COMPANEN

Volkshuisvestingsprogramma Losser

Beeldvormende Raadsavond 25/9



Gemeente Losser

Opening & Doel van de sessie

- Aftrap wethouder Milad Lahdo
- Doel vandaag
- Globaal proces



Bespreekpunten

- Wat is een volkshuisvestingsprogramma?
- Proces
- Belangrijkste opgaven
- Programmaposter
- In gesprek over de opgaven en daaruit voorkomende dilemma’s
- Afronding

Ingrediënten Volkshuisvestingsprogramma

Wettelijke eisen woonvisie

- **Geen… Deze is vormvrij**

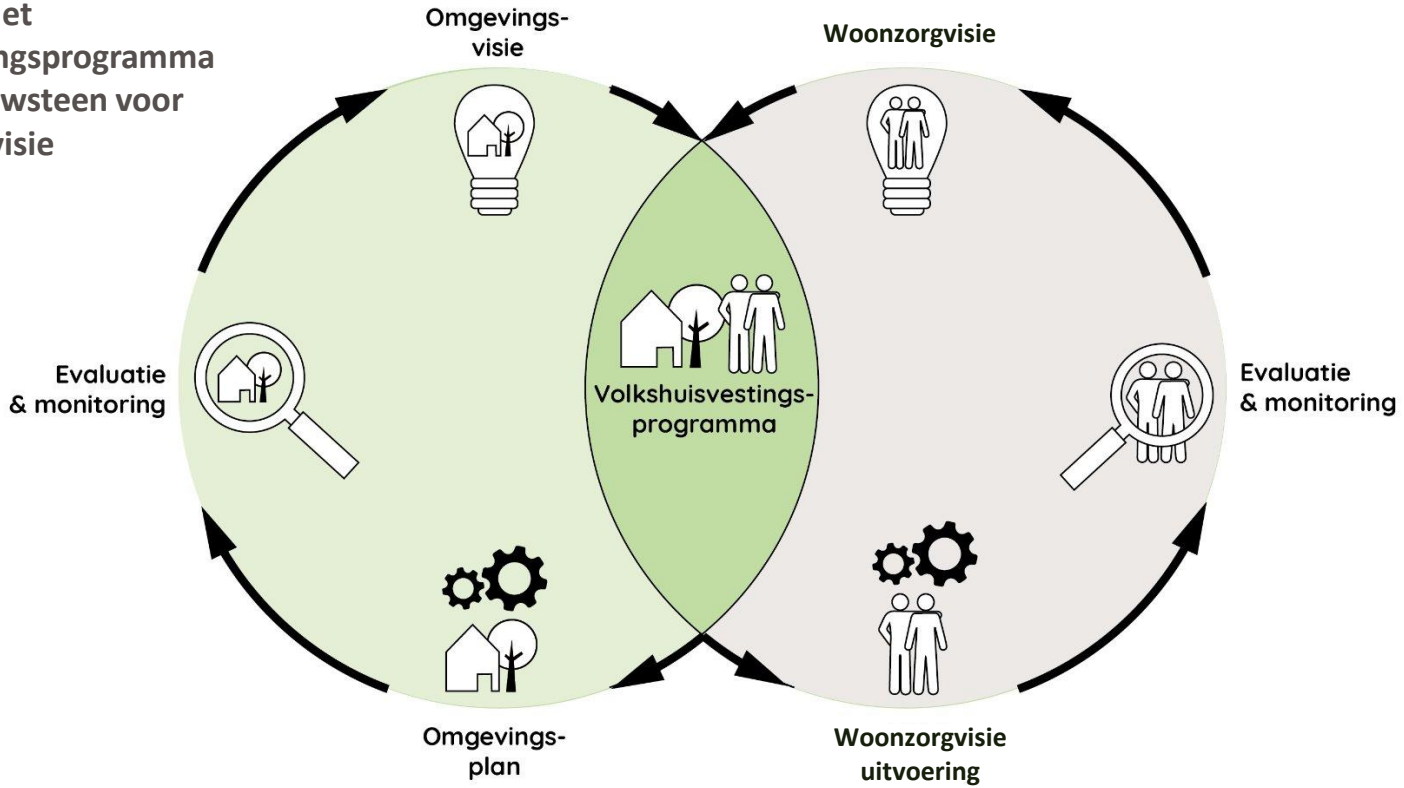
Wettelijke eisen volkshuisvestingsprogramma:

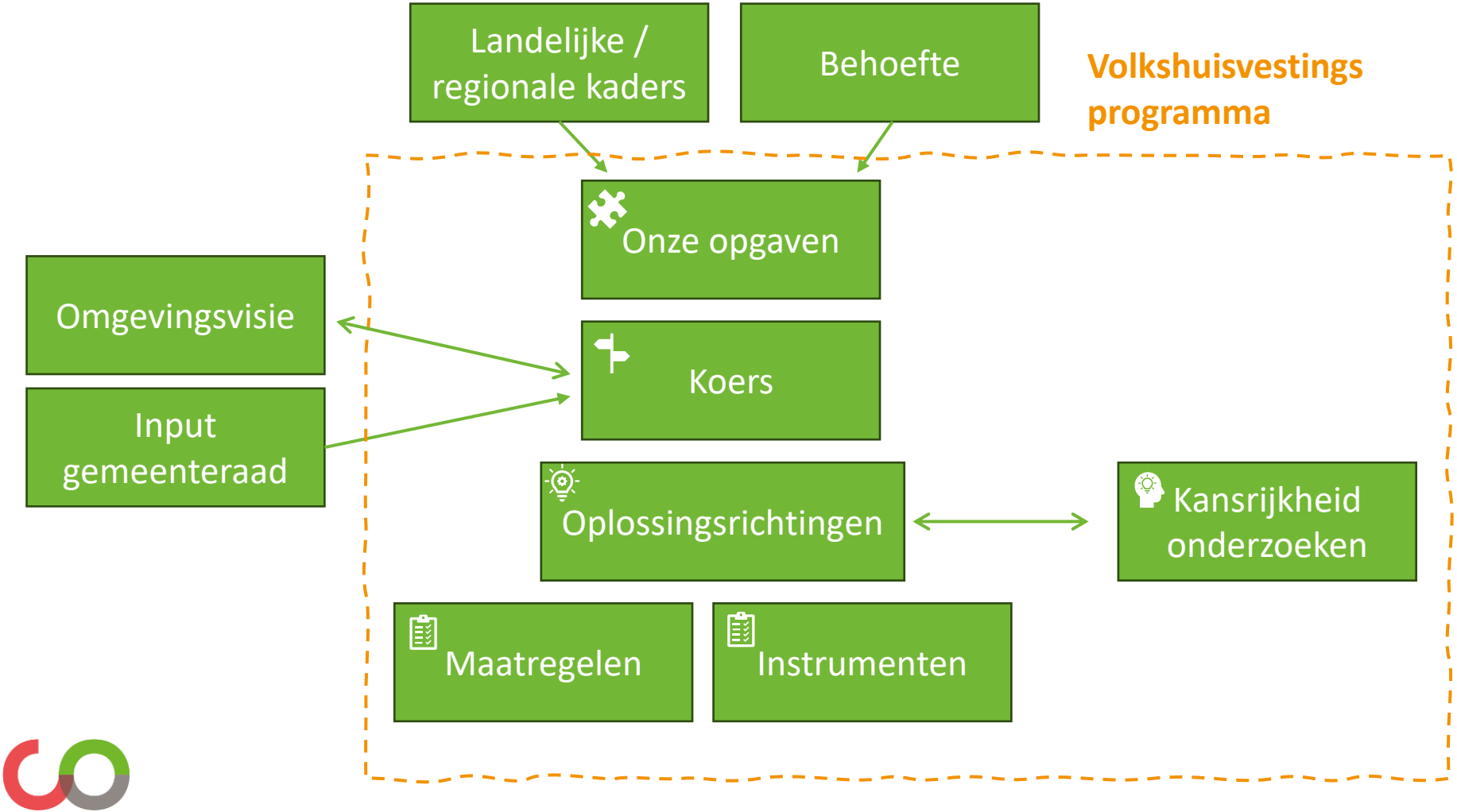
- **Een beschrijving van:**
  - Omvang en samenstelling van de woningvoorraad
  - Actuele en verwachte woonbehoefte
  - Woonbehoefte voor aandachtsgroepen en ouderen
- **Beleid voor:**
  - Plannen en locaties voor nieuwbouw
  - Aantal te realiseren woningen (waarvan 30% sociaal; 36% middelduur, én ouderen)
  - Overige maatregelen om in de woonbehoefte te voorzien
  - Ontwikkeling bestaande woningvoorraad
  - Leefbaarheid, sociale samenhang, kwaliteit van de ruimte en bereikbaarheid
  - Beleid voor woongerelateerde zorg- en ondersteuningsbehoefte
- **Wie stelt het vast?**

