Monitor Woonvisie 2021-2031

Voortgang uitvoering Woonvisie juli 2021 - april 2023

Datum: 3 mei 2023



Gemeente Losser

Inhoudsopgave

1. Inleiding 3

1.1. Aanleiding 3

1.2. Doel 3

1.3. Leeswijzer 3

2. Ontwikkelingen 4

2.1. Coalitieakkoord 2022-2026 4

2.2. Omgevingsvisie gemeente Losser 4

2.3. Nationale Woon- en Bouwagenda 5

2.4. Nationale prestatieafspraken 6

2.5. Woondeal regio Twente 6

2.6. Visie op wonen en zorg 7

2.7. Verduurzaming 7

3. Wet- en regelgeving 9

3.1. Woningwet per 1 januari 2022 9

3.2. Wijziging Huisvestingswet 2014 9

3.3. Wetsvoorstel versterking regie op de volkshuisvesting 10

3.4. Wetsvoorstel betaalbare huur 11

3.5. Wetsvoorstel goed verhuurderschap 12

4. Monitor 13

4.1. Activiteitenprogramma uit de Woonvisie 13

4.2. Kwantitatieve woningbouwopgave 15

4.3. Kwalitatieve woningbouwopgave 16

4.4. Prestatieafspraken met de woningcorporatie(s) 17

4.5. Instrumentarium 18

4.6. Bijzondere woonvormen 19

5. Conclusie en vervolg 21

Bijlage 1 – Uitvoering ambities thema wonen Coalitieakkoord 2022-2026

Bijlage 2 – Doelen thema wonen Omgevingsvisie gemeente Losser

Bijlage 3 – Vastgestelde plannen sinds vaststelling woonvisie

Bijlage 4 – Actueel overzicht lopende en komende acties Actieplan Woonvisie

1. Inleiding

1.1. Aanleiding

Op 6 juli 2021 heeft de gemeenteraad de Woonvisie 2021-2031 vastgesteld. De Woonvisie beschrijft het woonbeleid voor de komende jaren, de geplande nieuwbouw, de bestaande woningvoorraad, doelgroepen en daarmee verbonden beleidsterreinen als duurzaamheid, ruimtelijke ordening en zorg. In de Woonvisie 2021-2031 zijn de uitgangspunten, ambities en voornemens tot 2031 opgenomen. Voor de uitvoering van de Woonvisie zijn activiteiten benoemd (zie paragraaf 4.3 van deze monitor). Een van deze activiteiten gaat over het monitoren van de Woonvisie:

"De Woonvisie kijkt 10 jaar vooruit. Het is zeker dat de omstandigheden in die periode onvoorspelbaar zullen veranderen. Daarom gaan wij tweejaarlijks de uitvoering van de Woonvisie monitoren, in ieder geval op de volgende punten:

a. *De voortgang van de uitvoering van de nieuwbouw;*
b. *De aansluiting van het programma op de daadwerkelijke woningvraag/-behoefte; dit betekent kwalitatief en adaptief programmeren.*
c. *De ontwikkeling van voldoende harde plancapaciteit;*
d. *De noodzaak van aanpassing van het gehanteerde sturingsinstrumentarium;*
e. *Noodzakelijke aanpassingen op grond van wijzigingen in de regelgeving."*

Op basis hiervan en vanwege bestuurlijke behoefte is nu het eerste moment om de uitvoering van de Woonvisie te monitoren.

1.2. Doel

Het doel van de monitor is om in beeld te brengen wat de stand van zaken is van de uitvoering van de Woonvisie, welke ontwikkelingen er sinds de vaststelling van de Woonvisie zijn, de gevolgen van deze ontwikkelingen voor het lokale woonbeleid en om te bepalen wat dit betekent voor de verdere uitvoering van de huidige Woonvisie.

1.3. Leeswijzer

Deze monitor bestaat uit een aantal hoofdstukken. In hoofdstuk 2 worden de ontwikkelingen sinds de vaststelling van de Woonvisie op een rij gezet. Dit zijn lokale, regionale/provinciale en landelijke ontwikkelingen die betrekking hebben op het lokale woonbeleid. Daarna komt in hoofdstuk 3 de veranderende wet- en regelgeving aan de orde. Vanwege de verschillende wetten die in voorbereiding zijn of gewijzigd worden, wordt dit in een apart hoofdstuk behandeld. In hoofdstuk 4 wordt de huidige Woonvisie gemonitord en gaat het onder andere over het activiteitenprogramma uit de Woonvisie, het in te zetten instrumentarium en prestatieafspraken met de woningcorporatie(s). En tot slot, in hoofdstuk 5, worden conclusies getrokken op basis van hoofdstukken 2 tot en met 4 en wordt het vervolg bepaald.

2. Ontwikkelingen

Dit deel van de monitoring gaat in op de actuele ontwikkelingen op het gebied van wonen sinds de vaststelling van de Woonvisie 2021-2031. In de afgelopen 2 jaar zijn er diverse ontwikkelingen geweest die van invloed zijn op de woondoelstellingen en daarmee op de Woonvisie. Het gaat om lokale ontwikkelingen, maar ook om regionale en landelijke ontwikkelingen. Samen met hoofdstuk 3, waarin wordt ingegaan op de ontwikkelingen in de wet- en regelgeving, geeft dit een duidelijk beeld van wat er speelt en welke gevolgen dit heeft voor het lokale woonbeleid in de gemeente Losser.

2.1. Coalitieakkoord 2022-2026

Op 16 maart 2022 zijn er in gemeente Losser gemeenteraadsverkiezingen geweest. Dit heeft geleid tot de coalitie van Burgerforum, D66 en Partij van de Arbeid. De kernambities uit het coalitieakkoord zijn:

- ***Uitdagingen sámen oppakken***
- ***Groeien door ambitie***
- ***Een groene toekomst***
- ***Een gezonde financiële basis***
- ***Betrokken inwoners, transparantie en openbaarheid***

Wonen is een apart thema binnen het coalitieakkoord, maar is ook verbonden met andere thema's en ambities van de coalitie. De ambities die specifiek te maken hebben met het thema wonen gaan over voldoende en passende woonruimte met name voor ouderen en jongeren, groei van het inwoneraantal naar 25.000, betaalbaarheid, doorstroming, vernieuwende initiatieven, de woningbouwopgave, inzetten van juridisch instrumentarium, divers woningaanbod en de prestatieafspraken met de woningcorporatie(s). De 22 ambities voor het thema wonen zijn apart opgenomen in bijlage 1. In de tabel in de bijlage is ook de geplande voortgang op uitvoering van deze ambities in de komende jaren in beeld gebracht.

2.2. Omgevingsvisie gemeente Losser

Op 28 maart 2023 heeft de gemeenteraad de Omgevingsvisie voor gemeente Losser vastgesteld. Het opstellen van de Omgevingsvisie is onderdeel van het implementeren van de Omgevingswet[1] en vervangt de 'Structuurvisie Losser'. In de 'Omgevingsvisie gemeente Losser' worden keuzes op hoofdlijnen gemaakt voor het gebruik en de inrichting van de fysieke leefomgeving. Dit biedt het kader om onderdelen verder uit te werken in beleidsnota's of een gebiedsvisie, zoals de woonvisie.

De omgevingsvisie bestaat uit 4 ambities: een herkenbaar en gastvrij Losser (1), een leefbaar en gezond Losser (2), een toekomstgericht Losser (3) en een innovatief en ondernemend Losser (4). Het thema wonen past met name in de ambitie 'leefbaar en gezond Losser'. In de omgevingsvisie is het toekomstbeeld voor 2040 voor het thema wonen:

> *"We merken dat Losser een aantrekkelijke gemeente is om te wonen en te werken. Ons woningaanbod is divers, doelgroep-onafhankelijk en afgestemd op de behoefte en de voorzieningen in de kernen zijn op orde. Jongeren blijven vaker en langer wonen in onze gemeente."*

[1] De Omgevingswet treedt in werking op 1 januari 2024.

Om het toekomstbeeld te bereiken richt de gemeente zich via de ambitie 'leefbaar en gezond Losser' op verschillende algemene en specifieke woondoelen. Deze doelen gaan over een fijne woongemeente, groei van het inwoneraantal naar 25.000, het realiseren van een gevarieerd en passend woonaanbod, het behoud van jongeren in Losser, de woningbouwopgave, diverse (nieuwe) woonvormen en de verduurzaming van woningen. Alle specifieke doelen die betrekking hebben op het thema wonen zijn opgenomen in bijlage 2 van deze monitor. Voor alle kernen in de gemeente zijn gebiedskompassen opgenomen in de omgevingsvisie. De woningbouwlocaties die zijn benoemd in deze gebiedskompassen staan in onderstaande tabel.

