verlaten, omdat zij geen geschikte woonruimte kunnen vinden. Het behouden van deze groep draagt bij aan het streven naar een evenwichtige bevolkingsopbouw in Twenterand. De groep jongeren vallen grotendeels in de categorie 'starters' (zowel in de koop als de huur). Voldoende passende woningen voor starters is een gezamenlijke opgave voor gemeente en corporatie. Het grootste deel van de woningen voor starters is te vinden in de bestaande woningvoorraad, daarom is het nieuwbouw programma in belangrijke mate gericht op gezinnen die doorstromen. De woningen die daarmee vrijkomen zijn geschikte starterswoningen. Dit is onze visie: via doorstroming ook starters bedienen.

We creëren daarnaast ruimte voor starters door enerzijds kavels in het goedkopere segment aan te bieden (o.a. in Weemelanden en Zuidmaten-Oost), anderzijds door de stimuleringsmaatregelen wonen, o.a. de starterslening die beschikbaar is voor bestaande woningen. De starterslening is de afgelopen jaren succesvol gebleken. Of we die ook de komende jaren kunnen continueren is nog onzeker. Dit is afhankelijk van de nieuwe woonafspraken met de provincie eind 2015 en of de provincie daarbij haar cofinanciering continueert. Het Rijk is begin 2015 gestopt met cofinanciering van de starterlening.

Mijande Wonen heeft voldoende passend aanbod in zowel huur als koop voor jongeren om deze te behouden in Twenterand. Een groot aandeel van de bestaande corporatiewoningen is door de gunstige prijs geschikt voor starters op de woningmarkt. Naast het aanbod eengezinswoningen is er een divers aanbod van seniorenwoningen en appartementen waar een kandidaat binnen een jaar voor in aanmerking kan komen. Nieuwbouw is voor deze groep in principe niet nodig.

Onze visie voor de doelgroep starters:

- *We willen voorzien in een voldoende aanbod voor starters.*
- *Met nieuwbouw voor doorstromers komen de bestaande (starters)woningen beschikbaar voor starters.*
- *Om de betaalbaarheid voor starters te vergroten bieden we in cofinanciering met de provincie startersleningen aan voor woningen in de bestaande voorraad.*
- *Ook in de gedifferentieerde nieuwbouwprojecten voorzien we in aanbod voor starters met o.a. goedkope kavels.*

3.3.2. Gezinnen/doorstromers tot 55

Gezinnen (met kinderen) zijn belangrijk voor de vitaliteit van kernen. Ze dragen verenigingen en zijn door hun koopkrachtpositie en koopgedrag vaak belangrijk voor commerciële voorzieningen. Tevens zorgen zij voor 'leven' in de kernen. Voldoende passend woningaanbod is een voorwaarde om deze groep vast te houden. We hebben in Twenterand voldoende kwaliteit om gezinnen aan ons te binden. Dan gaat het om rust, veiligheid, ruimte, sociale samenhang en voldoende voorzieningen.

Op dit moment heeft de gemeente Twenterand voldoende aanbod voor deze doelgroep, zowel in de nieuwbouwprojecten in de kernen als de bestaande woningen die op de markt zijn. Als deze groep doorstroomt

zal het de doorstroming binnen de bestaande voorraad bevorderen, waardoor het aanbod aan rijwoningen rond de € 150.000 voor onder andere starters beschikbaar zal komen. Deze woningen in het goedkopere segment zijn zeer geschikt voor starters.

3.3.3. Senioren

De meeste senioren willen zo lang mogelijk zelfstandig wonen, het liefst in hun eigen woning en dus hun eigen woonomgeving. Individuele hulpmiddelen in de woning (zoals een traplift) en dergelijke zijn vaak prima oplossingen. Zij slaan de stap naar een specifieke seniorenwoning steeds vaker over. Aanpassingen aan bestaande woningen zijn daarmee steeds vaker noodzakelijk.

De afgelopen jaren zijn al veel comfortabele hoogwaardige appartementen gebouwd of in aanbouw ('t Haarhuus, in Westerhaar, Torenbliek in Vriezenveen, Stationslaan in Vroomshoop en de Tije in Den Ham). Het huidige aantal nul-trede woningen blijkt voldoende en dat maakt dat we daarmee terughoudend zijn in het woningbouwprogramma. Mijande stimuleert de doorstroom naar seniorenwoningen zoveel mogelijk. Als er vraag is naar nieuwe huisvesting voor bijzondere doelgroepen zal dit moeten blijken uit een specifieke behoefte onderbouwing van een dergelijk project.

3.3.4. Arbeidsmigranten

Net als elders in Nederland wordt in de gemeente Twenterand een deel van de huidige werkgelegenheid ingevuld door arbeidsmigranten. Het huisvesten van deze groep gebeurt nu voornamelijk in de particuliere sector en of door de werkgever zelf. Aan de hand van de feitelijke ontwikkelingen zal de gemeente bepalen of het wenselijk is (om samen met Mijande Wonen) aanvullende maatregelen te treffen.

Bij huisvesting van arbeidsmigranten is op dit moment veelal sprake van strijdigheid met het bestemmingsplan. Omdat er toch een vraag is naar bewoning door arbeidsmigranten is het wenselijk hierop beleid te formuleren.

Het is wenselijk ruimte te bieden voor de realisatie van huisvesting van arbeidsmigranten die werken voor Twenterandse bedrijven. Het beleid mag niet leiden tot een aanzuigende werking. Om te voorzien in een lokale behoefte is het wenselijk om de bestaande vraag naar woonruimte en het bestaande (legale) aanbod in beeld te brengen.

In regionaal Twents verband wordt geopteerd voor het opzetten van pilotprojecten. Wij denken in dit kader aan het verlenen van medewerking in niet-woongerelateerde bestemmingen. Voorbeelden hiervan zijn vrijkomend maatschappelijk vastgoed of kantoren, maar ook detailhandel- of centrumbestemmingen kunnen een mogelijkheid zijn. In eerste aanleg vallen planmatig ontwikkelde bedrijfstreinen af. Op deze locaties zien we wel mogelijkheden voor huisvesting van arbeidsmigranten in een pilotsetting wanneer locatie specifieke omstandigheden hier aanleiding voor geven. Hiervoor dient maatwerk geleverd te worden. In het buitengebied wordt uitsluitend medewerking verleend voor de huisvesting van seizoenarbeiders op het werkbedrijf. Aan huisvesting op recreatieparken wordt geen medewerking verleend omdat dit niet in overeenstemming is met ons toeristisch beleid.

Uitgangspunten doelgroep arbeidsmigranten:

- *We willen in een pilotsituatie medewerking verlenen (bij uit onderzoek gebleken behoefte) aan de huisvesting van arbeidsmigranten in niet-woongerelateerde bestemmingen en in het buitengebied daar alleen waar seizoenarbeiders gehuisvest worden op het bedrijf waar ze ook werken.*
- *We verlenen geen medewerking aan huisvesting op recreatieparken. Op planmatig ontwikkelde bedrijventerreinen wordt uitsluitend medewerking verleend op basis van behoefte wanneer locatie specifieke omstandigheden hier aanleiding voor geven.*

3.3.5. Statushouders en vergunninghouders

De afgelopen jaren zijn er goede resultaten geleverd op het gebied van huisvesting, integratie en actieve deelname van statushouders aan de (Twenterandse) samenleving, ook in samenwerking met de woningcorporatie. De gemeente Twenterand heeft de komende jaren een steeds grotere taakstelling om status- en vergunninghouders te huisvesten. Het wordt steeds lastiger de statushouders per persoon te vestigen, omdat de beschikbare woningen in geringe mate aanwezig zijn. De komende jaren moet er wellicht naar andere passende oplossingen worden gezocht om deze doelgroep in geschikte woningen te huisvesten. Wij overleggen met de corporatie om hier invullen aan te geven. Zodra er sprake van is dat de verplichte taakstelling zo hoog wordt dat huisvesting van statushouders de reguliere huurder (structureel) verdringt, zullen wij in overleg treden met Mijande Wonen.

Mochten we in het kader van de huidige extra toestroom van status- en vergunninghouders alternatieve huisvesting moeten vinden, dan gaan we met de provincie in overleg dat deze huisvesting niet in mindering wordt gebracht op de woningbouwaantallen in ons woningbouwprogramma.

Onze visie op de huisvesting van statushouders en vergunninghouders:

- *Wij spannen ons in om onze taakstelling voor het huisvesten van status- en vergunninghouders na te komen.*

3.3.6. Woonwagengewoners

In 1999 is de Woonwagewet vervallen. Daarmee is ook de verplichting vervallen dat we als gemeente nieuwe woonwagendplaatsen beschikbaar moeten stellen. De laatste jaren is er weinig behoefte gebleken aan uitbreiding van het aantal standplaatsen en is er ook geen behoefte aan het formuleren van aanvullend beleid.

3.4. Betaalbaarheid

De betaalbaarheid van het wonen staat volop in de belangstelling. We willen dat het beslag van woonlasten op het totale budget onder de primaire en secundaire doelgroep (met een huishoudinkomen tot 34.911,- peiljaar 2015) acceptabel is. Met name bij de lagere inkomensgroepen kan die betaalbaarheid onder druk staan. Met onze woonvisie richten we ons op deze groep die is aangewezen op de sociale huur van Mijande Wonen. Mijande wil de huurwoningen met de laagste woonlasten ter beschikking stellen aan de huishoudens met de kleinste portemonnee. Daarnaast zijn er ook huishoudens die zijn aangewezen op het schaarse aanbod vrije sector huurwoningen of de goedkope koop. Ook voor die groep hebben wij in deze visie aandacht. Uit onderzoek door het Rigo blijkt dat een substantieel deel van de huishoudens met een betalingsrisico in een koopwoning te wonen. Huishoudens met een inkomen tot € 34.911 zijn veelal aangewezen op een sociale huurwoning.

