

Woonvisie gemeente Hof van Twente 2021-2025

De raad van de gemeente Hof van Twente;
gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders;
besluit:

1. voor de periode 2021-2025 het woonbeleid in te zetten op:
 - versnellen van woningbouwproductie
 - realiseren van betaalbare woningen
 - doorstroming op de woningmarkt, door de juiste woning op de juiste plek
 - de bestaande woningvoorraad toekomstbestendig maken
 - waarborgen van vitaliteit en leefbaarheid in de kernen en het buitengebied
 - bouwen aan een inclusieve samenleving
2. hiervoor de Woonvisie Hof van Twente 2021-2025 vast te stellen.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van de raad van de gemeente Hof van Twente d.d. 14 december 2021.

De raad van Hof van Twente,
de griffier, de voorzitter,
mr. A. Venema drs. H.A.M. Nauta-van Moorsel MPM



Woonvisie gemeente Hof van Twente 2021-2025
Een leefbare en vitale gemeente met toekomstbestendige kernen

Gemeente Hof van Twente / Woonvisie gemeente Hof van Twente 2021-2025

2 september 2021

Inhoud

Voorwoord 5

1. Een nieuwe woonvisie 6
 2. De kracht van Hof van Twente 8
 3. Versnellen van de woningbouw 13
 4. De juiste woningen op de juiste plek 17
 5. Bestaande woningvoorraad toekomstbestendig maken 21
 6. Waarborgen van vitaliteit en leefbaarheid in kernen en het buitengebied 24
 7. Van ambitie naar uitvoering 27
- Bijlage I: Afwegingskader voor woningbouwplannen 28

Colofon

Opgesteld door:
Bureau Stedelijke Planning
Gemeente Hof van Twente

2 september 2021

Voorwoord

In de gemeente Hof van Twente is het goed wonen, werken, recreëren en vertoeven. Een groene, landelijke gemeente met levendige kernen. De ambitie is: voor iedere inwoner een passende woning. Dit betekent niet alleen dat we de huidige woningvoorraad optimaal moeten benutten, maar ook dat er gericht woningen bijgebouwd moeten worden. Dit vraagt om flexibiliteit en maatwerk, waarbij we ten allen tijden de landelijke kwaliteit van de gemeente waarborgen.

Deze woonvisie behandelt de belangrijkste ambities, speerpunten en acties van de gemeente om dit doel te bereiken. De belangrijkste ambities zijn:

1. Versnelling van de woningbouwproductie.
2. Meer betaalbare woningen realiseren.
3. Passende huisvesting realiseren voor jongeren en de ouder wordende bevolking en zorgen voor meer doorstroming op de woningmarkt.
4. Energieneutraal in 2035 en de bestaande woningvoorraad verder verduurzamen.
5. Leefbaarheid en vitaliteit waarborgen in de kernen en het buitengebied.
6. Bouwen aan een inclusieve samenleving: huisvesten van mensen met een zorgvraag en zorgen voor een evenwichtige huisvesting van huishoudens binnen de gemeente en instromers van buiten.

We hebben gekozen voor een woonvisie waarin doelstellingen niet 'in beton gegoten zijn'. Zo houden we ruimte om in te spelen op constante veranderingen op de woningmarkt. Niet alleen jongeren ervaren problemen met het vinden van een betaalbare starterswoning, ook ouderen vinden het lastig om een geschikte woning te vinden. We zien dat onze gemeente steeds meer in trek is bij mensen uit andere delen van Nederland. Begin 2020 is daar de coronacrisis bijgekomen. Meer dan ooit tevoren is gebleken hoeveel de ruimte en vrijheid in de gemeente Hof van Twente gewaardeerd wordt.

De woonvisie is tot stand gekomen in nauwe samenwerking met bewoners, woningcorporaties, zorginstellingen, makelaars en de Gemeenteraad. Dit is in lijn met bestuurlijke doelstellingen om in samenwerking met verschillende belanghebbenden tot beleids- en besluitvorming te komen.

1. Een nieuwe woonvisie

Waarom een nieuwe woonvisie?

In 2020 liep de Woonagenda Hof van Twente 2016 – 2020 af. In de afgelopen jaren is de woningmarkt in de gemeente behoorlijk veranderd. Het woningaanbod neemt af, de woningprijzen nemen toe en er ligt een grote demografische opgave. Zodoende is er behoefte aan een helder kader voor sturing en regie. De "Woonvisie Hof van Twente 2021-2025, een leefbare en vitale gemeente met toekomst bestende

dige kernen”, biedt dit kader. De belangrijkste uitdaging is zorgen voor kwalitatief goede woningen voor iedereen op de juiste plek. Dit betekent dat er meer bijgebouwd moet worden, in de juiste segmenten. Terwijl het sociale huursegment stabiel lijkt te blijven, neemt de vraag naar koop en vrije sectorhuur toe.

Ook ligt er een belangrijke uitdaging in het optimaliseren en verduurzamen van de huidige woningvoorraad. Zo zorgen we voor een woningmarkt met de juiste woning voor iedereen en behouden we de goede kwaliteiten in de Hof. De woonvisie vormt de basis voor prestatieafspraken die worden gemaakt tussen de woningcorporatie, de huurders en de gemeente.

Wat is het doel van de woonvisie?

We streven naar een gemeente met toekomstbestendige kernen, waar leefbaarheid en vitaliteit gewaarborgd zijn met passende woonruimte voor inwoners.

De woonvisie vormt de stip op de horizon voor wonen in de Hof en geeft aan waar we ons met het woonbeleid de komende jaren op gaan richten. Het geeft onze ambities aan en laat zien wat de belangrijkste opgaven zijn waar we de komende jaren voor staan. Het formuleert de belangrijkste ambities om de woningmarkt te versterken: met passende woonruimte voor inwoners. De woonvisie geeft niet altijd kant en klare antwoorden op de opgaven die er liggen, maar geeft wel richting aan de manier waarop we de opgaven willen oppakken.

De visie is een uitnodiging aan de essentiële spelers op de lokale woningmarkt, zoals woningcorporaties, zorginstellingen en ontwikkelaars, om samen met de gemeente actief bij te dragen aan het realiseren van de gewenste woonkwaliteiten. Hiermee heeft de woonvisie een duidelijke uitvoeringsgerichte aanpak en komen we met een set van maatregelen en instrumenten. Het document is een richtsnoer, maar geen blauwdruk. De focus van de woonvisie ligt op wonen, maar we maken wel de koppeling met andere domeinen. Denk aan gezondheid, vitaliteit, duurzaamheid, plattelandontwikkeling, leefbaarheid, landschap en woonomgeving. De belangrijkste ambities op het terrein van gezondheid zijn geformuleerd in ‘de Gezonde Verbinding’.

Het gevolgde proces

Belangrijke stappen voor de totstandkoming van de nieuwe woonvisie waren gesprekken met de verantwoordelijke wethouders, ambtenaren op het terrein van wonen, ruimtelijke ordening en het sociaal domein en daarnaast enkele raadsessies. De inspraak van bewoners, woningcorporaties en andere stakeholders is meegenomen middels interactieve woontafels en bespreksessies. In de Woonvisie zijn gedeelde ‘quotes’ van stakeholders opgenomen. Een belangrijke cijfermatige onderlegger voor de woonvisie en de uitvoering ervan vormt het rapport uit 2020: Kwalitatief woonprogramma Hof van Twente, uitgevoerd door Bureau Stedelijke Planning.

Context: overspannen woningmarkt en corona

Deze woonvisie is tot stand gekomen in een bijzondere context. Ten eerste is er in de gemeente sprake van toenemende krapte op de woningmarkt. Het aantal beschikbare woningen neemt af en prijzen nemen toe. Bewoners ervaren in toenemende mate barrières bij het vinden van een betaalbare en passende woning. Niet alleen starters en jonge gezinnen die een ruime eengezinswoning zoeken, maar ook ouderen die kleiner willen gaan wonen.

