





Woonvisie Twenterand

2022 - 2031

gemeente Twenterand

Inhoudsopgave

Over de woonvisie 6

Samen met woonpartners 7

Woonvisie onderdeel van de omgevingsvisie 7

Regionale Woonagenda Twente 7

Prestatieafspraken Mijande Wonen 9

Tot slot 9

Visie en ambities 10

Ambities Twenterand 12

Het versnellen van de woningbouw 12

Inclusieve woningmarkt 12

Vernieuwing en ruimte voor nieuwe (woon(-zorg)concepten 13

Duurzame, groene en dorpse woonmilieus 15

Woningbehoefte 16

Kwalitatief 16

Kwantitatief 20

Regionale woonbehoefte 22

Woningbouwprogramma 23

Kwalitatief stimuleringskader 23

Grondgebonden koopwoningen 23

Levensloopbestendige en nultredenwoningen 24

Betaalbaarheid 24

Sociale huur 26

Middenhuur 26

Indicatief nieuwbouwprogramma 27

Doelgroepen ... 28
Starters ... 28
Ouderen ... 29
Woonwagens en standplaatsen ... 30
Arbeidsmigranten ... 31
Statushouders ... 32
Kwaliteit van de woningvoorraad ... 33
Kwetsbare voorraad ... 33
Leefbaarheid en wonen ... 34
Verbetering van de voorraad ... 36
Wonen en duurzaamheid ... 37
Ambities ... 37
Inzetten en activeren energiebesparing ... 38
Transitievisie Warmte ... 38
Energieloket Twenterand ... 38
Duurzaamheidsfonds ... 39
Energielasten ... 39
Klimaatadaptatie en biodiversiteit ... 40
Circulair bouwen ... 41
Wonen met zorg ... 42
Uitgangspunten wonen en zorg ... 42
Geschiktheid woningvoorraad voor ouderen ... 43
Wonen, zorg en ouderenhuisvesting ... 44
Wonen met middelzware zorgvraag ... 44
Wonen met zware zorgvraag ... 45
Huisvesting verstandelijk beperkten ... 46
Beschermd wonen ... 46

Maatschappelijke opvang dak- en thuislozen ... 47
Woonservicegebieden ... 48
Diensten en voorzieningen ... 48
Vroegsignalering ... 48
Bewustwording ... 48
Ondersteuning vanuit de gemeente ... 49
Woningaanpassing ... 49
Hulpmiddelen ... 49
Samen tegen eenzaamheid ... 49
Ondersteuning door technologie ... 50
Mantelzorg en mantelzorgwoningen ... 50
Nieuwe of veranderende initiatieven voor woonzorgvoorzieningen ... 50
Ambitie wonen, zorg en welzijn ... 52
Activiteitenprogramma ... 53
Bijlagen ... 54
Vitale kernen ... 55
Vriezenveen ... 56
Ambities Vriezenveen ... 56
Vroomshoop ... 57
Ambities Vroomshoop ... 57
Den Ham ... 58
Ambities Den Ham en omliggende buutschappen ... 59
Westerhaar-Vriezenveensewijk ... 59
Ambities Westerhaar-Vriezenveensewijk ... 60
Buitengebied ... 60
Afwegingskader woningbouwprogramma ... 61
Aanleiding ... 61
Landelijk en regionaal programma ... 61

Ladder voor duurzame verstedelijking 62
Regionale Woonagenda Twente 2021-2025 62
Versnelling van de woningbouw 62
Opgave 2021-2025 62
Opgave tot 2030 62
Kwalitatief stimuleringskader 63
Werkwijze 63
Monitoring en evaluatie 64
Aan de Woonvisie gerelateerde documenten 65