In de nieuwe Woningwet zijn regels opgenomen over passend toewijzen:

- *De belangrijkste doelgroep van corporaties zijn huishoudens met een inkomen beneden de € 34.911 (prijsspeil 2015). Ten minste 80% van de vrijkomende sociale huurwoningen moet aan deze groep worden toegewezen.*
- *Daarnaast is er ruimte om 10% van de woningen toe te wijzen aan huishoudens met een inkomen tussen de € 34.911 en € 38.950 (prijsspeil 2015).*
- *De resterende 10% sociale huurwoningen mogen corporaties vrij toewijzen, maar daarbij moeten zij wel voorrang geven aan mensen die door bijvoorbeeld fysieke of psychische beperkingen moeilijk aan geschikte huisvesting kunnen komen.*

Sociale huurwoningen zijn woningen met een huur beneden de zogeheten liberalisatiegrens (per 1 januari 2015: € 710,68). Voor een groot deel van de doelgroep is deze huurprijs gezien hun inkomen te hoog. Woningcorporaties moeten hun huren daarom afstemmen op de inkomensniveaus van de doelgroep.

3.4.1. Toekomstige vraag sociale huurwoningen

Afgaand op marktsignalen, wachttijden en slaagkansen is een lichte druk waar te nemen op de sociale huurvoorraad. Op dit moment kan een klant van Mijande Wonen binnen 2 jaar een woning krijgen. Dit wordt als acceptabel gezien. Per kern, doelgroep en woningtype verschilt dit.

De ontwikkeling van de vraag is afhankelijk van vele factoren die elkaar kunnen tegenspreken: economische ontwikkeling, koopkracht, prijsontwikkeling, financieringsmogelijkheden etc.

Afgaand op de ramingen van CPB en marktonderzoeken is er lichte voorraadgroei nodig binnen de sociale huursector. Afgaand op de lokale situatie, trends van de afgelopen jaren – economische crisis, een gelijkblijvende sociale huurvoorraad en toch geen olopemde wachtlijsten – is een stabilisatie van de voorraad nodig. We vertalen deze beide uitgangspunten naar een bandbreedte voor de omvang van de sociale huurvoorraad in de komende jaren: de totale sociale woningvoorraad van Mijande (voor zowel gemeente Twenterand als Dinkelland) moet minimaal uit 4.000 woningen bestaan (nu 5.000 woningen) en de totale voorraad mag tot 2020 niet meer krimpen dan 10%. Monitoring moet uitwijzen of omstandigheden leiden tot sterkere vraaggroei of vraagdaling.

Flexibiliteit

Mijande Wonen investeert in woningen waar nu behoefte aan is én waar straks ook nog behoefte te verwachten valt, door nieuw te bouwen en door te renoveren. Het is moeilijk precies te voorspellen hoeveel, waar en voor wie er welke woningen nodig zijn, dit vraagt om voorzichtigheid en flexibiliteit. Nieuwbouw is gerelateerd aan het vervangen van de huidige woningvoorraad en niet gericht op uitbreiding. Bij grote investeringen (ingrijpende renovatie of nieuwbouw, met oog op meerdere decennia) is dit alleen te verantwoorden als er duidelijke signalen zijn van een blijvende vraag.

Senioren en woonzorg

Het aantal 65-plussers met een laag inkomen groeit nog. Recent zijn er relatief veel appartementen gereed gekomen in de sociale huur waarmee ook de komende jaren voldoende aanbod is, ook omdat de meeste senioren in hun huidige woning willen blijven.

Bij grote zorgpartijen zijn er veranderingen op vastgoed gebied. Intramurale plaatsen worden vooralsnog op kleine schaal omgezet in zelfstandige woningen, waardoor de zelfstandige voorraad toeneemt en daarmee een deel van de vraag opvangt.

Verkoop van huurwoningen

Mijande Wonen verkoopt jaarlijks een aantal huurwoningen. Daarmee wordt ingespeeld op de behoefte aan goedkope koopwoningen. Mijande wil met het verkoopprogramma de middeninkomens (met een inkomen tussen 34.911,- en 43.000,-) bedienen die niet meer in aanmerking komen voor een sociale huurwoning. Te veel verkoop brengt het risico van een overaanbod in de goedkope koopvoorraad met zich mee. Daarnaast is er maar beperkt ruimte om de sociale huurvoorraad te verkleinen. Omdat Mijande Wonen voor haar financiële positie de opbrengsten uit de verkoop op dit moment niet nodig heeft zal het aantal verkopen in de komende jaren teruggebracht worden.

Kleine huishoudens

De huishoudens worden kleiner, door vergrijzing, blijvend zonder kinderen wonen, echtscheiding etc. Kleinere huishoudens hebben gemiddeld minder inkomsten en hebben behoefte aan kleinere goedkopere woningen. Maar als woningen minder dan twee slaapkamers hebben is er weinig belangstelling. Goedkope eengezinswoningen uit de bestaande woningvoorraad van Mijande Wonen blijken goed aan te sluiten op de behoefte van deze kleinere huishoudens.

3.4.2. Vrije sector nieuw huuraanbod

Europese en landelijke regelgeving leidt er toe dat de groep huishoudens met een inkomen boven de € 34.911,- minder in aanmerking komt voor sociale huur. Van deze groep wordt verwacht dat zij zich zelf kunnen redden op de woningmarkt, door het kopen van een woning of het huren van een vrije sector huurwoning.

Het aanbod aan vrije sector huurwoningen in Twenterand is beperkt. Een reden van dit lage aandeel is dat de afgelopen decennia in het teken stonden van het kopen van woningen. Daar komt bij dat de prijs-kwaliteitverhouding ten opzichte van sociale huurwoningen vaak scheef is: een particuliere huurwoning met een huurprijs van € 750 per maand is vaak van mindere kwaliteit dan een sociale huurwoning met een huurprijs van € 600 per maand, doordat corporaties met andere leenvoorwaarden werken dan commerciële partijen. De actuele wijzigingen in regelgeving zorgen er in potentie voor dat deze prijs-kwaliteit verhouding meer in balans komt.

Makelaars geven aan dat er voor gezinnen behoefte is aan de net iets duurdere huurwoningen (€ 750 tot € 800) voor gezinnen. Daarboven is de vraag marginaal en betreft het een nichemarkt. De beste kansen liggen in Den Ham, gevolgd door Vriezenveen. Er zijn globaal drie doelgroepen voor dit huursegment:

- Ouderen die de overstap maken van een (gezins-)woning, een stap terug willen in ruimte en tuin, maar een stap vooruit in comfort en gemak. Dit is een doelgroep die de opbrengst van de eigen woning wil vrijmaken in plaats van het opnieuw voor een woning te gebruiken;
- Starters of gezinnen met een goed inkomen, die voor een vrije sector gezinswoning kiezen als tijdelijke keuze of als een eerste stap op de woningmarkt, met oog op onzekerheid van werk, of het niet willen vastleggen op een koopwoning;
- Mensen met een acute tijdelijke woningvraag, zoals mensen in scheiding of mensen die snel willen starten zonder zich te hebben ingeschreven.

Binnen deze groepen is de groep ouderen naar schatting de grootste.

Het realiseren van aanbod in de vrije sector huur is lastig. Er is onder grote beleggers weinig animo om te beleggen in particuliere woningbouw. Mijande Wonen overweegt op dit moment om een gedeelte van de 1.000 woningen die op termijn "teveel" zijn aan te merken als huurwoning vrije sector. Bij mutatie zouden deze woningen dan boven de huurtoeslaggrens verhuurd kunnen worden. Hiermee komt Mijande Wonen tegemoet aan de vraag van de midden inkomens en blijven de woningen ook behoren tot de voorraad van Mijande en kunnen bij veranderende marktvraag in de toekomst ook weer terug gebracht worden naar de sociale huurvoorraad.

3.4.3. Betaalbaarheid van de sociale huurvoorraad

De corporatie Mijande Wonen wil woningen aanbieden die qua woonlast aansluiten op de inkomenssituatie van de huurders. Het Nibud houdt normen aan die richting geven aan wat betaalbaar is. Afgaand op normen van het

Nibud is er een grote groep huishoudens die een totaal woonbudget heeft van (ruim) beneden de € 550, inclusief energielasten. Met een gemiddelde totale energielast van € 170 per maand voor een tussenwoning (voor alle woningen ligt het gemiddelde op ruim € 200), komt dit neer op een netto huur van maximaal € 400. Dit komt op hoofdlijnen overeen met de categorie 'goedkoop' van Mijande Wonen.

We willen dat het beslag woonlasten op het totale budget bij alle inkomensgroepen acceptabel is. De betaalbaarheid voor de huishoudens met een laag woonbudget krijgt extra aandacht van ons. We steken onze antenne uit voor het opvangen van signalen over problemen met betaalbaarheid van huurders.

Balans woningverbetering en huurprijsverhoging

De corporatie rekent woningverbeteringen beperkt door in de huurprijs. Comfortverbeteringen zorgen er voor dat de woningvoorraad als geheel duurder wordt. Energiebesparende maatregelen zorgen voor lagere energielasten, maar de opbrengst weegt niet altijd op tegen de huurverhoging. De corporatie weegt steeds af wat een goede balans is tussen woningverbetering, waarde behoud van het vastgoed, doorrekening in de huren en de betaalbaarheid voor huurders.