Ten tweede heeft de coronacrisis ongekende invloed op onze samenleving, de economie en onze woonbehoeften. Steeds meer trekken gezinnen de Randstad uit op zoek naar een betaalbare woning in het groen. Deze groep heeft inmiddels ook de weg gevonden naar Hof van Twente. Het is overduidelijk dat we de komende jaren nieuwe woningen moeten gaan bijbouwen. Tegelijkertijd zal er oog moeten zijn voor een grotere dynamiek binnen de bestaande woningvoorraad en hogere slaagkansen voor woningzoekenden in de koop en vrije sectorhuur.

Ten derde is de sterke stijging van de bouwprijzen van invloed op de mogelijkheden om rendabel nieuwbouw te realiseren. Dit kan leiden tot hogere nieuwbouw prijzen of een vertraging in de bouw.

Binnen deze context voeren we woonbeleid dat is gericht op versterking van de woningmarkt in Hof van Twente.

2. De kracht van Hof van Twente

Fijn wonen in hof van Twente

Hof van Twente is een aantrekkelijke gemeente met bijzondere kwaliteiten: rustige dorpen en buurtschappen en een groen buitengebied. De kracht van Hof van Twente komt bij uitstek tot uiting in de diversiteit aan kernen en buurtschappen die de gemeente rijk is. Woningbouw concentreert zich in de zes kernen Goor, Delden, Markelo, Hengevelde, Diepenheim en Bentelo. Daarnaast is er een groot aantal verspreide woningen in dertien buurtschappen in het buitengebied.

Op 1 januari 2021 telde de gemeente 35.035 inwoners, verdeeld over 14.937 huishoudens. Er staan iets meer dan 15.200 woningen binnen de gemeentegrenzen, hoofzakelijk in landelijke en dorpse woonmilieus. Een mix van zichtbare maar ook onzichtbare kwaliteiten geeft Hof van Twente haar bijzondere, unieke karakter:

1. Hof van Twente is een gemeente in een groene en landelijke omgeving, waar rust en ruimte gewaarborgd zijn. Het kleinschalige karakter van de gemeente is een echte kernkwaliteit. Bewoners ervaren een gevoel van noaberschap en saamhorigheid en kijken naar elkaar om.
2. Hof van Twente is ingebed in een sterke regio: een parel in de regio Twente, op gunstige reisafstand van de stedendriehoek Deventer – Apeldoorn – Zutphen, dichtbij stedelijke gebieden met grootstedelijke voorzieningen en werkgelegenheid zoals Hengelo, Almelo en Enschede. De gemeente is goed bereikbaar via weg en spoor.
3. De prijs-kwaliteitverhouding van het wonen in Hof van Twente is gunstig: wonen is relatief betaalbaar in vergelijking met de rest van Nederland. Ook is het voorzieningenniveau in de Hof hoog met Goor als centrum.



GOOR



DELLEN



MARKELO



HENGEVELDE



DIEPENHEIM



BENTELO



HET BUITENGEBIED

Beleidskaders

De nieuwe woonvisie staat niet op zichzelf, maar raakt bestaande beleidskaders op nationaal, provinciaal, regionaal niveau en heeft raakvlakken met andere gemeentelijke beleidsvelden.

NATIONAAL

Nationale Woonagenda 2018-2022

De speerpunten: (1) Vergroten en versnellen van het aanbod door meer woningen te bouwen; (2) Het borgen van de betaalbaarheid van het wonen en betaalbare verduurzaming; (3) Beter benutten van de bestaande woningvoorraad, creëren doorstroming.

PROVINCIAAL

Omgevingsvisie Overijssel

Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving (KGO). Kwaliteitsinstrument dat moet leiden tot: het samengaan van ontwikkelingen in het buitengebied met een impuls in de ruimtelijke kwaliteit.

REGIONAAL

Regionale Woonagenda Twente

Met de regio Twente maakt de provincie Overijssel nieuwe woningbouw afspraken. De ambities zijn: (1) Toevoegen 60.000 woningen tot 2030 in provincie; (2) Inspelen en voorsorteren op veranderende woningvraag; (3) Verstedelijking en stedelijke vernieuwing (4) Sterke dorpen en platteland in het regionale netwerk; (5) Verduurzaming (6) Versnelling van de woningbouw (7) Toegankelijkheid en doorstroming

Visie op het wonen in Twente: 1. een inclusieve woningmarkt: wonen voor iedereen

2. een toekomstbestendige leefomgeving: sterke steden en vitale kernen en buitengebied

3. een duurzaam en circulair woningbestand.

Centraal staat het sturen op *kwaliteit en betaalbaarheid* en minder het sturen op aantallen. Dit biedt Hof van Twente ruimte om flexibeler om te gaan met de bouwopgaven die er liggen.

GEMEENTELIJK

Coalitieakkoord in Hof van Twente: Samen Doen! 2018-2022

Grond voor gebruik

Ontwikkel nu de erfenis voor de toekomst (2015)

In het coalitieakkoord staan de wensen van onze inwoners centraal. Ook jongeren moeten in onze gemeente een goede woonplek kunnen vinden.

Het beleid Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving (KGO) biedt mogelijkheden voor ondernemende mensen binnen de gemeente die initiatieven willen ontplooiën in het buitengebied. Als basis gelden de principes uit de Omgevingsvisie Overijssel: (1) Iedere ontwikkeling beoordelen we vanuit het aspect ruimtelijke kwaliteit. (2) Bij nieuwe grootschalige ontwikkelingen of uitbreiding in bestaand gebied investeren we naast de ontwikkeling zelf ook in de omgevingskwaliteit.

(3) De ontwikkelingsruimte dient in evenwicht te zijn met investeringen (prestaties) in de ruimtelijke kwaliteit.

(4) De principes van ruimtelijke kwaliteit gelden voor elk planproces en passen we bij ieder initiatief of ontwerp/opgave toe.

De Gezonde Verbinding, sociaal domein in beweging (2019-2023)

Als gemeente richten wij ons op de kwetsbare inwoners. Wij willen in toenemende mate een appèl doen op de zelf- en samenredzaamheid van onze inwoners. Anderzijds zien wij gezondheid ook als een belangrijke verbindende schakel naar andere beleidsterreinen, zoals initiatieven die leiden tot het terugdringen van de uitstoot van fijnstof, het beperken van geluidsoverlast of het inrichten van de openbare ruimte die uitnodigt tot bewegen. Om dergelijke doelstellingen te behalen dient domein overstijgend samengewerkt te worden.

Beleidsnota Grootschalige duur- zame energiebronnen (2015)

De klimaatverandering en de eindigheid van natuurlijke brandstoffen nopen onze samenleving om energiebesparende maatregelen te nemen, de woningen niet meer met gas te verwarmen en andere manieren te vinden om energie op te wekken.

Routekaart 2035

Routekaart naar een energieneutraal Hof van Twente in 2035 (opgesteld in 2021). Ambitie: in 2035 willen we energieneutraal zijn. Minimaal evenveel schone energie opwekken als we verbruiken in

de samenleving. We staan open voor innovatieve ideeën vanuit de samenleving. Lokaal maatwerk is de sleutel. Circulaire economie: Hof van Twente streeft naar een duurzame, circulaire inrichting van de openbare ruimte.

Nota Woonwagenbeleid (2019) De nota woonwagenbeleid 2019 is onderdeel van deze woonvisie. We willen een kwalitatief goede woon- en leefomgeving bieden aan de doelgroep woonwagenbewoners en buurtbewoners die rondom de woonwagenlocatie wonen. Inhoudelijke uitvoering van dit beleid wordt vastgelegd in beleidsregels. In Hof van Twente is er al jaren veel aandacht en betrokkenheid bij voor woonwagenbewoners. Het gemeentelijk beleid voldoet aan het landelijke beleidskader: gemeenschappelijke standplaats en woonwagenbeleid (2018).

Wat willen we behouden en/of versterken?