Kern	Woningbouwlocatie		Kern	Woningbouwlocatie
Losser	Martinusschool		**Overdinkel**	Geurmeij
	De Muchte			't Stien'n hofje (voormalige locatie aannemer Elferink)
	Keizershofje			Julianastraat
	De Saller			Oude Aldi-locatie
	Lutterstraat			Voormalige basisschool Kompas
	Martinusplein			Hoofdstraat 63 (voormalige horecapand Eulderink)
	Martinuskerk (Kloppenstraat)			
	Hannekerveld (uitbreiding 2025-2035)		**De Lutte**	Centrumgebouw Luttermolenveld
				Luttermolenveld
Beuningen	't Sterrebos			Olde Theussink
	Erve Haboer			Berg en Dal
	Erve Slinge			Het Zwaantje
				De Lutte Noord
Glane	Maatwerk bij inbreidingslocaties			

Tabel 1: Woningbouwlocaties uit gebiedskompassen Omgevingsvisie gemeente Losser

2.3. Nationale Woon- en Bouwagenda

In maart 2022 heeft de Minister van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening de Nationale Woon- en Bouwagenda gepresenteerd. Het Rijk wil hiermee regie nemen op de bouw- en woonopgaven. Aanleiding hiervoor zijn het tekort aan woningen, vraag naar betaalbare en passende woningen, de kwaliteit van de woningen en de leefbaarheid van wijken. Volgens het Rijk zijn de oorzaken daarvan de demografische ontwikkelingen, gebrek aan regie, financiële omstandigheden zoals stijgende prijzen, gebrek aan capaciteit en lange bouwtijd, stapeling van sociale problematiek in kwetsbare wijken en een te laag tempo in verduurzaming. Het hoofddoel en de drie kerndoelen van de Nationale Woon- en Bouwagenda zijn daarom:

Hoofddoel
Het bevorderen van de beschikbaarheid, betaalbaarheid en kwaliteit van het woningaanbod in Nederland

Kerndoelen
1. *Beschikbaarheid: 900.000 woningen tot en met 2030, waarvan twee derde betaalbaar*
2. *Betaalbaarheid: betere aansluiting van woonlasten bij het inkomen*
3. *Kwaliteit: voldoende woningen voor aandachtsgroepen en ouderen, perspectief voor kwetsbare gebieden en duurzame huisvesting voor iedereen bereikbaar*

Via 6 programma's wordt gewerkt aan deze doelen en gestelde acties:

- Programma Woningbouw (o.a. regionale woondeal)
- Programma Betaalbaar wonen
- Programma Een thuis voor iedereen (o.a. woonzorgvisie)
- Programma Wonen en zorg voor ouderen (o.a. woonzorgvisie)
- Programma Versnelling verduurzaming gebouwde omgeving
- Nationaal programma Leefbaarheid en veiligheid

2.4. Nationale prestatieafspraken

Op 30 juni 2022 hebben het Rijk, Aedes (vereniging van woningcorporaties), de Woonbond (vertegenwoordiging huurders) en de Vereniging Nederlandse Gemeenten (VNG) de Nationale Prestatieafspraken voor de volkshuisvesting tot en met 2030 getekend.[2] In deze landelijke prestatieafspraken, die vergelijkbaar zijn met lokale prestatieafspraken, zijn afspraken gemaakt over de afschaffing van de verhuurderheffing en de opgaven voor beschikbaarheid (sociale huur-woningbouwopgave), verduurzaming, onderhoud van woningen, betaalbaarheid en leefbaarheid. Via deze afspraken dragen woningcorporaties bij aan de opgaven uit de Nationale Woon- en Bouwagenda. Deze afspraken hebben ook gevolgen voor de sociale huurwoningen van de woningcorporaties in de gemeente Losser. De Nationale Prestatieafspraken zijn daarom meegenomen bij het maken van de nieuwe prestatieafspraken tussen gemeente Losser, Domijn en SHBL (zie paragraaf 4.4).

2.5. Woondeal regio Twente

Op 21 december 2022 is de Woondeal regio Twente gesloten door minister De Jonge van Volkshuisvesting, gedeputeerde van Haaf (Wonen) en de Twentse gemeenten. In de Woondeal regio Twente zijn bestuurlijke afspraken gemaakt over de woningbouwopgave, aantallen, sleutelprojecten, programmering, betaalbaarheid en duurzaamheid. Daarnaast is er aandacht voor de haalbaarheid (kritische succesfactoren) en benodigde uitvoerende ondersteuning. Het sluiten van de regionale woondeals in Nederland is een van de instrumenten die voortkomen uit het programma Woningbouw van de Nationale Woon- en Bouwagenda. De 7 sleutelprojecten in de Woondeal voor gemeente Losser zijn: Martinuskerk, Losser-Centrum (Martinusplein: Marktzicht en de supermarktlocatie), voormalig kantoor Rabobank, project flexwonen, uitbreidingslocatie wonen Losser, De Lutte-Noord en Centrumhal Luttermolenveld. Het college van burgemeester en wethouders heeft de gemeenteraad over de Woondeal regio Twente geïnformeerd via een raadsinformatiebrief (doc.nr. 22.0032456).

Woningbouwplannen: verdeling 30-40-30

In de Woondeal is de afspraak gemaakt om voor nieuwe woningbouwplannen (start ruimtelijke procedure na sluiten Woondeal) te streven naar twee derde betaalbaar en een verdeling van: 30% sociale huur, 40% middenhuur (tot € 1000,- p/m) en betaalbare koop (tot € 355.000,-) en 30% middeldure en dure koop. Dit streven geldt op gemeente- en regionaal niveau en deze verdeling hoeven gemeenten niet bij elk afzonderlijk plan te hanteren. Het is een middel om de doelgroepen met lage en middeninkomens beter te kunnen huisvesten.

[2] Infographic Nationale Prestatieafspraken

2.6. Visie op wonen en zorg

Met de programma's 'Een thuis voor iedereen' en 'Wonen en zorg voor ouderen' uit de Nationale Woon- en Bouwagenda wil het Rijk er met provincies, gemeenten en andere partijen voor zorgen dat er in 2030 voldoende passende huisvesting voor kwetsbare doelgroepen en ouderen is. Een van de acties uit de programma's is het opstellen van een lokale woonzorgvisie. Hierin worden zowel de woon- en bouwopgave als de opgave voor het sociaal domein (zorg, welzijn etc.) in kaart gebracht voor alle aandachtsgroepen. In aansluiting op het nationale programma 'Een thuis voor iedereen' zijn dit in ieder geval mensen met sociale en/of medische urgentie, statushouders, uitstromers uit een intramurale instelling, arbeidsmigranten, ouderen en mensen waarbij de woonwagen onderdeel is van de culturele identiteit.

Gemeenten en provincies brengen de lokale en regionale behoefte aan wonen, zorg, ondersteuning en participatie voor deze doelgroepen in kaart. Op basis daarvan kunnen samen met onder meer verhuurders en zorgaanbieders de woonzorgvisies worden opgesteld. Gemeenten werken uit hoe zij invulling geven aan de verschillende behoeften van aandachtsgroepen en stemmen dit regionaal af. De woonzorgvisies vormen de basis voor gemeenten om op lokaal niveau bindende afspraken te maken met woningcorporaties, particuliere verhuurders, zorgaanbieders/zorgkantoren en andere partijen in het fysiek en sociaal domein.

Gemeente Losser in koploperregio en regio Twente

Het programma 'Een thuis voor iedereen' werkt met koploperregio's die aan de slag gaan met brede woonzorgvisies voor alle aandachtsgroepen. Centrumgemeente Enschede[3] is een van de koploperregio's. De koplopers zijn gestart in 2022, de andere regio's volgen in 2023. In mei 2023 gaat het proces van start in de gehele regio Twente, omdat er naast de lokale woonzorgvisies ook een regionale woonzorgvisie wordt opgesteld. De regionale woonzorgvisie richt zich op het verdeelvraagstuk binnen de regio Twente. Het is de bedoeling dat het regionale proces aanhaakt op het proces van de koploperregio om te komen tot een regionale woonzorgvisie. In dezelfde periode werkt gemeente Losser ook aan de lokale woonzorgvisie.

Planning woonzorgvisie

Het resultaat van het proces is een regionaal afgestemde en een lokale woonzorgvisie. Het streven is om in Q4 2023 de woonzorgvisie(s) af te hebben en besluitvorming te laten plaatsvinden. Vooralsnog bestaan deze visies dan naast elkaar. Op basis van het wetsvoorstel versterking regie volkshuisvesting is de verwachting dat deze visies beide opgaan in een lokaal volkshuisvestingsprogramma (zie paragraaf 3.3).

2.7. Verduurzaming

De verduurzamingsopgave heeft een sterke link met wonen en woningbouw. Het gaat bij verduurzaming naast nieuwe manieren van opwekken van energie ook om vorm en mate van energiegebruik in bestaande en nieuwe woningen, isoleren, 'van het gas af', duurzaam bouwen en klimaatadaptatie[4].

[3] Centrumgemeenten Enschede: onder de centrumgemeente Enschede vallen gemeenten Borne, Dinkelland, Haaksbergen, Hengelo, Hof van Twente, Losser en Oldenzaal

[4] Klimaatadaptatie: verkoeling bij hitte, voorkomen wateroverlast door zware regenval, omgaan met lange periodes van droogte, biodiversiteit

Nationaal klimaatakkoord en Klimaatwet

De verduurzamingsopgave is in ontwikkeling. Landelijk is het Nationaal Klimaatakkoord al in 2019 gesloten. Dit akkoord is gesloten om de CO_2-uitstoot te verminderen en de Nederlandse uitwerking van de internationale klimaatafspraken van Parijs. Na de vaststelling van de Woonvisie is de Klimaatwet ingevoerd. Hierin zijn de nationale klimaatdoelen wettelijk vastgelegd.

Programma's Rijksoverheid

In 2022 zijn het Nationaal Isolatieprogramma (april 2022) en Programma Versnelling verduurzaming gebouwde omgeving (juni 2022) gepubliceerd. Het Programma Versnelling verduurzaming gebouwde omgeving is onderdeel van de Nationale Woon- en Bouwagenda (zie paragraaf 2.3). Het Nationaal Isolatieprogramma is onderdeel van het Programma Versnelling verduurzaming gebouwde omgeving en gaat onder andere over het uitfaseren van energielabels E, F en G. Ook is het Beleidsprogramma Klimaat in voorbereiding[5]. Dit beleidsprogramma zal de basis zijn waar de andere programma's onder passen.