Renoveren of nieuwbouw

Nieuwbouw leidt vaak tot een hogere kale huurprijs dan gemiddeld in de bestaande bouw. De kwaliteit rechtvaardigt dat, maar het drukt wel op de betaalbaarheid van het wonen. De corporatie renoveert daarom waar dat mogelijk is en een verantwoorde investering is. Ze kiest voor nieuwbouw als dat nodig is, met het oog op veranderende doelgroepen, woningkwaliteit en uitstraling, investering en exploitatie, totale woonlast (inclusief energiekosten) en als dat leidt tot blijvend voldoende aanbod in de goedkope huurprijsklassen. Bij nieuwbouw is een robuuste basiskwaliteit, met een hoge prijs-kwaliteitverhouding de standaard. Omdat bestaande woningen veelal een lagere huur kennen is het in verband met de betaalbaarheid van belang om hierbij zo min mogelijk woningen te slopen.

Uitgangspunten voor de betaalbaarheid van de sociale huurvoorraad:

- *Het beslag dat de woonlasten leggen op het totale budget bij alle inkomensgroepen moet acceptabel blijven en daarom willen we dat huurders inzicht krijgen in de totale woonlasten (huur en energie).*
- *We maken investeringen van Mijande Wonen in de voorraad ter bevordering van de kwaliteit en duurzaamheid concreet in de gezamenlijk te maken prestatieafspraken.*
- *Nieuwbouw door de corporatie is gerelateerd aan het vervangen van de huidige huurwoningvoorraad en niet gericht op uitbreiding. Zij is terughoudend met slopen van goedkope huurwoningen en zij wegen steeds af hoe renovatie of vervanging samen kan gaan met beperking van de woonlasten.*
- *Signalen die we opvangen over problemen met betaalbaarheid van huurders agenderen we in ons bestuurlijk overleg met Mijande Wonen.*
- *De sociale huurvoorraad moet in omvang circa gelijk blijven, afhankelijk van de economische ontwikkelingen zien we ruimte voor een krimp van de sociale huurvoorraad met maximaal 10%.*

3.5. Wonen zorg welzijn

3.5.1. Levensloop bestendige woningen

Het aanpassen van de woningen, om het zo lang mogelijk zelfstandig wonen mogelijk te maken, wordt steeds belangrijker. De gemeente probeert de ouder wordende Twenterander al in een vroeg stadium te wijzen op het belang van een levensloopbestendige woning en aanpassingen in de woning. Vooral in particuliere koopwoningen is er nog een slag te maken. Deze bewustwording heeft de gemeente o.a. gecreëerd door het project Opplussen (2013-2015). Het creëren van bewustwording bij het ouder worden is een belangrijke taak van de gemeente de komende jaren.

In een aantal situaties investeren we vanuit de Wmo in het geschikt maken van een woning. Soms gaat dat om een grote investering. Als het om een huurwoning gaat willen we die investering weer kunnen inzetten voor een volgende bewoner die ook gebaat is bij de aanpassingen. Daarmee voorkomen we dat we de investering in een andere woning opnieuw moeten doen. De afspraak tussen Mijande Wonen en gemeente is dat aangepaste woningen die beschikbaar komen eerst aangeboden worden aan de gemeente. Is er geen kandidaat beschikbaar, wordt de woning geadverteerd met het label medische urgentie. Mijande laat woningen niet leeg staan. Zijn er geen kandidaten dan wordt de woning op reguliere wijze aangeboden.

Wonen met een zorgvraag

In alle kernen is het mogelijk om oud te worden en te wonen met een zorgvraag. Ook voor jongeren met een zorgvraag is er plek. In de vier grote kernen zijn de afgelopen jaren veel appartementen gerealiseerd of zij worden binnen afzienbare tijd opgeleverd. Daarmee is in belangrijke mate in de behoefte voorzien en we gaan er van uit dat er voorlopig geen grote aantallen nieuwe appartementen nodig zijn.

In de kernen geldt dat kleinschalige projecten met grondgebonden levensloopbestendige woningen goed passen bij hun schaal. Ondertussen ontstaat er als gevolg van scheiden met zorg in alle kernen een groep bewoners met een intensieve zorgvraag maar met de noodzaak om zelfstandig te blijven wonen. Samen vormen zij mogelijk voldoende massa voor het aanbieden van wonen en zorg, ook in kleinere kernen. We zien dat de markt voorzichtig inspringt op deze ontwikkeling, met initiatieven voor het oprichten van (on)zelfstandige woningen voor mensen met een intensieve zorgvraag.

Woonservicegebieden

De bebouwde kommen van de vier grote kernen zijn aangewezen als woonservicegebied waar zorg- en welzijnsvoorzieningen worden geclusterd tot een compleet en samenhangend aanbod. De insteek van een woonservicegebied is dat het voor iedereen van alle leeftijden goed leven is, waarbij gezonde mensen en mensen met een functiebeperking gemengd door elkaar wonen en er een samenhangend aanbod van wonen, zorg, welzijn is. Ter behoud van een goed aanbod in de woonservicegebieden in de toekomst is het van belang om in te blijven zetten op de clustering en bundeling van het aanbod. Bij de beoordeling van nieuwe kansen en initiatieven is dit het uitgangspunt.

3.5.2. Intramurale zorgwoningen

Voor senioren in de zwaardere zorg zwaarte pakketten (ZZP's) die niet meer zelfstandig kunnen blijven wonen en verzorgd gaan wonen, zijn er voldoende intramurale instellingen in de gemeente. Op dit moment hebben de vier grote kernen een groot aanbod van intramurale woonvormen, zodat mensen met een specialistische zorgvraag in de hele gemeente in hun eigen omgeving kunnen wonen.

In 2014 hebben we een inventarisatie van het zorgvastgoed gemaakt. Hieruit bleek dat de zorginstellingen die actief zijn in de gemeente de komende tijd nog geen leegstand verwachten (door de veranderingen in de zorg). Dit onderzoek is in 2015 herhaald met ongewijzigde resultaten. Een ontwikkeling is te zien dat mensen met verschillende intensieve zorgvragen in één woongebouw kunnen wonen bijvoorbeeld 't Haarhuis te Westerhaar-Vriezenveensewijk. Zo'n vorm maakt het mogelijk intramurale zorg te blijven aanbieden. Kleinschalige woonzorgfuncties kunnen meerdere doelgroepen bijeen brengen. Vanuit diversiteit maar ook bezien vanuit de exploitatie van zowel gebouw als dienstverlening.

Nieuwe initiatieven voor intramurale zorgwoningen

We hebben te maken met meerdere verzoeken voor nieuwe kleinschalige intramurale zorgwoningcomplexen voor ouderen. We vinden het belangrijk om te voorkomen dat er meer aanbod ontstaat van dit type zorgwoningen dan er behoefte is in onze gemeente. Dat kan immers leiden tot ongewenste ontwikkelingen zoals leegstand in andere zorgcomplexen of een aanzuigende werking van zorgbehoevenden van buiten de gemeente.

Daarom zijn we terughoudend bij dergelijke initiatieven en zullen kritisch toetsen of de initiatieven voorzien in de lokale behoefte en aansluiten op ons beleid van clustering in de woonservicegebieden.

Tussenvormen

We zien behoefte ontstaan aan 'tussenvormen' (intra- en extramuraal). De vraag naar zelfstandig wonen met de garantie op hulp of zorg op zeer korte afstand zien we toenemen. Zowel in de bestaande voorraad als in (kleinschalige) nieuwbouw liggen kansen om deze tussenvormen mogelijk te maken. Het gaat dan om nieuwe woonvormen, complexgewijs relatief klein voor hen die graag beschut en compact willen wonen.

Voor senioren die wel willen verhuizen moeten er voldoende passende woningen zijn. De huidige trend lijkt dat senioren nog graag een stap maken naar een grondgeboden seniorenwoning met een tuin, waar alles gelijkvloers is en niet direct naar een appartement. Wanneer dergelijke initiatieven zich voordoen nabij of in de centra dan zullen wij ons hier positief tegenover stellen mits het past binnen het woningbouwprogramma.

Veel veranderingen tegelijk

Om een aantal redenen verandert de vraag naar (intramuraal) zorgvastgoed. Het dilemma is enerzijds de vraag of bestaande zorginstellingen met hun gebouwen voor verpleging en verzorging wel blijven voorzien in de behoefte. Door het veranderende rijksbeleid komen mensen immers minder snel in aanmerking voor verpleging en

verzorging in een intramurale setting. Anderzijds lijkt er een groeiende markt te zijn van bewoners die zich niet zien wonen in een (voormalige) zorginstelling en juist op zoek zijn naar vaak kleinschalige tussenvormen. De gemeente continueert de inventarisatie op de risico's op leegstand binnen het zorgvastgoed en daarnaast de kansen die dat biedt om andere doelgroepen hier te huisvesten (bijvoorbeeld statushouders of, arbeidsmigranten).

Mantelzorg

Mantelzorg is voor veel zorgvragers essentieel. Om het bieden van mantelzorg mogelijk te maken is in sommige situaties een mantelzorgwoning of de mogelijkheid voor inwoning wenselijk. Daarmee kunnen mantelzorgers en zorgbehoevenden dicht bij elkaar wonen. Bij inwoning gaat het niet om 'een woning erbij', maar om één woning waar de voordeur gedeeld wordt en met interne doorgang. Een tijdelijke wooneenheid voor zorgvragen of zorgverlener bij de bestaande woning (in de tuin) kan soms een goede oplossing zijn. Dat is sinds eind 2014 een stuk gemakkelijker geworden doordat er veelal geen vergunning meer nodig is.

