

**stec
groep**



Naar betere kwalitatieve afwegingen voor de Tubbergse woningmarkt

Stec Groep aan gemeente Tubbergen

Bart Dopper, Peter van Geffen, Lotte Huiskens en Bouke Timmen
25 mei 2018

Inhoudsopgave

1	Inleiding	3
1.1	Uw situatie en vragen.....	3
1.2	Onze aanpak	3
1.3	Leeswijzer	3
2	Woningmarktanalyse Tubbergen	4
2.1	Op gemeenteniveau groeit het aantal huishoudens in periode 2017-2027 met 330 tot 530 huishoudens, op lange termijn vlak de groei af.....	4
2.2	In alle kernen (verzorgingskernen en woonkernen) volgens prognoses nog even groei, daarna balans of soms enige krimp.....	5
2.3	Vergrijzing en ontgroening zorgen voor kwalitatieve opgave: van regulier grondgebonden naar nultreden en van (goedkopere) koop naar (vrijesector)huur	6
2.4	Bestaande woningvoorraad: nadruk op grondgebonden en relatief dure koopwoningen	8
2.5	Verdieping woonwensen per doelgroep, vooral starters en senioren	9
2.6	Input voor afwegingskader: grootste opgave bij ouderen en bestaande voorraad	13
3	Werkwijze voor afweging van nieuwbouw	14
3.1	Gesprekken en afwegingen over nieuwbouw moeten sturen op lange termijn kwalitatieve behoefte, structuurversterking en kernenfoto.....	14
3.2	Afwegingskader als gesprekswijze.....	17
4	Adviezen over nieuwe werkwijze	18
4.1	Gemeentelijke werkwijze (met oliemannetje) als basis voor gesprek met de kernen en initiatiefnemers	18
4.2	Best practices: voorbeelden van succesvol benutten van bestaande voorraad	18
4.3	Procedure: periodieke monitoring en beoordeling initiatieven	18
4.4	Adaptiever worden in bestemmingsplannen	19
4.5	Bestaande bestemmingsplan capaciteit deels herzien	19
4.6	Contracten ook adaptiever krijgen.....	19
4.7	Uw eigen vastgoed, en/of tenders maximaal inzetten.....	19
4.8	Bestaande voorraadarrangementen: bespreken, verkennen, uitbouwen.....	19
4.9	Beperken zelfbouw en passend grondprijnsbeleid	20
4.10	Inspirerende communicatie met de initiatiefnemers.....	20
	Bijlage: Kernenfoto's	21

1 Inleiding

1.1 Uw situatie en vragen

Begin 2016 zijn in Twente woonafspraken gemaakt, samen met de provincie Overijssel. Ook Tubbergen doet mee aan deze woonafspraken. Onderdeel hiervan is het RWP Twente (Regionale Woon Programmering). Hierin zijn regionale afspraken gemaakt over de kwantitatieve woningvraag en wijze van regionale afstemming. Begin 2017 is het RWP Twente geactualiseerd.

Nu duidelijk is wat de kwantitatieve 'beweegruiimte' is om mee te werken aan woningbouwontwikkelingen, wilt u concrete uitspraken kunnen doen over de kwalitatieve woningbehoefte in uw gemeente. Welke plannen passen het beste bij de langetermijnbehoefte van uw gemeente? Welke minder? Hoe moet u in de verschillende kernen omgaan met initiatieven? Het is belangrijk om na te denken over deze vragen, omdat er in een aantal kernen in uw gemeente de komende periode steeds minder kwantitatieve groei is. Nieuwe woningbouwplannen moeten daarom kwalitatief goed zijn en niet enkel meerwaarde hebben voor de korte termijn, maar ook zeker voor de toekomstige behoefte van de bewoners.

U geeft concreet aan te zoeken naar een passend kwaliteitshandvest op basis waarvan u per kern:

1. De toegevoegde kwalitatieve waarde van woningbouwinitiatieven, die vanuit de private en particuliere sector op u afkomen, kunt toetsen.
2. Uitspraken kunt doen over welke woonvormen aan de markt toe te voegen, waarbij u wilt kunnen motiveren dat deze toevoegingen op de (middel)lange termijn (10 jaar en zo mogelijk verder) bijdragen aan een gedifferentieerd woonaanbod in de kernen, aansluitend op de behoefte.

1.2 Onze aanpak

Onze aanpak bestaat uit 5 stappen:

1. Kick-off en kernenscan van kwalitatieve woningvraag op (middel)lange termijn.
2. Presentaties in gemeenteraad en participatiegesprekken met (dorpsraden van) kernen.
3. Uitwerken bouwstenen afwegingskader en werkwijze op gemeenteniveau.
4. Finetunen afwegingskader en botsproeven om kwalitatieve keuzes te maken.
5. Opstellen eindrapport, inclusief kernenfoto's, en training in nieuwe werkwijze.

1.3 Leeswijzer

Dit rapport is opgebouwd uit een woningmarktanalyse gevolgd door aanbevelingen en de werkwijze voor uw kwalitatieve programmering. In hoofdstuk 2 leest u de woningmarktanalyse, waarin wordt beschreven welke kwalitatieve en kwantitatieve behoeften er zijn op gemeenteniveau. In hoofdstuk 3 beschrijven we de werkwijze voor de afweging voor woningbouwplannen. Hoofdstuk 4 sluiten we af met een aantal adviezen voor de nieuwe werkwijze. In de bijlage vindt u de kernenfoto's, waarin de belangrijkste cijfers op kernniveau zijn weergegeven.

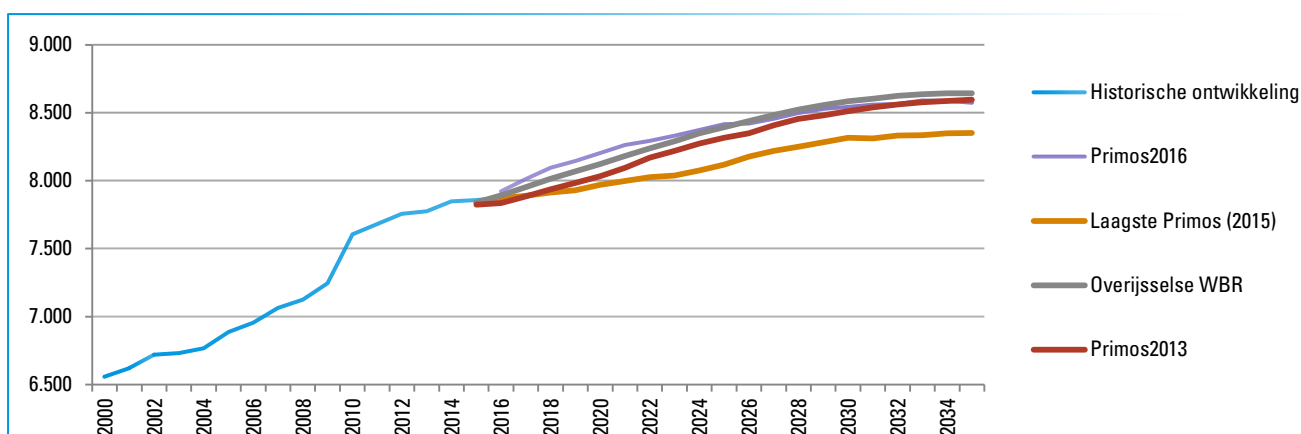
2 Woningmarktanalyse Tubbergen

In dit hoofdstuk geven we een doorkijk van de lange termijn verwachtingen qua demografie en woningmarkt in Tubbergen.

2.1 Op gemeenteniveau groeit het aantal huishoudens in periode 2017-2027 met 330 tot 530 huishoudens, op lange termijn vlak de groei af

Op basis van de geactualiseerde RWP Twente voor de periode 2017-2027 is er in Tubbergen ruimte voor 475 tot 585¹ extra woningen. Uitgangspunt hierbij is dat voor ieder extra huishouden één extra woning nodig is. Onderstaande figuur toont de Overijsselse WBR ten opzichte van recente referentieprognoses: Primos2016, Primos2013 (de onderlegger voor het RWP 2015) en de laagste Primos (2015) in de periode 2011-2016.

Figuur 1: Vergelijking huishoudensprognoses gemeente Tubbergen



Bron: ABF Research, Primos2015 en Primos2016 (beide referentieraming), CBS Statline, bewerking Stec Groep (2017).

Het meest positieve scenario gaat uit van +530 huishoudens (Overijsselse WBR) en het minst positieve scenario van +330 huishoudens (Primos 2015), zie onderstaande tabel. Daar tussenin zit Primos2016 met +440 huishoudens. Op basis hiervan adviseren we u om een bandbreedte aan te houden van 330 tot 530 nog toe te voegen woningen, in de periode 2017-2027. Dat is lager dan de ruimte die het actuele RWP u biedt, maar lijkt op basis van de prognoses realistischer.

Tabel 1: Huishoudensontwikkeling gemeente Tubbergen (2017 tot 2035)

Prognose	2017-2027	2027-2035
Bovenkant bandbreedte (WBR Overijssel)		160
Meest recente Primosprognose (2016)		120
Onderkant bandbreedte (laagste Primosprognose)		130
RWP Twente (gebaseerd op Primos2013)		
	<i>Ontwikkeling 2015 - 2025</i>	
	495	190

Bron: ABF Research, CBS/PBL regionale bevolkingsprognose 2016, bewerking Stec Groep (2017). Afgerond op vijftallen.

¹ Dit wijkt af van de genoemde groei van 530 huishoudens. Dit komt door de bandbreedte die gemeenten in Overijssel hanteren. Onder voorwaarden mag de bovenkant van de bandbreedte worden opgezocht.

INPUT KWALITATIEF AFWEGINGSKADER

De komende 10 jaar is nog een golf nieuwbouw nodig in Tubbergen. De periode daarna vlakkt de nieuwbehoefte af, houd hier nu al rekening mee door bij het beoordelen van nieuwbouwinitiatieven de lange termijneffecten nadrukkelijk mee te wegen.

2.2 In alle kernen (verzorgingskernen en woonkernen) volgens prognoses nog even groei, daarna balans of soms enige krimp

Op gemeenteniveau groeit het aantal huishoudens in Tubbergen de komende jaren nog met zo'n 5%, maar op kernniveau varieert de groei meer. Absoluut gezien zit de groei vooral in de verzorgingskernen Tubbergen, Albergen en Geesteren. Relatief gezien groeien ook Fleringen en Vasse aanzienlijk. Een krimp van het aantal huishoudens zien we de komende 10 jaar nog in geen van de kernen. Let op, beschouw prognoses op kernniveau indicatief daar waar onzekerheidsmarges op een lager schaalniveau toenemen.

Richting afwegingskader sluiten we aan bij de indeling uit de woonvisie naar verzorgingskernen, woonkernen en het buitengebied (incl. buurtschappen). In de verzorgingskernen wordt het leeuwendeel van de huishoudensgroei verwacht, hier ligt nog een uitbreidingsopgave (groei). In de woonkernen blijft het aantal huishoudens nagenoeg gelijk (beperkte groei of balans). Wij merken op dat kwalitatief vernieuwen in beginsel overal nodig is. Bijvoorbeeld omdat de bestaande voorraad onvoldoende aansluit op de kwalitatieve behoefte. Steeds vaker is er geen kwantitatieve uitbreiding van de woningvoorraad meer nodig. In de kernenfoto's (bijlage) is per kern een basis voor gesprek beschikbaar over welke kwalitatieve opgaven spelen.

Tabel 2: Ontwikkeling huishoudens naar doelgroepen op gemeenteniveau, periode 2017-2035

Kern	Stand huishoudens 2017	Relatieve groei 2017-2027	Indicatie groei 2017-2027	Indicatie groei 2027-2035	Groei / balans ²	Type (woonvisie)
Tubbergen	2.590	7%	130 tot 205	40 tot 45	Groei	Verzorgingskern
Albergen	1.315	6%	55 tot 90	55 tot 65	Groei	Verzorgingskern
Harbrinkhoek	700	5%	25 tot 40	0 tot 5	Beperkte groei	Woonkern
Geesteren	1.575	3%	35 tot 55	45 tot 55	Groei	Verzorgingskern
Langeveen	455	4%	15 tot 25	-30 tot -40	Balans	Woonkern
Vasse	560	7%	30 tot 50	5 tot 10	Beperkte groei	Woonkern
Reutum	490	4%	15 tot 25	10 tot 15	Beperkte groei	Woonkern
Fleringen	330	11%	25 tot 40	30 tot 40	Groei	Woonkern
Totaal	8.015	5%	330 tot 530	160 tot 190		

Bron: ABF Research, Primos2016 uitvoer wijkniveau, bewerking Stec Groep (2017). Afgerond op vijfdecimalen.

INPUT KWALITATIEF AFWEGINGSKADER

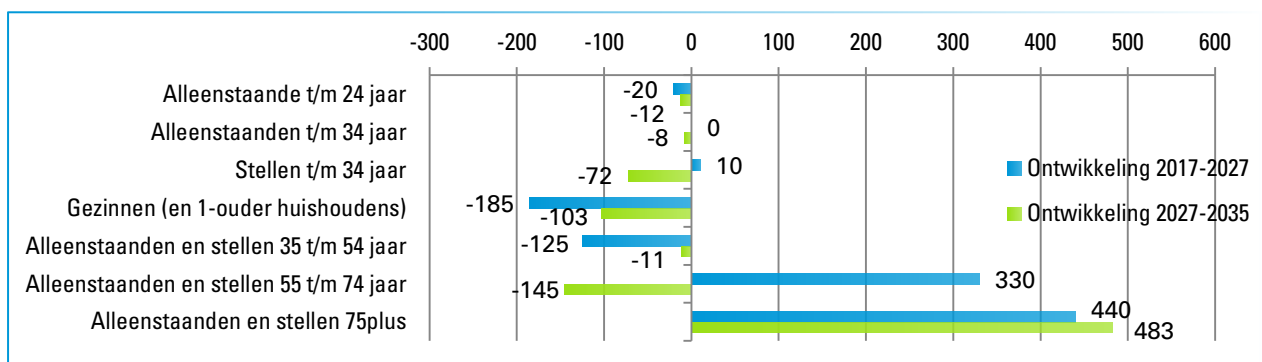
Tussen 2017 en 2027 neemt - met name in de verzorgingskernen - het aantal huishoudens nog toe, maar ook hier zal de huishoudenstoename afvlakken in de jaren erna. Het is essentieel om stil te staan bij het eventueel toevoegen van nieuwe woningen, om te voorkomen dat er na 2027 (kwalitatieve) overschotten ontstaan. Het toevoegen van (te veel) nieuwbouw zorgt er mogelijk voor dat de bestaande voorraad onaantrekkelijk wordt, wat onder andere resulteert in overtollig aanbod. Voeg daarom minimaal woningtypen toe waar nu al voldoende aanbod van is, maar focus op woningtypen waar tekorten van zijn of ontstaan dan wel die leiden tot betere doorstroming.

² Groei: relatief sterke toename van aantal huishoudens tussen zowel 2017-2027 als 2027-2035. Beperkte groei: wel een huishoudenstoename tussen 2017-2027, maar stagnatie tussen 2027-2035. Balans: : wel een huishoudenstoename tussen 2017-2027, maar een huishoudensafname tussen 2027-2035.

2.3 Vergrijzing en ontgroening zorgen voor kwalitatieve opgave: van regulier grondgebonden naar nultreden en van (goedkopere) koop naar (vrijesector)huur

De groei van het aantal huishoudens in Tubbergen komt bijna volledig voor rekening van ouderen en kleine huishoudens. Dat blijkt uit onderstaande figuur. Jongere doelgroepen nemen in omvang af de komende 10 jaar, net als het aantal gezinnen en alleenstaanden en stellen tussen de 35 en 55 jaar. De doelgroep 55-plussers groeit daarentegen fors: de komende 10 jaar komen er circa 770 oudere huishoudens bij. Een doorkijk naar de periode na 2027 levert een nog iets extremer beeld op. Ook de doelgroep jonge stellen (tot 35 jaar) neemt dan af. De vergrijzing concentreert zich vanaf dan ook volledig op de doelgroep 75-plussers, het aantal huishoudens tussen de 55 en 75 loopt zelfs terug.

Figuur 2: Huishoudensontwikkeling 2017-2027 en 2027-2035 naar doelgroepen



Bron: ABF Research (2016), bewerking Stec Groep (2017).