Wettelijk gezien **stelt het college het volkshuisvestingsprogramma vast**, maar in Losser…

Omgevingsvisie en volkshuisvestingsprogramma

In Losser kan het volkshuisvestingsprogramma dienen als bouwsteen voor de omgevingsvisie




Landelijke / regionale kaders
Behoefte
Volkshuisvestings programma
Onze opgaven
Omgevingsvisie
Koers
Input gemeenteraad
Oplossingsrichtingen
Kansrijkheid onderzoeken
Maatregelen
Instrumenten

Proces tot een VHP



- Startoverleg projectgroep
- Uitvraag en beleidsinventarisatie
- Uitwerken concept programmaposter
  - Opgaven + Koers
- Startgesprek wethouders
- **Aftrap gemeenteraad**

Stap 1: Voorbereiding en aftrap

Juli – Sept 2025

- Koersnotitie
- College bijeenkomst
- Outline volkshuisvestingsprogramma + eerste maatregelen

Stap 2: Opgaven en oplossingsrichtingen

Aug – Nov 2025

- Inventarisatie eerste maatregelen in VHP
- **Bijeenkomst gemeenteraad**
- Stakeholdersbijeenkomst
- Concept VHP

Stap 3 Formuleren programma + Participatie

Nov – Feb 2026

- Opzet afwegingskader en uitvoeringsprogramma
- Werkbijeenkomst (carrousel)
- Definitief programma en uitvoeringsplan
- **Presentatie gemeenteraad** College bijeenkomst + vaststellen

Stap 4: Opstellen uitvoeringsplan

Feb – April 2026

Eerste bevindingen
De programmaposter

Wij beginnen niet vanaf nul!

Er ligt al ontzettend veel, dit nemen wij allemaal mee richting het volkshuisvestingsprogramma
Dit hebben wij geprobeerd samen te vatten in de programmaposter.

Beleids-, onderzoek- en visie documenten	En meer!
Nota standplaatsen gemeente Losser (2018)	Woningbehoefte onderzoek (2024)
Toekomstivisie duurzaamheid (2018)	Beleidsregel aanpak woonoverlast (2018)
Woonvisie (2021)	Beleidsregels planologische afwijkingsmogelijkheden (2019)
Circulair beleid (2023)	Notitie karakteristieke gebouwen centrum Losser (2019)
Omgevingsvisie (2023)	Verordening starterslening (2019)
Prestatie afspraken (2024-2027)	Urgentieverordening (2021)
Beleidsnotitie buitengebied (2024)	Herziening zonneveldenbeleid (2023)
Strategische beleidsnota sociaal domein (2024)	Subsidieverordening voor isolatie van eigen woningen (2024)
Woonzorgnota (2023)	Verorening maatschappelijke ondersteuning (2025)
Energiestrategie (2024)	VTH beleid (2025)
Actualisatie woningbouw (2024-2034)	Het coalitie akkoord (2022)
1e woondeal (2022) en 2e woondeal (2025)	Twente Warmtevisie NOT (2019)
Woningbehoefte onderzoek (2024)	Provincie Overijssel programma plan huisvesting arbeidsmigranten (2025)
Factsheets ouderen en aandachtsgroepen (2023)	Omgevingsplan (2024)

