

## Beleidsregel van de gemeenteraad van de gemeente Tubbergen houdende regels omtrent de woonomgeving van Tubbergen

De raad van de gemeente Tubbergen,

gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders van 1 juni 2021, nr. 11 A;

gelet op het advies van de raadscommissie van 22 juni 2021 gelet op de artikel 3.1 van de Omgevingswet;

gelet op de artikel 3.1 van de Omgevingswet;

1. de Woonvisie 2021+ vast te stellen als nadere uitwerking van MijnOmgevingsvisie;
2. Kwaliteitskader woningbouw 2021 vast te stellen;
3. de woonvisie 2016+ en de uitvoeringsnota Woningbouw 2018 in te trekken op het moment dat de Woonvisie 2021 inwerking treedt.
4. geen inspraak conform de Inspraakverordening te verlenen, omdat op andere dan in de verordening voorgeschreven wijze inspraak is verleend.

### 1 Inleiding

#### 1.1 Wonen in Tubbergen; noaberkracht, natuur en nuchterheid!

Noaberkracht en nuchterheid; daar staat de Tukker bekend om. Dat geldt zeker ook voor de inwoners van de gemeente Tubbergen. Dat maakt onze inwoners niet minder trots op hun dorpen. We zijn gesteld op onze mooie woonomgeving. Wie fijn wil wonen in een groene omgeving is hier op de goede plek. Zeker voor gezinnen met kinderen is het een ideale plek om te wonen. Alle ruimte om buiten te spelen en in elke kern zijn scholen dichtbij.

Onze woningvoorraad bestaat voor een groot deel uit ruime, grondgebonden koopwoningen. We steken onze handen uit de mouwen om deze woningen zelf te bouwen en te onderhouden. Dat typeert de organisatiekracht in Tubbergen.

Dat zien we ook terug bij het omkijken en zorgen voor elkaar; onze noaberkracht. Ouderen blijven lang zelfstandig wonen, mede omdat veel kinderen en familieleden mantelzorg verlenen. Die betrokkenheid zien we ook terug bij de toekomst van onze dorpen. De sociale cohesie is sterk. Verhuizingen vinden vaak plaats binnen het eigen dorp of hooguit de meest nabije omliggende plaatsen. In vrijwel elke kern is een dorpsraad actief (MijnDorp2030), waarbij men ook actief meedenkt over de toekomstige woningbouwopgaven.

Met Tubbergen en Geesteren beschikken we over kernen met veel voorzieningen. Tegelijkertijd is het in alle kernen rustig en prettig wonen met de natuur en glooiende esgronden direct om de hoek. Hoewel Tubbergen een echte plattelandsgemeente is, zijn Almelo, Hengelo en Enschede met hun stedelijke voorzieningen niet ver weg. Ook dat maakt de gemeente Tubbergen 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 veel 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 alsmaar 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 willen we daarom ook inzetten op meer betaalbare woningen voor starters op de woningmarkt. Daarnaast zijn er meer kleinere woningen nodig voor de steeds grotere groep oudere huishoudens. Voor hen is het belangrijk dat die woningen levensloopgeschikt 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 onze nieuwbouwopgave 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 een zorgvraag langer zelfstandig kunnen blijven wonen. Voor de sociale huursector is daarin onze samenwerking met Woningstichting Tubbergen 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 gemeentelijke woonvisie worden in de verschillende Overijsselse regio's Regionale Woonagenda's opgesteld. Voor Tubbergen 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 vraag naar woningen te voorzien én om het bestaande woningtekort terug te dringen, heeft de Provincie als doel gesteld om in de periode 2020-2030 60.000 woningen toe te voegen. Hierbij wordt ook rekening gehouden met de toenemende trek vanuit de Randstad naar (onder andere) Overijssel. Deze vraag zal in eerste instantie in de steden terecht komen (Zwolle, Deventer), maar vanwege de forse woningbouwopgave in de steden zal voor de invulling van de woningbouwopgave ook naar de dorpse 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 over 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 Tubbergen weergegeven en de relatie met andere ruimtelijke domeinen. In de Woonvisie werken we die ambities nader uit. Daarmee kan de woonvisie als een gedetailleerd programma onder 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 aan de opgaven op het vlak van de sociale huur maken partijen gezamenlijk prestatieafspraken, bestaande uit een raamovereenkomst voor de komende jaren, welke vervolgens jaarlijks 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 vastgelegd.

### **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:

- In het kader van MijnDorp2030 heeft vrijwel elke kern een enquête onder haar inwoners gehouden om inzicht te krijgen in de woonwensen. De uitkomsten van deze enquêtes hebben we meegenomen bij het opstellen van de nieuwe woonvisie en het actualiseren van het Kwaliteitskader. Deze en eventuele volgende enquêtes gebruiken we bij de beoordeling van concrete initiatieven voor woningbouw in de kernen. Als laatste stap naar de kernen is de concept-woonvisie voorgelegd aan MijnDorp2030.
- Op 8 september 2020 heeft de gemeenteraad een eerste discussie gevoerd over de belangrijke thema's voor de nieuwe woonvisie.
- Op 22 september 2020 heeft de Avond van de Sociale Huur plaatsgevonden. Met de corporatie en huurdersorganisatie zijn de belangrijkste opgaven voor de sociale huursector verkend.
- Op 5 oktober 2020 vond een marktkennerspanel plaats. Daarbij hebben makelaars, ontwikkelaars, hypotheekverstrekkers en woningcorporaties kunnen aangeven wat zij als belangrijke opgaven voor de woningmarkt in Tubbergen 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. Deze input is meegenomen bij het aanscherpen van 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.

#### ***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 monitoringssysteem 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 Woningbouw om te voorzien in de vraag

#### *Platteland in trek; toenemend aantal vestigers*

De komende jaren willen 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 Tubbergen gegroeid met ongeveer +300. Deze groei is mede tot stand gekomen door een positief binnenlands migratiesaldo. Er vestigden zich meer mensen in Tubbergen vanuit andere gemeenten, dan er vertrokken. In de jaren voor 2016 was er nog sprake van een vertrekoverschot.

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 vertrekkende jongeren speelt het woningaanbod mee. Voor hen 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. We staan immers bekend als een zeer kindvriendelijke gemeente met veel ruime gezinswoningen en in elke kern een school aanwezig.

Daarnaast zien we zeker de laatste jaren een vestigingsoverschot van 50-plussers. Door de stijgende woningprijzen in de steden zijn we als groene, rustige woongemeente met ruime woningen steeds aantrekkelijker geworden voor vestigers. Het gaat vaak om vestigers die vanuit de stedelijke omgeving van Almelo en Hengelo op zoek zijn naar een ruime gezinswoning in het groen, maar steeds vaker gaat het ook om vestigers van ver buiten de regio. Dat kunnen mensen zijn die van oorsprong uit Tubbergen of omgeving komen, maar ook vestigers van verder weg die onze gemeente kennen omdat ze hier bijvoorbeeld ooit op vakantie zijn geweest. Het zijn nu nog met name 50- en 65-plussers, waarvoor de reisafstand tot werk minder (of helemaal geen) een rol speelt. Maar onze aantrekkingskracht neemt in de komende jaren wellicht ook toe bij andere leeftijdscategorieën, omdat thuiswerken door de Corona-crisis 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.

#### **Woningbouwprogramma: +640 woningen**

De gemeente Tubbergen heeft in het verleden altijd een realistische koers gevaren als het ging om woningbouwontwikkeling en grondaankopen. Pas als een plan voor circa 90% was uitgegeven, werd een volgend woningbouwplan in ontwikkeling genomen. Van projectontwikkeling was nagenoeg geen sprake.

In 2017 zijn de regionale woonafspraken Twente (RWP) gemaakt. Ze waren gebaseerd op Primos2017 en de LVDV en vormden voor de Twentse gemeenten het kader voor de woonprogrammering. Op basis van deze (in 2019 geactualiseerde) regionale afspraken is het gemeentelijk woningbouwprogramma opgesteld met een verdeling van het aantal te bouwen woningen over de kernen op basis van verwachte huishoudensgroei. In 2018 zijn in het kader van het Maatschappelijk Akkoord Tubbergen (in samenwerking met Mijn Dorp 2030 van de 9 kernen in de gemeente) zowel de potentiële inbreidingslocaties als de kwalitatieve behoefte in kaart gebracht. Dit heeft geresulteerd in een gemeentelijk woningbouwprogramma met een verdeling van het aantal te bouwen woningen over de kernen op basis van verwachte huishoudensgroei. 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 sterftcijfers) 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. Om deze reden gaan we uit van een bandbreedte waarbinnen de woningbehoefte zich de komende jaren zal ontwikkelen. De ondergrens wordt gevormd door het lage gemiddelde scenario van de RWP (2019): +365 woningen. Deze raming ging uit van een scenario waarin groei vooral het gevolg was van de eigen demografische ontwikkeling (het verwachte aantal geboorten afgezet tegen het aantal sterftegevallen).

De bovengrens gaat uit van een situatie waarin het gemiddelde vestigingsoverschot van de afgelopen jaren wordt voortgezet. In dit scenario zal de woningvraag vooral tot ongeveer 2030 groot zijn (+755 woningen), vooral vanwege het aantal vestigers in de gemeente in combinatie met de gezinsverdunding. Na 2030 zal het effect van de vergrijzing (geboorte-overschot slaat om in een sterfte-overschot) toenemen,

maar zal er nog steeds een positief migratiesaldo zijn. De behoefte aan extra woningen blijft in dit scenario dus ook na 2030 bestaan, zij het in mindere mate dan daarvoor.

Voor de komende jaren gaan we uit van een woningbehoefte die een middeling is van de verschillende prognoses die genoemd zijn in figuur 3. Dit betekent dat we uitgaan van een woningbehoefte van 640 woningen voor de periode 2020-2030. 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.

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 zachte plancapaciteit van 130% reëel; zo'n 830 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 Tubbergen kan worden gebouwd. De prognose is vertaald in een woningbouwprogramma per kern (zie bijlage II). We willen echter ruimte geven aan goede plannen die mogelijk de woningbehoefte in een kern overstijgt. Om die ruimte te bieden, voegen we de woningbehoefte voor de grote en kleine kernen samen. Dit biedt meer flexibiliteit. De behoefte per kern blijft echter het uitgangspunt.

*Tabel 1.1: Gemeente Tubbergen: Woningbouwopgave naar deelgebied (2020-2030)*

	<b>100% (behoefte)</b>	<b>130% (plannen)</b>
Grote kernen (Albergen, Geesteren, Tubbergen)	350	460
Overige woonkernen	210	270
Rood voor rood	40	50
Knelpuntenpot	40	50
Totaal	640	830

*Bron: Gemeente Tubbergen (2021)*

Dit houdt in dat ruim de helft van de woningbehoefte landt in de drie grotere kernen. In deze kernen geldt de grootste woningbehoefte vanwege de nabijheid van voorzieningen; iets wat met name voor senioren en mensen met een zorgvraag een grote rol speelt. Ongeveer een derde van de behoefte landt in de overige woonkernen. Daarnaast reserveren we 40 woningen voor het buitengebied. De overige 40 woningen wijzen we niet op voorhand toe maar kunnen vrij worden toegewezen aan kansrijke plannen die zich voor doen (knelpuntenpot).

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.

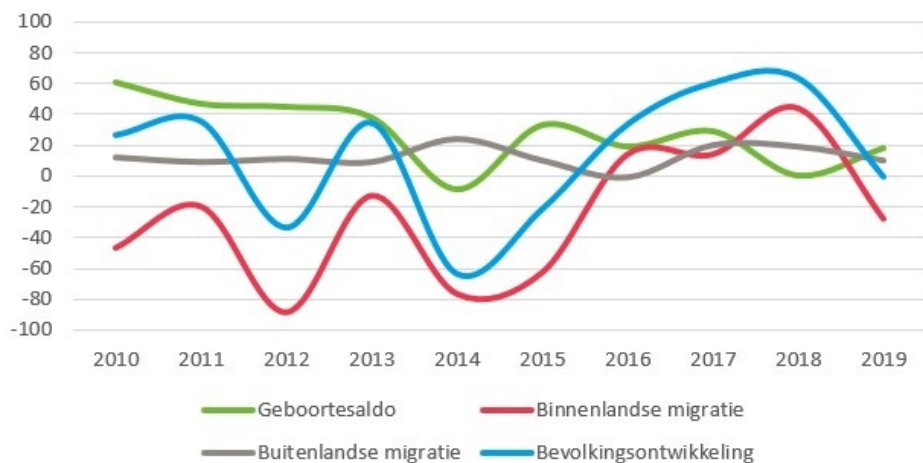
De gemeente monitort jaarlijks/tweejaarlijks het woningbouwprogramma aan de hand van prognoses de huishoudensontwikkeling, de migratiecijfers, de zachte en harde plancapaciteit en stuurt bij waar nodig bij.

### **Bouwen in het buitengebied**

Er blijven op beperkte schaal mogelijkheden voor woningbouw in het buitengebied. Die zijn vooral gekoppeld aan de rood voor rood regeling. Door de gestage daling van het aantal agrarische bedrijven hebben we in de afgelopen jaren een toename gezien in het aantal aanvragen voor de rood voor rood regeling. Woningbouw op deze plekken biedt de mogelijkheid om vrijgekomen agrarische bebouwing te verwijderen. Het is wel belangrijk dat de te realiseren woningen tot een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit van het buitengebied leiden.

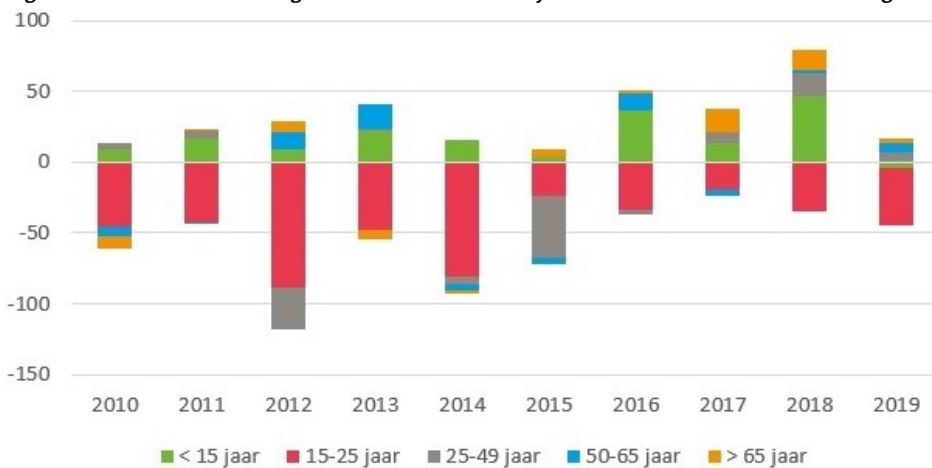
### **Enkele cijfers over de demografische ontwikkelingen in de Gemeente Tubbergen**

*Figuur 1: Terugblik op demografische trends in Gemeente Tubbergen 2010-2019*



Bron: CBS (2020)

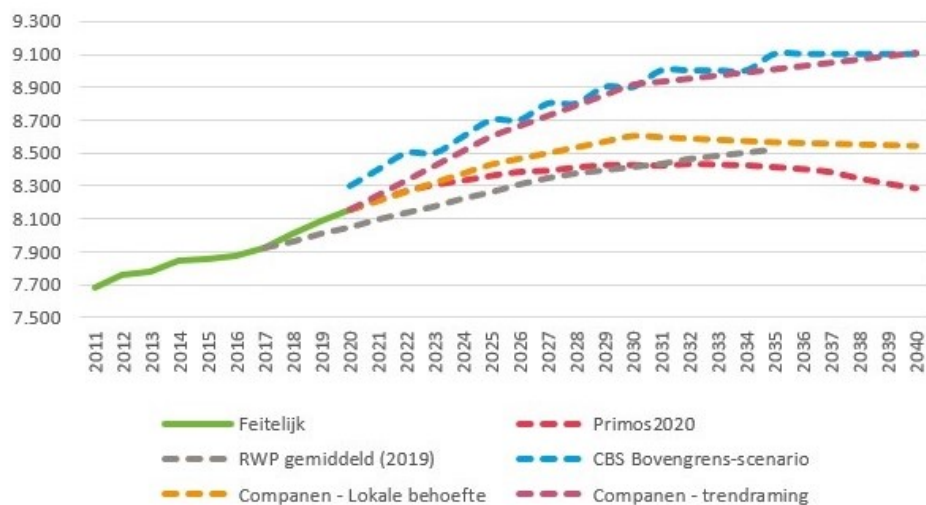
Figuur 2: Binnenlands migratiesaldo naar leeftijdsklasse in Gemeente Tubbergen (2010-2019)



