

Besluit van het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Tubbergen houdende regels omtrent de Uitvoeringsnota woningbouw 2018

Het college van burgemeester en wethouders van Tubbergen;

Overwegende dat in hoofdstuk 4, paragraaf 4.2 van de Woonvisie 2016+, is aangegeven dat de woningbouwprogrammering in een tweejaarlijkse uitvoeringsnota Woningbouw wordt verantwoord en geactualiseerd, inclusief een actueel kwaliteitskader;

Gelet op de Gemeentewet;

B e s l u i t :

Vast te stellen deze " Uitvoeringsnota woningbouw 2018 ".

Aldus vastgesteld door burgemeester en wethouders van Tubbergen in de vergadering van 27 november 2018

UITVOERINGSNOTA WONINGBOUW 2018

INHOUD

Hoofdstuk 1: Inleiding

Hoofdstuk 2: Woningmarkt en doelgroepen

2.1 Starters

2.2 Senioren

2.3 Statushouders

Hoofdstuk 3: Huurwoningen

Hoofdstuk 4: Leegstand en instrumenten

Hoofdstuk 5: Woningbouwprogrammering

5.1 Kernen

5.2 Buitengebied

Hoofdstuk 6: Kwaliteitskader

Hoofdstuk 7: Samenvatting en conclusies

Bijlage: Stecrapport , Naar betere kwalitatieve afwegingen voor de Tubbergse woningmarkt

Hoofdstuk 1: Inleiding

In de op 13 juli 2016 door de gemeenteraad vastgestelde Woonvisie 2016+ is de volgende centrale ambitie als wensbeeld voor Tubbergen in 2025 opgenomen:

Een groene gemeente van attractieve kernen met vitale gemeenschappen. De kernen hebben ieder hun aantrekkingskracht vergroot. De kwaliteit van de dorpskernen is versterkt, Tubbergen voorop. En door telkens goed in te spelen op wensen van bewoners, lukt het om in alle kernen de juiste woningen toe te voegen. Woningen die aansluiten op de woonwensen van nu én van de toekomst. Zo kunnen meer

mensen in hun kern blijven wonen, als zij een stap vooruit willen zetten en als zij oud worden. De sociale vitaliteit van de lokale gemeenschappen wordt zo versterkt.

Om deze centrale ambitie waar te maken, is deze in de woonvisie in drie onderliggende ambities vertaald. De belangrijkste is het vergroten van de kwaliteit van Tubbergen als aantrekkelijke woongemeente. Dit is belangrijk voor alle doelgroepen. Daarnaast de inzet voor een aantal doelgroepen die steun kunnen gebruiken om hun weg op de woningmarkt te vinden of om andere redenen ondersteuning nodig hebben:

1. Attractieve kernen: kwaliteitsslag

De aantrekkingskracht van de kernen wordt versterkt. Hoe doen we dat?

- Vergroten van de kwaliteit van de centrumgebieden Tubbergen, Albergen en Geesteren.
- Verduurzamen van de woningvoorraad: zeer zuinig in energiegebruik en geschikt voor gebruik door alle leeftijden.
- Transformatie en herstructurering.

2. Vitale kernen: beschikbaarheid

Ingezet wordt op het zoveel als mogelijk bieden van een woning in de eigen kern. We zorgen dat er in iedere kern in principe voldoende ruimte is voor iedere doelgroep. Zo kunnen mensen in hun eigen kern

blijven wonen en worden sociale structuren behouden. Hoe doen we dat?

- In alle kernen voegen we woningen toe. Dit lukt doordat we zeer gericht inspelen op de concrete vraag van bewoners.
- We bieden oplossingen voor groepen die zelf niet in staat zijn om een woning te bemachtigen: nieuwbouw en betere doorstroming in de sociale huursector; meer vrije sector huurwoningen in het geliberaliseerde prijssegment voor middeninkomens.
- We toetsen nieuwe plannen aan hun bijdrage aan de ambities in deze woonvisie en stemmen goed af met de gemeenten in de subregio.

3. Betaalbare kernen: betaalbaarheid

Minder betalingsproblemen door effectieve inzet van goedkope woningen. We zorgen ervoor dat ook in de toekomst wonen betaalbaar blijft. Hoe doen we dat?

- Het aanbod sociale huurwoningen stijgt door doorstroming van met name senioren te bevorderen, waarbij opgemerkt wordt dat senioren veelal zo lang mogelijk in hun huidige woning willen blijven wonen.
- Een actieve, gezamenlijke aanpak om betaalbaarheidsproblemen te vermijden.
- Huurprijzen staan beter in verhouding tot het inkomen.
- Startersleningen om het gat tussen huur en koop te overbruggen.
- Woonlasten houden we betaalbaar door woningen te verduurzamen.

In hoofdstuk 4, paragraaf 4.2 van de Woonvisie 2016+ is aangegeven dat de woningbouw-programmering in een tweejaarlijkse uitvoeringsnota Woningbouw wordt verantwoord en geactualiseerd, inclusief een actueel kwaliteitskader.

Dat kwaliteitskader wordt gebruikt om te beoordelen of de plannen van ontwikkelaars goed aansluiten op de marktvrage. Dit kwaliteitskader wordt tweejaarlijks bijgesteld op basis van verzamelde informatie over het functioneren van de woningmarkt en informatie van marktpartijen. Nu is het tijd de eerste uitvoeringsnota uit te gaan brengen.

Besluitvorming over de woningbouwopgave (raadsbericht 13 april 2017)

Voorafgaand aan de vaststelling van de woonvisie 2016+ is op 29 januari 2016 door de gemeenten in Twente en de provincie Overijssel een bestuursovereenkomst met woonafspraken ondertekend. De woonafspraken hebben een geldigheidsduur van 5 jaren, namelijk van 1 januari 2016 tot en met 31 december 2020.