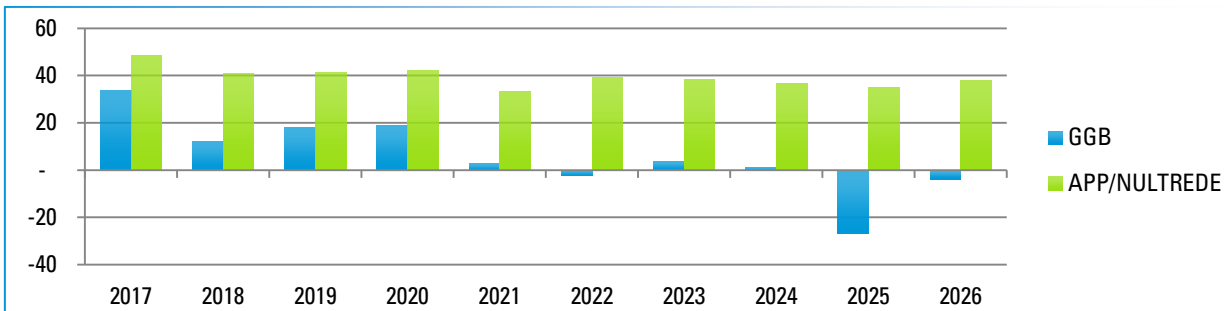
INPUT KWALITATIEF AFWEGINGSKADER

Het aantal 55- en 75-plushuishoudens neemt de komende jaren sterk toe. Dit zijn huishoudens die nu veelal in gezinswoningen wonen en op termijn mogelijk door willen (of moeten) stromen naar een seniorenwoning. Houd er rekening mee dat dit type woning nu nog beperkt aanwezig is in de gemeente, en voeg initiatieven toe die hierop aansluiten. Daarnaast laten deze verhuizende senioren een gezinswoning achter, terwijl het aantal gezinnen op termijn afneemt. Hierdoor ontstaat er mogelijk een flink aantal vrijkomende gezinswoningen, en mogelijk een overschot aan gezinswoningen (in bepaalde kernen).

Veranderende demografie zorgt voor nieuwe kwalitatieve opgaven in uw woningmarkt. Door inzet van ons Stec woningmarktsimulatiemodel krijgen we meer grip op deze veranderende opgaven. We analyseren de vraag naar woningtype en eigendomssituatie. We confronteren daarvoor verhuisgeneigdheid van doelgroepen met hun woonwensen (op basis van WoON 2015). Ook nemen we de huishoudensontwikkeling mee (op basis van Primos 2016). Let wel: het simulatiemodel is indicatief.

Op korte termijn zien we een opgave van reguliere grondgebonden eengezinswoningen en nultredenwoningen, zowel grondgebonden als gestapeld, zie figuur 3. Na verloop van tijd zien we dat de opgave van reguliere grondgebonden woningen daalt. In de periode 2021-2024 ontstaat een punt waar geen extra reguliere grondgebonden woningen meer nodig zijn. De groeiende doelgroep ouderen die steeds vaker kiest voor een nultredenwoning laat voldoende grondgebonden woningen achter voor jongeren. Dit gaat puur om de hoeveelheid grondgebonden woningen en staat los van de vraag of deze woningen kwalitatief voldoen aan de woningbehoeften (zoals woningtype en prijssegmenten voor starters). In de kernfoto's wordt per ken ingegaan op de kwaliteit van de woningvoorraad.

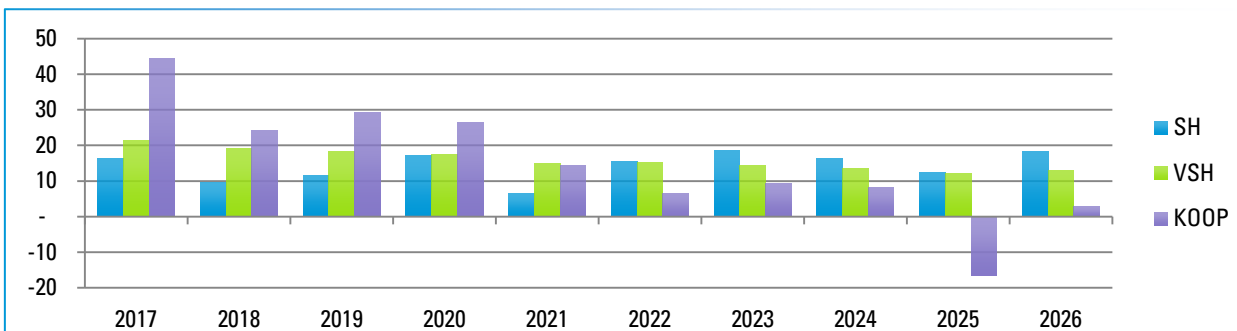
Figuur 3: Jaarlijkse opgave naar woningtypen in gemeente Tubbergen



Bron: Primos 2016 en WoON2015. Bewerking Stec Groep (2017). *Afname van de grondgebonden woningen in 2025 wordt veroorzaakt door een relatief sterke daling van een aantal doelgroepen in de huishoudensprognose van Primos.

De vergrijzingsgolf zien we ook terug in de opgave naar eigendom. De groeiende doelgroep oudere huishoudens geeft naar verwachting steeds vaker de voorkeur aan een onderhoudsvrije woning en kiest er daarom steeds vaker (maar zeker niet altijd) voor om de (grondgebonden) koopwoning te verkopen en te verhuizen naar een huurwoning. Doordat hun koopwoning vaak al is afbetaald en overwaarde is gerealiseerd, komt er relatief veel vermogen vrij. Huren in de vrijesector wordt daarmee ook een mogelijkheid. Naast een opgave voor koop ontstaat er dus ook een opgave voor huur. Langzamerhand neemt de opgave voor extra koopwoningen af, ook omdat het aantal gezinnen daalt.

Figuur 4: Jaarlijkse opgave naar woningeigendom in gemeente Tubbergen



Bron: Primos 2016 en WoON2015. Bewerking Stec Groep (2017). *Afname van de koopwoningen in 2025 wordt veroorzaakt door een relatief sterke daling van een aantal doelgroepen in de huishoudensprognose van Primos.

In Tubbergen blijven ouderen nu relatief lang in hun gezinswoning wonen, zo blijkt ook uit de kernengesprekken. Dit roept de vraag op of zij erg gehecht zijn aan hun bestaande omgeving, of omdat er een gebrek is aan aantrekkelijk woonvormen waar ouderen naar kunnen doorstromen. Houd wel rekening met een forse toename van het aantal ouderen de komende jaren. Zelfs als er daarvan maar een beperkt deel wil doorstromen, dan neemt de vraag naar levensloopbestendige woningen wel degelijk toe.

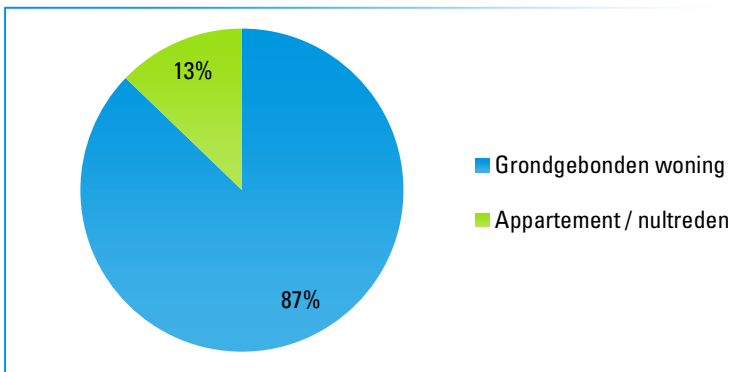
INPUT KWALITATIEF AFWEGINGSKADER

De komende jaren neemt de vraag naar grondgebonden woningen af (minder gezinnen) en de vraag naar appartementen en/of nultredenwoningen (zoals kleine of middelgrote patiobungalows met tuintje) toe (meer ouderen), blijkt uit ons model. Daarnaast vindt er een shift plaats van koopwoningen naar (vrijesector)huurwoningen, zowel voor starters als voor senioren. In de kernensessies kwam naar voren dat de vraag naar (vrijesector)huurwoningen vooral bestaat in het betaalbare segment. Houd rekening met deze ontwikkelingen bij het beoordelen van plannen, om te voorkomen dat er overschotten ontstaan van bepaalde woningtypen.

2.4 Bestaande woningvoorraad: nadruk op grondgebonden en relatief dure koopwoningen

De keuzes die de gemeente moet maken over de woningbehoefte in Tubbergen zijn niet alleen afhankelijk van de huishoudensprognoses en toekomstige ontwikkelingen, maar ook van de huidige woningvoorraad. Kenmerkend is het grote aandeel grondgebonden woningen, circa 87%. Zie onderstaand figuur. In de woonkernen is het aandeel grondgebonden gezinswoningen doorgaans hoger dan in de verzorgingskernen. Dit is onder andere te wijden aan de traditie van zelfbouw in de gemeente.

Figuur 5: Woningvoorraad naar type in de gemeente Tubbergen



Bron: Noaberkracht, bewerking Stec Groep (2017).

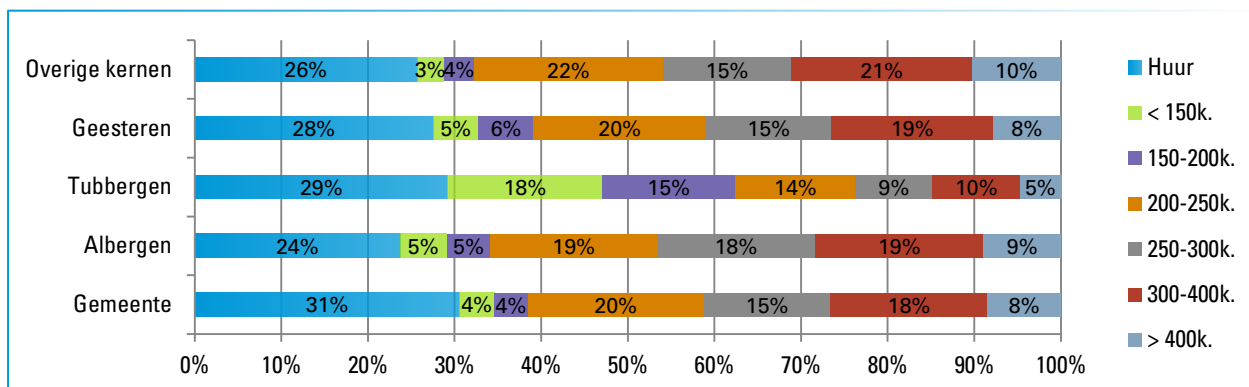
Aanbod nultredenwoningen voor senioren beperkt aanwezig binnen bestaande voorraad

Vanwege het beperkte aanbod nultredenwoningen in de gemeente Tubbergen, zijn er weinig seniorenwoningen voor ouderen beschikbaar. Op dit moment blijven ouderen vaak in hun (aangepaste) gezinswoning wonen, totdat zij niet meer zelfstandig kunnen wonen. Een deel van deze ouderen blijft in hun gezinswoning omdat zij hieraan gehecht zijn, maar een ander deel ook omdat er geen mogelijkheid is om door te stromen naar een seniorenwoning. Door de toenemende vergrijzing neemt de vraag naar seniorenwoningen in de gemeente naar verwachting toe.

Betaalbaar aanbod voor starters beperkt in de gemeente Tubbergen, per kern mogelijke opgave

Daarnaast is er voor starters in de gemeente Tubbergen ook weinig aanbod. De nadruk in de Tubbergse woningmarkt ligt op koopwoningen, met name in het duurdere segment (vanaf € 250.000). Dit maakt het aanbod voor starters schaars. Het gaat om woningen in het huursegment of met een WOZ-waarde tot € 250.000. Binnen het geschikte aandeel voor starters zit circa de helft in het sociale segment en 20% in het segment tussen de € 200.000 en € 250.000. Woningen goedkoper dan € 200.000 zijn schaars, zo'n 8%.

Figuur 6: Woningvoorraad naar eigendom en koopsegment in de gemeente Tubbergen



Bron: BAG, via Sysvov (2015). WOZ-waardebestand 2016, Gemeente Tubbergen (2017), bewerking Stec Groep (2017).

In Tubbergen is de goedkope voorraad relatief gezien het grootst, zo'n 75%. Albergen daarentegen is relatief duur, net als de kleine kernen. Voor jongeren is het hier lastiger om aan een woning te komen. Dit bleek ook uit de gesprekken met de dorpsraden van de verschillende kernen. Woningen in de gemeente Tubbergen zijn relatief duur, het gaat om ruime woningen die in goede staat verkeren. Woningen die een grootschalige renovatie nodig hebben zijn goedkoper, maar de totaalprijs kan door de renovatie hoog oplopen. Zelfbouw heeft daarom de voorkeur van veel jongeren in Tubbergen. Dit komt deels doordat zij zijn opgegroeid met een traditie van zelfbouw, maar ook omdat zij hierdoor relatief betaalbaar een grote gezinswoning kunnen bouwen.





INPUT KWALITATIEF AFWEGINGSKADER

Starters in de gemeente Tubbergen komen soms moeilijk aan een woning, omdat de bestaande voorraad relatief duur is. Zij geven mede daarom regelmatig de voorkeur aan een zelfbouwkavel. Het gevolg hiervan is dat er meer ruime gezinswoningen gebouwd worden, terwijl in de toekomst de vraag naar dit woningtype afneemt en er (mogelijk) overschotten aan gezinswoningen ontstaan. Het toevoegen van kleinere en betaalbare starterswoningen (koop, huur) is kwalitatief gezien dan een betere optie om deze doelgroep te bedienen. Daarnaast biedt het toevoegen van doorstroomproducten mogelijkheden, bijvoorbeeld door de realisatie van seniorenwoningen of woningen geschikt voor senioren maar tevens ook starters. Enerzijds ontstaat er zo passend aanbod voor de groeiende groep ouderen in de gemeente en anderzijds komen er gezinswoningen vrij voor starters en doorstromers, zonder deze in absolute aantallen toe te voegen.

2.5 Verdieping woonwensen per doelgroep, vooral starters en senioren

Op de Tubbergse woningmarkt zijn de mogelijkheden voor starters en senioren relatief beperkt, door gebrek aan passend aanbod. Onderstaande tabel geeft weer hoe deze doelgroepen (en doorstromers en gezinnen) zich ontwikkelen op middellange termijn en wat hun woonwensen zijn. De woonwensen van de doelgroepen in de tabel zijn afkomstig uit het landelijke woononderzoek WoON 2015. Op basis van een aantal kenmerken (waaronder stedelijkheid, ligging, inwoneraantal en de woningvoorraad) zijn vergelijkbare gemeenten bepaald voor Tubbergen, waarna de woonvoorkeuren in beeld zijn gebracht.

Tabel 3: Ontwikkeling en woonwensen per doelgroep

Starters	Doorstromers	Gezinnen	Senioren
			
<ul style="list-style-type: none"> • Aantal starters naar verwachting in balans de komende 10 jaar. • Verhuiscapaciteit: circa 20 tot 25% verhuist jaarlijks. • Voorkeur voor koop (zo'n 60%) en sociale huur (zo'n 35%). 	<ul style="list-style-type: none"> • Aantal doorstromers neemt naar verwachting af de komende 10 jaar. • Verhuiscapaciteit: circa 0 tot 5% verhuist jaarlijks. • Voorkeur voor koop (zo'n 60%) en sociale huur (zo'n 30%). 	<ul style="list-style-type: none"> • Aantal gezinnen neemt naar verwachting af de komende 10 jaar. • Verhuiscapaciteit: circa 0 tot 5% verhuist jaarlijks. • Voorkeur voor koop (zo'n 80%) en sociale huur (zo'n 15%). 	<ul style="list-style-type: none"> • Aantal senioren neemt naar verwachting toe de komende 10 jaar. • Verhuiscapaciteit: circa 0 tot 5% verhuist jaarlijks. • Voorkeur voor sociale huur en koop (beiden zo'n 40%).
Woningtype: grondebonden woning (circa 70%).	Woningtype: grondebonden woning (circa 65%).	Woningtype: grondebonden woning (circa 70%).	Woningtype: appartement of nultreden woning (circa 70%).