Behoud door ontwikkeling is de centrale visie: vanuit sterke kanten van onze gemeente kijken we naar toekomstige ontwikkelingen en initiatieven. Onderstaande tabel geeft een overzicht van hetgeen we willen behouden en hetgeen versterkt moet worden. Dit is in kaart gebracht in samenwerking met bewoners, woningcorporaties, zorginstellingen en makelaars.

	BEHOUDEN	VERSTERKEN
Versnellen bouwproductie	Veel motivatie in de gemeente om de bouwopgave aan te pakken. Iedereen is van mening dat we krimp niet moeten faciliteren door passief beleid. Proactief aan de slag met woningbouw	Er is een woningbouwversnelling nodig om de toenemende druk vanuit de lokale- en regionale woningmarkt op te vangen. Woningbouw moet (maatschappelijke) meerwaarde hebben. Meer kleinere woningen voor alleenstaanden (jongeren en ouderen) en meer experimenteren met nieuwe woonvormen en pilotprojecten.
Betaalbaarheid	Met een wachttijd van minder dan 12 maanden is er in Hof van Twente geen sprake van een grote druk op de sociale huurmarkt.	Starters en jongeren hebben moeite met het betreden van de woningmarkt. Ouderen ervaren beperkte doorstrommogelijkheden. Er zijn meer betaalbare koopwoningen nodig evenals middenhuurwoningen tot €1.000 en flexibele woonvormen.
Huisvesting ouderen en doorstroming	Veel geschikte ouderenwoningen in kernen met een relatief groot aandeel appartementen zoals Goor en Delden.	Realiseren van meer doorstroming. Daarnaast meer compacte, levensloopbestendige woningen bouwen. Ook meer innovatieve initiatieven.
Energietransitie en duurzaamheid	Landelijk vindt een verschuiving plaats van gas naar warmte en elektriciteit en daalt het energieverbruik. In Hof van Twente daalt het verbruik van gas en elektriciteit boven het Nederlands gemiddelde.	In de Routekaart 1.0 is als doelstelling opgenomen om in 2035 als gemeente vrijwel geheel energieneutraal te zijn. Hierbij ligt een belangrijke transitieopgave binnen de bestaande woningvoorraad.
Vitaliteit en leefbaarheid	Hof van Twente scoort hoog op de Leefbaarometer. Het leefbaarheidsniveau in de gemeente is voldoende tot uitstekend. Daarnaast zijn noaberschap en saamhorigheid belangrijke kernwaarden: onderlinge verbondenheid in kernen en buurtschappen, sociale cohesie en veiligheid.	1. De leefbaarheid en vitaliteit van onze grote en kleine kernen kan onder druk komen te staan door wegtrekende jeugd uit de buurtschappen en een teruglopend voorzieningenniveau en winkelaanbod. Transformatie van leegstaand (maatschappelijk) vastgoed en winkels is nodig in enkele kernen.
Inclusieve samenleving	Hof van Twente heeft veel informele en maatschappelijke organisaties die meehelpen om de zelf- en samenredzaamheid van inwoners op verschillende terreinen te vergroten. Daarnaast blijkt er grote waardering voor de ruimte en rust in onze gemeente door de instroom van nieuwkomers.	Ouderen en andere mensen met een ondersteuningsbehoefte of zorgvraag moeten hun plek kunnen vinden in onze samenleving. Dit vraagt passende huisvesting, afgestemd op voorzieningen bij de woning. Ook is een evenwichtige huisvesting van nieuwkomers van belang om de lokale bevolking niet uit te sluiten.

Bij de genoemde opgaven is het van belang om opgaven in hun onderlinge samenhang te beschouwen én de opgaven zoveel als mogelijk te combineren. Dat vraagt om een verbinding met thema's als vitaliteit en leefbaarheid van kernen, het veranderend woonzorglandschap, duurzaamheid en energie en klimaatadaptatie. We willen de woonvisie en het woningbouwprogramma een katalysator laten zijn voor een duurzame, circulaire en inclusieve Hofse samenleving.

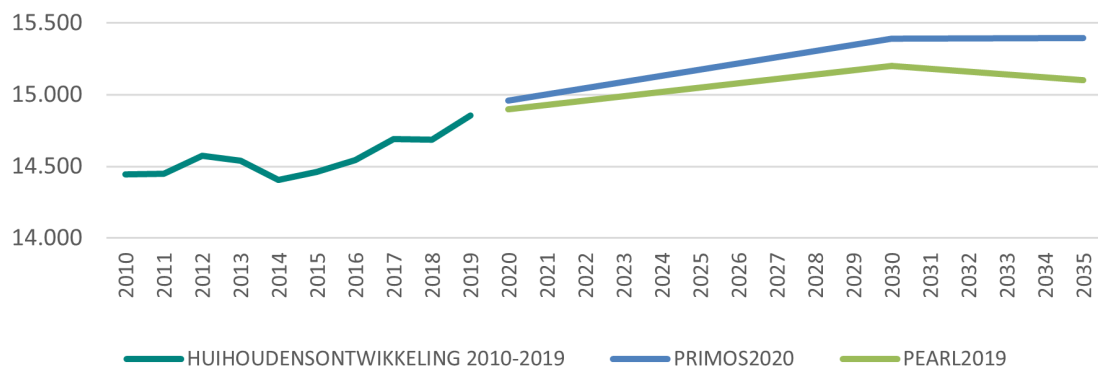
Vier overkoepelende ambities Op basis van de opgaven die wij zien hebben we vier ambities geformuleerd:

1. Versnellen van de woningbouw
2. De juiste woning, op de juiste plek
3. Bestaande voorraad toekomstbestendig maken
4. Waarborgen vitaliteit en leefbaarheid in alle kernen en het buitengebied

3. Versnellen van de woningbouw

Wat speelt er?

Er is sprake van toenemende krapte op de woningmarkt in Hof van Twente. De afgelopen tien jaar zijn er weinig woningen gerealiseerd in de gemeente. De woningvraag is groot en de woningmarkt in de Hof is krap. 'Zowel starters als gezinnen en ouderen ervaren moeite bij het vinden van een geschikte woningen. 'Bouwen, bouwen, bouwen.... er is een tekort aan woningen, in alle kernen' is een stelling die in alle georganiseerde woontafels door alle betrokkenen onderschreven werd. We verwachten de piek in de woningbehoefte in de jaren tot 2030, waarna de behoefteontwikkeling stabiliseert en licht afvlakt.



FIGUUR 1 HUISHOUDENSONTWIKKELING 2010 – 2035, HOF VAN TWENTE

Bron: CBS en ABF Research

- In de koopsector is er momenteel door gebrek aan aanbod nauwelijks keuze. Hof van Twente heeft vanouds een grote voorraad grondgebonden koopwoningen., Door grote vraag van binnen en buiten onze gemeente is de beschikbaarheid gering en stijgen de gemiddelde koopprijzen fors.
- In de sociale huursector is er sprake van meer ontspanning. Binnen dit segment is de komende jaren vooral behoefte aan meer levensloopbestendige woningen en appartementen voor 1- en 2 persoons-huishoudens.
- De vrije huursector is nog erg klein in onze gemeente. Een deel van de behoefte aan geschikte ouderenwoningen zit in de vrije huursector.

“Bouwen, bouwen, bouwen... er is een tekort aan woningen in alle kernen. In afgelopen jaren zijn mensen vaak noodgedwongen verhuisd uit de kernen door een gebrek aan geschikt aanbod.”

Tot en met 2030 is er in onze gemeente een woningbehoefte van ongeveer 675 tot 730 woningen. Deze aantallen zijn niet in beton gegoten en vormen een leidraad voor de woningbouwplannen. De woningbehoefte in Hof van Twente is gebaseerd op de huishoudensprognose Primos2020 en houdt daarnaast rekening met een aanvullende woningvraag.