Bron: CBS (2020)

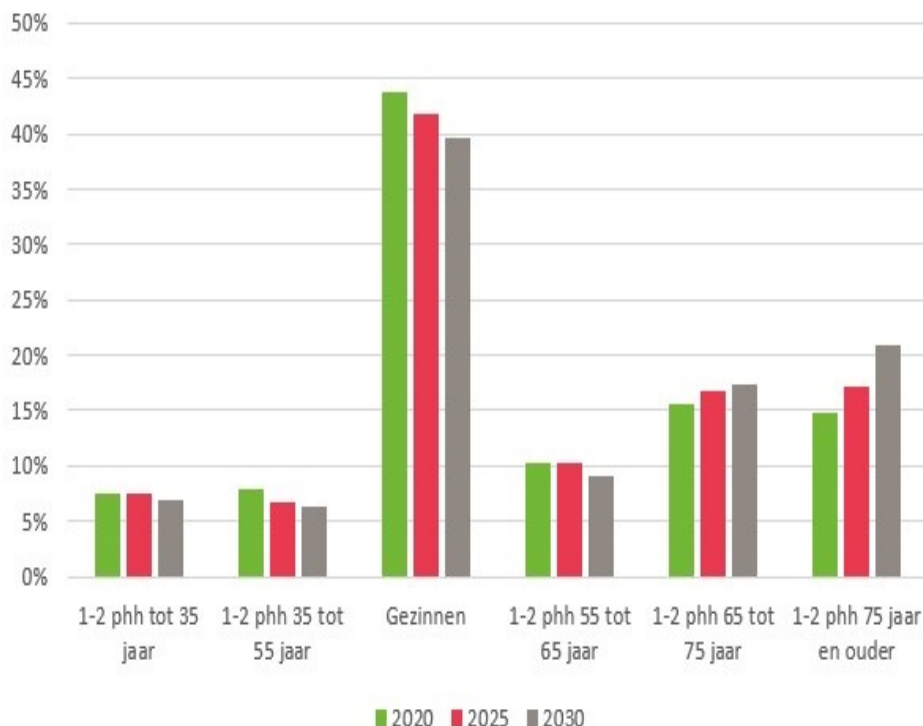
### Enkele cijfers over de woningbehoefte in de Gemeente Tubbergen

Figuur 3: Bandbreedte verwachte woningbehoefte Gemeente Tubbergen 2020-2040 (in vergelijking met feitelijke ontwikkeling 2010-2020)



Bron: CBS (2020), Companen (2020)

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



Bron: Companen (2020)

## 2.2 Bouwen op de juiste plek

### ***Inbreiding krijgt prioriteit boven uitbreiding***

In overeenstemming met de Ladder voor duurzame verstedelijking gaan we de nieuwbouwpoging zoveel mogelijk binnen de bebouwde kom op inbreidingslocaties realiseren. Op die manier blijft het buitengebied zo groen mogelijk. In Provinciaal verband (Regionale Woonagenda) is al aangegeven dat voor inbreidingsplannen de komende jaren geen kwantitatieve limiet wordt gesteld. Wel moeten deze plannen kwalitatief getoetst worden.

In een aantal kernen zijn de mogelijkheden voor inbreiding beperkt. Bijvoorbeeld omdat inbreiding te zeer ten koste gaat van het dorps- 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<sup>1</sup>.

### ***Bouwen in het buitengebied***

Er blijven op beperkte schaal mogelijkheden voor woningbouw in het buitengebied. Die zijn vooral gekoppeld aan de rood voor rood regeling. Door de gestage daling van het aantal agrarische bedrijven hebben we in de afgelopen jaren een toename gezien in het aantal aanvragen voor de rood voor rood regeling. Woningbouw op deze plekken biedt de mogelijkheid om vrijgekomen agrarische bebouwing te verwijderen. Het is wel belangrijk dat de te realiseren woningen tot een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit van het buitengebied leiden.

## 2.3 Prioriteit voor starters en senioren

### ***Woningen voor starters***

Onze huidige woningvoorraad bestaat voor een groot deel uit ruime, grondgebonden koopwoningen. Voor de meeste inwoners van de gemeente Tubbergen is dit ook het ideaalbeeld. Ook veel 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 de gemeente Tubbergen (meer dan

1) In het geval van een bovenlokale vraag moeten nieuwe initiatieven wel getoetst worden aan een Regionaal afwegingskader en lokale uitgangspunten.

gemiddeld in Nederland) de financiële mogelijkheden om een woning in het middeldure koopsegment<sup>2</sup> (of zelfs meer) te betalen (of op een bouwkaavel zelf een woning te bouwen), omdat ze veel gespaard hebben en/of dankzij ondersteuning van de ouders.

#### **Wat verstaan we onder een starter?**

*We hanteren hiervoor de definitie zoals opgenomen in de gemeentelijke uitgifteregeling voor bouwkaavels. Een starter is een belangstellende die...*

- *geen eigen woning bewoont en niet op enig moment in de tien jaren voorafgaand aan het indienen van het keuzeformulier (voor een kavel) een eigen woning heeft bewoond;*
- *een door de gemeente aangemerkte starterskavel heeft gekocht, daarop een eigen woning heeft gesticht en die woning tot inschrijving (voor een kavel) onafgebroken heeft bewoond; of*
- *een door de Woningstichting Tubbergen aangemerkte Koopgarantwoning of MGE-woning (maatschappelijk gebonden eigendom) van de Woningstichting Tubbergen heeft gekocht en die woning tot inschrijving (voor een kavel) onafgebroken heeft bewoond;*

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 toch doorzoeken naar een koopwoning. De koopcultuur is diepgeworteld in onze gemeente. Het is van belang om starters met beperkte mogelijkheden ook 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.

In algemene zin neemt de behoefte aan kleinere woningen onder starters toe. Er zijn nog steeds starters die een ruime woning met grote kavel kopen of bouwen, maar we zien nu ook nieuwbouwiniciatieven met rijwoningen opkomen, waar veel interesse voor is. Bij zelfbouw richt de vraag zich met name op kaavels van 250 / 300 m<sup>2</sup>, deels geholpen door het financiële voordeel dat de starter bij deze kaavels krijgt (20% korting op de grondprijs bij een kavel van maximaal 250 m<sup>2</sup>). De komende jaren willen we het woningaanbod voor starters vergroten. Het is hierbij zaak om snel aan de slag te gaan, om te voorkomen dat (nog meer) starters op zoek gaan naar goedkope aanbod in andere gemeenten. Een belangrijk aandachtspunt daarbij is het vergroten van het aanbod aan goedkope koopwoningen voor starters met beperkte financiële mogelijkheden (waaronder alleenstaande starters). Om die woningen betaalbaar te kunnen houden, zal de kwaliteit (qua m<sup>2</sup>, 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. Hierbij kan ook gedacht worden aan een woonconcept dat dusdanig flexibel is dat het in de loop der jaren ook voor andere doelgroepen aantrekkelijk kan zijn. Een voorbeeld hiervan is de bouw van boven- en benedenwoningen die de komende jaren kunnen voorzien in de woningbehoefte van starters, maar eventueel op lange termijn samengevoegd kunnen worden tot één gezinswoning.

#### **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 Tubbergen een koopwoning de eerste zelfstandige woning vormt. Soms is dat een woning in het goedkope koopsegment, gezien 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.*

Naast reguliere nieuwbouw kan transformatie van leegstaand vastgoed een mogelijkheid zijn om het aanbod aan betaalbare (koop)woningen voor starters te vergroten. Te denken valt aan herbestemming van leegstaande winkel- of bedrijfspanden tot woonruimte en de verkoop van sociale huurwoningen. Een andere optie is de bouw van tiny houses. Daarbij gaat het om zeer kleine, doorgaans tijdelijke woningen (voor een periode van tien jaar) die met name voor de eerstkomende jaren invulling kunnen geven aan de vraag naar starterswoningen. De vraag naar dit type woning lijkt vooralsnog niet heel groot te zijn onder starters in Tubbergen. Veel starters opteren liever voor een permanente en ruimere grondgebonden woning. Daarom leggen we als gemeente de focus op het bouwen van permante woningen voor starters. We blijven echter open staan voor goede initiatieven die invulling kunnen geven aan de vraag naar betaalbare woonruimte voor starters.

<sup>2</sup>) 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 zullen we jaarlijks indexeren op basis van de indexering van de NHG-grens.

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.

### ***Levensloopgeschikte 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 persoons huishoudens van 65 jaar en ouder 31% van het totaal aantal huishoudens in Tubbergen, in 2030 is dat gestegen naar 38%.

Veel oudere huishoudens wonen op dit moment in een ruime eengezinswoning. Een groot deel van deze groep wil 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 te verhuizen. Vooral omdat zij op zoek zijn naar een levensloopgeschikte woning waar zij ook kunnen wonen als de gezondheid achteruit zou gaan. Belangrijk voor zo'n woning is dat slaap- en badkamer bij voorkeur op de begane grond zitten en bij voorkeur in de eigen vertrouwde omgeving (de buurt of kern waar men nu woont) en op loopafstand van 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 verhuiscens. 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 (bijvoorbeeld in het buitengebied) is deze situatie niet altijd even gewenst. Het voordeel van gerichte nieuwbouw voor senioren is dat er 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 substantieel deel van de nieuwbouw de komende jaren levensloopgeschikt te realiseren.

### ***Wat verstaan we onder een levensloopgeschikte woning\*?***

*Met een levensloopgeschikte woning bedoelen we een woning die geschikt is 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 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*

*Een woning met een zeer groot woon- en kaveloppervlak is niet te kwalificeren als levensloopgeschikt, 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.*

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) nultredenwoningen. 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. Zo'n woonconcept hoeft zich overigens niet alleen te richten op de doelgroep ouderen. Het kan juist interessant zijn om een mix van jongeren en ouderen in een wooncomplex te creëren, waarbij bewoners elkaar kunnen helpen waar nodig; een naaberhof.

### ***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 willen blijven bieden voor (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 verhuiscensgezinde 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 willen we gevarieerde nieuwbouwlocaties ontwikkelen, met een mix van woningtypen, huur/koop en prijsklassen. We willen voorkomen dat we met nieuwbouw eenzijdige wijken creëren met alleen goedkope woningen of buurten met een eenzijdige bevolkingssamenstelling.



## **2.4 Acties en afspraken**

### ***Algemeen***

1. We gaan uit van een woningbouwprogramma van 640 woningen tot en met 2030. Het streven is om hiervan een substantieel deel in de eerste vijf jaar te realiseren.
2. We continueren onze lopende acties om de realisatie van plannen te versnellen:
  - a. Periodiek overleg met MijnDorp2030 om de woningbehoefte te peilen
  - b. Gesprekken met ontwikkelende partijen om woningbouwplannen beter aan te laten sluiten op de behoefte en volkshuisvestelijke ambities
  - c. Versnelling van bestemmingsplanprocedures
3. We reserveren 40 woningen voor in het buitengebied.
4. We zetten het herstructureringsfonds in om waar nodig complexe inbreidingsprojecten financieel mogelijk te maken.
5. 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.
6. De huidige zelfbewoningsplicht bij uitgifte van kavels wordt uitgebreid naar alle nieuwbouwprojecten in de gemeente. Dit leggen wij vast in een anterieure overeenkomst met de projectontwikkelaars.
7. Nieuwe woningbouwinitiatieven toetsen we aan ons lokale Kwaliteitskader. De uitgangspunten van dit kader wordt elke twee jaar geactualiseerd.
8. We monitoren de woningmarkt periodiek, zodat we kunnen inspelen op veranderingen in de vraagdruk.

### ***Woningbouw voor starters***

9. We zetten sterk in op de realisatie van koopwoningen voor starters. Dat kunnen woningen in meerdere prijsklassen zijn, maar de ontwikkeling van goedkope koop vraagt extra aandacht.
10. 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).
11. Als initiatieven voor Tiny Houses zich aandienen, staan we hier als gemeente open voor, mits er sprake is van een aantoonbare lokale behoefte.
12. We continueren de Starterslening, zodat starters daarmee meer financiële ruimte krijgen om een woning aan te kopen. We passen deze regeling periodiek aan naar aanleiding van de ontwikkeling van de prijzen op de woningmarkt.
13. We continueren de korting op kavels tot en met 250 m<sup>2</sup> voor starters.

### ***Levensloopgeschikte woningbouw***

14. We zetten sterk in op de realisatie van levensloopgeschikte woningen (of woningen die hier makkelijk toe aan te passen zijn). De criteria voor een levensloopgeschikte woning worden nader uitgewerkt.
15. 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***

16. 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 Tubbergen**

### **3.1 Voldoende en passend aanbod sociale huur**

#### ***Geleidelijke afname van sociale huurvoorraad***

In onze gemeente staan ongeveer 1.000 sociale huurwoningen die in het bezit zijn van de woningcorporatie (Woningstichting Tubbergen); zo'n 12% van de totale woningvoorraad. Daarnaast bevindt ook een deel van de particuliere huursector zich in het goedkope prijssegment (< €752); tussen de 430 en 595 huurwoningen<sup>3</sup>.

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).

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 komen nog in aanmerking voor sociale huur. In onze gemeente zien we dat de woonwens misschien wel bepalender is dan de toewijzingseisen. Er 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 gaat toenemen. Onder andere als gevolg van de huidige generatie ouderen die minder dan in het verleden nog de overstap van hun huidige koopwoning naar een sociale huurwoning zullen overwegen. Uit onderzoek van het EIB (2019) werd voor de gemeente Tubbergen een forse afname van de behoefte aan sociale huurwoningen geprognosticeerd. Dit beeld wordt bevestigd door de relatief korte zoekduur; gemiddeld genomen vindt een woningzoekende binnen een half jaar een sociale huurwoning in onze gemeente.

Toch willen we een slag om de arm houden 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 Tubbergen als gevolg van de stijgende koopprijzen 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 deze afname vooral plaatsvindt door middel van verkoop. Daarmee vergroten we namelijk het aanbod aan betaalbare koopwoningen (segment €180.000-€200.000) 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 Woningstichting Tubbergen de vraag naar sociale huur. Op basis van deze monitoring bekijken we periodiek of we de kwantitatieve opgave voor de sociale huur moeten bijstellen.

#### ***In elke kern een mix van koop en huur***

Woningstichting Tubbergen ziet dat de vraag naar sociale huur in de kern Tubbergen wat groter is dan in de andere kernen. Met name in de kleinste kernen ligt de vraag naar sociale huur wat lager en is men ook het meest koopgeoriënteerd. Niettemin vinden we het belangrijk 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 Woningstichting Tubbergen hierover met elkaar in gesprek.

#### ***Kwalitatieve nieuwbouwopgave 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 grotendeels uit ruime eengezinswoningen. In de toekomst zal de behoefte wellicht wat meer uitgaan naar iets kleinere, (maar vooral) levensloopgeschikte woningen. Daarbij gaat het om woningen die voor ouderen maar ook andere leeftijdsgroepen aantrekkelijk zijn. Bij nieuwbouw in de sociale huur willen we daarom primair inzetten op het vergroten van het aanbod aan kleine grondgebonden levensloopgeschikte woningen. Deze woningen zouden de komende jaren met name toegewezen kunnen worden aan senioren, maar (als de vergrijzingspiek is geweest) op lange termijn meer en meer ingezet worden voor het huisvesting van jonge 1+2 persoonshuishoudens. De opgave verschilt hierin per kern. Met name in de voorzieningenkernen is al een substantieel aantal levensloopgeschikte woningen aanwezig in de sociale huur, in kleinere kernen als Fleringen, Langeveen, Manderveen en Reutum is dat veel minder het geval.

In beperkte mate is er ook vraag naar levensloopgeschikte appartementen, maar dit speelt vooral in de kernen met veel voorzieningen; Geesteren, Tubbergen en in mindere mate Albergen. Toch zullen de meeste woningzoekenden (nu en in de toekomst) op zoek zijn naar een grondgebonden woning.