<p>Woninggrootte:</p> <ul style="list-style-type: none"> Tot 50 m²: circa 10% 50 tot 70 m²: circa 5% 70 tot 90 m²: circa 10% 90 tot 120 m²: circa 25% Vanaf 120 m²: circa 50% 	<p>Woninggrootte:</p> <ul style="list-style-type: none"> Tot 50 m²: circa 5% 50 tot 70 m²: circa 10% 70 tot 90 m²: circa 10% 90 tot 120 m²: circa 20% Vanaf 120 m²: circa 55% 	<p>Woninggrootte:</p> <ul style="list-style-type: none"> Tot 50 m²: circa 2,5% 50 tot 70 m²: circa 2,5% 70 tot 90 m²: circa 5% 90 tot 120 m²: circa 20% Vanaf 120 m²: circa 70% 	<p>Woninggrootte:</p> <ul style="list-style-type: none"> Tot 50 m²: circa 5% 50 tot 70 m²: circa 5% 70 tot 90 m²: circa 20% 90 tot 120 m²: circa 25% Vanaf 120 m²: circa 45%
<ul style="list-style-type: none"> Alleenstaand: gemiddeld kunnen zij een huur betalen van € 450 tot € 550 per maand, of een woning kopen van maximaal circa € 150.000. Stel: gemiddeld kunnen zij een huur betalen van € 650 tot € 750 per maand, of een woning kopen van € 200.000 tot € 250.000. 	<ul style="list-style-type: none"> Alleenstaand: gemiddeld kunnen zij een huur betalen van € 700 tot € 800 per maand, of een woning kopen van maximaal circa € 175.000 à € 200.000. Stel: gemiddeld kunnen zij een huur betalen van € 1.000 tot € 1.250 per maand, of een woning kopen van € 400.000 tot € 450.000. 	<p>Gemiddeld kunnen zij een huur betalen van € 850 tot € 1.250 per maand, of een woning kopen van € 400.000 tot € 450.000.</p>	<ul style="list-style-type: none"> Alleenstaand: gemiddeld kunnen zij een huur betalen van € 500 tot € 600 per maand, of een woning kopen van maximaal circa € 100.000 à € 125.000. Stel: gemiddeld kunnen zij een huur betalen van € 650 tot € 850 per maand, of een woning kopen van € 200.000 tot € 250.000.
Voorkeur woonmilieu: centrum-dorps en landelijk.	Voorkeur woonmilieu: centrum-dorps en landelijk.	Voorkeur woonmilieu: centrum-dorps en landelijk.	Voorkeur woonmilieu: centrum-dorps en landelijk.
Starters wonen graag op plekken met relatief veel voorzieningen. Type kern: verzorgingskern	Doorstromers wonen doorgaans iets verder van voorzieningen. Type kern: woonkern	Gezinnen zoeken een beschutte, kindvriendelijke omgeving. Type kern: woonkern, of rand van verzorgingskern	Senioren wonen doorgaans graag dicht bij dagelijkse voorzieningen (waaronder zorg). Type kern: verzorgingskern
Bereikbaarheid: starters geven de voorkeur aan kernen met goede auto- en OV-bereikbaarheid.	Bereikbaarheid: doorstromers hechten vooral waarde aan goede autobereikbaarheid.	Bereikbaarheid: gezinnen hechten vooral waarde aan goede autobereikbaarheid.	Bereikbaarheid: voor senioren is een goede OV-bereikbaarheid belangrijker dan autobereikbaarheid.

Bron: Bron: Primos 2016 en WoON2015. Bewerking Stec Groep (2017). Afronding op tientallen of 5%.

INPUT KWALITATIEF AFWEGINGSKADER

Uit de analyse van de doelgroepen blijkt dat de starters, doorstromers en gezinnen in de gemeente Tubbergen een voorkeur hebben voor een grondgebonden woning, het liefst goedkope koop of goedkope/middenhuur. Senioren hebben daarentegen meer voorkeur voor een gelijkvloerse nultredenwoning (of appartement). Ook hebben zij een minder sterke voorkeur voor koop. Dit type woning vergt minder onderhoud en past daarom beter bij hun levensfase. Dit type woning is nu nog beperkt aanwezig in de gemeente, terwijl deze doelgroep toeneemt. Zoals eerder aangegeven, zijn met name de woningen voor starters en senioren beperkt aanwezig. Beide doelgroepen hebben de voorkeur voor een woning in een verzorgingskern en dicht bij voorzieningen. Houd hier rekening mee bij toekomstige plannen.

Kwalitatieve vraag naar betaalbare starterswoningen

Het aantal starters in de gemeente Tubbergen neemt naar verwachting af de komende 10 jaar. Kwantitatief lijkt het daardoor niet nodig om starterswoningen toe te voegen, maar doordat de huidige woningvoorraad relatief duur is, bestaat er wel op veel plekken een kwalitatieve opgave. Over het algemeen kunnen starters op de woningmarkt een woning kopen tussen de € 150.000 (alleenstaand) en € 250.000 (stel). Beschikbare gezinswoningen in de bestaande voorraad zijn vaak groot (twee-onder-één kap of vrijstaand) en daardoor te duur voor starters. In de onderstaande tabel staan een aantal voorbeelden voor starterswoningen, waarbij met name de betaalbaarheid een belangrijke factor is.

Tabel 4: Voorbeelden voor starterswoningen

Starterswoning	Product	Persoon	Plaats
	<ul style="list-style-type: none"> • Kleine grondgebonden (tussen)woning • 80 tot 100 m² • Koopwoning: tot circa € 200.000 • Huurwoning net boven de liberalisatiegrens (tot circa € 800) 	<ul style="list-style-type: none"> • Dit woningtype is met name geschikt voor startende stellen • Ook voor jonge gezinnen geschikt 	<ul style="list-style-type: none"> • Verzorgingskern, of centraal in de woonkern • Dicht bij voorziening (fietsafstand) • Dynamische locatie in de kern
	<ul style="list-style-type: none"> • Appartement in kleinschalig appartementencomplex • Optioneel: eigen balkon • 60 tot 80 m² • Doorstroomproduct, dus huurprijs tot circa € 750 • Koop ook mogelijk (€ 150.000 tot € 200.000) 	<ul style="list-style-type: none"> • Kleine appartementen geschikt voor alleenstaanden • Grote appartementen geschikt voor stellen 	<ul style="list-style-type: none"> • Verzorgingskern, of centraal in de woonkern • Dicht bij voorziening (fietsafstand) • Dynamische locatie in de kern
	<ul style="list-style-type: none"> • Grondgebonden patio-woning • 80 tot 100 m² • Met eigen tuin • Doorstroomproduct, dus huurprijs tot circa € 750 • Koop ook mogelijk (€ 150.000 tot € 200.000) 	<ul style="list-style-type: none"> • Alleenstaanden en stellen • Multifunctioneel bruikbaar als senioren woning 	<ul style="list-style-type: none"> • Verzorgingskern, of centraal in de woonkern • Dicht bij voorziening (fietsafstand) • Dynamische locatie in de kern


Kwantitatieve vraag naar seniorenwoningen (nultredenconcepten)

In de gemeente is het aandeel seniorenwoningen relatief laag ten opzichte van het aandeel gezinswoningen. De vraag naar seniorenwoningen (nultreden) neemt naar verwachting de komende jaren toe, door de vergrijzing. Om ouderen een passende woning aan te bieden en om de doorstroming op de woningmarkt op gang te brengen zijn er verschillende seniorenwoningen mogelijk, zie onderstaande tabel.

INPUT KWALITATIEF AFWEGINGSKADER

Woningtypen voor starters en senioren vertonen een aantal gelijkenissen. Beide doelgroepen willen vooral een betaalbare woning. Starters omdat zij wat flexibeler willen zijn en minder inkomen hebben, senioren omdat zij gepensioneerd zijn. Daarnaast gaat het om kleine huishoudens (alleenstaanden en stellen) waardoor de oppervlakte van de woning kleiner kan zijn dan een gezinswoning. Ook hebben beide doelgroepen een voorkeur voor een woning dicht bij voorzieningen, dus centraal gelegen in de kern. Deze overeenkomsten maken het mogelijk om woningen voor starters en senioren (deels) te combineren.

Tabel 5: Voorbeelden voor seniorenwoningen

Seniorenwoning	Product	Persoon	Plaats
	<ul style="list-style-type: none"> • Appartement in kleinschalig appartementencomplex • Optioneel: eigen balkon • 60 tot 80 m² • Doorstroomproduct, dus huurprijs tot circa € 750 • Koop ook mogelijk (€ 150.000 tot € 200.000) 	<ul style="list-style-type: none"> • Vitalere ouderen, die nog zelfstandig kunnen wonen • Kleine appartementen geschikt voor alleenstaanden • Grote appartementen geschikt voor stellen 	<ul style="list-style-type: none"> • Verzorgingskern, of centraal in de woonkern • Dicht bij voorziening (loopafstand) • Veilige en beschutte locatie in de kern
	<ul style="list-style-type: none"> • Grondgebonden patio woning • 80 tot 100 m² • Met eigen tuin • Doorstroomproduct, dus huurprijs tot circa € 750 • Koop ook mogelijk (€ 150.000 tot € 200.000) 	<ul style="list-style-type: none"> • Vitalere ouderen, die nog zelfstandig kunnen wonen • Alleenstaanden en stellen • Multifunctioneel bruikbaar als starterswoning 	<ul style="list-style-type: none"> • Verzorgingskern, of centraal in de woonkern • Dicht bij voorziening (loopafstand) • Veilige en beschutte locatie in de kern
	<ul style="list-style-type: none"> • Ouderenhof, met gedeelde voorzieningen om samen langer zelfstandig te kunnen wonen • Levensloopbestendige patio's • Gezamenlijke tuin / ruimtes 	<ul style="list-style-type: none"> • Vitale en licht zorgbehoevende ouderen • Alleenstaanden en stellen 	<ul style="list-style-type: none"> • Verzorgingskern, of centraal in de woonkern • Dicht bij voorziening (loopafstand) • Veilige en beschutte locatie in de kern •
	<ul style="list-style-type: none"> • Wonen met zorgcomponent • Mogelijk in combinatie met bovenstaande concepten 	<ul style="list-style-type: none"> • Licht tot zeer zorgbehoevende ouderen • Alleenstaanden en stellen 	<ul style="list-style-type: none"> • Verzorgingskern, of centraal in de woonkern • Dicht bij voorziening (loopafstand) • Veilige en beschutte locatie in de kern

Starters en senioren zijn geen homogene doelgroepen: differentieer met (adaptieve) concepten

Bovenstaande voorbeelden (tabel 4 en tabel 5) geven een beeld van type woningen en concepten die de woningmarkt in Tubbergen kunnen verrijken. Uiteraard wil niet iedere starter of senior in deze concepten wonen. Voor een groot deel kunnen huishoudens terecht in de bestaande woningvoorraad. Zoek daarom primair naar mogelijkheden in bestaand, voeg nieuwe verrijkende concepten toe en werk waar nodig aan tijdelijke concepten daar waar de bestaande voorraad op korte termijn onvoldoende mogelijkheden biedt. Zet daarnaast maximaal in op adaptieve woningbouw die (relatief eenvoudig) aanpasbaar is en geschikt zijn (of worden gemaakt) voor diverse doelgroepen.

2.6 Input voor afwegingskader: grootste opgave bij ouderen en bestaande voorraad

Voor het nieuwe afwegingskader zijn een aantal ontwikkelingen en uitgangspunten van belang:

- Op gemeenteniveau is er tot 2027 nog sprake van een lichte huishoudenstoename, daarna vlakt deze af. In de verzorgingskernen is nog sprake van een stabiel aantal gezinnen en jongeren, in de woonkernen nemen deze doelgroepen al af. In alle kernen neemt het aantal ouderen sterk toe.
- Er is in de gemeente Tubbergen dus nog maar een beperkte kwantitatieve groei. Het is daarom van belang dat de woningen die toegevoegd worden kwalitatief goed aansluiten bij de woonwensen op de middellange termijn. Het toevoegen van (te veel) nieuwbouw zorgt er mogelijk voor dat de bestaande voorraad onaantrekkelijk wordt, wat onder andere resulteert in overtollig aanbod en leegstand.
- Er is sprake van een toenemende vergrijzing, met name de oudere doelgroep neemt de komende jaren in omvang toe. Hier ligt de grootste opgave op de middellange termijn. Dit zorgt samen met de toename in het aantal kleine huishoudens en een afname in het aantal gezinnen voor een veranderende vraag: meer kleine, levensloopbestendige woningen en minder (ruime) gezinswoningen.
- Daarnaast verschuift de vraag van koopwoningen naar huurwoningen. Voor starters is middenhuur een goede manier om de woningmarkt de betreden. Daarnaast hebben ouderen ook steeds vaker de voorkeur voor een middenhuur woning, omdat deze relatief onderhoudsvrij zijn.
- Op de korte termijn is er een tekort aan starterswoningen, maar op termijn is deze opgave veel beperkter dan de vraag naar seniorenwoningen. Let er bij het toevoegen van starterswoningen op dat hier niet te veel van wordt toegevoegd. Wanneer deze vraag op termijn afneemt ontstaan er overschotten. Het is beter voor de middellange termijn om te zoeken naar manieren om de bestaande voorraad aantrekkelijk te maken voor starters. Of zet in op nieuwbouwconcepten die zowel voor starters als senioren geschikt zijn, zodat deze toekomstbestendig zijn.
- Kwalitatief gezien is vernieuwen van de bestaande woningvoorraad overal nodig. De woningen zijn relatief oud en duur, waardoor deze op termijn gerenoveerd, vervangen of verdund moeten worden.

3 Werkwijze voor afweging van nieuwbouw

In dit hoofdstuk geven we de uitgangspunten voor betere gesprekken en afwegingen over de toevoeging van nieuwbouw in de kernen in Tubbergen. Wat zijn belangrijke aandachtspunten voor de beoordeling en het zoeken naar/denken over nieuwbouwinitiatieven?

3.1 Gesprekken en afwegingen over nieuwbouw moeten sturen op lange termijn kwalitatieve behoefte, structuurversterking en kernenfoto

In de gemeente Tubbergen neemt het aantal huishoudens de komende jaren nog lichtelijk toe. Er is sprake van een kwantitatieve woningbouwopgave, maar deze landt vooral in de verzorgingskernen. Er is echter ook sprake van een kwalitatieve woningbouwopgave. De bevolkingssamenstelling in de gemeente verandert, waardoor er mogelijk een mismatch ontstaat tussen toekomstige vraag en huidig aanbod op de woningmarkt. Het is daarom noodzakelijk om toekomstige woningbouwplannen niet alleen te beoordelen op kwantiteit, maar juist op kwaliteit. Onderstaand afwegingskader biedt een werkwijze om het gesprek over woningbouwplannen aan te gaan en deze kwalitatief af te wegen.

Middellange termijn behoefte centraal: meer seniorenwoningen, minder gezinswoningen

Uit het vorige hoofdstuk blijkt dat het aantal senioren in de gemeente (sterk) toeneemt, terwijl het aantal jonge huishoudens en gezinnen op termijn daalt. Dit heeft tot gevolg dat de vraag naar kleinere en levensloopbestendige woningen de komende jaren toeneemt en de vraag naar gezinswoningen stabiliseert of soms krimpt. Houd rekening met deze ontwikkeling bij het beoordelen van plannen. Keuzes over nieuwbouwwoningen hebben altijd effect op de bestaande woningvoorraad. Het toevoegen van meer zelfbouwkwavels of ruime gezinswoningen resulteert mogelijk in overschotten van dit woningtype. Dit is niet per definitie goed of fout, maar weeg deze keuzes en de gevolgen daarvan zorgvuldig af met de betrokkenen. Voer hierover zorgvuldige gesprekken en houd elkaar scherp op de lange termijnbetekenis van nieuwbouw. Houd daarbij duidelijk voor ogen dat de grootste toename en opgave op de middellange termijn bij de senioren plaatsvindt en niet bij de jongere doelgroepen.

Korte termijn behoefte: betaalbare starterswoningen

Uit de gesprekken met de dorpsraden kwam regelmatig een duidelijke behoefte aan (goedkopere) starterswoningen naar voren. Woningen in de gemeente Tubbergen zijn relatief groot, vrijstaand en duur, zo blijkt ook uit de WOZ-waardes. Starters in de gemeente hebben op korte termijn behoefte aan betaalbare woningen. Zij willen niet 10 jaar wachten tot er bij wijze van spreken gezinswoningen van senioren vrijkomen. Dit is een begrijpelijke behoefte, maar het is wederom belangrijk om stil te staan bij de gevolgen voor de langere termijn. Door de starters de mogelijkheid te bieden voor zelfbouw neemt het aantal ruime eengezinswoningen verder toe. Dit woningtype is in de gemeente al ruim aanwezig terwijl de vraag op termijn afneemt. Meer toevoegen betekent bouwen voor leegstand op langere termijn.

