

Besluit van de gemeenteraad van de gemeente Dinkelland houdende regels omtrent wonen

De raad van de gemeente Dinkelland,

gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders van 15 juni 2021, nr. 13 A;

gelet op het advies van de commissie Omgeving en Economie van 28 juni 2021;

gelet op artikel 3.1. van de omgevingswet

1. de woonvisie 2021+ vast te stellen als nadere uitwerking van MijnOmgevingsvisie.
2. de woonvisie 2016+ en de uitvoeringsnota Woningbouw 2018 in te trekken op het moment dat de Woonvisie 2021 in werking treedt.
3. geen inspraak conform de Inspraakverordening te verlenen, omdat op andere dan in de verordening voorgeschreven wijze inspraak is verleend.
4. geen nieuwe woningbouwaantallen toe te kennen aan verzoeken in het buitengebied, totdat het nieuwe beleid in werking treedt. Behoudens de aanvragen cf. bijgevoegde lijst die al lopen voor oktober 2020. En waarbij het niet redelijk is dit proces stop te zetten.

1 Inleiding

1.1 Fijn wonen in het groen, met betrokken buurtgenoten

Wie in de gemeente Dinkelland woont, mag van geluk spreken. We wonen in een prachtig stukje Twente met karakteristieke kernen en het glooiende landschap van de stuwwal. Wie op zoek is naar een woning in een rustige groene omgeving kan in een van onze vele mooie kernen terecht. Daarnaast beschikken we met Denekamp, Ootmarsum en Weerselo ook over kernen met goede voorzieningen en toeristische aantrekkingskracht. Geen wonder dat veel Nederlanders hier graag op vakantie komen en vaak ook weer terugkomen. De laatste jaren zien we in toenemende mate dat mensen vanuit de nabijgelegen steden Hengelo, Oldenzaal, Enschede (maar ook mensen van buiten de regio) onze gemeente ontdekken als plek om te gaan wonen. Een teken dat we aantrekkelijk woongemeente zijn.

Een typisch kenmerk van Dinkelland is de sterke onderlinge betrokkenheid. Het zelforganiserend vermogen van onze inwoners is groot, of het nu gaat om het zelf (ver)bouwen van je woning, het organiseren van activiteiten of het ondersteunen van mensen met een zorgvraag.

Hoewel we een echte plattelandsgemeente zijn, zijn Hengelo en Enschede met hun stedelijke voorzieningen niet ver weg. Ook dat maakt Dinkelland tot een veelzijdige en fijne plek om te wonen.

1.2 De grote uitdaging: betaalbaar aanbod voor starters en senioren

Onze woningvoorraad kenmerkt zich door ruime (koop)woningen met vaak grote tuinen. Doordat veel mensen zelf hun woning bouwen of verbouwen, is men vaak in staat om deze wens voor een ruime woning te realiseren. Dit geldt ook voor een deel van de jongeren, zeker als zij ook nog een financieel steuntje in de rug krijgen van hun ouders. Maar door de almaar stijgende woningprijzen zien we dat ook in onze gemeente het voor veel jongeren steeds lastiger wordt om een woning te vinden die past bij hun wensen. In onze woonvisie gaan we daarom inzetten op meer betaalbare woningen voor starters op de woningmarkt. Daarnaast zijn er ook meer kleinere woningen nodig voor de groeiende groep oudere huishoudens. Voor hen is het belangrijk dat die woningen ook levensloopbestendig zijn. Dat betekent dat ouderen er kunnen blijven wonen als zij te maken krijgen met lichamelijke beperkingen, maar ook dat de woning zowel op de korte als lange termijn aantrekkelijk genoeg is voor andere (jongere) leeftijdsgroepen.

Naast nieuwbouw is het ook van belang dat we de kwaliteit van onze bestaande woningvoorraad op peil houden. Daarbij gaat het onder andere om het verduurzamen van woningen en het aanpassen van woningen zodat mensen met lichamelijke beperkingen langer zelfstandig kunnen blijven wonen. Voor de sociale huursector is daarin onze samenwerking met Mijande Wonen en hun huurdersorganisatie van groot belang. Maar de grootste opgave op het vlak van de bestaande voorraad ligt in de koopsector, waar het overgrote deel van onze woningvoorraad uit bestaat. Hierbij is het zaak dat woningeigenaren voldoende worden gefaciliteerd om de kwaliteit van hun woning op peil te houden.

1.3 In afstemming met de Regionale Woonagenda Twente

Tegelijkertijd met de gemeentelijk woonvisie worden in de verschillende Overijsselse regio's Regionale Woonagenda's opgesteld. Voor Dinkelland is daarin de Regionale Woonagenda Twente van belang. Hierin worden de belangrijkste regionale ambities op het vlak van het wonen vastgelegd.

Een van de belangrijkste punten daarbij is de grote woningbouwopgave voor de komende tien jaar. Om in de grote vraag naar woningen te voorzien én om het bestaande woningtekort terug te dringen heeft de Regio als doel gesteld om in de periode 2020-2030 20.000 woningen toe te voegen in de Regio Twente. Hierbij wordt ook rekening gehouden met de toenemende trek vanuit de Randstand naar (onder andere) Overijssel. Deze vraag zal in eerste instantie in de steden terecht komen, maar vanwege de forse woningbouwopgave in de steden zal ook voor de invulling van de woningbouwopgave ook naar de dorpse en landelijke gemeenten gekeken worden.

Om de komende jaren stappen te kunnen zetten bij het invullen van deze opgave zal een flexibele wijze van woningbouwprogrammering noodzakelijk zijn. De Provincie wil daarom de komende jaren vooral sturing geven op de kwalitatieve samenstelling van de woningbouwprogramma's in plaats van te sturen op aantallen.

1.4 Woonvisie als programma onder de Omgevingsvisie

Vanaf 1 juli 2022 wordt de Omgevingswet van kracht. Elke gemeente dient dan om een Omgevingsvisie te beschikken. Hierin verwoordt de gemeente haar integrale visie op de ruimtelijke leefomgeving. Hoe gaan we in de toekomst om met onze ruimte voor natuur, economie, mobiliteit, water, maar ook wonen? In deze Omgevingsvisie worden de hoofdlijnen van onze visie op het wonen en de woonomgeving van Dinkelland weergegeven en de relatie met andere ruimtelijke domeinen. In de Woonvisie werken we die ambities nader uit. Daarmee kan de woonvisie als onderdeel van de Omgevingsvisie gezien worden.

1.5 Woonvisie als basis voor Prestatieafspraken

In de herziene Woningwet (2015) is de taakafbakening voor de woningcorporaties beschreven. Tevens is de samenwerking tussen gemeenten, woningcorporaties en huurders met deze wet intensiever geworden. Voor het invulling geven van de opgaven op het vlak van de sociale huur maken partijen gezamenlijk prestatieafspraken, bestaande uit een raamovereenkomst voor de komende jaren, welke vervolgens tweejaarlijks worden uitgewerkt voor het komende jaar. Deze woonvisie vormt de basis om vervolgens nadere prestatieafspraken met elkaar te maken. Als gemeente geven we hierin onze visie op de sociale huuropgaven weer. Vervolgens is het aan de corporatie om naar redelijkheid van hun mogelijkheden een bod op deze opgaven te doen. In de daaropvolgende gesprekken worden de exacte prestatieafspraken gemaakt hoe we gemeenschappelijk tot de gewenste resultaten komen.

1.6 Samen met onze partners

Om tot een gedragen woonbeleid te komen, hebben we deze visie samen met onze partners op het vlak van de woningmarkt opgesteld:

- Op 1 september 2020 heeft de gemeenteraad een eerste discussie gevoerd over de belangrijke thema's voor de nieuwe woonvisie. Daarnaast is de raad in december 2020 en juni 2021 bijgepraat over de inhoud van het concept.
- Op 22 september 2020 heeft de Avond van de Sociale huur plaatsgevonden. Met corporaties en huurdersorganisaties zijn de belangrijkste opgaven voor de sociale huursector verkend.
- Op 5 oktober 2020 vond een marktkennerpanel plaats. Daarbij hebben makelaars, ontwikkelaars, hypotheekverstrekkers en woningcorporaties kunnen aangeven wat zij als belangrijke opgaven voor de woningmarkt in Dinkelland zien en hoe de visie daarop in zou moeten spelen.
- Op 8 oktober 2020 is het woonzorgpanel georganiseerd. Hierbij heeft een discussie plaatsgevonden met diverse zorgaanbieders en de woningcorporatie over de opgaven op het vlak van wonen met zorg en langer zelfstandig wonen.
- De Adviesraad Sociaal Domein heeft een reactie gegeven op het onderdeel wonen en zorg uit de woonvisie. Er heeft een gesprek plaatsgevonden en de input uit dat gesprek is meegenomen in de visie.
- De concept-woonvisie is besproken met de Provincie Overijssel met als doel om tot een goede afstemming tussen ons lokale woonbeleid en de regionale Woonagenda te komen.
- De conceptvisie is toegestuurd aan de kernraden. Aangeleverde opmerkingen zijn meegenomen bij de aanpassing van de visie.

Een levend document

De afgelopen jaren hebben aangetoond dat de woningmarkt zeer dynamisch is. Onze woonvisie beschrijft daarom de gemeentelijke koers voor de komende jaren, maar we houden wel voldoende flexibiliteit om tussentijds bij te sturen, mochten de ontwikkelingen op de woningmarkt daarom vragen. Hiervoor zetten we een monitoringsysteem op. Indien nodig zullen ingezette maatregelen tussentijds geëvalueerd en aangepast worden door de Woonvisie te wijzigen of aan te vullen. Op deze manier zorgen we voor een levend document dat aansluit bij de actuele woningbehoefte en vraagstukken op de woningmarkt.



2 Meer woningen met de juiste kwaliteit

2.1 Meer woningen....

Revival van het platteland; toenemend aantal vestigers

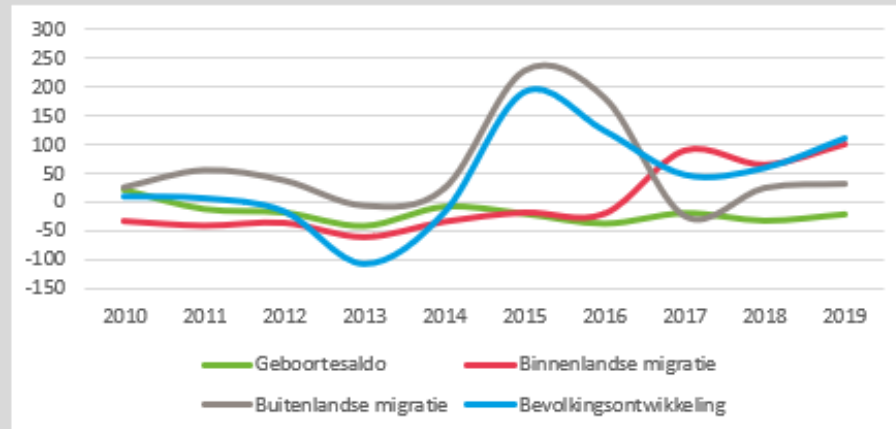
De komende jaren gaan we voldoende woningen bouwen om te voorzien in de verwachte vraag. Om dat te bewerkstelligen is het ten eerste zaak om goed inzicht te hebben in die verwachte woningvraag. De afgelopen vijf jaar is het aantal huishoudens in Dinkelland gegroeid met ongeveer +470. Deze groei is rond 2015/2016 veroorzaakt door de naweeën van een groot buitenlands vestigingsoverschot (grote piek van het aantal statushouders), maar in de jaren daarna vooral door een toenemend positief binnenlands migratiesaldo. Er vestigden zich meer mensen in Dinkelland vanuit andere gemeenten, dan er vertrokken.

Het zijn vooral jongeren tussen 15 en 25 jaar die de gemeente verlaten. Dat komt voor een belangrijk deel vanwege werk of studie elders. Maar voor een deel van de jongeren zijn er niet of nauwelijks betaalbare woningen beschikbaar, waardoor zij (al dan niet tijdelijk) opteren voor een woning in een gemeente waar het aanbod goedkoper is. Een deel van de jongeren keert na verloop van tijd terug als men een gezin gaat stichten en meer financiële mogelijkheden heeft om een woning te kopen. Vandaar dat er ook een duidelijk vestigingsoverschot is te zien van gezinnen met kinderen (25 tot 49 jarigen in combinatie met 0 tot 15 jarigen). We staan immers bekend als een zeer kindvriendelijke gemeente met ruime gezinswoningen en in vrijwel alle kernen een school nabij.

Daarnaast zien we zeker de laatste jaren een steeds sterker vestigingsoverschot van 50-plussers. Door de stijgende woningprijzen in de steden zijn we als groene, rustige woongemeente met ruime woningen steeds aantrekkelijker worden voor vestigers. Dat zien we in de eerste plaats bij kernen als Ootmarsum, Weerselo, Deurningen, Rossum en Saasveld die aantrekkelijk zijn voor vestigers uit het nabijgelegen Hengelo en Oldenzaal.

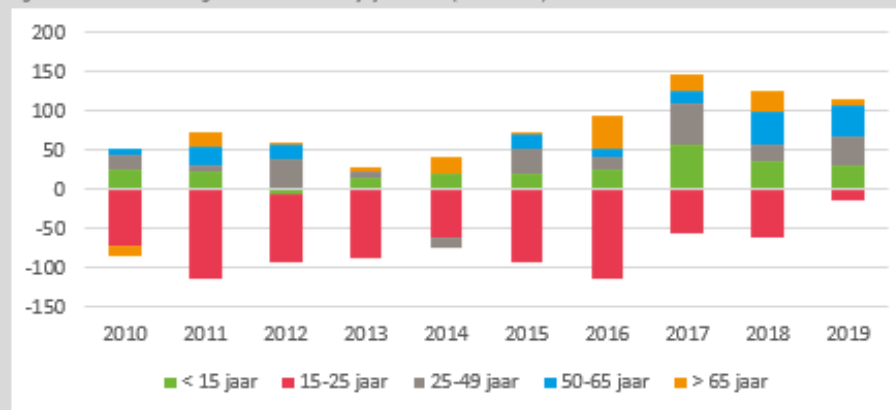
Enkele cijfers over de demografische ontwikkelingen in de Gemeente Dinkelland

Figuur 1: Terugblik op demografische trends 2010-2019



Bron: CBS (2020)

Figuur 2: Binnenlands migratiesaldo naar leeftijdsklasse (2010-2019)

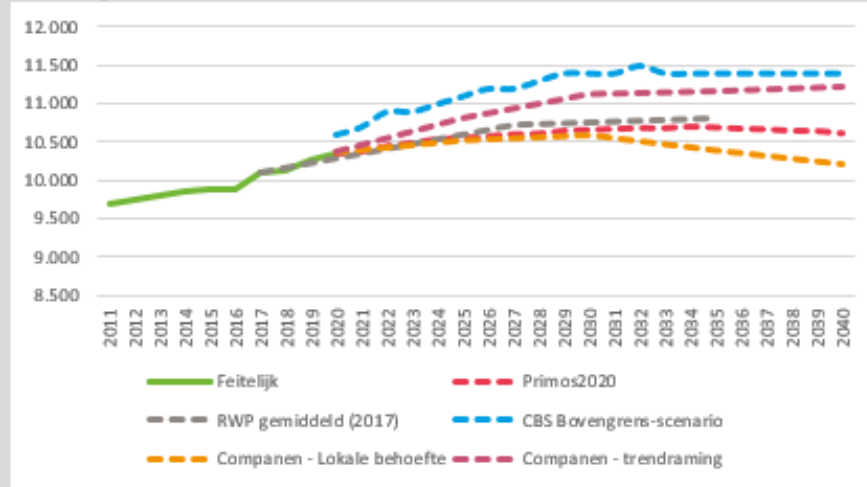


Bron: CBS (2020)

Maar het gaat ook om vestigers van buiten de regio. Dat zijn nu nog met name 50- en 65-plussers, waarvoor de reisafstand tot werk minder (of helemaal geen) een rol speelt. Maar dit is in de komende jaren wellicht ook te zien bij andere leeftijdscategorieën, omdat thuiswerken door de Coronacrisis een hoge vlucht heeft genomen. De fysieke nabijheid van kantoor is daardoor minder belangrijk geworden, terwijl een ruime woning (met ruimte voor een werkplek) juist belangrijker wordt. De verwachting is dat thuiswerken ook na de Corona-crisis ingeburgerd blijft. Dit biedt kansen voor onze gemeente. De aantrekkingskracht van Dinkelland op vestigers heeft gevolgen voor de druk op de woningmarkt. Het aantal aangeboden koopwoningen is teruggelopen van 1.900 woningen in 2016 naar 800 in 2020; een afname van bijna 60%. Daarnaast is de gemiddelde vraagprijs per m² gestegen met 25%. Binnen onze regio steeg alleen de vierkante meterprijs in Wierden en Oldenzaal nog harder. Ook in de huursector neemt de druk toe. Dat zien we vooral aan een toename van het aantal reacties op vrijkomende woningen.

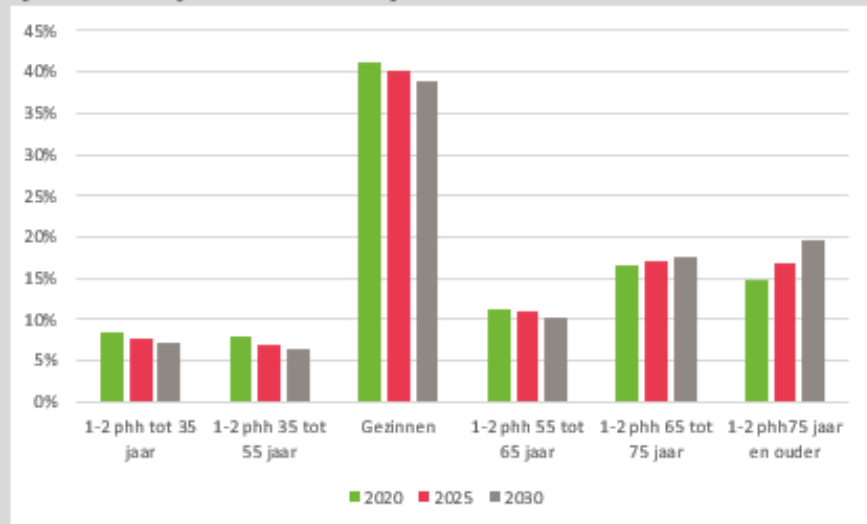
Enkele cijfers over de woningbehoefte in de Gemeente Dinkelland

Figuur 3: Bandbreedte verwachte woningbehoefte Gemeente Dinkelland 2020-2040 (in vergelijking met feitelijke ontwikkeling 2010-2020). Voor de eerstkomende tien jaar zit de ondergrens op +225 woningen, de bovengrens op +800 woningen.



Bron: CBS (2020), Primos2020, RWP (2017), Companen (2020)

Figuur 4: Ontwikkeling huishoudenssamenstelling in Gemeente Dinkelland 2020-2030.



Bron: Companen (2020)

Woningbouwprogramma: +515 woningen

In 2017 is in het regionaal bestuurlijk overleg overeenstemming bereikt over een actuele versie van het RWP Twente voor tien jaar. Hierin was ook de kwantitatieve woningbouwopgave voor de gemeente Dinkelland geformuleerd. In 2018 is via een intensief traject met kernraden ten behoeve van de uitvoeringsnota woningbouw de kwalitatieve opgave en de potentiële inbreidingslocaties (kwantitatief) in beeld gebracht. Op basis van deze informatie hebben we een gemeentelijk woningbouwprogramma (Uitvoeringsnota Woningbouw) en Kwaliteitskader opgesteld, waar plannen en programmering op gebaseerd worden. De uitvoeringsnota is vertaald naar een programmeringsnotitie met een indicatieve verdeling per kern, waarin ook is ingegaan op prioritering van locaties. Op basis van dit programma zijn plannen in voorbereiding genomen en dat we willen voortzetten.

Figuur 3 laat de bandbreedte voor de toekomstige woningbehoefte zien. Ten aanzien van de verwachte huishoudensgroei zijn er diverse prognosemodellen zoals Primos2020, de huishoudensprognose van het CBS en de ramingen van de RWP gebruikt. Daarnaast hebben we op basis van actuele, lokale cijfers twee nieuwe scenario's doorgerekend (voor een nadere toelichting, zie bijlage III). Bevolkings- en huishoudensprognoses gebruiken verschillende demografische cijfers (aantal inwoners, leeftijden, geboortes en sterftecijfers) en bijvoorbeeld verhuisgegevens en cijfers over nieuwbouw als input. Deze gegevens worden doorgetrokken naar de toekomst. Afhankelijk van de gegevens die in

prognoses worden doorgerekend (en zelfs de periode waarover wordt teruggekeken) komen er verschillende voorspellingen uit verschillende prognoses. Daarom is niet één model leidend voor het bepalen van de huishoudensontwikkeling. Voor de komende jaren gaan we uit van een woningbehoefte tussen de +225 en +800 woningen voor de periode 2021-2030. Voor deze woonvisie gaan we uit van de middeling van deze bandbreedte. Dit betekent dat we uitgaan van een woningbehoefte van 515 woningen voor de periode 2020-2030. Daarbij zal het grootste deel van de vraag gericht zijn op het bedienen van de lokale behoefte, maar houden we ook rekening met de instroom van vestigers. Gezien de huidige druk op de markt willen we deze woningbouwopgave zoveel mogelijk de komende vijf jaar realiseren. Mochten we na de eerste vijf jaar meer woningen gebouwd hebben dan de geprognosticeerde behoefte, dan zullen we daar met onze woningbouwopgave na 2025 rekening mee houden.

Het kan zijn dat het scenario waar we nu vanuit gaan (de middeling van alle prognoses) alsnog te behoudend is en dus onvoldoende blijkt om de woningvraag te bedienen. Als gemeente blijven we daarom de woningmarkt monitoren. Mocht blijken dat het woningbouwprogramma onvoldoende is gelet op de vraag, dan zullen we bijschakelen en het woningbouwprogramma verhogen. In dat geval zal een van de hogere prognoses het uitgangspunt worden (bijvoorbeeld CBS bovengrens, Companen Trendraming).

Daarnaast is het wenselijk om een ruimere plancapaciteit aan te houden dan enkel te koersen op de verwachte woningbehoefte. De ervaring leert dat een deel van de plannen vertraging oploopt of helemaal niet doorgaat. Willen we tijdig kunnen inspelen op de behoefte dan is een programma van 130% reëel; zo'n 665 woningen (ervan uitgaande dat 30% van de plannen niet of vertraagd wordt gerealiseerd).

Woningbouwopgave per gebied

Om te kunnen voorzien in de woningbehoefte én als impuls voor de leefbaarheid en vitaliteit van kernen is het van belang dat er in alle kernen van Dinkelland kan worden gebouwd. De prognose is vertaald in een woningbouwprogramma waarbij de zachte plannen verdeeld zijn over de grote en de kleine kernen:

Tabel 1.1: Gemeente Dinkelland: Beoogde woningbouwprogrammering naar deelgebied 2020-2025 (harde en zachte plannen)

	100% (behoefte)	130% (plannen)
Grote kernen (Denekamp, Ootmarsum, Weerselo)	275	360
Overige kernen	120	155
Buitengebied (rood voor rood)	50	60
Transformatie / knelpunten	70	90
Totaal	515	665

Bron: Gemeente Dinkelland (2021)

Dit houdt in dat ongeveer de helft van de woningbehoefte landt in de drie grotere kernen. In deze kernen woont tweederde van de inwoners van Dinkelland en geldt de grootste woningbehoefte vanwege de nabijheid van voorzieningen; iets wat met name voor senioren en de mensen met een zorgvraag een grote rol speelt. In de overige woonkernen is behoefte aan 20 tot 25% van de vraag. In het buitengebied ongeveer 10%. De opgave per gebied is richtinggevend en niet in beton gegoten. Er is een zekere flexibiliteit in de woningbouwprogrammering nodig om aan te kunnen sluiten bij de veranderende vraag.

Realisatie vindt plaats per kern in kleine (evt. gefaseerde) plannen plaats. Dus niet alles in een paar grote plannen. Hierdoor kan goed worden bijgestuurd als dat nodig blijkt te zijn. Mochten de geluiden vanuit de dorpen ten aanzien van krapte op de markt niet juist zijn, dan zal dat blijken bij de uitgifte en/of realisatie van de plannen. In dat geval zal niet ook nog eens aan andere plannen in de betreffende dorpen begonnen worden.

De gemeente monitort doorlopend het woningbouwprogramma aan de hand van de huishoudensontwikkeling, de migratiecijfers, verkoopcijfers, de zachte en harde plancapaciteit. Elke twee jaar herijken we de omvang van het woningbouwprogramma, de kwalitatieve opgaven en de verdeling over de verschillende gebieden. Als dan blijkt dat de vraag is toe- of afgenomen (of de druk verschoven is naar andere kernen) is dat voor ons aanleiding om het woningbouwprogramma zowel kwantitatief als kwalitatief hierop aan te passen.

2.2 ...met de juiste kwaliteit!

Inbreiding krijgt prioriteit boven uitbreiding

In overeenstemming met de Ladder voor duurzame verstedelijking gaan we de nieuwbouwopgave zoveel mogelijk binnen de bebouwde kom op inbreidingslocaties realiseren. Dit hebben we ook zo vastgelegd in onze Nota Inbreidingslocaties (2020). Op die manier blijft het buitengebied zo groen mogelijk. Bij het bouwen op inbreidingsplekken gaat de focus uit naar zogenaamde 'structuurversterkende plekken'. Dat zijn beeldbepalende of centrale plekken in de kern of op locaties waar verbetering

van belang is. Bouwen op dergelijke plekken zorgt voor meer levendigheid, meer ruimtelijke kwaliteit en meer draagvlak voor voorzieningen.

In een aantal kernen zijn de mogelijkheden voor inbreiding beperkt. Bijvoorbeeld omdat inbreiding te zeer ten koste gaat van het dorpse- en landelijke karakter, of omdat er niet of nauwelijks inbreidingslocaties voorhanden zijn. Daarom zetten we ons er voor in dat het ook in de toekomst mogelijk blijft om -uiteraard zo zorgvuldig mogelijk- potentiële locaties aan de randen van de bebouwde kom te benutten. De Regionale Woonagenda biedt ook die ruimte.

Continuering rood voor rood regeling

Er ligt een grote opgave voor ons buitengebied. De verwachting is dat de komende jaren veel agrarische bedrijven zullen stoppen. Deze bedrijven moeten hierbij geholpen worden. Via de rood voor rood regeling wordt het financieel mogelijk om vrijkomende agrarische bebouwing te slopen door hiervoor in de plaats woningen te bouwen. Voor de ruimtelijke inpasbaarheid ligt de ontwikkeling van ruime grondgebonden woningen het meest voor de hand. Daarmee bieden we ruimte voor de vraag naar ruim wonen in het buitengebied, waarmee we inspelen op een regionale vraag (zowel woningzoekenden uit de gemeente Dinkelland als daarbuiten).

Het is wel belangrijk dat de te realiseren woningen tot een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit van het buitengebied leiden.

Wat verstaan we onder een starterswoning?

Een starterswoning is de woning van een huishouden dat voor het eerst zelfstandig gaat wonen. Er bestaat dus niet één (stereo)type starterswoning.

De praktijk laat zien dat voor veel starters in Dinkelland een koopwoning de eerste zelfstandige woning vormt. Soms is dat een rijwoning in goedkope koopsegment vanwege hun financiële mogelijkheden. Maar er zijn ook starters (wellicht meer dan elders in het land) die al meer gespaard hebben en dus ook een duurdere tweekapper of zelfs vrijstaande woning kunnen veroorloven. Daarnaast begint een deel van de starters hun wooncarrière in de (sociale) huur. De woonwensen en financiële mogelijkheden van deze doelgroep zijn zeer divers.