Binnen de groei van de huishoudensgroei in de afgelopen jaren zien we dat Hof van Twente meer mensen aantrekt vanuit andere gemeenten dan het aantal waarmee in de prognose rekening wordt gehouden. Met de aanvullende woningvraag houden we hier rekening mee. Daarnaast zien we een latente lokale inhaalvraag: een deel van de woningbehoefte uit het verleden is nog niet gerealiseerd door de achterblijvende woningbouw binnen Hof van Twente. Tot slot gaan we ervan uit dat de woningvraag toeneemt door de vraag vanuit doelgroepen die door werkgelegenheid worden aangetrokken, waaronder arbeidsmigranten. Deze totale woningbehoefte vertalen we op volgende wijze naar de verschillende aanwezige woonmilieus binnen onze gemeente:

	centrumdorps wonen	dorps wonen	landelijk wonen	hof van twente
Prognose huishoudens	260	30	135	430
Aanvullende woningvraag	165-185	55-75	25-30	245-300
Richtlijn woningbehoefte	425-445	90-120	160-165	675-730

TABEL 1 WONINGBEHOEFTE HOF VAN TWENTE NAAR WOONMILIEU, 2020-2030

De woningbehoefte varieert in de loop der tijd. Daarom monitoren we de behoefte regelmatig zodat we ons steeds op de meest actuele gegevens baseren.

Hoe gaan we dit aanpakken?

De oplopende woningbehoefte vraagt om onze voortdurende aandacht en om concrete acties. Versnelling van de woningbouw in de kernen en het buitengebied is nodig om te voorzien in de woningbehoefte. Daarbij zorgen we voor een evenwichtige verhouding in nieuwbouw voor nieuwkomers en de lokale bevolking. We zetten in op de volgende acties:

Actie 3.1. Sneller woningen bouwen in Hof van Twente

Om daadwerkelijk versnelling van de woningbouw te realiseren zetten we een aantal stappen:

- We programmeren 130% van de woningbehoefte. Zo voorkomen we dat door planuitval vertraging ontstaat in de woningbouw. Dit betekent dat we over minimaal 850 woningen in harde plannen willen beschikken.
- Voor de huidige harde plannen bekijken we de mogelijkheden voor versnelling van de uitvoering. Van onze zachte plannen beoordelen we de mogelijkheden om deze versneld hard te maken.
- We lichten onze processen en beleidsdoelstellingen voor woningbouwprojecten door en stroomlijnen deze waar nodig. Dit zorgt voor optimale doorlooptijden.
- We wijzen een kwartiermaker woningbouwversnelling aan die de versnelling gaat aanjagen.
- We maken gebruik van de mogelijkheden die het ministerie van BZK en de provincie Overijssel bieden voor financiële ondersteuning voor de inzet van extra capaciteit.

Actie 3.2 Woonmilieu passend bij de locatie

Momenteel bestaan de kernen en het buitengebied van Hof van Twente voornamelijk uit landelijke en dorpse woonmilieus. Deze willen we vitaal en sterk houden, maar we willen ook nieuwe kwaliteiten toevoegen zoals bijvoorbeeld met Op Stoom in Goor. Dit is in lijn met de regionale ambities om meer verstedelijking en stedelijke vernieuwing in Twente te realiseren. Per locatie bepalen we welk woonmilieu het meest passend is. Ruimtelijk zetten we eerst in op transformatie, inbreiding en verdichting en als laatste op uitbreiding. Zo behouden we niet alleen het waardevolle groen, maar zorgen we ook voor verdichting.



PLAN 'OP STOOM' IN GOOR

Actie 3.3 Transformeren van leegstand vastgoed

De transformatie van leegstaand vastgoed, zoals maatschappelijk vastgoed en kantoren naar wonen kan bijdragen aan de woningproductie. Daarom intensiveren we onze inzet hierop. Daarbij gaan we in nauwe samenhang met het werkveld Ruimtelijke ordening een lijst met leegstaand vastgoed opstellen

en beoordelen dit op geschiktheid voor woningbouw. Belangrijk hierbij is dat kwaliteit boven kwantiteit gaat. Locaties met een groot potentieel brengen we versneld tot ontwikkeling.

Actie 3.4 Flexibel wonen

Vanaf 2030 wordt een stabilisatie/daling van het aantal huishoudens verwacht. Flexibiliteit, fasering en kleinschaligheid in woningbouwplannen zijn van grote waarde, om maximaal in te kunnen spelen op de actuele wensen en (veranderende) woonbehoeften. Ook streven we ernaar om niet alle nieuwbouw in de vorm van permanente woningen te realiseren. Nu inzetten op tijdelijke woningen geeft invulling aan een actuele behoefte voor starters en senioren, maar creëert ook ruimte om op termijn deze wooneenheden om te zetten in andersoortige woningbouw. We inventariseren samen met relevante eigenaren, woningcorporaties n/of marktpartijen welke locaties en leegstaand vastgoed kansrijk zijn voor een flexibele herbestemming.

Bij tijdelijke woningen gaat het om kwalitatief hoogwaardige woningen die voor een periode van 10 tot 15 jaar met een tijdelijke bestemming worden gerealiseerd. De woningen zelf zijn anders dan weleens wordt gedacht van hoge kwaliteit. We inventariseren de aanbieders van tijdelijke woningen en de verschillende woonproducten zodat we een goed beeld van de mogelijkheden hebben. En daar gericht keuzes uit kunnen maken.



TIJDELIJKE EN VERPLAATSBARE WONING

Bron: Heijmans



TIJDELIJKE APPARTEMENTEN

Bron: Cobouw

Actie 3.5 Duurzaam en circulaire bouw

We vinden het belangrijk om toekomstgericht te bouwen. We vragen woningcorporaties en marktpartijen om bij de ontwikkeling van woningbouwplannen in te zetten op energie neutrale en klimaat adaptief bouwen. Daarnaast gaan we het gesprek aan over het gebruik van duurzame bouwmaterialen. Traditionele bouwmaterialen als beton en staal leveren een hoge CO₂-uitstoot op. Er zijn daarom andere materialen nodig om woningen te realiseren die ook bijdragen aan onze klimaatdoelstellingen. Een voorbeeld hiervan is bouwen met hout. Hout is een hernieuwbare grondstof die goed te recyclen is en CO₂ vasthoudt. Ook zijn de mogelijkheden van grootschalige houtbouw toegenomen door technologische ontwikkelingen.

Actie 3.6 Ruimte voor nieuwe woonvormen

Bouwen in gezamenlijkheid en met gemeenschappelijke voorzieningen is in toenemende mate populair. Denk aan Collectief Particulier Opdrachtgeverschap, zelfbouw en wooncoöperaties. Zowel vanuit ouderen alsook jongeren is hier behoefte aan. In de gemeente Hof van Twente zijn reeds twee CPO-projecten uitgevoerd voor koopstarters tussen 18 en 35 jaar oud. Dit betreft een project in Diepenheim-Noord 2 en een project op de locatie van de voormalige O.L. Vrouweschool in Bentelo. We stellen een faciliterend en uitnodigend beleid voor ten aanzien van zelfbouw, CPO en wooncoöperaties. Onderdeel hiervan is een helder selectiekader om initiatieven te beoordelen op geschiktheid en meerwaarde voor de gemeente. Ook bezien we de mogelijkheden voor een vast aanspreekpunt vanuit de gemeente waar initiatiefnemers zich kunnen melden.

Actie 3.7 Verkenning van een bouwcoalitie

We verkennen een bouwcoalitie bestaande uit de gemeente, corporaties, ontwikkelaars, makelaars en bewoners. Met een bouwcoalitie brengen we kansrijke locaties in kaart waar op korte termijn daadwerkelijk ontwikkeling mogelijk zijn en die voorzien in de woningvraag. Ook gaan we op zoek naar kansrijke locaties voor op de langere termijn per kern, zowel binnen- als buiten stedelijk. Tevens sturen we op het woningbouwprogramma van woningcorporaties door heldere prestatieafspraken te maken.

Actie 3.8 Monitoring

We zorgen voor goede monitoring van de werkelijke woningbehoefte in de praktijk evenals de ontwikkeling van de woningproductie om zo nodig te kunnen bijsturen. Dit doen we in regionale afstemming met de provincie Overijssel.