Overweeg daarom om starters te verleiden naar de bestaande woningen, door als gemeente bijvoorbeeld aan best practices te werken. Of door samen met starters de mogelijkheden te verkennen om investeren in de bestaande voorraad financieel aantrekkelijker te maken. Als transformatie van de bestaande voorraad niet voldoende uitkomsten biedt, kunnen er voor de starters enkele échte starterswoningen gerealiseerd

worden. Dit zijn bijvoorbeeld kleine grondgebonden woningen of appartementen, waarin zij relatief klein en betaalbaar (tot circa € 200.000) de woningmarkt kunnen betreden (en dus geen grote en dure vrijstaande gezinswoningen). Over een aantal jaar kunnen zij doorstromen naar ruimere gezinswoningen in de bestaande woningvoorraad.

ZELFBOUWDILEMMA STARTERS: VOORDELEN KORTE TERMIJN VERSUS NADELEN LANGE TERMIJN

In de gemeente Tubbergen bestaat een traditie van zelfbouw. Veel starters en gezinnen kopen een kavel en bouwen hier een ruime (vaak vrijstaande) gezinswoning op. Dit is een relatief goedkope manier om zelf een woning op maat te bouwen. Een bestaande woning kopen en renoveren is regelmatig kostbaarder en (daardoor) onaantrekkelijker. Veel jongeren in de gemeente hebben dan ook de wens om zelf een woning te bouwen. Hun voorkeur gaat uit naar een ruime gezinswoning, waar zij voor langere tijd kunnen wonen. Dit heeft echter tot gevolg dat het aantal ruime gezinswoningen - vaak aan de randen van kernen - toeneemt, terwijl de vraag naar deze woningen op termijn daalt. Op de middellange termijn kunnen er daardoor overschotten ontstaan.

Dit dilemma tussen voordelen op de korte termijn en nadelen op de lange termijn is niet altijd direct duidelijk, dus ga hierover met partijen in gesprek en wees terughoudend met zelfbouw, tenzij het gaat om seniorenwoningen, betaalbare starterswoningen en structuurversterkende plekken. Bespreek ook expliciet met de liefhebbers van zelfbouw hoe de bestaande woningvoorraad aantrekkelijker kan worden. Dit voorkomt negatieve effecten zoals leegstand op de middellange termijn.

Breng doorstroming op gang: (vrijesector)huurwoningen en kleinere nultredenwoningen

Ook het toevoegen van (vrijesector)huurwoningen kan bijdragen aan meer doorstroming op de woningmarkt. Veel starters en senioren doorstromers op de woningmarkt zoeken snel, betaalbaar en flexibel een woonruimte. Huurwoningen lenen zich hier beter voor dan koopwoningen. In het geval van starters bijvoorbeeld bij 'uit huis gaan' of als tussenstap naar een grotere of grondgebonden woning. Doorstromers wisselen juist van een kleiner naar een groter appartement of naar een grondgebonden woning, mogelijk voorsortierend op een toekomstige kinderswoning. Voor de oudere doelgroep past een gelijkvloers, relatief onderhoudsvrij appartement of kleine patiobungalow regelmatig beter bij hun levensfase dan een eigen vrijstaande relatief grote grondgebonden woning.

VOORBEELD: GEVOLGEN DOORSTROMING DOOR TOEVOEGING VAN SENIORENWONINGEN

Op korte termijn bestaat er nog een vraag naar gezinswoningen, maar het bij bouwen van meer gezinswoningen is niet het enige antwoord op deze vraag. Er zijn namelijk veel senioren die in hun gezinswoning blijven wonen, omdat er beperkte mogelijkheden zijn om door te stromen naar een seniorenwoning. Door het realiseren van seniorenwoningen, voor de huidige en toekomstige senioren, ontstaan er mogelijkheden voor hen om door te stromen. Hierdoor komen er ruime grondgebonden woningen beschikbaar voor gezinnen. Starters kunnen dan na een aantal jaar doorstromen vanuit hun starterswoning, waardoor een nieuwe generatie starters een woning kan betrekken.

Structuurversterking: focus op wezenlijke plekken in de kernen

Voor het toevoegen van woningen is het belangrijk om primair te kiezen voor structuurversterkende plekken in de kernen. Het aantal woningen dat toegevoegd kan worden in de gemeente is beperkt en neemt op termijn af, dus toevoegen moet gebeuren op plekken waar de meerwaarde groot is. Denk hierbij aan beeldbepalende of centrale plekken in de kern, met name de toenemende groep ouderen woont graag dicht bij voorzieningen. Daarnaast zijn potentiële 'rotte kernen' ook wezenlijk om in de gaten te houden. Deze zijn in de toekomst mogelijk geschikt voor sloop, al dan niet met nieuwbouw. Bouwen op structuurversterkende plekken zorgt voor meer levendigheid, meer ruimtelijke kwaliteit en meer draagvlak voor voorzieningen.

Verschil in woon- en verzorgingskernen: verzorgingskern heeft meer autonome kwantitatieve groei

In de woonkernen is de kwantitatieve woningvraag op termijn beperkt, doordat de huishoudensgroei stagneert. In deze kernen is de kwalitatieve opgave daarom nog belangrijker. Nieuwe woningen moeten echt passen bij de kwalitatieve behoefte op middellange termijn en de structuur van de kern versterken. De discussie in deze kernen moet meer op scherp worden gevoerd. Verzorgingskernen hebben meer kwantitatieve uitbreidingsvraag, omdat de huishoudens nog groeien. Dit heeft gevolgen voor de woningbouwplannen. Een plan aan de rand van het bebouwd gebied zal eerder nog nodig zijn in verzorgingskernen, omdat er ook een kwantitatieve vraag speelt, en ook op termijn nog inbreidingsmogelijkheden kunnen worden benut. Let echter wel op dat dit niet ten koste gaat van de kwalitatieve afweging van de woningbouwplannen.

Kernenfoto's en stoplicht: basis voor gesprekken over woningbouwplannen

Om als gemeente een goede kwalitatieve afweging op kernniveau te kunnen maken, hebben we samen met de kernen kernenfoto's opgesteld (zie bijlage). Deze dienen als basis voor het beoordelen van toekomstige plannen. De kernenfoto's bieden een houvast tijdens gesprekken met kernen of initiatiefnemers van woningbouwplannen. Per kern geven de foto's een overzicht van de demografische ontwikkeling, huidige woningvoorraad, nieuwbouwplannen en aandachtspunten van de dorpsraad.

Met behulp van de kernenfoto kunnen de volgende vragen tijdens een gesprek tussen gemeente en kern, ontwikkelaar/belegger of initiatiefnemer besproken worden:

- Welke woningtypen zijn er onvoldoende?
- Kunnen bestaande woningen (huidig aanbod) in deze kwalitatieve woningbehoefte voorzien?
- Welke woningtypen zijn er voldoende of mogelijk teveel in de kern, en kunnen (op termijn) overschotten ontstaan?
- Welke al bestaande nieuwbouwplannen/locaties zijn goed, en welke voorzien niet in een behoefte?
- Biedt herontwikkeling of sloop/nieuwbouw van bestaande woningen/gebouwen mogelijkheden voor het invullen van de behoefte?
- Wat zijn wezenlijke plekken voor de versterking van uw kern waar woningbouw een mogelijkheid biedt?

Onder aan iedere kernenfoto staat een afweging voor het toevoegen van woningtypen. Dit kan in de basis gezien worden als een 'stoplicht', waarbij er per kern verschillende kwalitatieve afwegingen zijn:

- Gezinswoningen zijn in principe rood. Hier is over het algemeen voldoende voorraad van. Dit betekent niet dat er geen ruimte is voor kwalitatieve aanpassing, zoals renovatie, enkele kwalitatief sterke of unieke woningen of sloopnieuwbouw, maar dat in principe zeer voorzichtig met toevoeging van gezinswoningen moet worden omgegaan.
- Starterswoning zijn in principe oranje. Het aantal jonge huishoudens neemt af, dus de absolute vraag op termijn ook. Echter is de voorraad in de meeste kernen te duur voor starters. Het toevoegen van starterswoningen is daarom beperkt mogelijk (en nodig), maar dit moeten wel woningen zijn die bereikbaar en betaalbaar zijn voor deze doelgroep, en bij voorkeur flexibel op de lange termijn (bijvoorbeeld geschikt voor senioren die kleiner willen wonen). De kleur oranje geldt, omdat kritisch moet worden doorgesproken of de starterswoningen echt nodig zijn, er voldoende onderbouw is voor dit aantal (er echt behoefte is), en of de reguliere woningmarkt niet voldoende mogelijkheden biedt.
- Ouderenwoningen zijn in principe groen. Deze doelgroep neemt in alle kernen fors toe, terwijl het aantal nultredenwoningen relatief beperkt is. Toevoegen van seniorenwoningen (bijvoorbeeld kleinere grondgebonden patio's of soms kleinschalige appartementen) is in principe altijd goed. Let dan wel op de locatiekeuze, senioren wonen graag op een centrale plek bij voorzieningen. Per kern moet het aantal en de kwaliteit van 'ouderenwoningen' goed worden gemonitord, en ook hun succes: wat voor soorten woningen zijn nodig, wat werkt goed, wat leidt tot doorstroming in de kern?

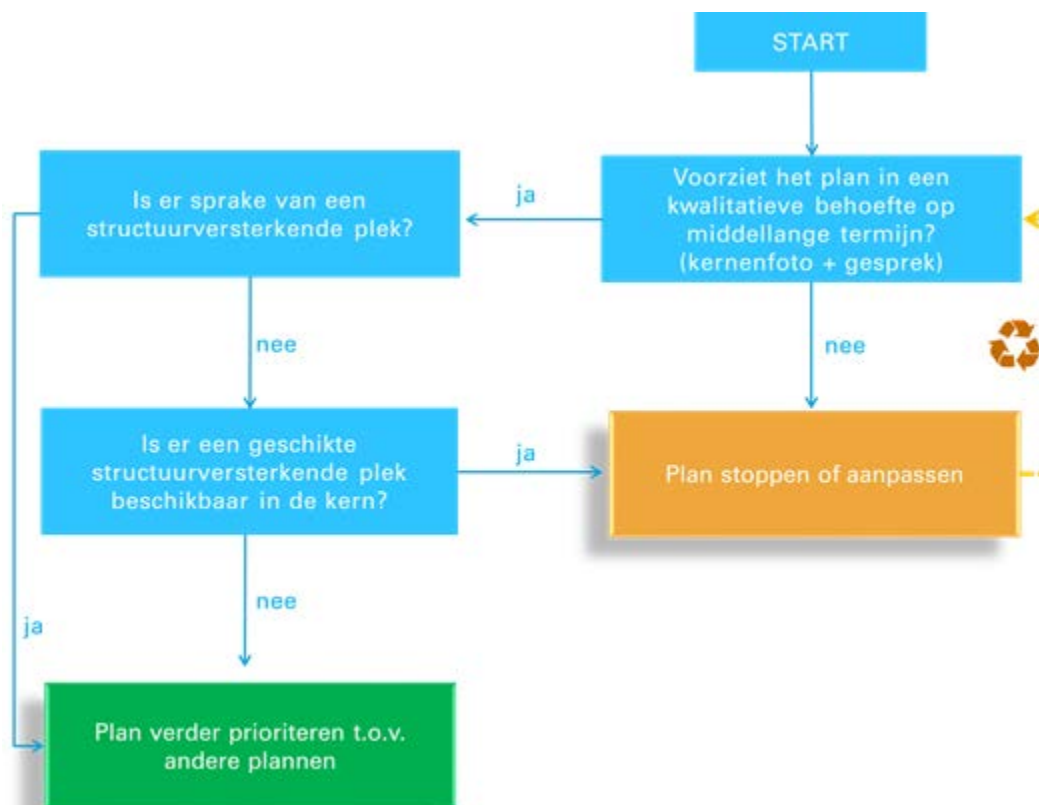
Maak keuze voor kwalitatief goede concepten

Op basis van bovenstaande aandachtspunten en de kernfoto's wordt de kwalitatieve behoefte inzichtelijk. De nadruk in de hele gemeente ligt op senioren- en starterswoningen. Voor senioren gaat het om levensloopbestendige woningen. Denk hierbij aan concepten zoals gelijkvloerse patio-bungalows, kleinschalige appartementencomplexen en ouderenhoven, waar ouderen zelfstandig samen kunnen wonen. Daarnaast is het aanbieden van seniorenwoningen met zorgcomponent aantrekkelijk. Denk hierbij aan zelfstandige concepten met thuiszorg en diverse gedeelde (zorg)voorzieningen voor bewoners. Het combineren van senioren- en starterswoningen is ook mogelijk. Denk dan bijvoorbeeld aan hofjes waar zowel jong als oud in patio-bungalows woont. Hierdoor ontstaat een gemixt woonklimaat, wat flexibel ingericht is voor de toekomst. Als het aantal starters in de gemeente afneemt, dan kan de toenemende groep senioren ook in de woningen terecht.

3.2 Afwegingskader als gesprekswijze

Het volgende beeld geeft illustratief het genoemde afwegingskader voor nieuwe woningbouwplannen weer. Door de stappen te doorlopen – mede op basis van hoofdstuk 2, 3.1 en de kernfoto – ontstaat er een gesprek over de toegevoegde waarde van een nieuwbouwplan. Er is geen goed of fout antwoord, maar de vragen zetten aan tot het afwegen en beargumenteren (van de gevolgen) van een plan. Essentieel is dat kiezen voor een bepaald plan altijd gevolgen heeft voor de bestaande voorraad en ook voor andere nieuwbouwplannen. De kwantitatieve groei in veel van uw kernen wordt immers naar verwachting (veel) minder, dus maak bewuste keuzes over welke woningtypen je toestaat en op welke (structuurversterkende) plekken.

Figuur 7: Afwegingskader voor nieuwe woningbouwplannen



Bron: Stec Groep (2017).

4 Adviezen over nieuwe werkwijze

In dit hoofdstuk geven we een beeld van het vervolg om de nieuwe werkwijze en uitgangspunten in de praktijk te brengen.

4.1 Gemeentelijke werkwijze (met oliemannetje) als basis voor gesprek met de kernen en initiatiefnemers

Binnen de gemeente Tubbergen moeten één of twee medewerkers zich verder opleiden en trainen in de werkwijze, zodat zij de gesprekken kunnen voeren met de kernen, marktpartijen en initiatiefnemers. Deze medewerkers gaan actief aan de slag met nieuwe inspirerende initiatieven, bijvoorbeeld voor starters- of seniorenwoningen. Zij moeten de belangrijkste ontwikkelingen op de middellange termijn kennen en de gevolgen van keuzes overzien. Zo worden de juiste vragen gesteld, de langetermijnafweging en de kortetermijnbelangen goed besproken, wordt kennis opgebouwd, en ontstaat een ervaren oliemannetje als aanjager voor de juiste initiatieven.

4.2 Best practices: voorbeelden van succesvol benutten van bestaande voorraad

Binnen de gemeente hebben starters een relatief sterke voorkeur voor zelfbouw. Dit komt enerzijds omdat dit binnen de lokale cultuur hoort en anderzijds omdat de bestaande voorraad niet aan hun wensen voldoet. De effecten van zelfbouw op de lange termijn hebben echter negatieve gevolgen voor de bestaande voorraad. Ruime eengezinswoningen zijn al voldoende aanwezig in Tubbergen, dus deze toevoegen middels zelfbouw is bouwen voor leegstand in de toekomst. Op dit gebied dient een cultuuromslag plaats te vinden, waarbij benutten van de bestaande voorraad aantrekkelijker wordt voor starters. Denk hierbij aan transformatie van bestaand vastgoed, of sloop-nieuwbouw. De gemeentelijke oliemannetjes kunnen een aantal best practices promoten: voorbeelden van het succesvol benutten van de bestaande voorraad. Hierdoor worden alternatieven voor zelfbouw inzichtelijk en aantrekkelijk.