Betaalbare woningen voor starters

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

de financiële mogelijkheden om een woning in het middeldure koopsegment¹ (of zelfs meer) te betalen, omdat ze veel gespaard hebben en/of dankzij ondersteuning van de ouders.

Maar dit geldt zeker niet voor alle starters op de woningmarkt. Vooral voor alleenstaande starters en starters met een beperkt inkomen zijn de mogelijkheden voor een koopwoning beperkt. Zij kunnen wellicht in aanmerking komen voor een sociale huurwoning, maar veel starters blijven doorzoeken naar een koopwoning. De koopcultuur is diepgeworteld in onze gemeente. Toch is het van belang om starters met beperkte mogelijkheden te wijzen op de mogelijkheden binnen de sociale huur. Dit is voor starters met een beperkt budget immers de snelste weg naar een eigen zelfstandige woning, van waaruit men wellicht op een later moment alsnog kan doorstromen naar een koopwoning.

Wat verstaan we onder een starterswoning?

Een starterswoning is de woning van een huishouden dat voor het eerst zelfstandig gaat wonen. Er bestaat dus niet één (stereo)type starterswoning.

De praktijk laat zien dat voor veel starters in Dinkelland een koopwoning de eerste zelfstandige woning vormt. Soms is dat een rijwoning in goedkope koopsegment vanwege hun financiële mogelijkheden. Maar er zijn ook starters (wellicht meer dan elders in het land) die al meer gespaard hebben en dus ook een duurdere tweekapper of zelfs vrijstaande woning kunnen veroorloven. Daarnaast begint een deel van de starters hun wooncarrière in de (sociale) huur. De woonwensen en financiële mogelijkheden van deze doelgroep zijn zeer divers.

Daarnaast voegen we de komende jaren meer goedkope koopwoningen toe voor starters met een kleine portemonnee. Dit is ook nodig om meer mogelijkheden te creëren voor starters die een te hoog inkomen hebben voor de sociale huur, maar te weinig om een woning uit de huidige voorraad te kunnen

1) Als definitie van een goedkope koopwoning gaan we uit van een transactieprijs tot ongeveer €250.000, middeldure koop = €250.000 tot ongeveer €400.000, duur meer dan €400.000 (Prijspeil 2021). Deze bedragen moeten gezien worden als richtinggevend en worden jaarlijks geïndexeerd op basis van de prijsontwikkeling van de NHG-grens.

betalen. Om die woningen betaalbaar te kunnen houden, zal de kwaliteit (qua m², aantal kamers, uitrusting) daarop aangepast moeten worden. Maar dan wel op zo'n manier dat deze woningen aantrekkelijk blijven voor starters. Samen met ontwikkelende partijen willen we kijken wat de mogelijkheden hiervoor zijn binnen de gegeven kaders en de stijgende bouwkosten. Een goed voorbeeld van een betaalbaar startersproduct zijn de duplexwoningen die recent in Weerselo zijn gerealiseerd. Daarnaast onderzoeken we of de invoering van een Doelgroepenverordening een bijdrage kan leveren in het vergroten van het woningaanbod voor starters. Met zo'n verordening is het mogelijk om publiekrechtelijk vast te leggen welk aandeel van de nieuwbouw (minimaal) moet bestaan uit goedkope (huur en/of koop)woningen, wie de beoogde doelgroep daarvoor is en hoe lang deze woningen minimaal voor het betaalbare segment behouden moeten blijven.

Bovenal geldt dat er niet één uniforme woonwens van starters is. Daarom zetten we primair in op het bouwen van meer betaalbare woningen voor starters met beperkte mogelijkheden, maar daarnaast zetten we voor een deel ook in op de bouw van middeldure koopwoningen.

Levensloopbestendige woningen voor senioren (...en andere doelgroepen)

Een tweede belangrijke doelgroep zijn de senioren op de woningmarkt. Het aantal huishoudens van 65 jaar en ouder neemt de komende jaren verder toe. Op dit moment vormt de groep 1+2 persoonshuishoudens van 65 jaar en ouder 31% van het totaal aantal huishoudens in Dinkelland. In 2030 is dat gestegen naar 37%.

Veel van deze oudere huishoudens wonen op dit moment in een ruime eengezinswoning. Veel ouderen willen het liefst zo lang mogelijk in hun eigen woning in de vertrouwde woonomgeving blijven wonen. Zowel landelijk als lokaal beleid heeft hier de afgelopen jaren ook sterk op ingezet. Maar een deel van de ouderen overweegt wel om te verhuizen.

Wat verstaan we onder een levensloopbestendige woning*?

Met een levensloopbestendige woning bedoelen we een woning die geschikt is (of eenvoudig geschikt te maken) voor bewoning door mensen met én zonder zorgvraag. Daarvoor is het belangrijk dat:

- *alle belangrijke functies zonder traplopen te bereiken zijn (woonkamer, badkamer, slaapkamer, keuken) net als de toegang van de woning*
- *daarvoor dient een woning ruim genoeg te zijn om een volledig programma op één verdieping te kunnen realiseren, inclusief de mogelijkheid voor 2 slaapkamers op een eerste verdieping (zodat een woning ook geschikt is voor een huishouden zonder zorgvraag).*

**met betrekking tot nieuwbouw*

N.B.: Een woning met een zeer groot woon- en kaveloppervlak is niet te kwalificeren als levensloopbestendig, vanwege het grote onderhoud dat hier bij komt kijken, ondanks dat de woning technisch gezien voldoende mogelijkheden heeft om een volledig programma om de begane grond te realiseren.

Vooral omdat zij op zoek zijn naar een levensloopbestendige woning waar zij ook kunnen wonen als de gezondheid achteruit zou gaan. Belangrijk is dat zo'n woning bij voorkeur gelijkvloers is en bij voorkeur in de eigen vertrouwde omgeving (de buurt of kern waar men nu woont) en dichtbij voorzieningen staat. De woning moet ook nog enigszins betaalbaar zijn (meestal betekent dat goedkoper dan de huidige woning). Al deze wensen maakt het lastig om tot een geschikt woonproduct te komen. In de praktijk blijven veel ouderen daardoor in hun huidige woning wonen, ondanks hun verhuishwens. In veel gevallen is dat ook goed mogelijk, zeker als men enkele aanpassingen aan de woning doorvoert (zoals een traplift). Maar als er sprake is van zeer veel onderhoud (bijvoorbeeld een grote tuin) of een locatie ver van voorzieningen of in het buitengebied is deze situatie niet altijd even gewenst.

Het voordeel van nieuwbouw voor senioren is dat er ook meer doorstroming op de woningmarkt komt. Als senioren gaan verhuizen, komen er meer bestaande ruime woningen op de markt die geschikt zijn voor gezinnen, waardoor er uiteindelijk ook weer meer woningen voor jonge doorstromers en starters beschikbaar komen. Daarom hebben we als ambitie om een groot deel van de nieuwbouw de komende jaren levensloopbestendig te realiseren. Deze woningen zijn overigens niet alleen gericht op de doelgroep senioren, maar ook andere mensen met een lichamelijke beperking.

Aantrekkelijke nieuwbouw kan senioren verleiden om tot verhuizing naar een meer geschikte woning over te gaan. Een interessant concept hiervoor is het hofjeswonen. Een woonvorm bestaande uit meerdere (vaak grondgebonden) levensloopbestendige woningen. Het wonen in een hofje geeft ouderen enerzijds een gevoel van beschutting, anderzijds creëert het saamhorigheid doordat mensen elkaar vaak treffen in een gemeenschappelijke ontmoetingsruimte en/of binnentuin. Het is een concept dat kansrijk is voor een combinatie van ouderen met en zonder zorgvraag, maar ook voor een combinatie van jongeren en ouderen. Voor beide gevallen geldt dat men elkaar kan helpen (bij een zorgvraag, maar ook dagelijkse boodschappen, kleine klusjes, etc.), vaak ook op basis van wederkerigheid.

Beperkte woningbouwopgave voor gezinnen

De grootste groep huishoudens wordt in onze gemeente gevormd door gezinnen met kinderen. De verwachting is dat deze groep in omvang iets zal afnemen de komende jaren. Daar staat tegenover dat een groot deel van de huidige woningvoorraad nu al gericht is op deze doelgroep; namelijk ruime grondgebonden koopwoningen. In de basis zien we daarom geen grote opgave om het woningaanbod voor deze doelgroep uit te breiden. Toch zijn er enkele redenen waarom we op beperkte schaal ruimte blijven bieden voor de bouw van (middel)dure grondgebonden koopwoningen.

Ten eerste zullen de bestaande grondgebonden koopwoningen niet van vandaag op morgen allemaal beschikbaar komen. Dit hangt af van de doorstroming van met name senioren. Zij vormen echter geen sterk verhuigeneigde doelgroep. Willen we de eerstkomende jaren ruimte blijven bieden aan gezinnen die hier willen (blijven) wonen, dan is enige mate van nieuwbouw noodzakelijk.

Ten tweede zijn we voorstander van gevarieerde nieuwbouwlocaties, met een mix van woningtypen en prijsklassen. We willen voorkomen dat we met nieuwbouw eenzijdige wijken creëren met alleen goedkope of dure woningen of buurten met een eenzijdige bevolkingsamenstelling.

2.3 Acties en afspraken

Algemeen

1. We gaan uit van een plancapaciteit van 665 woningen (harde + zachte plannen) tot en met 2025.
2. We reserveren 60 woningen voor de rood voor rood regeling
3. We zetten het herstructureringsfonds in om waar nodig complexe inbreidingsprojecten financieel mogelijk te maken.
4. Als zich kansrijke inbreidingslocaties voordoen waar woningbouw gewenst is, zijn we bereid om actief gronden aan te kopen. Dat geldt vooral voor locaties waar we een specifiek woonmilieu willen realiseren (bijvoorbeeld betaalbare woningen) die anders niet op deze plek gerealiseerd zouden worden vanwege hoge ontwikkelkosten.
5. De huidige zelfbewoningsplicht bij uitgifte van kavels wordt uitgebreid naar alle nieuwbouwprojecten (gericht op koopwoningen) in de gemeente. Dit leggen wij vast in een anterieure overeenkomst met de projectontwikkelaars. Indien landelijke wetgeving mogelijkheden gaat geven voor een zelfbewoningsplicht voor bestaande woningen, dan onderzoeken de wenselijkheid en haalbaarheid hiervan voor Dinkelland².
6. Nieuwe woningbouwinitiatieven toetsen we aan ons lokale Kwaliteitskader. De uitgangspunten van dit kader wordt elke twee jaar geactualiseerd.
7. We monitoren de woningmarkt periodiek, zodat we kunnen inspelen op veranderingen in de vraagdruk. Waar nodig passen we dan de woningproductie aan.

Woningbouw voor starters

8. Minimaal 30% van onze woningbouwopgave wordt in het goedkope koopsegment of middeldure huur (< €900) gerealiseerd. Daarmee spelen we met name in op de woningbehoefte van starters, maar ook andere doelgroepen met beperkte financiële mogelijkheden.
9. We stellen nadere voorwaarden met betrekking tot uitbouwmogelijkheden om betaalbare koopwoningen voor starters ook op de lange termijn betaalbaar te houden (bijvoorbeeld beperkte kavelgrootte, beperkt aantal slaapkamers, kleine beukmaat).
10. In Denekamp ontwikkelen we een pilot waar ruimte is voor 10 tot 15 Tiny Houses. Na realisatie evalueren we de pilot om te zien of er ruimte is voor meer van dit soort initiatieven.
11. We continueren de Starterslening, zodat starters daarmee meer financiële ruimte krijgen om een woning aan te kopen. We indexeren de hoogte van de Starterslening en aankoopssom jaarlijks aan hand van de jaarlijkse wijziging van de NHG-grens.
12. We onderzoeken de wenselijkheid en haalbaarheid van de invoering van een Doelgroepenverordening. Daarmee wordt het mogelijk om vast te leggen welk aandeel van de nieuwbouw (minimaal) moet bestaan uit goedkope (huur en/of koop)woningen, wie de beoogde doelgroep daarvoor is en hoe lang deze woningen minimaal voor het betaalbare segment behouden moeten blijven.

Levensloopbestendige woningbouw

13. Een belangrijk deel van de nieuw te realiseren woningen dient levensloopbestendig te zijn of eenvoudig daartoe aan te passen zijn. De criteria voor een levensloopbestendige woning staan in hoofdlijnen in het groene kader benoemd in deze woonvisie en worden nog nader uitgewerkt.
14. Als initiatieven voor collectieve woonvormen (bijvoorbeeld wonen in een hofje of Collectief Particulier Opdrachtgeversschap) zich aandienen, willen we deze faciliteren en ondersteunen, mits er sprake is van een aantoonbare lokale behoefte.

Woningbouw voor gezinnen

2) Op dit moment is nadere wetgeving in ontwikkeling (juni 2021). Het opkopen en verhuren van bestaande koopwoningen zou dan vergunningplichtig gemaakt kunnen worden via een Huisvestingsverordening.

15. Een (beperkt) deel van het woningbouwprogramma richten we op de ontwikkeling van (koop)woningen voor gezinnen. Dit is van belang om gevarieerde nieuwbouwlocaties (qua typologie en prijsklasse) te creëren.



3 Huren in Dinkelland

Geleidelijke afname van sociale huurvoorraad

In onze gemeente staan ongeveer 1.390 sociale huurwoningen die in het bezit zijn van woningcorporaties; zo'n 14% van de totale woningvoorraad. Op enkele appartementen na zijn alle sociale huurwoningen in bezit van Mijande Wonen. Daarnaast bevindt ook een deel van de particuliere huursector zich in het goedkope prijssegment (< €752); tussen de 485 en 625 woningen³.

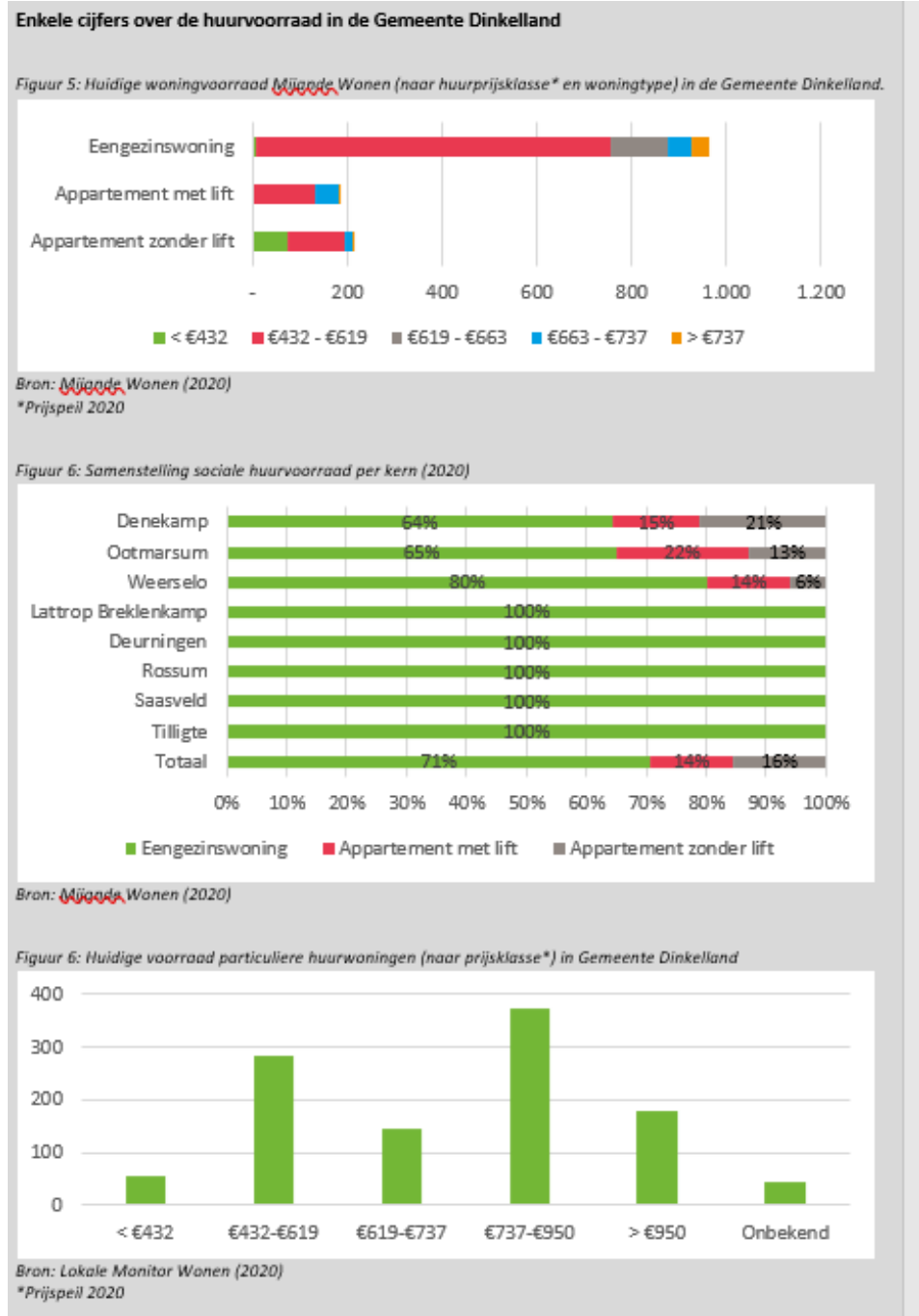
De toekomstige behoefte aan sociale huur wordt bepaald op basis van woonwensen van woningzoekenden en door toewijzingseisen. Voornamelijk huishoudens met een inkomen tot €40.024 (Prijspeil 2021) komen nog in aanmerking voor sociale huur. In onze gemeente zien we dat de woonwens misschien wel bepalender is dan de toewijzingseisen. In Dinkelland bestaat van oudsher een zeer sterke kooporiëntatie. Zowel jong als oud gaat bij verhuizing op zoek naar een koopwoning, ook veel huishoudens met een inkomen onder de €40.024. De verwachting is bovendien dat de kooporiëntatie de komende jaren verder toe gaat nemen. Onder andere als gevolg van de huidige generatie ouderen die -minder dan in het verleden- de overstap van hun huidige koopwoning naar een sociale huurwoning zullen overwegen. Uit onderzoek van het EIB (2019) werd voor de gemeente Dinkelland een afname van de behoefte aan sociale huurwoningen geprognosticeerd voor de komende tien jaar verwacht. Die afname van de vraag speelt nog niet acuut. Wel is er sprake van een relatief korte zoekduur; gemiddeld genomen vindt een woningzoekende binnen een half jaar een sociale huurwoning in onze gemeente.

Toch houden we een slag om de arm wat betreft de opgave voor de sociale huur. De Coronacrisis zal gevolgen hebben voor de economische groei en daarmee de koopkracht van huishoudens. Daarnaast is de kloof tussen de huur en koopsector in Dinkelland als gevolg van de stijgende kooprijzen groter geworden. Het wordt steeds lastiger om vanuit een sociale huurwoning door te stromen naar de koopsector. Tenslotte is de verwachting dat de voorraad goedkope huurwoningen in de particuliere sector door huurprijsstijgingen zal verminderen.

Voor de komende jaren gaan we uit van een geleidelijke afname van het aantal sociale huurwoningen in onze gemeente. We willen dat dit vooral plaatsvindt door middel van verkoop. Daarmee vergroten

3) Het exacte aantal particuliere huurwoningen in de prijsklasse tot €752 is lastig te bepalen, genoemde bandbreedte vormt een benadering op basis van meerdere analysemethoden (CBS, Lokale Monitor Wonen).

we namelijk het aanbod aan betaalbare koopwoningen voor starters. Een andere mogelijkheid is om sociale huurwoningen (al dan niet tijdelijk) te liberaliseren (naar een huurprijs boven de €752), mits daar behoefte aan is. Dit zou een uitkomst kunnen bieden voor mensen die een te hoog inkomen hebben voor de sociale huur, maar te laag om een woning te kunnen kopen. In de tussentijd monitoren gemeente en Mijande Wonen de vraag naar sociale huur. Op basis van deze monitoring bekijken we periodiek of de kwantitatieve opgave voor de sociale huur moeten bijstellen.



Belangrijke inkomensgrenzen voor het toewijzen van sociale huurwoningen (Prijspeil 2021)

Doelgroep sociale huur
Woningcorporaties dienen vrijkomende sociale huurwoningen voornamelijk toe te wijzen aan huishoudens met een beperkt inkomen. Hiervoor gelden de volgende inkomensgrenzen:

- Minimaal 80% van de vrijkomende sociale huurvoorraad moet worden toegewezen aan huishoudens met een inkomen tot €40.024.
- Maximaal 10% van de vrijkomende sociale huurvoorraad kan worden toegewezen aan huishoudens met een inkomen tussen de €40.024 en €44.655.
- Maximaal 10% van de vrijkomende sociale huurvoorraad kan worden toegewezen aan huishoudens met een inkomen van €44.655 of hoger.

Er ligt een voorstel bij de Tweede Kamer om de laagste inkomensgrens (gericht op 80% van de toe te wijzen huurwoningen) te splitsen in twee verschillende inkomensgrenzen, afhankelijk van de huishoudensgrootte.

Passend Toewijzen

Het Passend Toewijzen is per 1 januari 2016 ingevoerd en houdt in dat de goedkoopste sociale huurwoningen voornamelijk worden toegewezen aan de huishoudens met de laagste inkomens. Het doel hiervan was enerzijds betaalbaarheidsproblemen te beperken (doordat huishoudens een huurwoning passend bij hun financiële mogelijkheden krijgen toegewezen) en anderzijds het beperken van de overheidsuitgaven voor de huurtoeslag.

Uitgangspunt bij het Passend Toewijzen is dat 95% van de huishoudens met recht op huur toeslag een sociale huurwoning tot de aftoppingsgrenzen krijgen toegewezen. De volgende inkomensgrenzen gelden per aftoppingsgrens:

- Eenpersoonshuishoudens tot AOW leeftijd: €23.725 (inkomen) - €633 (1° aftoppingsgrens)
- Tweepersoonshuishoudens tot AOW leeftijd: €32.200 (inkomen) - €633 (1° aftoppingsgrens)
- Drie of meerpersoonshuishoudens tot AOW leeftijd: €32.200 (inkomen) - €678 (2° aftoppingsgrens)
- Eenpersoonshuishoudens vanaf AOW leeftijd: €23.650 (inkomen) - €633 (1° aftoppingsgrens)
- Tweepersoonshuishoudens vanaf AOW leeftijd: €32.075 (inkomen) - €633 (1° aftoppingsgrens)
- Drie of meerpersoonshuishoudens tot AOW leeftijd: €32.075 (inkomen) - €678 (2° aftoppingsgrens)

In elke kern een mix van koop en huur

Het aanbod aan sociale huurwoningen bevindt zich met name in Denekamp, Ootmarsum en Weerselo. Voor de kleinere kernen geldt dat we het in de basis belangrijk vinden dat elke kern (in meer of mindere mate) over aanbod aan sociale huurwoningen beschikt. Een mix van koop- en huurwoningen levert een bijdrage aan een gevarieerde bevolkingssamenstelling en daarmee de leefbaarheid van een kern. Mocht het voorkomen dat de vraag in sommige kernen zo beperkt is dat zelfs een klein aantal sociale huurwoningen niet (meer) nodig is, dan gaan gemeente en Mijande Wonen hierover met elkaar in gesprek.

Kwalitatieve nieuwbouwpoging sociale huur

Net als voor de totale woningmarkt geldt ook dat binnen de huursector het aantal 1+2 persoonshuishoudens de komende jaren gaat toenemen, terwijl het aantal gezinnen wat zal afnemen. Dit is een gevolg van de vergrijzing; het aantal oudere 1+2 persoonshuishoudens neemt toe.

Dit vraagt ook wat van de samenstelling van de sociale huurvoorraad. Op dit moment bestaat de sociale huurvoorraad uit vooral eengezinswoningen. In de toekomst zal de behoefte wellicht wat meer uitgaan naar iets kleinere, (maar vooral) levensloopbestendige woningen. Daarbij gaat het om woningen die voor ouderen maar ook andere leeftijdsgroepen aantrekkelijk zijn. Bij nieuwbouw in de sociale huur zetten we daarom primair in op het vergroten van het aanbod aan kleine grondgebonden levensloopbestendige woningen. Deze woningen kunnen de komende jaren met name toegewezen moeten worden aan senioren en op de lange termijn (als de vergrijzingspiek is geweest) meer en meer ingezet worden voor het huisvesting van jonge 1+2 persoonshuishoudens.

In beperkte mate is er ook vraag naar levensloopbestendige appartementen, maar dit speelt vooral in de kernen met veel voorzieningen; Denekamp, Ootmarsum en in mindere mate Weerselo. Toch zullen de meeste woningzoekenden (nu en in de toekomst) op zoek zijn naar een grondgebonden woning. Overigens beschikt Mijande Wonen op diverse plekken in de gemeente al over specifiek woningaanbod voor senioren.

Een betere match tussen vraag en aanbod hoeft niet enkel via nieuwbouw tot stand te komen. Samen met Mijande Wonen willen we via een gebiedsgerichte aanpak ook kijken of er een doorstroomketen op gang kan komen. Bijvoorbeeld doordat ouderen verhuizen naar een aangepaste woning, waardoor er eengezinswoningen beschikbaar komen voor gezinnen en starters. Zo iets kan juist op kernniveau georganiseerd worden, omdat mensen vaak binnen hun eigen kern willen verhuizen.

Voldoende betaalbare huurwoningen

Het is belangrijk dat de sociale huurwoningen in onze gemeente voldoende betaalbaar zijn voor de doelgroep die hier behoefte aan heeft. Daarbij gaat het in eerste instantie om voldoende betaalbaar aanbod voor de primaire doelgroep (de huishoudens die qua inkomen in aanmerking komen voor huurtoeslag). Daarvoor is het zaak dat het grootste deel van de sociale huurvoorraad een huurprijs tot de 1e danwel 2e aftoppingsgrens kent. Als er nieuwbouw plaatsvindt, vinden we het belangrijk dat deze woningen voornamelijk in het segment tot de aftoppingsgrenzen verhuurd worden.

Tegelijkertijd zien we dat de betaalbaarheid van nieuwbouw van sociale huur onder druk komt te staan door een stapeling van kwaliteitseisen (duurzaamheid, levensloopbestendigheid, bouwen op inbreidingslocaties) en stijgende bouwkosten. Als gemeente gaan we samen met Mijande Wonen kijken naar de mogelijkheden om de realisatie van betaalbare sociale huurwoningen te vergroten.

De betaalbaarheid van de sociale huursector is niet alleen van belang bij nieuwe huurders, maar zeker ook voor huidige huurders. In dat opzicht constateren we dat door de invoering van het Passend Toewijzen (de goedkope huurwoningen moeten voornamelijk aan de laagste inkomens worden toegewezen) heeft geholpen bij het verminderen van betalingsproblematiek in de sociale huur. Toch blijft het thema een aandachtspunt. Daarom ondersteunt de gemeente de werkwijze van Mijande Wonen om via de inzet van woonconsulenten (die bij huurachterstanden in gesprek gaan met huurders) huisuitzettingen te voorkomen.

Ook bij het aanbrengen van duurzaamheidsmaatregelen is de betaalbaarheid een aandachtspunt. Als gemeente vinden we het van belang de totale woonlasten (huur- en energielasten) van huurders na duurzaamheidsaanpassingen minimaal gelijk blijven en het liefst lager worden.