Van deze woonafspraken maakt een Regionaal Woningbouwprogramma (RWP Twente) deel uit. Het programmeringsdocument dat bij de woonafspraken hoort beslaat de periode 2015 tot en met 2024. Het maximum aantal woningen per gemeente is toen gebaseerd op de ontwikkelingen volgens de zogeheten Primospoggnose 2013. Aan Tubbergen is bij de ondertekening van de woonafspraken in het RWP Twente voor de periode 2015-2024 een bouwprogramma toegekend 530 woningen.

De plancapaciteit per gemeente is ontleend aan een inventarisatie van harde en zachte plannen per 1 januari 2016.

Het RWP Twente wordt met gebruikmaking van een door de provincie ontwikkelde planmonitor tweejaarlijks geactualiseerd. Omdat de eerste planneninventarisatie al medio 2015 heeft plaatsgevonden

is in het bestuurlijk regionaal overleg afgesproken een eerste actualisatie door te voeren naar de stand van zaken per 1 januari 2017.

Daarbij is afgesproken om bij de actualisatie ook te letten op de uitkomsten van de meer recente Primosprognose 2016.

Teneinde grote schommelingen in de prognoses op te vangen is tevens besloten de prognoses van de laatste 6 jaren te middelen en te werken met een bandbreedte van 10%. In maart 2017 is in het regionaal bestuurlijk overleg overeenstemming bereikt over een actuele versie van het RWP Twente voor de periode 2017 tot en met 2026. Daarin staat een kwantitatieve woningbouwopgave voor Tubbergen van 530 woningen met een bandbreedte van 10% naar boven. Dat betekent voor Tubbergen een programmogelijkheid voor 585 woningen, zij het dat de bandbreedte naar boven van 10% (55 woningen) alleen mag worden gebruikt voor inbreidingsplannen.

Het volgende bouwprogramma is ontleend aan de Regionale Woonprogrammering Twente 2017 t/m 2026:

RWP Twente	2017-2027	Toelichting
Netto woningbehoefte	530 woningen	Gebaseerd op huishoudensontwikkeling
10% extra voor inbreidingsplannen	55 woningen	Bandbreedte van 10% naar boven conform woonafspraken
Bruto bouwprogramma	585 woningen	Afronding totaal volgens RWP Twente

De gemeente vindt het belangrijk dat er in alle kernen woningen worden gebouwd om te kunnen voorzien in de lokale woonbehoefte. Daarom is in eerste aanleg de gemeentelijke omvang van de lokale behoefte verdeeld over de verschillende kernen op basis van het inwonertal. Daarnaast is een deel van het totaal gereserveerd voor woningen in het buitengebied. Het aantal is gebaseerd op de ervaringen in de afgelopen jaren met de toepassing van regelingen als Rood voor Rood en Rood voor Groen. De bandbreedte van 10% naar boven wordt afzonderlijk gereserveerd voor inbreidingsplannen en met name plannen die bijdragen aan transformatie of herstructurering in bestaand bebouwd gebied. In hoofdstuk 5 wordt hier nader in gegaan.

Hoofdstuk 2: Woningmarkt en doelgroepen

De cijfers van de feitelijke realisering van nieuwe woningen in Tubbergen zijn als volgt:

Jaartal	Uitbreiding	Inbreiding	Rvr
2016	35 woningen	7 woningen	3 woningen
2017	72 woningen	11 woningen	4 woningen

Het merendeel van de nog resterende kavels in de uitleglocaties bestemd voor de bouw van een vrijstaande woning, dan wel voor een ruime 2 onder 1 kapper. Ook wordt het merendeel van de woningen dat in Tubbergen te koop staat in de bestaande voorraad gevormd door vrijstaande woningen dan wel voor een ruime 2 onder 1 kapper.

Ofschoon volgens de Ladder voor duurzame verstedelijking en in het verlengde daarvan de woonafspraken met de provincie inbreiding prevaleert boven uitbreiding is het zaak in het grondbedrijf rekening te houden met de grondpositie voor de gemeente. Immers zal niet overal en tijdig op inbreidingslocaties kunnen worden voldaan aan de marktvrage.

Enerzijds zal het daarom van belang zijn inbreiding vergaand te stimuleren. Anderzijds zal het ook noodzakelijk kunnen zijn in een aantal kernen een grondpositie in te nemen voor beperkte uitbreiding. Dit zal mede moeten blijken uit de kwalitatieve programmering. (Strategische grondvoorraad)

Starters

Wat betreft de starters als belangrijke doelgroep blijkt uit diverse gesprekken in de aanloop naar de concept-woonvisie maar ook nadien met vertegenwoordigers van de diverse dorpsraden en de woningcorporatie het volgende:

- Jongeren tot 23 jaar zijn in Tubbergen nauwelijks actief op de woningmarkt. Zij wonen nog bij hun ouders of wonen op kamers in de gemeente waar zij hun studie volgen. De vraag naar goedkope huurwoningen tot de kwaliteitskortingsgrens (€403) is nagenoeg niet aanwezig. Wel is er in de gemeente Tubbergen een groep jonge starters boven de 23 jaar die over een laag inkomen beschikt, bijvoorbeeld omdat zij niet over een fulltime baan beschikken (onder meer hulpverleners in de zorg). Deze groep is voor woonruimte wel aangewezen op het goedkope huursegment en heeft behoefte aan bijvoorbeeld een klein appartement.
- De vraag naar sociale huurwoningen is laag. Gesproken kan worden van een (zeer) ontspannen huurmarkt. Op aangeboden appartementen reageren gemiddeld 2 tot 3 woningzoekenden. Wel is uit gesprekken met jongeren gebleken dat een deel van hen weliswaar behoefte heeft aan een sociale huurwoning, maar zich niet inschrijft bij de woningstichting. Overigens is de 2 maanden wachttijd op huurwoning 2 maand en zijn er gemiddeld 8 reactie per aanbod /woning.