4.3 Procedure: periodieke monitoring en beoordeling initiatieven

- Bespreek de gemeentelijke procedure om plannen te wegen. Wie beoordeelt het plan, op grond waarvan? Wie zegt toe? Wanneer gaat het plan naar college?
- Verstandig is meerdere plannen voor een kern of de gemeente naast elkaar te beoordelen, niet zozeer ieder plan afzonderlijk. Voor zover mogelijk adviseren we daarom bijvoorbeeld ieder kwartaal als college een overzicht te krijgen van voortgang van (toegezegde) (harde) woonplannen, hun karakteristiek op basis van het afwegingskader/uw gebiedstypologie, bijzonderheden en vraag- en/of aanbodontwikkeling (verwerking nieuwe prognoses bijvoorbeeld, en opvallendheden nieuwbouwproductie), en de ambtelijke voorstellen aan het college voor de beoordeling van nieuwe plannen. Monitoring is zeer wezenlijk.
- Zorg dat u vrije ruimte houdt voor nu nog onbekende initiatieven waar u straks absoluut aan wilt meewerken. Een deel van de straks waardevolle initiatieven kent u immers nog niet, leg daarom nog niet alles vast in harde plannen (op gemeenteniveau).

4.4 Adaptiever worden in bestemmingsplannen

We raden aan zo flexibel mogelijk te blijven in planvormen. Dat kan door:

- Zo laat mogelijk het bestemmingsplan in procedure te brengen, als het plan helder is, en zeker is dat het doorgaat.
- Plannen te verkleinen, en op te knippen in meerdere bestemmingsplannen. Zo blijft u wendbaar, ligt er geen grote plancapaciteit op plekken te 'slapen' en houdt u grip op ontwikkelingen. U kunt ook woningen achter de doorgeschoven Laddertoets opnemen, zodat ze niet meetellen voor uw plancapaciteit.

4.5 Bestaande bestemmingsplan capaciteit deels herzien

In de bestaande bestemmingsplan capaciteit zitten al veel woningbouwplannen, maar uit de gesprekken met de kernen bleek dat dit niet altijd plannen zijn die kwalitatief passen. Bijvoorbeeld af en toe te grote plannen gericht op gezinswoningen of zelfbouw, terwijl deze woningtypen voldoende aanwezig zijn. Kijk daarom kritisch naar de bestaande plan capaciteit en overweeg plannen te herzien die niet aansluiten bij de kwalitatieve behoefte op de middellange termijn. Hierdoor ontstaat ruimte voor woningbouwplannen die meer aansluiten op de kwalitatieve behoefte.

4.6 Contracten ook adaptiever krijgen

Ook uw toezeggingen aan initiatiefnemers, waaronder de anterieure overeenkomsten, kunnen regelmatig adaptiever:

- Neem 'use it or lose it rights' op. Als de initiatiefnemer geen gebruik maakt van het bestemmingsplan binnen x jaar, kan de gemeente – zonder planschadeclaim – het bestemmingsplan wijzigen. Dit is een steeds vaker voorkomend contractonderdeel.
- Neem in het contract op hoe u samen plannen organisch, stedenbouwkundig en landschappelijk afrondt als ze niet meer in zijn geheel nodig zouden blijken (in geval van opknippen bijvoorbeeld, of doorgeschoven Laddertoets), vooral bij wat grotere initiatieven aan de randen.
- Neem ook contracten op bij kleinere planologische procedures. Geef daarbij meer aan welk type woningen er komen vanuit uw afwegingskader. Als u bijvoorbeeld meer middeldure huurwoningen wilt, of woningen van een bepaalde omvang, kunt u dat ook hierin vastleggen.

4.7 Uw eigen vastgoed, en/of tenders maximaal inzetten

Komt er in uw gemeente gemeentelijk vastgoed beschikbaar en/of gemeentelijke grondposities die u gaat aanbesteden? Zet deze in om de langetermijndoelen op wonen te realiseren. Wees u daarom bewust van de strategische waarde van deze plekken en de mogelijkheden om bij te dragen aan structuurversterking.

- Besteed niet alleen aan op maximale opbrengsten, maar ook op een waar mogelijk gespecificeerd woonprogramma. Patiobungalows, sommige appartementsvormen, of bijvoorbeeld vrijesectorhuur hebben langetermijnwaarde voor uw gemeente, maar niet per se de hoogste op de kortetermijn-grondwaarde. Enkel tenders op maximale opbrengsten leidt tot een korte termijn optimalisatie.
- Haal het maximale aan creativiteit uit de markt, door eventueel een marktconsultatie onder conceptueel sterke marktpartijen te houden voordat u verkoopt/tendert. Welke typen woningen verrijken uw gemeente? Wat zijn innovatieve concepten? Hoe dus te tenderen?

4.8 Bestaande voorraadarrangementen: bespreken, verkennen, uitbouwen

De focus voor woningbouw moet steeds meer liggen op de bestaande voorraad, waarbij soms ook verdunnen en sloopnieuwbouw tot de mogelijkheden behoren. Binnen de gemeente moet langzaam meer grip komen op nieuwe arrangementen, zoals:

- Sloopnieuwbouw: bijvoorbeeld vijf incurante woningen vervangen door drie woningen die wel in de behoefte voorzien.
- Slooparrangementen: waarbij incurante woningen uiteindelijk worden gesloopt en gefinancierd door kwalitatieve nieuwbouw op een andere plek in de kern, of in Tubbergen.
- Verdunnen van eenzijdige woningen, juist door te slopen zonder nieuwbouw (meer groen).

Dit zijn arrangementen die voor de sociale huur al wat meer op gang komen, omdat de corporatie hier eigenaar is, en deze meer stuurt op vernieuwing en vervanging. Voor de (eenvoudige) particuliere woningvoorraad zal deze opgave steeds belangrijker worden, zeker in de kernen met beperkte kwantitatieve groei. Het oliemannetje heeft een belangrijke taak om komende jaren het werken met bestaande voorraad uit te bouwen.

4.9 Beperken zelfbouw en passend grondprijsbeleid

Zoals eerder aangegeven: zelfbouw heeft op termijn negatieve gevolgen voor de bestaande woningen als er overschotten ontstaan aan gezinswoningen:

- Beperk zelfbouw daarom zoveel mogelijk, bespreek de effecten met de dorpen/kernen, en bevorder de mogelijkheden in de bestaande voorraad.
- Zorg voor een actueel en marktconform grondprijsbeleid, om zelfbouw niet onnodig aantrekkelijk te maken ten opzichte van de bestaande voorraad.

4.10 Inspirerende communicatie met de initiatiefnemers

De nieuwe werkwijze, met een heldere richting aan het wonen, vergt voortdurende uitleg. Dit kan door bijvoorbeeld:

- Een oliemannetje!
- Uw bestuurders regelmatig dit beleid te laten uitdragen, en ook de werkwijze en criteria per gebiedstype. Zo helpt u de markt de juiste keuzes te maken en nog meer te doen wat op de lange termijn in het belang is van gemeente Tubbergen.
- Jaarlijkse woonmeeting/woonplatform waarin u een interessante middag of avond vult met een goed gesprek over uw woningmarkt.
- Bij al uw afwegingen uit te leggen waarom u dit doet op basis van de nieuwe werkwijze.
- Alle signalen uit de samenleving samen goed te bespreken, waarbij u telkens de langetermijneffecten centraal stelt.
- Vaker innovatieve, marktgerichte en conceptueel sterke vastgoedpartijen erbij te vragen, en hen te verleiden tot investeringen in uw woningmarkt.

Bijlage: Kernenfoto's

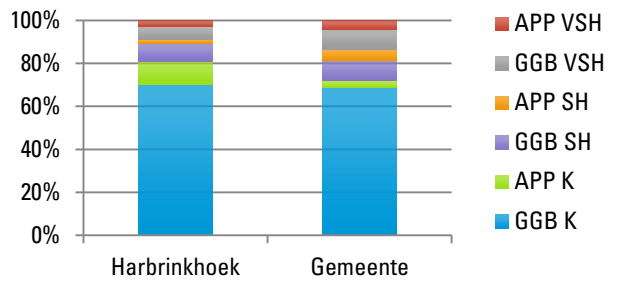
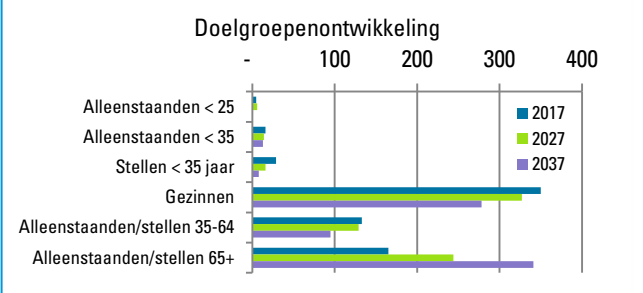
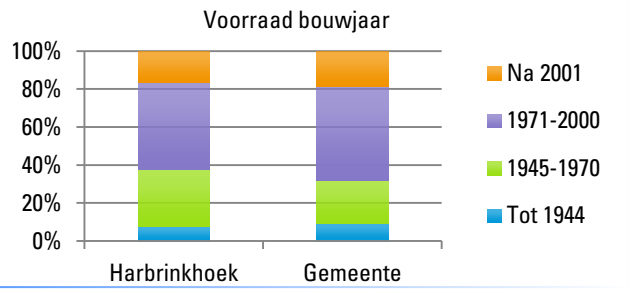
Deze bijlage bevat de kernenfoto's voor de gemeente Tubbergen. De kernenfoto's dienen, samen met het afwegingskader in hoofdstuk 3, als gesprekswijze bij het afwegen van woningbouwplannen.

Opzet van de kernenfoto: bestaande voorraad en toekomstige ontwikkelingen

Naast de uitgangspunten die voor de hele gemeente gelden, geven de kernenfoto's duidelijkheid over de behoeften per kern. Op de kernenfoto staat informatie over de bestaande woningvoorraad, waaronder bouwjaar, woningtype en WOZ-waardes. Per indicator is zichtbaar hoe de kern scoort ten opzichte van het gemeentelijk gemiddelde. Daarnaast is de huishoudensprognose per doelgroep weergegeven, zodat duidelijk wordt welke doelgroepen de komende jaren groeien, stabiliseren of afnemen. Ook is de bestaande plancapaciteit en de belangrijkste input vanuit de participatiegespreken beschreven. Uiteindelijk leiden de gegevens over de bestaande voorraad, de doelgroepenontwikkeling en de input vanuit de participatiegesprekken tot een afweging van de woningbehoefte op kernniveau. Deze dient als basis voor (de gesprekken over) de afweging van toekomstige woningbouwplannen.

Albergen																
<p style="text-align: center;">Demografie: 1.310 huishoudens Indicatie groei: circa 56 - 90 tot 2027, circa 40 tot 2037</p>																
<div style="display: flex; justify-content: space-between;"> <div style="width: 48%;"> <p style="text-align: center;">Doelgroepenontwikkeling</p> </div> <div style="width: 48%;"> <p style="text-align: center;">Woningvoorraad kerncijfers</p> </div> </div>																
<ul style="list-style-type: none"> • Relatief sterke toename 65+ huishoudens • Aantal gezinnen blijft relatief stabiel, lichte afname 																
<p style="text-align: center;">Verhuisdynamiek</p>																
<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td colspan="2">Binnengemeentelijk verhuissaldo (2016)</td> <td style="text-align: right;">+27</td> </tr> <tr> <td colspan="2" style="text-align: center;"><i>Inkomend</i></td> <td style="text-align: center;"><i>Uitgaand</i></td> </tr> <tr> <td>Binnen</td> <td style="text-align: center;">71%</td> <td>Binnen</td> </tr> <tr> <td>Tubbergen</td> <td style="text-align: center;">8%</td> <td>Tubbergen</td> </tr> <tr> <td>Harbrinkhoek</td> <td style="text-align: center;">8%</td> <td>Geesteren</td> </tr> </table>		Binnengemeentelijk verhuissaldo (2016)		+27	<i>Inkomend</i>		<i>Uitgaand</i>	Binnen	71%	Binnen	Tubbergen	8%	Tubbergen	Harbrinkhoek	8%	Geesteren
Binnengemeentelijk verhuissaldo (2016)		+27														
<i>Inkomend</i>		<i>Uitgaand</i>														
Binnen	71%	Binnen														
Tubbergen	8%	Tubbergen														
Harbrinkhoek	8%	Geesteren														
<ul style="list-style-type: none"> • Relatief sterke interne verhuisdynamiek • Sterke dynamiek met Tubbergen en Harbrinkhoek 																
<p style="text-align: center;">Voorzieningen en bereikbaarheid</p>																
	Snelweg: 20 minuten		Basisschool: < 1,5 km													
	Supermarkt: < 1,5 km		Huisarts: < 1,5 km													
<p style="text-align: center;">Plannen</p>																
<ul style="list-style-type: none"> • Weemselerveld Zuid III Fase 1+2: 58 grondgebonden woningen op uitbreidingslocatie. Plan is in uitvoering. • Circa 22 grondgebonden woningen in zachte inbreidingsplannen. 																
<p style="text-align: center;">Aandachtspunten na participatiegesprekken kern</p>																
<ul style="list-style-type: none"> • Er is behoefte aan starterswoningen: appartementen of kleinere woonhuizen op een starterskavel (tweekappers). • Vrijstaande grote woningen zijn er voldoende: vaak te duur, of kwalitatief onvoldoende voor starters. Nieuwbouw krijgt daardoor de voorkeur boven de bestaande voorraad. • Tijdens inlooppiddag van 'mijn dorp 2030' kwam vanuit ouderen de vraag naar kleinschaligere woningen (appartementen). Mogelijk multifunctioneel voor starters. 																
<p style="text-align: center;">Input afwegingskader</p>																
<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <th style="width: 50%;">Gebiedstype</th> <th style="width: 50%;">Verzorgingskern</th> </tr> <tr> <td>Huishoudensgroei</td> <td style="text-align: center;">+</td> </tr> <tr> <td>Vestigingssaldo</td> <td style="text-align: center;">+</td> </tr> <tr> <td>Kwaliteit voorraad</td> <td style="text-align: center;">-</td> </tr> <tr> <td>Bereikbare voorraad</td> <td style="text-align: center;">+</td> </tr> </table>		Gebiedstype	Verzorgingskern	Huishoudensgroei	+	Vestigingssaldo	+	Kwaliteit voorraad	-	Bereikbare voorraad	+					
Gebiedstype	Verzorgingskern															
Huishoudensgroei	+															
Vestigingssaldo	+															
Kwaliteit voorraad	-															
Bereikbare voorraad	+															
<p style="text-align: center;">Afwegingen woningbehoefte (conclusie)</p>																
Gezinswoningen	Er zijn in Albergen veel gezinswoningen: circa 80% van de voorraad. De doelgroep blijft de komende jaren relatief stabiel, met een lichte daling. Kwantitatief is er dus geen behoefte aan nieuwe gezinswoningen (blijkt ook uit de kernensessie), maar de bestaande voorraad is relatief oud. Hierdoor ontstaat mogelijk een vervangingsopgave.															
Starterswoningen	Op korte termijn kan toevoegen van starterswoningen kan voorzien in een behoefte, vooral daar waar bestaande woningen nu nog niet beschikbaar of te duur voor de gemiddelde starter zijn. Op middellangetermijn komt naar verwachting voldoende aanbod beschikbaar voor deze doelgroep. Zoek daarom primair naar mogelijkheden in de bestaande voorraad en indien die er niet zijn voorzie dan op kleine schaal (in beperkte aantallen) in (tijdelijke) nieuwbouwiniciatieven die de meest urgente woningvraag bedienen.															
Ouderenwoningen	Het aantal 65+ huishoudens verdubbelt de komende jaren, dus hier ligt de grootste opgave. Er zijn nu weinig nultredenwoningen en appartementen voor senioren. Kleinere levensloopbestendige woningtypen zijn gewenst voor deze doelgroep, zo blijkt ook uit de inlooppiddag. Deze woningen combineren met starterswoningen is mogelijk.															