#### ***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.

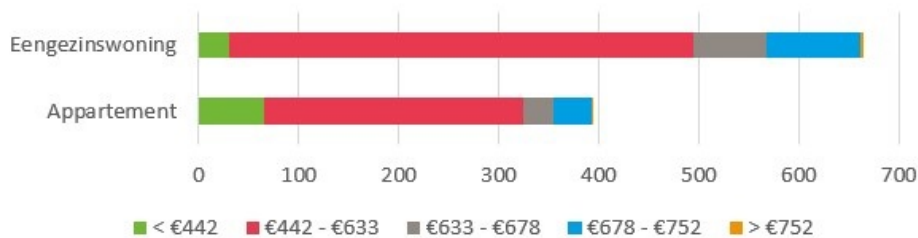
Tegelijkertijd zien we dat de betaalbaarheid van nieuwe sociale huur onder druk komt te staan door een stapeling van kwaliteitseisen (duurzaamheid, levensloopgeschiktheid, bouwen op inbreidingslocaties) en stijgende bouwkosten. Als gemeente willen we samen met Woningstichting Tubbergen kijken welke mogelijkheden er zijn om de realisatie van betaalbare sociale huurwoningen financieel haalbaar te maken.

De betaalbaarheid van de sociale huursector is niet alleen van belang bij nieuwe huurders, maar zeker ook voor zittende huurders. In dat opzicht constateren we dat de invoering van het Passend Toewijzen heeft geholpen bij het verminderen van betalingsproblematiek in de sociale huur. Toch blijft de betaalbaarheid van het wonen een aandachtspunt. Woningstichting Tubbergen en de gemeente werken daarom al enige jaren intensief samen om betalingsproblemen bij huurders tijdig te signaleren en hier opvolging aan te geven (via hulpverlening en ondersteuning). Als er toch sprake is van ontruiming, hanteert de corporatie een tweede kansbeleid.

Vooral bij het aanbrengen van duurzaamheidsmaatregelen is de betaalbaarheid een aandachtspunt. Als gemeente vinden we het van belang dat huurders na duurzaamheidsaanpassingen niet geconfronteerd worden met substantieel hogere woonlasten.

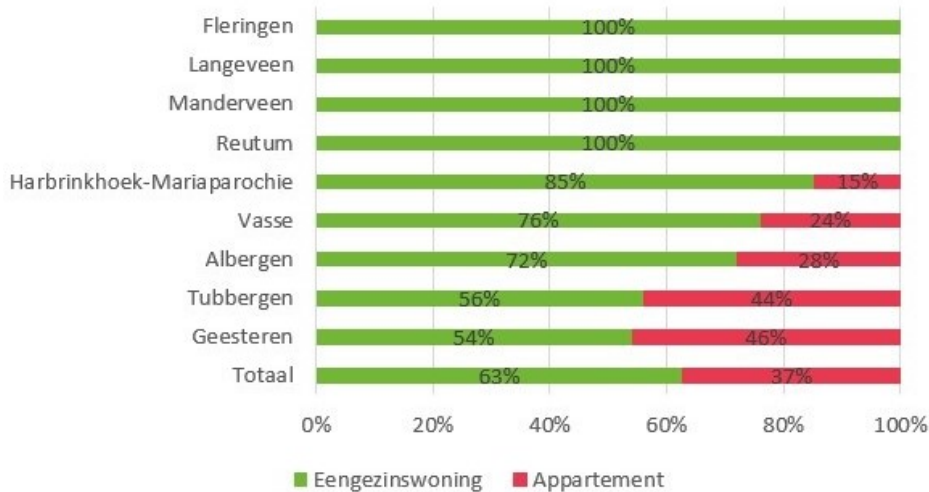
### Enkele cijfers over de sociale huurvoorraad in de Gemeente Tubbergen

Figuur 5: Samenstelling sociale huurvoorraad naar prijsklasse en woningtype (2020)



Bron: Woningstichting Tubbergen (2020)

Figuur 6: Samenstelling sociale huurvoorraad per kern (2020)



Bron: Woningstichting Tubbergen (2020)

Figuur 6: Huidige voorraad particuliere huurwoningen (naar prijsklasse\*) in Gemeente Tubbergen



Bron: Lokale Monitor Wonen (2020)  
\*Prijspeil 2020

### 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)

### 3.2 Bescheiden opgave particuliere huur

#### Particuliere huur voor middeninkomens

Ongeveer 10% van de woningvoorraad in Tubbergen bestaat uit particuliere huur. Het aanbod bevindt zich in de grotere kernen, waar particuliere beleggers vaak bestaand vastgoed hebben aangepast tot huurwoningen; bijvoorbeeld door woonruimte boven winkels te creëren of door het opkopen van een goedkope koopwoning om deze vervolgens als particuliere huurwoning aan te bieden. Al is het goedkope koopsegment de afgelopen jaren steeds kleiner geworden.

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

Op dit moment is er een grote vraag naar particuliere huur, vooral in de grote kernen. 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 van de periode

tot koop van een woning. Vooral in het segment tot €900 valt nog vraag te verwachten de komende jaren (veroorzaakt door middeninkomens die niet in aanmerking komen voor sociale huur, maar te weinig financiële middelen hebben om een woning te kopen).

Ondanks de huidige grote vraag, zien we voor de komende jaren 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 mutatiegraad in de particuliere huur is daardoor relatief hoog; mensen wonen er korte tijd, dus woningen komen weer snel beschikbaar. We zien een opgave in de grote kernen om het particuliere huuraanbod aan levensloopgeschikte 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 van belang om bij thuiswonende jongeren (de potentiële starters) 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.

### **3.3 Acties en afspraken**

#### ***Beschikbaarheid sociale huur***

17. In 2025 beschikken we over minimaal 950 sociale huurwoningen die in het bezit zijn van een woningcorporatie.
18. We streven naar een gemiddelde actieve zoektijd voor woningzoekenden van maximaal 1 jaar.
19. Als er een behoefte is aan sociale huurwoningen (< liberalisatiegrens), dan is de corporatie (in dit geval Woningstichting Tubbergen) de eerst aangewezen partij voor de ontwikkeling hiervan.
20. 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 Woningstichting Tubbergen hierover met elkaar in gesprek.
21. Samen met Woningstichting Tubbergen monitoren we de vraagdruk in de sociale huur. Zo nodig passen we daarop de ambities met betrekking tot de beschikbaarheid van sociale huur aan.
22. De gemeente en Woningstichting Tubbergen gaan jongeren (en andere doelgroepen) actief informeren over hun mogelijkheden in de sociale huur.

#### ***Betaalbaarheid sociale huur***

23. We maken nadere prestatieafspraken met Woningstichting Tubbergen over het zo veel mogelijk behouden van de huidige sociale huurvoorraad onder de aftoppingsgrens (< €633, prijspeil 2021).
24. 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 Woningstichting Tubbergen.
25. We denken mee met Woningstichting Tubbergen over hoe we tot een betaalbaar nieuwbouwconcept kunnen komen binnen de gegeven omstandigheden en geldende kwaliteitseisen (zoals stijgende bouwkosten en kwaliteitseisen m.bt. duurzaamheid, levensloopgeschiktheid)

#### ***Huuraanbod voor middeninkomens***

26. 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 Woningstichting Tubbergen om in dit aanbod te voorzien. Op dit moment richt de Woningstichting zich alleen op sociale huur.
27. 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 CO<sub>2</sub> uitstoot te beperken, zullen we anders om moeten gaan met de beschikbare energie. In het Klimaatakkoord is als doelstelling opgenomen om in 2050 100% van onze energie duurzaam op te wekken. Alle huishoudens zijn dan van het aardgas af. In het Maatschappelijk Akkoord Tubbergen hebben we als ambitie opgenomen om de komende jaren meer vormen van duurzame energieopwekking toe te passen, waardoor het gebruik van fossiele brandstoffen af gaat nemen.

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 bestaat uit

bestaande woningen die nog zijn aangesloten op het aardgasnetwerk. Ook deze woningen zullen uiteindelijk gebruik moeten 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. Er vindt daarom een integrale aanpak per kern / wijk plaats. Hierbij geldt als uitgangspunt: lusten en lasten lokaal. De ambitie is om in 2030 de eerste kernen aardgasvrij te hebben. Hiervoor zijn Manderveen, Harbrinkhoek-Mariaparochie, Albergen en enkele buurten van Geesteren en Tubbergen als eerste aan de beurt. De ervaringen die we daar op doen gebruiken we voor de energietransitie in andere kernen. Wel is duidelijk dat de mogelijkheden per gebied verschillen. Gezien de bebouwingsdichtheid kan voor Geesteren, Tubbergen en Albergen onderzocht worden of een warmtenet haalbaar is. Dat kan mogelijk ook gelden voor Harbrinkhoek-Mariaparochie, gezien de nabijheid van Almelo in combinatie met mogelijk gebruik van restwarmte (biomassa) van een houtzagerij. In de kleinere kernen en het buitengebied zal dat niet haalbaar zijn. Hierbij zullen andere opties verkend worden. Uitgangspunt is dat woningen van na 1992 doorgaans kunnen worden aangesloten op een all-electric warmtepomp. Bij woningen van voor 1992 ligt de keuze voor een hybride warmtepomp voor de hand, waarbij deels gebruik wordt gemaakt van duurzaam gas (zoals groengas of waterstof).

Daarnaast stimuleren we duurzame initiatieven van onderop. Daarvoor gaan we bij de energietransitie nauw samenwerken met Essenkracht; het energiecollectief van onze inwoners. Nu al ontstaan mooie initiatieven zoals de aanleg van zonnepanelen op daken van schuren, zodat veel huishoudens gebruik kunnen maken van duurzame energie. Op dat vlak volgen we pro-actief de Versnellingsaanpak asbestsanering door Rijk en Provincie en stimuleren we projecten waarbij asbestdaken worden gesaneerd inclusief het aanbrengen van zonnepanelen.

#### **4.2 Verduurzaming bestaande voorraad**

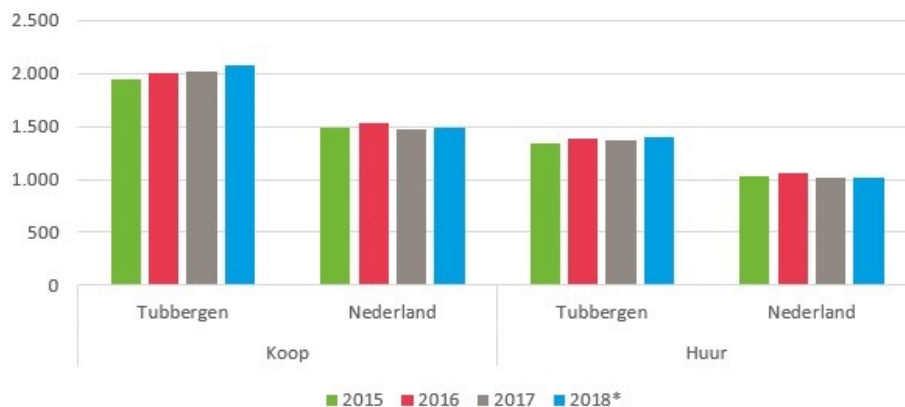
De transitie naar aardgasloze wijken vergt een lange aanlooptijd. In de tussentijd gaan we aan de slag met no regretmaatregelen om snel stappen te kunnen zetten. Daarbij constateren we dat het energieverbruik per woning in Tubbergen op dit moment ruim boven het landelijk gemiddelde ligt. Dit komt voor een belangrijk deel doordat de woningen in Tubbergen groter zijn dan gemiddeld; veel ruime, grondgebonden woningen. Binnen de gemeente 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 Woningstichting Tubbergen de afgelopen jaren al de nodige investeringen gedaan om woningen te verduurzamen. De particuliere woningvoorraad blijft daar bij achter.

Daarom willen we particuliere woningeigenaren beter in staat stellen om hun woning te verduurzamen. Via externe partijen willen we onze inwoners nog beter ondersteunen met advies en bij vragen die zij hebben over het verduurzamen van hun woning (bijvoorbeeld via Duurzaam Thuis Twente, Energieloket, Stichting Energieke Regio). Verder verkennen we de mogelijkheden voor invoering van aanvullende instrumenten ter stimulering van het verduurzamen van oudere woningen.

In de sociale huursector heeft Woningstichting Tubbergen de afgelopen jaren de nodige duurzaamheidsinvesteringen gedaan, waardoor de energetische kwaliteit van de voorraad op gemiddeld label A ligt. Daarmee loopt de corporatie voor op de landelijke ambitie (in 2021 gemiddeld label B). Voor de komende jaren kijken we waar verdere energetische winst te behalen valt. Bijvoorbeeld door zoveel mogelijk daken van zonnepanelen te voorzien. Woningstichting Tubbergen maakt op dit moment een visie op duurzaamheid. Vervolgens maken we in de prestatieafspraken nadere afspraken over onze inspanningen op dit gebied.

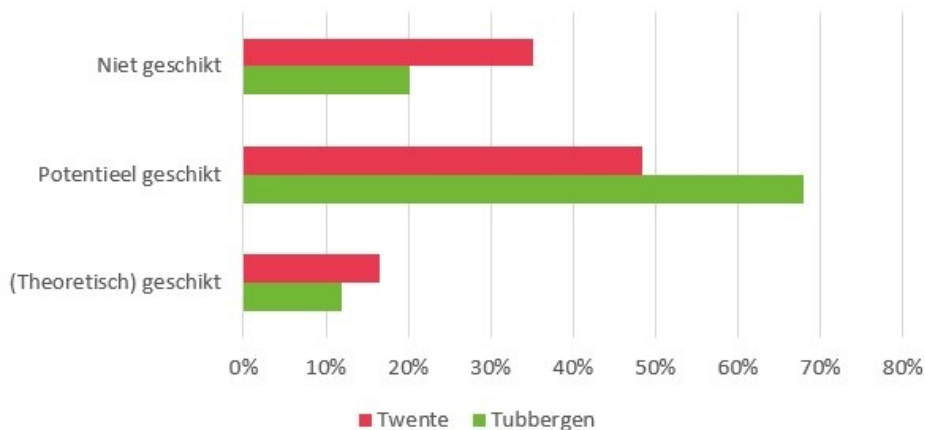
#### **Enkele cijfers over de bestaande woningvoorraad in de Gemeente Tubbergen**

*Figuur 5: Ontwikkeling gemiddeld gasverbruik per woning (in m<sup>3</sup> in Gemeente Tubbergen (2015-2018))*



Bron: CBS (2020)

Figuur 6: (Potentiële) geschiktheid huidige woningvoorraad Gemeente Tubbergen, vergeleken met Regio Twente (2020).



Bron: Monitor Gezond Wonen, Provincie Overijssel (2020)

#### 4.3 Levensloopgeschiktheid van woningen

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

De verwachting is echter dat een substantieel deel van de oudere huishoudens niet zal verhuizen naar een andere, aangepaste 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 over hun toekomstige woonsituatie, zowel als het gaat om het verhuizen als het aanpassen van de huidige woning.

Woningeigenaren kunnen hiervoor een beroep doen op een van de wooncoaches van Duurzaam (t)huis Twente. Zij geven informatie over het verduurzamen, maar ook het levensloopbestendiger maken van de woning. Daarnaast bieden we de Blijverslening aan waarmee woningeigenaren maatregelen kunnen financieren om hun woning levensloopbestendiger te maken. Tot op heden wordt echter niet of nauwelijks van deze lening gebruik gemaakt. We willen daarom samen met diverse belangenorganisaties en zorgaanbieders in gesprek om te komen tot een aangepaste communicatiestrategie om 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). Met enkele aanpassingen kunnen veel oudere huurders in hun huidige woning blijven wonen (beugels/handgrepen, verwijderen van drempels). Als gemeente vinden we het belangrijk dat -daar waar mogelijk- sociale huurwoningen levensloopgeschikter worden gemaakt, zodat ze bewoonbaar zijn voor zowel huurders met als zonder zorgvraag. Voor de meeste huurders met een zorgvraag volstaat daarin een traplift, toilet op de bovenverdieping en het wegnemen van drempels. Vooral bij renovatie of groot onderhoud zijn er mogelijkheden om dergelijke maatregelen te nemen. De mogelijkheden om deze aanpassingen in bestaande huurwoningen

aan te brengen verschillen echter per complex. Daarom willen we samen met Woningstichting Tubbergen prestatieafspraken maken om de mogelijkheden voor het levensloopgeschikter maken van bestaande huurwoningen nader te concretiseren.