De bestaande voorraad koopwoningen is relatief duur. In november 2018 heeft evenwel 33% van de te koop staande woningen in de gemeente heeft een prijsniveau tot €225.000,-. Dit betekent dat veel starters die willen kopen, aangewezen zijn op nieuwbouw cq zelfbouw (of wellicht een koopwoning in een grote gemeente waar het aanbod van goedkope koopwoningen omvangrijker zal zijn).

- De doorstroming is gestagneerd onder meer doordat een deel van de potentiële doorstromers (nog) onder water staat. Dit heeft tot gevolg dat er maar weinig koopwoningen vrij komen die relatief goedkoop zijn. Dit betekent dat starters vooral aangewezen blijven op nieuwbouw.

Senioren

Maatschappelijke trends en beleidswijzigingen in het sociaal domein zorgen voor een afbouw van het intramuraal zorgaanbod en verdergaande extramuralisering. Mensen blijven langer zelfstandig wonen. Een belangrijk deel van de senioren zal en wil in de toekomst in gewone woningen blijven wonen. Een deel van de senioren met zwaardere beperkingen zal behoefte hebben aan een specifieke beschermde woonvorm. De aanpasbehoefte van de woningvoorraad zal door de vergrijzing toenemen. De gemeente neemt al enkele jaren deel aan de bewustwordingscampagne "Lang zult u wonen" om mensen er op te attenderen tijdig maatregelen te nemen alvorens er beperkingen worden ondervonden in de woonsituatie.

Momenteel wordt de invoering van de zogeheten "Blijverslening" van de SVN (Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederlandse Gemeenten) voorbereid.

Hiermee kan de gemeente een financieel instrument inzetten om eigenaren-bewoners te faciliteren bij het levensloopbestendig maken van hun woning.

Als gevolg van de toenemende vergrijzing wordt de behoefte aan met name wat kleinere grondgebonden seniorenwoningen/levensloopbestendige woningen groter. We willen in of nabij het centrum van het bestaande bebouwd gebied van de kernen de mogelijkheden benutten om in dit specifieke segment te voorzien.

Statushouders

In 2014 bedroeg de wettelijke taakstelling voor de huisvesting van statushouders in Tubbergen 17 personen. In 2015 en 2016 werd die taakstelling meer dan verdubbeld door de verhoogde instroom van asielzoekers vanwege de oorlog in Syrië (resp. 41 en 56). Wij vinden het belangrijk dat statushouders integreren in de samenleving en we kiezen daarom bij voorkeur voor gespreide huisvesting in de diverse kernen. De goedkope huurwoningvoorraad in Tubbergen is echter beperkt en dat geldt met name de kleinere kernen. Om tijdig te kunnen voorzien in de verhoogde taakstelling met betrekking tot de huisvesting van statushouders en daarnaast de zoektijden voor de reguliere woningzoekenden niet te laten stijgen is afgesproken in de prestatieafspraken met Woningstichting Tubbergen af te spreken dat in beginsel maximaal 15% van de mutaties in de sociale huurwoningvoorraad wordt toegewezen aan statushouders.

In de jaren 2014 t/m 2017 is het telkens gelukt de aantallen statushouders te huisvesten in de reguliere voorraad.

Met de Woningstichting Tubbergen is afgesproken dat meer op het proces zal worden gestuurd zodat er zo snel mogelijk geschakeld kan worden en er zo min mogelijk problemen ontstaan.

Door de halvering in de taakstelling voor 2017 en 2018 is de verwachting dat het huisvesten van deze doelgroep ook in 2019 binnen de bestaande voorraad kan plaatsvinden.

Hoofdstuk 3: Huurwoningen

Volgens de in 2015 herziene Woningwet moet een woningcorporatie naar redelijkheid bijdragen aan het volkshuisvestingsbeleid van de gemeente. Ten dele is het gemeentelijk volkshuisvestingsbeleid voor de jaren 2016 tot en met 2020 gestalte gegeven in de woonafspraken tussen de gemeente en de provincie Overijssel (Woonafspraken Twente 29 januari 2016). Daarnaast is dat beleid vooral uitgewerkt in de gemeentelijke woonvisie (Woonvisie Tubbergen 2016+).

Deze lokale woonvisie heeft betrekking op de periode 2015 tot 2025. Voor de opgaven in de sociale huisvesting in Tubbergen werkt de gemeente Tubbergen samen met Woningstichting Tubbergen en de Huurdersraad van deze corporatie.

Woningstichting Tubbergen heeft in de gemeente Tubbergen ongeveer 1000 woningen in haar bezit. Er zijn daarnaast een ongeveer zelfde aantal particuliere huurwoningen

Ruim 80% van het aantal woningen in Tubbergen wordt gevormd door koopwoningen.

De Woningwet 2015 vraagt van woningcorporaties om jaarlijks een zogenaamd bod uit te brengen op de woonvisie van de gemeente en hier gezamenlijke prestatieafspraken over te maken met de gemeente en de huurdersorganisatie. Het is voor het eerst ingaande 2016 dat de huurdersraad van Woningstichting Tubbergen een volwaardige en gelijkwaardige partner in de prestatieafspraken met de gemeente en Woningstichting Tubbergen is.