Fleringen																
Demografie: 330 huishoudens Indicatie groei: circa 26 - 42 tot 2027, circa 25 tot 2037																
<div style="display: flex; justify-content: space-between;"> <div style="width: 48%;"> <p style="text-align: center;">Doelgroepenontwikkeling</p> </div> <div style="width: 48%;"> <p style="text-align: center;">Woningvoorraad kerncijfers</p> </div> </div>																
<ul style="list-style-type: none"> • Relatief sterke toename 65+ huishoudens • Aantal jonge huishoudens blijft relatief stabiel 																
Verhuisdynamiek																
<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td colspan="2">Binnengemeentelijk verhuissaldo (2016)</td> <td style="text-align: right; font-weight: bold;">-1</td> </tr> <tr> <td style="width: 50%;"><i>Inkomend</i></td> <td style="width: 50%;"><i>Uitgaand</i></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Binnen</td> <td>Binnen</td> <td>52%</td> </tr> <tr> <td>Tubbergen</td> <td>Albergen</td> <td>17%</td> </tr> <tr> <td>Reutum</td> <td>Tubbergen</td> <td>12%</td> </tr> </table>		Binnengemeentelijk verhuissaldo (2016)		-1	<i>Inkomend</i>	<i>Uitgaand</i>		Binnen	Binnen	52%	Tubbergen	Albergen	17%	Reutum	Tubbergen	12%
Binnengemeentelijk verhuissaldo (2016)		-1														
<i>Inkomend</i>	<i>Uitgaand</i>															
Binnen	Binnen	52%														
Tubbergen	Albergen	17%														
Reutum	Tubbergen	12%														
<ul style="list-style-type: none"> • Gemiddelde interne verhuisdynamiek • Sterke dynamiek met Tubbergen, Reutum en Albergen 																
Voorzieningen en bereikbaarheid																
Snelweg: 15 minuten	Basisschool: < 1 km															
Supermarkt: < 4 km	Huisarts: < 4 km															
Plannen																
<ul style="list-style-type: none"> • De Scholt II Fase I: 7 grondgebonden woningen in hard uitbreidingsplan • De Scholt II Fase II: 14 grondgebonden woningen in hard uitbreidingsplan. 																
Voorraad Eigendom/WOZ																
<ul style="list-style-type: none"> • Relatief veel dure voorraad t.o.v. gemeente • Aandeel huur is beperkt in Fleringen 																
Aandachtspunten na participatiegesprek kern																
<p>De dorpsraad heeft geen inzicht in de bestaande woningen en toekomstige wensen op dit gebied. Zij vermoeden dat de algemene inzichten ook in Fleringen spelen (woningen voor starters nu, voor senioren in de toekomst). Dit wordt niet onderbouwd door inwoners uit Flering, door bijvoorbeeld een enquête. Wanneer in de toekomst mogelijk de basisschool verplaatst naar het Kulturhus, lijkt dit de dorpsraad een mogelijkheid voor woningbouw.</p>																
Input afwegingskader																
Gebiedstype	Woonkern															
Huishoudensgroei	+															
Vestigingssaldo	+/-															
Kwaliteit voorraad	-															
Bereikbare voorraad	-															
Afwegingen woningbehoefte (conclusie)																
Gezinswoningen	Het grootste deel van de bestaande voorraad bestaat uit gezinswoningen (circa 77%), maar het aantal gezinnen neemt af. Kwantitatief zijn er dus genoeg gezinswoningen, maar kwalitatief gezien zijn deze woningen relatief duur en is er weinig huur. Hier bestaat mogelijk een vervangingsvraag, maar de dorpsraad heeft daar nog geen zicht op.															
Starterswoningen	Het aantal jonge huishoudens daalt lichtelijk tot 2037, maar de bestaande voorraad is niet bereikbaar voor (alleenstaande) starters (te duur). Beperkt toevoegen van betaalbare starterswoningen (€ 200.000) is mogelijk, maar zoek vooral naar alternatieven in de bestaande voorraad en zorg voor differentiatie t.o.v. grote gezinswoningen.															
Ouderenwoningen	De grootste opgave ligt bij de 65+ huishoudens: deze verdrievoudigen tot 2037. Er zijn nu in Fleringen nog weinig nultredenwoningen. Deze zijn doorgaans wel gewenst voor de toenemende groep ouderen, dit vermoedt de dorpsraad ook. Voeg levensloopbestendige woningen toe en let hierbij op betaalbaarheid (middenhuur).															

Harbrinkhoek-Mariaparochie																	
<p>Demografie: 700 huishoudens Indicatie groei: circa 26 -42 tot 2027, daarna stagnatie</p>																	
<p>Woningvoorraad kerncijfers</p> 																	
<p>Doelgroepenontwikkeling</p>  <ul style="list-style-type: none"> • Relatief sterke toename 65+ huishoudens • Relatief sterke afname jonge huishoudens 																	
<p>Verhuisdynamiek</p> <p>Binnengemeentelijk verhuissaldo (2016) -1</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="2">Inkomend</th> <th colspan="2">Uitgaand</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Binnen</td> <td>63%</td> <td>Binnen</td> <td>62%</td> </tr> <tr> <td>Tubbergen</td> <td>12%</td> <td>Albergen</td> <td>16%</td> </tr> <tr> <td>Geesteren</td> <td>12%</td> <td>Tubbergen</td> <td>11%</td> </tr> </tbody> </table> <ul style="list-style-type: none"> • Gemiddelde interne verhuisdynamiek • Sterke dynamiek met Tubbergen, Albergen en Geesteren 		Inkomend		Uitgaand		Binnen	63%	Binnen	62%	Tubbergen	12%	Albergen	16%	Geesteren	12%	Tubbergen	11%
Inkomend		Uitgaand															
Binnen	63%	Binnen	62%														
Tubbergen	12%	Albergen	16%														
Geesteren	12%	Tubbergen	11%														
<p>Voorraad bouwjaar</p>  <ul style="list-style-type: none"> • Relatief groot aandeel naoorlogse bouw t.o.v. gemeente • Relatief klein aandeel nieuwbouw t.o.v. gemeente 																	
<p>Voorzieningen en bereikbaarheid</p> <table border="1"> <tr> <td></td> <td>Snelweg: 10 minuten</td> <td></td> <td>Basisschool: < 1,5 km</td> </tr> <tr> <td></td> <td>Supermarkt: < 1,5 km</td> <td></td> <td>Huisarts: < 1,5 km</td> </tr> </table>			Snelweg: 10 minuten		Basisschool: < 1,5 km		Supermarkt: < 1,5 km		Huisarts: < 1,5 km								
	Snelweg: 10 minuten		Basisschool: < 1,5 km														
	Supermarkt: < 1,5 km		Huisarts: < 1,5 km														
<p>Plannen</p> <ul style="list-style-type: none"> • Dannenkamp IV Fase I + II: 16 grondgebonden woningen op uitbreidingslocatie. Plan is in uitvoering 																	
<p>Aandachtspunten na participatiegesprek kern</p> <ul style="list-style-type: none"> • Tekort aan woningen voor ouderen en jongeren, met name voor alleenstaanden is er weinig aanbod (betaalbare huur). • Veel toekomstige ouderen maken hun woning levensloopbestendig, zij blijven daardoor langer in hun (gezins)woning. • Voor jongeren is een bestaande woning een duur alternatief ten opzichte van zelfbouw, door verbouwingskosten. • Woonconcepten voor ouderen en jongeren combineren, door levensloopbestendig en adaptief (semi-permanent) bouwen. 																	
<p>Input afwegingskader</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Gebiedstype</th> <th>Woonkern</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Huishoudensgroei</td> <td>+</td> </tr> <tr> <td>Vestigingssaldo</td> <td>+/-</td> </tr> <tr> <td>Kwaliteit voorraad</td> <td>+</td> </tr> <tr> <td>Bereikbare voorraad</td> <td>-</td> </tr> </tbody> </table>		Gebiedstype	Woonkern	Huishoudensgroei	+	Vestigingssaldo	+/-	Kwaliteit voorraad	+	Bereikbare voorraad	-						
Gebiedstype	Woonkern																
Huishoudensgroei	+																
Vestigingssaldo	+/-																
Kwaliteit voorraad	+																
Bereikbare voorraad	-																
<p>Afwegingen woningbehoefte (conclusie)</p>																	
Gezinswoningen	Er zijn kwantitatief gezien voldoende gezinswoningen (circa 85%), want de doelgroep neemt de komende jaren sterk af. Kwalitatief gezien is er weinig huur, dus hier bestaat mogelijk een vraag. Daarnaast is er ook een groot aandeel naoorlogse bouw, dus op termijn kan een aantal woningen gerenoveerd, vervangen of verdund worden.																
Starterswoningen	Het aantal jonge huishoudens neemt af, maar het aandeel betaalbare koop en huur is laag. Er is nu behoefte aan meer starterswoningen (tot € 200.000), zo blijkt ook uit het gesprek met de kern. De bestaande voorraad is voor jongeren te duur, zeker voor alleenstaanden. Zoek naar mogelijkheden om deze geschikt te maken voor starters.																
Ouderenwoningen	Het aantal 65+ huishoudens stijgt de komende jaren sterk (verdubbelt). Hier ligt de grootste opgave, zowel kwantitatief als kwalitatief zijn er onvoldoende geschikte woningen. Er zijn nu bijna geen nultredenwoningen, daarom maken veel ouderen hun gezinswoning levensloopbestendig en blijven hierin wonen. Door woningen voor ouderen toe te voegen (nultreden, middenhuur) ontstaat een betere doorstroming voor gezinswoningen.																

Langeveen																
<p style="text-align: center;">Demografie: 450 huishoudens Indicatie groei: circa 15 - 24 tot 2027, daling van 25 tot 2037</p>																
<p style="text-align: center;">Doelgroepenontwikkeling</p>	<p style="text-align: center;">Woningvoorraad kerncijfers</p>															
<ul style="list-style-type: none"> • Relatief sterke toename 65+ huishoudens • Relatief sterke afname jonge huishoudens 	<ul style="list-style-type: none"> • Relatief veel koop appartementen / nultreden • Relatief laag aandeel sociale huur 															
Verhuisdynamiek																
<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td colspan="2">Binnengemeentelijk verhuissaldo (2016)</td> <td style="text-align: right; font-weight: bold;">4</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;"><i>Inkomend</i></td> <td style="text-align: center;"><i>Uitgaand</i></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Binnen</td> <td>Binnen</td> <td>66%</td> </tr> <tr> <td>Geesteren</td> <td>Tubbergen</td> <td>23%</td> </tr> <tr> <td>Tubbergen</td> <td>Geesteren</td> <td>4%</td> </tr> </table>		Binnengemeentelijk verhuissaldo (2016)		4	<i>Inkomend</i>	<i>Uitgaand</i>		Binnen	Binnen	66%	Geesteren	Tubbergen	23%	Tubbergen	Geesteren	4%
Binnengemeentelijk verhuissaldo (2016)		4														
<i>Inkomend</i>	<i>Uitgaand</i>															
Binnen	Binnen	66%														
Geesteren	Tubbergen	23%														
Tubbergen	Geesteren	4%														
<ul style="list-style-type: none"> • Relatief sterke interne verhuisdynamiek • Sterke dynamiek met Tubbergen en Geesteren 																
Voorzieningen en bereikbaarheid																
<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="text-align: center;"></td> <td>Snelweg: 20 minuten</td> <td style="text-align: center;"></td> <td>Basisschool: < 1,5 km</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;"></td> <td>Supermarkt: < 5 km</td> <td style="text-align: center;"></td> <td>Huisarts: < 1,5 km</td> </tr> </table>		Snelweg: 20 minuten		Basisschool: < 1,5 km		Supermarkt: < 5 km		Huisarts: < 1,5 km	<p style="text-align: center;">Voorraad bouwjaar</p>							
	Snelweg: 20 minuten		Basisschool: < 1,5 km													
	Supermarkt: < 5 km		Huisarts: < 1,5 km													
<ul style="list-style-type: none"> • Relatief groot aandeel naoorlogse bouw t.o.v. gemeente • Relatief klein aandeel nieuwbouw t.o.v. gemeente 																
Plannen																
<ul style="list-style-type: none"> • Hof van Plegt: 8 grondgebonden woningen op inbreidingslocatie. Plan in uitvoering. • Knooperf: 12 grondgebonden woningen op inbreidingslocatie. Plan in uitvoering. • Nog 8 woningen in zachte inbreidingsplannen. 																
Voorraad Eigendom/WOZ																
<ul style="list-style-type: none"> • Relatief vergelijkbare voorraad t.o.v. gemeente • Aandeel huur is beperkt in Albergen 																
Aandachtspunten na participatiegesprek kern																
<ul style="list-style-type: none"> • Er zijn onvoldoende starterswoningen (uit jongerenenquête). Gewenste woningtypen voor jongeren (2-onder-1 kap) zijn te duur. Ook is renoveren duurder dan zelfbouw. • Dorpsraad ziet in dat er vergrijzing gaat ontstaan, maar dat er geen geschikte woningen zijn voor ouderen. Zij willen de woonwensen van senioren verder onderzoeken. • Bestaande voorraad beter benutten moet betaalbaarder zijn. 																
Input afwegingskader																
	<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <th>Gebiedstype</th> <th>Woonkern</th> </tr> <tr> <td>Huishoudensgroei</td> <td style="text-align: center;">+</td> </tr> <tr> <td>Vestigingssaldo</td> <td style="text-align: center;">+/-</td> </tr> <tr> <td>Kwaliteit voorraad</td> <td style="text-align: center;">-</td> </tr> <tr> <td>Bereikbare voorraad</td> <td style="text-align: center;">+</td> </tr> </table>	Gebiedstype	Woonkern	Huishoudensgroei	+	Vestigingssaldo	+/-	Kwaliteit voorraad	-	Bereikbare voorraad	+					
Gebiedstype	Woonkern															
Huishoudensgroei	+															
Vestigingssaldo	+/-															
Kwaliteit voorraad	-															
Bereikbare voorraad	+															
Afwegingen woningbehoefte (conclusie)																
Gezinswoningen	De doelgroep neemt de komende jaren sterk af, dus er zijn kwantitatief geen nieuwe gezinswoningen meer nodig. Er is wel een relatief groot aandeel oude woningen, dus kwalitatief gezien is renovatie of vervangen van deze woningen mogelijk wenselijk. Op termijn is kwantitatieve verdunning van het aantal gezinswoningen ook nodig.															
Starterswoningen	Het aantal jonge huishoudens neemt af, maar het aandeel betaalbare woningen is laag in Langeveen. Voor jongeren is zelfbouw doorgaans goedkoper dan renoveren. De dorpsraad wil graag het benutten van de bestaande voorraad (financieel) aantrekkelijker te maken. Of beperkt betaalbare starterswoningen (tot €200.000) toevoegen.															
Ouderenwoningen	De komende jaren vedubbelt het aantal 65+ huishoudens. De dorpsraad weet nog niet precies wat de senioren willen, maar er zijn nu nog relatief weinig levensloopbestendige nultredewoningen in Langeveen. Ook zijn er weinig huurwoningen, wat de oudere doelgroep steeds vaker wenst (kleiner, onderhoudsvrij). Voeg deze typen toe.															