Volkshuisvestingsprogramma Losser

AMBITIE

Volkshuisvestingsprogramma Losser

Wonen is het vliegwiel van leefbaarheid in Losser, zo werken wij aan een gemeente waar het voor jong tot oud prettig wonen is met voldoende geschikte huisvesting

DOELEN

Energieneutraliteit in 2040, terwijl nieuwbouw en de huidige voorraad wordt verduurzaamd	Wij bouwen voor groeien naar 25.000 inwoners	Jongeren behouden en aantrekken	We zorgen voor voldoende betaalbare woningen voor alle (urgente) aandachtsgroepen
De woonomgeving zorgt voor ontmoeting terwijl voorzieningen en noaberschap worden versterkt	Inbreiding in de kernen met aandacht voor dorpse structuur boven uitbreiding in het buitengebied	Ouderen kunnen zo lang mogelijk thuis wonen in eigen buurt	Evenwichtige verdeling van aandachtsgroepen binnen de gemeente

THEMA'S

Richtinggevend en kader stellend voor VHP

Lokale kaders
- Omgevingsvisies
- Woonzorgvisie
- Prestatieafspraken
- Woningmarktonderzoek
- Etc.

Regionale en nationale kaders
- Woondeal
- Regionale afspraken aandachtsgroepen
- Nationale VHP en prestatie afspraken

Overheid

Partners (corporaties, markt, zorg en welzijn)