VERSNELLEN VAN DE WONINGBOUW

1. Sneller woningen bouwen in Hof van Twente
2. Woonmilieu passend bij de locatie
3. Transformeren van leegstand vastgoed
4. Flexibel wonen
5. Duurzaam en circulaire bouw
6. Ruimte voor nieuwe woonvormen
7. Opzetten van een bouwcoalitie
8. Monitoring

4. De juiste woningen op de juiste plek

Wat speelt er?

De gemeente wil passende huisvesting kunnen bieden voor alle doelgroepen in verschillende levensfasen en met diverse woonwensen. Met een wachttijd van minder dan 12 maanden lijkt er in Hof van Twente geen sprake van een grote druk op de sociale huurmarkt. Wel staat betaalbaarheid in het koopsegment en de geliberaliseerde huur onder druk. Uit woontafels met jongeren blijkt dat zij moeite hebben om een betaalbare, geschikte starterwoning te vinden. De prijzen zijn hoog en het beschikbare aanbod is beperkt door gebrek aan doorstroming en weinig nieuwe (betaalbare) toevoegingen.

Een andere uitdaging is de demografische verandering in onze gemeente. In de komende tien jaar komen er circa 1.500 75-plussers bij. Daarmee zal de zorgvraag groter worden evenals de wens van veel oudere huishoudens om zo lang mogelijk zelfstandig thuis te wonen. Woningcorporaties Viverion en Wonen Delden verwachten de komende jaren een vraagverschuiving van de traditionele rijwoning naar meer klein, betaalbaar en toegankelijk wonen.

Hof van Twente heeft van oudsher een lokaal georiënteerde woningmarkt. Toch neemt de trek naar Twente recent meer en meer toe. Randstad-stedelingen die een rustige(re), groene woonomgeving zoeken, ex-Hof van Twentenaren die willen terugkeren ("hunkertukkers") en personen die werkzaam zijn in de regio (arbeidsmigranten). Dit vraagt om het vinden van een goede balans tussen instromers en onze inwoners.

Hoe gaan we dit aanpakken?

In lijn met de Regionale Woonagenda sorteren we voorop de veranderende woningvraag in onze gemeente. Dit betekent meer ruimte bieden voor de behoeften van jongeren, starters en ouderen. Binnen het woningbouwprogramma reserveren we 60 tot 70% voor grondgebonden woningen. Dit type woning is aantrekkelijk voor een breed publiek: gezinnen, stellen maar ook ouderen kunnen met grondgebonden woonvormen bediend worden (patiowoningen, bungalows). Ons streven is om circa 20 tot 30% appartementen te realiseren, waarmee we inspelen op de toename van kleine huishoudens, waaronder jongeren, empty nesters en ouderen. We reserveren 10% voor flexibele (tijdelijke) woningen, voornamelijk in het sociale huursegment.

"Mix van prijs en woningtypen.

Betaalbare starts- en gezinswoningen, maar bouw ook levensloopbestendige grondgebonden woningen voor senioren."

WONINGTYPE- EN SEGMENT	PROGRAMMA
Appartementen/studio's	20 - 30%
Waarvan koop	10 - 20%
Waarvan vrije sector huur	5 - 15%
Waarvan sociale huur	zie flexibele woningen*
Grondgebonden	60 - 70 %
Waarvan koop	45 - 55 %
Waarvan vrije sector huur	10 - 20 %
Waarvan sociale huur	-
*Flexibele woningen	Ca. 10%
Huursegmenten	

WOONPROGRAMMA HOF VAN TWENTE, 2020-2030
Bron: Bureau Stedelijke Planning (2020)

Actie 4.1 Doelgroep sociale huur

Woningcorporaties in Hof van Twente verwachten dat de vraag naar sociale huur de komende jaren ongeveer gelijk blijft. De vraag is of dit als gevolg van Corona zo blijft. Daarom blijven we dit in overleg met de woningcorporaties nauwlettend volgen. Er is in ieder geval extra aandacht nodig voor de veranderende huishoudenssamenstelling, 1- en 2 persoonshuishoudens, en de aansluiting van de bestaande sociale huurwoningen hierop. Samen met woningcorporaties Viverion en Wonen Delden sturen we op een evenwichtige verdeling van de woningvoorraad over de huurklassen.

Actie 4.2 Meer betaalbare woningen

We streven de doelstellingen van de Regionale Woonagenda Twente na, waarin kwaliteit en betaalbaarheid centraal staan. We willen op de volgende manieren meer betaalbare woningen realiseren:

- We overwegen een gerichte inzet van de bestemmingen 'sociale koop' en 'geliberaliseerde huurwoning voor middenhuur' in het bestemmingsplan door middel van het inzetten van een doelgroep verordening.
- Sturen op het woningbouwprogramma van marktpartijen, daar waar zij grondeigenaar zijn, via anterieure overeenkomsten.
- Sturing op woningbouwprogramma's van woningcorporaties door het maken van prestatieafspraken.
- Bij projecten waar de gemeente grondeigenaar is zorgen voor voldoende betaalbare woningen.
- Verkennen van mogelijkheden voor betaalbaar wonen door transformatie van leegstaand vastgoed (actie 3.3), flexibele woningen (actie 3.4) en ruimte voor nieuwe woonvormen (actie 3.6).

Wat verstaan we onder betaalbaarheid?

1. Betaalbaar wonen betreft sociale huur, middenhuur en betaalbare koop voor huishoudens met een inkomen tot maximaal € 58.000 (ca. 1,5 keer modaal).
2. In de komende jaren gaan we ons inzetten om een inhaalslag te maken om het aanbod in alle segmenten te vergroten. Hierbij leggen we de nadruk op het toevoegen van meer middenhuur en betaalbare koop in alle kernen en het buitengebied.

Sociale huur	< € 752,33* / mnd
Middenhuur	€ 752,33* – € 1.000 / mnd
Goedkope koop	< € 200.000
Betaalbare koop	€ 200.000 – € 250.000

*Prijspeil 2021 Bovengenoemde prijzen zijn gebaseerd op het bestedingsvermogen van huishoudens

Actie 4.3 Tijdelijke huisvesting voor spoedzoekers en arbeidsmigranten

Om arbeidsmigranten te huisvesten zet Hof van Twente in op het verruimen van het aanbod tijdelijke woningen in de sociale huursector en vrije sector. Voor de groep arbeidsmigranten willen we specifiek beleid met een uitvoeringsplan gaan ontwikkelen. Woningen voor arbeidsmigranten kunnen ook aantrekkelijk zijn voor spoedzoekers. Dit zijn mensen die urgent woonruimte nodig hebben, zoals onlangs gescheiden personen of mensen die door een verbouwing tijdelijk een andere woning zoeken.

Actie 4.4 Ondersteunen van uitstroom uit de maatschappelijke opvang

Volgens de Wet maatschappelijke ondersteuning (Wmo) 2015 moeten gemeenten ervoor zorgen dat mensen met psychiatrische of psychosociale beperkingen beschermd kunnen wonen. Ook is de Wmo erop gericht om burgers te helpen, zodat mensen zo veel mogelijk zelfstandig thuis kunnen blijven wonen en deel kunnen nemen aan de maatschappij. We gaan samen met woningcorporaties en zorginstellingen afspraken maken over de huisvesting van kwetsbare doelgroepen.

Actie 4.5 Uitvoeren van bestaand woonwagenebeleid

Op het gebied van woonwagenebewoning volgt de woonvisie de ambities zoals deze geformuleerd staan in de nota Woonwagenebeleid 2019. We vinden dat het zowel op de woonwagene locatie als rondom de locatie prettig wonen moet zijn. De gemeente heeft een belangstellingsregister waar geïnteresseerden zich kunnen inschrijven voor een woonwagene standplaats of een woonwagene standplaats met sociale huurwoonwagene. Woonwagenebewoners die een standplaats willen kopen, hebben hiertoe de gelegenheid.