Reutum (inclusief Haarle)

Demografie: 490 huishoudens Indicatie groei: circa 15 - 24 tot 2027, circa 10 tot 2037		Woningvoorraad kerncijfers											
<p>Doelgroepenontwikkeling</p>													
<ul style="list-style-type: none"> • Relatief sterke toename 65+ huishoudens • Aantal jonge huishoudens en gezinnen relatief stabiel 		<ul style="list-style-type: none"> • Relatief groot aandeel vrijesectorhuur t.o.v. gemeente • Relatief klein aandeel sociale huur t.o.v. gemeente 											
<p>Verhuisdynamiek</p>													
Binnengemeentelijk verhuissaldo (2016)		-18											
<i>Inkomend</i>		<i>Uitgaand</i>											
Binnen	67%	Binnen	49%										
Haarle	4%	Haarle	17%										
Fleringen	10%	Fleringen	10%										
<ul style="list-style-type: none"> • Relatief sterke interne verhuisdynamiek • Sterke dynamiek met Geesteren en Harbrinkhoek 													
<ul style="list-style-type: none"> • Vergelijkbaar aandeel naoorlogse bouw t.o.v. gemeente • Vergelijkbaar aandeel nieuwbouw t.o.v. gemeente 		<p>Voorraad bouwjaar</p>											
<p>Voorzieningen en bereikbaarheid</p>													
	Snelweg: 15 minuten		Basisschool: < 1,5 km										
	Supermarkt: < 5 km		Huisarts: < 5 km										
<p>Plannen</p> <ul style="list-style-type: none"> • Loosan: 19 grondgebonden woningen op uitbreidingslocatie. Plan in uitvoering 													
<p>Voorraad Eigendom/WOZ</p>		<ul style="list-style-type: none"> • Relatief veel dure voorraad t.o.v. gemeente • Aandeel huur is beperkt in Reutum 											
<p>Aandachtspunten na participatiegesprek kern</p>													
<ul style="list-style-type: none"> • Weinig betaalbare starterswoningen (tot € 150.000 koop of € 600 huur). Voor alleenstaanden geen mogelijkheden. • Vanuit senioren komt (nog) geen grote vraag, zij blijven graag thuis wonen tot dit niet meer zelfstandig kan. • De woningen die senioren verlaten, zijn eigenlijk te duur voor starters om te betrekken (zo'n € 250.000). • Dus weinig doorstroming omdat ouderen niet verhuizen. 		<p>Input afwegingskader</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Gebiedstype</th> <th>Woonkern</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Huishoudensgroei</td> <td>+</td> </tr> <tr> <td>Vestigingssaldo</td> <td>-</td> </tr> <tr> <td>Kwaliteit voorraad</td> <td>+</td> </tr> <tr> <td>Bereikbare voorraad</td> <td>-</td> </tr> </tbody> </table>		Gebiedstype	Woonkern	Huishoudensgroei	+	Vestigingssaldo	-	Kwaliteit voorraad	+	Bereikbare voorraad	-
Gebiedstype	Woonkern												
Huishoudensgroei	+												
Vestigingssaldo	-												
Kwaliteit voorraad	+												
Bereikbare voorraad	-												
<p>Afwegingen woningbehoefte (conclusie)</p>													
Gezinswoningen	Er zijn in Reutum veel (dure) gezinswoningen: circa 80% van de bestaande woningvoorraad. De doelgroep voor deze woningen neemt de komende jaren lichtelijk af, dus kwantitatief zijn er geen nieuwe gezinswoningen nodig. Dit neemt niet weg dat er mogelijk oude woningen gerenoveerd, vervangen of verdund moeten worden.												
Starterswoningen	Aantal jonge huishoudens blijft relatief stabiel tot 2037, maar het aandeel (sociale) huur en betaalbare koop is laag. Op korte termijn is de bereikbaarheid voor starters dus een belangrijk aandachtspunt. Transformeer bestaande voorraad naar betaalbare starterswoningen/appartementen (volgens de dorpsraad tot € 600 huur of € 150.000 koop).												
Ouderenwoningen	De komende jaren stijgt het aantal 65-plussers sterk. De dorpsraad vermoedt dat de meerderheid in hun gezinswoning blijft wonen, maar zij zien wel dat de doorstroom op de woningmarkt daardoor niet op gang komt. Door het toevoegen van een aantal kwalitatief sterke levensloopbestendige nultredenwoningen kunnen een aantal ouderen mogelijk toch verleid worden om een volgende stap te zetten.												

Tubbergen (inclusief Manderveen)																
<p style="text-align: center;">Demografie: 2.590 huishoudens Indicatie groei: circa 128 - 205 tot 2027, circa 30 tot 2037</p>	<p style="text-align: center;">Woningvoorraad kerncijfers</p>															
<p style="text-align: center;">Doelgroepenontwikkeling</p>																
<ul style="list-style-type: none"> • Relatief sterke toename 65+ huishoudens • Aandeel jonge huishoudens en gezinnen relatief stabiel 	<ul style="list-style-type: none"> • Relatief klein aandeel koop t.o.v. gemeente • Relatief groot aandeel sociale huur t.o.v. gemeente 															
<p style="text-align: center;">Verhuisdynamiek</p>	<p style="text-align: center;">Voorraad bouwjaar</p>															
<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td colspan="2" style="text-align: center;">Binnengemeentelijk verhuissaldo (2016)</td> <td style="text-align: center;">1</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;"><i>Inkomend</i></td> <td style="text-align: center;"><i>Uitgaand</i></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Binnen</td> <td>Binnen</td> <td>77%</td> </tr> <tr> <td>Geesteren</td> <td>Geesteren</td> <td>5%</td> </tr> <tr> <td>Harbrinkhoek</td> <td>Harbrinkhoek</td> <td>3%</td> </tr> </table>	Binnengemeentelijk verhuissaldo (2016)		1	<i>Inkomend</i>	<i>Uitgaand</i>		Binnen	Binnen	77%	Geesteren	Geesteren	5%	Harbrinkhoek	Harbrinkhoek	3%	<ul style="list-style-type: none"> • Relatief sterke interne verhuisdynamiek • Sterke dynamiek met Geesteren en Harbrinkhoek
Binnengemeentelijk verhuissaldo (2016)		1														
<i>Inkomend</i>	<i>Uitgaand</i>															
Binnen	Binnen	77%														
Geesteren	Geesteren	5%														
Harbrinkhoek	Harbrinkhoek	3%														
<p style="text-align: center;">Voorzieningen en bereikbaarheid</p>	<p style="text-align: center;">Voorraad Eigendom/WOZ</p>															
<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="text-align: center;"></td> <td style="text-align: center;">Snelweg: 15 minuten</td> <td style="text-align: center;"></td> <td style="text-align: center;">Basisschool: < 2 km</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;"></td> <td style="text-align: center;">Supermarkt: < 2 km</td> <td style="text-align: center;"></td> <td style="text-align: center;">Huisarts: < 2 km</td> </tr> </table>		Snelweg: 15 minuten		Basisschool: < 2 km		Supermarkt: < 2 km		Huisarts: < 2 km	<ul style="list-style-type: none"> • Vergelijkbaar aandeel naoorlogse bouw t.o.v. gemeente • Vergelijkbaar aandeel nieuwbouw t.o.v. gemeente 							
	Snelweg: 15 minuten		Basisschool: < 2 km													
	Supermarkt: < 2 km		Huisarts: < 2 km													
<p style="text-align: center;">Plannen</p>	<p style="text-align: center;">Aandachtspunten na participatiegesprek kern</p>															
<ul style="list-style-type: none"> • Binnenveld II: 16 grondgebonden woningen op uitbreidingslocatie. Planstatus is hard. • Veldwijk: 9 grondgebonden woningen op inbreidingslocatie. Planstatus is hard. • 131 grondgebonden woningen in zachte inbreidingsplannen. 	<ul style="list-style-type: none"> • Starterswoningen nodig. Zowel goedkope huur (rijtjeswoningen) als woningen voor jongeren met groter budget. • Jongeren vinden huidige rijtjeswoningen kwalitatief niet goed (te oud en te duur) ten opzichte van nieuwbouw. • Seniorenwoningen in Tubbergen zullen ook senioren uit andere kernen trekken, dus ruimte voor doorstroming ontstaat niet allemaal in Tubbergen zelf. 															
<p style="text-align: center;">Input afwegingskader</p>	<p style="text-align: center;">Afwegingen woningbehoefte (conclusie)</p>															
<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <th style="width: 50%;">Gebiedstype</th> <th style="width: 50%;">Verzorgingskern</th> </tr> <tr> <td>Huishoudensgroei</td> <td style="text-align: center;">+</td> </tr> <tr> <td>Vestigingssaldo</td> <td style="text-align: center;">+/-</td> </tr> <tr> <td>Kwaliteit voorraad</td> <td style="text-align: center;">+</td> </tr> <tr> <td>Bereikbare voorraad</td> <td style="text-align: center;">+</td> </tr> </table>	Gebiedstype	Verzorgingskern	Huishoudensgroei	+	Vestigingssaldo	+/-	Kwaliteit voorraad	+	Bereikbare voorraad	+	<p>Deze doelgroep blijft stabiel, er is zelfs sprake van een lichte groei na 2027. Dit betekent echter niet dat er direct sprake is van een kwantitatieve opgave, want er komen ook gezinswoningen vrij als ouderen doorstromen naar seniorenwoningen. Let bij het toevoegen van extra gezinswoningen op dat deze iets aanvullen ten opzichte van de bestaande voorraad. Daarnaast is kwalitatieve renovatie of sloop-nieuwbouw van de bestaande voorraad mogelijk.</p> <p>Op korte termijn kan toevoegen van starterswoningen kan voorzien in een behoefte, vooral daar waar bestaande woningen nu nog niet beschikbaar of te duur voor de gemiddelde starter zijn. Op middellangetermijn komt naar verwachting voldoende aanbod beschikbaar voor deze doelgroep. Zoek daarom primair naar mogelijkheden in de bestaande voorraad en indien die er niet zijn voorzie dan op kleine schaal (in beperkte aantallen) in (tijdelijke) nieuwbouwinitiatieven die de meest urgente woningvraag bedienen.</p> <p>Het aantal 65+ huishoudens stijgt de komende jaren sterk. Hier ligt de grootste opgave voor Tubbergen, Voor deze toenemende groep ouderen is het belangrijk om betaalbare nultredenwoningen toe te voegen. Dit zorgt ook voor doorstroming in de andere (gezins)woningen op de middellange termijn.</p>					
Gebiedstype	Verzorgingskern															
Huishoudensgroei	+															
Vestigingssaldo	+/-															
Kwaliteit voorraad	+															
Bereikbare voorraad	+															
<p>Gezinswoningen</p>																
<p>Starterswoningen</p>																
<p>Ouderenwoningen</p>																

Aanvulling Manderveen																													
Demografie (circa 200 huishoudens)	Woningvoorraad kerncijfers																												
<p>Manderveen is op basis van de CBS indeling en de primosprognoses geen zelfstandige kern/wijk, maar een buurt van Tubbergen. Om die reden zijn niet alle gegevens voor de kernfoto van Manderveen beschikbaar zoals deze er voor de andere kernen wel zijn. Deze aanvulling voor Manderveen bevat gegevens over de woningvoorraad en bevolkingsopbouw die wel beschikbaar zijn. Daarnaast is er een kernensessie geweest met Manderveen, om de kwalitatieve vraag in beeld te brengen.</p>	<table border="1"> <caption>Woningvoorraad kerncijfers (geschatst)</caption> <thead> <tr> <th>Locatie</th> <th>Koop (%)</th> <th>Corporatiehuur (%)</th> <th>Particuliere huur (%)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Manderveen</td> <td>~75</td> <td>~5</td> <td>~20</td> </tr> <tr> <td>Gemeente</td> <td>~70</td> <td>~10</td> <td>~20</td> </tr> </tbody> </table>	Locatie	Koop (%)	Corporatiehuur (%)	Particuliere huur (%)	Manderveen	~75	~5	~20	Gemeente	~70	~10	~20																
Locatie	Koop (%)	Corporatiehuur (%)	Particuliere huur (%)																										
Manderveen	~75	~5	~20																										
Gemeente	~70	~10	~20																										
Bevolkingsopbouw op basis van leeftijd (Buitenste ring Manderveen, binnenste ring gemeente Tubbergen)	<ul style="list-style-type: none"> • Relatief klein aandeel corporatiehuur t.o.v. gemeente • Relatief groot aandeel koop t.o.v. gemeente 																												
<table border="1"> <caption>Bevolkingsopbouw op basis van leeftijd (geschatst)</caption> <thead> <tr> <th>Leeftijdsgroep</th> <th>Manderveen (%)</th> <th>Gemeente (%)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>0 tot 15 jaar</td> <td>16%</td> <td>18%</td> </tr> <tr> <td>15 tot 25 jaar</td> <td>13%</td> <td>14%</td> </tr> <tr> <td>25 tot 45 jaar</td> <td>20%</td> <td>21%</td> </tr> <tr> <td>45 tot 65 jaar</td> <td>31%</td> <td>30%</td> </tr> <tr> <td>65 jaar of ouder</td> <td>20%</td> <td>17%</td> </tr> </tbody> </table>	Leeftijdsgroep	Manderveen (%)	Gemeente (%)	0 tot 15 jaar	16%	18%	15 tot 25 jaar	13%	14%	25 tot 45 jaar	20%	21%	45 tot 65 jaar	31%	30%	65 jaar of ouder	20%	17%	<table border="1"> <caption>Woningvoorraad kerncijfers (geschatst)</caption> <thead> <tr> <th>Locatie</th> <th>Grondgebonden woning (%)</th> <th>Appartement (%)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Manderveen</td> <td>~75</td> <td>~25</td> </tr> <tr> <td>Gemeente</td> <td>~70</td> <td>~30</td> </tr> </tbody> </table>	Locatie	Grondgebonden woning (%)	Appartement (%)	Manderveen	~75	~25	Gemeente	~70	~30	
Leeftijdsgroep	Manderveen (%)	Gemeente (%)																											
0 tot 15 jaar	16%	18%																											
15 tot 25 jaar	13%	14%																											
25 tot 45 jaar	20%	21%																											
45 tot 65 jaar	31%	30%																											
65 jaar of ouder	20%	17%																											
Locatie	Grondgebonden woning (%)	Appartement (%)																											
Manderveen	~75	~25																											
Gemeente	~70	~30																											
<ul style="list-style-type: none"> • Relatief meer 45- en 65-plussers dan gemiddeld • Naar verwachting tredt vergrijzing toe in de toekomst 	<ul style="list-style-type: none"> • Vergelijkbaar aandeel appartementen t.o.v. gemeente • Veel grondgebonden woningen t.o.v. appartementen 																												
Voorzieningen en bereikbaarheid	Voorraad Eigendom/WOZ																												
<table border="1"> <tr> <td> Snelweg: 20 minuten</td> <td> Basisschool: < 2 km</td> </tr> <tr> <td> Supermarkt: < 2 km</td> <td> Huisarts: < 5 km</td> </tr> </table>	Snelweg: 20 minuten	Basisschool: < 2 km	Supermarkt: < 2 km	Huisarts: < 5 km	<table border="1"> <caption>Voorraad Eigendom/WOZ (geschatst)</caption> <thead> <tr> <th>Locatie</th> <th>Huur (%)</th> <th>< 150k (%)</th> <th>150-200k (%)</th> <th>200-250k (%)</th> <th>250-300k (%)</th> <th>300-400k (%)</th> <th>> 400k (%)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Manderveen</td> <td>~15</td> <td>~5</td> <td>~5</td> <td>~15</td> <td>~15</td> <td>~25</td> <td>~25</td> </tr> <tr> <td>Gemeente</td> <td>~15</td> <td>~5</td> <td>~5</td> <td>~15</td> <td>~15</td> <td>~25</td> <td>~25</td> </tr> </tbody> </table>	Locatie	Huur (%)	< 150k (%)	150-200k (%)	200-250k (%)	250-300k (%)	300-400k (%)	> 400k (%)	Manderveen	~15	~5	~5	~15	~15	~25	~25	Gemeente	~15	~5	~5	~15	~15	~25	~25
Snelweg: 20 minuten	Basisschool: < 2 km																												
Supermarkt: < 2 km	Huisarts: < 5 km																												
Locatie	Huur (%)	< 150k (%)	150-200k (%)	200-250k (%)	250-300k (%)	300-400k (%)	> 400k (%)																						
Manderveen	~15	~5	~5	~15	~15	~25	~25																						
Gemeente	~15	~5	~5	~15	~15	~25	~25																						
Plannen	<ul style="list-style-type: none"> • R relatief veel dure voorraad t.o.v. gemeente • Aandeel huur is beperkt in Manderveen 																												
<ul style="list-style-type: none"> • De Bessentuin: 4 grondgebonden woningen op uitbreidingslocatie. Planstatus is hard. • De Bessentuin 2^e fase: 5 grondgebonden woningen op uitbreidingslocatie. Plan in procedure. • Manderveenseweg: 2 grondgebonden woningen op inbreidingslocatie. Planstatus is hard. 	Input afwegingskader																												
Aandachtspunten na participatiegesprek kern	<table border="1"> <tr> <td>Gebiedstype</td> <td>Woonkern</td> </tr> <tr> <td>Huishoudensgroei</td> <td>onbekend</td> </tr> <tr> <td>Vestigingssaldo</td> <td>onbekend</td> </tr> <tr> <td>Kwaliteit voorraad</td> <td>+</td> </tr> <tr> <td>Bereikbare voorraad</td> <td>-</td> </tr> </table>	Gebiedstype	Woonkern	Huishoudensgroei	onbekend	Vestigingssaldo	onbekend	Kwaliteit voorraad	+	Bereikbare voorraad	-																		
Gebiedstype	Woonkern																												
Huishoudensgroei	onbekend																												
Vestigingssaldo	onbekend																												
Kwaliteit voorraad	+																												
Bereikbare voorraad	-																												
<ul style="list-style-type: none"> • Tijdens rondvraag onder jongeren geven zij aan een woning te zoeken, maar nieuwbouw is mogelijk te duur voor hen. • Starterswoningen (rijtjes of 2-onder-1 kap) zijn nodig huidige vrijstaande woningvoorraad is te duur. Kleinere woningen. • Woningen voor zowel starters als senioren realiseren. Zodat daar eerst starters kunnen wonen en later de ouderen, zodat de starters naar de (gezins)woningen van de ouderen kunnen. • Wensen voor ouderen moeten verder onderzocht worden. 	Afwegingen woningbehoefte (conclusie)																												
Gezinswoningen	De woningvoorraad bestaat voornamelijk uit grote, dure, vrijstaande gezinswoningen. De doelgroep neemt in de toekomst niet toe, dus kwantitatief is er geen opgave. Dit beeld is tijdens het gesprek met de kern bevestigd. Kwalitatief kan renovatie, vervanging of verdunning van de bestaande voorraad nodig zijn, deze is relatief oud.																												
Starterswoningen	In Manderveen zal het aantal jongeren gaan afnemen (zoals in de hele gemeente), maar er zijn nu wel starters die een huis willen. Zoek naar mogelijkheden voor enkele betaalbare starterswoningen, bij voorkeur door transformatie van bestaande voorraad. Differentieer hierbij in omvang en prijsklasse t.o.v. de bestaande grote gezinswoningen.																												
Ouderenwoningen	Daarentegen zal het aantal senioren toenemen (zoals in de hele gemeente), maar voor hen is nu nauwelijks aanbod. Voeg voor hen seniorenwoningen toe: nultreden (appartement of patio) en betaalbaar (mogelijk huur).																												