In het proces om te komen tot prestatieafspraken is daarbij met elkaar uitgesproken dat het niet alleen belangrijk is om jaarlijkse prestaties vast te leggen, maar juist ook te benoemen vanuit welke gezamenlijke ambities en doelen we deze prestaties leveren. Daarom hebben we ervoor gekozen om de prestatieafspraken in twee delen op te stellen:

- Een Overeenkomst Meerjarenoverzicht; Prestatieafspraken Gemeente Tubbergen en Woningstichting Tubbergen
- Een jaarlijkse opnieuw op te stellen Jaarschijf Prestatieafspraken voor het komende jaar

In de prestatieafspraken is o.a. geborgd dat:

1. actief woningzoekenden binnen de primaire en secundaire doelgroep gemiddeld binnen twee jaar een passende sociale huurwoning hebben gevonden.
2. de ontwikkeling van de sociale woningvoorraad vooral is gericht op transformatie van de bestaande woningvoorraad, om zo in te spelen op de veranderende wensen van de doelgroepen die veranderen qua samenstelling; de vergrijzing en verdunning van de bevolking.
3. jaarlijks op basis van actuele ontwikkelingen, wordt bezien of en in welke mate er kan worden overgegaan tot verkoop van woningen door Woningstichting Tubbergen;
4. Woningstichting Tubbergen enkel woningen sloop als dit noodzakelijk is vanuit vernieuwing van de woningvoorraad en verbeteren van de kwaliteit van een kern of wijk;
5. De sociale huurvoorraad van Woningstichting Tubbergen heeft op dit moment gemiddeld al een energielabel A. Ondanks deze goede score onderzoekt Woningstichting Tubbergen voorafgaand aan planmatig en grootonderhoud de mogelijkheden om de Energie index nog verder te verbeteren.

Er zijn steeds meer signalen dat huishoudens door hoge woonlasten betalingsproblemen krijgen. Ook andere lasten spelen een rol, zoals de stijgende zorgverzekeringskosten. Tegelijkertijd stijgen inkomens niet of nauwelijks. Wel investeert de Woningstichting in duurzaamheid, ook vanuit gedachte 'lagere woonlasten'

Woningstichting wijst de woningen passend toe. Dat doet ze door de huur van de woning bij de start van de verhuur af te stemmen op het huishouden dat de woning wil huren. Er wordt gestreefd naar een huur van 70% maximaal redelijk en de jaarlijkse huuraanpassing is inflatievolgend.

De Woningstichting Tubbergen heeft iedere huurder eenzelfde huurverhoging gegeven (inflatievolgend, niet maximaal, tot aan streefhuur). In 2018 effectief 0,68%. Gematigd beleid, gericht op betaalbaarheid.

Ter voorkoming van huisuitzetting ingeval van betalingsproblemen bij huurders zijn in de prestatieafspraken 2017 tussen de gemeente Tubbergen en Woningstichting Tubbergen afspraken vastgelegd ten aanzien van preventie, het signaleren van betalingsproblemen, de opvolging en afstemming met hulpverlening en ondersteuning.

De goedkope huurwoningvoorraad in Tubbergen is echter beperkt en dat geldt met name de kleinere kernen. Om tijdig te kunnen voorzien in de verhoogde taakstelling met betrekking tot de huisvesting van statushouders en daarnaast de zoektijden voor de reguliere woningzoekenden niet onredelijk te laten stijgen is in de prestatieafspraken met Woningstichting Tubbergen afgesproken dat in beginsel maximaal 20% van de mutaties in de sociale huurwoningvoorraad wordt toegewezen aan statushouders, bij een mutatiegraad van 8%.

Hoofdstuk 4: Leegstand en instrumenten

Als een pand langdurig leeg staat en de eigenaar vindt geen andere invulling, dan bestaat het risico dat het pand verpaupert. De eigenaar zal immers niet snel meer genegen zijn om te investeren in onderhoud. Wanneer verpaupering leidt tot een dusdanige ontsiering van het straatbeeld of de omgeving is het in het maatschappelijk belang om in te grijpen. Primair moet dan ingezet worden op het aangaan van het gesprek met de eigenaar om te onderzoeken of er gezamenlijk draagvlak kan ontstaan voor het oplossen van het probleem. Het is in eerste aanleg afhankelijk van de bereidwilligheid van de eigenaar in hoeverre een oplossing gevonden kan worden.

Leegstand doet zich in de gemeente Tubbergen nagenoeg niet voor. Indien er leegstand in de centra van de verschillende kernen ontstaat, zal ingezet worden op een compacter centrum door zo mogelijk bestaande voorzieningen naar het centrum te bewegen.

Hoofdstuk 5: Woningbouwprogrammering

5.1 Kernen

In de Woonvisie 2016+ is het aantal woningen dat de gemeente mag bouwen in eerste aanleg verdeeld over de verschillende kernen op basis van het inwonertal. Daarnaast is 5% van het totaal per kern gereserveerd voor woningen in het buitengebied. Het percentage van 5% van de gemiddelde woningbehoefte per kern is gebaseerd op de ervaringen van voor 2015 met de toepassing van regelingen als Rood voor Rood en Rood voor Groen (5%). Dit komt neer op een per jaar te realiseren aantal woningen in het buitengebied van 3,5 woning.

In de volgende paragraaf leggen wij uit waarom er momenteel aanleiding is de verdeling op basis van inwonertal en de toedeling van 5% voor woningen in het buitengebied te verlaten.

Omdat ouderen en zorgbehoevenden voor een deel aangewezen zijn op de (zorg)voorzieningen in de kern Tubbergen is tevens een correctie doorgevoerd op de aantallen voor de overige kernen. Van de berekende woningbehoefte in de kleine kernen is om die reden in totaal ruim 15% afgevoerd naar deze kern.

Feitelijk is er nu geen aanleiding meer om een correctie van 15% aan te houden in de programmering. Er vindt geen nieuwbouw meer plaats van verzorgingshuizen. Door het nieuwe rijksbeleid is ingezet op een verdere extramuralisering van de zorg.

Ouderen blijven nu zo lang mogelijk zelfstandig wonen. Thuiszorg, bewustwordings-campagnes als Lang zult u Wonen, wooncoaches en een financiële regeling als de blijverslening zijn instrumenten die er aan bijdragen dat zij ook zo lang mogelijk zelfstandig kunnen blijven wonen.