Particuliere huur voor middeninkomens

Ongeveer 10% van de woningvoorraad in Dinkelland bestaat uit particuliere huur (zo'n 1.400 woningen). De vraag naar dit segment richt zich met name op de grote kernen, waar ook een groot deel van het aanbod zich bevindt. De vraag is met name afkomstig van alleenstaande starters die (nog) te weinig mogelijkheden hebben om een woning te kopen en tweeverdieners die een particuliere huurwoning zoeken ter overbrugging naar een koopwoning. Vooral in het segment tot €900 valt nog vraag te verwachten de komende jaren.

Daarnaast zien we ook aanbod aan particuliere huur in boerderijen in het buitengebied. Vaak is er dan sprake van een inwoningssituatie; meerdere huishoudens die op één adres woonachtig zijn. Ook hierbij gaat het vaak om starters die gedurende hun zoektocht naar een goedkope koopwoning een woonplek in de particuliere huur hebben gevonden.

Voor de komende jaren zien we een bescheiden opgave voor uitbreiding van de particuliere huursector. Immers; veel mensen die nu in een particuliere huurwoning wonen, zien dit als alternatief voor een (betaalbare) koopwoning. De focus op de nieuwbouwopgave moet daarom in de betaalbare koop zitten. Daarnaast zien we een beperkte opgave in de grote kernen om het aanbod aan levensloopbestendige woningen (zowel grondgebonden als gestapeld) uit te breiden, vooral gericht op de groep middeninkomens; mensen die te veel verdienen voor een sociale huurwoning, maar te weinig om een woning te kunnen kopen.

Daarnaast is het ook van belang om onder andere bij thuiswonende jongeren (maar wellicht bij ook andere doelgroepen), de mogelijkheden voor de sociale huursector beter onder de aandacht te brengen. Een deel van de jongeren die een particuliere huurwoning zoeken, zou ook (snel) terecht kunnen in een goedkopere sociale huurwoning, maar zij zijn onvoldoende bekend met de mogelijkheden, of zien een sociale huurwoning niet zitten.

3.1 Acties en afspraken

Beschikbaarheid sociale huur

16. In 2025 beschikken we over minimaal 1.340 sociale huurwoningen die in het bezit zijn van een woningcorporatie.
17. We streven naar een gemiddelde actieve zoektijd voor woningzoekenden van maximaal 1 jaar.
18. Als er een behoefte is aan sociale huurwoningen (< liberalisatiegrens), dan is de corporatie (in dit geval Mijande Wonen) de eerst aangewezen partij voor de ontwikkeling hiervan.
19. In elke kern van de gemeente blijft aanbod van sociale huur aanwezig. Mocht het voorkomen dat de vraag in sommige kernen zo beperkt is dat zelfs een klein aantal sociale huurwoningen niet (meer) nodig is, dan gaan gemeente en Mijande Wonen hierover met elkaar in gesprek.
20. Samen met Mijande Wonen monitoren we de vraagdruk in de sociale huur. Zo nodig passen we daarop de ambities met betrekking tot de beschikbaarheid van sociale huur aan.
21. De gemeente en Mijande Wonen gaan jongeren (en andere doelgroepen) actief informeren over hun mogelijkheden in de sociale huur.
22. Met Mijande Wonen willen we een of meerdere pilots opzetten om een doorstroomketen op gang te brengen, uitgaande van een gebiedsgerichte aanpak.

Betaalbaarheid sociale huur

23. We vinden het belangrijk dat nieuwbouw in de sociale huur met name in het segment tot de 2e aftoppingsgrens wordt gerealiseerd. We maken hierover nadere prestatieafspraken met Mijande Wonen.

Huuraanbod voor middeninkomens

24. Er is behoefte aan uitbreiding van het middeldure huuraanbod voor middeninkomens (>€40.024). Het gaat daarbij vooral om ontwikkeling van huurwoningen in de categorie €752 tot €900. Particuliere ontwikkelaars zijn de eerst aangewezen partij voor de ontwikkeling van dit segment. Als vanuit deze partijen onvoldoende interesse hiervoor is, voorzien we een rol voor Mijande Wonen om in dit aanbod te voorzien.
25. Voor geclusterde woonvormen voor mensen met een zorgvraag zien we tevens ruimte om particuliere huur in het segment tot €752 te realiseren (mits de woonkwaliteit dan nog steeds aansluit bij de behoefte van de toekomstige huurder). Het aanbod aan deze woonvorm is namelijk zeer beperkt en een lagere huurprijs kan ouderen stimuleren om de stap tot verhuizing te zetten.



4 Kwaliteit bestaande voorraad op peil

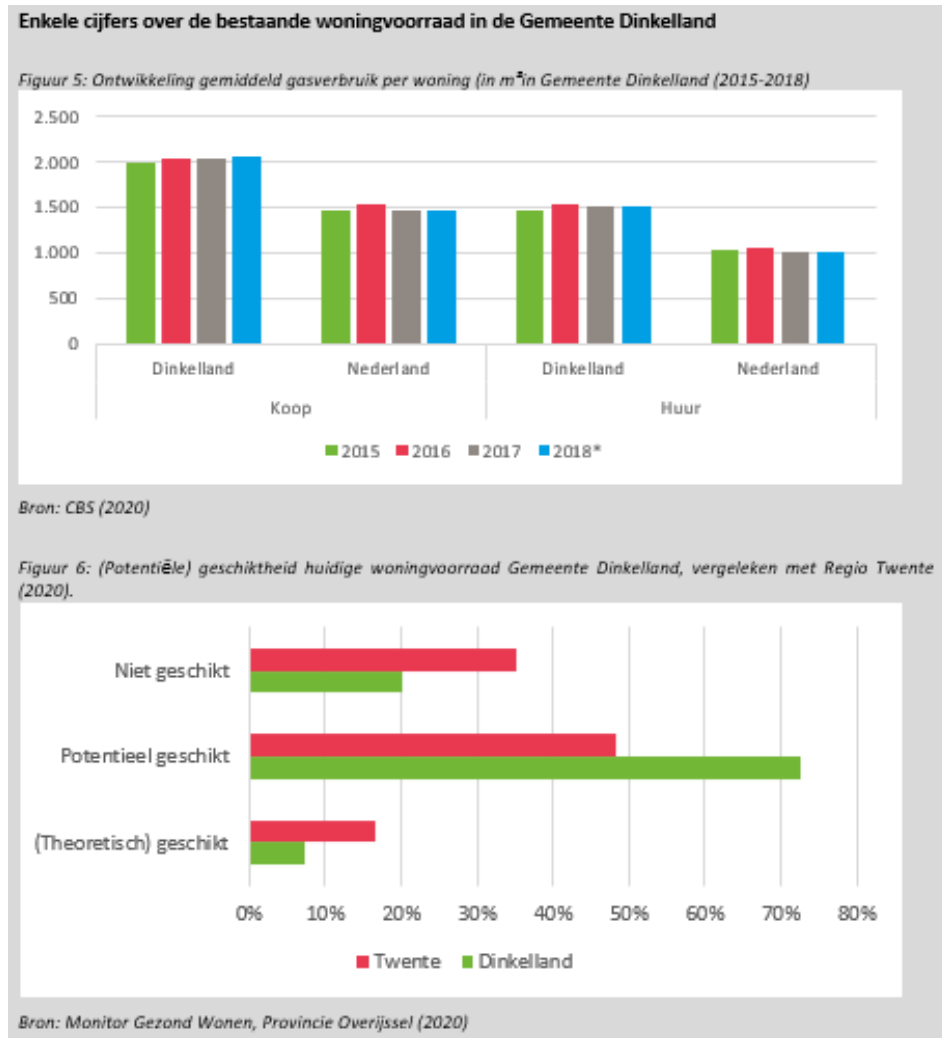
4.1 Energietransitie: pilootaanpak per kern

Om de CO₂ uitstoot te beperken, zullen we anders om moeten gaan met de beschikbare energie. In het Klimaatakkoord is als doelstelling opgenomen om in 2050 vrijwel geheel energieneutraal te zijn. Als tussendoel heeft de gemeente Dinkelland de ambitie om in 2023 20% van onze energie duurzaam op te wekken (en in 2030 30%). Daarnaast willen we in 2023 een energiebesparing van 6% ten opzichte van 2018 hebben bereikt (en in 2030 12%).

Hierbij ligt een belangrijke opgave bij de woningvoorraad. Voor de nieuwbouw zijn al duidelijke kaders gesteld. Nieuwbouw dient sinds 1 juli 2018 aardgasloos te zijn en bijna energieneutraal (BENG). Maar nieuwbouw vormt slechts een klein deel van de totale woningvoorraad. Het grootste deel zijn bestaande woningen die nog zijn aangesloten op het aardgasnetwerk. Ook deze woningen moeten uiteindelijk gebruik maken van duurzame energiebronnen.

In de regionale Warmtevisie Noordoost-Twente zijn hiervoor al duidelijke richtinggevende kaders aangegeven. We leggen de eerste jaren de focus op no-regret maatregelen; eerst woningen optimaal isoleren, daarna de aandacht verleggen naar duurzame energieopwekking. Een dergelijk grote opgave vergt goede samenwerking tussen betrokken partijen. We starten daarom met een integrale aanpak in Weerselo en Tilligte. De ervaringen die we daar op doen gebruiken we voor de energietransitie in andere kernen. Daarbij stimuleren we duurzame initiatieven van onderop. Daarvoor gaan we bij de energietransitie nauw samenwerken met werkgroepen en coöperaties op het vlak van duurzaamheid in de kernen.

Verder hebben we als ambitie om in 2024 zoveel mogelijk daken asbestvrij te hebben. Hiervoor volgen we de Versnellingsaanpak asbestsanering door Rijk en Provincie. Via het Duurzaamheidsfonds Dinkelland willen we het plaatsen van panelen stimuleren ter vervanging van asbestdaken.



Verduurzaming bestaande voorraad

De transitie naar aardgasloze wijken vergt een lange aanlooptijd. In de tussentijd gaan we aan de slag met no regretmaatregelen om snel stappen te kunnen zetten. Daarbij constateren we dat het energieverbruik per woning in Dinkelland op dit moment ruim boven het landelijk gemiddelde ligt. Dit komt voor een belangrijk deel doordat onze woningen groter zijn dan gemiddeld; veel ruime, grondgebonden woningen. Binnen Dinkelland is te zien dat het energieverbruik bij koopwoningen hoger is dan bij huurwoningen. Ook hier speelt het woonoppervlak en woningtype een rol; koopwoningen zijn ruimer en zijn vaker (half)vrijstaand, waardoor minder warmte wordt vastgehouden dan bij een rijwoning of appartement (waar veel huurwoningen uit bestaan). Ook heeft Mijande Wonen de afgelopen jaren al de nodige investeringen gedaan om woningen te verduurzamen. De particuliere woningvoorraad blijft daar bij achter.

Daarom gaan we particuliere woningeigenaren beter in staat stellen om hun woning te verduurzamen. De gemeente stelt via het Energieloket informatie beschikbaar, bijvoorbeeld als het gaat om het uitvoeren van een woonscan (inzicht verkrijgen in de technische mogelijkheden om aanpassingen in de woning te maken), de beschikbaarheid van financiële ondersteuning en een check op het energieverbruik. Ook is het mogelijk dat een van de wooncoaches aan huis langskomt om advies te geven over de mogelijkheden om de woning te verduurzamen. Daarnaast verkennen we de mogelijkheden om aanvullende instrumenten in te voeren ter stimulering van verduurzaming van oudere woningen.

Voor de sociale huursector hebben we met Mijande Wonen de ambitie uitgesproken om in 2031 de sociale huurvoorraad op een duurzaamheidsniveau van gemiddeld energie-index 1,4 te hebben (gemiddeld label B). De financiële mogelijkheden van de corporatie maakten het de afgelopen jaren niet mogelijk om voldoende stappen te zetten om deze ambitie te halen. Voor de komende jaren vinden we het belangrijk dat de corporatie een inspanning pleegt in het verduurzamen van haar bezit in de ge-

meente, voor zover haar financiële mogelijkheden reiken. De voortgang van deze opgave monitoren we samen met Mijande Wonen. Als de financiële situatie het toelaat, voeren we de jaarlijkse ambitie in de toekomst op om het na te streven doel van gemiddeld energie-index 1,4 alsnog te kunnen halen. Als gemeente vinden we het daarbij belangrijk dat de investeringen op het gebied van verduurzaming door Mijande Wonen naar rato van haar woningbezit in Dinkelland geschiedt (ongeveer een derde van het woningbezit van de corporatie, dus ook een derde van de totale duurzaamheidsinvesteringen). Dit stemmen we af bij het maken van prestatieafspraken. Hierbij is ons uitgangspunt dat verduurzaming van de sociale huursector een belangrijk streven is, maar tegelijkertijd in balans moet zijn met de betaalbaarheid van de huurwoning voor de huurders.

4.2 Levensloopbestendigheid van woningen

Zoals benoemd in hoofdstuk 2 zal het aantal ouderen de komende jaren toenemen. Om in hun woningvraag te voorzien zetten we in eerste instantie in op het toevoegen van levensloopbestendige woningen. Daarmee creëren we doorstroming; senioren verhuizen naar een levensloopbestendige woning en maken zo weer een gezinswoning vrij voor een jonger, groter huishouden.

De verwachting is echter nog steeds dat een substantieel deel van de oudere huishoudens niet zal verhuizen naar een andere, levensloopbestendige woning. Zij willen het liefst in de huidige woning in hun vertrouwde buurt blijven wonen. Daarom blijft het belangrijk om oudere huishoudens bewust te maken van hun toekomstige woonsituatie.

Woningeigenaren kunnen hiervoor een beroep doen op één van de wooncoaches. Zij geven informatie over het verduurzamen, maar ook het levensloopbestendiger maken van de woning. Die mogelijkheden zijn er ook, want een groot deel van de woningvoorraad (73%) is met enkele aanpassingen levensloopbestendig te maken (zie figuur 6). Daarnaast bieden we de Blijverslening aan waarmee woningeigenaren maatregelen kunnen financieren om hun woning levensloopbestendiger te maken. Tot op heden wordt echter nog niet of nauwelijks van deze lening gebruik gemaakt. We gaan daarom samen met diverse belangenorganisaties en zorgaanbieders in gesprek om te komen tot een aangepaste communicatiestrategie om zo woningeigenaren gericht van informatie te kunnen voorzien. Het effect en eventuele voortzetting Blijverslening evalueren we vervolgens het komende jaar.

Ook voor de sociale huursector geldt dat veel oudere huurders het liefst zo lang mogelijk in hun huidige woning willen blijven wonen (en dus niet willen verhuizen), zo blijkt uit recent onderzoek van Mijande Wonen en de Gemeente (2020). Met enkele aanpassingen kunnen veel oudere huurders in hun huidige woning blijven wonen (beugels/handgrepen, verwijderen van drempels worden).

Als gemeente vinden we het belangrijk dat -daar waar mogelijk- sociale huurwoningen levensloopbestendiger worden gemaakt, zodat ze bewoonbaar zijn voor zowel huurders met als zonder zorgvraag. Vooral bij renovatie of groot onderhoud zijn er mogelijkheden om dergelijke maatregelen te nemen. Hierbij is het echter niet reëel om de definitie van een levensloopbestendige woning (groen kader uit paragraaf 2.2) als referentie voor de bestaande bouw te nemen. De mogelijkheden om aanpassingen in bestaande huurwoningen aan te brengen verschillen namelijk per complex. Vaak kan het plaatsen van een traplift of andere eenvoudige aanpassingen een bestaande woning al veel levensloopbestendiger maken.

Daarom maken we samen met Mijande Wonen prestatieafspraken om de mogelijkheden voor het levensloopbestendiger maken van bestaande huurwoningen nader te concretiseren. In ieder geval vinden we het belangrijk dat sociale huurwoningen na renovatie niet minder levensloopbestendig zijn dan daarvoor.

4.3 Acties en afspraken

Verduurzaming van de bestaande woningvoorraad

26. We zetten actiever in op het informeren en bewust maken van bewoners om hun woning te verduurzamen. Hiervoor continueren we onze inzet op het Energieloket, HuisScan, wooncoaches.
27. We ondersteunen en faciliteren lokale energiecoöperaties zodat zij meer bewoners weten te bereiken met hun acties.
28. We verkennen de mogelijkheden voor aanvullende maatregelen, zoals de inzet van een Duurzaamheidslening of -fonds.
29. We zetten in op een verdere verduurzaming van de sociale huurvoorraad. Hierover maken we nadere afspraken met Mijande Wonen. We vinden het hierbij belangrijk dat de duurzaamheidsinvesteringen van Mijande Wonen in verhouding staan tot de omvang van hun woningbezit in Dinkelland.

Levensloopbestendiger maken van bestaande woningen

30. We gaan nog meer bekendheid geven aan de mogelijkheden van de Blijverslening richting particuliere woningeigenaren. Komend jaar evalueren we het effect van de Blijverslening en kijken we hoe we de inzet van dit instrument continueren.
31. We vinden het belangrijk dat bestaande sociale huurwoningen waar mogelijk levensloopbestendiger worden gemaakt. De mogelijkheden hiervoor verschillen per complex. In de prestatieafpra-

ken kijken we samen met Mijande Wonen welke aanpassingen gemaakt kunnen worden voor complexen die op de planning staan voor groot onderhoud.



5 Wonen met zorg

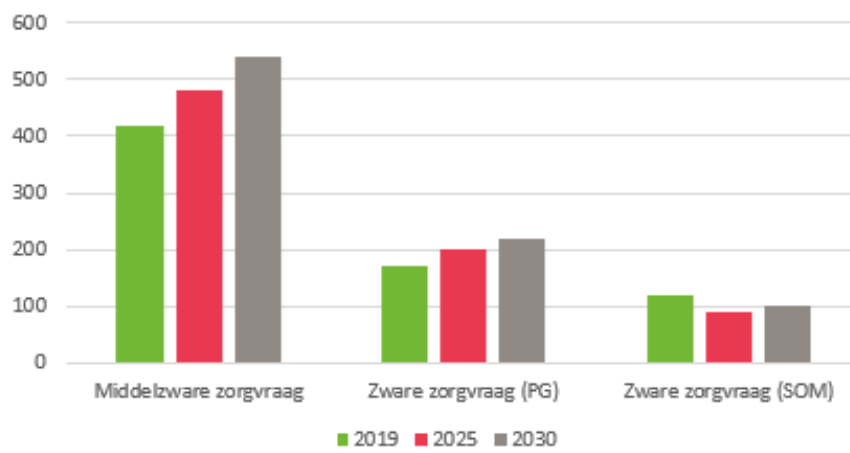
Mensen met een zorgvraag blijven steeds langer zelfstandig wonen. Dat geldt niet alleen voor ouderen (in absolute zin de grootste groep zorgvragers), maar ook voor mensen met een verstandelijke beperking en mensen met psychiatrische problematiek. Dit betekent dat onze woningvoorraad hierop moet worden aangepast. Er blijft ook een groep mensen met een zware zorgvraag bestaan. Voor hen blijft er ook in de toekomst behoefte aan verpleeghuiscapaciteit of een beschermd wonen-voorziening. Daarmee staat Nederland (en dus ook de Gemeente Dinkelland) voor een grote woonzorgopgave voor de komende jaren.

De Landelijke Taskforce Wonen en Zorg heeft daarom als doel gesteld dat alle gemeenten in 2021 de behoefte aan wonen met zorg hebben geïnventariseerd en op basis daarvan een Woonzorgvisie hebben opgesteld. Met de Provinciale Monitor Gezond Wonen en de visie op wonen en zorg in dit hoofdstuk, geven we voor een groot deel invulling aan deze doelstelling van de Taskforce. Daarnaast hebben we acties en afspraken opgenomen om ontbrekende onderdelen in de vraag-aanbodanalyse en visie nader uit te werken.

Eerder in deze woonvisie is de woningbehoefte van de mensen met een lichte zorgvraag ter sprake gekomen. Voor hen volstaat vaak een levensloopbestendige woning. In dit hoofdstuk komt de woningbehoefte van mensen met een (middel)zware zorgvraag ter sprake.

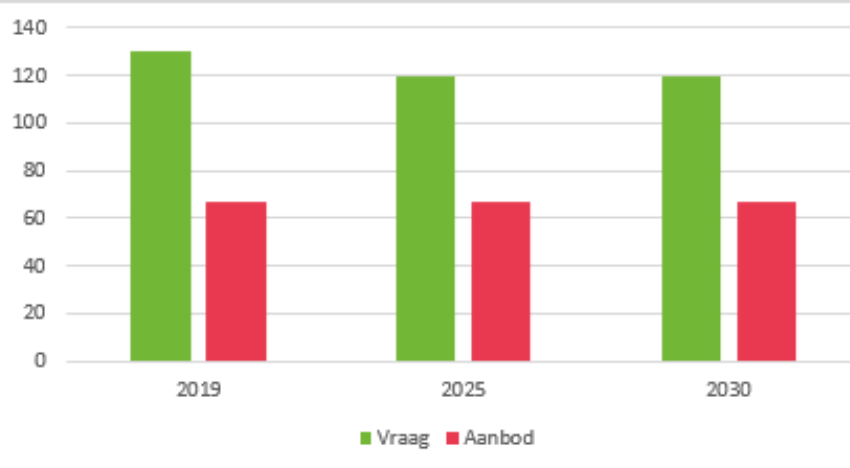
Prognose ontwikkeling aantal zorgvragers (per doelgroep) in Gemeente Dinkelland

Figuur 7: Gemeente Dinkelland. Ontwikkeling aantal ouderen met een middelzware tot zware zorgvraag (2019-2030)



Bron: Monitor Gezond Wonen, Provincie Overijssel (2020)
PG = Psychogeriatrische zorgvraag, SOM = Somatische zorgvraag

Figuur 8: Gemeente Dinkelland. Ontwikkeling vraag en aanbod naar zelfstandige woonruimte voor mensen met verstandelijke beperking (2019-2030).



Bron: Monitor Gezond Wonen, Provincie Overijssel (2020)

5.1 Ouderen met een zorgvraag

Zelfstandig wonen voor ouderen met middelzware zorgvraag

Voor veel oudere huishoudens in de gemeente Dinkelland volstaat een zelfstandige woning, mogelijk met enkele fysieke aanpassingen. Zij hebben geen of slechts lichte gezondheidsklachten, waardoor aanvullende zorg of ondersteuning (nog) niet aan de orde is. Maar er is ook een groep ouderen met een zwaardere zorgvraag die nog steeds zelfstandig wonen. Het zijn ouderen met somatische en/of beginnende psychogeriatrische klachten (dementie). Uit onderzoek van de Provincie Overijssel kwam naar voren dat deze doelgroep de komende tien jaar toeneemt met ongeveer 120 huishoudens in de gemeente Dinkelland. Een deel van hen zal niet willen verhuizen en blijft (ook met gezondheidsklachten) in de huidige (reguliere) woning wonen. Maar een deel van hen zal overwegen om te verhuizen naar een levensloopbestendige woning met professionele zorg nabij, als dit woningaanbod voorhanden is. Hoe beter nieuwe wooninitiatieven aansluiten op de woonwensen en zorgbehoefte van deze doelgroep, hoe groter de groep ouderen dat een verhuizing zal overwegen. Daarbij kan het gaan om levensloopbestendige woningen in of nabij een zorgsteunpunt (zoals een verpleeghuis), maar het kan ook gaan om het eerder genoemde hofjeswonen (zie hoofdstuk 2). Deze woningen kunnen inspelen op de vraag van ouderen met én zonder zorgvraag. Net als voor de reguliere woningvraag geldt dat ook voor deze doelgroep de nadruk ligt op een grondgebonden woonvorm. Daarnaast is er beperkte vraag naar appartementen. Voorwaarde is wel dat deze over enige buitenruimte beschikken (balkon of tuin). Als ouderen met een zorgvraag overwegen te verhuizen naar een aangepaste woonvorm, dan gaat de voorkeur uit naar een woonruimte in de eigen vertrouwde omgeving. Vooral voor de kleine kernen

geldt dat er gezocht moet worden naar kleinschalige woonzorgconcepten die voldoende draagvlak hebben om te kunnen bestaan (ook in een omgeving met relatief weinig voorzieningen nabij). Dergelijke concepten kunnen ook een waardevolle bijdrage leveren aan de leefbaarheid van deze kernen, bijvoorbeeld als er een ontmoetingsfunctie aan wordt gekoppeld. Ook in de toekomst bieden we ruimte aan nieuwe kleinschalige woonzorginitiatieven in de kleine kernen, als deze tegemoetkomen aan de lokale woonzorgbehoefte.

Daarnaast hebben ouderen een voorkeur om op korte afstand van voorzieningen te zitten. De grote kernen zijn daarom het meest populair. Het ligt voor de hand dat hier de grootste opgave voor uitbreiding van het woonzorgaanbod ligt. Goede spreiding is daarbij van belang. We merken nu dat er door veel zorgvragers en zorgaanbieders vooral gekeken wordt naar de mogelijkheden voor woningaanbod in het centrum van de grote kernen: Denekamp, Ootmarsum en Weerselo. Dit zijn locaties die voor de hand liggen qua nabijheid van voorzieningen, maar ook voor deze gebieden geldt dat we een gevarieerde bevolkingssamenstelling nastreven en dus niet alleen maar woningen willen bouwen voor mensen met een zorgvraag.

We streven naar een woningvoorraad en woonomgeving die ingesteld is op een inclusieve samenleving, waarin mensen met en zonder zorgvraag volledig kunnen participeren. Daarvoor dienen voldoende geschikte woonvormen in onze gemeente te zijn om de lokale zorgvraag (zorgvragers afkomstig uit de gemeente Dinkelland) van een passende woonruimte te voorzien. Tegelijkertijd willen we met betrokken zorgpartijen de wijkverpleging gericht inzetten, zodat een groot deel van de ouderen met een (middel)zware zorgvraag in hun huidige woning kan blijven wonen. Daardoor is de uitbreidingsopgave voor woonzorginitiatieven naar verwachting aanzienlijk lager dan de verwachte groei van het aantal ouderen met deze zorgzwaarte. Maar om hier een scherp inzicht te krijgen is een beter inzicht in het huidige woonzorgaanbod in onze gemeente noodzakelijk. Hiervoor zullen we eerst een nadere inventarisatie van het huidige aanbod moeten uitvoeren.

Ouderen met een zware zorgvraag

Alleen ouderen met een zware zorgvraag (meestal psychogeriatrisch, soms somatisch) komen nog in aanmerking voor intramurale zorg. Doordat het aantal ouderen de komende jaren in de gemeente zal toenemen (en dan met name de 'oudere ouderen'), zal ook de groep ouderen met een zware zorgvraag toenemen. Maar de verwachting is wel dat ouderen pas op latere leeftijd instromen en daardoor ook gemiddeld genomen korter in een verpleeghuis zullen wonen. Op basis van Provinciaal onderzoek zou de behoefte aan verpleeghuiscapaciteit in Dinkelland de komende tien jaar met 30 plaatsen moeten uitbreiden, om tegemoet te kunnen komen aan de groei van de lokale vraag. Deze groei komt geheel voor rekening van de groei van het aantal ouderen met dementie (PG), het aantal ouderen met een zware somatische zorgvraag zal naar verwachting iets afnemen.

Op dit moment bevindt de verpleeghuiscapaciteit voor ouderen zich met name in de drie grote kernen: Denekamp (Woonzorgcentra Gerardus Majella en Gravenstate, Eekmanhof), Ootmarsum (Woonzorgcentrum Franciscus, Huize Den Oosterborgh), Weerselo (Woonzorgcentrum Sint Jozef), maar ook een locatie als de Amandhoeve in Agelo.