Verduurzaming gemeente Losser

Gemeente Losser werkt aan de verduurzamingsopgaven via de Regionale Energie Strategie Twente (RES), de Warmtevisie Noordoost Twente, wijkuitvoeringsplannen Beuningen en Losser-West (WUP's), en het Energieloket.

Energieloket

Samen met gemeenten Dinkelland, Oldenzaal en Tubbergen (Noordoost Twente) heeft gemeente Losser het Energieloket.[6] Bij het Energieloket kunnen inwoners informatie vinden over duurzaam (ver)bouwen, energiebesparing (stroom en gas), opwekken van energie, energiecoaches en beschikbare subsidie of regelingen. Gemeente Losser heeft een subsidieregeling voor het isoleren van de eigen woning.[7]

Regionale Energie Strategie Twente

De RES Twente 1.0 is op 10 juli 2021 opgeleverd. Het doel is een klimaatneutraal Twente in 2050. Concreet vertaalt de RES Twente 1.0 de afspraken uit het Nationaal Klimaatakkoord in:

- gezamenlijk minimaal 1,5 Terawattuur (TWh) aan duurzaam opgewekte elektriciteit in Twente realiseren;
- de koers uit de Regionale Structuur Warmte te realiseren: de warmtevraag, het warmteaanbod en de (boven)lokale warmte-infrastructuur die nodig is om de beschikbare warmtebronnen te benutten

De RES Twente 1.0 is vastgesteld door 12 Twentse gemeenteraden, het Algemeen Bestuur van de betrokken waterschappen Vechtstromen, Rijn & IJssel en Drents Overijsselse Delta en Provinciale Staten. Er wordt nu gewerkt aan de RES 2.0.

Warmtevisie Noordoost Twente

Samen met de gemeenten Dinkelland, Oldenzaal en Tubbergen heeft gemeente Losser de Warmtevisie Noordoost Twente. Deze visie is op 8 september 2020 vastgesteld en een verkenning per wijk of kern naar de mogelijke technieken die gebruikt kunnen worden om van het aardgas af te gaan. Hiermee vormt de warmtevisie de basis voor de wijkuitvoeringsplannen.

---

[5] Voor zover bekend is het nationale beleidsprogramma klimaat nog niet vastgesteld.
[6] Duurzaam wonen - Gemeente Losser en Energieloket gemeente Losser
[7] Subsidieregeling voor isolatie eigen woningen

3. Wet- en regelgeving

Sinds de vaststelling van de Woonvisie 2021-2031 is de wet- en regelgeving voor volkshuisvesting aan het veranderen. Een aantal wetsvoorstellen komt voort uit de Nationale Woon- en Bouwagenda die in paragraaf 2.3 van het vorige hoofdstuk is toegelicht. Dit zijn in ieder geval de drie volgende voorstellen: de Wet versterking regie op de volkshuisvesting, Wet betaalbare huur en Wet goed verhuurderschap. Daarnaast is de Woningwet eerder gewijzigd en de Huisvestingswet wordt momenteel gewijzigd. In dit hoofdstuk worden deze 5 wetten en voorstellen toegelicht.

3.1. Woningwet per 1 januari 2022

De Woningwet waarborgt de kwaliteit van de sociale huisvesting, beperkt de financiële risico's en regelt een passende toewijzing van sociale huurwoningen aan de doelgroep (*bron: Aedes*). De herziene Woningwet (2015) is in 2021 geëvalueerd. Deze evaluatie heeft geleid tot wijziging van de Wet.[8] Het doel van de wijzigingen is om de werking, uitvoerbaarheid en toekomstbestendigheid van de Woningwet te verbeteren en het gaat zowel om de werkzaamheden van corporaties als het toezicht daarop. De wijzigingen in de Woningwet gaan over:

- De toewijzing van sociale huurwoningen:
    - vrije toewijzingsruimte: voor huishoudens die, ook als hun inkomen boven de liberalisatiegrens ligt, toch door de lokale of persoonlijke situatie moeilijk een passende woning kunnen vinden, is inzet van de vrije toewijzingsruimte mogelijk;
    - passend toewijzen: op basis van huurprijzen en maximaal huishoudensinkomen;
- Vastgoedbezit van de woningcorporatie: maatschappelijk vastgoed en DAEB en niet-DEAB[9];
- Meer ruimte voor lokaal maatwerk voor woningcorporaties en experimenten;
- Verplichting vaststellen lokale woonvisie;
- Het proces van prestatieafspraken tussen woningcorporatie, huurdersvertegenwoordiging en gemeente (lokale driehoek);
- Verduurzaming;
- Meer ruimte in organiseren van leefbaarheidsactiviteiten door de woningcorporatie en in prestatieafspraken;
- Bedrijfsvoering en financiën van woningcorporaties;
- Vereenvoudiging en verduidelijking van bestaande regels.

3.2. Wijziging Huisvestingswet 2014

Met de Huisvestingswet (Hvw) kunnen gemeenten sturen in de woonruimteverdeling en de samenstelling van de woningvoorraad. De Huisvestingswet geeft hier instrumenten voor, zoals de Huisvestingsverordening. De achterliggende gedachte van de Huisvestingswet is dat woningzoekenden vrijheid van vestiging hebben. Dit grondrecht mag een gemeente alleen vanwege zwaarwegende redenen beperken met toewijzingsregels in de Huisvestingswet. Toewijzingsregels kunnen worden toegepast om ‘zover noodzakelijk en geschikt de onevenwichtige en onrechtvaardige effecten van schaarste aan woonruimte te bestrijden’ (art. 2 Hvw). Dit moet een gemeente kunnen onderbouwen en bij beperking van de toewijzingsregels moet een huisvestingsverordening worden vastgesteld, waarin regels over de toewijzing worden opgenomen. Gemeente Losser heeft geen

[8] Wijzigingen Woningwet: Wijzigingen Woningwet in vogelvlucht - Ministerie van BZK

[9] DAEB-bezit en niet-DAEB-bezit woningcorporaties: DAEB gaat om bezit en verhuur van sociale huurwoningen van een woningcorporatie tot de liberalisatiegrens en niet-DAEB-bezit gaat over bezit en verhuur dure huurwoningen of verhuur van ander bezit door de woningcorporatie niet van algemeen economisch belang.

huisvestingsverordening, omdat tot op heden geen sprake is van schaarste. Een gemeente kan ook een urgentieverordening vaststellen (geen schaarste-onderzoek nodig) om de urgentie van een aantal aandachtsgroepen te regelen. Het gaat hier onder andere om sociale of medische urgentie, vergunninghouders en financiële urgentie. Deze groepen komen dan met voorrang in aanmerking voor een sociale huurwoning. Dit is nu in gemeente Losser van toepassing met de 'Urgentieverordening gemeente Losser'.

Wijzigingen in de Huisvestingswet

Begin 2022 is een regeling over opkoopbescherming toegevoegd aan de Huisvestingswet.[10] Daarmee kunnen gemeenten in de huisvestingsverordening een zogenoemde zelfbewoningsplicht introduceren (een verbod op verhuur) van nieuw aangekochte goedkope en middeldure koopwoningen. Daarnaast is er een wijziging van de Huisvestingswet in voorbereiding naar aanleiding van de evaluatie in 2020. Met de wijziging worden nadere eisen gesteld aan hoe gemeenten de schaarste aan woonruimte moeten onderbouwen en over hoe de afstemming met provincies plaatsvindt. Verder regelt het wetsvoorstel onder meer de volgende mogelijkheden om:

- Bij de uitgifte van huisvestingsvergunningen[11] vaker voorrang te geven aan personen die maatschappelijke of economische binding hebben met de gemeente;
- Extra voorrang te geven aan bepaalde beroepsgroepen, zoals onderwijzers, verpleegkundigen en politieagenten;
- Voor het bewonen van koopwoningen tot de grens van de Nationale Hypotheekgarantie (€ 355.000 in 2022) een huisvestingsvergunning te eisen;
- Aanpassingen (bijv. onttrekken, samenvoegen of splitsen van woningen) in de woningvoorraad vergunningplichtig maken;
- De vergunningsplicht in te invoeren op basis van leefbaarheidsargumenten.

In mei 2023 gaat het voorstel naar de Tweede Kamer voor debat hierover.[12] Het is nog niet bekend wanneer de gewijzigde Huisvestingswet in werking treedt.