Om goede mantelzorg te kunnen leveren is het in sommige gevallen van belang dat de mantelzorger en de verzorgde dicht bij elkaar in de buurt komen wonen. Rondom mantelzorgwoningen is creativiteit en flexibiliteit van de spelers (zorgaanbieders, Mijande Wonen en gemeente) onmisbaar.

Uitgangspunten wonen, zorg en welzijn:

- *Het aanbod van welzijn en zorg in de vier kernen blijft gericht op bundeling tot een compleet aanbod in de woonservicegebieden.*
- *We blijven de bewustwording vergroten bij woningbezitters om te investeren in woningaanpassingen die het mogelijk maken om langer thuis te kunnen blijven wonen*
- *We willen voorkomen dat investeringen vanuit de WMO in huurwoningen teniet gedaan worden bij mutaties van de woning en maken daarover afspraken met Mijande Wonen.*
- *We vinden het belangrijk dat de inwoners met een zorgvraag in onze gemeente en in hun kern in hun zorgvraag kunnen voorzien.*
- *We willen zicht op aanbod en vraag naar zorg, woon/zorg, huisvestingsvraag.*
- *We staan positief tegenover nieuwe, kleinschalige woon/zorgcomplexen, mits de zorgvraag uit onze gemeente afkomstig is, onderscheidend is van andere zorgaanbieders, zorgbehoefte voldoende onderbouwd is en passend bij de woningbouwprogrammering.*

3.6. Duurzaamheid

De invulling van ons lokale beleid gebeurt in nauwe aansluiting op de aanpak van de provincie Overijssel en de regio Twente. De provincie Overijssel voert een actief beleid bij het ondersteunen van gemeenten en inwoners in de 'samenwerking aan duurzame energie'. Voor het verbeteren en energiezuiniger maken van de bestaande woningvoorraad hebben we het energieloket opgezet. Via het energieloket worden huiseigenaren actief geïnformeerd over het nemen van duurzame maatregelen en aanpassingen en de subsidie en financieringsmogelijkheden daarbij.

Ons milieubeleid kent de volgend algemene ambitie voor klimaat/energie:

- In 2020 wordt 20% van het energieverbruik binnen het gemeentelijke grondgebied duurzaam opgewekt;
- 2% energiebesparing per jaar op de energie die binnen de gemeentegrenzen verbruikt wordt.
- In 2020 20% minder CO2 uitstoot ten opzichte van 1990;

Huishoudens (woningen) zijn verantwoordelijk voor één derde van het totale energiegebruik in Nederland. Voor het realiseren van ons klimaat en energiebeleid ligt er in de bebouwde omgeving dan ook een maatschappelijke opgave.

Energielasten beslaan een steeds groter deel van de totale woonlasten. Huishoudens met een laag inkomen en een energetisch slechte woning zijn het meest gevoelig voor de stijgende prijzen van energie. Juist voor de groep kwetsbare huishoudens kan het aandeel energie in de totale woonlasten (te) hoog zijn of worden. In de energie-aanpak van de energieloketten tot nu blijkt dat een deel van de woningeigenaren (woningen met een lagere WOZ-waarde ≤ € 150.000, eigenaren uit de lagere inkomensgroepen) niet goed bereikt wordt. De financiële regelingen (Overijssel en landelijk) worden nu vooral gebruikt door groepen uit het midden en hogere segment. Om energiebesparingsmaatregelen aantrekkelijk te maken voor een zo groot mogelijke doelgroep, is de ontwikkeling van een ander financieel instrumentarium (binnen bestaande wet- en regelgeving) door marktpartijen en financiers noodzakelijk. Hier wordt op dit moment landelijk aan gewerkt.

3.6.1. Huurwoningen

In het verduurzamen van de bestaande bouw is een belangrijke rol weggelegd voor de woningcorporatie. De koepel van woningcorporaties, Aedes, heeft op rijksniveau afgesproken dat corporatiewoningen in 2020 tenminste een label B hebben, corporaties onderschrijven wel het doel van het convenant energiebesparing huursector, maar bepalen zelf in welke mate zij daar aan bijdragen. De provincie Overijssel heeft in 2012 een convenant gesloten met alle 25 woningcorporaties om bestaande huurwoningen 25 % energiezuiniger te maken ten opzichte van 2012. De ambities van woningcorporatie Mijande over o.a. de verduurzaming van de huurwoningen zijn in december 2014 gepresenteerd aan de gemeenteraad.

Mijande Wonen zet zich in om doelen voor energiebesparing in de bestaande woningvoorraad te bereiken. In 2015-2016 wil Mijande Wonen 272 woningen verbeteren naar energielabel B of beter. De verduurzamingsopgave van 2017 tot 2027 is globaler en kan per jaar nog wel wat veranderen waardoor de opgave en complexen jaarlijks herijkt zullen worden. In de prestatieafspraken tussen corporatie en gemeente willen we een concrete ambitie benoemen, waarbij een streefaantal of -percentage genoemd wordt voor huurwoningen met gemiddeld label B of hoger. Tevens hierin afspraken maken over monitoring.

Door recente veranderingen in de Woningwet en de opdracht om woningen passend toe te wijzen wordt landelijk door steeds meer corporaties aangegeven dat deze opgave te ambitieus is. De nieuwe Woningwet laat te weinig ruimte voor investeringen in duurzaamheid omdat daardoor veel huurwoningen in een hogere toewijzingscategorie komen. De energieprestatie van een woning telt mee in het puntenaantal van een huurwoning. Een energiezuinige woning levert meer punten op.

3.6.2. Nieuwbouw

Bij nieuwbouw worden grote stappen gemaakt. Daar waar wij een grondpositie hebben stimuleren wij energieneutraal bouwen, vooruitlopend op de bouwnormen van 2020. Bij nieuwbouw streven we naar een zodanige inrichting dat 1 dakvlak op het zuiden is gesitueerd voor duurzame energieopwekking.

De energieprestatie (EPC) voor woningen wordt landelijk in het bouwbesluit aangescherpt naar 'bijna nul' in 2020. In 2015 wordt een nieuwe stap gezet in die richting met een verdere aanscherping van de EPC. Die aanscherping levert een bijdrage aan het aanjagen van innovaties, het verlagen van kostprijzen van energiebesparende technieken en de acceptatie en gewenning voor de bouwsector.

3.6.3. Energiebesparing bij particulieren

Als gemeente zetten we met het Energieloket al enkele jaren in op energiebesparing door particulieren. Via het Energieloket hebben particuliere bewoners van Twenterand toegang tot de provinciale financiële regelingen (premie en een gunstige duurzaamheidslening). In de prestatieafspraken tussen de provincie en alle Overijsselse gemeenten wordt als ambitie genoemd voor de periode 2016-2020 vast te leggen: 45% van de koopwoningen in 2020 te verduurzamen naar label B en hoger. We willen inzicht in werkelijke labels van de woonvoorraad in Twenterand en wat dat voor onze opgave betekent.

Er zijn twee manieren waarop wij particulieren ondersteunen in het verduurzamen van hun woning:

- Bewustwording, informeren, stimuleren, etc.

Bewoners kunnen zelf een energiecheck uitvoeren via een interactieve website, een quickscan laten uitvoeren waarin staat wat er nuttig en mogelijk is in hun huis. Daarnaast informeren we particulieren over beschikbare subsidies en regionaal werkende, beproefde bedrijven die de werkzaamheden kunnen uitvoeren.

- Financieel bijdragen.

Via het Stimuleringsfonds Volkshuisvesting (SVn) bieden we naast de startersleningen ook een duurzaamheidslening aan waarmee particulieren de energieprestatie van hun woning kunnen verbeteren. De gemeentelijke duurzaamheidslening is in 2012 overgegaan in de provinciale regeling. Er zijn inmiddels (tot 31 januari 2015) ruim 120 duurzaamheidsleningen in Twenterand verstrekt met een totaal investeringsbedrag van ruim 1 miljoen euro aan energie verbeterende maatregelen en zijn er 330 duurzaamheidspremies aangevraagd. In totaal hebben 450 woningen maatregelen getroffen.

Ondanks dat blijft de verduurzaming van de particuliere woningvoorraad achter. Met name lagere inkomensgroepen in een verouderde koopwoning merken het meest van stijgende energielasten en hebben de minste middelen om daar iets aan te doen. De belangrijkste motivatie van particulieren om te verduurzamen is net zo vaak comfortverbetering als lagere energielasten. En uit onderzoek blijkt dat vooral de rompslomp, het gebrek aan middelen om te investeren en het gebrek aan transparantie over mogelijkheden, kosten, levering en garantie er toe leidt dat mensen met een wens alsnog afhaken. Daar kunnen we als overheid in helpen.

Op basis van een globale beoordeling van de woningvoorraad in de kernen aan de hand van de leeftijd van de woonbuurten en de lagere energielabels (G t/m D) stellen we vast dat de volgende wijken en buurten aandacht vragen:

Vriezenveen:	het oude dorpslint (Oosteinde- Westeinde - Hammerweg), 'Midden', (Vogelbuurt)
Den Ham:	'oude dorp' (Grotestraat, Dorpsstraat), Heemsteres, omgeving Cappenbergstraat
Vroomshoop:	'Nieuwoord (Nieuwstraat – Esdoornlaan), Prinsenkamp, "Oranjewijk", wijk ten zuiden van de Julianastraat, Oranjestraat (ten oosten van kanaal), omgeving president Kennedylaan
Westerhaar-Vriezenveensewijk:	Hoofdweg noord/ P.M. Hackstraat

Over de wijkaanpak maken we afspraken met provincie Overijssel en de regiogemeenten in het kader van het project Energieloket 2.1 en de uitvoering van het Energieakkoord via een Twentse campagne. De activiteiten voor een wijkaanpak en woningverbetering voor particuliere woningen stemmen we af met Mijande Wonen en we trekken samen op met externe partners zoals Mijande Wonen, bedrijven en andere organisaties in pilots en experimenten.