#### **4.4 Acties en afspraken**

##### ***Verduurzaming van de bestaande woningvoorraad***

28. We zetten actiever in op het informeren en bewust maken van onze inwoners om hun woning te verduurzamen. Hiervoor continueren we onze inzet op het Energieloket, HuisScan, wooncoaches.
29. We ondersteunen en faciliteren lokale energiecoöperaties (zoals Essenkracht) zodat zij meer bewoners weten te bereiken met hun acties.
30. We verkennen de mogelijkheden voor aanvullende maatregelen, zoals de inzet van een Duurzaamheidslening of -fonds.
31. We zetten in op een verdere verduurzaming van de sociale huurvoorraad. Hierover maken we nadere afspraken met Woningstichting Tubbergen.

##### ***Levensloopgeschikter maken van bestaande woningen***

32. 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.
33. We vinden het belangrijk dat bestaande sociale huurwoningen waar mogelijk levensloopgeschikter worden gemaakt. De mogelijkheden hiervoor verschillen per complex. In de prestatieafspraken kijken we samen met Woningstichting Tubbergen welke aanpassingen gemaakt kunnen worden en wat hierin ook de behoefte van bewoners is.

## **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 Tubbergen) 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 de 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 levensloopgeschikte woning. In dit hoofdstuk komt de woningbehoefte van mensen met een (middel)zware zorgvraag ter sprake.

### **5.1 Ouderen met een zorgvraag**

#### ***Zelfstandig wonen voor ouderen met middelzware zorgvraag***

Voor veel oudere huishoudens in de gemeente Tubbergen 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 110 huishoudens in de gemeente Tubbergen. 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 levensloopgeschikte 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 die een verhuizing zal overwegen. Daarbij kan het gaan om levensloopgeschikte woningen in of nabij een zorgsteunpunt (zoals een verpleeghuis), maar het kan ook gaan om het eerdere 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 een grondgebonden woonvorm. Daarnaast is er beperkte vraag naar appartementen. Voorwaarde is wel dat appartementen over enige buitenruimte beschikken (balkon of tuin). 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. Dit zijn locaties die voor de hand liggen qua nabijheid van voorzieningen. Maar ook voor deze gebieden geldt dat we tot een gevarieerde bevolkingssamenstelling willen komen en dus niet alleen maar woningen willen bouwen voor mensen met een zorgvraag.

De grootste woonzorgopgave ligt dus in de grote kernen. Tegelijkertijd kunnen woonzorgvoorzieningen in de kleinere kernen juist voorzien in de specifieke woonzorgvraag van ouderen die graag in hun vertrouwde omgeving willen blijven wonen en op zoek zijn naar een kleinschalige woonzorgvorm. Dergelijke concepten kunnen ook een waardevolle bijdrage leveren aan de leefbaarheid van deze kernen, bijvoorbeeld als er een ontmoetingsfunctie aan wordt gekoppeld. In de toekomst willen we ruimte bieden aan nieuwe kleinschalige woonzorginitiatieven in de kleine kernen, als deze tegemoetkomen aan de lokale woonzorgbehoefte.

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 Tubbergen) van een passende woonruimte te voorzien. Tegelijkertijd willen we met betrokken zorgpartijen de wijkverpleging gericht inzetten, zodat een deel van de ouderen met een (middel)zware zorgvraag in hun huidige woning kan blijven wonen. Daardoor is de uitbreidingsopgave voor woonzorginitiatieven naar verwachting 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**

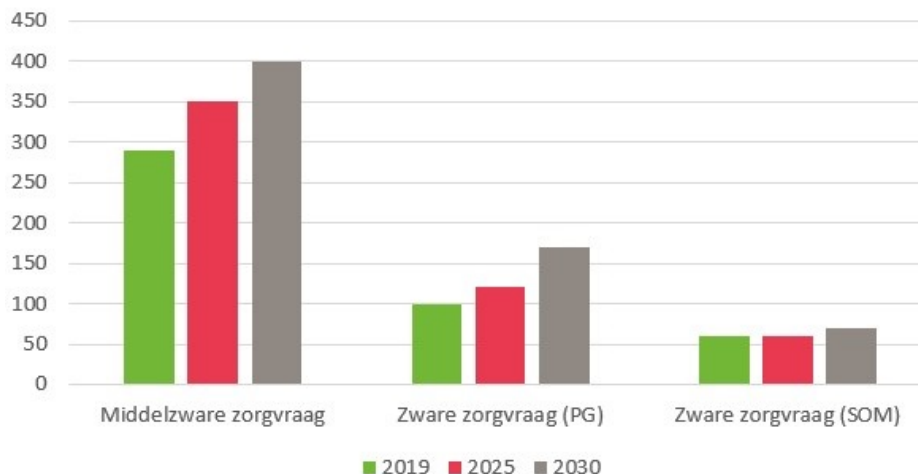
Aleen ouderen met een zware zorgvraag (meestal psychogeriatrisch, soms somatisch) komen nog in aanmerking voor intramurale zorg. Doordat het aantal ouderen de komende jaren in de gemeente zal toenemen (en dan met name de 'oudere ouderen'), zal ook de groep ouderen met een zware zorgvraag toenemen. De 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 verpleeghuiscapaciteit in Tubbergen de komende tien jaar met 80 plaatsen moeten uitbreiden, om tegemoet te kunnen komen aan de groei van de lokale vraag. Deze groei komt vooral voor rekening van de groei van het aantal ouderen met dementie (PG). Er wordt slechts een lichte stijging van de woningbehoefte van ouderen met een zware somatische zorgvraag verwacht.

Op dit moment bevindt de verpleeghuiscapaciteit voor ouderen zich met name in Tubbergen (Meulenhof, Woonzorgcentrum De Eeshof) en Geesteren (Erve Mensman). Zorgaanbieders zoals Sint Maarten constateren dat er momenteel lange wachtlijsten zijn voor hun woonzorgcentra; een teken dat er duidelijk behoefte is aan woonzorgaanbod; zowel zelfstandige woonruimte als verpleeghuiscapaciteit.

De komende jaren willen we als gemeente enerzijds ruimte bieden aan ontwikkelende partijen om woonzorgaanbod te creëren, passend bij de lokale behoefte in de gemeente Tubbergen. Anderzijds is het van belang om samen met zorgaanbieders en Woningstichting Tubbergen te kijken hoe zelfstandig wonende 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 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. We willen als gemeente, samen met onze partners sterker inzetten op het stimuleren van tijdige doorstroming van oudere zorgvragers naar een aangepaste woonomgeving met zo nodig aanvullende zorg.

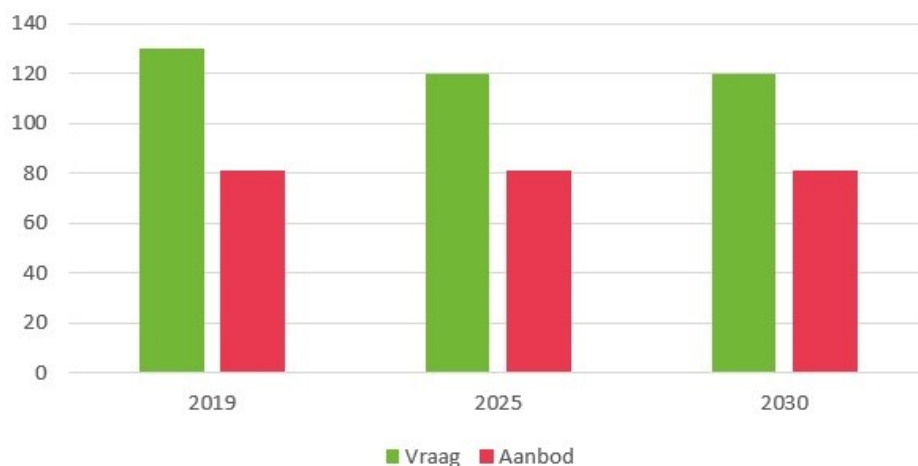
### **Prognose ontwikkeling aantal zorgvragers (per doelgroep) in Gemeente Tubbergen**

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



Bron: Monitor Gezond Wonen, Provincie Overijssel (2020)

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



Bron: Monitor Gezond Wonen, Provincie Overijssel (2020)

## 5.2 Overige zorgdoelgroepen

### **Mensen met een verstandelijke beperking**

Ook mensen met een verstandelijke beperking wonen langer zelfstandig. De verwachting is dat de behoefte aan zelfstandige woonruimte voor deze zorgdoelgroep in Tubbergen 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, maar met 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 m<sup>2</sup>. Voor mensen met een lichamelijke beperking is het van belang dat woonruimte drempelvrij en rolstoeltoegankelijk is.

### **Beschermd Wonen en Maatschappelijke Opvang**

Vanaf 2022 worden alle gemeenten (niet alleen de centrumgemeente) verantwoordelijk voor het aanbod van Beschermd Wonen en Maatschappelijke Opvang. Op dit moment is de gemeente Almelo centrumgemeente. Daardoor worden mensen met psychiatrische problematiek uit Tubbergen nu in Almelo gehuisvest. De komende tijd worden afspraken gemaakt over de toekomstige opgaven voor de regio-gemeenten als het gaat om het bieden van Beschermd Wonen voor mensen met psychiatrische problematiek. Vooral nog is de verwachting dat de gemeente Almelo ook in de toekomst het grootste deel van deze huisvestingsopgave zal invullen. Waar mogelijk willen we als Gemeente Tubbergen hierin

onze verantwoordelijkheid nemen, door het bieden van kleinschalige woonlocaties voor deze doelgroep. Hierover willen we nadere afspraken maken met de centrumgemeente Almelo.

Daarnaast is er voor de gemeente Tubbergen samen met Woningstichting Tubbergen 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.

### **5.3 Een prettige woonomgeving**

#### ***Voorzieningen bereikbaar, toegankelijke woonomgeving***

Om langer zelfstandig te kunnen wonen is niet alleen voldoende aanbod van de juiste woningen nodig. 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 Tubbergen 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.

#### ***Signalering en begeleiding voor zelfstandig wonende zorgvragers***

Voor mensen met een verstandelijke beperking of psychiatrische problematiek is het belangrijk dat zij goede woonbegeleiding krijgen. 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. Hierin moeten gemeente, Woningstichting Tubbergen en zorg- en welzijnsaanbieders samen optrekken om goede ambulante zorg en/of ondersteuning te bieden.

Als kwetsbare huishoudens en/of mensen met een zorgvraag onvoldoende zorg of ondersteuning krijgen, kunnen zich overlastsituaties voordoen. Doordat kwetsbare huishoudens steeds vaker zelfstandig wonen, vraagt een goede begeleiding van deze mensen steeds meer capaciteit. Gemeente en Woningstichting Tubbergen willen daarom samen optrekken bij het voorkomen en aanpakken van overlastsituaties om prettig samenwonen en leven te bevorderen.

Daarnaast moeten eventuele problemen tijdig gesignaleerd worden. Er is behoefte aan een concreet aanspreekpunt in de wijk of het dorp waar 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.

#### ***Vitale kernen***

Een aantrekkelijke fysieke en sociale woonomgeving is uiteraard niet alleen van belang voor mensen met zorgvraag, maar ook voor mensen zonder zorgvraag. Onze kernen staan bekend om de sterke onderlinge betrokkenheid en het zelforganiserend vermogen; het naoberschap. Dit willen we graag zo houden en zo mogelijk versterken. In het proces van MijnDorp2030 denken en werken de kernen al een aantal jaren aan wat zij belangrijk vinden voor de leefbaarheid van hun kern. Hierbij geldt dat er sprake moet zijn van een maatschappelijke meerwaarde voor het dorp zelf. Niet de stenen, maar de ontmoeting en activiteiten die daar uit voortkomen zijn bepalend. Zowel voor inwoners als voor bezoekers. Een punt van aandacht daarbij is iedere kern het liefst zijn eigen voorzieningen heeft, maar het moet voor de gemeente ook haalbaar en betaalbaar zijn. Daarom kijken we samen wat er mogelijk is en hoe de kernen daarin ook zelf een bijdrage kunnen leveren. Zowel bij de realisatie als ook bij de exploitatie van een voorziening.

### **5.4 Acties en afspraken**

#### ***Algemeen***

34. 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 Tubbergen.
35. 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 Tubbergen).
36. We betrekken de Adviesraad Sociaal Domein bij het beoordelen van het ontwerp van nieuwe levensloopgeschikte woningen en woonzorgvastgoed in onze gemeente.

#### ***Ouderen***

37. We zetten in op het vergroten van de verpleeghuiscapaciteit voor ouderen (behoefte +80 plaatsen). Een deel hiervan kan mogelijk via (intensieve) zorg aan huis geleverd worden. De exacte huisvestingsopgave bepalen we daarom na uitvoering van het verdiepende onderzoek.
38. Uitbreiding van de verpleeghuiscapaciteit willen we met name in de drie grotere kernen realiseren, gelet op de benodigde schaalgrootte.
39. Uitbreiding van zelfstandige woonzorgvormen 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.
40. We kijken samen met Woningstichting Tubbergen en zorgaanbieders naar hoe we ouderen en hun omgeving nog beter kunnen informeren en bewustmaken van het belang om tijdig na te denken over hun toekomstige woonsituatie.

#### ***Overige zorgdoelgroepen***

41. 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.
42. We maken nadere afspraken met centrumgemeente Almelo over het bieden van Beschermd Wonen voorzieningen voor mensen met psychiatrische problematiek. Bij een eventuele lokale opgave richten we ons op kleinschalige woonvoorzieningen.
43. Mensen met een verstandelijke beperking en mensen die vanuit Beschermd Wonen en de Maatschappelijke Opvang op zoek zijn naar een zelfstandige (huur)woning willen we zo spoedig mogelijk huisvesten. Hierbij houden we aandacht voor zorgvuldige spreiding in wijken en kernen. Zo nodig maken we hierover nadere prestatieafspraken met Woningstichting Tubbergen.
44. We maken met Woningstichting Tubbergen, 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***

45. We voeren periodiek overleg met Woningstichting Tubbergen, zorg- en welzijnsorganisaties over signalering van eventuele probleemsituaties en begeleiding aan zelfstandig wonende zorgvragers. Zo nodig leggen we rolverdeling nader vast.
46. Gemeente en Woningstichting Tubbergen trekken samen op bij de aanpak van overlastsituaties bij kwetsbare huishoudens.
47. We hebben halfjaarlijks overleg met MijnDorp2030, Woningstichting Tubbergen en welzijnsinstanties over aandachtspunten met betrekking tot leefbaarheid en vitaliteit van de kleine kernen. Buurtmannen en -vrouwen reageren op initiatieven van MijnDorp2030. We kijken hoe zij ook proactief ingezet kunnen worden om de leefbaarheid en vitaliteit te verbeteren. 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 60 arbeidsmigranten in de gemeente Tubbergen<sup>4</sup>. Het merendeel van hen werkt ook in onze gemeente. Uitgaande van een gemiddelde economische groei (langjarig gemiddelde) zou het aantal arbeidsmigranten met ongeveer 1,6% per jaar toenemen.

In het verleden heeft huisvesting voor arbeidsmigranten tot problemen voor bewoners en omwonenden geleid. Het is daarom belangrijk dat er voldoende en fatsoenlijke huisvesting komt voor de groeiende groep arbeidsmigranten. Voorkomen moet worden dat huisvesting voor arbeidsmigranten leidt tot leefbaarheidsproblemen voor omwonenden en/of arbeidsmigranten of tot een sterke afname van het woningaanbod van reguliere woningzoekenden.

De gemeente heeft een beleidslijn opgesteld ten behoeve van de huisvesting voor seizoensgebonden en tijdelijke arbeidsmigranten. Kern van het beleid is dat huisvesting voor meerdere arbeidsmigranten in één woning vanuit ruimtelijk oogpunt niet gewenst is. Het bestemmingsplan voor de kernen zal aangepast worden om kamerverhuur uit te sluiten. Onder omstandigheden kan realisatie van verblijfsvoorzieningen in (bedrijfs)woningen in het buitengebied een oplossing bieden, als de arbeidsmigranten daar werkzaam zijn en het daarbij wel om tijdelijk verblijf gaat.