3.3. Wetsvoorstel versterking regie op de volkshuisvesting

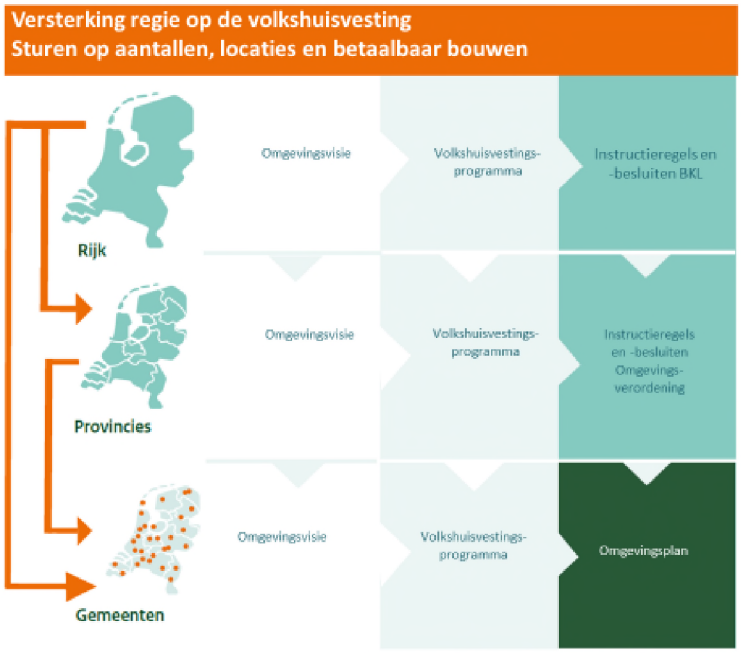
De Wet versterking regie op de volkshuisvesting (Wvrv) is een van de drie wetten die in voorbereiding is. De titel van de wet geeft het doel weer: versterking van regie van de overheid op de volkshuisvesting in Nederland. Dit wetsvoorstel is onderdeel van het 'Programma Woningbouw' van de Nationale Woon- en Bouwagenda. De drie opgaven in het voorstel zijn regie op aantallen woningen en locaties (1), regie op betaalbare woningen en evenredige verdeling van de woningen (2) en versteviging van de lokale prestatieafspraken (3). Dit wetsvoorstel leidt in ieder geval tot onderstaande acties:

- *Wettelijk vastleggen streven twee derde van de woningbouwopgave in het betaalbare segment.*
  Dit betekent streven naar 30% sociale huur en 40% middenhuur of goedkope koop in de woningbouwopgave en totale woningvoorraad.
- *Versnellen planprocedures*
  De regering wijst categorieën bouwprojecten aan die versneld behandeld worden bij de rechter. Het proces van beroep bij de rechter wordt voor deze categorieën verkort.

[10] Huisvestingswet 2014
[11] De huisvestingsvergunning is ervoor bedoeld om de sociale huurwoningen zo eerlijk mogelijk te verdelen. Regels over wanneer een huisvestingsvergunning nodig is, worden opgenomen in een Huisvestingsverordening.
[12] Wijziging van de Huisvestingswet 2014 | Tweede Kamer der Staten-Generaal

- *Opstellen volkshuisvestingsprogramma's door gemeente, provincie en Rijk*
  Dit volkshuisvestingsprogramma zal naar verwachting de woonvisie vervangen. Ook de woonzorgvisie wordt mogelijk onderdeel van het volkshuisvestingsprogramma.
- *Verplichting urgentieregeling voor aandachtsgroepen voor gemeenten*

Het wetsvoorstel zal ook leiden tot wijzigingen in andere wetten: de Omgevingswet, Wet maatschappelijke ondersteuning (Wmo), de Woningwet, Huisvestingswet en Algemene wet bestuursrecht. In het volgende figuur is te zien hoe het volkshuisvestingsprogramma dan onder de Omgevingswet past.



Figuur 1: Wetsvoorstel Wet regie op de volkshuisvesting: volkshuisvestingsprogramma

Het wetsvoorstel is van 16 februari 2023 tot en met 30 maart 2023 in consultatie geweest. In die periode kon iedereen informatie krijgen over het wetsvoorstel en hier op reageren. Het wetsvoorstel gaat nog voor advies naar de Raad van State en naar de Tweede en Eerste Kamer voor besluitvorming.

3.4. Wetsvoorstel betaalbare huur

Een andere wet in voorbereiding is de Wet Betaalbare huur (WBh). Dit wetsvoorstel komt voort uit het 'Programma betaalbaar wonen' van de Nationale Woon- en Bouwagenda. De doelen van dit wetsvoorstel zijn:

- Meer betaalbare huurwoningen door:
  - regulering verbeteren van de positie van koopstarters;
  - te hoge woonlasten van mensen met een laag inkomen aanpakken door verantwoord huurbeleid en hervorming van de huurtoeslag;
- Huurders en kopers beter beschermen door huur-en koopproces verder te reguleren en door nemen van maatregelen die de rechtsbescherming en informatiepositie van huurders en kopers verbeteren;
- Verduurzaming van de woningen;
- Blijvende investeringsbereidheid in nieuwbouw.

Het wetsvoorstel is van 27 februari 2023 tot en met 28 maart 2023 in consultatie geweest. Ook heeft de Raad van State advies uitgebracht.[13] Hierna kan het voorstel voor besluitvorming naar de Tweede en Eerste Kamer.

3.5. Wetsvoorstel goed verhuurderschap

Naast het wetsvoorstel betaalbare huur is ook de voorbereiding van de Wet goed verhuurderschap een van de acties in het 'Programma betaalbaar wonen'. De bedoeling van dit wetsvoorstel is een landelijke basisnorm voor goed verhuurderschap om ongewenste verhuurpraktijk te voorkomen en tegen te gaan en woningzoekenden, huurders en arbeidsmigranten te beschermen. Het wetsvoorstel introduceert verschillende instrumenten, waaronder:

- (basis)normen voor goed verhuurderschap
- de mogelijkheid voor gemeenten om op grond van leefbaarheid gebiedsgericht een vergunningplicht (met voorwaarden) voor verhuurders te introduceren
- de mogelijkheid voor gemeenten om het beheer van een woning over te nemen.

Het wetsvoorstel is behandeld in de Tweede en Eerste Kamer en treedt naar verwachting in werking op 1 juli 2023.

[13] Advies Raad van State wetsvoorstel versterking regie volkshuisvesting 13-04-2023

4. Monitor

In de Woonvisie 2021-2031 staan diverse doelen en acties beschreven. In dit hoofdstuk komt de monitoring hiervan aan bod en wordt beschreven wat de voortgang is op de diverse acties en doelen. De monitor is opgedeeld in meerdere paragrafen: het activiteitenprogramma, de kwantitatieve en kwalitatieve woningbouwopgave, prestatieafspraken, instrumentarium en bijzondere woonvormen.

4.1. Activiteitenprogramma uit de Woonvisie

Het beleid in de Woonvisie heeft geleid tot een diversiteit aan activiteiten en maatregelen. In hoofdstuk 7.2 van de Woonvisie staan 10 activiteiten in het activiteitenprogramma. In onderstaande tabel staan de activiteiten en daarbij wat de actuele stand van zaken is.

Nr.	Activiteiten	Opgave	Stand van zaken
1	Gereed maken voldoende harde bestemmingsplancapaciteit: op gemeentelijk niveau gaat het om 383 woningen die “hard” gemaakt moeten worden, in de kern Losser om 156, in Overdinkel 41, in De Lutte 64 en in Beuningen 13. Daartoe stellen wij een concreet actieplan op.	Woningbouw (kwantitatief)	In het najaar van 2022 was het Actieplan Woonvisie gereed. Zie paragraaf 4.2
2	Fijn slijpen van de plannen zodat zij zoveel mogelijk voldoen aan de woningvraag zoals aangegeven in deze Woonvisie. Elk plan toetsen wij aan de Woonvisie en wij geven gemotiveerd aan als wij kiezen voor majeure afwijkingen daarvan.	Woningbouw (kwalitatief)	In uitvoering, initiatieven worden getoetst aan de Woonvisie.
3	Financieel zeker stellen dat voldoende startersleningen verstrekt kunnen worden.	Wet- en regelgeving	In uitvoering. Zie paragraaf 4.5
4	Per plan waarbij sprake is van gemeentelijk grondeigendom aangeven in hoeverre het grondbeleid wordt ingezet teneinde (indien noodzakelijk) betaalbare woningen te realiseren.	Instrumentarium	In uitvoering, hiervoor is aandacht bij ontwikkeling van specifieke woningbouwplannen op gronden van gemeente.
5	Per plan waarbij sprake is van gemeentelijk grondeigendom aangeven in hoeverre het anti-speculatiebeding en een zelfbewoningsplicht kunnen worden ingezet teneinde (indien noodzakelijk) betaalbare woningen te realiseren.	Instrumentarium	Bij nieuwe plannen wordt onderzocht welk instrumentarium ingezet kan worden, zie ook paragraaf 4.5
6	Afspraken met ontwikkelende partijen over de kwalitatieve invulling van de plancapaciteiten.	Woningbouw (kwalitatief)	In uitvoering, met ontwikkelende partijen worden afspraken gemaakt over de kwalitatieve invulling.
7	Betrekken alle stakeholders, in het bijzonder de bewoners.	Participatie	Bij woningbouwplannen stimuleert de gemeente om stakeholders en omgeving te betrekken.
8	Voorbereiden van meerjarige prestatieafspraken met Domijn voor de periode vanaf 2022.	Prestatieafspraken	Zie paragraaf 4.4

9	Waar nodig zoeken en aanwijzen van nieuwe locaties/capaciteit voor de realisering van de woningen, mede als input vanuit de Woonvisie voor de Omgevingsvisie	Woningbouw	In uitvoering. Aan de hand van de kwantitatieve opgave worden mogelijke locaties onderzocht, o.a. met woningcorporatie Domijn
10	De Woonvisie kijkt 10 jaar vooruit. Het is zeker dat de omstandigheden in die periode onvoorspelbaar zullen veranderen. Daarom gaan wij tweejaarlijks de uitvoering van de Woonvisie monitoren, in ieder geval op de volgende punten:	Woonbeleid	In uitvoering via deze monitor.
	a. *De voortgang van de uitvoering van de nieuwbouw;*	Woningbouw	Zie paragraaf 4.2
	b. *De aansluiting van het programma op de daadwerkelijke woningvraag/-behoefte; dit betekent kwalitatief en adaptief programmeren.*	Woningbouw (kwalitatief)	Zie paragraaf 4.3
	c. *De ontwikkeling van voldoende harde plancapaciteit*	Woningbouw (kwantitatief)	Zie paragraaf 4.2
	d. *De noodzaak van aanpassing van het gehanteerde sturingsinstrumentarium*	Wet- en regelgeving	Zie paragraaf 4.5
	e. *Noodzakelijke aanpassingen op grond van wijzigingen in de regelgeving*	Wet- en regelgeving	Zie hoofdstuk 3 en hoofdstuk 5

Tabel 2: Actuele stand van zaken activiteitenprogramma Woonvisie 2021-2031

4.2. Kwantitatieve woningbouwopgave

In de Woonvisie is opgenomen dat in gemeente Losser de woningbouwopgave een toevoeging van 665 woningen nodig is. Op 14 februari 2023 is de gemeenteraad bijgepraat over de voortgang. In onderstaande tabel staat de voortgang in aantallen voor de woningbouwopgave. Dit is exclusief potentiële locaties waar nog geen aantallen voor bekend zijn.