Het is onmiskenbaar voor de leefbaarheid van de kernen van belang dat er in alle kernen woningen kunnen worden gebouwd. Veel meer dan sturen op aantallen per kern is gebleken dat het van belang is snel te kunnen inspelen op de actualiteit. Daarom wordt in het kader van de actualisatie van de woningbouwprogrammering bij deze Uitvoeringsnota woningbouw de verdeling per kern op basis inwonertal dan ook losgelaten. Kansen benutten waar ze zich voordoen en niet alles op voorhand vasttimmeren.

Van belang daarbij blijft om conform de door de raad vastgestelde Nota inbreidingslocaties 2016 prioriteit te blijven toekennen aan het benutten van locaties voor transformatie of herstructurering.

5.2 Buitengebied

Gezien de ontwikkelingen in het buitengebied met een gestage daling van het aantal actieve agrarische bedrijven zal het van belang zijn de rood voor rood regeling in stand te houden

Het is één van de instrumenten om ruimtelijke kwaliteit te realiseren door vrijgekomen agrarische bebouwing te verwijderen.

Anno 2017 zijn er redenen om af te wijken van de eerder gekozen opzet in de programmering om 5% van de woningbehoefte te reserveren voor het buitengebied (rood voor rood / rood voor groen). In de Woonvisie 2016+ zijn op basis van die 5% in totaal voor het buitengebied 28 woningen gereserveerd voor de periode 2015 t/m 2024.

Dat aantal is gebaseerd op de ervaringscijfers van voor 2015. Ten tijde van en de jaren vóór het vaststellen van de woonvisie was er namelijk, mede vanwege de toen heersende crisis, nagenoeg geen belangstelling voor de rood voor rood en de rood voor groen regeling. Sindsdien is duidelijk te merken dat er hiervoor weer veel meer belangstelling is. Dit heeft tot gevolg dat de beschikbare aantallen langzaam uitgeput raken.

Om die reden is er een aantal van 15 woningen* extra gereserveerd voor rood voor rood / rood voor groen.

Van het totaal aantal van 43 woningen voor het buitengebied voor de periode tot en met 2025 zijn inmiddels 38 woningen toebedeeld aan dan wel gereserveerd voor een plan.

Vanwege de toegenomen vraag naar toepassing van de rood voor rood-regeling willen wij de reservering van het aantal voor het buitengebied voor de periode 2017 tot en met 2026 nogmaals verhogen, en wel met 10 woningen. Hierbij is mee gewogen dat woningen die beschikbaar worden gesteld voor rood voor rood of rood voor groen, niet in de kern kunnen worden ingezet en zal resulteren in vaak grotere woningen.

(* eerder is reeds besloten van het totaal van 30 woningen die extra konden worden toegevoegd: van 500 op basis van PRIMOS 2013 in de Woonvisie opgenomen naar 530 op basis van RWP 2016) er 15 extra voor rood voor rood gereserveerd zouden worden en de overige 15 voor onvoorziene plannen. Van dit laatste is geen gebruik gemaakt.

Inzet van ons college is om voor de periode 2018 tot en met 2027 nog één maal een aantal van 15 (de andere 15 van het totaal van 30) te reserveren voor woningbouw in het buitengebied.

Tevens willen wij niet langer uitgaan van een verdeling over de kernen maar de reservering van de woningen voor het buitengebied in een separaat quotum opnemen, zodat beter tegemoet kan worden gekomen aan de concrete aanvragen.

5.3 Programmering nieuwbouw

Voor de gemeente Tubbergen geldt op basis van regionale woonafspraken 2016 voor de periode 2017 tot 2027 een programma van maximaal 500 woningen (en inclusief vervanging door sloop maximaal 600 woningen). Dit aantal is ook opgenomen in de gemeentelijke Woonvisie.

Op basis van de Regionaal Woningbouw Programma 2016 cijfers is dit aantal op geplust tot 530 woningen en ingevolge de regionale woningbouwafspraken 2017 is aangegeven dat er met een bandbreedte gewerkt wordt op grond waarvan voor de gemeente Tubbergen 485 – 585 woningen gebouwd kunnen worden.

Alle gereed gemelde woningen vanaf 1 januari 201 komen in mindering op dit aantal toe te voegen woningen; in de jaren 2016 en 2017 zijn in totaal 125 woningen gereed gemeld, zodat er nog 465 woningen gereed gemeld kunnen worden, uitgaande van de bovenkant van de bandbreedte.

Voor een deel zijn deze nog gereed te melden woningen reeds in aanbouw, deels zijn er kavels voor beschikbaar en deels zal er nog een bestemmingsplanprocedure voor nodig zijn.

Zoals aangegeven, is er voor gekozen om de huidige methode van het toekennen van woningen per kern, die gebaseerd is op het inwoneraantal, los te laten en te kiezen om de aantallen toe te voegen woningen op basis van de huishoudensontwikkeling samen te voegen; 1 tbv de kleine kernen en 1 tbv de grote kernen. Ons college kiest er derhalve voor het aantal van 585 woningen als volgt te verdelen:

Buitengebied	15 woningen
Verzorgingskernen Albergen, Geesteren en Tubbergen	295 woningen
Overige woonkernen	220 woningen
“Vrije ruimte” voor onvoorziene waardevolle initiatieven (de bovenkant van de bandbreedte: 585 – 530)	55 woningen
Totaal	585 woningen

De hiervoor bedoelde “vrije ruimte” komt feitelijk neer op een onderprogrammering van het totaal. Het is niet alleen een gewenst uitgangspunt bij de Twentse woonafspraken om te komen tot onderprogrammering. Ook de Stec-groep beveelt aan om een onvoorzien te hebben met als motief dat we een deel van de straks waardevolle initiatieven nu nog niet kennen en het daarom verstandig is niet alles op voorhand vast te leggen.

Bij het toekennen van aantallen woningen aan een kern zal de oorspronkelijke verdeling over de kernen worden meegewogen.