Zorgaanbieders zoals Sint Maarten constateren dat er momenteel lange wachtlijsten zijn voor hun woonzorgcentra; een teken dat er duidelijk behoefte is aan woonzorgaanbod; zowel als zelfstandige woonruimte als verpleeghuiscapaciteit.

De komende jaren bieden we als gemeente enerzijds ruimte aan ontwikkelende partijen om woonzorgaanbod te creëren, passend bij de lokale behoefte in de gemeente Dinkelland. Anderzijds is het van belang om samen met zorgaanbieders en Mijande Wonen te kijken hoe ouderen met een (middel)zware zorgvraag beter geïnformeerd kunnen worden en vooral bewust worden gemaakt dat ze tijdig nadenken over hun toekomstige woonsituatie. De praktijk is namelijk dat veel ouderen (ook met een zorgvraag) pas op zoek gaan naar een andere woonruimte op het moment dat de zorgvraag dusdanig is dat men niet meer in een reguliere woning kan wonen. Vervolgens kan men niet direct terecht in een aangepaste woning of verpleeghuis, omdat er vaak sprake is van een wachtlijst. Daardoor blijven veel ouderen met een zware zorgvraag lang in hun huidige ruime grondgebonden woning wonen, vaak inclusief grote tuin. Dat gaat ten koste van de leefsituatie van de bewoners zelf en van het onderhoud aan de woning. Als gemeente gaan we samen met onze partners sterker inzetten op het stimuleren van tijdige doorstroming van oudere zorgvragers naar een aangepaste woonomgeving met zo nodig aanvullende zorg.

5.2 Overige zorgdoelgroepen

Mensen met een verstandelijke beperking

Ook mensen met een verstandelijke beperking wonen langer zelfstandig. De verwachting is dat behoefte aan zelfstandige woonruimte voor deze zorgdoelgroep in Dinkelland de komende tien jaar min of meer stabiel zal blijven (ongeveer 120 tot 130 woningen). Maar het huidige woningaanbod ligt aanzienlijk lager dan de huidige (en dus ook toekomstige) vraag. Er is dus behoefte aan uitbreiding van het zelfstandige woningaanbod. Hierbij kan het ook gaan om een hybride woonvorm; een zelfstandig appartement met eigen woonkamer, slaapkamer, badkamer en keuken, met de aanwezigheid van een gemeenschappelijke eet- en ontmoetingsruimte.

Mensen met een verstandelijke beperking hebben met name behoefte aan een betaalbare (huur)woning, liefst in de nabijheid van voorzieningen. Men heeft doorgaans behoefte aan een woonoppervlak van 50 tot 60 m². Voor mensen met een lichamelijke beperking is het van belang dat woonruimte drempelvrij en rolstoeltoegankelijk is.

Maatschappelijke opvang en psychiatrische problematiek

Vanaf 2022 worden alle gemeenten (niet alleen de centrumgemeente) verantwoordelijk voor het aanbod van Beschermd Wonen⁴. Op dit moment is de gemeente Enschede centrumgemeente. Daardoor worden mensen met psychiatrische problematiek uit Dinkelland nu voornamelijk in Enschede gehuisvest. Het aanbod aan Beschermd Wonen in onze eigen gemeente is zeer beperkt.

De komende tijd worden afspraken gemaakt over de toekomstige opgaven voor de regiogemeenten als het gaat om het bieden van Beschermd Wonen voor mensen met psychiatrische problematiek. Wel is al door de regiogemeenten afgesproken om cliënten meer gespreid over de regio te huisvesten (dus niet enkel in Enschede). De komende tijd worden deze afspraken nader geconcretiseerd en kijken we als gemeente welke rol we hierin kunnen spelen, door het bieden van kleinschalige woonlocaties voor deze doelgroep.

Daarnaast ligt er voor de gemeente Dinkelland samen met Mijande Wonen een opgave om voldoende zelfstandige huisvesting te bieden voor mensen die uitstromen vanuit een Beschermd Wonen locatie. Deze mensen hebben vooral behoefte aan een goedkope sociale huurwoning, in de buurt van hun sociale netwerk, voorzieningen en goede bereikbaarheid ten opzichte van werk of dagbesteding.

Met betrekking tot de Maatschappelijke Opvang is er al jaren een toename te zien van het aantal daklozen in Nederland. We hebben een steeds grotere opgave om mensen die dakloos dreigen te worden zo lang mogelijk in hun huis te houden om dakloosheid te voorkomen. Steeds vaker zoeken betrokken instanties daarbij naar mogelijkheden om kwetsbare mensen (die mogelijk dakloos dreigen te raken) vanuit een zelfstandige woning te helpen, zodat ze werken aan hun herstel. Hiermee willen de in de toekomst de huisvestingsoplossing van deze doelgroep veel meer zoeken in vormen van zelfstandig wonen. Om dit proces te ondersteunen zijn er ook voor de Maatschappelijke Opvang regionale afspraken in de maak waarmee dakloze mensen in alle Twentse gemeenten terecht kunnen (omdat ze daar vandaan kwamen of omdat dat het beste is voor hun herstel).

5.3 Een prettige woonomgeving

Voorzieningen bereikbaar, toegankelijke woonomgeving

Om langer zelfstandig te kunnen wonen is voldoende aanbod van de juiste woningen niet voldoende. De woonomgeving moet ook ingericht zijn op de groeiende groep zelfstandig wonende zorgvragers. Op het vlak van de fysieke woonomgeving is bereikbaarheid van voorzieningen een belangrijk aandachtspunt. Daarbij gaat het om winkel- en zorgvoorzieningen, maar ook ontmoetingsplekken. Door het voorzien in ontmoetingsplekken waar activiteiten georganiseerd worden, kan een deel van de zorgvraag uitgesteld worden.

Met betrekking tot bereikbare zorgvoorzieningen is de organisatie van ambulante zorg een belangrijk aspect, zeker in een gemeente als Dinkelland met veel kernen en een groot buitengebied.

Verder is het belangrijk dat de fysieke woonomgeving voldoende toegankelijk is voor ouderen en mensen met een lichamelijke beperking. Daarbij gaat het onder andere om de hoogte van trottoirs, steile hellingen en bruggetjes. In het ontwerp of herinrichting van openbare ruimte kunnen hiervoor belangenorganisaties of adviescommissies betrokken worden.

Spreiding en begeleiding voor kwetsbare huishoudens

Voor mensen met een verstandelijke beperking of psychiatrische problematiek is het belangrijk dat er voldoende goede woonbegeleiding is. Het gaat vooral om praktische ondersteuning bij het zelfstandig (leren) wonen en het vroegtijdig signaleren van eventuele problemen als iemand niet (meer) goed voor zichzelf kan zorgen in een zelfstandige woning. Mijande Wonen constateert dat zij in de loop der jaren meer en meer capaciteit kwijt is aan beheer en de aanpak van overlastsituaties veroorzaakt door kwetsbare huishoudens. Daarbij komt dat kwetsbare huishoudens (zoals mensen die uitstromen vanuit Beschermd Wonen) behoefte hebben aan een goedkope huurwoning. Daardoor komt men soms in wijken te wonen waar al relatief veel mensen met weinig inkomen wonen. Deze buurtbewoners hebben vaak zelf al moeite om het hoofd boven water te houden, laat staan ondersteuning te bieden aan mensen met een zorgvraag. Dit vergroot het risico op overlastsituaties bij mensen met een zorgvraag. Daarbij kan het gaan om geluidsoverlast of een gevoel van onveiligheid, maar ook het onderhoud van bijvoorbeeld tuinen. Het is belangrijk dat Mijande Wonen en gemeente hierin samen optrekken en signalen aan elkaar uitwisselen als er knelpunten spelen.

Een goede spreiding van mensen met een zorgvraag over de gemeente en wijken is wenselijk, inclusief goede ambulante zorg en ondersteuning als dat nodig is. Daarnaast moeten eventuele problemen tijdig gesignaleerd worden. Er is behoefte aan een concreet aanspreekpunt in de wijk of het dorp waar

4) Maatschappelijke Opvang volgt later

mensen kunnen aangeven dat er een probleem speelt of iemand hulp of ondersteuning nodig heeft. Hiervoor is goede afstemming tussen woningcorporatie, gemeente en zorgaanbieders nodig.

5.4 Acties en afspraken

Algemeen

32. We maken een nadere verdieping op het woonzorgonderzoek van de Provincie (Monitor Gezond Wonen), waardoor we een volledig beeld krijgen van vraag en aanbod (per doelgroep) aan verschillende vormen van wonen met zorg in de gemeente Dinkelland.
33. Op basis van de uitkomsten van deze verdieping stellen we een toetsingskader voor woonzorginitiatieven op. Uitgangspunt daarbij is dat nieuwe woonzorginitiatieven gericht zijn op het voorzien in de lokale woonzorgbehoefte (lees: Gemeente Dinkelland).

Ouderen

34. Als er uit het nadere behoeftenonderzoek behoefte blijkt aan uitbreiding van verpleeghuiscapaciteit of woonvoorzieningen gericht op specialistische zorg, willen we deze met name in de drie grotere kernen realiseren, gelet op de benodigde schaalgrootte.
35. Uitbreiding van zelfstandige woonzorgvormen gericht op mensen met een lichte zorgvraag zijn in elke kern van de gemeente mogelijk, mits er sprake is van een lokale behoefte. We nemen een faciliterende rol aan bij het realiseren van kleinschalige woonzorginitiatieven in de kleine kernen.
36. We kijken samen met Mijande Wonen en zorgaanbieders naar hoe we ouderen nog beter kunnen informeren en bewustmaken van het belang om tijdig na te denken over hun toekomstige woonsituatie.

Overige zorgdoelgroepen

37. We zetten in op het vergroten van het zelfstandig woningaanbod voor mensen met een verstandelijke beperking. De exacte huisvestingsopgave bepalen we na uitvoering van het verdiepende onderzoek.
38. We maken nadere afspraken met centrumgemeente Enschede over het bieden van Beschermd Wonen voorzieningen voor mensen met psychiatrische problematiek. Bij een eventuele lokale opgave richten we ons op kleinschalige woonvoorzieningen.
39. Een deel van de jaarlijks toe te wijzen sociale huurwoningen wordt met voorrang toegewezen aan mensen met een verstandelijke beperking en mensen die uitstromen vanuit Beschermd Wonen en de Maatschappelijke Opvang. Hierbij houden we aandacht voor zorgvuldige spreiding in wijken en kernen. Hierover maken we afspraken met Mijande Wonen.
40. We maken met Mijande Wonen, zorg- en welzijnspartijen samenwerkingsafspraken over ondersteuning en begeleiding van zelfstandig wonende zorgvragers / kwetsbare huishoudens. We streven naar een zachte landing in de wijk.

Leefbaarheid en woonomgeving

41. We voeren periodiek overleg met Mijande Wonen, zorg- en welzijnsorganisaties over signalering van eventuele probleemsituaties en begeleiding aan zelfstandig wonende zorgvragers. Zo nodig leggen we rolverdeling nader vast.
42. We hebben halfjaarlijks overleg MijnDinkelland 2030, Mijande Wonen en welzijnsinstanties over aandachtspunten met betrekking tot leefbaarheid en vitaliteit van de kleine kernen. Hierbij kijken we specifiek naar de mogelijkheden om huurders(organisaties) beter aan te laten haken op leefbaarheidsinitiatieven vanuit de kernen.



6 Specifieke woningbehoeften

6.1 Huisvesting voor arbeidsmigranten

Hoewel met de Corona-crisis onzekere economische tijden zijn aangebroken, is in de afgelopen jaren de economie sterk aangetrokken, terwijl de beroepsbevolking is afgenomen als gevolg van de vergrijzing. Een deel van de Twentse bedrijven is daarom structureel aangewezen op werknemers uit het buitenland, vooral uit Zuid-, Midden- en Oost-Europa. Deze arbeidsmigranten verblijven voor korte of langere termijn in Nederland; liefst op niet al te grote afstand van de werklocaties.

Op dit moment wonen er ongeveer 260 arbeidsmigranten in de gemeente Dinkelland⁵. Het merendeel van hen werkt ook in onze gemeente. Daarnaast werkt een deel van hen bij bedrijven in Oldenzaal. Uitgaande van een gemiddelde economische groei (langjarig gemiddelde) zou het aantal arbeidsmigranten met ongeveer 1,6% per jaar toenemen.

Het is belangrijk dat er voldoende en fatsoenlijke huisvesting komt voor de groeiende groep arbeidsmigranten. De huisvesting van arbeidsmigranten is in de eerste plaats een verantwoordelijkheid van werkgevers en arbeidsmigranten zelf. De verantwoordelijkheid van de gemeente is het bieden van een helder kader waarbinnen de huisvesting mag plaatsvinden, waarbij wij ons vooral richten op arbeidsmigranten die werkzaam zijn in de gemeente Dinkelland.

De Gemeente heeft een beleidsnotitie opgesteld ten behoeve van de huisvesting voor seizoensgebonden en tijdelijke arbeidsmigranten. Kern van het beleid is dat huisvesting van arbeidsmigranten met name kan plaatsvinden in het buitengebied op vrijkomende agrarische bedrijfsgebouwen, of kleinschalige huisvesting in daarvoor bestemde (bedrijfs)woningen. Dit beleid zal na verloop van tijd geëvalueerd worden en worden bijgesteld (met dien verstande dat er gekeken wordt naar de mogelijkheden in de kernen), mochten de huidige mogelijkheden onvoldoende zijn om in de huisvestingsvraag te voorzien. Huisvesting voor arbeidsmigranten dient wel aan verschillende voorwaarden te voldoen, zoals een goede landschappelijke inpassing en verblijfsruimte die voldoet aan het SNF Keurmerk (Stichting Normering Flexwonen).

Een groot deel van de arbeidsmigranten werkt hier voor maximaal enkele jaren (of korter). Ongeveer 30% blijft hier langer wonen. Voor deze laatst genoemde doelgroep is een sociale huurwoning een optie. Maar deze doelgroep is lastig te bereiken om hen op de mogelijkheden in de sociale huursector te wijzen. Daardoor blijven zij vaak langer dan nodig is in een short-stay voorziening wonen. Betere voorlichting onder deze doelgroep is noodzakelijk.

⁵) Onderzoek huisvesting arbeidsmigranten, Provincie Overijssel (2020)

6.2 Huisvesting voor statushouders

Asielzoekers met een verblijfsvergunning gaan deel uitmaken van de Nederlandse maatschappij. Het Centraal Orgaan opvang asielzoekers (COA) wijst een aantal vergunninghouders per jaar toe aan de gemeente. De gemeente moet asielzoekers met een verblijfsvergunning passende woonruimte aanbieden. De Rijksoverheid bepaalt elk half jaar het aantal vergunninghouders dat de gemeente moeten huisvesten. Om hieraan te kunnen voldoen spreken gemeente en corporatie in de prestatieafspraken af welke bijdrage de woningcorporatie hieraan levert. In de afgelopen jaren is het telkens gelukt om het aantal statushouders te huisvesten in de reguliere woningvoorraad. Na enkele jaren van een relatief lage taakstelling, zien we de taakstelling voor statushouders de komende tijd weer sterk toenemen, waardoor ook onze opgave om in voldoende huisvesting te voorzien groter wordt.

Om statushouders tijdig van woonruimte te voorzien en daarnaast de zoektijden voor reguliere woningzoekenden niet te laten stijgen is afgesproken dat in beginsel maximaal 15% van de jaarlijkse mutaties in de sociale huur wordt toegewezen via directe bemiddeling (waaronder statushouders). Het is belangrijk om samen met Mijande Wonen te monitoren of deze afspraak voldoende is om te voorzien in de huisvesting voor statushouders. Zo niet, dan zullen we samen met de corporatie zoeken naar mogelijkheden om meer huisvesting voor statushouders te creëren, zonder dat dit ten koste gaat van de toewijzing aan reguliere woningzoekenden.

6.3 Woonwagens en standplaatsen

In 2018 heeft het Ministerie van Binnenlandse Zaken haar beleidskader Gemeentelijk Woonwagen- en standplaatsenbeleid uitgebracht. Dit gebeurde naar aanleiding van diverse uitspraken van het Europees Hof voor de Rechten van de Mens en een onderzoek van de Nationale Ombudsman, waaruit bleek dat de Nederlandse overheid (zowel Rijk als gemeenten) het recht van woonwagenbewoners om te leven volgens hun culturele identiteit onvoldoende erkennen en faciliteren. Dit betekent onder andere dat de afbouw van het aantal standplaatsen niet is toegestaan (behoudens uitzonderlijke omstandigheden) zolang er behoefte is aan standplaatsen. Ook dient een woningzoekende woonwagenbewoner binnen een redelijke termijn kans te maken op een standplaats. Hierbij richten we ons op de lokale behoefte aan standplaatsen. Dat betekent dat geïnteresseerden in een standplaats geboren moet zijn in een woonwagen in Dinkelland, of minimaal vijf jaar aaneengesloten in de gemeente hebben gewoond, of familieleden in de 1e of 2e graad in Dinkelland op een woonwagenlocatie hebben wonen.

De gemeente Dinkelland beschikt over één (ongebruikte) standplaats. Er hebben zich de afgelopen tijd geen mensen gemeld die tot de doelgroep woonwagenbewoners behoren én in de gemeente Dinkelland wonen (of hebben gewoond). Daarom is er op dit moment geen sprake van een lokale behoefte aan standplaatsen in Dinkelland en zullen dus geen extra standplaatsen gecreëerd worden. Wel is er een inschrijfflijst geopend voor eventuele lokale belangstellende woonwagenbewoners voor de huidige ongebruikte standplaats.

6.4 Acties en afspraken

Arbeidsmigranten

43. We toetsen nieuwe aanvragen voor huisvesting van arbeidsmigranten op basis van de beleidsnotitie seizoensgebonden en tijdelijke arbeidsmigranten. Tevens treden we handhavend op bij ongewenste vormen van huisvesting voor deze doelgroep. In 2022 zal het beleid worden geëvalueerd en worden aangepast.
44. Samen met Mijande Wonen geven we voorlichting over de mogelijkheden van de sociale huur aan arbeidsmigranten die zich voor lange tijd willen vestigen in Dinkelland (longstay), maar nu nog in shortstay-voorzieningen wonen.

Statushouders

45. Met Mijande Wonen maken we afspraken om maximaal 20% van de vrijkomende huurvoorraad via directe bemiddeling toe te wijzen aan doelgroepen die anders niet of moeilijk aan een sociale huurwoning komen (waaronder statushouders).
46. Samen met de corporatie monitoren we de voortgang van de directe bemiddeling en de uitvoering van de taakstelling. Indien de actieve zoektijd van reguliere woningzoekenden door deze maatregelen onder druk komt te staan, gaan we op zoek naar alternatieve huisvestingsmogelijkheden om aan de taakstelling te kunnen voldoen.

Standplaatsen en woonwagens

47. Op dit moment beschikt de Gemeente Dinkelland over één ongebruikte standplaats. Afhankelijk van de mogelijke inschrijvingen zal een beslissing worden genomen over toewijzing van de huidige standplaats en mogelijke woonwagen op deze plek.
48. Bij eventuele behoefte zal de beschikbare standplaats primair worden toegewezen aan iemand die tot de doelgroep woonwagenbewoners behoort (op basis van het afstammingsbeginsel).



7 Kwaliteitskader

7.1 Toelichting

De gemeente hanteert een Kwaliteitskader om te beoordelen of plannen van ontwikkelende partijen goed aansluiten bij de marktvraag. Dit Kwaliteitskader wordt tweejaarlijks bijgesteld op basis van verzamelde informatie over het functioneren van de woningmarkt en informatie van marktpartijen. Ook demografische trends zoals bevolkings- en huishoudensgroei worden daarin meegenomen. Voor de actualisatie van het Kwaliteitskader hebben we gebruik gemaakt van de volgende informatie:

- De input van makelaars, ontwikkelaars, corporaties tijdens het marktkennerpanel van 5 oktober 2020 dat gehouden is in het kader van de nieuwe woonvisies in zowel gemeente Tubbergen als Dinkelland.
- De input vanuit de kerngesprekken die eind 2018 in de gemeente zijn gehouden.
- De meest actuele woningbehoefteramingen voor de gemeente Dinkelland van Primos, CBS en Companen.
- Deze uitkomsten zijn afgezet tegen de analyses uit het vorige Kwaliteitskader uit de Uitvoeringsnota Woningbouw 2018.

Het kwaliteitskader bestaat uit een woningbehoefteprofiel per doelgroep (starters, doorstromers, gezinnen, senioren) op gemeenteniveau, nader uitgewerkt naar een profiel per kern. Deze woningbehoefteprofielen zijn richtinggevend voor de toekomstige woningbouwopgave, maar zijn niet in beton gegoten. Plannen die hier enigszins van afwijken maar toch een goede onderbouwing kunnen geven van de wijze waarop zij voorzien in de lokale behoefte kunnen eveneens in aanmerking komen voor realisatie. Elke twee jaar zal het Kwaliteitskader worden geactualiseerd op basis van monitoring van de woningmarkt en gesprekken en informatie vanuit Mijn Dinkelland 2030. Dit is nodig omdat het verleden heeft uitgezonden dat de marktvraag zeer snel verandert (zowel wat betreft woningtypen als prijssklassen) en uitgangspunten met betrekking tot het woningbouwprogramma voldoende flexibel moeten zijn om daarop in te kunnen spelen.

Daar waar de hoofdlijnen uit deze woonvisie in grote lijnen de komende jaren waarschijnlijk actueel zullen blijven, is voor het woningbouwprogramma een frequentere herijking gewenst.

7.2 Belangrijkste bevindingen

We benoemen hierbij de belangrijkste bevindingen uit de verschillende bronnen die we gebruikt hebben voor de actualisatie:

- De komende tien jaar is er nog een aanzienlijke vraag naar nieuwbouw in de gemeente. Die is zelfs iets groter dan in voorgaande jaren werd voorzien. Dit komt doordat we een toenemende instroom van vestigers (vaak van omliggende steden, maar steeds vaker ook van verder weg) zien.

- De behoefte aan goedkope koopwoningen onder starters is verder toegenomen. Dit komt doordat de prijzen van bestaande woningen de afgelopen jaren verder zijn toegenomen. Tegelijkertijd hebben veel starters een sterke wens voor een ruime (vaak vrijstaande) koopwoning. Gewenste prijs en kwaliteit verhouden zich niet goed tot elkaar. Dit noopt ons om samen met ontwikkelende partijen te zoeken naar een woonconcept dat enerzijds betaalbaar is en anderzijds voldoende tegemoetkomt aan de gewenste landelijke uitstraling van het wonen in Dinkelland. Dit vraagt om creativiteit.
- Een deel van de starters heeft meer financiële mogelijkheden. Er is daardoor ook enige vraag naar grondgebonden koop in het (middel) dure segment
- Er blijft veel behoefte aan levensloopbestendige woningen voor senioren. Dat geldt voor vrijwel alle kernen. In de drie grotere kernen kan het zowel om grondgebonden woningen als appartementen gaan, in de overige kernen is er een sterke nadruk op grondgebonden woningen. Veel woonwensen van senioren (qua oppervlakte, prijs) komen overeen met die van starters. Een flexibel woonproduct dat voor beide doelgroepen aantrekkelijk is, kan van toegevoegde waarde voor onze woningvoorraad zijn.
- De oriëntatie van senioren op de koopsector lijkt iets groter te worden. Mede doordat men wat te besteden heeft vanwege de overwaarde op de huidige woning. Wel zoekt men vooral een koopwoning in het goedkope / middeldure segment.
- Vanuit veel kernen lijkt de behoefte aan hofjeswoningen in opkomst. De vraag komt primair van ouderen, maar mogelijk zijn er ook combinaties mogelijk van meerdere leeftijdsgroepen (jong en oud). De vraag lijkt met name afkomstig van particuliere woningeigenaren. Uit onderzoek van Mijande Wonen (2020) bleek onder oudere huurders weinig tot geen interesse voor een dergelijk woonconcept.
- Het aantal gezinnen blijft de komende jaren stabiel en zal op termijn licht afnemen. Daarnaast bestaat het overgrote deel van de woningvoorraad uit ruime grondgebonden koopwoningen die zeer geschikt zijn voor de doelgroep gezinnen. Maar op beperkte schaal is er ruimte voor uitbreiding in dit segment, mits woningen iets toevoegen ten opzichte van de huidige woningvoorraad (iets goedkoper prijssegment, duurzamer, levensloopbestendiger).
- Zowel onder gezinnen als starters is er een wens voor kavels ten behoeve van zelfbouw. Hiervoor dient enige ruimte te zijn, maar wel met mate, gelet op de grote voorraad gezinswoningen die er nu al is en waarvan een groot deel op termijn beschikbaar komt door verhuizing (of het verlaten van de woningmarkt) van senioren. Wel is de kwalitatieve vraag naar kavels veranderd; de vraag richt zich met name op kavels tot ongeveer 400 / 450 m² (bij starters meestal tussen de 200 à 300 m²), waar voorheen de kavels vaak nog aanzienlijk groter waren.

7.3 Bouwen naar behoefte

Inzet per doelgroep

In paragraaf 2.3 hebben we reeds beschreven welke doelgroepen prioriteit hebben als gaat om het bouwen voor nieuwe woningen; dat zijn starters en senioren. Op dit moment is er onvoldoende aanbod in de bestaande woningvoorraad voor deze doelgroepen. Dat is dan ook een belangrijke uitdaging voor de komende jaren; juist in die segmenten bouwen waar we nu nog woningaanbod missen. Maar bovenal willen we woningen voor verschillende doelgroepen bouwen; jong en oud, rijk en arm, met en zonder zorgvraag. Voor starters met beperkte financiële mogelijkheden zetten we met name in op het realiseren van rijwoningen, aangevuld met appartementen in de grotere kernen. We bieden 2-onder-1 kap woningen voor starters met wat meer financiële mogelijkheden en jonge gezinnen. Vrijstaande woningen bouwen we voor gezinnen en -in een enkel geval- voor starters. Voor senioren zetten we in op levensloopbestendige woningen; in de grotere kernen zijn dat appartementen en kleine grondgebonden woningen, in de overige kernen zijn dat voornamelijk levensloopbestendige grondgebonden woningen met een klein tuintje. Daarmee werken we aan een gevarieerde samenstelling van de woningvoorraad; iets wat we ook op planniveau tot uitdrukking willen laten komen.

Sturing geven aan de nieuwbouwopgave

Nieuwe woningbouwinitiatieven toetsen we aan de kwalitatieve behoefte, zoals beschreven in de Woonvisie en het Kwaliteitskader. De input hiervoor halen we op uit de verschillende kernen. Daarom hebben de meeste kernen in het kader van MijnDinkelland 2030 recent een enquête onder inwoners uitgevoerd naar de woningbehoefte. De uitkomsten van deze enquêtes zijn voor ons richtinggevend bij beoordelen of nieuwe plannen voldoende inspelen op de lokale behoefte. Daarbij zullen we de woningmarkt blijven monitoren en in samenspraak met MijnDinkelland 2030 eens per twee jaar de kwalitatieve woningbehoefte in de kernen actualiseren.

Op basis van de geïnventariseerde behoefte zullen we op gemeentelijke gronden sturing geven aan de woningbouwopgave door middel van verkaveling en maatvoering. Op private gronden maken we nadere afspraken met ontwikkelende partijen over de kwalitatieve invulling van het programma, zodanig dat het aansluit bij de behoefte per kern.