	Woonvisie 2021-2031	Gerealiseerd/ vergund	Harde plancapaciteit	Zachte plancapaciteit	Potentiële locaties	Totaal
Losser	360	174	40	111	174	499
Overdinkel	120	27	84	12	18	141
De Lutte	140	57	20	66	29	172
Beuningen	25	12	8	9	-	29
Glane	Maatwerk	-	-	-	-	
Buitengebied (rood voor rood)	20	1	2			3
Totaal	665	271	154	198	221	844

Tabel 3: Woningbouwopgave, exclusief potentiële locaties waar nog geen aantallen voor bekend zijn

Harde plancapaciteit

Sinds de vaststelling van de Woonvisie is de netto harde plancapaciteit toegenomen met 86. Hierbij gaat het om toevoeging voor de hele gemeente (inclusief buitengebied) door middel van vastgestelde bestemmingsplannen, wijzigingsplannen en omgevingsvergunningen via uitgebreide voorbereidingsprocedure (buitenplanse afwijking art. 2.12 lid 1, sub a onder 3° Wabo). Bij de netto toevoeging aan harde plancapaciteit wordt rekening gehouden met sloop van woningen op de woningbouwlocaties en wat de oorspronkelijke planologische situatie was. Dit betekent dat nieuwe netto harde plancapaciteit van 86 woningen lager uitvalt, omdat sloop en bestaande harde plancapaciteit in mindering wordt gebracht. In onderstaande tabel staat de toevoeging per kern weergegeven. Het hele overzicht van de vastgestelde plannen is opgenomen in bijlage 3.

	Losser	De Lutte	Overdinkel	Beuningen	Glane	Totaal
Harde plancapaciteit	38	10	30	8	-	**86**

Tabel 4: Toename netto harde plancapaciteit tussen 6-7-2021 en 13-4-2023

Kwantitatief programmeren

Om rekening te houden met eventuele planuitval en vertraging en om vooruit te kijken voorbij 2031, wordt een hogere plancapaciteit gehanteerd. Dat is terug te zien in tabel 3. Zowel de Woonvisie als de Woondeal gaan vanwege mogelijke planuitval, doordat plannen mogelijk niet tot ontwikkeling komen, uit van een verhoging van de plancapaciteit met 30%. Hiermee komt de plancapaciteit voor gemeente Losser met 200 woningen bovenop de woningbouwopgave van 665 woningen uit op in totaal 865 woningen. Dit betekent dat ook ontwikkeling van potentiële inbreiding- en uitbreidingslocaties voor woningbouw zoals Hannekerveld verder onderzocht worden. Daarom is deze locatie ook in de woondeal (als sleutelproject 'Uitbreiding Losser') en in de Omgevingsvisie (Hannekerveld - uitbreiding 2025-2035) opgenomen. Verder wordt ook gekeken naar de opgave die voortkomt uit de behoefte in woonzorgvisie die wordt opgesteld. Dit wordt op elkaar afgestemd.

Actieplan Woonvisie 2021-2031

Een van de acties benoemd in de Woonvisie 2021-2031 is het opstellen van een Actieplan Woonvisie. Dit Actieplan Woonvisie is na de vaststelling van de Woonvisie opgesteld om inzicht te geven in de

kwantitatieve (aantallen) en kwalitatieve woningbouwopgave. Daarvoor zijn in het Actieplan per kern de lopende en komende acties weergegeven. Sinds het opstellen van het actieplan:

- Is de woningbouw op verschillende genoemde locaties inmiddels afgerond *(bijvoorbeeld appartementengebouwen Zijland en Dinkelstaete in Losser, Hoofdstraat 63 in Overdinkel en Dorpstraat 52 in De Lutte)*;
- Zijn meerdere locaties in realisatie of al harde plancapaciteit;
- Zijn meerdere locaties nog in verschillende fasen van de voorbereiding (zachte plancapaciteit).

In bijlage 4 is een overzicht met de plannen uit het Actieplan Woonvisie en de actuele status opgenomen.

4.3. Kwalitatieve woningbouwopgave

Naast de kwantitatieve opgave heeft gemeente Losser ook een kwalitatieve opgave. De kwalitatieve opgave gaat onder meer over betaalbaarheid, type woningen en variatie in woningen die passend zijn voor verschillende doelgroepen. Het juiste aanbod draagt bij aan de doelen uit de woonvisie. In de Woonvisie 2021-2031 is voor de kwalitatieve opgave onderstaande tabel opgenomen.

Woningsegment	Primaire doelgroepen	Percentage	Aantal woningen (afgerond)
Sociale huur dgo[14] of appartementen	Starters en senioren	15%	100
Middenhuur < ca. € 1000,- per maand	Senioren	15%	100
Koop dgo of appartementen	Starters en senioren	20%	135
Koop rij circa < € 250.000,-	Starters	10%	65
Tweekappers < NHG[15]	Gezinnen, starters	15%	100
Tweekappers > NHG	Gezinnen	10%	65
Vrijstaand	Gezinnen	10%	65
Kavels	Gezinnen, starters	5%	35
Totaal	Alle doelgroepen	100%	665

Tabel 5: Kwalitatieve woningbouwopgave gemeente Losser (bron: Woonvisie 2021-2031)

Focus op kwalitatief programma

Bovenstaande tabel geeft aan welk type woning voor welke doelgroep wordt toegevoegd aan de woningvoorraad in de gemeente Losser. Voor woningbouwlocaties in realisatie of waarvoor al plannen zijn vastgesteld verandert het programma niet meer. Bij nieuwe woningbouwplannen wordt wel op gestuurd om in de kwalitatieve behoefte te kunnen voorzien. Dit vergt de komende jaren aandacht, zodat goede kwalitatieve keuzes worden gemaakt voor type woningen en doelgroep in lijn met de Woonvisie en regionale afspraken. Nieuwe plannen worden daarom getoetst aan de Woonvisie, maar hiervoor wordt ook rekening gehouden met de afspraken uit de Woondeal regio Twente. Wanneer ook de behoefte in de regionale en lokale vastgestelde woonzorgvisie duidelijk is, wordt dit ook afgestemd. Indien nodig worden instrumenten ingezet zoals de prestatieafspraken met Domijn, afspraken met ontwikkelaars of om woningen beschikbaar te houden in de betaalbare prijsklasse en/of voor de juiste doelgroep. Zie hiervoor ook paragraaf 4.5.

[14] Dgo: doelgroep-onafhankelijk

[15] NHG: Nationale Hypotheekgarantie. De huidige NHG-grens van € 405.000,- is in de Woondeal Twente losgelaten en de betaalbaarheidsgrens voor koopwoningen ligt nu op € 355.000,-.

Bestaande woningvoorraad

Naast toevoeging van nieuwe woningen aan heeft gemeente Losser ook beleid voor de bestaande woningvoorraad. Dit bestaat uit drie segmenten:

- Het bevorderen van de doorstroming, waardoor zowel senioren als starters aan adequate huisvesting geholpen kunnen worden. De realisatie van levensloopgeschikte woningen voor ouderen is dan ook een belangrijk onderdeel van ons beleid.
    - *Actie: onderzoeken van mogelijkheden en maatregelen*
- Transformatie en/of vervangende nieuwbouw (herstructurering). Waar bestaande bebouwing niet meer functioneel is en waar stedenbouwkundig of volkshuisvestelijk vernieuwing aan de orde is, dragen wij actief bij aan die transformatie.
    - *Actie: bij initiatieven wordt beoordeeld of de functie 'wonen' een mogelijke oplossing kan zijn voor het behouden of verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit*
- De wijkenaanpak ten behoeve van de leefbaarheid van de kernen. Het blijven investeren in hechte netwerken in het sociale domein blijft van groot belang om de leefbaarheid op een goed niveau te houden en om uitdagingen in de veranderende samenleving het hoofd te kunnen bieden.
    - *Actie: hier wordt onder andere via de prestatieafspraken met woningcorporatie Domijn op ingezet.*

4.4. Prestatieafspraken met de woningcorporatie(s)

Woningcorporaties, gemeenten en huurdersorganisaties overleggen met elkaar op gelijkwaardige basis over prestatieafspraken voor de sociale huurwoningen in bezit van de woningcorporatie. In de prestatieafspraken staan de afspraken voor het komende jaar of de komende jaren. Deze afspraken dragen bij aan de uitvoering van de doelen uit de woonvisie. Jaarlijks vindt hierover overleg plaats in deze lokale driehoek (gemeente, huurdersorganisatie en woningcorporatie). De regels hiervoor staan in de Woningwet.