Hoofdstuk 6: Kwaliteitskader

In de Inleiding is aangegeven dat de in de Woonvisie 2016+ opgenomen programmering in een tweejaarlijkse uitvoeringsnota Woningbouw wordt verantwoord en geactualiseerd, inclusief een actueel kwaliteitskader. Dat kwaliteitskader wordt gebruikt om te beoordelen of de plannen van ontwikkelaars goed aansluiten op de marktvrage.

Dit kwaliteitskader wordt tweejaarlijks bijgesteld op basis van verzamelde informatie over het functioneren van de woningmarkt en informatie van marktpartijen. Ook de huishoudensprognoses hebben een zekere voorspellende waarde. Wel dient daarbij een zekere bandbreedte te worden gehanteerd ter voorkoming van schijnwerkelijkheid.

Feitelijk gaat het om een kwaliteitshandvest op basis waarvan de gemeente per kern:

1. De toegevoegde kwalitatieve waarde van woningbouwinitiatieven die vanuit de private en particuliere sector op de gemeente afkomen kan toetsen;
2. Uitspraken kan doen over welke woonvormen wij aan de markt kunnen toevoegen, waarbij wij kunnen motiveren dat die toevoegingen op de (middel)lange termijn (10 jaar en verder) bijdragen aan een gedifferentieerd woonaanbod in de betreffende kern, aansluitend op de behoefte.

Advies Stec -groep

Na een offertetraject met een drietal bureaus is aan bureau Stec opdracht verstrekt om een adviesrapport op te stellen, waarbij wordt ingegaan op de hiervoor genoemde opgave.

Bureau Stec heeft in november vorig jaar de eerste bevindingen met de gemeenteraad gedeeld.

Na consultaties van de dorpsraden resp. werkgroepen Wonen in relatie tot "Mijn Dorp 2030" is in juni 2018 het rapport van de Stec-groep verschenen.

Het rapport is als **Bijlage** opgenomen bij deze uitvoeringsnota Woningbouw.

Het rapport is opgebouwd uit een woningmarktanalyse gevolgd door aanbevelingen en de werkwijze voor de kwalitatieve programmering. Het Stec-rapport zelf kent als bijlage zogeheten foto's per kern. Op deze zogeheten kernfoto's staat informatie over de bestaande woningvoorraad, waaronder bouwjaar en woningtype en de huishoudensprognose per doelgroep. Ook is de bestaande plancapaciteit en de belangrijkste input vanuit de participatiegesprekken beschreven. De gegevens dienen als basis voor de gesprekken over de afweging van toekomstige woningbouwplannen.

6.1 Woningmarktanalyse Gemeente Tubbergen

Op gemeenteniveau groeit volgens het Stec-rapport het aantal huishoudens de komende jaren met zo'n 5% maar op kernniveau varieert de groei meer.

Aangetekend wordt dat prognoses op kernniveau vooral indicatief zijn.

De onzekerheidsmarge daarbij is relatief groot.

Op korte termijn is er nog een (beperkte) opgave van reguliere grondgebonden eengezinswoningen en nultreden woningen, Zowel grondgebonden als gestapeld. In de periode na 2027 ontstaat een punt waar geen extra grondgebonden woningen meer nodig zijn. De groeiende doelgroep ouderen laat in beginsel voldoende grondgebonden woningen achter voor jongeren. Dit gaat dan om de hoeveelheid woningen en staat los van de vraag of deze woningen kwalitatief voldoen aan de woningbehoeften zoals woningtype en prijssegment voor starters. In de kernfoto's wordt per kern ingegaan op de kwaliteit van de woningvoorraad.

We zetten hierna enkele belangrijke conclusies uit de bevindingen van Stec en vanuit de participatiegesprekken op een rij:

- kwalitatief vernieuwen is in beginsel overal nodig, omdat de bestaande woningvoorraad onvoldoende aansluit op de kwalitatieve behoefte.
- de komende jaren neemt het aantal 55- en 75 plus huishoudens sterk toe
- starters in de gemeente Tubbergen komen soms moeilijk aan een woning, omdat de bestaande voorraad relatief duur is.
- Het toevoegen van kleinere en betaalbare starterswoningen is kwalitatief een betere optie dan het bouwen van ruime eengezinswoningen op zelfbouwkavels. Initiatieven zouden daar op moeten aansluiten.
- Starters, doorstromers en gezinnen in de gemeente Tubbergen hebben een voorkeur voor een grondgebonden woning
- Senioren hebben meer voorkeur voor een gelijkvloerse nultredenwoning of appartement

- Starters en senioren willen vooral een betaalbare woning, de oppervlakte kan kleiner zijn dan een gezinswoning en er is voorkeur om centraal gelegen in een kern dicht bij voorzieningen te wonen

Afweging toevoeging van nieuwbouw

De komende tien jaren is er nog nieuwbouw nodig in de gemeente Tubbergen, daarna volgt er balans en vakt de behoefte af. Het is dan ook verstandig nu al rekening te houden met de lange termijn effecten bij het beoordelen van nieuwbouwiniciatieven.

In de gemeente Tubbergen bestaat een zekere traditie van zelfbouw. Starters en gezinnen kopen een kavel en bouwen hier een ruime (vaak ook vrijstaande) gezinswoning op. Dit heeft tot gevolg dat er relatief veel ruime gezinswoningen zijn, vaak aan de randen van de kernen terwijl door de vergrijzing de vraag naar deze woningen op termijn daalt. Een zekere terughoudendheid is dan ook geboden, tenzij het gaat om seniorenwoningen, betaalbare starterswoningen en structuurversterkende plekken.

Om als gemeente een goede kwalitatieve afweging op kernniveau te kunnen maken zijn de zogeheten "kernenfoto's" opgesteld. Hierbij wordt nogmaals aangetekend dat prognoses op kernniveau indicatief en richtinggevend zijn en de onzekerheidsmarge relatief groot.