Actie 4.6 Levensloopbestendig bouwen

Het aantal 75-plussers in onze gemeente gaat fors toenemen. Een groot deel van doelgroep zal, gezien de inkomenspositie, niet in aanmerking komen voor een sociale huurwoning, waardoor de behoefte aan woningen in de vrije sector huur en koop toeneemt. Zodoende zetten we in op het realiseren van meer levensloopbestendige appartementen, patiowoningen en meergeneratiewoningen. Ook nodigen we initiatiefnemers uit om met innovatieve, kleinschalige woonconcepten te komen (o.a. voor meerdere generaties).



PARKENTREE SENIOR SMART LIVING
Bron: Bots



PATIOWONINGEN
Bron: Bernheze

Actie 4.7 Intramurale woningen op basis van zorgvraag

De verwachting is dat de behoefte aan geclusterd wonen (met of zonder zorg) gaat toenemen. In 2030 dreigt een aanbodtekort te ontstaan in geclusterd wonen met 24-uurzorg PG (dementie) in de regio Twente. Na 2030 verdubbelt dit tekort. Een deel van dit tekort zal zich bevinden in onze gemeente. Daarom zetten we in op de realisatie van intramurale zorgplekken tot en met 2030 én daarna. We maken afspraken met zorginstellingen over de realisatie van meer intramurale plekken in het kader van de vergrijzingsopgave.

Actie 4.8 Statushouders

Statushouders hebben recht op een woning en we maken ons er hard voor om te voldoen aan de taakstelling. De huisvesting van statushouders blijft landelijk gezien achter waardoor veel statushouders in afwachting zijn van huisvesting. Er is een inhaalslag nodig en hebben een stevige opgave voor de komende jaren.

DE JUISTE WONINGEN OP DE JUISTE PLEK

1. Doelgroep sociale huur
2. Meer betaalbare woningen
3. Tijdelijke huisvesting voor spoedzoekers en arbeidsmigranten
4. Ondersteunen van uitstroom uit de maatschappelijke opvang

5. Uitvoeren van bestaand woonwagengebeleid
6. Levensloopbestendig bouwen
7. Intramurale woningen op basis van zorgvraag
8. Statushouders

5. Bestaande woningvoorraad toekomstbestendig maken

Wat speelt er?

Naast nieuw te bouwen woningen in de kernen en het buitengebied, is aandacht voor de bestaande woningvoorraad van belang. Het grootste deel van de woningen staat er immers al. Jaarlijks is de verwachte toevoeging van nieuwbouw minder dan 1% van het huidige aantal woningen in de Hof.

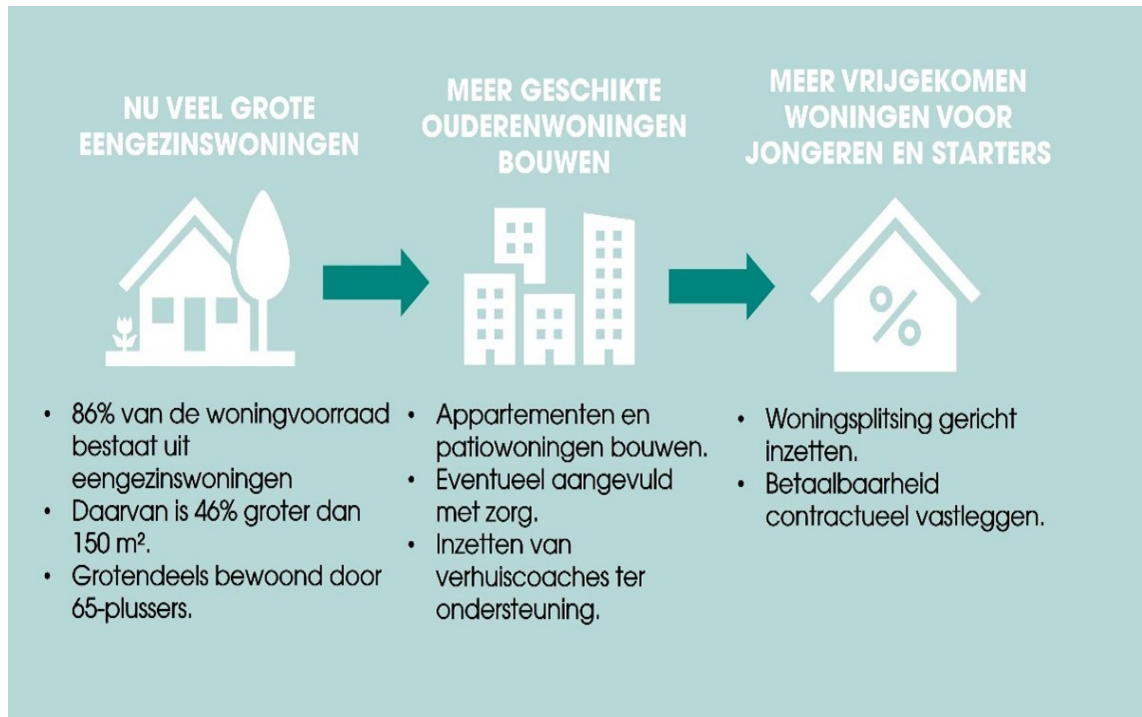
De bestaande woningvoorraad bestaat grotendeels uit ruime, grondgebonden woningen, niet alleen in de koopsector maar ook in de huursector. Een belangrijke opgave hierbij is gebrek aan doorstroming op onze woningmarkt. Het onderwerp doorstroming kwam ook veelvuldig ter sprake tijdens de woon- tafels. Gezien de demografische opgave zullen niet alleen woningcorporaties, maar ook eigenaar-be- woners hun woningen levensloopbestendig moeten maken. Tegelijkertijd wonen veel ouderen momen- teel nog in een te grote eengezinswoning terwijl starters en doorstromers juist op zoek zijn naar dit soort woningen. Om de woningen toekomstbestendig te maken ligt er eveneens een grote verduurza- mingsopgave in de bestaande woningvoorraad. Daar waar het koopwoningen betreft is van belang om woningeigenaren te motiveren en waar nodig te faciliteren om hun woning te verduurzamen. Voor de sociale huursector zijn de woningcorporaties aan zet.

“Benut de bestaande voorraad beter en zorg voor doorstroming binnen deze voorraad.”

Hoe gaan we dit aanpakken?

Actie 5.1 Meer doorstroming op gang brengen

We zetten in op een integrale aanpak om meer doorstroming op gang te brengen. Dit sluit aan bij een belangrijke ambitie in de Regionale Woonagenda Twente. Om de doorstroming op gang te helpen overwegen we de inzet van een taskforce ‘doorstroming’ die hier actief op acteert en op toeziet. Ook verkennen we de mogelijkheden om ouderen te ondersteunen door het inzetten van verhuiscoaches die persoonlijke gesprekken aangaan, helpen met inschrijving, attenderen op geschikt aanbod en onder- steunen bij de verhuizing. Eventuele financiële barrières brengen we in beeld en we spannen ons ervoor in deze waar mogelijk weg te nemen. De eengezinswoningen die ouderen achterlaten komen vervolgens vrij voor andere groepen. Nieuwbouw is een onmisbare schakel om de doorstroming op gang te brengen. Door meer levensloopbestendige ouderenwoningen (actie 4.6) bij te bouwen willen we een goed alternatief bieden voor ouderen.



Actie 5.2 Transformatie

Hof van Twente heeft relatief veel, grote, vrijstaande woningen. Tegelijkertijd is er vanuit starters, emptynesters en ouderen een vraag naar compacte, betaalbare woningen. We verkennen de mogelijkheden om de grotere woningen te transformeren en te splitsen. Daarmee kan potentieel in de vraag naar compacte en betaalbare woningen worden voorzien. Belangrijk is om hier duidelijke criteria voor op te stellen en aan te geven onder welke voorwaarden en op welke locaties de gemeente medewerking wil verlenen aan de woningsplitsing. Zo voorkomen we dat woningsplitsing ongewenste effecten heeft.