In de gemeente Losser zijn drie woningcorporaties actief: Domijn, Woonzorg Nederland en De Woonplaats. Voor De Woonplaats en Woonzorg Nederland is die rol aanzienlijk beperkter dan bij Domijn. Voor de Woonplaats gaat het om 14 wooneenheden op de Losserhof die beschikbaar worden gesteld voor mensen die daar zorg ontvangen. Het pand Wooncentrum De Langenkamp in Losser is in bezit van Woonzorg Nederland en wordt verhuurd aan mensen met een leeftijd van 55+. Het gaat om 36 sociale huurappartementen. Daarnaast bezit Domijn in de gemeente Losser 1830 woningen.

Prestatieafspraken met woningcorporatie Domijn en Stichting HuurdersBelangen Losser

Begin 2023 hebben gemeente Losser, woningcorporatie Domijn en Stichting HuurdersBelangen Losser (SHBL) prestatieafspraken gemaakt voor 2023.[16] Met de raadsinformatiebrief van 17 januari 2023 (doc.nr. 22.0033264) is de gemeenteraad over deze prestatieafspraken geïnformeerd. De afspraken gaan over betaalbaarheid, beschikbaarheid, kwaliteit, duurzaamheid en leefbaarheid. In de prestatieafspraken is al rekening gehouden met de Nationale Prestatieafspraken (zie paragraaf 2.5). In 2023 wordt gewerkt aan de uitvoering van de gemaakte prestatieafspraken. In het najaar van 2023 wordt bekeken of de prestatieafspraken geüpdatet moeten worden en of er afspraken toegevoegd worden of inmiddels uitgevoerd zijn.

[16] Prestatieafspraken - Gemeente Losser

Woninghuren.nl

Sinds 28 maart 2023 wordt het woningaanbod van woningcorporatie Domijn en 12 andere woningcorporaties actief in regio's Twente en de Achterhoek gedeeld via WoningHuren.nl.[17] Met één inschrijving kan een woningzoekende reageren op het woningaanbod van deze corporaties. Op deze website staat ook informatie over inschrijving en reageren op een huurwoning. De manier waarop Domijn haar woningen aanbiedt verandert hierdoor niet.

Prestatieafspraken met woningcorporatie Woonzorg Nederland

Gemeente Losser en woningcorporatie Woonzorg Nederland (en de bewonerscommissie) gaan in 2023 in gesprek over het maken van nieuwe prestatieafspraken. De huidige meerjarige prestatieafspraken gelden tot en met 2023.

4.5. Instrumentarium

In de woonvisie zijn verschillende sturingsinstrumenten (financieel, juridisch) opgenomen om de verschillende doelen uit de woonvisie te halen. Het gaat om de starterslening, bevorderen van doorstroming, anti-speculatiebeding, zelfbewoningsplicht en doelgroepenverordening.

Starterslening

In de Woonvisie is ervoor gekozen om het instrument starterslening voort te zetten. De starterslening kan worden aangevraagd door de starter om het verschil tussen de prijs van het huis en de eerste hypotheek bij de hypotheekverstrekker te overbruggen.[18] De looptijd van de starterslening is 30 jaar en de rente staat voor de eerste 15 jaar vast. Hierna wordt de rente herzien en opnieuw voor 15 jaar vastgesteld. Bij de starterslening heeft de starter de eerste 3 jaar geen maandlasten.

Er zijn sinds de vaststelling van de woonvisie 8 startersleningen verstrekt tot een bedrag van maximaal € 40.000,-. Er is momenteel nog ruim € 380.000,- beschikbaar (april 2023) in het fonds voor de startersleningen. Ook raakt het fonds weer gevuld door aflossing van verstrekte leningen. In de meerjarenbegroting is dekking opgenomen voor de jaarlijkse beheerskosten van dit instrument. Op het moment dat er extra middelen nodig zijn zal een evaluatie worden opgesteld.

Doorstroming

Het bevorderen van doorstroming is een van de kernpunten in het beleid in de woonvisie en een actie voor het inzetten op de bestaande voorraad (zie paragraaf 4.2), waardoor zowel senioren als starters aan passende huisvesting geholpen kunnen worden. De ambitie om doorstroming te bevorderen is ook benoemd in de Woondeal Twente en de Regionale Woonagenda Twente. In de Woonvisie is een slag om de arm gehouden, omdat doorstroming ook afhankelijk is van de geneigdheid van inwoners om te verhuizen naar een passende woning. Daarnaast heeft doorstroming ook een relatie met de op te stellen woonzorgvisie waarin ook aandacht is voor de woon- (type) en woningbehoefte (aantal) voor ouderen.

Bij de vaststelling van de Woonvisie is een motie 'Stimulering Doorstroming' (doc.nr. 21.0020039) aangenomen waarin het college wordt opgedragen om *"onderzoek te doen naar mogelijke acties en maatregelen, waardoor de doorstroming bevorderd wordt, zoals een eenmalige verhuisvergoeding en het meenemen van de huidige netto-huurprijs."*

[17] WoningHuren
[18] Starterslening - Gemeente Losser

Om uitvoering te geven aan de motie en de ambitie uit de Woonvisie wordt in 2023 onderzoek gedaan om de mogelijke acties en maatregelen te verkennen en daarna uit te voeren.

Anti-speculatiebeding, zelfbewoningsplicht en doelgroepenverordening

Om het woonbeleid te realiseren kan de gemeente Losser diverse juridische instrumenten inzetten. De drie juridische instrumenten die hiervoor in de woonvisie zijn benoemd, zijn:

- Anti-speculatiebeding: een beding in het koopcontract ter voorkoming van doorverkoop van de woning binnen een aantal jaren, om speculatieve handel en prijsopdrijving tegen te gaan.
- Zelfbewoningsplicht: met de inzet van zelfbewoningsplicht moet de koper c.q. eigenaar zelf de woning bewonen en kan de (nieuwe) woning niet worden ingezet als dure huurwoning of speculatieobject.
- Doelgroepenverordening: verordening om bij nieuwbouwontwikkelingen te sturen op beschikbaarheid en betaalbaarheid in de lagere en middensegmenten. In deze verordening worden de categorieën woningen en instandhoudingstermijn hiervan vastgelegd.

Gemeente Losser zet de eerste twee instrumenten al in bij verkoop van eigen kavels. Daarnaast komt er een verkenning naar verdere toepassing van deze instrumenten op basis van wet- en regelgeving en bij welke plannen het gewenst is om dit in te zetten. Dat staat in relatie tot de kwalitatieve woningbouwopgave (zie paragraaf 4.3). Als dit tot een (doelgroepen)verordening leidt, dan zal de gemeenteraad hier een besluit over moeten nemen.

Regelingen en subsidies provincie Overijssel en Rijksoverheid

Om de woningbouwopgave te ondersteunen bieden het Rijk en de provincie verschillende regelingen waar gemeenten gebruik van kunnen maken, zoals:

- Subsidie voor tijdelijke en flexibele woonvormen in Overijssel (Provincie Overijssel)
- Regeling huisvesting aandachtsgroepen (RHA) (Rijksoverheid)
- Flexpool versnellen Woningbouw
- Woningbouwimpuls (WBI): nu alleen voor projecten vanaf 200 woningen.

Gemeente Losser blijft op de hoogte van nieuwe of opnieuw opengestelde regelingen. Waar gemeente Losser voor projecten in aanmerking kan komen voor gelden uit een regeling voor een financiële bijdrage, zal hiervoor actie ondernomen worden. Dit is ook afhankelijk van de voorwaarden en beschikbare budgetten in de regelingen.

4.6. Bijzondere woonvormen

Vernieuwende woonvormen

In de Woonvisie staat beschreven om mogelijkheden voor vernieuwende woonvormen te verkennen. Aansluitend op de Twentse woonagenda, staat gemeente Losser open voor initiatieven voor vernieuwende woonvormen, mits die passen in de woonmilieu-context van onze kernen. Vernieuwende woonvormen worden ontwikkeld binnen het kader van de geprogrammeerde woningen en worden niet als aparte categorie benoemd. Op basis van de realisering van het woningbouwprogramma het niet noodzakelijk is om bijzondere vormen of constructies zoals flexwonen en Tiny Houses te realiseren. Echter, het wordt ook niet uitgesloten. Voor nieuwe woningbouwplannen en locaties wordt bekeken voor welke doelgroep er gebouwd wordt en of en hoe een vernieuwende woonvorm bijdraagt aan de kwalitatieve woningbouwopgave.

Mantelzorg

Ter ondersteuning van mantelzorg (met indicatie) zijn mantelzorgwoningen wel gewenst. Het realiseren van een mantelzorgwoning kan op verschillende manieren: bouwen op het achtererf of verbouw of uitbouw van de bestaande woning. Hiervoor zijn al ruime mogelijkheden: het gebruik van een gebouw voor mantelzorg is vergunningsvrij. De bouw is mogelijk vergunningvrij. Dat is afhankelijk van het bouwplan en de geldende regelgeving. Het gebruik is toegestaan tot het moment dat er geen mantelzorg meer wordt verleend. Pre-mantelzorgwoningen zijn mantelzorgwoningen voordat er een mantelzorgsituatie met een medische indicatie. Mede vanwege de mogelijkheden voor mantelzorgwoningen, zijn pre-mantelzorgwoningen nu niet gewenst.

5. Conclusie en vervolg

Het uitvoeren van onze lokale ambities en van de opgaven die het Rijk vanuit programma's en wet- en regelgeving op het terrein van wonen en volkshuisvesting bij gemeenten neerlegt, hebben gevolgen voor het lokale woonbeleid.

Actuele ontwikkelingen

Sinds de vaststelling van de Woonvisie 2021-2031 hebben er verschillende ontwikkelingen plaatsgevonden op lokaal, regionaal en rijksniveau: onder andere het coalitieakkoord 2022-2026, de Omgevingsvisie voor gemeente Losser en het sluiten van de Woondeal Twente. Deze ontwikkelingen hebben effect op de Woonvisie.