Geesteren																			
Demografie: 1.580 huishoudens Indicatie groei: circa 34 - 54 tot 2027, circa 35 tot 2037																			
<p>Doelgroepenontwikkeling</p> <p>2017 (blauw), 2027 (groen), 2037 (paars)</p>	<p>Woningvoorraad kerncijfers</p>																		
<ul style="list-style-type: none"> • Relatief sterke toename 65+ huishoudens • Aandeel jonge huishoudens en gezinnen relatief stabiel 	<ul style="list-style-type: none"> • Groot aandeel koop (appartementen) t.o.v. gemeente • Relatief klein aandeel sociale huur t.o.v. gemeente 																		
Verhuisdynamiek																			
<table border="1" style="width: 100%;"> <tr> <td colspan="2">Binnengemeentelijk verhuissaldo (2016)</td> <td style="text-align: right;">-21</td> </tr> <tr> <td colspan="2"><i>Inkomend</i></td> <td><i>Uitgaand</i></td> </tr> <tr> <td>Binnen</td> <td style="text-align: center;">84%</td> <td>Binnen</td> <td style="text-align: center;">78%</td> </tr> <tr> <td>Tubbergen</td> <td style="text-align: center;">7%</td> <td>Tubbergen</td> <td style="text-align: center;">10%</td> </tr> <tr> <td>Albergen</td> <td style="text-align: center;">3%</td> <td>Albergen</td> <td style="text-align: center;">4%</td> </tr> </table>		Binnengemeentelijk verhuissaldo (2016)		-21	<i>Inkomend</i>		<i>Uitgaand</i>	Binnen	84%	Binnen	78%	Tubbergen	7%	Tubbergen	10%	Albergen	3%	Albergen	4%
Binnengemeentelijk verhuissaldo (2016)		-21																	
<i>Inkomend</i>		<i>Uitgaand</i>																	
Binnen	84%	Binnen	78%																
Tubbergen	7%	Tubbergen	10%																
Albergen	3%	Albergen	4%																
<ul style="list-style-type: none"> • Relatief sterke interne verhuisdynamiek • Sterke dynamiek met Albergen en Tubbergen 																			
Voorzieningen en bereikbaarheid																			
<p>Snelweg: 20 minuten</p> <p>Supermarkt: < 1,5 km</p>	<p>Basisschool: < 1,5 km</p> <p>Huisarts: < 1,5 km</p>																		
Plannen																			
<ul style="list-style-type: none"> • Hutten Fase I: 40 grond gebonden woningen op uitbreidingslocatie. Planstatus is hard. • 6 grondgebonden woningen en 6 appartementen in zachte inbreidingsplannen. 																			
Aandachtspunten na participatiegesprek kern																			
<ul style="list-style-type: none"> • Tijdens vergaderingen van het dorpsbelang gaven jongeren aan geen geschikte woning te kunnen vinden in Geesteren. • Nodig: kleiner, betaalbaar, levensloopbestendig, goede mix van doelgroepen (zowel geschikt voor jong als oud). • Vanuit senioren komt nog geen grote vraag, zij blijven graag thuis wonen tot dit niet meer zelfstandig kan. De dorpsraad wil meer onderzoek doen naar woonwensen van ouderen. • Dorpsraad verwacht dat Geesteren een aantrekkelijke factor heeft, omdat er relatief veel voorzieningen zijn. 																			
<p>Voorraad Eigendom/WOZ</p>																			
<ul style="list-style-type: none"> • Relatief veel betaalbare voorraad • Woningvoorraad vergelijkbaar met gemeente 																			
Input afwegingskader																			
<table border="1" style="width: 100%;"> <thead> <tr> <th>Gebiedstype</th> <th>Verzorgingskern</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Huishoudensgroei</td> <td style="text-align: center;">+</td> </tr> <tr> <td>Vestigingssaldo</td> <td style="text-align: center;">+</td> </tr> <tr> <td>Kwaliteit voorraad</td> <td style="text-align: center;">+</td> </tr> <tr> <td>Bereikbare voorraad</td> <td style="text-align: center;">+</td> </tr> </tbody> </table>	Gebiedstype	Verzorgingskern	Huishoudensgroei	+	Vestigingssaldo	+	Kwaliteit voorraad	+	Bereikbare voorraad	+									
Gebiedstype	Verzorgingskern																		
Huishoudensgroei	+																		
Vestigingssaldo	+																		
Kwaliteit voorraad	+																		
Bereikbare voorraad	+																		
Afwegingen woningbehoefte (conclusie)																			
<p>Gezinswoningen</p>	<p>Er zijn voldoende gezinswoningen, ook volgens de dorpsraad. De doelgroep neemt de komende jaren af. Kwantitatief zijn er dus geen gezinswoningen nodig en ook kwalitatief lijkt er weinig vraag, want de woningen zijn relatief betaalbaar. Kwalitatieve renovatie, vervanging of verdunning van de bestaande voorraad is wel mogelijk.</p>																		
<p>Starterswoningen</p>	<p>Het aantal jonge huishoudens stijgt licht, maar het aanbod van betaalbare woningen is relatief hoog in Geesteren. Er lijkt hierdoor niet direct sprake van een vraag, maar signalen uit het dorp wijzen op een tekort voor lokale jeugd. Onderzoek de mogelijkheden om de bestaande voorraad beter bereikbaar te maken voor starters. Anders lijkt toevoegen van enkele starterswoningen mogelijk, mits betaalbaar voor de doelgroep (tot € 200.000 of middenhuur).</p>																		
<p>Ouderenwoningen</p>	<p>Het aantal 65+ huishoudens stijgt sterk tot 2037. Hier gaat de grootste opgave ontstaan, doordat er nu beperkt nultredewoningen voor hen zijn. De dorpsraad ziet nog geen grote vraag naar seniorenwoningen, maar wil hun woonwensen beter gaan onderzoeken. Mogelijk komen er ook senioren vanuit andere kernen, omdat er in Geesteren relatief veel voorzieningen zijn. Voeg levensloopbestendige nultredewoningen toe voor ouderen.</p>																		

Vasse (inclusief Hezigen en Mander)																			
Demografie: 550 huishoudens Indicatie groei: circa 30 – 48 tot 2027, circa 5 tot 2037	Woningvoorraad kerncijfers																		
<ul style="list-style-type: none"> • Relatief sterke toename 65+ huishoudens • Relatief sterke afname jonge huishoudens en gezinnen 	<ul style="list-style-type: none"> • Groot aandeel koop (appartementen) t.o.v. gemeente • Relatief klein aandeel sociale huur t.o.v. gemeente 																		
Verhuisdynamiek	Voorraad bouwjaar																		
<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td colspan="2">Binnengemeentelijk verhuissaldo (2016)</td> <td style="text-align: right;">-1</td> </tr> <tr> <td colspan="2"><i>Inkomend</i></td> <td><i>Uitgaand</i></td> </tr> <tr> <td>Binnen</td> <td style="text-align: center;">47%</td> <td>Binnen</td> <td style="text-align: center;">46%</td> </tr> <tr> <td>Mander</td> <td style="text-align: center;">24%</td> <td>Mander</td> <td style="text-align: center;">37%</td> </tr> <tr> <td>Tubbergen</td> <td style="text-align: center;">18%</td> <td>Tubbergen</td> <td style="text-align: center;">14%</td> </tr> </table>	Binnengemeentelijk verhuissaldo (2016)		-1	<i>Inkomend</i>		<i>Uitgaand</i>	Binnen	47%	Binnen	46%	Mander	24%	Mander	37%	Tubbergen	18%	Tubbergen	14%	
Binnengemeentelijk verhuissaldo (2016)		-1																	
<i>Inkomend</i>		<i>Uitgaand</i>																	
Binnen	47%	Binnen	46%																
Mander	24%	Mander	37%																
Tubbergen	18%	Tubbergen	14%																
<ul style="list-style-type: none"> • Relatief sterke interne verhuisdynamiek (Mander) • Sterke dynamiek met Tubbergen 	<ul style="list-style-type: none"> • Relatief klein aandeel naoorlogse bouw t.o.v. gemeente • Vergelijkbaar aandeel nieuwbouw t.o.v. gemeente 																		
Voorzieningen en bereikbaarheid	Voorraad Eigendom/WOZ																		
<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 25%; text-align: center;"></td> <td style="width: 25%;">Snelweg: 20 minuten</td> <td style="width: 25%; text-align: center;"></td> <td style="width: 25%;">Basisschool: < 1,5 km</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;"></td> <td>Supermarkt: < 1,5 km</td> <td style="text-align: center;"></td> <td>Huisarts: < 5 km</td> </tr> </table>		Snelweg: 20 minuten		Basisschool: < 1,5 km		Supermarkt: < 1,5 km		Huisarts: < 5 km											
	Snelweg: 20 minuten		Basisschool: < 1,5 km																
	Supermarkt: < 1,5 km		Huisarts: < 5 km																
Plannen	<ul style="list-style-type: none"> • Relatief veel dure voorraad t.o.v. gemeente • Aandeel huur is beperkt in Vasse 																		
<ul style="list-style-type: none"> • Steenbrei Fase III: 18 grondgebonden woning op uitbreidingslocatie. Plan in uitvoering. 	Input afwegingskader																		
Aandachtspunten na participatiegesprek kern	<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th>Gebiedstype</th> <th>Woonkern</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Huishoudensgroei</td> <td style="text-align: center;">+</td> </tr> <tr> <td>Vestigingssaldo</td> <td style="text-align: center;">-</td> </tr> <tr> <td>Kwaliteit voorraad</td> <td style="text-align: center;">+</td> </tr> <tr> <td>Bereikbare voorraad</td> <td style="text-align: center;">-</td> </tr> </tbody> </table>	Gebiedstype	Woonkern	Huishoudensgroei	+	Vestigingssaldo	-	Kwaliteit voorraad	+	Bereikbare voorraad	-								
Gebiedstype	Woonkern																		
Huishoudensgroei	+																		
Vestigingssaldo	-																		
Kwaliteit voorraad	+																		
Bereikbare voorraad	-																		
<ul style="list-style-type: none"> • Tijdens de woonavond van de jongerendorpsraad gaven 36 jongeren aan dat zij belangstelling hebben voor een woning. • Goedkope woningen voor starters nodig (tot € 200.000). Bestaande voorraad is goed onderhouden, daardoor te duur. • Huurappartementen voor alleenstaanden (zoals Pretflat) zijn gewild. Zorgen voor doorstroming en staan nooit lang leeg. • 85% van ouderen wil in eigen (gezins)woning oud worden en maakt deze levensloopbestendig (blijkt uit enquête). Maar, er is ook geen aanbod voor doorstroomproduct voor hen. • Gedachteomslag nodig: niet alleen C(PO) toestaan omdat jongeren dat willen. Geen zicht bieden op een kavel, maar op een woning vanuit de bestaande voorraad (doorstroom). 	Afwegingen woningbehoefte (conclusie)																		
<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 20%;">Gezinswoningen</td> <td>Er zijn voldoende gezinswoningen in Vasse, de doelgroep neemt de komende jaren ook lichtelijk af. Kwantitatief dus geen gezinswoningen nodig, maar de bestaande voorraad is relatief duur (en weinig huur). Renovatie, vervanging en verdunning van de bestaande woningen is wel mogelijk.</td> </tr> <tr> <td>Starterswoningen</td> <td>Het aantal jonge huishoudens neemt af, maar het aandeel betaalbare koop en (sociale) huur is laag in Vasse. De bestaande voorraad is kwalitatief goed en daardoor voor starters te duur. Zoek eerst naar manieren om deze woningen beter bereikbaar te maken voor starters. Anders is beperkt toevoegen van enkele starterswoningen of appartementen mogelijk (tot € 200.000), maar varieer t.o.v. grote gezinswoningen (in prijsklasse en grootte).</td> </tr> <tr> <td>Ouderenwoningen</td> <td>Het aantal 65+ huishoudens stijgt sterk tot 2037. Veel ouderen willen in hun woning blijven, maar voor de ouderen die een stap willen zetten is er geen aanbod van seniorenwoningen. Hier ligt de grootste opgave. Door goede nultredenwoningen aan te bieden, kunnen ouderen verleid worden om te verhuizen, zodat doorstroming ontstaat.</td> </tr> </table>	Gezinswoningen	Er zijn voldoende gezinswoningen in Vasse, de doelgroep neemt de komende jaren ook lichtelijk af. Kwantitatief dus geen gezinswoningen nodig, maar de bestaande voorraad is relatief duur (en weinig huur). Renovatie, vervanging en verdunning van de bestaande woningen is wel mogelijk.	Starterswoningen	Het aantal jonge huishoudens neemt af, maar het aandeel betaalbare koop en (sociale) huur is laag in Vasse. De bestaande voorraad is kwalitatief goed en daardoor voor starters te duur. Zoek eerst naar manieren om deze woningen beter bereikbaar te maken voor starters. Anders is beperkt toevoegen van enkele starterswoningen of appartementen mogelijk (tot € 200.000), maar varieer t.o.v. grote gezinswoningen (in prijsklasse en grootte).	Ouderenwoningen	Het aantal 65+ huishoudens stijgt sterk tot 2037. Veel ouderen willen in hun woning blijven, maar voor de ouderen die een stap willen zetten is er geen aanbod van seniorenwoningen. Hier ligt de grootste opgave. Door goede nultredenwoningen aan te bieden, kunnen ouderen verleid worden om te verhuizen, zodat doorstroming ontstaat.													
Gezinswoningen	Er zijn voldoende gezinswoningen in Vasse, de doelgroep neemt de komende jaren ook lichtelijk af. Kwantitatief dus geen gezinswoningen nodig, maar de bestaande voorraad is relatief duur (en weinig huur). Renovatie, vervanging en verdunning van de bestaande woningen is wel mogelijk.																		
Starterswoningen	Het aantal jonge huishoudens neemt af, maar het aandeel betaalbare koop en (sociale) huur is laag in Vasse. De bestaande voorraad is kwalitatief goed en daardoor voor starters te duur. Zoek eerst naar manieren om deze woningen beter bereikbaar te maken voor starters. Anders is beperkt toevoegen van enkele starterswoningen of appartementen mogelijk (tot € 200.000), maar varieer t.o.v. grote gezinswoningen (in prijsklasse en grootte).																		
Ouderenwoningen	Het aantal 65+ huishoudens stijgt sterk tot 2037. Veel ouderen willen in hun woning blijven, maar voor de ouderen die een stap willen zetten is er geen aanbod van seniorenwoningen. Hier ligt de grootste opgave. Door goede nultredenwoningen aan te bieden, kunnen ouderen verleid worden om te verhuizen, zodat doorstroming ontstaat.																		