Bewoners

OPGAVEN

Bestaande voorraad & wijkontwikkeling	*Nieuwbouw programmering*	*Woon(zorg)behoefte (aandachtsgroepen)*	
1. Beter benutten • Opgave leegstand af te nemen met 20% • Kansen voor transformatie • Centrum Losser en Overdinkel • VAB's in buitengebied • Inbreidingsopgave; hoe beter benutten? **2. Leefbaarheid** • Vergrijzing legt nog meer druk op voorzieningen • Inbreiding rekening houden met dorpskarakter **3. Verduurzaming** • 2030 helft van de woningen circulair gebouwd • 2028 geen sociale huur met E-, F- of G-labels • Particuliere woningen zijn een opgave	**1. Kwalitatief/kwantitatieve opgaven** • Tot 2034 430 woningen nodig • Bevolking neemt toe met 260 huishoudens • Huidig tekort van 3,7% naar 2% • Maar… Met groei naar 25.000, komt er een extra opgave bij van 560 woningen • Opgave totaal: 990 woningen • Nadruk geclusterd aanbod ouderen (huisvesten) en betaalbare koop starters (aantrekken) • Nog weinig clustering • Veel aanbod dure koop • Sociale huur 105 tot 140 woningen	**1. Woonvraag senioren** • Nieuwbouw hoort bijna **80%** voor ouderen/geclusterd indien voldoen aan woonvraag. • Ca. 165-340 nultreden woningen tot en met 2030 • Ca. 70-170 geclusterde woningen tot en met 2030 • Ca. 60-65 zorggeschikte woningen tot en met 2030 • Dit is een nieuwbouw én transformatie opgave **2. Zorg betaalbaar houden** • Personeelstekorten + meer ouderen • Uitdaging clustering zorg **3. Doorstroom** • Verhuisbewegingen ouderen beperkt. De helft richt zich op nog op koopwoningen, andere helft huur	**4. Tekort vrijkomende sociale huurwoningen** • T/m 2034 Sociale huur 105 tot 140 woningen nodig om de tekorten weg te werken en de toename van de behoefte op te vangen. **5. Zorg en ondersteuning** • 57 urgente in 2023 • Er zijn genoeg VG-geclusterde woningen **6. Specifieke huisvestingsvraag** • Geen verzoeken voor standplaatsen • Grip krijgen op extra opgave rondom arbeidsmigratie. Verwachting tussen 30 en 90 woonplekken nodig • Taakstelling statushouders
Actielijn 1. Beter benutten bestaande voorraad • Sloopvoucher en –bank/registratie • Rood voor rood • Woning delen → Coöperatieve woonvormen • Mogelijkheden voor woning en kavelsplitsing **Actielijn 2. Leefbaarheid** • Gebiedskompassen • Raamwerk kwaliteitsimpuls groen omgeving **Actielijn 3. Duurzaamheid** • Prestatieafspraken (versnelde vergunningen) • Werkgroep vochtproblematiek • Water hergebruik stimuleren via 'slimme systemen' • Tenders circulair/duurzaam bouwen • Verduurzaming promoten onder maatschappij	**Actielijn 4. Nieuwbouw** • 100 woningen per jaar tot 2034. • 30% / 25% sociale huur • 40% / 50% betaalbaar • 30% / 25% duurdere segment • Focus op: • seniorenwoningen (huur/koop; ggb/app met lift; nultreden en clustering); • Starters en gezinnen (goedkope koop); • Sociale huur (kwaliteitskortingsgrens) • Nieuwbouw plannen toevoegen (plancap. 130%) • Locaties voornamelijk in en rond de kernen Losser, Overdinkel en de Lutten. Maatwerk voor Beuningen en Glane (zie opmerking). • Instrumenten: Doelgericht grondbeleid, prestatieafspraken, actieplan harde plancapaciteit, gebiedsgerichte aanpak met gebiedskompassen	**Actielijn 6. Toekomstbestendige zorg** • Doelgroep onafhankelijke woning bouwen • Inzet van domotica om langer thuiswonen te stimuleren • Dementie vriendelijke gemeente plan • Verkennen van de mogelijkheden voor een regionale gecoördineerde inspanning om senioren lokaal te laten doorstromen **Actielijn 7. Betaalbaarheid** • Starterslening • Voorrangsregelingen voor jongeren en ouderen bij sociale huur	**Actielijn 8. Sociale huur beschikbaarheid** • Het aanbod sociale huur vergroten. • Voorrangsregelingen voor jongeren en ouderen • Prestatie afspraken met WoCo en SHBL • Huisvestingsverordening; aangenomen motie **Actielijn 9. Wonen met zorg** • Woningdelen onderzoeken • Regionale benadering en verdeling • Huisvesting aandachtsgroepen spreiden over wijken **Actielijn 10. Overige aandachtsgroepen** • Woonwagenstandplaatsen pas bij aanvraag onderzoeken • Kleine woonruimte voor studenten • Overijsselse aanpak arbeidsmigratie

ACITES VOOR VHP

INPUT

Financiën | Personeel | Activiteiten | Middelen | Communicatie | Organisatie

Monitor impact
- Gemiddelde koopprijs
- Gemiddelde zoektijd sociale huur huurwoning
- # woningen dat voldoen aan gemeentelijke eisen
- # woningen met energielabel EFG
- # senioren in een ongeschikte woning
- # mensen in een instelling die wachten op een woning om naar uit te stromen
- % kwetsbare doelgroepen per wijk

Monitor samenwerking
- Externe samenwerking (partners medeoverheden etc.)
  - Prestatieafspraken met corporaties en huurders
  - Overige afspraken
- Interne samenwerking (Wonen, RO, Duurzaamheid etc.)

Monitor Maatregelen
- # toegevoegde woningen naar prijscategorieen en doelgroep (nieuwbouw en overig)
- # toegevoegde innovatieve woonvormen
- # gehuisveste uitstromende zorgdoelgroepen
- # verleende urgenties (naar doelgroep)
- # verduurzaamde woningen

Input, throughput, output

Vervolg
Bijeenkomsten in stap 3 & 4