Veranderende wet- en regelgeving

Ook de wet- en regelgeving voor de volkshuisvesting in Nederland is volop in verandering en is erop gericht dat de overheid meer de regie pakt op de woonopgaven. Een aantal wetsvoorstellen zijn in voorbereiding en bevinden zich nog in het proces richting besluitvorming of inwerkingtreding. De momenten van besluitvorming en inwerkingtreding zijn afhankelijk van het verloop van het proces. Inwerkingtreding van deze wetten gaat gevolgen hebben voor gemeente Losser. Bijvoorbeeld voor het sturen op betaalbaarheid van woningbouw en het werken aan een volkshuisvestingsprogramma. Gemeente Losser volgt de voorbereiding en de gevolgen van de inwerkingtreding van wetten. Er wordt nader bekeken wat de hieraan verbonden verplichte of mogelijke acties zijn voor gemeente Losser en hoe dit uitgevoerd wordt, waar nodig afgestemd in regionaal verband.

Kwantitatieve woningbouwopgave op koers

De gemeente Losser ligt met de kwantitatieve woningbouwopgave op koers richting 2031. Er zit voortgang in de ontwikkeling van harde plancapaciteit en de realisatie van de woningbouwplannen. Door kwantitatief te programmeren blijft er inzicht in aantallen en kan worden ingezet op de ontwikkeling van woningbouwplannen en worden potentiële locaties onderzocht. De voortgang wordt actief bijgehouden en wanneer nodig kan bijgestuurd worden.

Focus op de kwalitatieve woningbouwopgave

De kwalitatieve woningbouwopgave van bestaande en nieuwbouw vraagt de komende jaren meer aandacht. Hierbij gaat het om de juiste type woningen voor de juiste doelgroep op de juiste plek. In nieuwe plannen in de woningbouwopgave in gemeente Losser zal hier meer het accent op komen te liggen. Vanwege de realisatie van het type woningbouw in de afgelopen jaren en door de regionale afspraken over het streven naar minimaal twee derde (70%) betaalbare woningen van de nieuwe plannen, ligt de aandacht ook bij betaalbare categorie. Daarnaast brengt de gemeente Losser de behoefte van aandachtsgroepen in de lokale en regionale woonzorgvisies in regionaal verband in beeld en wordt bekeken wat dit betekent voor de kwalitatieve opgave. Wanneer nodig en mogelijk maakt gemeente Losser voor het uitvoeren van de woningbouwopgaven prestatieafspraken met woningcorporatie Domijn, worden instrumenten ingezet om woningen beschikbaar te houden in de betaalbare prijsklasse en/of voor de juiste doelgroep of gebruik van beschikbare (subsidie)regelingen.

Vervolg uitvoering ambities Woonvisie

De monitor geeft aanleiding om de Woonvisie te updaten. In het najaar van 2023 verkent gemeente Losser de aanpassing van de Woonvisie als gevolg van de nieuwe lokale en regionale ontwikkelingen en wet- en regelgeving in deze monitor. Daarmee blijft de Woonvisie een actueel en dynamisch beleidsdocument.

Verder ligt de focus op de uitvoering van de huidige ambities in de Woonvisie:

- Inzicht in de kwalitatieve opgave en op basis daarvan actief sturen op kwalitatieve woningbouwopgave van bestaande woningen en nieuwbouw: juiste woning voor de juiste doelgroep op de juiste plek;
- Het realiseren van de kwantitatieve woningbouwopgave;
- Inzetten op bevorderen van doorstroming, de starterslening, mogelijke inzet van juridisch instrumentarium voor woningbouwplannen en specifieke woonvormen;
- Het uitvoeren en maken van prestatieafspraken met woningcorporatie Domijn en Woonzorg Nederland. In het najaar van 2023 wordt bekeken of de prestatieafspraken geüpdatet moeten worden.

Planning

De acties in de Woonvisie 2021-2031 en naar aanleiding van ontwikkelingen vragen aandacht, maar kosten ook tijd om het goed uit te voeren. In onderstaande overzicht staan de verwachte acties. Het volkshuisvestingsprogramma en de urgentieverordening zijn onder voorbehoud opgenomen, vanwege de afhankelijkheid van definitieve inwerkingtreding van de wetten. Ook moet nog blijken of er naar aanleiding van landelijke ontwikkelingen nog andere nieuwe verplichte acties bij komen.

Acties	**Planning**
Uitvoering acties Woonvisie	*2023 en verder*
Uitvoeren prestatieafspraken met Domijn en SHBL	*2023 en verder*
Verkenning inzetten instrumentarium: doelgroepenverordening, doorstroming, anti-speculatiebeding, zelfbewoningsplicht	*Vanaf zomer 2023*
Verkenning aanpassing Woonvisie 2021-2031	*Vanaf najaar 2023*
Updaten prestatieafspraken met Domijn en SHBL	*Najaar 2023*
Opstellen lokale en regionale woonzorgvisie	*Besluitvorming eind 2023*
Volkshuisvestingsprogramma	*Nog niet bekend*
Urgentieverordening (mogelijke update)	*Nog niet bekend*

Tabel 6: Planning acties woonbeleid gemeente Losser 2023 en verder

Financiële uitvoering woningbouwopgave

Ter ondersteuning van de doelen met betrekking tot het woonvraagstuk heeft de gemeenteraad een bestemmingsreserve woningbouwopgave van totaal €200.000,- gevormd voor 2023 en 2024. Hiervoor is bij de behandeling van de Programmabegroting 2023 een amendement aangenomen (doc.nr. 22.0030437).

Bijlage 1 – Uitvoering ambities thema wonen Coalitieakkoord 2022-2026

Kleur	Omschrijving
Groen	Actie in tweede kolom oppakken: de meeste acties lopen meerdere jaren door verkenning of onderzoek, afspraken maken, uitvoering van o.a. beleid, regels en afspraken, inzet van instrumentarium
Oranje	Onzeker of en hoe er in die jaren uitvoering wordt gegeven aan acties

Nr.	*Onderwerp*	*Actie*	*2023*	*2024*	*2025*	*2026 e.v.*
1	Passende woonruimte voor ouderen, door het vergroten van de levensloop- en/of zorgbestendigheid van woningen	Sturen op woningbouwprogrammering, bestemmingsplannen				
2	Behoud van jongeren	Sturen op woningbouw-programmering, bestemmingsplannen				
3	Groei aantal inwoners naar 25.000	Onderzoeken aanpak groei en stimuleren nieuwbouw				
4	Eigen inwoners voorzien van passende woonruimte	Beschikbaarheid woningen via prestatieafspraken en woningbouw-programmering				
5	Betaalbaar wonen voor inwoners en inzet van mogelijke maatregelen (bijv. antispeculatie-beding, doelgroepen-verordening of experimenteren met vernieuwende initiatieven)	Onderzoek inzetten anti-speculatiebeding, doelgroepenverordening, zelfbewoningsplicht en experimenten	Onderzoek inzet instrumentarium en doelgroepen-verordening			
6	Doorstroming op de woningmarkt bevorderen	Onderzoeken mogelijkheden en maatregelen en later mogelijk uitvoering	Onderzoeken strategie (mogelijke acties en maatregelen)			

7	Bij nieuwbouwprojecten een vast percentage van 20% reserveren voor sociale huurwoningen en een fatsoenlijk percentage van de te bouwen woningen voldoet aan de eisen om in aanmerking te komen voor Nationale Hypotheek-garantie. Onderbouwd kan hiervan worden afgeweken.	Verbinden eisen aan nieuwbouw sociale huur en betaalbare koopwoningen	Volgen voorbereiding landelijke wetgeving voor verdeling betaalbaarheid(zie hoofdstuk 2). Bij inwerkingtreding toepassing landelijke wetgeving.			
8	In eerste instantie terughoudendheid met betrekking tot actief aankopen van gronden, al wordt grondverwerving niet uitgesloten.	In principe niet op inzetten, tenzij het nodig is voor realisatie woningbouwopgave				
9	Faciliteren minimaliseren doorlooptijd voor het bouwen van nieuwe woningen	Onderdeel juridische procedures				
10	Streven naar sociaaleconomische sterke buurten, die een woningaanbod kennen dat verschillende inkomensgroepen kan bedienen.	Onderdeel prestatieafspraken en woningbouw-programmering				
11	Investeren in woningen met een beperkte resterende levensduur is niet aan de orde. Het eerder slopen dan gepland wordt gezien als kapitaalvernietiging. Mocht dit noodzakelijk zijn gezien de lokale uitdagingen, dan wordt het een gezamenlijke verantwoordelijkheid.	Onderdeel prestatieafspraken				
12	Toevoegen van sociale huurwoningen in Beuningen als mogelijke oplossing voor de woonopgave in Beuningen.	Verkennen mogelijkheden Beuningen				
13	Vergroten aandeel koopwoningen door woningen toe te voegen of huurwoningen te verkopen.	Onderdeel prestatieafspraken en woningbouw-programmering				
14	De komende jaren de relatie met woningcorporatie Domijn uitbouwen om gezamenlijk aan de slag te gaan met de woon-opgave, leefbaarheid en duurzaamheid.					