4) Onderzoek huisvesting arbeidsmigranten, Provincie Overijssel (2020)

Deze logies dienen wel aan verschillende voorwaarden te voldoen, zoals de aanwezigheid van een woonkamer, keuken, sanitair. Er moet ook sprake zijn van een goede landschappelijke inpassing, het verblijven mag geen onevenredige uitwerking hebben op de omgeving en de verblijfsruimte moet voldoen aan het SNF Keurmerk (Stichting Normering Flexwonen).

## **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 moet 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 20% van de jaarlijkse mutaties in de sociale huur wordt toegewezen via directe bemiddeling (waaronder statushouders). Daarbij kijken we in eerste instantie naar huisvesting in de kernen met veel voorzieningen of kernen die op korte afstand van de voorzieningen van Almelo liggen. Belangrijk is wel dat statushouders integreren in de samenleving van deze kernen. Gespreide huisvesting over deze kernen kan daarbij helpen.

## **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.

De gemeente Tubbergen beschikt over twee standplaatsen aan de Verdijkstraat te Tubbergen. Na enkele jaren ontruimd geweest te zijn, zijn deze standplaatsen recentelijk opnieuw toegewezen op basis van ingeschreven personen op de bestaande inschrijffijst. De gemeente is, gezien de mate van belangstelling voor het wonen in een woonwagen, van mening dat de huidige twee standplaatsen voldoende zijn om te voorzien in de behoefte aan standplaatsen.

Met Woningstichting Tubbergen zijn afspraken gemaakt over het eigendom, het beheer en de toewijzing van standplaatsen. De corporatie is eigenaar van zowel de standplaats als woonwagens (en daarmee ook het onderhoud), de gemeente blijft eigenaar en verantwoordelijk voor het onderhoud van de openbare ruimte.

Uit een inventarisatie van Woningstichting Tubbergen kwam naar voren dat de woonwagenbewoners de wens hebben om zowel standplaats als woonwagen te huren. Bijkomend voordeel is dat Woningstichting Tubbergen hiermee grip houdt op een goede en verzorgde uitstraling van zowel standplaats als woonwagen. Bovendien zal de corporatie in het geval van een vrijkomende standplaats er op toe kunnen zien dat deze weer ten goede komt aan iemand die tot de doelgroep woonwagenbewoners behoort. De toewijzing geschiedt op basis van de volgende principes:

1. Behoort men tot de doelgroep woonwagenbewoners
2. Lengte van de inschrijfduur
3. Behoort men tot de primaire doelgroep, gelet op hoogte van het inkomen

Voor het eerste criterium kan de corporatie het afstammingsbeginsel als uitgangspunt nemen. Dit houdt in dat iemand tot de doelgroep woonwagenbewoners behoort als 1e graads (ouders) of 2e graads (grootouders, broers, zussen) bloedverwanten op een woonwagenlocatie wonen / hebben gewoond. Daarbij vinden we het belangrijk dat de woonwagenlocatie zich richt op de lokale behoefte; woonwagenbewoners die afkomstig zijn uit de gemeente Tubbergen.

## **6.4 Acties en afspraken**

### ***Arbeidsmigranten***

47. We toetsen nieuwe aanvragen voor huisvesting van arbeidsmigranten op basis van de beleidslijn huisvesting seizoensgebonden en tijdelijke arbeidsmigranten. Tevens treden we handhavend op bij ongewenste vormen van huisvesting voor deze doelgroep.

### ***Statushouders***

48. Met Woningstichting Tubbergen maken we 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).
49. 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**

50. Indien er zich in de toekomst een lokale behoefte aan standplaatsen voordoet, gaan we hierover in gesprek met betrokken partijen (woonwagenebewoners en Woningstichting Tubbergen). Op dit moment is dat niet aan de orde.
51. Indien een van de bestaande standplaatsen beschikbaar komt, wordt deze primair toegewezen aan iemand die tot de doelgroep woonwagenebewoners behoort (op basis van het afstammingsbeginsel).
52. Met regiogemeenten gaan we in gesprek over nadere afstemming en gezamenlijke verantwoordelijkheid over de opgave rond het realiseren van voldoende standplaatsen.

## **7 Kwaliteitskader**

### **7.1 Toelichting**

De gemeente hanteert een Kwaliteitskader om te beoordelen of plannen van ontwikkelende partijen goed aansluiten bij de marktvraag. Het Kwaliteitskader zal separaat worden opgesteld en vastgesteld. In dit hoofdstuk geven we de belangrijkste richtingen van de kwalitatieve vraag aan, maar de exacte uitwerking, definities en de behoefte per kern zal in het Kwaliteitskader worden opgenomen.

Het Kwaliteitskader wordt opgesteld 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 het nieuwe Kwaliteitskader is gebruik gemaakt van de volgende informatie:

- De uitkomsten van de woningbehoefteonderzoeken / enquêtes die in het kader van MijnDorp 2030 in verschillende kernen zijn gehouden: Albergen, Fleringen, Harbrinkhoek-Mariaparochie, Geesteren, Langeveen, Reutum, Tubbergen en Vasse. Deze uitkomsten zijn afgezet tegen de analyses uit het vorige Kwaliteitskader uit de Uitvoeringsnota Woningbouw 2018.
- 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 meest actuele woningbehoefteramingen voor de gemeenten Tubbergen van Primos, CBS en Companen.

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,

Elke twee jaar zal het Kwaliteitskader worden geactualiseerd op basis van monitoring van de woningmarkt en gesprekken en informatie vanuit MijnDorp 2030. Dit is nodig omdat het verleden heeft uitgewezen dat de marktvraag zeer snel verandert (zowel wat betreft woningtypen als prijklassen) 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.

Het geactualiseerde Kwaliteitskader zal richtinggevend zijn voor nieuwe woningbouwontwikkelingen, maar is 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.

Door het Kwaliteitskader separaat op te stellen van de woonvisie en tweemaal te actualiseren zorgen we voor voldoende flexibiliteit in het realiseren van de woningbouwopgave.

### **7.2 Belangrijkste bevindingen**

We benoemen hierbij de belangrijkste bevindingen uit de verschillende bronnen die we gebruikt hebben voor de actualisatie van het Kwaliteitskader uit 2018:

- 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 Tubbergen. 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 levensloopgeschikte 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 vrijwel alle kernen is de behoefte aan hofjeswoningen sterk in opkomst. De vraag komt primair van ouderen, maar er zijn ook combinaties mogelijk van meerdere leeftijdsgroepen (jong en oud).
- 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, levensloopgeschikter).
- Zowel onder gezinnen als starters is er een sterke 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 steeds vaker op kavels tot ongeveer 400 / 450 m<sup>2</sup> (bij starters vaak nog iets kleiner; 250 / 300 m<sup>2</sup>), waar voorheen de kavels 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 levensloopgeschikte woningen; in de grotere kernen zijn dat appartementen en kleine grondgebonden woningen, in de overige kernen zijn dat voornamelijk levensloopgeschikte 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 nieuwbouwoopgave***

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 MijnDorp 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 MijnDorp 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 woningbouwoopgave 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.

#### **7.4 Acties en afspraken**

54. We actualiseren elke twee jaar ons Kwaliteitskader op basis van monitoring en info uit Mijn-Dorp2030. We toetsen nieuwe woningbouwinitiatieven aan de hand van dit bijgestelde kwaliteitskader.

*Aldus besloten in de openbare raadsvergadering van 6 juli 2021*

*De raadsgriffier,  
mr. L. Legtenberg*

*De voorzitter,  
Drs. Ing. W.A.M. Haverkamp-Wenker*



## Bijlage I: Uitvoeringsprogramma

G = Gemeente  
C = Woningcorporatie (Woningstichting Tubbergen)  
O = Particuliere ontwikkelaars  
MD = MijnDorp2030  
Z = Zorg- en welzijnsorganisaties  
S = Adviesraad Sociaal Domein  
R = Regiogemeenten

<b>Thema 1: Meer woningen met de juiste kwaliteit</b>		
Actie	Betrokken partijen	Planning
1. We gaan uit van een woningbouwprogramma van 640 woningen tot en met 2030. Het streven is om in de periode t/m 2025 hiervan een substantieel deel te realiseren.	G, C, O	2021-2025
2. We continueren onze lopende acties om de realisatie van plannen te versnellen.	G, MD, O, C	doorlopend
3. We reserveren 40 woningen voor het buitengebied	G	2021-2025
4. We zetten het herstructureringsfonds in om waar nodig complexe inbreidingsprojecten financieel mogelijk te maken.	G	doorlopend
5. Als zich kansrijke inbreidingslocaties voordoen waar woningbouw gewenst is, zijn we bereid om actief gronden aan te kopen	G	doorlopend
6. De huidige zelfbewoningsplicht bij uitgifte van kavels wordt uitgebreid naar alle nieuwbouwprojecten in de gemeente.	G	2021
7. Uitgangspunten van het Kwaliteitskader worden elke twee jaar geactualiseerd.	G, MD	2023
8. We monitoren de woningmarkt periodiek. Waar nodig passen we dan de woningproductie aan.	G	doorlopend
9. We zetten sterk in op de realisatie van koopwoningen voor starters.	G, O	2021-2025
10. We stellen nadere voorwaarden met betrekking tot uitbouw mogelijkheden om betaalbare koopwoningen voor starters ook op de lange termijn betaalbaar te houden (bijvoorbeeld beperkte kavels grootte, beperkt aantal slaapkamers, kleine beukmaat).	G	2021
11. Als initiatieven voor Tiny Houses zich aandienen, staan we hier als gemeente open voor, mits sprake van aantoonbare lokale behoefte.	G	2021-2025
12. We continueren de Starterslening, zodat starters daarmee meer financiële ruimte krijgen om een woning aan te kopen. We passen deze regeling periodiek aan naar aanleiding van de ontwikkeling van de prijzen op de woningmarkt.	G	2021-2025
13. We continueren de korting op kavels tot en met 250 m <sup>2</sup> voor starters.	G	2021-2025
14. We zetten sterk in op de realisatie van levensloopgeschikte woningen.	G, O, C, S	2021-2025
15. Als initiatieven voor collectieve woonvormen zich aandienen, willen we deze faciliteren en ondersteunen, mits sprake van een aantoonbare lokale behoefte.	G, O, MD, C	2021-2025
16. Een (beperkt) deel van het woningbouwprogramma richten we op de ontwikkeling van (koop)woningen voor gezinnen.	G, O	2021-2025

<b>Thema 2: Huren in Tubbergen</b>		
Actie	Betrokken partijen	Planning
17. In 2025 beschikken we over minimaal 950 sociale huurwoningen die in het bezit zijn van een woningcorporatie.	C	2021-2025

18. We streven naar een gemiddelde actieve zoektijd voor woningzoekenden van maximaal 1 jaar.	C	2021-2025
19. Als er een behoefte is aan sociale huurwoningen (< liberalisatiegrens), dan is de corporatie (in dit geval Woningstichting Tubbergen) de eerst aangewezen partij voor de ontwikkeling hiervan.	C	2021-2025
20. In elke kern van de gemeente blijft aanbod van sociale huur. Mocht het voorkomen dat daar zelfs een klein aantal sociale huurwoningen niet (meer) nodig is, dan gaan gemeente en Woningstichting Tubbergen hierover met elkaar in gesprek.	G, C	doorlopend
21. 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
22. Partijen gaan jongeren (en andere doelgroepen) actief informeren over hun mogelijkheden in de sociale huur.	G, C	2021
23. We maken prestatieafspraken over het zo veel mogelijk behouden van de huidige sociale huurvoorraad onder de aftoppingsgrens (< €663, prijspeil 2021).	G, C	2021
24. 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 Woningstichting Tubbergen.	G, C	2021
25. We denken als gemeente met Woningstichting Tubbergen mee over hoe we tot een betaalbaar nieuwbouwconcept voor sociale huur kunnen komen binnen de gegeven omstandigheden en geldende kwaliteitseisen.	G, C	2021
26. 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 Woningstichting Tubbergen om in dit aanbod te voorzien.	O, C	2021-2025
27. Voor geclusterde woonvormen voor mensen met een zorgvraag zien we tevens ruimte om particuliere huur in het segment tot €752 te realiseren.	O, C	2021-2025

<b>Thema 3: Kwaliteit bestaande voorraad op peil</b>		
Actie	Betrokken partijen	Planning
28. We zetten actiever in op het informeren en bewust maken van onze inwoners om hun woning te verduurzamen. Hiervoor continueren we onze inzet op het Energieloket, HuisScan, wooncoaches.	G	2021
29. We ondersteunen en faciliteren lokale energiecoöperaties zodat zij meer bewoners weten te bereiken met hun acties.	G, MD	doorlopend
30. We verkennen de mogelijkheden voor aanvullende maatregelen voor verduurzaming van de particuliere woningvoorraad, zoals de inzet van een Duurzaamheidslening of -fonds.	G	2022
31. We maken prestatieafspraken over verdere verduurzaming van de sociale huurvoorraad.	G, C	2021
32. 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
33. In de prestatieafspraken kijken we samen met Woningstichting Tubbergen welke aanpassingen gemaakt kunnen worden om bestaande complexen levensloopgeschikter te maken.	G, C	2021

<b>Thema 4: Wonen met zorg</b>		
Actie	Betrokken partijen	Planning

34. 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 Tubbergen.	G, Z, C	2021
35. 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 Tubbergen).	G	2021
36. We betrekken de Adviesraad Sociaal Domein bij het beoordelen van het ontwerp van nieuwe levensloopgeschikte woningen en woonzorgvastgoed in onze gemeente.	G, S	doorlopend
37. We zetten in op het vergroten van de verpleeghuiscapaciteit voor ouderen (behoefte +80 plaatsen).	Z	2021-2025
38. Uitbreiding van de verpleeghuiscapaciteit willen met name in de drie grotere kernen realiseren, gelet op de benodigde schaalgrootte.	Z	2021-2025
39. Uitbreiding van zelfstandige woonzorgvormen 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.	G, O, C	2021-2025
40. Partijen kijken samen naar hoe we ouderen en hun omgeving nog beter kunnen informeren en bewustmaken van het belang om tijdig na te denken over hun toekomstige woonsituatie.	G, C, Z	2021
41. We zetten in op het vergroten van het zelfstandig woningaanbod voor mensen met een verstandelijke beperking.	G, Z, O, C	2021-2025
42. We maken nadere afspraken met centrumgemeente Almelo 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
43. Mensen met een verstandelijke beperking en mensen die vanuit Beschermd Wonen en de Maatschappelijke Opvang op zoek zijn naar een zelfstandige (huur)woning willen we zo spoedig mogelijk huisvesten. Zo nodig maken we hierover nadere prestatieafspraken met Woningstichting Tubbergen.	G, C	doorlopend
44. 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
45. 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
46. Gemeente en Woningstichting Tubbergen trekken samen op bij de aanpak van overlastsituaties bij kwetsbare huishoudens.	G, C	doorlopend
47. We hebben halfjaarlijks overleg over aandachtspunten met betrekking tot leefbaarheid en vitaliteit van de kleine kernen.	G, MD	doorlopend

<b>Thema 5: Specifieke woningbehoeften</b>		
Actie	Betrokken partijen	Planning
48. We toetsen nieuwe aanvragen voor huisvesting van arbeidsmigranten op basis van de beleidslijn huisvesting seizoensgebonden en tijdelijke arbeidsmigranten. Tevens treden we handhavend op bij ongewenste vormen van huisvesting voor deze doelgroep.	G	doorlopend
49. 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
50. 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,	G, C	2022

gaan we op zoek naar alternatieve huisvestingsmogelijkheden om aan de taakstelling te kunnen voldoen.		
51. Indien er zich in de toekomst een lokale behoefte aan standplaatsen voordoet, gaan we hierover in gesprek met betrokken partijen (woonwagengebwoners en Woningstichting Tubbergen). Op dit moment is dat niet aan de orde.	G, C	doorlopend
52. Indien een van de bestaande standplaatsen beschikbaar komt, wordt deze primair toegewezen aan iemand die tot de doelgroep woonwagengebwoners behoort (op basis van het afstammingsbeginsel).	C	doorlopend
53. Met regiogemeenten gaan we in gesprek over nadere afstemming en gezamenlijke verantwoordelijkheid over de opgave rond het realiseren van voldoende standplaatsen.	G, R	2022

Thema 6: Kwaliteitskader		
54. We actualiseren elke twee jaar ons Kwaliteitskader op basis van monitoring en info uit MijnDorp2030. We toetsen nieuwe woningbouwinitiatieven aan de hand van dit bijgestelde kwaliteitskader en de Woonvisie.	G, MD	Elke twee jaar

## Bijlage II: Woningbouwprogrammering

Onderstaand woningbouwprogramma geeft richting aan de beoogde woningbouwopgave per kern, inclusief enkele overige categorieën (zoals de rood voor rood regeling). De aantallen per kern zijn niet in beton gegoten, maar geven een indicatie van de behoefte (en de beoogde plancapaciteit inclusief buffer). Het kan zijn dat er zich een groter plan aandient dan de beoogde programmering voor een bepaalde kern. Als zo'n plan goed inspeelt op de kwalitatieve ambities uit onze woonvisie, kan daar best ruimte voor zijn. Maar dat zal wel betekenen dat de kwantitatieve mogelijkheden in andere kernen mogelijk iets kleiner worden, als de druk op de woningmarkt gelijk blijven of afnemen. Neemt de druk op de woningmarkt verder toe, ook bij een continue bouwstroom, dan vergroten we onze woningbouwopgave conform de bovengrens van de bandbreedte van de geprognosticeerde behoefte (zie paragraaf 2.1 en bijlage III), uiteraard in samenhang met de Provincie en onze regiogemeenten.