Actie 5.3 Ondersteuning langer zelfstandig wonen

Ondanks de ambitie om meer doorstroming te realiseren zullen naar verwachting veel ouderen langer zelfstandig blijven wonen. Dit vraagt om gerichte ondersteuning. Als eerste zetten we in op het vergroten van bewustwording bij eigenaar-bewoners over het goed langer zelfstandig thuis kunnen blijven wonen. Door middel van wooncoaches stimuleren we hen om tijdig te investeren in woningaanpassingen voor de oude dag. Denk aan ingrepen als een traplift, inloofdouche, drempelaanpassingen en wandbeugels. Daarnaast geven we woningcorporaties ruimte om geschikte huurwoningen toe te wijzen aan ouderen.

Actie 5.4 Aanpassen sociale huurvoorraad

De huidige voorraad sociale huurwoningen bestaat grotendeels uit grondgebonden woningen. Dit komt niet overeen met de groeiende vraag naar klein en betaalbaar wonen. Woningcorporaties Viverion en Wonen Delden zetten daarom in op afname traditionele eengezinswoningen, deels door verkoop aan starters. Daarnaast onderzoeken we de mogelijkheden om samen met de woningcorporaties grondgebonden woningen door renovatie geschikt te maken voor ouderen. Dit kan variëren van grootschalige renovatie, gebruik van domotica en kleinschalige aanpassingen.

Actie 5.5 Verduurzaming

Er ligt er een enorme uitdaging in de energietransitie. Zo moeten in 2050 alle woningen in Nederland 'van het gas af' zijn. Om dit voor elkaar te krijgen, gaat ook Hof van Twente de woningvoorraad verduurzamen. In 2015 stelde de gemeente de routekaart 2035 vast. Dit document beschrijft hoe we onze doelstelling energieneutraal in 2035 gaan halen. Het gasverbruik en elektriciteitsverbruik van huishoudens neemt al jaren af in de gemeente. Toch is er nog meer winst te behalen. We streven naar een gemiddeld groen energielabel A voor de hele woningvoorraad in 2030. Dit stemmen we af met woningcorporaties en andere verhuurders. Zo ondersteunen we energiecoöperaties van inwoners die zelf stroom, gas of zonnepanelen inkopen. We monitoren de verduurzamingsopgave elk jaar en elke vier jaar voeren we een evaluatie uit om zo nodig het beleid en de te ondernemen acties bij te stellen.



BESTAANDE WONINGVOORRAAD TOEKOMSTBESTENDIG MAKEN

1. Meer doorstroming op gang brengen
2. Transformatie
3. Ondersteuning langer zelfstandig wonen
4. Aanpassen sociale huurvoorraad
5. Verduurzaming

6. Waarborgen van vitaliteit en leefbaarheid in kernen en het buitengebied

Wat speelt er?

De meeste inwoners zijn trots op de kern waar ze wonen. De sociale cohesie is sterk, met name in de kleinere kernen. Er worden veel activiteiten georganiseerd en het verenigingsleven neemt een belangrijke plek in. Maar onze inwoners zijn wel bezorgd over de toekomst van hun kern. Het voorzieningenniveau is de laatste jaren afgenomen. Dat geldt zeker voor winkels, maar ook het aantal leden van verenigingen en kinderen op scholen neemt af. Het thema leefbaarheid in de kernen is ook veelvuldig ter sprake gekomen tijdens de woontafels. Gemist wordt onder meer een goede mix van betaalbare woningen voor jong en oud. Niet alleen ouderen willen blijven wonen in de kernen en buurtschappen, er is ook belangstelling van jongeren voor een betaalbare starterswoning.

Voor verenigingen en scholen geldt dat de vergrijzing en ontgroening belangrijke oorzaken zijn. Ontgroening door het vertrek van jongeren, is vaak niet te voorkomen. In veel gevallen is het verhuismotief studie, werk of een relatie elders. Daarnaast zijn er ook jongeren die in Hof van Twente willen blijven, maar geen betaalbare woning kunnen vinden. Zij trekken dan met name naar omliggende steden waar kleinere en betaalbare woningen te vinden zijn. Soms keert men op latere leeftijd (als gezin) weer terug. Een kwalitatieve woningbouwimpuls is voor vrijwel alle kernen in onze gemeente van belang. Het zorgt ervoor dat mensen in hun vertrouwde omgeving kunnen blijven wonen en bijdragen aan het vitaal houden van de buurtschap.

"Bouw voor de lokale behoefte van jongeren om hen in de gemeente te houden. Stimuleer dat jongeren in de kernen kunnen blijven wonen. Ontwikkel een actief woningbeleid om mensen binnen de gemeente te houden."



Hoe gaan we dit aanpakken?

Actie 6.1 Evenwichtige verdeling van nieuwbouw

We zetten in op een evenwichtige verdeling van de bouwopgave onder alle kernen en het buitengebied. In alle kernen moet passend en betaalbaar gebouwd worden voor zowel jongeren, gezinnen, ouderen en huishoudens van buitenaf. Onderstaande tabel geeft een overzicht van de programmaruimte per kern tot 2030. Deze is niet in beton gegoten, maar moet vooral als richtinggevend gezien worden. Kwalitatief geeft het programma uit hoofdstuk 4 de gewenste richting aan. Bijlage 1 bevat een afwegingskader voor het beoordelen van nieuwbouwplannen.

GOOR	DELLEN	MARKELO	DIEPENHEIM	HENGEVELDE	BENELO	BUITENGEBIED	HOF VAN TWENTE
240-245	100-110	85-90	20-30	50-60	20-30	160-165	675-730

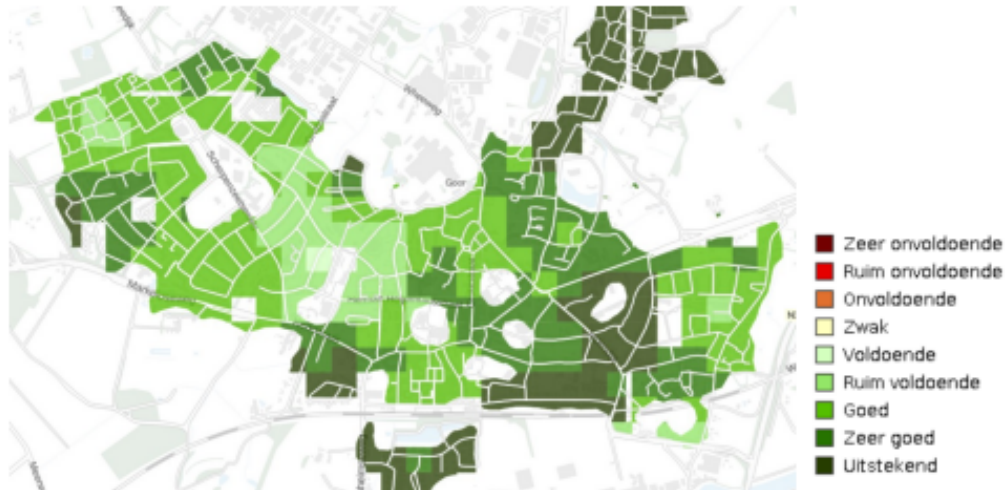
TABEL 2 WONINGPROGRAMMA IN DE KERNEN EN HET BUITENGEBIED, 2020-2030

Actie 6.2 Toekomstbestendige kernen en buurtschappen

Door middel van woningbouwversnelling en optimalisatie van de bestaande voorraad werken we aan toekomstbestendige kernen. Belangrijke kwaliteiten van de gemeente zijn rust, nabijheid van groen en goede voorzieningen op de juiste afstand. Door woningbouwplannen af te stemmen op de unieke kenmerken van iedere kern/buurtschap zorgen we ervoor dat deze van toegevoegde waarde zijn voor Hof van Twente. Nieuwe woningbouwinitiatieven toetsen we aan hun bijdrage om tot een gevarieerde woningvoorraad op kernenniveau te komen. Ook krijgen plannen met een maatschappelijke meerwaarde voorrang.