Uitgangspunten duurzaamheid:

- *We stimuleren duurzaam bouwen met het actief uitnodigen van de samenleving in het kader van onze Agenda Duurzaam Twenterand waarbij we kansrijke innovatieve initiatieven ondersteunen en zelf het goede voorbeeld geven.*
- *Om de bestaande voorraad energiezuiniger te maken hebben we het energieloket opgezet waarmee we huiseigenaren actief informeren over duurzame maatregelen en subsidie- en financieringsmogelijkheden.*
- *Twenterand sluit aan bij regionale/provinciale verduurzamingscampagne voor particulieren.*
- *We willen inzicht in werkelijke labels van de woonvoorraad in Twenterand en wat dat voor onze opgave betekent.*
- *We stimuleren Mijande Wonen haar beleid te continueren van energiebesparende renovatie en beheersing van huurlasten en zich houdt aan het Energie-akkoord behalve als dat leidt tot ongewenste verhoging van de totale woonlasten.*
- *Mijande Wonen te stimuleren haar beleid te continueren van pilotprojecten op energetische verbetering in combinatie met renovatie ter verduurzaming van de voorraad waarbij onze aandacht als eerste uitgaat naar wijken en buurten die daar het meest aan toe zijn.*
- *We onderzoeken welke concrete ambitie te realiseren is op verduurzaming van de particuliere woningvoorraad en die van Mijande Wonen en leggen deze vast in onze gezamenlijke prestatieafspraken.*

4. Van visie naar uitvoering

Beleed dat tot stand komt met verschillende actoren houdt lang stand. Deze visie is geformuleerd vanuit de eigen blik op de toekomst, in de wetenschap dat Twenterand verandert. De betrokkenheid bij de leefomgeving van de bewoners is groot. We zoeken naar nieuwe verbindingen en zetten ons netwerk in voor een fijne samenleving, waarin het goed wonen is. We willen meer in dialoog met de samenleving, open en transparant zijn en daardoor nieuwe verbindingen aangaan.

We weten dat we steeds minder een partij zijn die uitvoert, of voorschrijft wat er moet gebeuren. Per definitie werken we meer samen met andere partijen: bewoners, corporatie, zorgpartijen, ondernemers, samenwerkingsverbanden, etc. Met bestaande partners en met nieuwe samenwerkingsverbanden gaan we concrete afspraken maken om de Woonvisie uit te voeren.

Deze regisseursrol vullen we in door supervisie te voeren op zaken die zich stevig ontwikkelen zoals vergrijzing, ontgroening, extramuralisering etc. De kans is aanwezig dat deze ontwikkelingen zich niet of anders dan voorspeld voordoen. Daarom richten wij ons niet op een vastomlijnd beleid, maar meer op een beleid dat ruimte biedt om in te spelen op nieuwe ontwikkelingen. Via woonafspraken met onder meer corporatie en provincie zien wij resultaten te bereiken. De kaders en gemaakte keuzes zijn in deze Woonvisie vastgelegd.

4.1. Rollen van partijen

Corporatie

We beschouwen de corporatie Mijande Wonen als natuurlijke partner die mede een rol heeft bij de uitvoering van een flink aantal onderdelen van deze woonvisie. Daarbij hebben zij voor ons het primaat voor ontwikkelingen in de sociale huursector in de gemeente Twenterand.

De gemeente vraagt Mijande Wonen om aan te geven op welke manier zij een bijdrage wil leveren aan de totale (samenhangende) inhoud van deze Woonvisie (conform nieuwe woningwet). Deze bijdrage vertalen we in de gezamenlijke prestatieafspraken.

Op hun beurt mogen zij ook inspanningen van de gemeente verwachten, bijvoorbeeld in de voortgang van het bestuurlijke proces, het tijdig vaststellen van (juridische) kaders, de eenheid in beleid en de benodigde personele inzet.

We continueren de werkwijze om elkaar twee keer in het jaar bestuurlijk bij te praten over nieuwe plannen en trends op de woningmarkt. Dit draagt bij aan de 2jaarlijkse monitoring.

Huurdersraad

De huurdersraad is een belangrijke overlegpartner van de gemeente en Mijande Wonen en bepaalt daarmee mede het volkshuisvestingsbeleid in Twenterand. In de Woningwet is deze positie verankert en is bepaald dat de huurdersorganisatie een rol heeft bij het opstellen van de prestatieafspraken tussen de gemeente en de corporaties.

Makelaars en projectontwikkelaars

Lokale makelaars en projectontwikkelaars treffen elkaar op een sociëteit, waar de gemeente ook aanwezig is. We blijven, zowel bestuurlijk als ambtelijk, ingaan op deze uitnodigingen. Daar waar zakelijke belangen zich aandoen sluiten we convenanten, intentieverklaringen of overeenkomsten. Deze zijn niet van publiekrechtelijke aard maar privaatrechtelijk. Het gaat dan meestal over realisatieprojecten per ontwikkelingslocatie.

Overig netwerk

We willen ook goede contacten onderhouden met welzijn- en zorgaanbieders. Hiervoor bestaat het platform zorg. Hierbinnen worden ontwikkelingen gesignaleerd en gedeeld en waar nodig wordt (gezamenlijk) actie ondernomen.

Richting lokale netwerken, zoals plaatselijk belangen en dorpsraden, makelaars, projectontwikkelaars en burgers stellen wij ons actief op en helpen bij marktontwikkeling en marktconsultatie. Dit netwerk is levendig met name door de communicatie van bijvoorbeeld de stimuleringsregelingen. Hier bouwen wij met o.a. het organiseren van een woonmarkt verder op door. Plaatselijke ondernemers kunnen zich hier presenteren aan de burgers.

Onze visie op de samenwerking met Mijande Wonen:

- *Mijande Wonen uit te nodigen conform de woningwet, om aan te geven op welke manier zij een bijdrage wil leveren aan de realisatie van de inhoud van de Woonvisie. Wij vertalen deze in de gezamenlijke prestatieafspraken. Deze afspraken worden jaarlijks geactualiseerd.*
- *We spannen ons in voor een effectieve werkwijze ten behoeve van een goede, resultaatgerichte samenwerking. Daarbij continueren wij het bestuurlijke overleg.*
- *De huurdersraad betrekken we bij de afspraken tussen ons als gemeente en Mijande Wonen.*

Onze visie op de uitvoering en onze rol in de samenwerking:

- *We willen korte lijnen hebben en houden met dorpsbelangenverenigingen, met welzijn- en zorgaanbieders voor marktconsultatie, behoeftepeilingen en het tijdig signaleren van ontwikkelingen.*
- *Met bestaande partners en met nieuwe samenwerkingsverbanden gaan we concrete woonafspraken maken, gericht op resultaat.*
- *We continueren de organisatie van een lokale woonmarkt*
- *We blijven meedraaien in de volkshuisvestingsmaatschappij.*

4.2. Gemeentelijke instrumenten

Wanneer het zinvol en mogelijk is maken we gebruik van stimuleringsregelingen. De starterslening is het meest bekend. Welke regelingen we inzetten verschilt van tijd tot tijd en is vaak afhankelijk van het beschikbare budget.

Grondprijskorting en kooppremie

In Twenterand werken we sinds september 2013 met een korting op de grondprijs van 10% tot eind 2015. De enige uitzondering op de kortingsregel geldt voor de bouwgrond voor 'sociale huurwoningen'. Hierover maken we op projectbasis afspraken met de corporatie.

Voor kopers van een gemeentelijke kavel is de starterslening niet van toepassing, daarom is voor die groep de kooppremie beschikbaar. De kooppremie is te 'stapelen' met de grondprijskorting. Kortom, als men met korting een gemeentelijke woningbouwkavel heeft gekocht en voor 1 januari 2016 de woning gereed meld bij de gemeente heeft men ook recht op de € 5.000 kooppremie. Sinds september 2013 zijn er 39 kooppremies uitgekeerd en kunnen we concluderen dat de regeling succesvol is. Een evaluatie heeft laten zien dat van beide regelingen er een stimulerende werking vanuit is gegaan en daarom is de lijn uitgezet om hier in 2016, 2017 en 2018 nog mee door te gaan. Omdat de woningmarkt weer wat aantrekt is dit wel een punt om te monitoren.

Starterslening:

De starterslening is zoals gezegd alleen beschikbaar voor bestaande woningen. De starterslening is beschikbaar voor starters die hun eerste woning kopen, minimaal 5 jaar in Twenterand (recent of niet recent) hebben gewoond en een particuliere (niet-corporatie) woning met een vraagprijs van maximaal € 200.000. kopen. De starterslening overbrugt het verschil tussen het bedrag dat een starter maximaal kan lenen en de koopprijs van de woning. De maximale hoogte van de starterslening in Twenterand is € 30.000. Of we de starterlening ook de komende jaren kunnen continueren is nog afhankelijk van de nieuwe woonafspraken met de provincie eind 2015.

RO instrumentarium

Het RO-instrumentarium is een van de belangrijkste instrumenten waarmee wij als gemeente sturing kunnen geven aan het woonbeleid en specifiek het woningbouwprogramma. Met bestemmingsplannen en andere ruimtelijke regels kunnen we als gemeente bepalen welke ontwikkelingen mogelijk worden gemaakt en regie voeren op de fasering en type woningbouw. Met deze instrumenten kunnen we ruimte bieden aan initiatieven van anderen, maar we kunnen deze niet (of heel beperkt) afdwingen waardoor een goede afstemming op de marktsituatie en met de gebruikers cruciaal is.