Aldus besloten in de openbare raadsvergadering van 5 juli 2021

*De raadsgriffier,
mr. O.J.R.J. Huitema MPM*

*De voorzitter,
J.G.J. Joosten*

Bijlage I: Uitvoeringsprogramma

G = Gemeente
 C = Woningcorporatie (Mijande Wonen)
 O = Particuliere ontwikkelaars
 MD = MijnDinkelland 2030
 Z = Zorg- en welzijnsorganisaties
 S = Adviesraad Sociaal Domein
 R = Regiogemeenten

Thema 1: Meer woningen met de juiste kwaliteit		
Actie	Betrokken partijen	Planning
1. We gaan uit van een woningbouwprogramma van 665 woningen tot en met 2025.	G, C, O	2021-2025
2. We reserveren 60 woningen voor de rood voor rood regeling	G	2021-2025
3. We zetten het herstructureringsfonds in om waar nodig complexe inbreidingsprojecten financieel mogelijk te maken.	G	doorlopend
4. Als zich kansrijke inbreidingslocaties voordoen waar woningbouw gewenst is, zijn we bereid om actief gronden aan te kopen	G	doorlopend
5. De huidige zelfbewoningsplicht bij uitgifte van kavels wordt uitgebreid naar alle nieuwbouwprojecten in de gemeente.	G	2021
6. Uitgangspunten van het Kwaliteitskader worden elke twee jaar geactualiseerd.	G, MD	2023
7. We monitoren de woningmarkt periodiek. Waar nodig passen we dan de woningproductie aan.	G	doorlopend
8. Minimaal 30% van onze woningbouwopgave wordt in goedkope koopsegment of middeldure huur (< €900) gerealiseerd.	G, C, O	2021-2025
9. We stellen nadere voorwaarden met betrekking tot uitbouw-mogelijkheden om betaalbare koopwoningen voor starters ook op de lange termijn betaalbaar te houden (bijvoorbeeld beperkte kavelgrootte, beperkt aantal slaapkamers, kleine beukmaat).	G	2021
10. Ontwikkeling Pilot Tiny Houses in Denekamp.	G, O	2021
11. We continueren de Starterslening, zodat starters daarmee meer financiële ruimte krijgen om een woning aan te kopen. We indexeren de hoogte van de Starterslening en aankoopssom jaarlijks aan hand van de jaarlijkse wijziging van de NHG-grens.	G	2021-2025
12. We onderzoeken de wenselijkheid en haalbaarheid van de invoering van een Doelgroepenverordening.	G	2021
13. Een groot deel van de nieuw te realiseren woningen dient levensloopbestendig te zijn of eenvoudig daartoe aan te passen zijn.	G, O, C, S	2021-2025
14. Als initiatieven voor collectieve woonvormen zich aandienen, willen we deze faciliteren en ondersteunen, mits sprake van een aantoonbare lokale behoefte.	G, O, MD	2021-2025

15. Een (beperkt) deel van het woningbouwprogramma richten we op de ontwikkeling van (koop)woningen voor gezinnen.	G, O	2021-2025
--	------	-----------

Thema 2: Huren in Dinkelland		
Actie	Betrokken partijen	Planning
16. In 2025 beschikken we over minimaal 1.340 sociale huurwoningen die in het bezit zijn van een woningcorporatie.	C	2021-2025
17. We streven naar een gemiddelde actieve zoektijd voor woningzoekenden van maximaal 1 jaar.	C	2021-2025
18. Als er een behoefte is aan sociale huurwoningen (< liberalisatiegrens), dan is de corporatie (in dit geval Mijande Wonen) de eerst aangewezen partij voor de ontwikkeling hiervan.	G, C	2021-2025
19. In elke kern van de gemeente blijft aanbod van sociale huur. Mocht het voorkomen dat dat zelfs een klein aantal sociale huurwoningen niet (meer) nodig is, dan gaan gemeente en Mijande Wonen hierover met elkaar in gesprek.	G, C	doorlopend
20. We monitoren de vraagdruk in de sociale huur. Zo nodig passen we daarop de ambities met betrekking tot de beschikbaarheid van sociale huur aan.	G, C	doorlopend
21. Partijen gaan jongeren (en andere doelgroepen) actief informeren over hun mogelijkheden in de sociale huur.	G, C	2021
22. We vinden het belangrijk dat nieuwbouw in de sociale huur met name in het segment tot de 2e aftoppingsgrens wordt gerealiseerd. We maken hierover nadere prestatieafspraken met Mijande Wonen.	G, C	2021
23. Met Mijande Wonen willen we een of meerdere pilots opzetten om een doorstroomketen op gang te brengen, uitgaande van een gebiedsgerichte aanpak.	G, C	2023
24. Er is behoefte aan uitbreiding van het middeldure huuraanbod (€752 tot €900). Particuliere ontwikkelaars zijn de eerst aangewezen partij voor de ontwikkeling van dit segment. Als vanuit deze partijen onvoldoende interesse hiervoor is, voorzien we een rol voor Mijande Wonen om in dit aanbod te voorzien.	O, C	2021-2025
25. Voor geclusterde woonvormen voor mensen met een zorgvraag zien we tevens ruimte om particuliere huur in het segment tot €752 te realiseren.	O	2021-2025

Thema 3: Kwaliteit bestaande voorraad op peil		
Actie	Betrokken partijen	Planning
26. We zetten actiever in op het informeren en bewust maken van bewoners om hun woning te verduurzamen. Hiervoor continueren we onze inzet op het Energieloket, HuisScan, wooncoaches.	G	2021
27. We ondersteunen en faciliteren lokale energiecoöperaties zodat zij meer bewoners weten te bereiken met hun acties.	G, MD	doorlopend

28.	We verkennen de mogelijkheden voor aanvullende maatregelen voor verduurzaming van de particuliere woningvoorraad, zoals de inzet van een Duurzaamheidslening of -fonds.	G	2022
29.	We maken prestatieafspraken over verdere verduurzaming van de sociale huurvoorraad.	G, C	2021
30.	We gaan meer bekendheid geven aan de mogelijkheden van de Blijverslening richting particuliere woningeigenaren. Komend jaar evalueren we het effect van de Blijverslening en kijken we hoe we de inzet van dit instrument continueren.	G	2021
31.	In de prestatieafspraken kijken we samen met Mijande Wonen welke aanpassingen gemaakt kunnen worden om bestaande complexen levensloopbestendiger te maken.	G, C	2021-2022

Thema 4: Wonen met zorg			
Actie	Betrokken partijen	Planning	
32.	We maken een nadere verdieping op het woonzorgonderzoek van de Provincie, waardoor we een volledig beeld krijgen van vraag en aanbod (per doelgroep) aan verschillende vormen van wonen met zorg in de gemeente Dinkelland.	G, Z, C	2021
33.	Op basis van de uitkomsten van deze verdieping stellen we een toetsingskader voor woonzorginitiatieven op. Uitgangspunt daarbij is dat nieuwe woonzorginitiatieven gericht zijn op het voorzien in de lokale woonzorgbehoefte (lees: Gemeente Dinkelland).	G	2021
34.	Als er uit het nadere behoeftenonderzoek behoefte blijkt aan uitbreide van verpleeghuiscapaciteit of woonvoorzieningen gericht op specialistische zorg, willen dit met name in de drie grotere kernen realiseren, gelet op de benodigde schaalgrootte.	G, Z, O	2021-2025
35.	We nemen een faciliterende rol aan bij het realiseren van kleinschalige woonzorginitiatieven in de kleine kernen.	G, Z, O	2021-2025
36.	Partijen kijken samen naar hoe we ouderen nog beter kunnen informeren en bewustmaken van het belang om tijdig na te denken over hun toekomstige woonsituatie.	G, C, Z	2021
37.	We zetten in op het vergroten van het zelfstandig woningaanbod voor mensen met een verstandelijke beperking.	G, Z, O	2021-2025
38.	We maken nadere afspraken met centrumgemeente Enschede over het bieden van Beschermd Wonen voorzieningen voor mensen met psychiatrische problematiek. Bij een eventuele lokale opgave richten we ons op kleinschalige woonvoorzieningen.	G, R	2021
39.	Een deel van de jaarlijks toe te wijzen sociale huurwoningen wordt met voorrang toegewezen aan mensen met een verstandelijke beperking en mensen die uitstromen vanuit Beschermd Wonen en de Maatschappelijke Opvang.	G, C	doorlopend
40.	We maken samenwerkingsafspraken over ondersteuning en begeleiding van zelfstandig wonende zorgvragers / kwetsbare huishoudens. We streven naar een zachte landing in de wijk.	G, C, Z	2021

41. We voeren periodiek overleg over signalering van eventuele probleemsituaties en begeleiding aan zelfstandig wonende zorgvragers. Zo nodig leggen we rolverdeling nader vast.	G, Z, C	doorlopend
42. We hebben halfjaarlijks overleg over aandachtspunten met betrekking tot leefbaarheid en vitaliteit van de kleine kernen.	G, MD	doorlopend

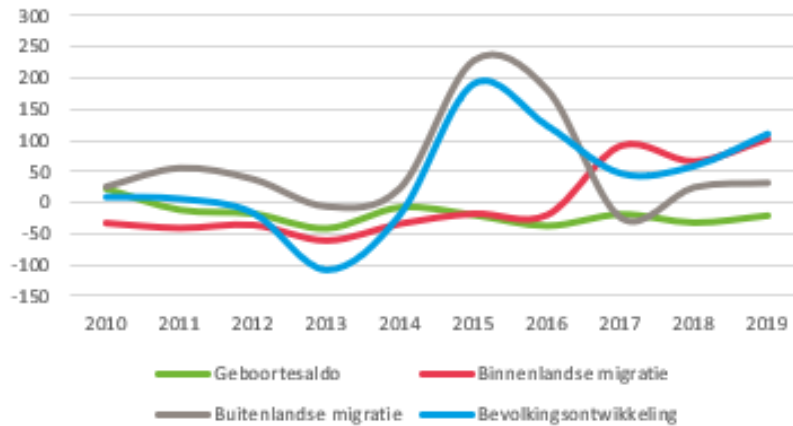
Thema 5: Specifieke woningbehoeften		
Actie	Betrokken partijen	Planning
43. We toetsen nieuwe aanvragen voor huisvesting van arbeidsmigranten op basis van de beleidslijn huisvesting seizoensgebonden en tijdelijke arbeidsmigranten. Tevens gaan treden we handhavend op bij ongewenste vormen van huisvesting voor deze doelgroep. In 2022 wordt het beleid geëvalueerd en (indien nodig) aangepast.	G	2022
44. We geven voorlichting over de mogelijkheden van de sociale huur aan arbeidsmigranten die zich voor lange tijd willen vestigen in Dinkelland (longstay), maar nu nog in shortstay-voorzieningen wonen.	G, C	2022
45. We maken afspraken om 20% van de vrijkomende huurvoorraad via directe bemiddeling toe te wijzen aan doelgroepen die anders niet of moeilijk aan een sociale huurwoning komen (waaronder statushouders).	G, C	2021
46. We monitoren we de voortgang van de directe bemiddeling en de uitvoering van de taakstelling. Indien de actieve zoektijd van reguliere woningzoekenden door deze maatregelen onder druk komt te staan, gaan we op zoek naar alternatieve huisvestingsmogelijkheden om aan de taakstelling te kunnen voldoen.	G, C	2022
47. Afhankelijk van de mogelijke inschrijvingen zal een beslissing worden genomen over toewijzing van de huidige standplaats en mogelijke woonwageningen op deze plek.	G	2021
48. Bij eventuele behoefte zal de beschikbare standplaats primair worden toegewezen aan iemand die tot de doelgroep woonwageningenbewoners behoort (op basis van het afstammingsbeginsel).	C	doorlopend

Thema 6: Kwaliteitskader		
54. We actualiseren elke twee jaar ons Kwaliteitskader op basis van monitoring en info uit MijnDinkelland2030. We toetsen nieuwe woningbouwinitiatieven aan de hand van dit bijgestelde kwaliteitskader en de Woonvisie.	G, MD	Elke twee jaar

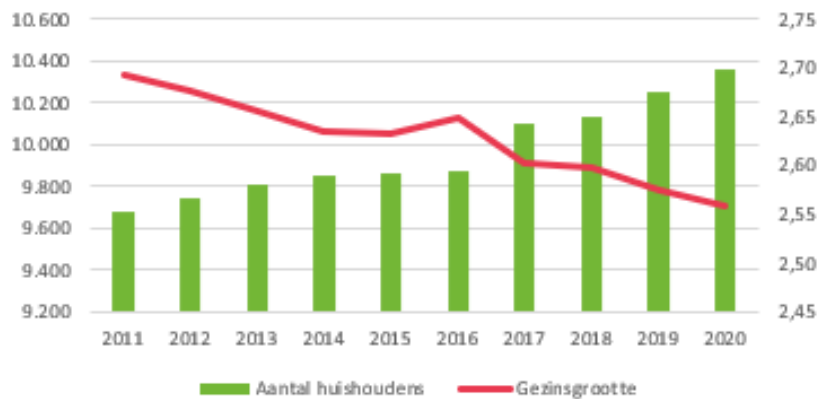
Bijlage II: Onderbouwing toekomstige behoefte

In de Woonvisie hebben we inzicht gegeven in de verwachte kwantitatieve woningbehoefte voor de komende jaren. Dit is een belangrijke graadmeter voor de mate waarin we als gemeente medewerking kunnen verlenen aan nieuwe woningbouwinitiatieven. De toekomstige kwantitatieve woningbehoefte lichten we in deze bijlage nader toe, aan de hand van de demografische trends (geboorte, sterfte, gezinsverdunding, migratie) en marktontwikkelingen (ontwikkeling van koop- en huurwoningaanbod) over de afgelopen jaren. Deze trends nemen we mee in het bepalen van de toekomstige vraag.

Figuur 1: Terugblik op demografische trends 2010-2019



Figuur 2: Ontwikkeling aantal huishoudens en gemiddelde gezinsgrootte 2011-2019



Bron: CBS (2020)

Hierdoor is de gemiddelde gezinsgrootte in Dinkelland afgenomen van 2,7 in 2011 naar 2,5 in 2019.

Demografische trends uit de afgelopen tien jaar

Op 1 januari 2020 woonden er ruim 26.500 inwoners in de Gemeente Dinkelland. Een toename van ongeveer 540 personen sinds 2015 (+2%). Die groei werd vooral veroorzaakt door een sterk positief migratiesaldo. Vooral het buitenlands migratiesaldo was sterk positief (+440), met name tijdens de piek rond 2015/2016. Er waren ook meer vestigers uit Nederlandse gemeenten dan vertrekkers (+220). Die ontwikkeling zien we vooral vanaf 2017. Er is geen sprake meer van een lokale bevolkingsgroei. Sinds 2011 is er sprake van een sterfteoverschot.

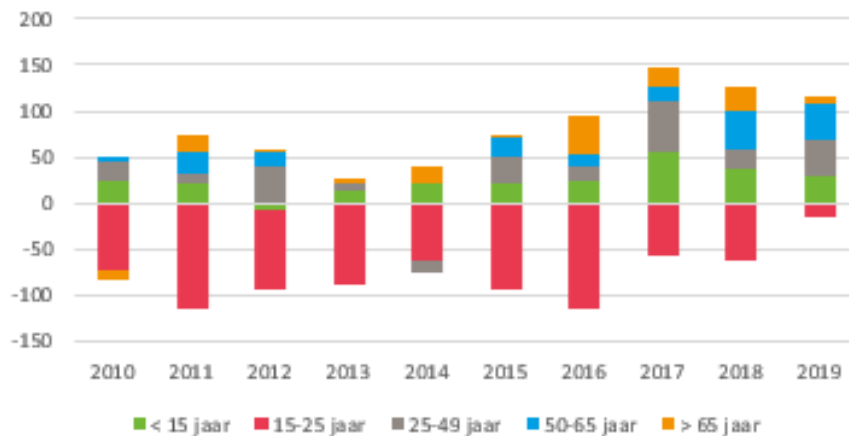
Het aantal huishoudens nam de afgelopen vijf jaar met ongeveer +490 toe (+5%) naar ongeveer 10.360 huishoudens in 2020. De procentuele huishoudensgroei was dus sterker dan de bevolkingsgroei. Dit komt door de gezinsverdunding. Het aantal personen per huishouden neemt af. Het aantal gezinnen met kinderen (nog steeds wel de grootste huishoudenscategorie in Dinkelland) neemt af, terwijl er juist meer 1+2 persoons huishoudens bij komen. Dit wordt veroorzaakt door de vergrijzing (meer oudere huishoudens zonder thuiswonende kinderen) en individualisering (alleenstaande starters, meer scheidingsgevallen).

Nadere blik om migratietrends

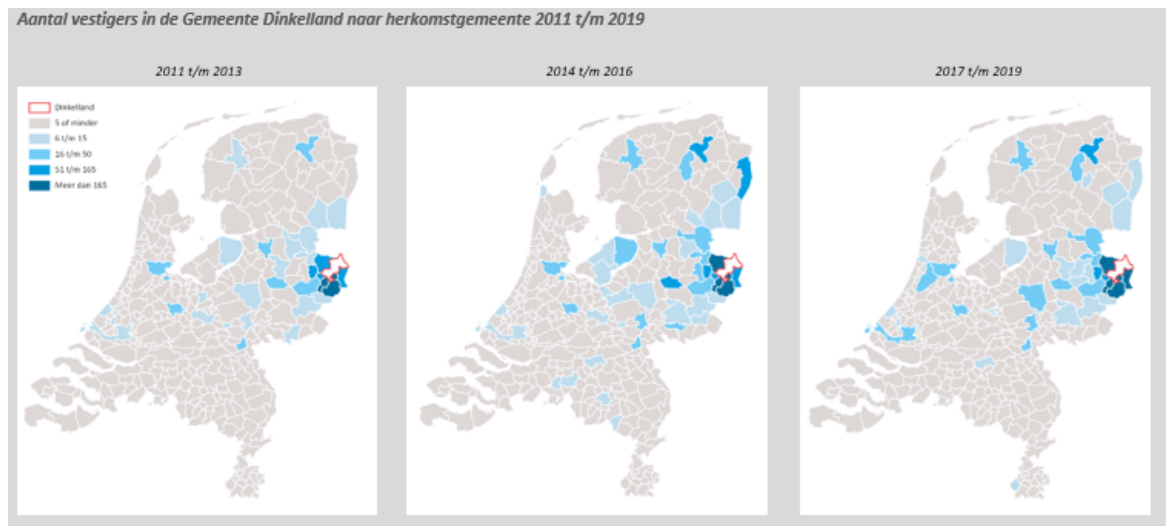
De migratiebewegingen waren de afgelopen jaren de belangrijkste factor in de groei van het aantal inwoners van Dinkelland. Daarom zoomen we nu nader in op de migratiecijfers, te beginnen met de migratie naar leeftijdsklasse.

Er is sprake van een structureel vertrekoverschot van de leeftijdscategorie 15 tot 25 jarigen. Dit is een beeld wat in zeer veel landelijke gemeenten in Nederland te zien is. Exacte cijfers over vertrekredenen zijn er niet, maar vaak wordt het vertrek van deze doelgroep gemotiveerd door werk, studie of een relatie elders, mogelijk deels door ontbrekend woningaanbod. Wel zien we dat het vertrekoverschot van jongeren de laatste jaren afneemt. De invoering van het leenstelsel (waardoor op kamers wonen in studentensteden minder aantrekkelijk is geworden) wordt hierbij vaak als mogelijke oorzaak genoemd. Er is daarnaast sprake van een vestigingsoverschot van de doelgroep gezinnen (combinatie 0 tot 15 jarigen en 25 tot 49 jarigen). Daarnaast zien we zeker de laatste jaren een steeds sterker vestigingsoverschot van 50-plussers.

Figuur 3: Binnenlands migratiesaldo naar leeftijdsklasse (2010-2019)



Bron: CBS (2020)



Door de jaren heen is te zien dat de meeste vestigers in de gemeente Dinkelland afkomstig zijn uit de omliggende gemeenten (met name Tubbergen, Oldenzaal, Losser, Enschede en Hengelo). Het aantal vestigers uit die gemeenten is de laatste jaren duidelijk toegenomen. Verder is te zien dat het aantal vestigers uit overig Overijssel (o.a. Rijssen-Holtten, Hellendoorn, Raalte, Deventer) en Noord-oost Gelderland (Berkelland, Bronckhorst, Oost-Gelre) toeneemt.

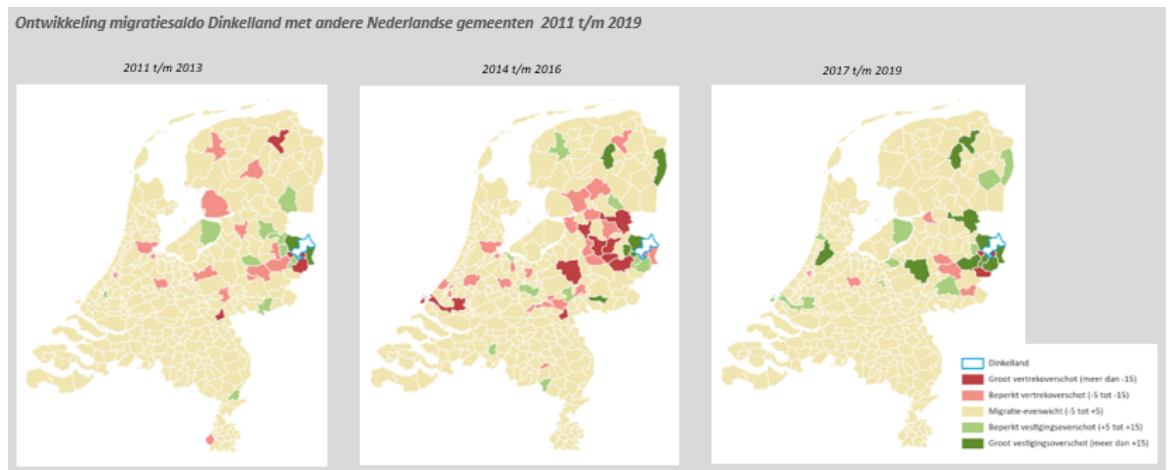
De meeste vestigers uit overig Nederland komen vooral uit enkele grote steden. Daarbij gaat het in eerste instantie om steden in Oost-Nederland: Apeldoorn, Deventer, Groningen, Leeuwarden, Arnhem en Nijmegen. Vanuit het Westen komen vestigers vooral uit Amsterdam, Utrecht en Rotterdam. Daarbij gaat het wellicht deels om mensen die al vanuit het verleden een band hebben met Dinkelland. Bijvoorbeeld omdat ze er vandaan kwamen voordat men ging studeren of in de Randstad werken. Het aantal

vestigers uit de steden neemt met name de laatste jaren toe, maar is wel beduidend kleiner dan het aantal vestigers uit de directe regio. Het aantal vestigers ten zuiden van de grote rivieren is beperkt.

Als we kijken naar de migratietrends naar richting, dan is te zien dat de meeste vestigers uit de regio Twente komen. In de loop der jaren is dat 'wervingsgebied' voor Dinkelland wel wat groter geworden. De kern blijft nog wel de omliggende gemeenten, maar we zien dat er meer vestigers komen uit andere Overijsselse gemeenten, uit het zuidoosten van Drenthe en het noordoosten van Gelderland. Vestigers vanuit overig Nederland komen in de eerste plaats uit de grote steden in Oost-Nederland (zowel uit het noorden als midden-Nederland). De meeste vestigers uit het westen komen vooral uit de grote steden Amsterdam, Utrecht, Rotterdam en Den Haag. Het aantal vestigers uit het zuiden van het land is zeer beperkt.

Uiteraard zijn er ook mensen die de gemeente Dinkelland hebben verlaten. Tot 2017 was deze groep groter dan het aantal vestigers en was er dus sprake van een vertrekoverschot. Dat kwam met name doordat er relatief veel mensen vertrokken naar gemeenten buiten de regio Twente (overige Overijssel en steden in de rest van het land).

Maar vanaf 2017 is te zien dat Dinkelland met de meeste gemeenten waar sprake is van een sterke verhuisrelatie, ook een positief migratiesaldo kende. Dat geldt zowel voor de gemeenten uit Twente en overige Overijssel als de steden in de rest van het land.



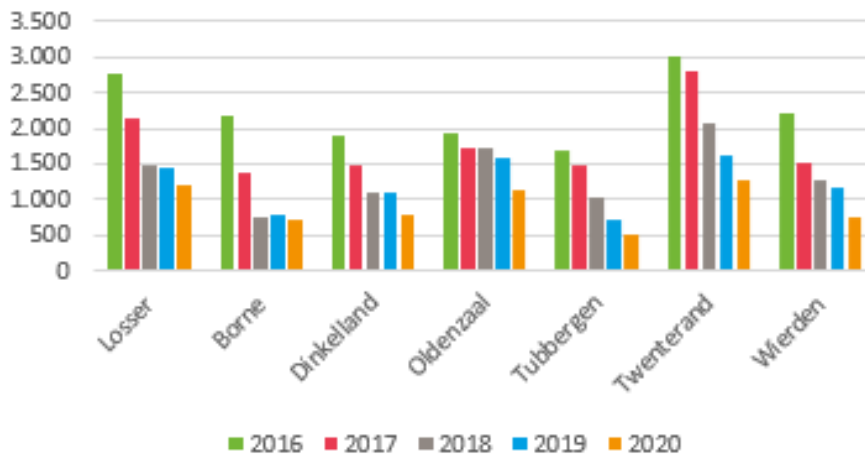
Naast vestigers in de Gemeente Dinkelland zijn er uiteraard ook mensen die de gemeente verlaten. Het saldo van vestiging en vertrek staat in de kaarten hiernaast weergegeven. Het migratiesaldo met de direct aangrenzende gemeenten lijkt min of meer stabiel door de jaren heen. Met de meeste van deze gemeenten kent Dinkelland een structureel positief migratiesaldo. De migratiesaldi met overig Nederland (vooral overig Overijssel en steden in de rest van het land) laten wel een duidelijke verandering zien. In de periode 2011 t/m 2013 maar vooral 2014 t/m 2016 had Dinkelland vaak een negatief migratiesaldo met deze gemeenten. Maar in de laatste periode (vanaf 2017) zien we dat Dinkelland met de meeste gemeenten waarmee een sterke verhuisrelatie te zien is, ook een positief migratiesaldo kende (dus meer vestigers dan vertrekkers).

Gevolgen voor de woningmarkt

Het toenemend aantal vestigers in Dinkelland in combinatie met de lokale behoefte heeft ervoor gezorgd dat de druk op de woningmarkt, zowel in de koop- als in de huursector, is toegenomen.

In de koopsector is te zien dat aantal te koop aangeboden woningen de afgelopen jaren in Dinkelland sterk is teruggelopen; van 1.900 woningen in 2016 naar 800 in 2020. Dat is een afname van 58%.