Uitgangspunt voor ons college is in relatie hiermee dan ook niet zozeer het sturen op aantallen maar op prioritering van inbreidingsplannen en concrete behoefte aan het woningtype.

Onder aan iedere kernenfoto staat een afweging voor het toevoegen van woningtypen.

Dit kan gezien worden als een "stoplicht", waarbij er per kern verschillende kwalitatieve afwegingen zijn:

- Gezinswoningen zijn in principe rood, m.a.w. er moet zeer voorzichtig met de toevoeging ervan worden omgegaan
- Starterswoningen zijn in principe oranje. Het aantal jonge huishoudens neemt af dus de absolute vraag op termijn ook. Echter de voorraad in de meeste kernen is te duur voor starters. De woningen moeten dan ook bereikbaar en betaalbaar zijn voor deze doelgroep en bij voorkeur flexibel op de lange termijn (b.v. geschikt voor senioren die kleiner willen wonen)
- Ouderenwoningen zijn in principe groen. Deze doelgroep neemt in alle kernen toe terwijl het aantal nulredenwoningen relatief beperkt is. Bij de locatiekeuze zoveel mogelijk rekening houden met een plek bij voorzieningen.

Nieuwe werkwijze:

- Transformatie van bestaand vastgoed of sloop-nieuwbouw benutten om voorbeelden te laten zien van het succesvol benutten van bestaande voorraad. Hierdoor worden alternatieven voor zelfbouw inzichtelijk en aantrekkelijk
- Procedure duidelijk vastleggen (wie beoordeelt, op grond waarvan en wie zegt toe)
- Meerdere plannen voor een kern naast elkaar beoordelen en niet afzonderlijk
- Vrije ruimte houden voor nu nog onbekende initiatieven waar je straks als gemeente absoluut aan wilt meewerken
- Flexibel blijven in planvormen, b.v. door een plan pas in procedure te brengen als het zo goed als zeker is dat het doorgaat
- Eigen vastgoed maximaal inzetten om lange termijn doelen op wonen te realiseren

6.2 Kerngesprekken

In het proces "Mijn Dorp 2030" kijken we samen met onze inwoners naar de toekomst van alle kernen in de gemeente Tubbergen. Niet in de laatste plaats is een belangrijk onderdeel daarvan de woningbouw. Aanvang dit jaar zijn we samen met de Stec-groep met vertegenwoordigers van de dorpsraden dan wel werkgroepen Wonen onder de vlag van "Mijn Dorp 2030" in gesprek gegaan over (kwalitatieve) woningbouwprogrammering. Na een algemene informatieavond zijn er voor de vertegenwoordigers van de diverse kernen separate inloopsessies gehouden. De bevindingen zijn opgetekend bij de kernenfoto's in het Stec-rapport. Ook in het kader van het Maatschappelijk Akkoord zijn gesprekken gevoerd over woningbouwontwikkeling in de kernen.

Ons college gaat na vaststelling van de begroting 2019 verder met de dialoog met de vertegenwoordigers van de kernraden dan wel werkgroepen met als inzet in samenspraak te komen tot een concretisering van de kwalitatieve opgave in de woningmarkt van de betreffende kern voor de komende jaren.

Hoofdstuk 7: Samenvatting en conclusies

Woningmarkt en doelgroepen (hoofdstuk 2)

Ingaande 2014 is de woningbouw weer aangetrokken. In bijna alle kernen is in 2017 het merendeel van de nog resterende kavels in de uitleglocaties bestemd voor de bouw van een vrijstaande woning Ook

wordt het merendeel van de woningen dat in de gemeente Tubbergen te koop staat in de bestaande voorraad gevormd door vrijstaande woningen. Volgens de Ladder voor duurzame verstedelijking en in het verlengde daarvan de woonafspraken met de provincie prevaleert inbreiding boven uitbreiding. Toch is het zaak in het grondbedrijf rekening te houden met de grondpositie voor de gemeente. Immers zal niet overal en tijdig op inbreidingslocaties kunnen worden voldaan aan de marktvraag.

Starters

Jongeren zijn gewend te opereren langs de digitale snelweg en met name gebruik te maken van social media in de zoektocht naar een woning. Gemeente en corporatie Woningstichting Tubbergen gaan met het oog op het bereiken van deze doelgroep het gebruik van social media optimaliseren. Via doorstroming kunnen starters voor een deel terecht in de bestaande voorraad. Binnen een maximale verwervingskostengrens willen wij starters door het verstrekken van een starterslening blijven faciliteren voor zowel bestaande als voor nieuwbouwwoningen. Het is gewenst in bestemmingsplannen een flexibele verkaveling door te voeren via bouwstroken en daarnaast ook te variëren in kaveldiepte.

Senioren

Het aandeel oudere huishoudens neemt de komende jaren nog toe. Hiervoor zijn meer levensloopbestendige woningen nodig. Deels kan dit door aanpassing van de bestaande voorraad. Daarbij blijven wij ons inzetten op preventie zoals "Lang zult u wonen". Om de eigenaren-bewoners financieel te faciliteren bij woningaanpassing zetten wij in op invoering van de zogeheten "Blijverslening" van de SVN (Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederlandse Gemeenten). Maar ook bij nieuwbouwplannen is het van belang eisen te stellen aan de levensloopbestendigheid. Het is bij voorkeur gewenst om nieuwe levensloopbestendige woningen te realiseren in of nabij het centrum van de betreffende kern.

Statushouders

In de periode vanaf 2014 tot eind 2016 was er sprake van een forse verhoging in het aantal te huisvesten personen. Over de huisvesting zijn afspraken gemaakt met woningcorporatie Woningstichting Tubbergen ten aanzien van de beschikbaarheid van sociale huurwoningen. Ingaande 2017 is de wettelijke taakstelling aanzienlijk verlaagd en kan er, voor zover thans voorzien, zonder verdere aanvullende maatregelen worden voorzien in de huisvesting van statushouders. Wel houden wij hierbij van jaar tot jaar de vinger aan de pols.