Kern	Aantal woningen (conform behoefte)	Aantal woningen (conform 130% plancapaciteit)
Albergen	95	125
Geesteren	60	80
Tubbergen	195	255
Vasse	50	70
Mariaparochie-Harbrinkhoek	40	50
Fleringen	40	50
Langeveen	30	35
Reutum	30	35
Manderveen	20	30
<b>Totaal kernen</b>	<b>560</b>	<b>730</b>
Buitengebied	40	50
Knelpuntenpot	40	50
<b>Overig totaal</b>	<b>80</b>	<b>100</b>
<b>Totaal</b>	<b>640</b>	<b>830</b>

### Bijlage III: Onderbouwing toekomstige behoefte

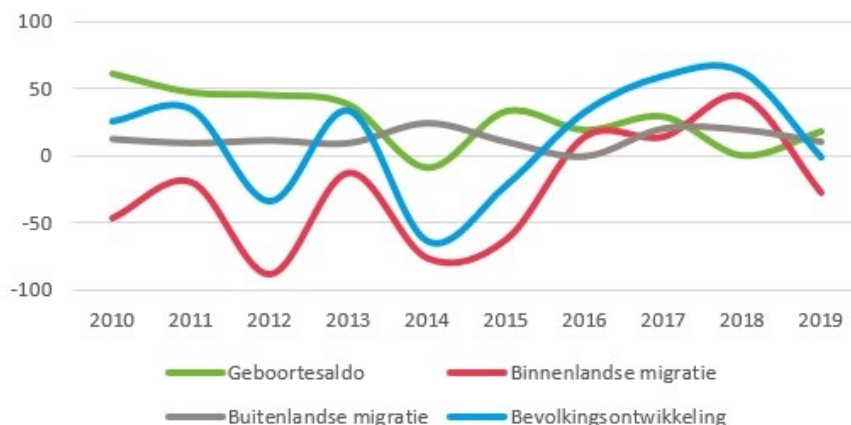
In de Woonvisie hebben we inzicht gegeven in de verwachte kwantitatieve woningbehoefte voor de komende jaren. Dit is een belangrijke graadmeter voor de mate waarin we als gemeente medewerking kunnen verlenen aan nieuwe woningbouwinitiatieven. De toekomstige kwantitatieve woningbehoefte lichten we in 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.

#### Demografische trends uit de afgelopen tien jaar

Op 1 januari 2020 woonden er ruim 21.300 inwoners in de Gemeente Tubbergen. Een toename van ongeveer 150 personen sinds 2015 (+0,7%). Die groei werd vooral veroorzaakt door een positief geboortesaldo, maar ook door een positief migratiesaldo. De laatste vier jaar was het binnenlandse en buitenlandse migratiesaldo ongeveer gelijk (+45 tot +50 personen). Over de afgelopen jaren was er vrijwel continu sprake van een geboorteoverschot, maar te zien is dat het geboortesaldo langzaam maar zeker naar het nulpunt verschuift (waarbij geboorte en sterfte elkaar in evenwicht houden). Het migratiesaldo vertoonde grotere schommelingen, maar was sinds 2016 voornamelijk positief. In de jaren daarvoor was er -zeker qua binnenlands migratiesaldo- sprake van een vertrekoverschot.

Het aantal huishoudens nam de afgelopen vijf jaar met ongeveer +300 toe (+4%) naar 8.160 huishoudens in 2020. De huishoudensgroei was dus (zowel relatief als absoluut) beduidend 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 Tubbergen) neemt af, terwijl er juist meer 1+2 persoonshuishoudens bij komen. Dit wordt veroorzaakt door de vergrijzing (meer oudere huishoudens zonder thuiswonende kinderen) en individualisering (alleenstaande starters, meer scheidingsgevallen).

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 Tubbergen afgenomen van 2,76 in 2011 naar 2,6 in 2019.

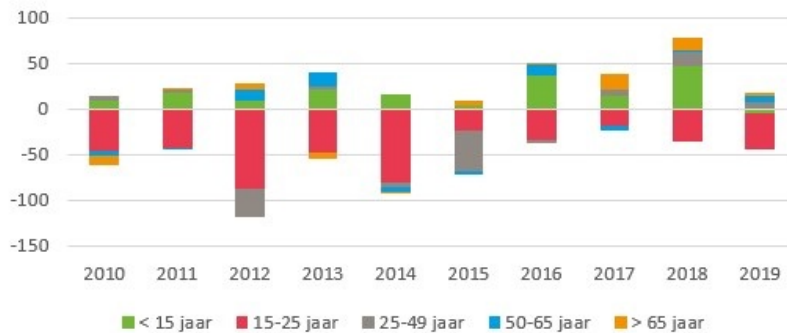
#### Nadere blik om migratietrends

De migratiebewegingen waren de afgelopen jaren een belangrijke factor in de groei van het aantal inwoners van de Gemeente Tubbergen. 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 vijf jaar wat kleiner is dan daarvoor. 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 klein vestigingsoverschot van 65-plussers.

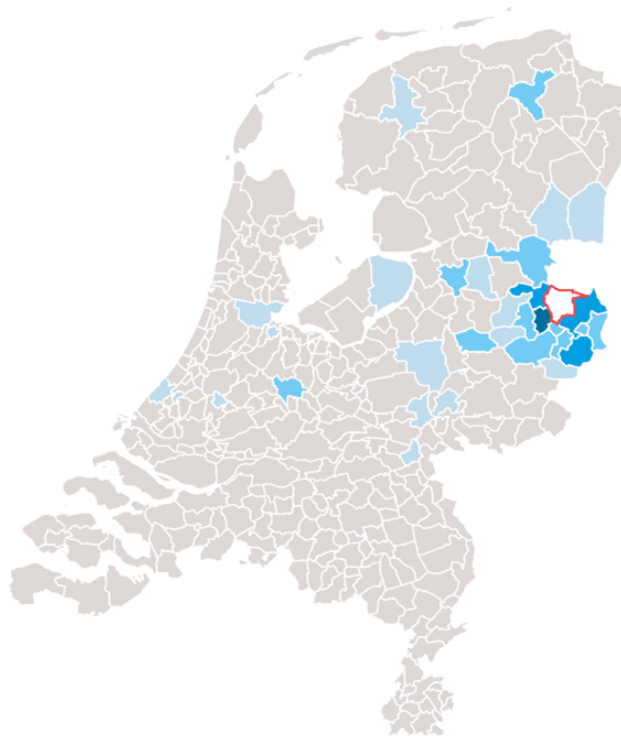
*Figuur 3: Binnenlands migratiesaldo naar leeftijdsklasse (2010-2019)*



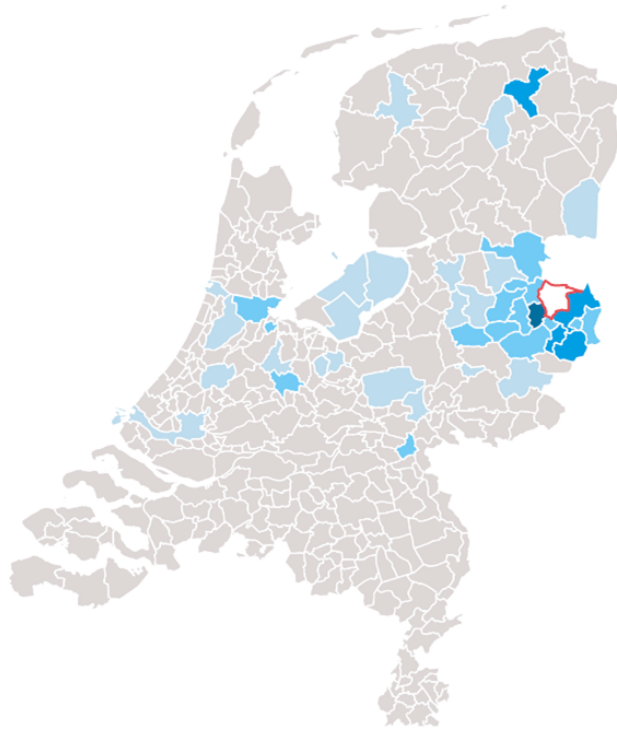
Bron: CBS (2020)

**Aantal vestigers in de Gemeente Tubbergen naar herkomstgemeente 2011 t/m 2019**

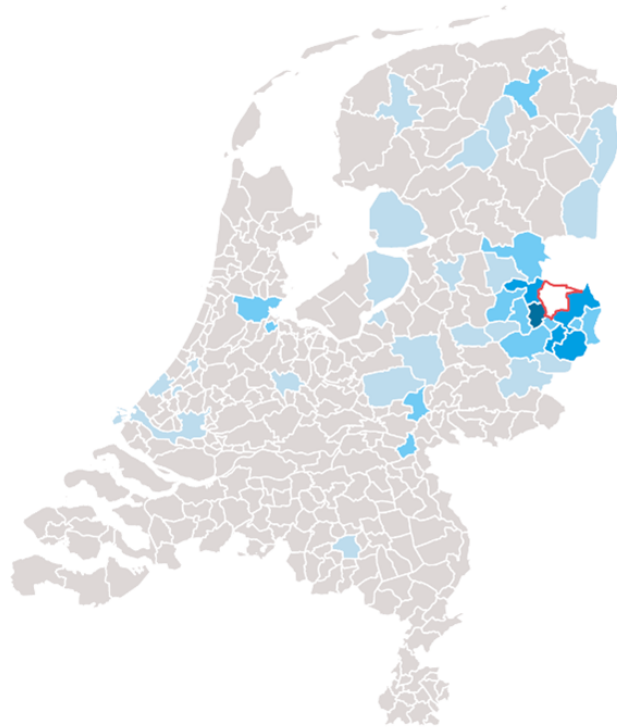
2011 t/m 2013



2014 t/m 2016



2017 t/m 2019



Door de jaren heen is te zien dat de meeste vestigers in de gemeente Tubbergen afkomstig zijn uit de omliggende gemeenten (met name Almelo, Dinkelland, Twenterand, Hengelo en Enschede). Verder is te zien dat vooral vanaf de periode 2014-2016 het 'wervingsgebied' voor Tubbergen wat groter is geworden. Ten opzichte van de jaren daarvoor komen er meer vestigers uit Wierden, Hellendoorn, Raalte, Haaksbergen. Daarnaast komen er de laatste jaren ook meer vestigers uit het oosten van Drenthe (Emmen), Groningen en het noordoosten van Gelderland (o.a. Berkelland).



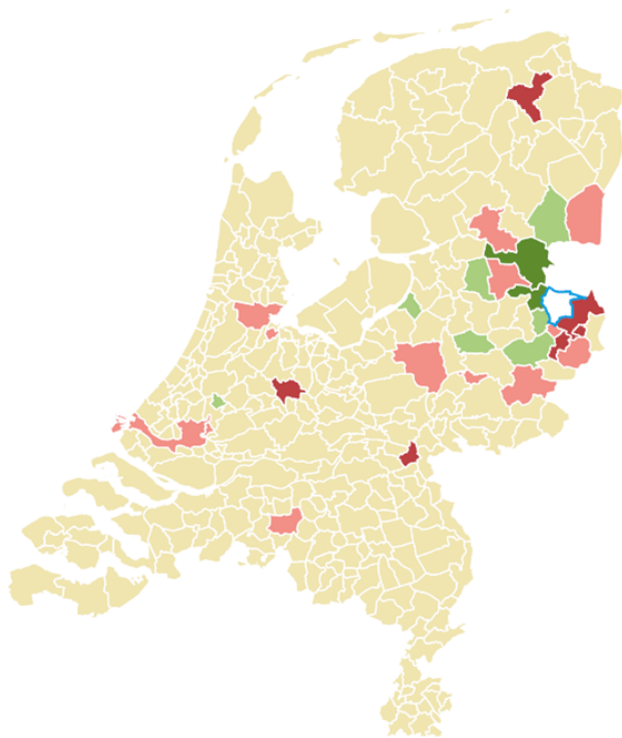
De meeste vestigers uit overig Nederland komen vooral uit enkele grote steden. Daarbij gaat het in eerste instantie om steden in Oost-Nederland: Apeldoorn, Deventer, Groningen, Leeuwarden, Arnhem en Nijmegen. Vanuit het Westen komen vestigers vooral uit Amsterdam, Utrecht en Rotterdam. Daarbij gaat het wellicht deels om mensen die al vanuit het verleden een band hebben met Tubbergen. Bijvoorbeeld omdat ze er vandaan kwamen voordat men ging studeren of in de Randstad ging werken. Het aantal vestigers uit de steden is de laatste jaren licht toegenomen, maar veruit de meeste vestigers komen uit de regiogemeenten. 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 Tubbergen wel wat groter geworden. De kern blijft nog wel de omliggende gemeenten, maar we zien dat er sinds de periode 2014-2016 meer vestigers komen uit andere Overijsselse gemeenten, Gelderland en de oostkant van Drenthe en Groningen. Vestigers vanuit overig Nederland komen in de eerste plaats uit het noorden en oosten van het land (met name de steden). De meeste vestigers uit het westen komen vooral uit de grote steden Amsterdam, Utrecht, Rotterdam. Het aantal vestigers uit het zuiden van het land is zeer beperkt. Uiteraard zijn er ook mensen die de gemeente Tubbergen hebben verlaten. Tot 2016 was deze groep groter dan het aantal vestigers en was er dus sprake van een vertrekoverschot. Tubbergen kende met de meeste grotere steden in het land een negatief migratiesaldo.

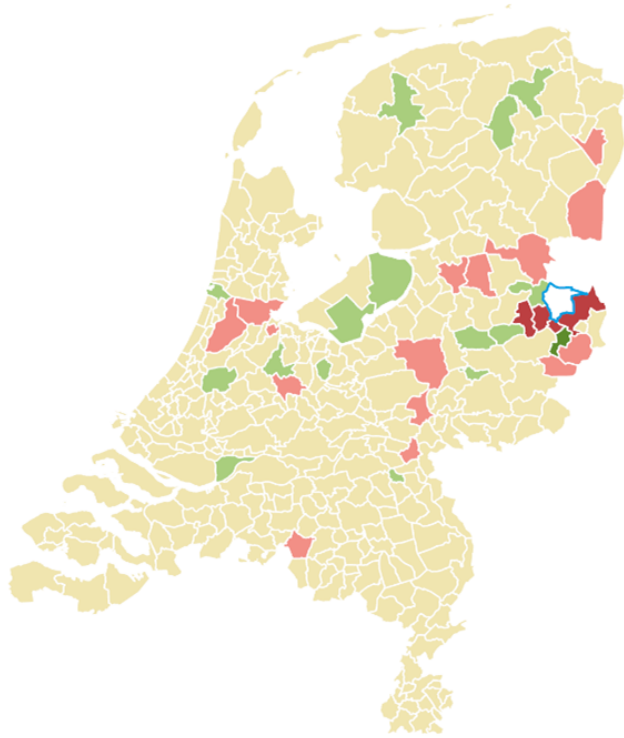
Maar vanaf 2017 is te zien dat Tubbergen met de meeste gemeenten waar sprake is van een sterke verhuisrelatie, ook een positief migratiesaldo kende. Dat geldt met name voor de directe gemeenten in de regio (enkele uitzonderingen, zoals Dinkelland en Almelo daargelaten) en de gemeenten in de drie noordelijke provincies.