15	Via een pilot onderzoeken of het mogelijk is dat een aantal sociale huurwoningen via aangepaste wijze wordt toegewezen indien er sprake is van beperkte sociale samenhang.	Met woningcorporatie Domijn een pilot opzetten en uitvoeren				
16	De voorrangsregelingen die Domijn hanteert voor jongeren en ouderen in stand houden.	Onderdeel prestatieafspraken				
17	In samenspraak met de woningcorporaties inzetten op het sneller verduurzamen van sociale huurwoningen. Woningen met een energielabel E, F of G worden zo snel mogelijk verduurzaamd, met uitzondering van woningen met een beperkte levensduur.	Onderdeel prestatieafspraken				
18	Bij het maken van prestatieafspraken worden de huren van woningen die nog niet zijn verduurzaamd bevroren.	Deze wens is kenbaar gemaakt bij Domijn. Gemeente heeft hier geen formele rol in.				
19	Oudere inwoners ondersteunen bij hun vragen over o.a. zorg en huisvesting	Opstellen en uitvoeren woonzorgvisie	Opstellen woonzorgvisie	uitvoering	uitvoering	uitvoering
20	Inzetten op het creëren van draagvlak voor het opvangen van vluchtelingen en het begeleiden van statushouders.					
21	De gemeenteraad wordt bij het maken van prestatieafspraken vooraf geconsulteerd. De gemaakte afspraken worden ook toegelicht aan de gemeenteraad.	Jaarlijks bij het proces prestatieafspraken				
22	In de op te stellen visie op het buitengebied zullen verschillende woonvormen betrokken worden, bijvoorbeeld het mogelijk maken van woonplekken bij (leegstaande) boerenbedrijven. Hierbij is landschappelijke inpassing van essentieel belang.	Via het Provinciaal programma landelijk gebied (PPLG) en de uitvoering via de ‘Beleidsnotitie buitengebied met ruimtelijke kwaliteit’ (rood-voor-rood)				

Bijlage 2 – Doelen thema wonen Omgevingsvisie gemeente Losser

- Een gemeente waar het voor jong en oud prettig wonen is
- Groei van het inwoneraantal naar 25.000
- Realiseren van passend en gevarieerd woningaanbod
- Ouderen voorzien van passende woonruimte
- Jongeren te behouden in de gemeente Losser
- Woningbouwopgave: afspraken met ontwikkelende partijen over aantallen en typen te ontwikkelen woningen
- Ontwikkelingen en uitvoeren woningbouwprojecten: groei van 665 woningen tot 2031
- Circa twee derde van de nog te bouwen woningen komt in stedelijk gebied
- Accent woningbouw in Loser, De Lutte en Overdinkel.
- Ook in Beuningen en Glane ruimte blijven bieden voor nieuwbouw op basis van maatwerk, gebaseerd op concrete behoefte
- Daar waar buiten-stedelijk gebied wordt gebruikt voor woningbouw moet dit passend zijn in het landschap en moeten natuurwaarden zoveel als mogelijk is behouden blijven (streven naar groene buitenwijken)
- Ruimte voor vernieuwende woonvormen: Staan wij open voor initiatieven voor vernieuwende woonvormen, mits die passen in de woonmilieu-context van onze kernen. Wij denken aan geclusterd wonen voor ouderen, eventueel ook samen met jongeren. In aanvulling daarop willen we kijken mogelijkheden om een betere doorstroming te bevorderen. We denken daarbij aan het (ook voor de langere termijn) aanbieden van kwalitatief en kwantitatief goed aanbod van woningen voor starters en senioren.
- Ruimte voor initiatieven vanuit de dorpen en wijken
- Open staan voor locaties in centra waarbij herbestemming tot wonen in bepaalde gevallen van maatwerk de oplossing kan bieden (kernen Losser en Overdinkel)
- Wij vinden dat ouderen en andere doelgroepen met een specifieke zorgbehoefte zo lang mogelijk zelfstandig thuis moeten kunnen wonen. Als gemeente willen we dat faciliteren met bijvoorbeeld de bouw van doelgroep onafhankelijke woningen en het stimuleren van het toepassen van domotica.
- Verduurzamingsopgave vormgeven en inwoners in staat stellen om stappen te zetten in de verduurzaming van hun woning
- Samen met de agrarische sector onderzoek doen naar de toepassing van biogas voor de verwarming van woningen
- Beleidsprogramma omzetten recreatiewoningen naar woonbestemming: Recreatiewoningen?
- Voor de periode 2025-2035 ligt woonuitbreiding aan de zijde van het Hannekerveld voor de hand. Het ‘Kwalitatief sturingskader’ zal hiervoor leidend zal zijn.
- Rood voor Rood?
- Uitvoeren van de kwaliteitsimpulsen

Bijlage 3 – Vastgestelde plannen sinds vaststelling woonvisie

Plan	Kern	Aantal (netto toevoeging)	Bestemmingsplan / Procedure	Datum vaststelling
't Stien'n hofje	Overdinkel	19	Bestemmingsplan "Het Stien'n hofje"	28-9-2021
Wipmolen 10-10a	De Lutte	1	Omgevingsvergunning "Wipmolen 10-10a, De Lutte"	5-11-2021
Voormalige supermarktlocatie, Hoofdstraat 118	Overdinkel	10	Bestemmingsplan Overdinkel 2014 partiele herziening project Hoofdstraat 118 en 193 te Overdinkel	9-11-2021
Nitertweg 4	Losser	1	Bestemmingsplan "Buitengebied, partiële herziening Nitertweg 4 Losser"	19-11-2021
Fleuerweg 1 (rood voor rood)	Overdinkel	1	Bestemmingsplan "Buitengebied wijzigingsplan Fleuerweg 1, Overdinkel"	10-3-2022
Voormalige Martinusschool	Losser	7	"Losser Dorp partiële herziening Enschedesestraat 21 te Losser"	31-3-2022
Eversbergh	Losser	2	Omgevingsvergunning "12 woningen Eversbergh, Losser"	12-5-2022
Beuningerstraat 8 (rood voor rood)	De Lutte	1	Wijzigingsplan "Bestemmingsplan Buitengebied wijzigingsplan, Beuningerstraat 8 De Lutte"	2-6-2022
Bentheimerstraat 53-55	De Lutte	1	"Buitengebied partiele herziening Bentheimerstraat 53-55 de Lutte"	16-6-2022
De Muchte	Losser	28	"Losser – De Muchte"	14-7-2022
Pastoor Geerdinkstraat 30	De Lutte	1	Bestemmingsplan "Pastoor Geerdinkstraat 30 de Lutte"	28-7-2022
Tjaskermolen	De Lutte	5	Omgevingsvergunning "Tjaskermolen, De Lutte"	7-12-2022
Pastoor Bolscherstraat	Beuningen	2	"Beuningen, Pastoor Bolscherstraat"	20-12-2022
Sterrenbos	Beuningen	6	Beuningen, woningbouw achter Beuningerstraat 71	4-1-2023
Austweg 7 (rood voor rood)	De Lutte	1	Wijzigingsplan "Buitengebied, Austweg 7 De Lutte"	14-2-2023
Totaal		**86**		

Bijlage 4 – Actueel overzicht lopende en komende acties Actieplan Woonvisie

Toelichting planstatus

Afgerond = Woningbouwplan is gerealiseerd
Realisatie = Woningbouwplan wordt gerealiseerd, bouw is gestart
Hard = Bestemmingsplan is vastgesteld en/of omgevingsvergunning is verleend.
Zacht = Woningbouwplan is in voorbereiding, er is nog geen procedure doorlopen.

Plan	Kern	Actieplan Woonvisie	Status
Saller	Losser	Lopende actie	Realisatie
Wonen aan het Dinkeldal	Losser	Lopende actie	Realisatie
Zijland	Losser	Lopende actie	Afgerond
Dinkelstaete	Losser	Lopende actie	Afgerond
Keizershofje	Losser	Lopende actie	Hard
Martinusschool	Losser	Komende actie	Hard
Aloysiuslocatie	Losser	Komende actie	Zacht
De Muchte	Losser	Komende actie	Hard
Martinuskerk	Losser	Komende actie	Zacht
Zorggroep Sint Maarten (terrein Lutterstraat)	Losser	Komende actie	Zacht
Versterken centrumgebied (woningbouw Martinusplein)	Losser	Komende actie	Zacht
Hannekerveld	Losser	Komende actie	Zacht
Geurmeij	Overdinkel	Lopende actie	Realisatie
't Stien'n hofje	Overdinkel	Lopende actie	Hard
Julianastraat 46 t/m 68	Overdinkel	Lopende actie	Afgerond
Hoofdstraat 63 (voormalige horeca)	Overdinkel	Lopende actie	Afgerond
Voormalige Aldi (Hoofdstraat 118)	Overdinkel	Komende actie	Hard
Schoolstraat 2 t/m 6	Overdinkel	Komende actie	Zacht
Basisschool Kompas	Overdinkel	Komende actie	Zacht
Dorpstraat 52 (voormalige meelhandel Oosterbroek)	De Lutte	Lopende actie	Afgerond
Woongebied Luttermolenveld	De Lutte	Lopende actie	Realisatie
Centrumgebouw Luttermolenveld	De Lutte	Lopende actie	Zacht
De Lutte Noord	De Lutte	Lopende actie	Zacht
Voormalig garagebedrijf Olde Theussink	De Lutte	Komende actie	Zacht
Berg en dal	De Lutte	Komende actie	Zacht
Bentheimerstraat 53-55	De Lutte	Komende actie	Hard
Het Zwaantje	De Lutte	Komende actie	Zacht
Lomanskamp 2	Beuningen	Lopende actie	Hard
Landgoed Singraven: Erve Haboer	Beuningen	Komende actie	Zacht
Landgoed Singraven: Erve Slinge	Beuningen	Komende actie	Zacht
't Sterrebos	Beuningen	Komende actie	Hard
Pastoor Bolscherstraat	Beuningen	Komende actie	Hard