Woningcorporaties (hoofdstuk 3)

In de prestatieafspraken is geborgd dat actief woningzoekenden binnen de primaire en secundaire doelgroep gemiddeld binnen twee jaar een passende sociale huurwoning hebben gevonden. Om met name ook de jeugd beter te bereiken zetten wij ons er samen met Woningstichting Tubbergen voor in dat de inschrijving voor en reactie op een huurwoning volledig digitaal geregeld is. Anderzijds zullen wij ons er voor de doelgroep ouderen voor inzetten dat de woningcorporatie met name in de verzorgingskernen bereikbaar is middels spreekuren en/of aanwezig bij georganiseerd ouderencontact. In de prestatieafspraken zijn tevens vastgelegd:

- Organisatie en samenwerking
- Beschikbaarheid van woningen
- Betaalbaarheid
- Woningkwaliteit en duurzaamheid
- Sociaal-maatschappelijke opgaven en zorg

Leegstand en instrumenten (hoofdstuk 4)

Mede dank zij de opleving van de woningmarkt zullen binnen afzienbare tijd enkele markante leegstaande gebouwen gesaneerd en de locaties bebouwd worden. In geval van winkelleegstand buiten het zogeheten kernwinkelgebied biedt de door de gemeenteraad vastgestelde Beleidsnota Inbreidingslocaties 2016 in beginsel de mogelijkheid om medewerking worden verleend aan de transformatie van een winkel naar een woonbestemming.

Woningbouwprogrammering (hoofdstuk 5)

Vanwege de toegenomen vraag naar toepassing van de rood voor rood-regeling wordt ingezet op een verhoging van de reservering van het totaal aantal voor het buitengebied en de verdeling per kern los te laten. Deze verhoging is afgezet tegen het niet meer kunnen inzetten binnen de kernen.

Vanwege de extramuralisering in de zorg vindt er feitelijk geen nieuwbouw of uitbreiding meer plaats van verzorgingshuizen. Ouderen blijven nu zo lang mogelijk zelfstandig wonen. Thuiszorg, bewustwordingscampagnes als Lang zult u Wonen, wooncoaches en een financiële regeling als de blijverslening zijn instrumenten die er aan bijdragen dat zij ook zo lang mogelijk zelfstandig kunnen blijven wonen. Er is thans minder aanleiding meer voor een correctie in de programmering voor de

kleinere kernen ten bate van de kern Tubbergen. Deze kern zal voor een deel van de ouderen vanwege de voorzieningen wel aantrekkelijk blijven.

Voor de leefbaarheid van de kernen is het van belang dat er in alle kernen woningen kunnen worden gebouwd. Het toekennen van woningen per kern die gebaseerd is op het inwoneraantal wordt losgelaten. Er wordt actief gestuurd op inbreiding, waarbij de mogelijkheid bestaat dat strategische grondposities worden ingenomen indien inbreidingsmogelijkheden niet aanwezig zijn

Voor de periode tot en met 2026 is er een mogelijkheid voor toevoeging van nog 465woningen Er wordt voor gekozen dit aantal als volgt te verdelen:

Buitengebied	15 woningen
Verzorgingskernen Albergen, Geesteren en Tubbergen	295 woningen
Overige woonkernen	220 woningen
“Vrije ruimte” voor onvoorzien waardevolle initiatieven (de bovenkant van de bandbreedte: 585 – 530)	55 woningen
Totaal	585 woningen

Kwaliteitskader (hoofdstuk 6)

Naar verwachting wordt de kwantitatieve groei van veel kernen na 2027 minder. Er moeten bewuste keuzes worden gemaakt over welke woningtypen je toestaat en op welke (structuurversterkende) plekken. Voor het nieuwe afwegingskader zijn met name de volgende ontwikkelingen en uitgangspunten van belang:

- tot 2027 is er nog sprake van een huishoudenstoename
- op de korte termijn is er een tekort aan starterswoningen maar op termijn is de opgave beperkt.
- Zet in op nieuwbouwconcepten die zowel voor starters als senioren geschikt zijn, zodat deze toekomstbestendig zijn
- De grootste opgave ligt bij ouderen en vernieuwing van de bestaande voorraad via renovatie, vervanging of verdunning

Door de stappen te doorlopen – mede op basis van de hoofdstukken 2, 3.1 en de kernenfoto’s volgens het Stec-rapport – ontstaat een gesprek over de toegevoegde waarde van een woningbouwplan.

De nieuwe werkwijze vergt voortdurend uitleg. Dit kan door:

- Een “oliamannetje”
- Bestuurders beleid laten uitdragen inclusief werkwijze en criteria
- Jaarlijkse woonmeeting/woonplatform waarin een middag of avond wordt gevuld met een goed gesprek over de woningmarkt
- Bij alle afwegingen uitleggen waarom dit wordt gedaan op basis van de nieuwe werkwijze
- Signalen uit de samenleving goed bespreken en daarbij telkens de lange termijn effecten centraal stellen
- Innovatieve, markgerichte en conceptueel sterke vastgoedpartijen erbij vragen

Kerngesprekken

Na de inloopsessies aanvang 2018 en de gesprekken in het kader van het Maatschappelijk Akkoord gaat de gemeente verder in gesprek met de vertegenwoordigers van de kernraden dan wel werkgroepen onder de vlag van “Mijn Dorp 2030” om te komen tot een concretisering van de kwalitatieve opgave in de betreffende kern voor de komende jaren.

Aldus vastgesteld in de vergadering van het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Tubbergen op 27 november 2018.

*De gemeentesecretarissen,
Drs. Ing. G.B.J. Mensink*

*De burgemeester,
Drs. ing. W.A.M. Haverkamp-Wenker*