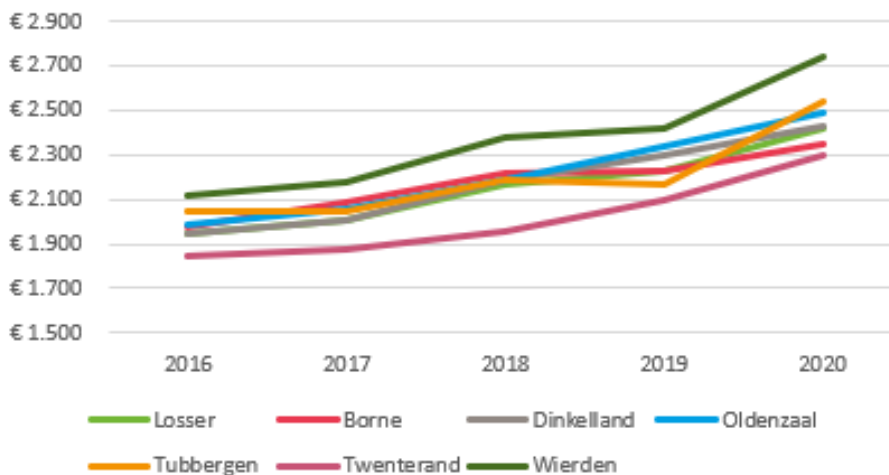
Figuur 4: Ontwikkeling te koop aangeboden woningen 2016-2020



Bron: Woningmarktcijfers.nl (2020)

Het afgenomen woningaanbod in combinatie met het toegenomen aantal woningzoekenden leidde de afgelopen jaren tot een sterke prijsstijging in de koopsector. In Dinkelland steeg de gemiddelde vraagprijs per m² met 25% naar €2.430 per m². Alleen in Wierden en Oldenzaal steeg de vierkante meterprijs nog iets sterker in de regio.

Figuur 5: Ontwikkeling gemiddelde vraagprijs per m² (2016-2020)



Bron: Huizenzoeker.nl (2020)

Ook in de huursector neemt de druk iets toe. De mutatiegraad is licht afgenomen en het gemiddeld aantal reacties per woning is toegenomen.

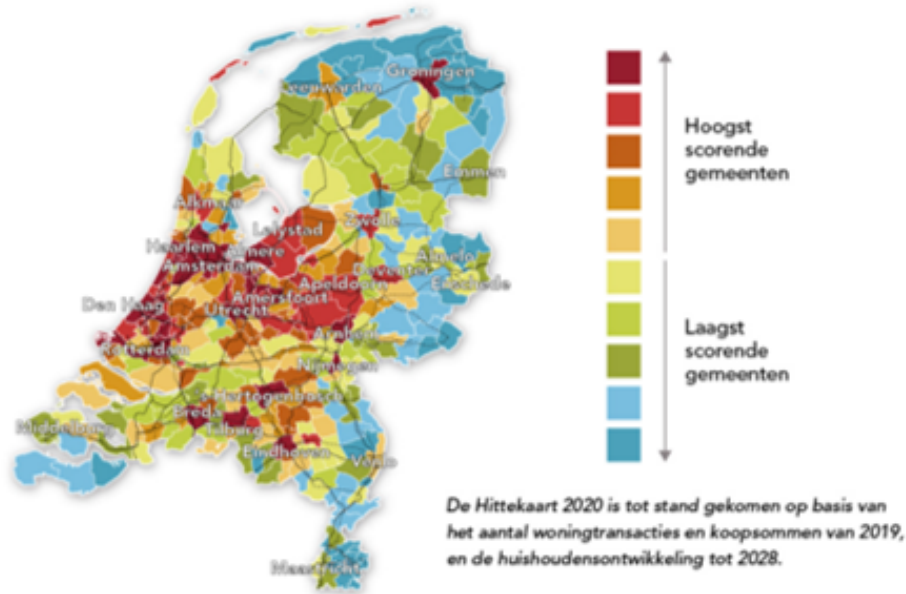
Tabel 1: Ontwikkeling mutatiegraad en reactiegraad sociale huursector Dinkelland 2015-2019

	2015	2016	2017	2018	2019
Mutatiegraad	10%	10%	10%	9%	9%
Reactiegraad	4,4	5,7	7,0	9,7	9,1

Bron: Mijande Wonen (2020)

Het is wel van belang om de toegenomen druk op de woningmarkt in perspectief te plaatsen. We constateren dat het woningaanbod afneemt en dat vraagprijzen en transactieprizen toenemen, maar er is geen sprake van 'Amsterdamse of Utrechtse toestanden'. Vergeleken met de rest van Nederland lijkt de oververhitting van de Dinkellandse woningmarkt nog mee te vallen.

Figuur 6: Hittkaart woningmarkt 2020



Bron: BPD (2020)

Toekomstige woningbehoefte

Op basis van verschillende trends (geboorte, sterfte, migratie, aanwezigheid woningtekort) komen we tot een actuele prognose voor de toekomstige woningbehoefte in de gemeente Dinkelland. Hiervoor prognosticeren we eerst de verwachte bevolkingsgroei (naar leeftijdsklasse). Vervolgens vertalen we dit naar een woningbehoefteraming. We rekenen hierbij twee scenario's door:

1. Woningbehoefte op basis van enkel de lokale vraag
2. Woningbehoefte rekening houdend met een voortzetting van de huidige positieve migratietrend

Scenario 1: Lokale woningbehoefte is uitgangspunt

In dit scenario gaan we ervan uit dat de woningbehoefte voor de komende 20 jaar volledig wordt bepaald op basis van de lokale vraag. Het aantal vestigers en vertrekkers is in dit scenario even groot, waardoor het migratiesaldo gelijk aan 0 is; een uitgangspunt dat aanzienlijk pessimistischer is dan de feitelijke situatie van de laatste jaren.

Op basis van dit scenario zal het aantal inwoners de komende jaren al afnemen, doordat het sterfteoverschot (waar nu al sprake van is) alleen maar groter wordt door de vergrijzing. Binnen de leeftijdscategorieën zien we wel verschillende trends. Vooral de groep ouderen zal sterk toenemen, terwijl het aantal jongeren tot 25 jaar fors afneemt.

Het aantal huishoudens neemt nog toe, doordat de gezinsverdunding zich voortzet (als gevolg van de vergrijzing, maar ook individualisering). Daardoor zal de gemiddelde gezinsgrootte afnemen van 2,5 nu naar 2,45 in 2030. Daarmee komt de lokale woningbehoefte uit op +225 woningen voor de periode 2020-2030. Voor de komende woonvisieperiode ligt de behoefte op 160 woningen.

In de periode 2030-2040 neemt de gezinsverdunding nog beperkt af. Vooral omdat rond 2035 de vergrijzing op zijn piek zit. Dit betekent dat na 2030 niet alleen de bevolking maar ook het aantal huishoudens zal afnemen.

Scenario 2: Migratietrends afgelopen jaren houden aan

Het tweede scenario houdt niet alleen rekening met de lokale behoefte, maar tevens met een positief migratiesaldo, conform de trend van de laatste jaren (2016 t/m 2019). Hierbij gaan we ervan uit dat het positieve binnenlandse migratiesaldo structureel is. De buitenlandse migratie vertoont de afgelopen jaren sterke schommelingen, maar was wel de hele periode positief. Voor de prognose gaan we ervan uit dat het aantal immigranten vooral de eerstkomende 5 tot 10 jaar sterk toeneemt (vergunningshouders, arbeidsmigranten), maar daarna iets afzwakt.

Op basis van dit scenario zal het aantal inwoners de komende tien jaar toenemen met 580 inwoners. Ook in de periode daarna (2030-2040) neemt het aantal inwoners toe (+310), maar wel minder dan in de periode tot 2030. Dit komt door het toenemende sterfteoverschot, de afname van de gezinsverdunding en de kleinere instroom van buitenlandse vestigers. Ook voor dit scenario geldt dat vooral de ouderen voor de bevolkingsgroei zorgen. De jongere leeftijdsklassen (< 25 jaar, 35-50 jaar) vertonen een afname. De verwachte huishoudensontwikkeling komt in dit scenario uit op +760 huishoudens tussen 2020 en 2030. Ook na 2030 zal er nog sprake zijn van een huishoudensgroei, zij het in beperkte mate (+95 tussen 2030 en 2040).

Conclusie: toekomstige woningbouwopgave

We gaan ervan uit dat de woningbouwopgave nagenoeg gelijk staat aan de verwachte huishoudensgroei. De bandbreedte voor de verwachte woningbehoefte komt uit op 225 tot 760 woningen voor de komende tien jaar. De lokale woningvraag (scenario 1) is te overzien, maar de realiteit is dat Dinkelland te maken heeft met een groot vestigingsoverschot. Enkel bouwen voor de lokale vraag betekent niet dat vestigers niet naar Dinkelland zullen komen. In dat geval blijft de situatie van een groot aantal woningzoekenden met een beperkt woningaanbod bestaan. Daarom is het reëel om voor de woningbouwopgave rekening te houden met de migratietrends.

Ondanks de toenemende krapte op de woningmarkt is er in Dinkelland vooralsnog geen sprake van een substantieel woningtekort dat ingelopen dient te worden. Het huidige woningtekort in de regio Enschede (waartoe Dinkelland behoort) zit op 2,3%⁶. Doorgaans wordt aangehouden dat een woningtekort van ongeveer 2% wenselijk is om enige mate van spanning op de woningmarkt te behouden (voorkomen van leegstand van minder gewilde woningen).

Wel is het wenselijk om extra buffer in de plancapaciteit aan te houden, om te zorgen dat woningbouw tijdig voorziet in de vraag. De ervaring is namelijk dat een deel van de beoogde plannen te maken krijgt met vertraging of zelfs helemaal niet wordt gerealiseerd. Daarom gaan we ervan uit dat de benodigde zachte plancapaciteit op 130% van de woningbehoefte ligt. Dit betekent dat we streven naar een zachte plancapaciteit van 290 tot 990 woningen voor de periode 2020-2030.

6) Bron: ABf (2020)

Toekomstige bevolkingsontwikkeling

Scenario 1: Lokale behoefte

	2020	2025	2030	2040	2020-2025	2020-2030
< 25 jaar	7.495	6.855	6.370	6.140	-640	-1.125
25-35 jaar	2.750	2.765	2.765	2.230	+15	+15
35-50 jaar	4.130	3.920	3.995	3.930	-210	-135
50-65 jaar	6.120	5.885	5.185	4.405	-235	-935
65-75 jaar	3.185	3.480	3.775	3.540	+295	+590
> 75 jaar	2.835	3.225	3.670	4.540	+390	+835
Totaal bevolking	26.515	26.130	25.760	24.785	-385	-755
Totaal huishoudens	10.360	10.520	10.585	10.210	+160	+225

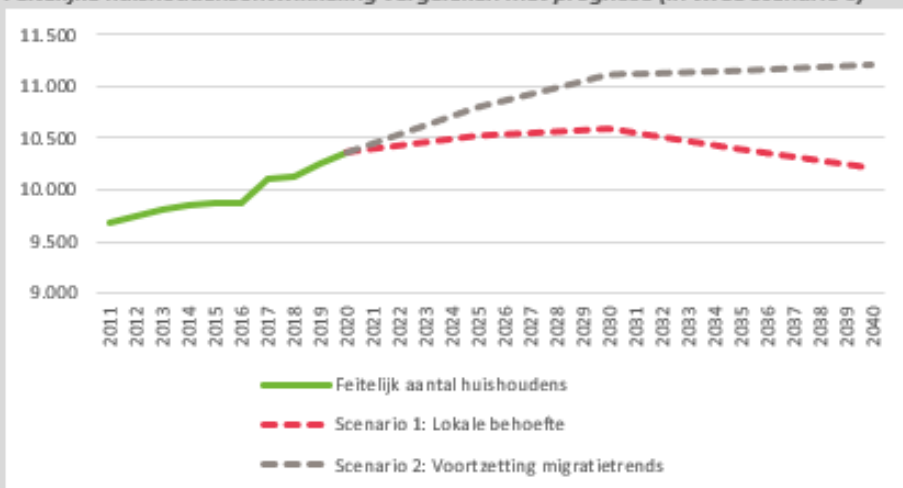
Bron: Campanen (2020)

Scenario 2: Voortzetting huidige migratietrends

	2020	2025	2030	2040	2020-2025	2020-2030
< 25 jaar	7.495	7.080	6.795	6.945	-415	-700
25-35 jaar	2.750	2.945	3.045	2.580	+195	+295
35-50 jaar	4.130	4.050	4.285	4.505	-80	+155
50-65 jaar	6.120	5.970	5.365	4.810	-150	-755
65-75 jaar	3.185	3.520	3.865	3.740	+335	+680
> 75 jaar	2.835	3.260	3.740	4.725	+425	+905
Totaal bevolking	26.515	26.825	27.095	27.305	+310	+580
Totaal huishoudens	10.360	10.805	11.120	11.215	+445	+760

Bron: Campanen (2020)

Feitelijke huishoudensontwikkeling vergeleken met prognose (in twee scenario's)



Bron: CBS (2020), Campanen (2020)

Bijlage III: Verslagen panelgesprekken

Verslag Avond van de sociale huur gemeente Tubbergen en gemeente Dinkelland (22 september 2020)

Aanwezig: Guus Starink (Gemeente Tubbergen), Daniëlle Bonenkamp (Gemeente Dinkelland), Hanneke de Rijter (Woningstichting Tubbergen), Hans Holtkamp (Huurdersvereniging Woningstichting Tubbergen), Hannie Polak (Mijande wonen), Annie Hesseling (Huurdersraad Mijande Wonen), Bart Vennegoor (Makelaar Home), Robbin Groeneveld (Makelaar Weusthuis), Pim Tiggeloven, Koen Klouwen en Ellen Ootes (allen Companen).

Doel van de avond

Tijdens de avond van de sociale huur zijn de belangrijkste opgaven voor de sociale huursector in zowel de gemeente Dinkelland als gemeente Tubbergen verkend. Naast de gemeente, corporaties en huurdersvereniging, namen twee makelaars deel aan de sessie, vooral om input te leveren over de stand van zaken op de particuliere huurmarkt.

Particuliere huursector

Sociale verhuurders en particuliere verhuurders hebben beide ongeveer 10% van de woningvoorraad in beide gemeenten. Dat beeld wordt wel herkend door de makelaars.

Huidig aanbod

In de particuliere huur zit echter ook een groot aantal woningen met een 'sociale' huurprijs. Vaak zijn dit woonruimten in boerderijen in het buitengebied. Vaak is er sprake van een 'inwoningssituatie'; één woning waar meerdere zelfstandige huishoudens wonen. Deze woonruimten worden vaak verhuurd aan starters, die wachten op nieuwbouw of een vrijkomende goedkope rijwoning. Dergelijke woonruimte wordt soms verhuurd voor €500 tot €600, maar veel verhuurders hanteren bij voorkeur een huurprijs boven de liberalisatiegrens (737 euro), omdat bij die prijs doorgaans een andere categorie huurders wordt aangetrokken (hoger inkomen, + mensen die voor een beperkte duur in een huurwoning willen wonen). Daarmee hebben verhuurders het idee dat het risico op langdurige verhuur aan kwetsbare huurders (of huurders met een zeer laag inkomen) kleiner wordt. Als een particuliere huurwoning tegen een zeer lage huurprijs wordt aangeboden trekt dit mensen aan uit het hele land (vaak zonder enige binding met het dorp).

Lokale verhuurders proberen wel enigszins rekening te houden met de vraag naar huurwoningen uit de eigen gemeente. Verhuurders wachten dan enige tijd de reacties op een vrijkomende woning af (zitten daar mensen uit het eigen dorp bij?), alvorens een potentiële huurder te selecteren. Particuliere huur is ook te vinden in de appartementen boven winkelruimte in de centra van de grotere kernen, zoals Denekamp. Deze huurwoningen zijn in eigendom van ondernemers en mensen uit het dorp die een belegging zoeken in het betaalbare koopsegment. Op beperkte schaal zijn er nog goedkope woningen (< €200.000) in de bestaande voorraad om in te beleggen. De doelgroep voor deze kleinere woningen zijn meestal starters en alleenstaanden en in beperkte mate ouderen die kleiner willen wonen. Betaalbare huurwoningen zijn lastig te realiseren, zeker in de nieuwbouw. Vooral via transformatie van bestaand vastgoed is er soms wat mogelijk.

Toekomstige vraag

De makelaars geven aan dat er momenteel een grote vraag is naar particuliere huur. De vraag richt zich met name op de grotere kernen in de gemeente. Op vrijkomende woningen komen veel reacties binnen. Op een woning met een huurprijs van 850 euro met een tijdelijk contract van 2 jaar kwamen in korte tijd 10 reacties binnen. Met name voor alleenstaande starters tweeverdieners is er weinig betaalbaar koop aanbod, maar zij komen ook niet altijd in aanmerking voor sociale huur. Startende tweeverdieners zoeken soms tijdelijk een particuliere huurwoning, vooral als overbrugging naar een koopwoning.

Voor ouderen is een particuliere huurwoning vaak geen optie. Zij willen vrijgekomen vermogen uit de verkoop van hun woning herinvesteren; deels in een koopwoning (appartement of kleine grondgebonden woning) en deels om leuke dingen te doen (vakantie, kleinkinderen, etc.).

Mijande ziet een toename van mensen met een hoog inkomen die reageren op het sociale huuraanbod. Deze mensen hebben echter weinig mogelijkheden bij de corporatie. Mijande gebruikt de vrije toewijzingsruimte vooral voor urgentiegevallen en mensen met een zorgvraag.

Beschikbaarheid sociale huur

Uit analyse van het EIB zou de vraag naar sociale huur in Dinkelland de komende tien jaar met 400 woningen afnemen. Daarbij gaat het echter om de sociale huurvoorraad van alle verhuurders in de gemeente. De opgave voor Mijande is bepaald op een afname van 250 woningen tussen 2020 en 2030⁷. De vraag is wel of die sterke afname zich gezien de Corona-crisis nog wel voor gaat doen. Als meer

7) De verwachting is dat particuliere verhuurders huurprijzen gaan verhogen om het potentiële overschot weg te werken.

mensen hun baan verliezen door een grote dip in de economie, zal het aantal lage inkomens toenemen en misschien ook de vraag naar sociale huur. De toekomst is nu nog erg onzeker.

Tegelijkertijd zal misschien de totale woningbehoefte voor Dinkelland groter worden. Een deel van de mensen in de stad heeft (op gedachte gebracht door de lock down in de Corona-crisis) een wens voor meer eigen(buiten)ruimte en gaat daardoor op zoek naar een ruimere woning op het platteland.

Mijande gaat nu nog uit van een geleidelijke afname van de eigen woningvoorraad. Dat gebeurt vooral door verkoop (en iets minder nieuwbouw daarvoor in de plaats). Verkoop gebeurt vooral bij gespikkeld bezit. Het voordeel van verkoop is bovendien dat je daarmee het goedkope koopaanbod voor starters vergroot (segment 180-200.000 euro). Dat zijn dan wel kluswoningen die men zelf nog moet verduurzamen. Sloop is de komende jaren niet of nauwelijks aan de orde.

Volgens huurders zal de vraag naar sociale huur ook afhangen van de leefbaarheid in de kern. Vooral voor jongeren speelt dit een rol; er moet voldoende sociaal leven zijn; café, voetbal, school en sportverenigingen. Al geldt wel dat jongeren het liefst kopen in plaats van huren. Een deel van die jongeren wil wel zelfstandig wonen, maar kan geen koopwoning betalen. Is huren dan een optie? Er was ooit een plan om via transformatie van het klooster in Ootmarsum betaalbare huurwoningen voor starters te creëren.

Het zou goed zijn om meer te werken met flexibele woonconcepten, bijvoorbeeld de bouw van duplexwoningen (zoals in Weerselo is gebeurd; koopwoningen van ongeveer 130.000 euro), die op lange termijn (indien de vraag verminderd) samengevoegd kunnen worden tot één eengezinswoning.

Kwalitatieve (woontypologie) mismatch seniorenwoningen

Mijande ziet geen doelgroepen waar er op dit moment te weinig aanbod is in de sociale huur. Wel is er een kwalitatieve mismatch. Op sommige plekken voldoen bestaande seniorenwoningen niet meer aan de huidige woonwensen van senioren. De woningen hebben te kleine (of zelfs geen) buitenruimte en gedeelde gangen, waardoor het gevoel van een verpleeghuis wordt opgewekt, ook getet op alle scootmobiel in de centrale ruimte. Mijande haalt in zo'n geval vaak het seniorenlabel van zo'n complex, waardoor ook andere leeftijdsgroepen kunnen reageren op dit aanbod. Op die manier komen soms ook jongeren in deze woning te wonen. Er blijft dus nog steeds vraag naar dit type woning, maar niet van de doelgroep waarvoor de woningen oorspronkelijk bedoeld zijn. Deze complexen voldoen nu misschien niet, anderzijds komt wel een dubbele vergrijzing aan. Het aantal oudere ouderen met een zware zorgvraag neemt toe. Corporaties moeten daarom niet te snel afscheid nemen van de seniorenwoningen nu minder goed verhuren. Dat kan over een paar jaar weer anders zijn.

Woonconcepten die beter aansluiten bij de woonwensen van ouderen zijn bijvoorbeeld Knarrenhofjes; grondgebonden woningen met een gemeenschappelijke binnentuin en waar mensen (soms ouderen onderling, soms jong en oud gemixt) samen activiteiten organiseren en elkaar ondersteunen waar mogelijk. St. Lucia in het centrum van Denekamp is een inpandige vorm van een Knarrenhofje. Daar is zorg nabij en is ook een gemeenschapsruimte aanwezig, dan wordt het interessanter.

Opgave per kern

De meeste reacties op vrijkomende woningen vinden plaats in de grotere kernen van Dinkelland. Vanuit de gemeente wordt het belangrijk gevonden dat er in elke kern enig aanbod aan sociale huur mogelijk is. Vandaar dat in de prestatieafspraken is afgesproken dat in kernen met minder dan 50 sociale huurwoningen de voorraad niet verder zal afnemen. Mijande wil deze afspraak toch enigszins heroverwegen. In sommige kernen (Lattrop, Tilligte) heeft men slechts enkele sociale huurwoningen; is het reëel om die woningen aan te houden als er reacties komen uit het eigen dorp? Dan wil de corporatie liever meer focus leggen op woningbouw in Denekamp en Weerselo waar relatief veel vraag is naar sociale huur (in Ootmarsum is dat iets minder door het relatief grote aanbod particuliere huur).

Voor de gemeente is betaalbaar huurwoningaanbod van groot belang voor een leefbare kern. Het volledig afstoten van sociale huurwoningen in de kleine kernen is daardoor niet erg gewenst. Maar als er geen behoefte meer zou zijn in een kleine kern moeten gemeente en corporatie daar samen naar kijken. Partijen zullen daar samen een modus in moeten vinden.

Voor sommige kernen speelt de ligging nabij een stad een rol in de behoefte aan sociale huur. In Deurningen komt nu een woonzorgcomplex met huurwoningen. Doordat deze kern dicht tegen Hengelo ligt (voorzieningen nabij) is er wellicht wat meer vraag naar huurwoningen. Het betreft een initiatief van bewoners en ondernemers, het organiserend vermogen in het dorp is groot. Zoiets soortgelijk zou je ook in Ootmarsum willen ontwikkelen en op zoek gaan naar combinaties met huur en koop. Je ziet steeds vaker dat groepen mensen dit soort dingen zelf regelen.

Om dat soort projecten te stimuleren kan je in de woonvisie meegeven dat je er als gemeente voor openstaat. Als Knarrenhof-initiatieven in meerdere dorpen opkomen, kan je kijken naar kennisdeling tussen bewonersgroepen. De gemeente kan zoiets faciliteren en organiseren.

Betaalbaarheid

- De groep jongeren tot 23 jaar met behoefte aan een sociale huurwoning is klein. Veel van deze jongeren verlaten de gemeente om elders te gaan studeren.

- Het aanbod van huurwoningen tot 423 euro wordt voor de helft verhuurd aan jongeren tot 23 jaar, de rest van deze goedkope voorraad wordt verhuurd aan andere huurders.
- Betalingsproblematiek is nog steeds een aandachtspunt in de sociale huur, maar vooral op individueel niveau. Er wordt door Mijande sterk ingezet op preventie, om huisuitzettingen zoveel mogelijk te voorkomen. Er zijn woonconsulenten in dienst die bij huurachterstanden in gesprek gaan met huurders. De corporatie ziet dat huurachterstanden de afgelopen jaren iets zijn afgenomen.
- Passend toewijzen heeft al geholpen op betalingsproblemen in de sociale huur te verminderen.
- Betaalbaarheid is een aandachtspunt bij verduurzaming van de woningvoorraad. Om huurders niet te confronteren met hoge kosten worden duurzaamheidsinvesteringen uitgevoerd met een hoge onrendabele top, vaak betaald uit opbrengsten van woningverkoop.
- De bouw van goedkope woningen tot de aftoppingsgrens staat onder druk door stapeling van kwaliteitseisen (duurzaamheid, inbreiding, levensloopbestendigheid) en stijgende bouwkosten. Woningen tot 432 euro kunnen eigenlijk enkel nog gecreëerd worden via aanpassing bestaand vastgoed.

Wonen met zorg

Ouderenhuisvesting

- Senioren zoeken in eerste instantie een grondgebonden woning. Een appartement is wel een optie, maar dan moet de kwaliteit goed zijn.
- De levensloopbestendige woning van de toekomst heeft:
 - Een volledig programma gelijkvloers (slaapkamer, badkamer, woonkamer, keuken), dat betekent niet dat woningen nu veel kleiner moeten zijn dan het huidige aanbod.
 - Maar ook 2 slaapkamers boven, zodat de woning ook aantrekkelijk genoeg is voor een jonger huishouden.
 - Flexibel woonconcept dat in de toekomst gesplitst of samengevoegd kan worden.
- In de vorige woonvisie werd Woonkeur als nieuwbouwkwaliteit als norm gekozen. Dat is een hoge kwaliteitseis wat tot grote investeringen (en kosten) leidt. De vraag is of dit nodig is. Kijk vooral naar voldoende ruimte voor scootmobiel en oplaadmogelijkheden etc.
- Aanpassen van de bestaande voorraad is zeker nog mogelijk, maar bespreek goed met huurders wat voor hen echt nodig is.
 - Voor veel oudere huurders volstaat een traplift en toilet op de bovenverdieping. Eventueel aanpassen van de entree van de woning (wegnemen drempels, etc.)
 - Woningen echt rolstoeltoegankelijk maken is slechts voor een kleine zorgdoelgroep nodig, terwijl de kosten hiervoor zeer hoog zijn.
 - Een andere optie is om een slaapkamer op de bovenverdieping op te offeren voor een grotere badkamer, zeker als het een zeer kleine badkamer betreft.
- De Blijverslening wordt aangeboden in de gemeente, maar is nog nooit gebruikt

Verstandelijke beperking

- De vraag naar geclusterd wonen neemt toe. Onder deze zorgdoelgroep wordt de vraag naar zelfstandige woonvormen groter, terwijl passend aanbod beperkt is.

Psychiatrische problematiek

- Ook deze doelgroep moet vaker zelfstandig wonen. Zij hebben behoefte aan een goedkope huurwoning, maar komen dan soms in wijken terecht waar al veel lage inkomens wonen, die zelf al moeite hebben het hoofd boven water te houden, laat staan ondersteuning te bieden aan mensen met een zorgvraag (wel is er in deze wijken vaak een sterke sociale cohesie). Hierdoor ontstaan soms overlastsituaties.
- Een goede spreiding van mensen met een zorgvraag over de gemeente en wijken is wenselijk, inclusief goede ambulante zorg. Eventuele problemen moeten tijdig gesignaleerd worden. Dit is een maatschappelijke verantwoordelijkheid voor de gemeente.
- Opbouwwerk wordt voor een deel gemist, niet zozeer voor jongeren, maar voor een grotere groep mensen van middelbare leeftijd. Er is een hoop te doen voor jongeren en senioren, maar minder voor de tussengroep.

Energiezuinigheid

- Mijande heeft haar duurzaamheidsambitie naar beneden bijgesteld, vanwege beperkte financiële mogelijkheden. In de vorige woonvisie ging men uit van verduurzaming van 250 woningen per jaar (Twenterand en Dinkelland tezamen). Dat is bijgesteld naar 80 woningen per jaar. De ambitie om in 2031 op energie-index 1,4 te zitten wordt niet gehaald.