Onze visie op ons instrumentarium:

- *We zetten in op continuering van de startersleningen, grondprijskorting en de kooppremie voor een periode van drie jaar om de lokale woningmarkt aan te blijven jagen.*
- *Met ons RO- instrumentarium geven we sturing aan het woningbouwprogramma.*

4.3. Monitoring en evaluatie

Wat houdt dat in, dat monitoren? We houden het eenvoudig en beknopt. Daar waar beweging is, willen we volgen. Hoeveel woningen zijn nieuw gerealiseerd, hoe is de verdeling naar kern? Hoeveel huurwoningen zijn verkocht, hoeveel gesloopt. Waar komen nieuwe bewoners te wonen? Hoeveel inwoners vertrekken uit Twenterand en hoeveel komen in Twenterand te wonen? Hoe ontwikkelt zich de bevolking? Deze gegevens worden teruggekoppeld aan de gemeenteraad. Doel is om het beleid zo te houden of eventueel bij te stellen, zodat het weer passend is bij de gewenste ontwikkelingen.

De visie blikkt vooruit tot 2025, mede door de juridische uitspraken op het terrein van afstemming van woningbouwplannen in de regio. Uit ervaring weten we dat omstandigheden in de woonmarkt snel kunnen veranderen. Om die reden werken we met visies, uitgangspunten en zijn aantallen benoemd als richtinggevend. Daarom is het van belang de visie en dan met name de aantallen elke 2 jaar opnieuw tegen het licht te houden. De afspraken, acties en ontwikkelingen evalueren we dan.

Onze visie op de monitoring en evaluatie:

- *We voeren uit, we monitoren (via PenC cyclus) en we evalueren. Waar nodig stellen we beleid bij.*

Bijlage Evaluatieverslag Bouwen op open groene plekken

In de raadsvergadering van 11 november 2008 is de beleidsnotitie "Bouwen op open groene plekken" (BOGP) vastgesteld. In het besluit met amendement stelt de raad dat er behoefte is aan een toetsingskader waardoor het bouwen op open groene plekken mogelijk moet zijn. In het amendement zijn straten aangewezen om deze woningbouw mogelijk te maken, zonder feitelijk te voldoen aan de definitie van een open groene plek. Bij de uitvoering van het beleid in de afgelopen 7 jaren is rekening gehouden met de inhoud van het amendement.

Bij het opstellen van de nieuwe Woonvisie komt de vraag naar voren hoe om te gaan met het beleid op de open groene plekken. In 2008 is het bouwen op open groene plekken door de politiek op de agenda geplaatst. Nu, twee gemeenteraadsverkiezingen later komt er nieuw beleid op het gebied van wonen in de vorm van de nieuwe woonvisie. Een goed moment om dit onderwerp te evalueren.

De meest voor de hand liggende vragen, die op dit moment gesteld kunnen worden, zijn:

- is het beleid nog passend binnen het te voeren Volkshuisvestingsbeleid c.q. Woonvisie;
- heeft het beleid beantwoord aan de verwachting c.q. doelstelling
- wat zijn de financiële consequenties en
- is voorzetting van het beleid nog gewenst?

In de volgende paragrafen wordt op deze vragen ingegaan. De evaluatie wordt afgesloten met een conclusie en een advies.

Aanleiding en doel

De aanleiding voor het opstellen van de beleidsnotitie BOGP was het programma van het gemeentebestuur voor de periode 2006 – 2010. Citaat uit het collegeprogramma destijds:

Het ontwikkelen van inbreidingslocaties wordt gestimuleerd en positief benaderd. Met betrekking tot het beleid inzake inbreiding wordt nog deze collegeperiode een notitie opgesteld over het ontwikkelen van open groene plekken.

De beleidsnotitie heeft een reactief karakter. Het vormt het toetsingskader voor inkomende verzoeken voor woningbouw op open groene plekken. In de notitie worden niet expliciet locaties genoemd, die in aanmerking kunnen komen voor woningbouw. In de beleidsnotitie is een gebiedsafbakening beschreven, een definitie en criteria waaraan een open groene plek moet voldoen om voor woningbouw in aanmerking te kunnen komen.

De definitie in de beleidsnotitie van een open groene plek luidt: 'een fysiek onbebouwd terrein gelegen aan een openbare weg tussen bestaande bebouwing binnen de op historische grondslag gegroeide bebouwde kom, waarop uit stedenbouwkundig oogpunt bezien ten hoogste de bouw van 2 woningen toegestaan kan worden'.

Het doel van de beleidsnotitie is het gericht kunnen reageren op ingediende verzoeken voor woningbouw op particuliere terreinen.

Resultaten

Inkomsensverzoeken

Het beleid is eind 2008 in werking getreden. In de eerste jaren kwamen er meer verzoeken binnen dan het aantal van 8 woningen per jaar dat maximaal te honoreren was. Als het maximaal aantal per jaar bereikt was werden de overige verzoeken doorgeschoven naar het volgende jaar. Zo was er in de eerste jaren sprake van een stuwmeer aan verzoeken dat langzamerhand minder werd. Verzoeken die niet voldeden aan de criteria zijn op de betreffende gronden afgewezen.

Een beknopt cijfermatig overzicht over de periode 2008 tot 2015 van gerealiseerde woningen toont het volgende beeld:

a) Gebouwde of in aanbouw zijnde woningen per kern en straat

Kern	Straat	Aantal
Den Ham	Molenstraat	1
	Esweg	1
	Slingerweg	1
Vriezenveen	Oude Hoevenweg	2
	Meester Kunstweg	7
	Verzetstraat	3
Vroomshoop		0
Westerhaar-Vriezenveensewijk	Sibculoseweg	1
	Vinkenweg	3
Totaal		19

Het totaal aantal gebouwde woningen op grond van het beleid bedraagt 19 stuks, wat neer komt op een gemiddeld 3 per jaar.

b) Aantal gehonoreerde verzoeken per jaar per kern:

	Vriezenveen	Den Ham	Vroomshoop	Westerhaar-Vriezenveensewijk	Totaal
2008	3	-	-	4	7
2009	4	-	1	1	6
2010	2	3	1	-	6
2011	4	2	-	-	6
2012	1	-	-	2	3
2013	1	-	2	1	4
2014	1	-	-	-	1
Totaal	16	5	4	8	33

Uit bovenstaand overzicht blijkt dat voor geen enkel jaar het aantal gehonoreerde verzoeken 8 is. De verklaring hiervoor is dat niet alle initiatieven zijn doorgezet en er niet voor alle locaties een bestemmingsplan tot stand is gekomen.

Beoordeling verzoeken

In de periode 2008 t/m 2014 zijn 59 verzoeken ingediend. Op grond van de toetsingscriteria zijn 17 verzoeken afgewezen. Verzoeken, die betrekking hadden op locaties vallend buiten de gebiedsafbakening van het beleid, zijn hierbij niet begrepen.

Gronden voor afwijzing waren:

- kavel te smal 5
- milieucontour nabij gelegen bedrijf 4
- wegverkeerslawaaai 2
- geen binding aan dorp 2
- niet conform overige toetsingscriteria 4

In totaal is aan 33 verzoeken medewerking toegezegd. Van deze 33 verzoeken zijn 23 bestemmingsplanherzieningen vastgesteld. Voor 8 is een bestemmingsplan in procedure of in voorbereiding. Voor 2 planinitiatieven is nog niet duidelijk is of woningbouw haalbaar is.

Er zijn 19 woningen gebouwd. Ongeveer de helft van dit aantal gebouwde woningen is gerealiseerd door de eigenaar van het perceel, die voor de inwerkingtreding van het beleid (2008) de grond al in bezit had. De andere helft van het aantal bebouwde woningen is dus gerealiseerd door kopers van een perceel waarop de bestemming nog gevestigd moest worden. De verkopende partij heeft een (groot) economisch voordeel genoten van het beleid.

Knelpunten

Bij de uitvoering van het beleid is in de loop van het traject tegen een aantal knelpunten aangelopen. Deze knelpunten zijn:

1. Het amendement sluit niet aan op het beleid.
2. Er ontstaat economisch gewin door verkoop.
3. Er wordt geen maatschappelijk belang gediend.

1. Het amendement sluit niet aan op het beleid

De strekking van het beleid is om gericht te kunnen reageren op verzoeken voor het bouwen van grondgebonden woningen op onbebouwde locaties binnen de bebouwde kom.

De omschrijving van een open groene plek is als volgt gedefinieerd:

Een open plek is een fysiek onbebouwd terrein gelegen aan een openbare weg tussen bestaande bebouwing binnen de op historische grondslag gegroeide bebouwde kom, waarop uit stedenbouwkundig oogpunt bezien ten hoogste de bouw van 2 woningen toegestaan kan worden.

De "maat" van een open plek is ingekaderd door ten hoogste de bouw van 2 woningen toe te staan. De bestaande kavelstructuur samen met de voor dat gebied geldende bestemmingsvoorschriften zijn maatgevend voor maat van de open plek. Grotere percelen kunnen van waarde zijn als doorzicht naar het buitengebied of het behoud van het groene karakter van een kenmerkend landschapspatroon.

Met het aannemen van het amendement is voorbijgegaan aan het hiervoor genoemde criterium. In de genoemde straten is geen sprake van open gaten, omdat over grote delen geen bebouwing aanwezig is. Voor alle tot stand gekomen woningbouw aan deze wegen is wel gehandeld zoals dat door de raad bedoeld is omdat de genoemde straten in het amendement zijn opgenomen om woningbouw mogelijk te maken. Dit blijkt ook uit de discussie, die in het kader van de besluitvorming is gevoerd.