#### ***Ontwikkeling migratiesaldo Tubbergen met andere Nederlandse gemeenten 2011 t/m 2019***

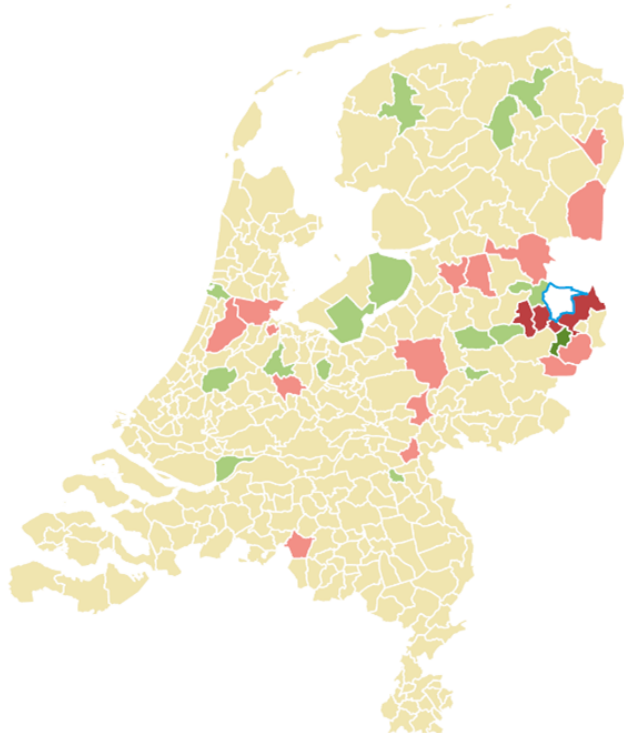
*2011 t/m 2013*



*2014 t/m 2016*



2017 t/m 2019



Naast vestigers in de Gemeente Tubbergen zijn er uiteraard ook mensen die de gemeente verlaten. Het saldo van vestiging en vertrek staat in de kaarten hiernaast weergegeven. In de periode 2011 t/m 2013 kende Tubbergen met veel westelijk gelegen regiogemeenten een positief saldo, terwijl er vaak een vertrekoverschot was naar de regiogemeenten in het zuidoosten. In de jaren 2014 t/m 2016 was het beeld diffuus; er waren ongeveer evenveel gemeenten waarmee de gemeente een negatief saldo kende als positief.

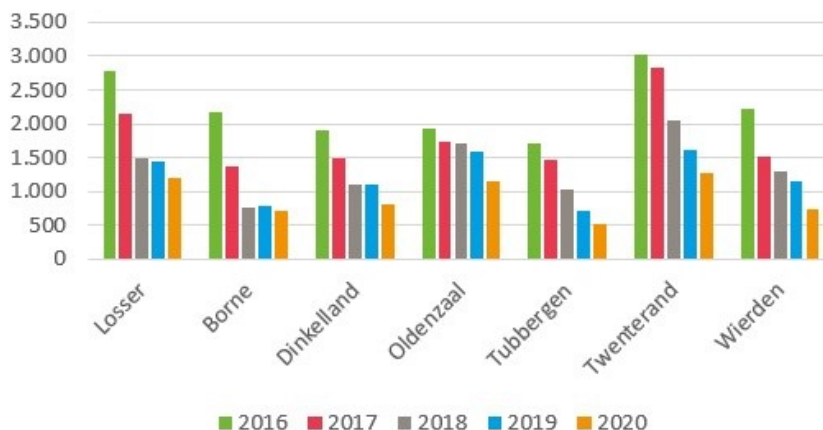
De laatste jaren is te zien dat Tubbergen met de meeste gemeenten waarmee een sterke verhuisrelatie bestaat een positief migratiesaldo kende. Ook valt de positieve migratiebalans met veel stedelijke (maar soms ook landelijke) gemeenten in de noordelijke provincies op.

### Gevolgen voor de woningmarkt

Het toenemend aantal vestigers in Tubbergen 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 Tubbergen sterk is teruggelopen. Van 1.700 woningen in 2016 naar 520 in 2020. Dat is een afname van 69%. Procentueel gezien de sterkste afname van alle regiogemeenten.

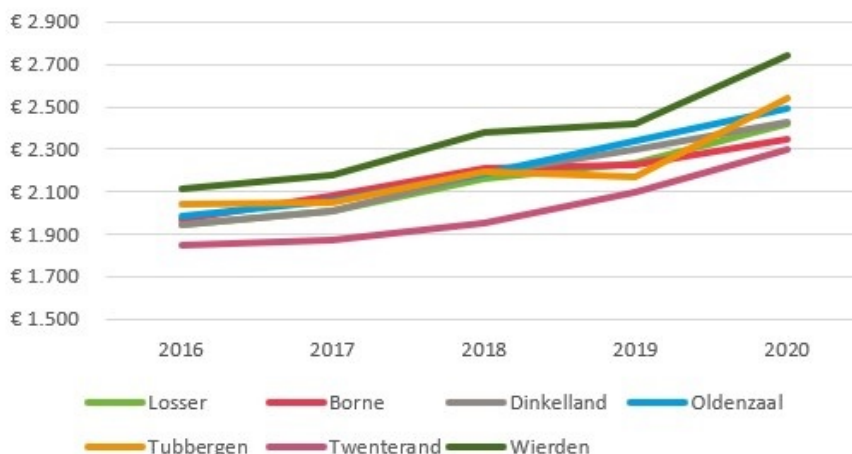
Figuur 4: Ontwikkeling te koop aangeboden woningen 2016-2020



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 Tubbergen steeg de gemiddelde vraagprijs per m<sup>2</sup> met 24% naar €2.540 per m<sup>2</sup> woonoppervlak. Alleen in de Gemeente Wierden ligt de gemiddelde vraagprijs per m<sup>2</sup> binnen de regio.

Figuur 5: Ontwikkeling gemiddelde vraagprijs per m<sup>2</sup> (2016-2020)



Bron: Huizenzoeker.nl (2020)

Ook in de huursector neemt de druk iets toe. De mutatiegraad is redelijk stabiel, maar het gemiddeld aantal reacties per woning ligt de laatste drie jaar duidelijk hoger dan de jaren daarvoor.

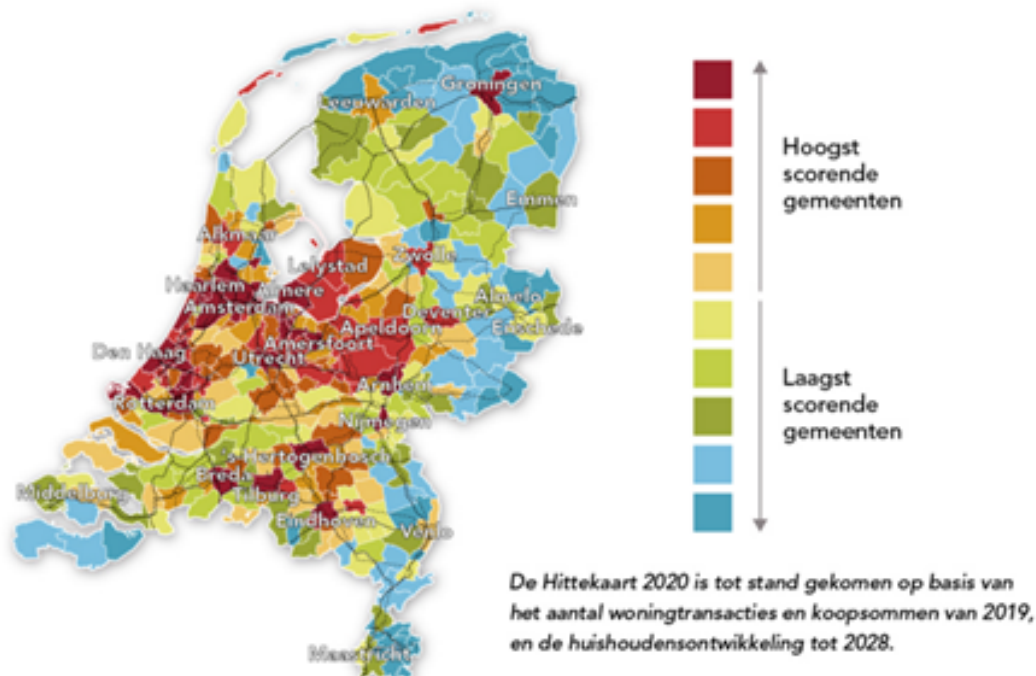
Tabel 1: Ontwikkeling mutatiegraad en reactiegraad sociale huursector Tubbergen 2015-2019

	2015	2016	2017	2018	2019
Mutatiegraad	13%	8%	9%	8%	8%
Reactiegraad	2,6	5,9	8,5	10,5	8,3

Bron: Woningstichting Tubbergen (2020)

Het is wel van belang om de toegenomen druk op de woningmarkt in perspectief te plaatsen. We constateren dat het woningaanbod afneemt en vraagprijzen en transactieprizen toenemen, maar er is geen sprake van 'Amsterdamse of Utrechtse toestanden'.

Figuur 6: Hittekaart 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 Tubbergen. 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 pessimistischer is dan de feitelijke situatie van de laatste jaren.

Op basis van dit scenario zal het aantal inwoners de komende jaren beperkt afnemen, doordat het geboorteoverschot om zal slaan naar een (klein) sterfteoverschot, als gevolg van de vergrijzing. Net als het geboorteoverschot in eerdere jaren zal ook het sterfteoverschot enige jaren stabiel blijven, waardoor de bevolkingsomvang redelijk stabiel zal blijven de komende jaren. 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 in dezelfde periode wel toe, doordat de gezinsverdunding zich voortzet (als gevolg van de vergrijzing, maar ook individualisering). Naar verwachting zal de gemiddelde gezinsgrootte afnemen van 2,6 nu naar 2,46 in 2030. Daarmee komt de lokale woningbehoefte uit op +440 woningen voor de periode 2020-2030. Voor de komende woonvisieperiode ligt de behoefte op +270 woningen.

In de periode 2030-2040 blijft de gemiddelde gezinsgrootte redelijk stabiel. Vooral omdat rond 2035 de vergrijzing op zijn piek zit. Dit betekent dat na 2030 niet alleen de bevolking, maar ook het aantal huishoudens licht 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. Ook voor dit scenario geldt dat vooral de ouderen voor de bevolkingsgroei zorgen. De jongere leeftijdsklassen (< 25 jaar, 35-50 jaar) vertonen een afname. Op basis van dit scenario zal het aantal inwoners de komende tien jaar toenemen met 735 inwoners. Ook in de periode daarna (2030-2040) neemt het aantal inwoners toe (+530), maar wel minder dan in de periode tot 2030. Dit komt doordat het sterfteoverschot, de stagnatie van de gezinsverduunning en de kleinere instroom van buitenlandse vestigers. De verwachte huishoudensontwikkeling komt in dit scenario uit op +755 huishoudens tussen 2020 en 2030. Ook na 2030 zal er nog sprake zijn van een huishoudensgroei, zij het in beperkte mate (+195 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 +440 tot +755 woningen voor de komende tien jaar. Het grootste deel van de opgave bestaat uit de lokale behoefte, maar de realiteit is dat het aantal vestigers in de Gemeente Tubbergen de afgelopen jaren is toegenomen. Enkel bouwen voor de lokale vraag betekent niet dat vestigers niet naar Tubbergen 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 de Gemeente Tubbergen vooralsnog geen sprake van een substantieel woningtekort dat ingelopen dient te worden. Het huidige woningtekort in de regio Enschede (waartoe de Gemeente Tubbergen in deze analyse behoort) zit op 2,3%<sup>5</sup>. 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).

Hoewel er op dit moment grote krapte is op de woningmarkt, hebben de afgelopen jaren ook laten zien dat de woningmarkt snel kan veranderen. Daarom vinden we het op dit moment realistisch om uit te gaan van een woningbouwopgave die het gemiddelde is van alle actuele woningbehoefteramingen (RWP, Primos2020, CBS en de twee scenario's in deze bijlage). Dit betekent dat we voor de komende tien jaar uitgaan van een woningbehoefte van +640 woningen. Daarbij houden we nog steeds rekening met enige instroom van vestigers, maar het grootste deel van de opgave richt zich op de lokale vraag (ongeveer 70%), gebaseerd op de verhuisbewegingen in de afgelopen jaren.

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 830 woningen voor de periode 2020-2030.

#### **Toekomstige bevolkingsontwikkeling**

##### **Scenario 1: Lokale behoefte**

	2020	2025	2030	2040	2020-2025	2020-2030
< 25 jaar	6.445	6.055	5.645	5.715	-390	-800
25-35 jaar	2.285	2.395	2.565	2.055	+110	+280
35-50 jaar	3.480	3.185	3.305	3.575	-295	-175
50-65 jaar	4.855	4.765	4.285	3.535	-90	-570
65-75 jaar	2.325	2.655	2.855	2.875	+330	+530
> 75 jaar	1.855	2.135	2.535	3.290	+280	+680
Totaal bevolking	21.245	21.190	21.190	21.045	-55	-55
Totaal huishoudens	8.160	8.430	8.600	8.545	+270	+440

Bron: Companen (2020)

##### **Scenario 2: Voortzetting huidige migratietrends**

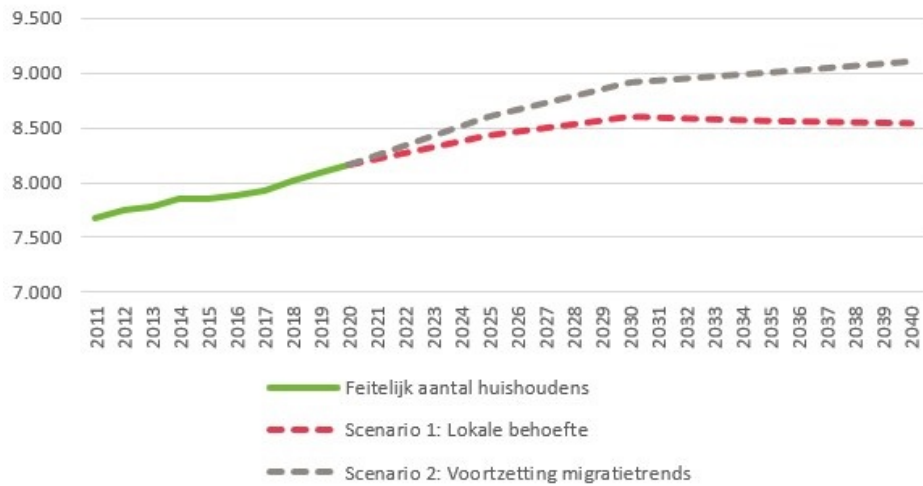
	2020	2025	2030	2040	2020-2025	2020-2030
< 25 jaar	6.445	6.195	5.900	6.210	-250	-545
25-35 jaar	2.285	2.505	2.740	2.265	+220	+455
35-50 jaar	3.480	3.260	3.470	3.905	-220	-10
50-65 jaar	4.855	4.820	4.390	3.760	-35	-465
65-75 jaar	2.325	2.680	2.905	2.980	+355	+580

5) Bron: ABf (2020)

> 75 jaar	1.855	2.155	2.575	3.385	+300	+720
Totaal bevolking	21.245	21.615	21.980	22.505	+370	+735
Totaal huishoudens	8.160	8.600	8.915	9.105	+440	+755

Bron: Companen (2020)

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



## **Bijlage IV: Verslagen panelgesprekken**

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

Aanwezig: Hanneke de Rijter (Woningstichting Tubbergen), Hans Holtkamp (Huurdersvereniging Woningstichting Tubbergen), Bart Vennegoor (HOME Makelaars), Robbin Groeneveld (Weusthuis Make-laardij), Hannie Polak (Mijande Wonen), Annie Hesseling (Huurdersraad Mijande Wonen), Guus Staarink (Gemeente Tubbergen), Danielle Bonenkamp (Gemeente Dinkelland), Pim Tiggeloven, Ellen Ootes, Koen Klouwen (allen Companen)

#### **Particuliere huursector in Tubbergen**

##### ***Huidig aanbod***

- Woningstichting Tubbergen en particuliere verhuurders hebben beide ongeveer 10% van de woningvoorraad in eigendom. Niet alle particuliere huur is vrije sectorhuur (dus boven de 730 euro per maand). Een deel heeft een huurprijs in het sociale segment.
- Wat veel voorkomt is dat boerderijen in het buitengebied aan bijvoorbeeld lokale starters worden verhuurd. Deze starters wachten soms op de nieuwbouw van hun eerste huis, en wonen tijdelijke in een particuliere huurwoning. Soms gaat het hier om gesplitste woningen, maar vaak ook om een inwoningsconstructie (twee zelfstandige huishoudens in een woning). Dit in het buitengebied mogelijk.
- Alhoewel dit type woningen soms voor 500 tot 600 per maand worden verhuurd, zijn er veel eigenaren die hun woning in de vrije sector verhuren. Eén van de redenen hiervoor is dat ze zo mensen met een sociaal-economisch lagere positie uit hun woningen proberen te weren. Tijdelijke huurcontracten komen vaak voor, omdat eigenaren hun woning meestal niet voor onbepaalde tijd willen verhuren. Vooral omdat huurders na twee jaar huurbescherming krijgen. Dan kunnen eigenaren niet meer gemakkelijk van hun woning af.
- In de grotere kernen zijn er ook huurwoningen boven bijvoorbeeld winkels. Die woningen zijn dan vaak van ondernemers die een belegging zoeken in het betaalbare segment.