Bijzondere doelgroepen

Arbeidsmigranten

- Een deel van de arbeidsmigranten blijft hier langer wonen. Maar hoe informeer je die goed dat ze zich tijdig inschrijven voor een sociale huurwoning. Deze groep wordt soms nog niet goed bereikt, waardoor men te lang in een short stay verblijf blijft wonen.

Woonwagengewoners

- In Dinkelland is er een lege standplaats. De bewoner is overleden en de familie is ingelicht. Er is een behoefte-inventarisatie gedaan. Er lijkt geen vraag te zijn. Plan is nu om een inschrijflist aan te bieden, mocht er in de toekomst behoefte opkomen. Als er de komende tijd nog steeds geen potentiële bewoner zich meldt, moet je als gemeente op een gegeven moment toch kiezen om die plek laten vervallen.

Leefbaarheid

- Leefbaarheid is geen groot vraagstuk, maar het is er wel. Er zijn enkele buurten / straten in Dinkelland met een slechte naam. Onderhoud van tuinen blijft een aandachtspunt. Het is zaak om als gemeente en corporatie hierin samen op te treden en signalen aan elkaar uit te wisselen.
- Daarnaast is het goed om periodiek een wijkschouw uit te voeren, om te kijken waar aandachtspunten (zowel sociaal als fysiek) zijn.
- Een concreet aanspreekpunt voor een kern of wijk is van belang. Zodat mensen weten waar ze terecht kunnen als er iets speelt.
- Onderhoudsmensen van Mijande hebben een signalerende functie. Als ze onderhoud uitvoeren letten ze dus ook op of er (sociale) problematiek speelt.

Verlag marktkennerpanel woonvisies gemeente Dinkelland en gemeente Tubbergen (5 oktober 2020)

Aanwezig: Klaas Hesselink, Marcel Hesselink (Ad Fontem), Tim Peters, Boukje Brookhuis (Silderhuis Makelaars), Frank Morsfielt (Morskiefst De Twentsche Makelaar), Marieke Niehof, Dennis Roelofs (Mijande Wonen), Ewald Steggink (Bouwbedrijf Steggink), Boudewijn Koopman (Koopman Vastgoed), Ineke Luijckink, Ronnie Nijhuis, Guus Staarink, Daniëlle Bonenkamp (allen Gemeenten Dinkelland-Tubbergen), Pim Tiggeloven, Koen Klouwen (beiden Companen)

Doel van de middag

Zowel de gemeente Dinkelland als Tubbergen stellen in het najaar van 2020 hun nieuwe woonvisie op. Als input voor de nieuwe visie heeft op 5 oktober 2020 het marktkennerpanel plaatsgevonden, waarbij met diverse makelaars, corporaties, ontwikkelaars is gesproken over de belangrijkste opgaven voor de woningmarkt.

Huishoudensontwikkeling

- In de huishoudensprognose worden verschillende demografische trends meegenomen, zoals vergrijzing en ontgroening. Ook migratie van de afgelopen jaren wordt meegenomen. Deze is echter lastig te voorspellen. Zo geven verschillende aanwezigen aan dat zij nu – meer dan voorheen – een trek vanuit het westen naar Twente toe zien. Die trend was al een tijdje gaande, maar wordt door de coronacrisis versterkt. Mensen kunnen meer thuiswerken, en zijn dus minder genoodzaakt dichtbij werk te wonen.
 - Toch zijn de meeste mensen die vanuit de Randstad naar het oosten verhuizen wat oudere mensen. Zij komen bijvoorbeeld oorspronkelijk uit Twente, en willen na jaren in het westen terugkeren.
- Een aantal aanwezigen denkt dat de trek vanuit het ‘westen’ de verwachte daling in het aantal huishoudens in ieder geval deels tegen kan houden. Ook bouwen voor jongeren helpt daarbij, denken een aantal makelaars: dan trekken minder mensen in eerste instantie weg.

Verwachte trend per kern

- Voor mensen die vanuit het westen naar Dinkelland en Tubbergen verhuizen is bereikbaarheid wel een belangrijke vestigingseis: kernen die dichterbij snelwegen liggen zijn wat dat betreft kansrijker. Dat geldt ook voor de kernen die relatief bij de steden – Almelo, Hengelo en Oldenzaal – liggen.
- De hoogste druk op de woningmarkt is in de kernen met de meeste voorzieningen te vinden. Dat komt mede doordat ouderen in de buurt van voorzieningen willen wonen – zo hebben de grotere kernen een aanzuigende werking op de kleine kernen.
- Om de kleine kernen leefbaar te houden is het volgens veel aanwezigen belangrijk om te blijven bouwen: zo kunnen bijvoorbeeld scholen en sportvoorzieningen open blijven.
 - Dan zou er voor verschillende doelgroepen gebouwd moeten worden: met name betaalbare woningen (voor jongeren). Maar ook voor senioren om doorstroming vanuit de ruimere eengezinswoningen op gang te helpen. Verschillende aanwezigen stellen dat 65-plussers

meer hypotheekmogelijkheden hebben dan zij zelf denken. Er is alleen een gebrek aan geschikt aanbod, waardoor zij niet verhuizen.

- Het bouwen van goedkopere, kleinere woningen of appartementen voor ouderen vraagt om een goede inpassing in de bestaande kernen. Daarbij is een belangrijke afweging: hoe krijgen we volkshuisvestelijke doelen behaald, maar houden we ook de kenmerken van locaties in stand? Starterswoningen in het buitengebied past ruimtelijk bijvoorbeeld vaak niet.

Verschillen tussen Dinkelland en Tubbergen

- Tubbergen is volgens de aanwezigen net wat rijker dan Dinkelland. Zij verklaren daarom dat het logisch is dat er in de gemeenteraad van Dinkelland wat meer nadruk lag op het bouwen van goedkopere woningen.

Kwaliteitskader: starters

- De aanwezigen kunnen zich deels vinden in het profiel dat we schetsen van de woonmogelijkheden van starters. Met als belangrijke toevoeging dat (in ieder geval een deel van de) starters meer kunnen betalen dan €150.000 tot €250.000. In Tubbergen bijvoorbeeld gaan woningen tussen de 2 en 4,5 ton ook naar starters. Alleenstaanden kunnen vaak wel tot maximaal €200.000 kopen. Over het algemeen zijn starters in Dinkelland en Tubbergen wat rijker dan starters in de rest van Nederland, dus hebben ze relatief veel opties.
 - Daarnaast willen starters vaak rechtstreeks naar een 2-1 kap
 - Nieuwbouw is duur. Ook rijwoningen kosten snel al tussen de €250.000 en €300.000 uit. Sommige starters kunnen dit betalen, maar er is ook een groep starters die daardoor niet aan een koopwoning kunnen komen. Een regeling als Koopgarant zou kunnen helpen, maar daar is Mijande Wonen terughoudend in. Daarbij speelt ook een imago-probleem: de koopcultuur in Dinkelland en Tubbergen ziet "kopen met subsidie" niet zitten.
- Tiny houses worden soms als goedkopere optie gepresenteerd. Dat is in Dinkelland en Tubbergen niet realistisch. Hier willen de meeste mensen niet in een 'tiny house' of andere alternatieve woonvorm wonen, stellen de aanwezigen.

Voorbeeldwoningen starters

- Appartementen kunnen wel gebouwd / verkocht worden voor een prijs onder de €200.000. Dan zijn starters qua hypotheek vaak ook goedkoper uit dan huren.
- Het is wel een belangrijke vraag hoe woningen betaalbaar gehouden kunnen worden in een markt waar de prijzen almaar stijgen.
 - Eén manier hiervoor is om de mogelijkheden tot uitbouwen te beperken. Dan kunnen woningen niet groter (en dus duurder) worden, en blijven ze beschikbaar voor de doelgroep.
 - Woningen bouwen voor starters of senioren kunnen redelijk hetzelfde zijn. Als je één product voor beiden bouwt (klein, niet goed uit te bouwen) kun je die ook goed bereikbaar houden voor beide doelgroepen.
 - 'Beperkt' bouwen geeft meer mogelijkheden om woningen bereikbaar te houden dan financiële instrumenten – zoals een starterslening. Financiële instrumenten drijven de prijs alleen maar verder op.
- Kleine koopwoningen zijn erg in trek. Woningen die Mijande Wonen afstoot worden momenteel snel verkocht. Nadeel van die woningen is dat ze vaak verduurzaamd moeten worden, waardoor ze alsnog duur zijn.
- Sociale huur voor starters: Mijande voegt nultredenwoningen toe, waar ook ouderen in kunnen wonen. Daarnaast verkoopt zij een aantal woningen per jaar. Verkoopwoningen zouden zeer goed voor starters kunnen worden ingezet – dat blijkt ook uit de praktijk de afgelopen jaren.
- In kernen als Lattrop (gemeente Dinkelland) wonen veel handige jongeren. Deze gaan liever zelf een woning bouwen dan een woning die nét niet aan de eisen voldoet kopen. Wat dat betreft zijn starters ook wel verwend, vinden verschillende aanwezigen – het is dus ook deels een luxeprobleem dat jongeren geen woning kunnen vinden.
- Wat is de ondergrens voor starters? Recent zijn er een aantal duplexwoningen gebouwd in Weerselo (gemeente Dinkelland). Deze zijn klein, en daardoor goedkoop. Ze sloegen goed aan.
- Inboeten aan kwaliteit om koopwoningen goedkoper te kunnen bouwen is geen goede optie voor de meeste starters, zeggen de aanwezigen. Dan moet je zo ver afschalen dat starters beter kunnen huren.

Kwaliteitskader: doorstromers en gezinnen

- We onderscheiden twee verschillende groepen: doorstromers en gezinnen. De aanwezigen gaven aan dat zij deze twee groepen eigenlijk niet los van elkaar konden zien wat betreft woonwensen.
- Over het algemeen staan doorstromers en gezinnen minder onder druk dan starters. Zij hebben al een woning, maar willen naar iets mooiers of ruimers doorstromen. Ze wachten tot er iets moois voorbij komt.

- Minimaal 98% wil een grondgebonden woning. Mensen in Dinkelland en Tubbergen gaan gezinnen echt in grondgebonden woningen. Wat betreft prijssegment klopt onze inschatting van €400.000 tot €450.000 goed.

Voorbeeldwoningen doorstromers en gezinnen

- Doorstromers en gezinnen zoeken met name naar vrijstaande woningen en 2-onder-1-kappers. Sommigen willen zelf een woning bouwen. Kavels moeten zo'n 400 tot 500 m² zijn. Vroeger was dat vaker richting de 700 m², dus tuinen mogen tegenwoordig een stuk kleiner zijn.
- Ondanks dat de doelgroep niet sterk onder druk staat, stellen verschillende aanwezigen dat er weinig aanbod is voor gezinnen. Dat komt deels doordat senioren niet doorstromen: zij houden zo geschikte woningen voor gezinnen 'bezet'. Toch wil ook een groot deel van de gezinnen een nieuwbouwwoning, dus toevoegen van woningen voor gezinnen is gewenst.
 - Differentiëren van aanbod is erg belangrijk: voor verschillende doelgroepen, maar ook op verschillende typen locaties: vrije kavels, Rood voor Rood, inbreiding, uitbreiding, etc.
- Doordat beleid voornamelijk gericht is op inbreiding, worden planprocedures stroperig. Er zijn meer omwonenden, dus meer bezwaren, enzovoorts. Daardoor duurt het lang voor er gebouwd wordt.

Senioren

- Veel senioren die in de sociale huur wonen willen niet verhuizen. Dat komt mede doordat ze al in een relatief kleine woning wonen – er is dan geen noodzaak om door te stromen. Ook een deel van de ouderen die nu in een koopwoning wonen willen naar de sociale huur. Doordat ze met pensioen zijn komen ze daar ook vaker voor in aanmerking.
- Senioren kunnen vaak een woning in de prijsklasse van ongeveer €200.000 tot €400.000 kopen.
- Rijkere ouderen gaan niet in de sociale huur wonen. Zij zoeken meer naar luxe, bij elkaar – huurprijzen van €750 tot €1.250 per maand zijn dan zeer goed denkbaar.
 - Een groene setting is belangrijk. In Tubbergen is weinig plek om dat te realiseren, stellen een aantal aanwezigen. Het is met name de opgave om plekken te vinden waar je het (stedenbouwkundig) kunt inpassen. Wat meer aan de randen ligt dan voor de hand. Dat is alsnog relatief dichtbij het centrum – wat belangrijk is voor de nabijheid van voorzieningen.
 - Patiowoningen met een kap zouden erg goed passen: kwaliteit is erg belangrijk.
 - In de verhuur is het lastig een partij te vinden om die het langdurig in exploitatie wil nemen.
- Ook initiatieven als een Knarrenhof zouden zeer goed aanslaan in Dinkelland en Tubbergen, verwachten de aanwezigen. Vanuit onderzoek van Mijande Wonen is er echter weinig interesse in Knarrenhoven. Dat onderzoek was uitgezet onder 60-plussers die ingeschreven staan bij Mijande Wonen.
- Om meer woningen voor senioren te bouwen zijn kleinere kavels nodig dan nu gangbaar is. Zeker op locaties in de voorzieningskernen. Daar zouden de gemeenten meer kleinere kavels uit moeten geven, zodat er ook seniorenwoningen kunnen worden gebouwd.
- Door te gaan experimenteren met kleine aantallen (paar projecten met bijv. 15 woningen) kunnen seniorenwoningen worden toegevoegd zonder risico op gebrek aan vraag. Op die manier kunnen de gemeenten kijken wat aanslaat, en wat eventueel minder goed loopt.
- Verhuizen blijft voor ouderen een grote stap. Uiteindelijk stromen niet veel ouderen door naar een nieuwe woning. Ouderen die wel verhuizen zijn vaak een jaar of 60. 'Oude ouderen' (van 75 jaar of ouder) verhuizen alleen nog uit noodzaak.
 - Bejaardentehuizen zijn er niet meer. Dus ouderen wonen tot hun 85e in hun eigen woning. Dat zorgt voor een uitgestelde verhuisbeweging. Nu komt dat langzamerhand wel op gang.
 - Het inzetten op doorstroming strookt niet echt met 'Lang zult u wonen', waarbij ouderen juist gestimuleerd worden zo lang mogelijk zelfstandig te blijven wonen.

Vanuit kernen: onderzoeken per kern in Dinkelland en Tubbergen

- Over het algemeen wordt het beeld vanuit de kernonderzoeken goed herkend.
- De aanwezigen zijn het er echter over eens dat er meer gebouwd moet worden. De 'nulletjes' in de tabellen van de kernonderzoeken laten dan een vertekend beeld zien. Voor alle doelgroepen zijn er meer woningen nodig.
- Daarbij is het belangrijk om te vermelden dat door voor ouderen te bouwen, de meeste doorstroom op gang komt. Ouderen laten eengezinswoningen achter, die op hun beurt starterswoningen achterlaten.

Aanpassen bestaande voorraad

- Mensen in Dinkelland en Tubbergen willen met name nieuwbouw. Ze zijn vooral gericht op gemak. Er zijn aan de andere kant ook mensen die graag woningen opknappen – die vinden dat leuk en

kunnen dat. Er zijn ten opzichte van de rest van Nederland veel mensen in deze gemeenten die zelf kunnen bouwen of opknappen.

- Dat pleit volgens sommige aanwezigen voor het bouwen van seniorenwoningen, zodat er woningen vrijkomen. Die worden opgeknapt door jongere bewoners. Nu is er nog te weinig aanbod voor senioren.
- Bestaande woningen slopen, en daar nieuwe woningen bouwen. Dat is het beste in theorie. Woningen opknappen verbetert een woning wellicht, maar het blijft uiteindelijk een verouderde woning. Sloop en nieuwbouw is wel heel duur – en daardoor in de praktijk lastig.
- Verduurzamen door particulieren: daar de overheid volgens de aanwezigen actief geld in steken. Dat wordt heel lastig om met leningen te bewerkstelligen. Leningen moeten mensen terugbetalen, waardoor ze er terughoudend mee zijn.
 - Tegelijkertijd verduurzamen nieuwe bewoners vaak wel in duurzaamheid. Bij verhuizing is hét moment om een woning aan te pakken. Daar zijn ook subsidies voor, dus dat doen ook wel veel mensen.

Verslag woonzorgpanel woonvisies gemeente Dinkelland en gemeente Tubbergen (8 oktober 2020)

Aanwezig: Guus Starink (Gemeente Tubbergen), Daniëlle Bonenkamp (Gemeente Dinkelland), Hanneke de Rijter (Woningstichting Tubbergen), Marieke Leijssen (consulent wonen bij Mijande wonen), Jan Aman (Amanshoeve: kleinschalig particulier verpleeghuis en woningen ouderen), Tim Rodger en Sjaak Leferink (zorggroep Sint Maarten), Ellen Loohuis (Boerderijcampus: 3 locaties woonboerderijen, met VZ en beschermd wonen), Anneke Hampsink (beleidsmaker WMO voor Tubbergen en Dinkelland), Frits/Cris van (Twentse zorgcentra, collega van aveleijn, Pim Tiggeloven en Ellen Ootes (Companen).

Doel van de middag

De gemeenten Dinkelland en Tubbergen stellen beiden dit najaar hun nieuwe woonvisie op. Als input hiervoor zijn tijdens woonzorgpanel van 8 oktober j.l. de belangrijkste opgaven voor wonen en zorg verkend in beide gemeenten verkend.

Ouderen: Wachtlijsten en te laat op zoek naar passend wonen

Bij de Amanshoeve is de wachtlijst minimaal een half jaar en dit loopt verder op voor ouderen met zorgcategorie 4, 5 en 6. Zorgzwaarte 4 kan nog zelfstandig wonen, maar ook voor deze groep zijn er interne kamers met gedeelde voorzieningen. Je ziet dat de ouderen pas aankloppen als ze alleen staande kunnen blijven met hoge inzet van thuiszorg en ondersteuning van de omgeving. Ze gaan te laat op pad om iets te zoeken. Als je pas op zoek gaat als het water je tot de lippen staat is een wachtlijst echt vervelend. Meeste mensen houden te weinig rekening met de wachtlijsten. Er is daarin wel een verschil tussen alleenstaanden en echtparen. Als je in je eentje bent, ga je eerder op pad om wat te zoeken. Die zijn zich meer bewust van de afhankelijkheid. Met echtparen zie je dat ze elkaar staande houden en pas op zoek gaan naar een passende woning als een van de twee echt 'onderuit' gaat. Sint Maarten merkt hetzelfde, de maatschappij is ontzettend terughoudend om ouders naar verzorgings-tehuizen te brengen. Dat komt voort uit maatschappelijke druk. Het is een lastig vraagstuk waarom mensen nu eigenlijk 'te laat komen'. Daarnaast is het ook de overheid die stimuleert om zo lang mogelijk thuis te blijven wonen. Juist als je het eerder op kan pakken en als mensen eerder bij je komen wonen is dat veel beter. Zowel voor familie, partner en de senioren zelf. Als mensen er op tijd wonen als ze nog zelfstandig zijn, kan het echt nog hun 'thuis' worden.

Misschien ligt daar ook wel een rol voor de zorgorganisatie, om daar opener en transparanter in te zijn. Wat gebeurt er achter die schuifdeuren? Goed overbrengen naar de Bühne wat het inhoudt om daar te wonen. Een minder stigma zou de stap wel kleiner maken naar verpleeg of verzorging. Toch zie je ook wel dat mensen zelf ook wel langer thuis willen wonen. Daarin zit ook wel een verschil tussen stad en platteland. In Twente helpen de kinderen tot het eind, terwijl dat vaak helemaal niet kan en ontzettend zwaar is voor de mantelzorgers. In de stad zetten ze de stap eerder. Vaak wanneer kinderen verder weg wonen, zijn ze er bewuster mee bezig. Dan moet je echt nadenken over zorg, terwijl het meer geleidelijk gaat als je bij elkaar in het dorp woont. Er wordt dan ook aangegeven dat er bijvoorbeeld ouderen uit Brabant of Amsterdam wonen in de Twentse verzorgingstehuizen.

De organisatie van de zorg is minstens zo belangrijk als de woningen

Er ligt ook een opdracht voor de zorgpartijen om te bouwen zodat dat de woningen ook voor andere doelgroepen geschikt zijn in de toekomst. Er zijn meerdere knoppen waar je aan kan draaien naast bijbouwen en stenen. Het gaat vaak voor een deel om de woning, maar het gaat nog veel meer over de zorg en of die dichtbij georganiseerd is. Er is te weinig zorgaanbod en ook gewoon te weinig handjes. Er moet daarom ook bij het bouwen van ouderenwoningen goed gekeken worden hoe je die handjes efficiënt bij de cliënt krijgt.

Zorg en services dichtbij worden steeds belangrijker voor bewoners. Er moet daarom meer ingezet worden op samenwerking tussen de aanbieders, om goed te kijken wat je al hebt in de omgeving. Denk aan de ouderwetse zusterpost in de wijk. Je moet goed kijken naar alle zorg- en servicevoorzieningen

die al bestaan in de dorpen en of die voldoende gebruikt worden. De opgave zit niet zozeer in de fysieke opgave (al is gelijkvloers wel de eis) maar veel meer in de servicesfeer. Woningstichting Tubbergen geeft dan ook aan dat zij niet denken dat je het probleem niet alleen oplost met bouwen. Ze staan best open om te bouwen, maar het is misschien meer een verdelings- en organisatievraagstuk. Locatie is ook erg belangrijk van de woningen, het gaat om afstanden naar voorzieningen en buurgemeenschappen toe. Je kan wel de hele woning aanpassen maar het moet wel goed liggen, anders is het zonde van alle moeite en overheidsgeld. Digitale middelen worden niet als dé oplossing gezien, dan kan je wel beeldbellen maar je zit wel uiteindelijk in je eentje in je woning.

Aanbod levensloopbestendige woningen

Wat is een belangrijk voor woningen voor ouderen

De overstap naar een appartement is vaak wel groot voor mensen die uit een vrijstaande ruime woning komen. De doelgroep die eind zeventig is en nog een hoop kan, die krijg je niet in een appartement. Als je die uit hun vrijstaande woning in het buitengebied wilt krijgen moet je ze toch wat meer bieden. Vaak is alles op de begane grond wel een eis, en ook toch nog wel een klein beetje ruimte buitenom maar niet een hele tuin om te onderhouden. Toch zijn er ook wel mensen die zo'n appartement zien zitten. Misschien wel iets meer dan vroeger, de ouderen van nu veranderen ook weer, dus hun woonwensen ook. Een ander aspect is dat het in een dorp uitmaakt wie er in het flatje wonen, en wat het beeld is dat er leeft van zo'n complex. Dat kan een aantrekkende of afstotende werking hebben. Er komen nu ook veel aanvragen binnen van paren die nu wonen in het buitengebied. Die zijn op zoek naar een woning in nabijheid en in de buurt van de sociale omgeving. Daarvoor moeten eigenlijk een soort aanleunwoningen gebouwd worden in de dorpen. De huidige aanleunwoningen die er zijn, zijn allemaal al verhuurd. Het gaat daarbij wel allemaal om mensen uit de omgeving. Niet allemaal uit het eigen dorp precies, maar zeker regionaal van een dorp verder.

Er is een soort negatief beeld over de seniorenwoningen in Denekamp ontstaan, toen ze werden gebouwd was het heel populair. Dit komt ook deels omdat er geen buitenruimte is, dat is toch wel een afknapper voor veel mensen. In het centrum van Denekamp is het nu wel bijna alleen nog maar zorg, daar is ook niet iedereen positief over. Het centrum zit 'stampvol met zorgcomplexen', dat is ook niet meer zo goed voor de reuring in het dorp. Het is dan ook niet zo positief voor het winkelhart, daar wordt het niet levendig van.

We horen enerzijds dat jongeren vertrekken, en anderzijds dat de rijke westerling hierheen komt met pensioen. Dat trekt dus ook een ander type oudere aan, die rijker en iets jonger is. Die neigen misschien meer naar luxe en comfort. De eigen ouderen zijn veel kritischer op hun geld. Dat maakt het een gedifferentieerde vraag. Er is nog wel een sterke koopcultuur in beide gemeenten, al lijkt daar ook wel verandering in te komen. Er zijn ook mensen die willen hun nalatenschap verdelen terwijl je nog leeft.

Toch zie je ook veel mensen die zuinig zijn, geen geld over de balk smijten en blijven kopen.

Corporaties zien wel dat mensen toch een grondgebonden woning willen. Er zijn ook wel appartementencomplexen gebouwd, maar veel ouderen vinden het toch wel een te grote stap vanuit hun grote vrijstaande woning. Corporatie zien dat het wel 'jongere' ouderen zijn die daar komen wonen. De woningen met zorg zijn altijd mensen van 80+. Die kloppen pas op het laatste moment aan. Het zijn nooit mensen rond de 70 zijn en nog prima ter been zijn.

Zorgwoningen zijn ook gewoon onder de huurtoeslaggrens te krijgen in de gemeenten. Ook met allemaal voorzieningen als ze dat willen. Ze zijn ook duurder te vinden in een duurder segment. Huurwoningen van bijvoorbeeld de Amanshoeve is niet alleen wonen, maar daar kan van alles bij geregeld worden. Het kan all-inclusive met eten erbij en andere dingen zoals schoonmaak, onderhoud en afwas. Ze kunnen alles uit handen nemen. De groep die nu oud wordt heeft ook wel geld te besteden.

In de vorige woonvisie stond woonzorg toevoegen in grote kernen, wil je dat weer?

Lastig om te zeggen, mensen verhuizen gewoon echt pas als het moet. Nu is er een initiatief in Deurningen, heel mooi initiatief. Er zijn daar geen voorzieningen, dus je kan je afvragen of dat op de lange termijn een gewenste ontwikkeling. Daar is het een initiatief uit het dorp, dan leeft dus wel en wil je mensen eigenlijk de ruimte geven.

St. Maarten merkt dat de zorgkantoren, de verpleeghuizen hebben nu te maken met gigantische wachtlijsten, voornamelijk dementie. Volledig pakket THUIS is lastig te organiseren vanuit budget technische redenen, dat is lastiger in een Deurningen dan in een grotere kern. 24uurs zorg is echt lastig i.v.m. financiering. Daar ga je dan echt mee worstelen, met steeds minder handen. In Deurningen heb je ook wel potentiële klandizie. Dus je kan ook kijken om het per kern te centreren met aanbieders. Iedere kern vergrijs. Zorgpartijen gaan over tot verkaveling, en verschillende partijen geven aan dat de huidige marktwerking niet werkt in de zorg. Het effect daarvan is dat er 3 thuiszorg-auto's per straat rondrijden, dat is zonde. De belevenis bij cliënten is zo dat het niet uit wie het aanbiedt, terwijl het vanuit wetgeving zo is dat je als cliënt altijd zelf je zorg mag kiezen. Er loopt in een andere gemeente een pilot om het per gebied te gaan verdelen. Partijen geven aan nu net rond te komen met het aantal medewerkers, als we het werk niet handig gaan verdelen dan gaan we nog meer last krijgen van het tekort aan handjes. De afgelopen jaren zijn al zorglocaties en voorzieningen gesloten. In de plint zit geen dagbesteding meer, maar allemaal eettentjes. De inloopvoorziening is weggegaan. Kijk goed naar samenwerking en of je dingen kan organiseren samen en de krachten kan bundelen.