2. Er ontstaat economisch gewin door verkoop

Voor elke locatie, waarvoor een bestemmingsplan tot stand is gebracht, is een samenwerkingsovereenkomst met de aanvrager gesloten. Dit betrof altijd de juridisch eigenaar/verzoeker. In een aantal gevallen is het betreffende perceel door een belangstellende aangekocht met als doel om daar een woning te realiseren.

Er hebben zich echter ook situaties voorgedaan waarbij de feitelijke verzoeker niet overgaat tot het realiseren van de bestemming, maar de kavel op de markt heeft gebracht. De getekende samenwerkingsovereenkomst blijft onverkort in stand, omdat er een kettingbeding is opgenomen. De reden voor verkoop is, voor zover ons bekend, uiteenlopend. In een enkel geval spelen persoonlijke omstandigheden een rol. Echter er zijn ook kavels ter verkoop aangeboden met het oogmerk om enig economisch gewin te behalen. Adequate instrumenten om dit te voorkomen ontbreken.

Een voor de gemeente bijkomend nadeel is dat deze verkoop ten koste gaat van de in ontwikkeling zijnde bestemmingsplannen. In de paragraaf 'Financiële aspecten' wordt hier nader op ingegaan.

3. Er wordt geen maatschappelijk belang gediend

Gemeentelijk beleid kenmerkt zich door het hebben van een bepaald maatschappelijk belang. Als we het hebben over afvalbeleid, straatverlichting, starterslening etc; al deze onderwerpen dienen een bepaald maatschappelijk belang. Dit BOGP beleid ontbeert dit. Het amendement versterkt de (economische) positie van de eigenaren van gronden aan de benoemde straten. Tevens ontbreekt een maatschappelijke relevantie. Bovendien ontbreekt het aan een ruimtelijke argumenten voor het omgaan met/tegenaan van verzoeken betreffende vergelijkbare open plekken aan straten die niet in het amendement benoemd zijn (precedentwerking). De enige partij die direct voordeel put uit dit beleid is de eigenaar/verzoeker.

Potentieel aan open plekken

Uit een globale inventarisatie blijkt dat in de vier grotere kernen potentiële woningbouw-mogelijkheden aanwezig zijn voor ruim 100 woningen. Het gaat dan om open ruimtes tussen bestaande woningen, zonder dat daarbij gekeken is naar eigendomsverhoudingen. Deze eigendomsverhoudingen zijn per slot van rekening eenvoudig te wijzigen om tot een gewenste verkaveling te komen. Ook is niet gekeken of de locatie op dit moment vanwege milieu hygiënische belemmeringen niet te ontwikkelen is. Ook voor deze belemmeringen geldt dat die opgeheven kunnen worden door bijvoorbeeld bedrijfssaneringen. Een voorbeeld daarvan is de sanering van een nabij gelegen agrarisch bouwperceel aan de Verzetstraat. De globale situatie per kern ziet er dan als volgt uit:

- Den Ham	15 potentiële huisplaatsen
- Vroomshoop	5 potentiële huisplaatsen
- Westerhaar-Vriezenveensewijk	35 potentiële huisplaatsen
- Vriezenveen	55 potentiële huisplaatsen
Totaal	110 potentiële huisplaatsen

Financiële aspecten

Het bouwen op groene open plekken heeft een negatieve invloed op bestemmingsplannen. Er kan niet exact berekend worden wat het financiële nadeel is, maar een goede schatting is wel te geven. De schatting die hieronder volgt is gebaseerd op het aantal potentiële kavels die momenteel in de verkoop zijn. Het gaat om 111 kavels in de gemeente.

We gaan uit van de volgende aannames:

50% van het aantal woningen dat vertraagd gerealiseerd gaan worden;

- Gemiddelde kavelgrootte van 500 m²
- Gemiddelde kavelprijs van € 210,00
- Gemiddelde bouwtempo van 2 woningen per jaar (die niet in bestemmingsplannen worden gebouwd)
- Rente 4%

Bovenstaande betekent dat over 1000 m² (2*500 m²)*210 euro/m² rente gemist wordt over niet gerealiseerde opbrengst vanaf de introductie van het 'Bouwen op open groene plekken'-beleid (2008). Over een reeks van jaren betekent dit:

Jaar	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016
Opbrengst niet gerealiseerd x € 1.000	210	420	630	840	1.050	1.260	4.470	1.680	1.890
Rente 4% in €	8.400	16.800	25.200	33.600	42.000	50.400	58.800	67.200	75.600
Aantal woningen	2	4	6	8	10	12	14	16	18

Door rentederving loopt het verlies snel op. Daardoor wordt per jaar op dit moment zo'n € 60.000 gemist. Daarnaast moeten de kavels langer onderhouden worden, dat kost ca. € 200,00 per jaar. Rekening houdend met de 14 kavels is dat een kostenpost van € 2.800,00 per jaar.

Het Volkshuisvestingsbeleid

Demografie

In de Structuurvisie Twenterand wordt erkent dat het aantal inwoners niet meer zal groeien. Dit heeft ook gevolgen voor de woningbouw. De ruimte voor woningbouw, die de provincie als toezichthouder zal bieden, zal beperkt van omvang zijn. Het aantal inwoners in de gemeente Twenterand bereikt in 2025 het maximum. Daarna treedt de krimp in de gemeente als geheel in. Het aantal huishoudens groeit de komende jaren nog, vooral doordat huishoudens steeds kleiner worden en door groei van het aantal eenpersoons huishoudens. Ook zet de vergrijzing door. In 2025 is een kwart van de inwoners van Twenterand ouder dan 65 jaar.

Elke woning raak

Naast ruimtelijke aspecten vormde het Volkshuisvestingsbeleid een pijler onder het beleid voor het bouwen op open groene plekken. Binnen het woningbouwprogramma was voldoende ruimte om aan woningbouw buiten de reguliere bestemmingsplannen medewerking te verlenen. In 2015 staan we voor de opgave om nieuwe afwegingen te maken. Bij de nieuwe woningbouwafspraken zal de voorspelde krimp meegenomen worden. Concreet betekent dit dat minder ruimhartig omgesprongen zal kunnen worden met het toekennen van woningbouw mogelijkheden. Bij dalende bevolking – en huishoudontwikkeling is sprake van slechts beperkte woningtoevoeging. Er wordt niet langer gefocust op uitbreiding van de bestaande woningvoorraad, maar primair op het toekomstgeschikt maken én houden van de bestaande woningvoorraad. De focus zal meer gericht moeten worden op geprogrammeerde woningbouw, waarbij de gemeente de regie heeft. Elke te bouwen woning moet “raak” zijn.

Regie op de woningbouw

Het voeren van regie op de woningbouw in Twenterand en het voorkomen van willekeur komt ten goede aan het maatschappelijk belang. Een ander beoogd effect is het tegengaan van overprogrammering van woningbouwplannen ten behoeve van het maken van nieuwe woningbouwafspraken met de provincie.

Overwegingen en conclusie

In de inleiding zijn vier vragen gesteld:

1. is het beleid nog passend binnen het te voeren Volkshuisvestingsbeleid;
2. heeft het beleid beantwoord aan de verwachting c.q. doelstelling;
3. wat zijn de financiële consequenties en
4. is voortzetting van het beleid nog gewenst.

Als alle relevante feiten en belangen op een rij worden gezet luidt de conclusie dat het beleid “Bouwen op open groene plekken” niet passend meer is binnen het te voeren Volkshuisvestingsbeleid. De woningen, die op basis van het beleid aan bestaande wegen gebouwd zijn, leveren geen bijdrage aan de ruimtelijke kwaliteit. De waarde van een open groene plek in bebouwd gebied kan in de context van “ruimtelijke kwaliteit” van grotere betekenis zijn dan een potentiële bouwlocatie. De “open plekken woningen” leveren geen wezenlijke bijdrage aan de opgave voor de herontwikkeling van inbreidingslocaties.

Op de tweede vraag of het beleid beantwoord heeft aan de verwachting c.q. doelstelling kan instemmend worden geantwoord. Na de start in het najaar van 2008 was in 2009 en 2010 het aantal verzoeken het grootst. Vanaf 2011 was er een duidelijke afname. Voor het jaar 2014 is slechts 1 verzoek ingediend. Het aantal aanvragen is gaande weg afgenomen.

Hoewel op de derde vraag geen exact antwoord te geven is mag gesteld worden dat het bouwen op open groene plekken vanuit het aspect planeconomie (bestemmingsplan-ontwikkelingen) geen positief effect heeft. Er zullen ongetwijfeld initiatiefnemers voor de bouw van een vrijstaande woning zijn geweest, die - nu zich een mogelijkheid aandienende - de voorkeur gegeven hebben aan een kavel buiten een van de in ontwikkeling zijnde bestemmingsplannen. De fictieve aanname toont dat over een periode van 9 jaren er sprake kan zijn van fors nadelige gevolgen voor deze bestemmingsplannen.

Op de vierde vraag of voortzetting gewenst is, is de conclusie dat voortzetting van het beleid niet gewenst is. De evaluatie toont namelijk aan dat van een algemeen maatschappelijk belang geen sprake is.