Actie 6.3 Stedelijke vernieuwing

De leefbaarheid in onze gemeente is goed tot uitstekend (Figuur 2). Dit komt onder meer door de groenvoorziening, de veiligheid en de kwaliteit van de woningen. We zetten in op het behouden en versterken van de leefbaarheid. Daarvoor verkennen we de mogelijkheden van de transformatie van leegstaand vastgoed (actie 3.3) en het versterken van de groene uitstraling.



FIGUUR 2 LEEFBAARHEID IN GOOR

Bron: Leefbaarometer.nl (2018)

Actie 6.4 Versterken van lokale netwerken

Nieuwbouw moet bijdragen aan het in stand houden van het sociale netwerk, gemeenschapsleven (noaberschap), identiteit van kernen, ruimtelijke kwaliteit en een levendig verenigingsleven. Door jongeren en starters in de gemeente te behouden of van buiten aan te trekken blijft op termijn ook het netwerk voor vrijwilligerswerk, verenigingsleven en mantelzorg in stand. Dit doen we door het opzetten van allerlei participatietrajecten, zoals ook bij de totstandkoming van deze woonvisie.

Actie 6.5 Zelfstandig wonen in de wijk

Zoals gezegd blijft de meerderheid van de ouderen in de praktijk zelfstandig wonen in de huidige woning. Aanpassingen in de woning en de toevoeging van bijvoorbeeld domotica in woningen dragen hieraan bij. Daarbij is meer nodig dan alleen een geschikte woning. De infrastructuur, zoals bereikbaarheid van voorzieningen is een belangrijke voorwaarde.

WAARBORGEN VAN VITALITEIT EN LEEFBAARHEID IN KERNEN EN HET BUITENGEBIED

1. Evenwichtige verdeling van nieuwbouw
2. Toekomstbestendige kernen en buurtschappen
3. Stedelijke vernieuwing
4. Versterken van lokale netwerken
5. Zelfstandig wonen in de wijk

7. Van ambitie naar uitvoering

De woonvisie van Hof van Twente geeft de richting voor de komende jaren. Na het vaststellen van de woonvisie gaan we aan de slag om de woonvisie te vertalen in concrete projecten zodat het beleid tot uitvoering komt. Dat is immers waar het om gaat.

Om te komen van ambitie naar uitvoering nemen we de volgende onderdelen bij de kop:

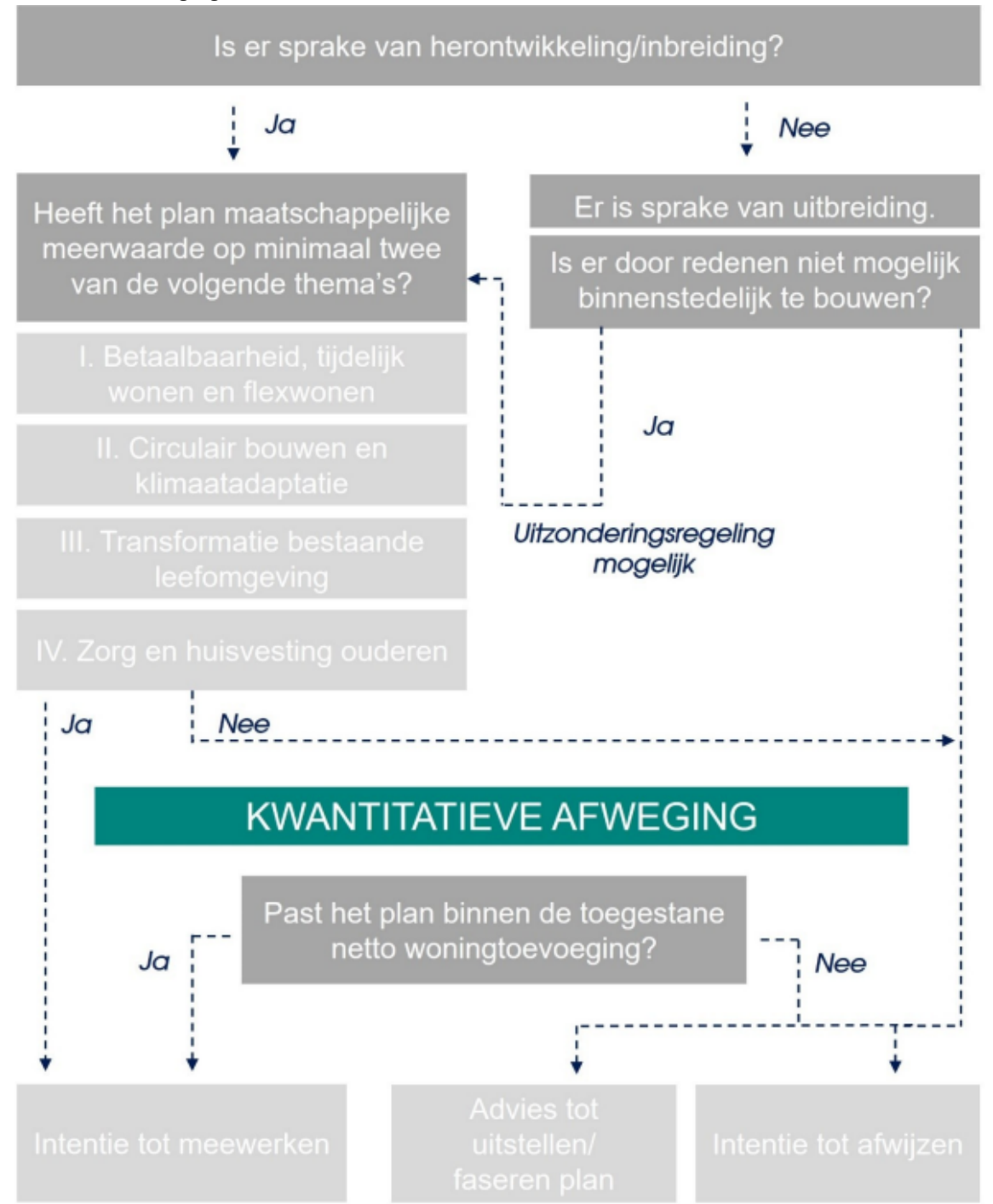
- Opstellen uitvoeringsprogramma. De acties uit de woonvisie vertalen we in een uitvoeringsprogramma met concrete projecten met doelen, resultaten en tijdpad. Per project bekijken we wie we betrekken en wat onze eigen gemeentelijke rol is. Uitgangspunt is dat we projecten in nauwe samenwerking met inwoners en stakeholders oppakken. Fasering is van groot belang omdat we niet alles tegelijk kunnen oppakken. Randvoorwaardelijk is voldoende ambtelijke capaciteit in onze organisatie. Verder kijken we steeds wat voor de gemeente als geheel geldt en wat we kern- of buurtschap specifiek doen.
- Prestatieafspraken. Jaarlijks maken we prestatieafspraken met de woningcorporaties. Daarbij nemen we de ambities uit deze woonvisie nadrukkelijk mee en bespreken hoe deze verwezenlijkt kunnen worden.
- Afwegingskader voor nieuwbouw. Het afwegingskader voor nieuwbouw (bijlage 1) gebruiken we bij het beoordelen van nieuwbouwplannen. Dit kader geeft aan op welke criteria we de plannen van initiatiefnemers beoordelen in combinatie met het uitvoeringsprogramma. Dat geeft aan de voorkant duidelijkheid aan de initiatiefnemers. In bijzondere omstandigheden, bij een zwaarwegend maatschappelijk

belang en behoefte, is het toegestaan om van het afwegingskader af te wijken en het woningproject toe te staan.

- Evaluatie. We stellen voor jaarlijks de voortgang van de uitvoering van de woonvisie te evalueren. Daarbij staat dan centraal of we op koers liggen wat betreft het bereiken van de doelen en het uitvoeringsprogramma. De gemeenteraad wordt geïnformeerd over de uitkomsten van de evaluatie en de daaraan te verbinden conclusies.

Bijlage I: Afwegingskader voor woningbouwplannen

Kwalitatieve afweging



de Höfte 7, 7471 DK Goor
Postbus 54, 7470 AB Goor
0547 – 85 85 85
info@hofvantwente.nl