Ouderen met een middel(zware) zorgvraag

Meerdere partijen geven aan dat er zeker vraag is naar PG en somatische zorg. Het geschetste beeld van de woonzorgweter is herkenbaar. Sint Maarten zou graag willen opschalen met somatische zorg. In Ootmarsum en Weerselo wordt gekeken of ze daar somatische zorgwoningen kunnen realiseren. Wanneer het aankomt op transformatie kan dat wel lastig zijn met oudere gebouwen. Het is daarom vaak de vraag of je kan vernieuwen of dat er zelfs gekeken moet worden naar slopen en nieuwbouw. Een kleine twee jaar terug is de richting ingezet naar zorgwoningen voor middelzware zorg rondom de kernen. St maarten kiest er daarom wel voor om bij te bouwen bij de centrale hubs. Dit is belangrijk om het nu en in de toekomst logistiek houdbaar te houden. Daarvoor is het belangrijk ook samen te werken met collega- aanbieders.

De corporaties zien het ook geregeld dat dementerenden nog in de corporatiewoningen wonen. Dat komt bijvoorbeeld voor in de gelijkvloerse corporatiewoningen, deze mensen kunnen niet ad hoc doorstromen naar het verzorgingstehuis. De mensen willen zelf ook gewoon zo lang mogelijk blijven zitten. Corporaties kunnen daar zelf niet zoveel mee, terwijl dat wel op buurtgenoten kan drukken die zorg. Je kan enkel zeggen: bel de huisarts.

Het is echt een cultuur-ding, dat mensen terughoudend zijn tegenover zorg- en ouderenwoningen. Veel mensen willen echt in hun woning blijven wonen. Zorgpartijen vragen zich af waarom ouderen niet graag naar de zorgwoningen toe verhuizen. Er verhuizen bijvoorbeeld helemaal geen mensen van 65-70 naar de woningen toe. Terwijl zo'n woning echt nog je thuis kan worden als je er 'op tijd' komt te wonen. Als mensen pas op hun 85e naar een woning toe gaan, zijn ze er echt alleen voor het 'einde'.

Overal mogelijkheden tot zorgwoningen of centreren?

Het is een lastige vraag of er in ieder dorpje zorgwoningen moeten zijn. Je wilt natuurlijk dat mensen zorg kunnen krijgen aan huis. Aan de andere kant is het ook zo dat er teveel 'autootjes' rondrijden om thuiszorg te leveren. De vraag is in hoeverre de gemeente zich moet bemoeien met het aantal zorgwoningen. Misschien komt er wel voldoende aanbod als je het aan de markt overlaat. De zorgpartijen geven aan dat wanneer iemand een initiatief heeft, dat daar dan goed over na gedacht hebben. Je weet wel of het potentie heeft voordat je eraan begint. Je denkt als ondernemer goed na voordat je ergens aan begint. Als de financier buiten de gemeente ligt vind je gemeente het goed. Als het vanuit de gemeente komt zetten ze meer de hakken in het zand. De gemeente heeft in de jeugdwet wel belang om het zo goedkoop mogelijk te houden. Daarnaast is het ook maatschappelijk, of je vanuit de maatschappij weerstand krijgt tegen een doelgroep. Daar moet je goed over communiceren.

Toch moet je als gemeente wel in de gaten houden of er voor alle groepen aanbod is. In de regionale woonagenda speelt dit ook, voor sommige groepen moet je het misschien op groter schaalniveau afspreken. Voor de hele regio geeft het een beter beeld om vraag en aanbod in kaart te brengen.

Knarrenhofjes, gemixt wonen en andere initiatieven

Met het soort initiatieven als het Knarrenhof werkt het goed in het begin, maar als iedereen tien jaar ouder is gaat het moeilijker worden. Kijk goed of dit op de langere termijn ook werkt. Eerste generatie gaat goed, daarna wordt het soms lastiger. Vraag je af of het over 15/20 jaar nog goed werkt. Soms moet je gewoon maar wat proberen en mensen de ruimte geven in de gemeente, dan komt er nog eens wat van de grond.

Misschien liggen er mogelijkheden om ouderen samen met jongeren te laten wonen. De jongeren hoeven er misschien niet eens te wonen, maar je kan het ook zo organiseren dat diensten en activiteiten samenkomen. Het gaat om handig en efficiënt gebruik van de voorzieningen die er zijn. Verenigingen kunnen in het dorp niet eens de broek ophouden, terwijl zorgpartijen allemaal bijvoorbeeld dingen organiseren. Daarnaast heb je niet overal een kroeg, terwijl je ook in een zorginstelling cafetaria-voorzieningen hebt. Dat samenbrengen is echt een zoektocht en vraagt om flexibiliteit.

In Denekamp gebeurt het ook wel eens bij Mijande dat het mengen met jongere bewoners lang niet altijd goed ontvangen wordt door oudere bewoners. Veel mensen in seniorenwoningen zijn daar gaan wonen voor de rust en voor de generatiegenoten. In de seniorenwoningen hoor je toch wel gemor wanneer er jongeren komen wonen. Dit vraagt om een goede intake aan de voorkant. Goed kijken wie je daar gaat plaatsen en hierin een goede match in maken. In Denekamp staan de ouderenwoningen soms nog wel een tijd leeg bij mutatie omdat er geen senioren zijn te vinden. Daar wonen allemaal 65 plussers, en met het plaatsen van een 35-jarige bewoner ging dat heel goed omdat goed gekeken bij de intake. Dit kon omdat het iemand was die betrokken is en zelf geen kinderen heeft en dat gaat prima samen daar.

Ondernemers wilden graag containerwoningen neerzetten voor jongeren en ouderen, maar dat loopt dan vast op wet- en regelgeving. Sta open voor functiemenging en buigzaam omgaan met bestemmingen.

Ondernemersvrijheid met kaders vanuit de gemeente

De gemeente moet wel een kader vaststellen natuurlijk, maar biedt ruimte aan ondernemers om zelf dingen te organiseren en creatief te zijn. Hoe meer je vast gaat leggen, hoe meer creativiteit eruit gaat.

In je visie daarom niet teveel vastleggen wat je kan met een gebouw of als je er iets anders mee wilt. Meewerken in bestemmingsplannen. Voor de gemeente is het belangrijk om bij initiatieven te kijken naar de flexibiliteit. Dan zorg je ervoor dat het project of de woningen later ook nog voor iets anders gebruikt kan worden.

Voor een gemeente is het lastig te bepalen waar je aan mee wilt werken. Het is altijd mogelijk dat je ergens tijd en moeite instopt en dat dan de initiatiefnemer afhaakt. De reden kan ook zijn dat een bestemmingsplanprocedure lang duurt en dat je daardoor ingehaald wordt door de tijd. Daarom wil je als gemeente kritisch zijn in waar je energie en tijd in steekt. Aan de ene kant heb je wel kaders nodig, zonder het in beton te gieten. Het is logisch dat de gemeente wil zien of iets financieel haalbaar is en wil weten of er wel vraag naar is.

Mensen met verstandelijke beperking

Over de monitor uit de presentatie, die kent niet alle wooninitiatieven dus het aanbod is niet volledig. Er is nog wel een tekort, de vraag lijkt groter dan het aanbod. Dat is over de hele breedte, van laag tot hoog niveau en niet zelfstandige woningen, je ziet dat de vraag toeneemt. Ook de vraag naar gezinssituatie-wonen neemt toe. Dit is wonen met samen eten, koffie drinken en werken op bijvoorbeeld een boerderij. Deze vraag komt vooral vanuit binnen de gemeente. Er is bijvoorbeeld een principeverzoek ingediend voor een nieuwe locatie, voor kinderen van 18+ om daar naar uit te stromen en dan te blijven wonen. Daarvoor is de wachtlijst al vol, dat gaat snel.

Onder reguliere huurders bij corporaties zitten ook mensen met lichtere zorgwaarde, die eigenlijk ook VG zouden zijn. Maar die zie je niet altijd terugkomen bij zorgpartijen. Dit zie je steeds meer. Deze mensen heb je als corporatie niet heel scherp in beeld, dat zie je pas als er problematiek ontstaat. Er zijn een hoop mensen die prima wonen met een licht-verstandelijke beperking. Gespikkeld wonen is er eigenlijk dus wel al heel veel, maar verstopt in de reguliere voorraad. Er is nog wel vraag naar extra lichtere zorgvormen maar dan gaat het om specifiekere vormen zoals een zorgboerderij. Dat is wel echt een keuze om daar te willen wonen en daarom lastig te voorspellen.

Mensen die zich aanmelden op de wachtlijst, gaan niet 8 jaar wachten totdat er plek is. Dan gaan ze naar een andere aanbieder, maar ook wel eens naar een andere gemeente. Er is steeds meer behoefte aan huis-nabij. Je hebt tegenwoordig bij de voetbal ook een G team, dus je ziet dat deze groep steeds meer een eigen plek heeft binnen de gemeente. Ouders willen hun kinderen ouder laten worden in de eigen gemeente, daar kiezen ze voor.

Twentse zorgcentra is wel nog op zoek en bezig met nieuwe locaties. Om ook 24-uurszorg te leveren moet je enige omvang hebben. De dagbesteding wil je combineren met wonen om je bedrijfsfase rond te krijgen. Samenwerking tussen de verschillende zorgpartijen is er niet echt, ze zien elkaar vaak meer als concurrentie. De gemeente kan dit misschien wel aanmoedigen en aanreiken. Via de WMO enzo kan je zeggen hier zit als dagbesteding en hier zitten deze voorzieningen bijvoorbeeld. Het gemeente heeft een beter overzicht van alle aanbieders en voorzieningen.

Gewenste woning en prijsklasse

Als voorbeeld wordt genoemd voor mensen vanaf 23 jaar die nu 510 huur inclusief servicekosten betalen. Voor initiatiefnemers is het belangrijk om vooraf duidelijkheid te hebben over of de gemeente het een zelfstandig huishouden vindt. Dan kan gaan over afvalstoffenheffing en dat soort zaken. Sommige zorgpartijen kiezen bewust voor 1 woning, zodat het echt een gezinssituatie is. Dan wil je niet voor iedere kamer dat soort heffingen betalen, dat wordt te duur.

Qua locatie kan je mooie plannen hebben over waar je het liefst de woningen wil hebben. Het is meer de vraag: waar is er nog iets vrij en waar kan je op anticiperen. Een specifieke locatie is niet belangrijk voor de inwoners, als ze maar een thuis hebben.

Een ander signaal is dat verstandelijk beperkte mensen steeds vaker een relatie hebben. De zorgpartijen zijn gewend om altijd een eenpersoonsvoorziening te hebben, maar nu zie je ineens dat er ook vraag is naar samenwonen. Vanuit senioren-wonen is dat al meer bekender, maar dan andersom. Daar gaan huishoudens van 2 naar 1. Qua grootte moet je denken aan 45/60 meter voor verstandelijk beperkten en 60 meter als ondergrens voor ouderen. Wanneer er woningen worden overgenomen van ouderenzorgpartijen wordt gekeken of ze kunnen worden getransformeerd naar de nieuwe doelgroep. De woningen zijn namelijk vaak te groot. Misschien is het zo dat zorgpartijen die voor VG bouwen misschien nu te klein bouwen. Daardoor kan je er later niet zoveel mee, uitwisselbaarheid is erg belangrijk. Daar ligt ook een rol voor de gemeente, om tegen partijen te zeggen: 'denk daar aan en denk daar aan'. Juist over dingen die niet over je eigen vakgebied gaan kan je dingen over het hoofd zien. Er zijn wel veldnormen, maar je mag bouwen wat je wil. Je kan ondernemers helpen om zo mee te denken naar de toekomst toe. Geef daarom als gemeente aan hoe je het flexibel houdt.

BW/MO

Beschermd wonen

Er gaat een toename komen van mensen die vanuit beschermd wonen naar WLZ gaan. Hierin zie je vanuit Almelo naar Tubbergen, en vanuit Enschede naar Dinkelland. Het is in 60% van de gevallen zo dat mensen vanuit beschermd wonen weer teruggaan naar de WLZ. Het wordt wel lastig in de toekomst, als je dat echt als gemeente los moet regelen. Het is wel goed als je als gemeente je eigen mensen kan

herbergen, maar je moet wel de juiste expertise kunnen leveren. St. Maarten ziet steeds meer psychiatrische problematiek bij ouderen. Die mensen stromen in op PG niveau. Daar moet je wel op voorbereid zijn en daar is niet iedere oudereninstelling op ingericht. Er zijn gesprekken met de gemeente Almelo en Enschede, en in principe blijft de verdeling zoals het is. Dus meer gecentreerd in de grote steden. Vanuit Enschede is er wel de roep om meer spreiding. Nu bepaalt de indicatorsteller van beschermd wonen met wie ze zaken doen.

Uitstroom van beschermd wonen

Het is heel individueel of het goed werkt bij de corporaties, bij de één past het goed in een gewone wijk, bij de ander zorgt het voor meer wrijving. Hierover is een regio-convenant met corporaties, daar zijn wel al afspraken over gemaakt. Over de bereidheid om een rol te spelen. Begeleiding moet wel echt goed zijn. Zijn niet altijd mensen met grote problematiek, maar soms wel. Je ziet in dit gebied wel dat je een andere vorm van dagbesteding moet aanbieden om relevant te blijven. Er zijn ook hoogopgeleide klanten, die had je vroeger niet. Die mensen hebben echt andere behoefte en behoefte aan een zinvolle bijdrage. Als je die naar werk moet bemiddelen, moet je ze wel wat kunnen bieden waar ze echt blij van worden. Het duurt soms 6/7 jaar om dat proces en die organisatie daarvoor goed op poten te krijgen. Hierbij is de afstand naar werk en andere sociale samenhang een heel groot ding. De bottleneck is vervoer, van de ene kant van Enschede naar de andere kant moeten kan een hele opgave zijn. Daar ontstaan dus problemen mee als mensen uitstromen en in een andere omgeving terechtkomen. Dat kan heel krap steken en daar is maatwerk voor nodig. Het vraagstuk is veel groter dan alleen een woning. Het is belangrijk waar de voorzieningen zijn en of iemand zijn draai vindt ligt er ook aan of de combinatie van wonen en werken goed past in de nieuwe situatie. Vaak betekent de sociale omgeving binnen de sociale werkplaats-achtige plekken veel voor mensen die hun leven op de rit proberen te krijgen. Die sociale kring is een belangrijk onderdeel van herstel. Wanneer mensen klaar zijn om zelfstandig te wonen, willen ze wel in hun vertrouwde cirkel blijven. Daarmee hangt ook samen dat wij misschien wel mensen in de eigen gemeente willen huisvesten, maar dat sommige mensen misschien wel in Enschede willen blijven. Een woonplek is zeer persoonlijk of het past en goed uitpakt.

GGZ

Voor corporaties gaat het ook vaak over reguliere woningen en huurders die tegen een grens aan lopen. Daar ligt dan een rol voor gemeente en zorgpartijen om te ondersteunen. Vaak moet het eerst heel erg worden voordat er iets gebeurt. Nu komt er pas zorg als het escaleert, maar je wilt bij spanningen eigenlijk mensen al eerder helpen. Liever ben je er al eerder bij.





Als gemeente heb je overleg met de centrumgemeente waar iemand vandaan komt, om te kijken waar iemand goed past. Je loopt wel aan tegen het informatie uitwisselen tussen corporatie en gemeente. Gemeente is bezig met 'één toegang', zodat mensen eerder met een zorgvraag aan durven kloppen en dat het beter geregeld is. Vroeger zat iedereen aan tafel, met scholen en kinderopvang enzo erbij, dat hielp dus wel bij de signalering. Nu loop je -mede door de AVG- achter de feiten aan.

Multi-problemen gezinnen






Werden genoemd als aanvulling op de besproken zorgdoelgroepen. Daar valt nog winst te behalen in combinatie met zorg, het zijn gezinnen waar veel signalen uitkomen. Die wil je tijdelijk kunnen opvangen als geheel gezin. Nu kan je alleen met kinderen aan de slag, maar dat schiet niet op. Het liefst biedt je zorg aan hele gezinnen om cirkels te doorbreken, daar zit wel potentie in.

Bijlage IV Kwaliteitskader Dinkelland

Richtinggevend kader woningbehoefte per doelgroep

Starters	Doorstromers	Gezinnen	Senioren
			
<ul style="list-style-type: none"> Aantal starters naar verwachting balans de komende tien jaar Verhuiscapaciteit: jaarlijks verhuist circa 20 tot 25% 	<ul style="list-style-type: none"> Aantal doorstromers neemt naar verwachting licht af de komende tien jaar Verhuiscapaciteit: jaarlijks verhuist circa 0 tot 5% 	<ul style="list-style-type: none"> Aantal gezinnen neemt naar verwachting af de komende tien jaar Verhuiscapaciteit: jaarlijks verhuist circa 0 tot 5% 	<ul style="list-style-type: none"> Aantal senioren neemt naar verwachting toe de komende tien jaar Verhuiscapaciteit: jaarlijks verhuist circa 0 tot 5%
<p>Woningtype Sterke voorkeur voor grondgebonden woningen. De meest kapitaalkrachtige starter wenst direct een 2-onder-1 kap woning, maar een rij- of hoekwoning is ook een optie. Sommige alleenstaande starters opteren een appartement in een van de grotere kernen. Starters zoeken vooral een reguliere woning. Mogelijk beperkte vraag naar alternatieve woonvormen als Tiny Houses. Kansen voor boven- / benedenwoning (gericht op alleenstaanden) met uitstraling van een grondgebonden woning.</p>	<p>Woningtype Sterke voorkeur voor grondgebonden woningen; 2-onder-1 kap en vrijstaande woningen. Ook zelfbouw is bij een deel van de doelgroep gewenst. Kavels dienen dan tot ongeveer 400 à 500 m² te gaan.</p>	<p>Woningtype Sterke voorkeur voor grondgebonden woningen. De woonwensen zijn vergelijkbaar met doorstromers, maar gezinnen neigen wat sterker naar vrijstaand wonen. Ook zelfbouw is bij een deel van de doelgroep gewenst. Kavels dienen dan tot ongeveer 400 à 500 m² te gaan.</p>	<p>Woningtype Voorkeur voor een grondgebonden nultredenwoning. Bijvoorbeeld een patio met kap. Deze woningen zijn kleiner dan hun huidige woning, maar hebben voldoende ruimte voor 2 slaapkamers boven (en zouden daarmee ook geschikt zijn voor starters) Op beperkte schaal is een appartement mogelijk, maar voornamelijk in de buurt van winkels en zorgvoorzieningen in de grotere kernen. Appartementen moeten voldoende ruimte zijn (120 tot 140 m²). De vraag naar hofjeswonen is in vrijwel elke kern aanwezig.</p>
<p>Prijsklasse De meeste starters zoeken een koopwoning in het segment tot €250.000. Maar een deel van de starters heeft de financiële mogelijkheden om een woning van €250.000 tot zelfs €400.000 te betalen. In de huur zoekt men primair in het sociale segment (< €737), in beperkte mate daarboven (tot ongeveer €950).</p>	<p>Prijsklasse Doorstromers hebben relatief veel te besteden (door overwaarde op huidige woning). Zij zoeken in het segment van ongeveer €300.000 tot €500.000. Zij kunnen in de huur een prijs betalen van gemiddeld €1.000 tot €1.250.</p>	<p>Prijsklasse Gezinnen hebben relatief veel te besteden (door overwaarde op huidige woning). Zij zoeken in het segment van ongeveer €350.000 tot ver boven de €500.000. Zij kunnen in de huur een prijs betalen van gemiddeld €1.000 tot €1.250.</p>	<p>Prijsklasse Senioren zoeken vaak een koopwoning in de prijsklasse €200.000 tot €350.000, maar voor een aantrekkelijke plek is men bereid €300.000 tot €450.000 te betalen. In de huur zoekt men primair in het sociale segment (< €737), maar voor een aantrekkelijke woning op een goede plek is particuliere huur ook een optie (tot ongeveer €1.250).</p>

Richtinggevend kader woningbehoefte per kern

Denekamp	Deurningen	Lattrop-Breklenk	Noord Deurningen	Ootmarsum
				
<p>Starters Een deel heeft behoefte aan goedkope koop, maar een deel heeft meer mogelijkheden. Nadruk ligt op grondgebonden woningen (rij-/hoek), maar er is ook enige vraag naar (koop)appartementen. Enige vraag naar middenhuur.</p>	<p>Starters Er is behoefte aan goedkope koopwoningen en woningen in het middensegment.. Daarbij kan het gaan om kleine grondgebonden woning, maar (op beperkte schaal) ook een appartement.</p>	<p>Starters Er bestaat een sterke (zelf)bouwcultuur in de kern. Er is vraag naar kavels (ongeveer 250-300 m²) om zelf een grondgebonden woning te kunnen bouwen.</p>	<p>Starters Het aanbod aan goedkope koopwoningen is beperkt. Er is vooral behoefte aan grondgebonden koop. Vooral voor alleenstaande starters is het aanbod beperkt.</p>	<p>Starters In potentie beschikt de huidige voorraad over relatief veel goedkope woningen, maar deze komen beperkt beschikbaar en zijn de afgelopen jaren in prijs gestegen. Opgave om het aanbod aan goedkope koop (grondgebonden of appartement) uit te breiden.</p>
<p>Gezinnen / doorstromers Lichte groei van het aantal gezinnen verwacht, maar er wordt ook vrijkomend aanbod vanuit bestaande voorraad verwacht. Er ligt een beperkte kwantitatieve opgave</p>	<p>Gezinnen / doorstromers Een groot deel van de woningvoorraad bestaat uit ruime grondgebonden woningen. Doelgroep neemt de komende jaren wel af.. Beperkte opgave voor betaalbare woningen voor gezinnen.</p>	<p>Gezinnen / doorstromers Een groot deel van de woningvoorraad bestaat uit ruime grondgebonden woningen. Doelgroep neemt de komende jaren af. Een beperkte kwantitatieve opgave, mogelijk beperkt een kwalitatieve opgave.</p>	<p>Gezinnen / doorstromers Er is een groot aanbod aan dure vrijstaande koopwoningen. Maar de groep gezinnen neemt komende jaren nog wat toe. Mogelijk beperkt woningen toevoegen als doorstroming van senioren stukt.</p>	<p>Gezinnen / doorstromers Een groot deel van de voorraad bestaat uit ruime grondgebonden koopwoningen. Kwantitatief geen grote opgave, wel een kwalitatieve opgave (renovatie / vervanging), omdat een deel verouderd is.</p>
<p>Senioren Deze groep groeit het sterkst de komende jaren. De nabijheid van voorzieningen zorgt voor een extra aantrekkingskracht. Vooral behoefte aan levensloopgeschikte woningen (met name koop, deels in de huur). De vraag naar appartementen is daarbij ongeveer even groot als grondgebonden woningen.</p>	<p>Senioren Behoeft aan levensloopgeschikte woningen. Streven naar flexibel woonproduct dat zowel voor senioren als starters aantrekkelijk is.</p>	<p>Senioren Deze groep groeit het sterkst, terwijl het aanbod beperkt is. Er is behoefte aan grondgebonden levensloopgeschikte woningen, mogelijk in de vorm van hofjeswonen.</p>	<p>Senioren Doelgroep neemt de komende jaren toe. Er is vraag naar grondgebonden levensloopgeschikte woningen, met name in de koop, maar een deel van de ouderen wenst een huurwoning.</p>	<p>Senioren Doelgroep neemt sterk toe. Er is behoefte aan levensloopgeschikte woningen (zowel geschikt voor starter als senior). Hofjeswoningen zijn mogelijk kansrijk. Er is zowel vraag naar betaalbare koop als middeldure huur.</p>

Rossum	Saasveld	Tilligte	Weerselo	Agelo	Buitengebied
					

<p>Starters Er is behoefte aan betaalbare grondgebonden woningen, zowel huur als koop.</p>	<p>Starters Starters zoeken een woning om een gezin te kunnen stichten; een ruime grondgebonden koopwoning. Streven naar een woonproduct dat (1) betaalbaar is voor de doelgroep en (2) tegemoet komt aan de kwalitatieve wens. Ongeveer de helft van de starters zoekt een betaalbaar grondgebonden woningen, de andere helft heeft meer mogelijk ook in het middeldure segment.</p>	<p>Starters Doelgroep zoekt een ruime koopwoning of een kavel (200-300 m²) om zelf een woning te kunnen bouwen.</p>	<p>Starters Met name voor alleenstaande starters is het woningaanbod beperkt. Er is vraag naar een flexibel woonproduct dat aantrekkelijk is voor zowel starters als senioren (met name in de huur, mogelijk ook in de koop).</p>	<p>Starters Behoeft aan toevoegen van betaalbare grondgebonden starterswoningen. Zodat jongeren de kans krijgen om in Agelo te blijven wonen</p>	<p>In het buitengebied is er sprake van een beperkte woningbouwopgave. Deze is niet specifiek toe te delen aan de verschillende doelgroepen. Per plan zal gekeken moeten worden naar een maatwerkbenadering, waarbij voor meerdere doelgroepen gebouwd kan worden. Gelet op de landschappelijke kwaliteit, het beschikbare (bestaande vastgoed) en de ligging ligt het voor de hand dat nieuwbouw</p>
<p>Gezinnen / doorstromers Een groot deel van de voorraad bestaat uit ruime grondgebonden koopwoningen. Kwantitatief beperkte opgave, wel een kwalitatieve opgave (renovatie / vervanging), omdat een deel van de voorraad verouderd is.</p>	<p>Gezinnen / doorstromers Het huidige aanbod aan gezinswoningen is relatief duur. Er is vraag naar gezinswoningen in het middeldure segment. Er is behoefte aan een mix van woningtypen (rij/hoek/vrijstaand/ 2-onder-1 kap).</p>	<p>Gezinnen / doorstromers Een groot deel van de woningvoorraad bestaat uit ruime grondgebonden woningen. Doelgroep neemt komende jaren af. Kwalitatieve opgave om bestaande voorraad op peil te houden. Beperkte kwantitatieve opgave als de doorstroming stokr</p>	<p>Gezinnen / doorstromers Er is veel aanbod aan ruime koopwoningen. Kwalitatief mogelijk een opgave. Er is enige vraag naar kavels voor zelfbouw.</p>	<p>Gezinnen/ doorstromers Het huidige aanbod aan gezinswoningen is relatief duur. Kwantitatief beperkte toevoeging van betaalbare gezinswoning nodig..</p>	<p>vooral ten goede zal komen aan gezinnen die op zoek zijn naar een landelijk woonmilieu.</p>
<p>Senioren Deze groep groeit het sterkst de komende jaren. Er is behoefte aan levensloopgeschikte woningen, bijvoorbeeld in de vorm van een hofje. In beperkte mate is er vraag voor appartementen.</p>	<p>Senioren Weinig aanbod aan levensloopgeschikte woningen, maar tot op heden is de vraag beperkt. Ouderen blijven vaak zitten in huidige woning. Op lange termijn zal de vraag mogelijk opkomen.</p>	<p>Senioren De groep groeit sterk, maar wil vaak het liefst zolang mogelijk in de huidige woning blijven. Op beperkte schaal toevoegen van levensloopgeschikte woningen (wellicht ook aantrekkelijk voor starters) mogelijk in de vorm van hofjeswonen.</p>	<p>Senioren Er is veel vraag naar levensloopgeschikte woningen, terwijl het aanbod beperkt is. Streven naar een flexibel woonproduct dat zowel voor starters als senioren aantrekkelijk is. Het gaat daarbij om huur- (sociaal en vrije sector) als koopwoningen.</p>	<p>Senioren Het aantal 65+ huishoudens stijgt. Aandacht voor levensloopgeschikt maken van de bestaande voorraad.</p>	