Overzicht binnengekomen verzoeken per jaar*

2008	Ingekomen	12
	Afgewezen	0
	Doorgeschoven	4
	Niet uitgevoerd	1
2009	Ingekomen	19 (waarvan 4 uit 2008)
	Afgewezen	7
	Doorgeschoven	4
	Niet uitgevoerd	3
2010	Ingekomen	24 (waarvan 4 uit 2009)
	Afgewezen	8
	Doorgeschoven	8
	Niet uitgevoerd	1
2011	Ingekomen	12 (waarvan 8 uit 2010)
	Afgewezen	2
	Niet uitgevoerd	4
2012	Ingekomen	3
	Afgewezen	0
2013	Ingekomen	4
	Afgewezen	0
2014	Ingekomen	1
	Afgewezen	0

Totaal vastgestelde bestemmingsplannen 24
Totaal gebouwde woningen 19

*) Nog niet op alle locaties, waarvoor het bestemmingsplan is gewijzigd, is gebouwd.

Overzicht stand van zaken per jaar

2008	Straat	Stand van zaken
1.	Vinkenweg, Westerhaar-Vriezenveensewijk	(nog) niet gebouwd
2.	Vinkenweg, Westerhaar-Vriezenveensewijk	Gebouwd
3.	Vinkenweg, Westerhaar-Vriezenveensewijk	(nog) niet gebouwd
4.	Meester Kunstweg, Vriezenveen	Gebouwd
5.	Meester Kunstweg, Vriezenveen	Gebouwd
6.	Oude Hoevenweg Vriezenveen	Gebouwd
7.	Vinkenweg Westerhaar-Vriezenveensewijk	Gebouwd

2009	Straat	Stand van zaken
1.	Verzetstraat, Vriezenveen	Gebouwd
2.	Verzetstraat, Vriezenveen	Gebouwd
3.	Schoolstraat, Vroomshoop	(nog) niet gebouwd
4.	Oude Hoevenweg, Vriezenveen	Gebouwd
5.	Sibculoseweg, Westerhaar-Vriezenveensewijk	Gebouwd
6.	Meester Kunstweg, Vriezenveen	Gebouwd
7.	Zwolsekanaal, Vroomshoop	Bestemmingsplan procedure

2010	Straat	Stand van zaken
1.	Meester Kunstweg, Vriezenveen	Gebouwd
2.	Dorpsstraat, Den Ham	(nog) niet gebouwd
3.	Meester Kunstweg, Vriezenveen	Gebouwd
4.	Zwolsekanaal, Vroomshoop	Bestemmingsplan procedure
5.	Slingerweg, Den Ham	(nog) niet gebouwd
6.	Slingerweg, Den Ham	Gebouwd

2011	Straat	Stand van zaken
1.	Molenestraat, Den Ham	Gebouwd
2.	Meester Kunstweg, Vriezenveen	Bestemmingsplan procedure
3.	Verzetstraat, Vriezenveen	Gebouwd
4.	Meester Kunstweg, Vriezenveen	Gebouwd
5.	Meester Kunstweg, Vriezenveen	Gebouwd
6.	Esweg, Den Ham	Gebouwd

2012	Straat	Stand van zaken
1.	Vinkenweg, Westerhaar-Vriezenveensewijk	Gebouwd
2.	Hammerweg, Vriezenveen	Bestemmingsplan procedure
3.	Vinkenweg, Westerhaar-Vriezenveensewijk	Geen actie voor procedure

2013	Straat	Stand van zaken
1.	Hammerweg, Vriezenveen	Bestemmingsplan procedure
2.	Vierzonenweg, Vroomshoop	Bestemmingsplan procedure
3.	Hoofdweg, Westerhaar-Vriezenveensewijk	Bestemmingsplan procedure
4.	Schoolstraat, Vroomshoop	Geen actie voor procedure

2014	Straat	Stand van zaken
1.	Schoolstraat, Vriezenveen	Bestemmingsplan procedure

Bijlage Uitvoeringsplan

De Woonvisie vormt de basis om samen met de betrokken partijen te werken aan een goed woon- en leefklimaat in Twenterand. Concrete acties en maatregelen zijn in het uitvoeringsplan uitgewerkt en worden door het college uitgevoerd. Dit plan is dynamisch en wordt net als de visie gemonitord en bijgesteld.

G=gemeente, M=marktpartijen, MW=Mijande Wonen, Z=zorgpartijen

Algemeen	Betrokkenen	Tijdpad
Aanjagen woningmarkt (netwerken, woonmarkt, informatie)	G/M	2015-2025

Kwalitatief woningbouwprogramma	Betrokkenen	Tijdpad
Lokale behoefte blijven peilen	G	2015-2025
Ruimte voor 774 woningen in de periode tot 2025	G	
774 woningen naar rato verdelen over de kernen	G	2015-2025
100% programmeren	G	2015-2025
Regie voeren op aanbod	G	2015-2025
Haarbaarheidsonderzoek harde plancapaciteit ouder dan 3 jaar	G	2015-2025
Inwoners in woonwens voorzien d.m.v. gevarieerde woonmilieus.	G	2015-2025
Check op marktrelevantie/aansluiting bij plannen	G	2015-2025
Streven naar verhouding 10/30/30/30 bij woningen	G	2015-2025
Beleid CPO intrekken	G	Afgerond 1-1-2017
CPO overlaten aan markt	M	
Geen overaanbod woningtypen	G	2015-2025

Nieuwe bouwplannen	Betrokkenen	Tijdpad
Stimuleren bouwen op inbreidingslocaties	G	2015-2025
Intrekken niet haalbare harde plancapaciteit ouder dan 3 jaar	G	2015-2025
Toevoegen max. 8 wooneenheden p. jaar bij kleinschalige verzoeken met algemeen belang	G	2015-2025
Intrekken bouwen op open groene plekken beleid met overgangstermijn van één jaar.	G	Afgerond 1-1-2017
Stimuleren flexibel bouwen	G	2015-2025

Woningbouwprogramma	Betrokkenen	Tijdpad
Goede balans in aanbod	G	2015-2025
Onderzoek woningbouw Vriezenveen-Noord	G	2016
Schrappen onbenutte woningbouwcapaciteit best.plan Vriezenveen-lint Vriezenveen	G	2016-2017
Zachte plannen toetsen op haalbaarheid	G	2015-2016
Deel Zuidmaten-Oost niet omzetten zacht naar hard	G	2015-2016
Onderzoek haalbaarheid zachte plannen Vroomshoop centrum/Oost	G	2015-2016
Nieuwe woningbouw in het buitengebied, buurtschappen en kleine kernen via de rood-voor-rood regeling.	G	2015-2025

Bestaande voorraad	Betrokkenen	Tijdpad
Behoud en verbetering woonkwaliteit sociale huursector	MW	2015-2025
Passende huurvoorraad	MW	2015-2025
Jaarlijks afstemming plannen renovatie/onderhoud openbare ruimte	G/MW	Jaarlijks
Stimuleren verbetering/ vernieuwing /herstructurering van huurcomplexen	G/MW	
Acceptabele woonlasten	G/MW	2015-2025
Nieuwbouw corporatie gerelateerd aan sloop/vervanging	MW	2015-2025
Behoud goedkope huurwoningen.	MW	2015-2025
Problemen betaalbaarheid agenderen in BO gemeente/Mijande	G/MW	2015-2025
Sociale huurvoorraad blijft in omvang circa gelijk	G/MW	2015-2025

Doelgroepen	Betrokkenen	Tijdpad
Voorzien in voldoende aanbod voor starters	G	2015-2025
Nieuwbouw voor doorstromers	G	2015-2025
Starterslening/kooppremie/grondprijskorting blijven verstrekken	G	2015-2018
Aanbod starters vergroten met gedifferentieerde nieuwbouwprojecten	G	2015-2025
In pilotsituatie medewerking verlenen huisvesting van arbeidsmigranten in een niet woongereleerde omgeving	G	2015-2025
Onderzoek in relatie tot huisvestingsvragen arbeidsmigranten, statushouders	G	2015-2018

Wonen, zorg, welzijn	Betrokkenen	Tijdpad
In stand houden vier woonservicegebieden	G/M/Z	2015-2025
Voorzieningen blijven bundelen in de woonservicegebieden	G/M/Z	2015-2025
Voortzetten bewustwording langer thuis wonen	G	2015-2025
Inzicht aanbod en vraag naar zorg, woon/zorg	G/Z	2015-2025

Duurzaamheid	Betrokkenen	Tijdpad
Woningeigenaren stimuleren investeren in energetische kwaliteit woning	G	2015-2025
Voortzetting aansluiting regionale/provinciale verduurzamingscampagne voor particulieren	G	2016
Mijande Wonen stimuleren energiebesparende maatregelen huurwoningen voort te zetten	G	2015-2020
Opstellen prestatieafspraken Gemeente/Mijande Wonen	G/MW	2016



Amendement: Woonvisie

De raad van de gemeente Twenterand in vergadering bijeen op 2 februari 2016, behandelend agendapunt 12, Visie op wonen Twenterand 2015-2025

Besluit:

De Visie op wonen Twenterand 2015-2025 als volgt te wijzigen:

- Op pagina 20 “gedurende een termijn van één jaar” te wijzigen in “gedurende een termijn van drie jaar”

Toelichting:

- Door de economische crisis van de afgelopen jaren hebben mensen wellicht geen gebruik gemaakt van de mogelijkheid te bouwen die dit wel voornemens zijn.
- Het hele traject van tekening, financiering en vergunningsaanvraag duurt vaak langer dan een jaar, daarom willen wij de overgangstermijn verruimen.

Vriezenveen, dinsdag 2 februari 2016

Raadsvergadering d.d. 02-02-2016
~~na h.st. aangenomen~~
~~aangehouden~~
na h.st. aangenomen 21 stemmen
voor en 0 stemmen tegen

Namens,

GBT : Mark Paters

CDA : Rolf te Velde

ChristenUnie : Gerrit Laarman

SGP : Marinus Bossers

VVD : Chris Walraven

D'66 : Tonny van der Cozjne