##### ***Vraag naar particuliere huur***

- De belangrijkste doelgroep voor huurwoningen in Tubbergen zijn starters in bepaalde dorpen. Ook zijn mensen die alleen komen te staan (door bijvoorbeeld een scheiding) of mensen die kleiner willen wonen gericht op particuliere huur. Het verhuren van woningen gaat nu erg snel, geven de makelaars aan. Binnen een korte periode zijn er doorgaans veel reacties op vrijkomende huurwoningen.
- Volgens de makelaars is er nog extra behoefte aan nieuwe particuliere huurwoningen. In de grotere kernen. Startende stellen met allebei een inkomen komen vaak al niet meer in aanmerking voor sociale huur. Voor ouderen geldt vooral een koopvraag; geen huurvraag.
- De meeste starters zoeken dan een woning met een huurprijs van 500 tot 600 euro. Meer vermogende starters kunnen wel rond 800 euro betalen, in voorbereiding op een koopwoning. Voor alleenstaanden wordt dat lastiger. Maar voor hen is kopen ook moeilijk. Ook omdat goedkope huurwoningen die uitgepand worden snel worden opgekocht. Door starters, ouderen én beleggers.
- Er is vraag naar woningen van 650 euro per maand, maar dit is moeilijk te realiseren in de nieuwbouw. Betekent dit dat er moet worden gekort op kwaliteit? Dat is de vraag. De markt richt zich op goede woningen – inboeten op kwaliteit ligt niet goed onder woningzoekenden.
- Er zijn voorbeelden van huurconcepten waarbij appartementen van 700 tot 800 euro zijn gerealiseerd in een bestaand pand (boven winkels). Dat loopt goed, en is betaalbaarder dan nieuwbouw.

##### ***Beschikbaarheid sociale huur***

- Uit analyse van het EIB zou de vraag naar sociale huur in Tubbergen de komende tien jaar met 250 woningen afnemen. Daarbij gaat het echter om de sociale huurvoorraad van alle verhuurders in de gemeente. De opgave voor Woningstichting Tubbergen is bepaald op een afname van 125 woningen tussen 2020 en 2030<sup>6</sup>.
- Vooralsnog lijkt de vraag naar sociale huur langzaam af te nemen in Tubbergen. De toekomstige behoefte aan sociale huur is echter lastig te voorspellen – onder meer door corona. Wat doet dit met het inkomen van mensen, en met hun oriëntatie op huur / koop? Woningstichting Tubbergen bouwt haar bezit heel voorzichtig af, zodat ze gemakkelijker kunnen bijsturen als er toch méér vraag komt naar sociale huur. Woningstichting Tubbergen ziet overigens de laatste maanden een toename van het aantal reacties per woning. Dat zijn er nu zo'n 20, terwijl het doorgaans om gemiddeld 7 reacties per woning gaat. Met name op eengezinswoningen wordt veel gereageerd. Woningstichting Tubbergen heeft (nog) geen verklaring voor deze toename.
- De geleidelijke afname van sociale huur past bij de marktdruk die Woningstichting Tubbergen zien. Verkoop van sociale huurwoningen gaat vooral naar starters – in de prijsklasse onder de

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

200 duizend euro. Dit zijn wel vaak woningen waar veel aan moet gebeuren. Ook op het gebied van verduurzaming. Woningstichting Tubbergen verkoopt met name gespikkeld bezit. Slopen doet Woningstichting Tubbergen nauwelijks: ze hebben kwalitatief goed bezit. Maar nieuwbouw om te woningbezit te verversen wil zij wel.

- Huurders benadrukken dat een gebrek aan aanbod van sociale huur ervoor kan zorgen dat jongeren wegtrekken. Daarbij speelt ook mee dat leefbaarheid voor deze doelgroep belangrijk is. Er moet voldoende sociaal leven in het dorp zijn. Denk aan een café, een voetbalvereniging en school. Toch willen jongeren vooral kopen. De oriëntatie op sociale huur is beperkt.
- Wel kan sociale huur een 'opstapje' zijn voor alleenstaande jongeren die op zichzelf willen gaan wonen. Zij kunnen dan op termijn doorstromen naar een duurere (koop)woning. Maar aanbod voor deze doelgroep voorkomt dat zij wegtrekken. In Weerselo (gemeente Dinkelland) is een rijtje met duplexwoningen gerealiseerd. Daar waren de kosten rond de 130 tot 140 duizend euro per woning. Dat is uitstekend geschikt voor starters om te kopen.

#### ***Kwalitatieve (woontypologie) mismatch seniorenwoningen***

- Het aanbod van seniorenwoningen is kwalitatief vaak niet goed. Dit zijn nu met name appartementen. Senioren willen graag een grondgebonden gelijkvloerse woning, met een tuintje. Mede door gebrek aan interesse gebeurt het wel eens dat seniorenappartementen nu aan jongeren worden verhuurd. Een kanttekening daarbij is dat deze complexen misschien nu niet voldoen, maar dat er een dubbele vergrijzing (meer oude ouderen) aan zit te komen. Daarvoor zijn de huidige appartementen misschien wel nodig. Dat pleit ervoor om terughoudend te zijn met het afstoten of anders inzetten van seniorenappartementen.

#### ***Huidige voorraad per kern***

- De vraag naar sociale huur is in de kern Tubbergen duidelijk groter dan in de andere kernen. Met name in de kleinste kernen is de vraag naar sociale huur beperkt en richt de woningbehoefte zich vooral op koopwoningen.
- Woningstichting Tubbergen wil voor de toekomstige opgave per kern meer nadruk leggen op het kijken naar het kwalitatieve aanbod per kern, dan op het kwantitatieve aanbod. Dus: welke typen woningen zijn nodig, in plaats van het aantal. In Langeveen heeft de Woningstichting bijvoorbeeld met name eengezinswoningen en weinig levensloopgeschikte woningen. Het zou dan eerder de vraag zijn of er dan een kwalitatief ander aanbod moet komen, in plaats van de vraag of er meer of minder woningen moeten komen.

#### ***Betaalbaarheid***

- De betalingsproblematiek valt over het algemeen erg mee in Tubbergen. Door het Passend toewijzen is de betalingsproblematiek afgenomen.
- Woningstichting Tubbergen kijkt wat betreft betaalbaarheid naar alle woonlasten – niet alleen naar de huur. Zo krijgen huurders de helft van de besparing die duurzaamheidsmaatregelen opleveren terug als voordeel in de woonlasten.
- De bouw van goedkope woningen tot de aftoppingsgrens staat onder druk door stapeling van kwaliteitseisen (duurzaamheid, inbreiding, levensloopgeschiktheid) en stijgende bouwkosten. Dat kan enkel als de corporatie werkt met een forse onrendabele top. Betaalbare woningen realiseren is kansrijker via transformatie van de bestaand vastgoed.

#### ***Wonen met zorg***

##### ***Ouderenhuisvesting - nieuwbouw***

- De meeste inwoners in de gemeente hebben een sterke voorkeur voor een grondgebonden woning met tuin, ook senioren. Maar er is wel enige vraag naar appartementen voor senioren, zeker in de buurt van voorzieningen. De levensloopgeschikte woning van de toekomst heeft:
  - o Een volledig programma gelijkvloers (slaapkamer, badkamer, woonkamer, keuken), dat betekent niet dat woningen nu veel kleiner moeten zijn dan het huidige aanbod.
  - o Maar ook 2 slaapkamers boven, zodat de woning ook aantrekkelijk genoeg is voor een jonger huishouden.
  - o Flexibel woonconcept dat in de toekomst gesplitst of samengevoegd kan worden.
- De huidige kavels voor nieuwbouw zijn nu over het algemeen erg groot. Voor levensloopgeschikte (grondgebonden) woningen zouden kleinere kavels veel geschikter zijn.
- Door de vergrijzing zal de zorgvraag onder ouderen de komende tien jaar verder toenemen. Mensen met een zware zorgvraag wonen langer zelfstandig. Revalidatieplekken worden steeds belangrijker (bijvoorbeeld na een val in eigen huis of operatie in het ziekenhuis). Nu moeten mensen in Hellendoorn revalideren nadat ze uit een ziekenhuis worden ontslagen. Moet deze optie niet ook in Tubbergen mogelijk zijn?
- Een concept als een Knarrenhof is goed afzetbaar in de kern Tubbergen. Daarbij heeft het mixen van doelgroepen de voorkeur boven het huisvesten van alleen ouderen. Vaak komen dit soort



initiatieven vanuit bewoners zelf. Verschillende aanwezigen geven aan dat de gemeente er goed aan zou doen om deze initiatieven te ondersteunen. Er ligt daarbij ook een kans om bijvoorbeeld een aantal huurwoningen op te nemen in de plannen.

#### **Ouderenhuisvesting – bestaande voorraad**

- Er ligt een opgave om bestaande woningen levensloopgeschikt te maken. Maar is dit altijd (financieel) mogelijk en wenselijk? Het is met name de vraag wat 'levensloopgeschikt' inhoudt: in de vorige woonvisie stond Woonkeur als niveau voor levensloopgeschiktheid. Dat vereist een hoge kwaliteitsniveau, wat misschien niet altijd nodig is om mensen met een zorgvraag zelfstandig te kunnen laten wonen (laat staan financieel haalbaar). Aanpassen van de bestaande voorraad is zeker nog mogelijk, maar bespreek goed met huurders wat voor hen echt nodig is:
  - o Voor veel oudere huurders volstaat een traplift en toilet op de bovenverdieping. Eventueel aanpassen van de entree van de woning (wegnemen drempels, etc.)
  - o Woningen echt rolstoeltoegankelijk maken is slechts voor een kleine zorgdoelgroep nodig, terwijl de kosten hiervoor zeer hoog zijn.
  - o 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 (om woningen aan te passen) is mogelijk, maar wordt niet gebruikt. Het is dus de vraag hoe groot de behoefte is aan zo'n instrument.

#### **Verstandelijke beperking**

- De vraag naar geclusterd wonen neemt toe. Onder deze zorgdoelgroep wordt de vraag naar zelfstandige woonvormen groter, terwijl passend aanbod beperkt is.
- Woningstichting Tubbergen verhuurt woningen aan zorgpartijen gehandicaptenzorg leveren. Die geven aan dat er nog vraag is aanbetaalbare woonruimte voor deze zorgdoelgroep.

#### **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. Daarom is het van belang om aandacht te hebben voor de draagkracht van een buurt.

#### **Energiezuinigheid**

- Voor Woningstichting Tubbergen ligt geen grote opgave als het om labelverbetering gaat. Haar bezit is al gemiddeld label A. Wel kijkt zij naar mogelijkheden om meer duurzame oplossingen te vinden voor installaties. Warmtepompen moeten bijvoorbeeld relatief snel afgeschreven worden. Nog voor 2050 (het jaar waarin de gemeente energieneutraal wil zijn) zijn veel van de eerste generatie duurzame energiebronnen al aan vervanging toe. Het goed isoleren van woningen is wat dat betreft een meer duurzame oplossing om woningen verder te verbeteren.

#### **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**

- Er zijn in Tubbergen twee standplaatsen voor woonwagens. De inschrijflijst die reeds jaren beheerd wordt door de Woningstichting, bevat een beperkt aantal geïnteresseerden. Het gaat om mensen van buiten de gemeente Tubbergen. De bestaande woonwagenlocatie is gerevitaliseerd en zal wederom uit 2 standplaatsen bestaan. Deze standplaatsen mét woonwagen worden verhuurd aan mensen die op de lijst staan. Daardoor zijn de huidige twee plekken voorzien. Aanvullend aanbod is op dit moment niet nodig omdat er geen woonwagengewoners afkomstig uit Tubbergen op de inschrijflijst staan.
- Woningstichting Tubbergen verhuurt de standplaatsen en zal twee huurwoonwagens plaatsen. Deze woonwagens vormen een behoorlijke investering omdat deze wagens ook moeten voldoen aan alle duurzaamheidseisen (ook gasloos). Wel geldt dat de huidige woonwagens van dusdanige kwaliteit zijn dat deze langer meegaan dan in het verleden, ook al gaat het om houtskeletbouw.

##### **Leefbaarheid**

- Op sommige plekken in Tubbergen komt het voor dat omwonenden overlast ondervinden van mensen met een zorgvraag die zelfstandig in de wijk wonen (vaak mensen vanuit Beschermd wonen). Dit lijkt echter voornamelijk incidenteel te zijn.

- Leefbaarheid is geen groot vraagstuk in Tubbergen, maar het is er wel. Zowel fysiek (onderhoud openbare ruimte en groen) als sociaal. De gemeente en corporatie hebben hier beiden een rol. Het is zaak om als gemeente en corporatie hierin samen op te treden en signalen aan elkaar uit te wisselen.
- Sociale leefbaarheid wordt een onderwerp dat steeds belangrijker wordt. De Woningstichting Tubbergen zou het wenselijk vinden als er meer aandacht komt voor buurtbeheer in Tubbergen. Er is vooral behoefte aan een zichtbaar aanspreekpunt dat bijvoorbeeld 1x per week spreekuur houdt in elke kern, waar bewoners vragen, opmerkingen, signalen, klachten kunnen voorleggen.
- Niet alleen ouderen, jongeren of andere specifieke doelgroepen hebben baat bij meer leefbaarheidsinitiatieven. Juist ook onder mensen van middelbare leeftijd zijn er genoeg die nu geen aansluiting vinden in hun buurt of dorp. Voor deze mensen moet ook aandacht zijn.

#### **Verslag marktkennerspanel 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 Luijterink, Ronnie Nijhuis, Guus Staarink, Danielle 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 marktkennerspanel 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.
  - o 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.
  - o 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.
  - o Daarnaast willen starters vaak rechtstreeks naar een 2-1 kap
  - o 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.
  - o 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.
  - o 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.
  - o ‘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 m<sup>2</sup> zijn. Vroeger was dat vaker richting de 700 m<sup>2</sup>, 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.

- o 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.
  - o 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.
  - o Patiowoningen met een kap zouden erg goed passen: kwaliteit is erg belangrijk.
  - o 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 Knarrehoven. 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 voorzieningenkernen. 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.
  - o 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.
  - o 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.
  - o 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.

- o 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 aantrekkelijke 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 beleving 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 cafeteria-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 zorgwaarte, 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 ouderinstelling 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.