Over de woonvisie

In deze Woonvisie 2022-2031 beschrijven we de opgaven en ambities voor de komende 9 jaar. Hiermee sluiten we aan op de Primos prognose[1] tot en met 2031 en zorgen we voor een visie voor de lange termijn waar initiatiefnemers op kunnen bouwen. Echter we nemen ook de vrijheid om wanneer het nodig is de Woonvisie eerder te herzien. Redenen kunnen onder meer liggen in veranderende marktomstandigheden of gewijzigde wetgeving en beleid. In de uitwerkingen van de Woonvisie stellen we ons flexibel op om zo bij marktfluctuaties aan te kunnen sluiten en woningbouwplannen hierop aan te passen.
De vorige Visie op wonen van de gemeente Twenterand is opgesteld in 2015 en heeft een looptijd tot en met 2025. In de afgelopen periode is er veel veranderd op de woningmarkt. Deze veranderingen hebben ook hun uitwerking gehad op regionale woonafspraken welke ondertussen zijn vernieuwd. Om goed aan te sluiten op de huidige woningmarkt, aan te sluiten bij regionale afspraken en vooral om de beste kansen te creëren voor het wonen in Twenterand is de Woonvisie geactualiseerd.

Samen met woonpartners

In de Woonvisie formuleert de gemeente het door de gemeenteraad vastgestelde volkshuisvestelijke beleid. Hierin geeft de gemeente ruimte en richting aan initiatieven uit de markt of samenleving. Ondanks de beperkingen ten gevolge van de coronapandemie is deze Woonvisie opgesteld met inbreng van woonpartners en inwoners. Het actualiseren van de Woonvisie verliep parallel aan andere processen voor het thema wonen zoals de regionale woonagenda, concept Omgevingsvisie Twenterand 1.0 en de prestatieafspraken met de woningcorporatie Mijande Wonen. Hoewel al deze processen een ander doel hadden heeft de inhoud verbinding met de Woonvisie van de gemeente. Zodoende is in tijden van de coronapandemie toch zo breed mogelijk informatie opgehaald.
Door de Stec Groep is de lokale woonbehoefte en het woningbouwprogramma in kaart gebracht. Er zijn gesprekken geweest met makelaars en de woningcorporatie Mijande Wonen welke door de Stec Groep zijn begeleid. Via twee raadsinformatieavonden is de gemeenteraad betrokken en is er informatie opgehaald.
Via een woonwensenenquête via ‘Twenterand ik praat mee’ zijn de inwoners gevraagd naar hun ‘woondroom’. 567 inwoners of mensen die interesse hebben in het wonen in Twenterand hebben hun woonwensen kenbaar gemaakt.



[1] De Primos prognose van ABF Research geeft cijfers over de bevolkingsopbouw en de huishoudens (naar kenmerken van leeftijd, geslacht, etniciteit en inkomen), alsmede over de woningvoorraad (naar eigendom en type).



Woonvisie onderdeel van de omgevingsvisie

Per 1 juli 2022 treedt de omgevingswet in werking. Vanuit de omgevingswet moet elke gemeente een omgevingsvisie opstellen. De omgevingsvisie is een integrale visie met strategische hoofdkeuzes van beleid voor de fysieke leefomgeving voor de lange termijn. Hierin staat onder meer beschreven hoe Twenterand in de toekomst omgaat met het thema wonen. Het wonen staat in verbinding met andere beleidsterreinen, zowel in het ruimtelijke- sociale- als economische domein. Het overkoepelende doel is het creëren, behouden en bevorderen van aantrekkelijke, leefbare en vitale kernen. Een aantrekkelijke woonomgeving, goede voorzieningen en werkgelegenheid zijn belangrijke pijlers van fijn wonen. Het wonen kan tevens een belangrijke financiële drager zijn van ruimtelijke ontwikkelingen die de (woon-) omgeving verbeteren.

In de omgevingsvisie wordt deze verbinding nader omschreven. Tijdens het opstellen van de Woonvisie is ook gewerkt aan de omgevingsvisie. In de Woonvisie wordt het specifieke volkshuisvestelijke beleid nader uitgewerkt. Er wordt ingegaan op demografische ontwikkeling, bevolkingsopbouw, woningvoorraad en kwaliteit, verduurzaming, energie- en warmtetransitie, klimaat-adaptatie en opgaven rondom wonen en zorg. Ook is in de Woonvisie aandacht voor specifieke doelgroepen en de samenwerking met woonpartners waarmee we samen de opgaven willen aanpakken en ambities willen realiseren.

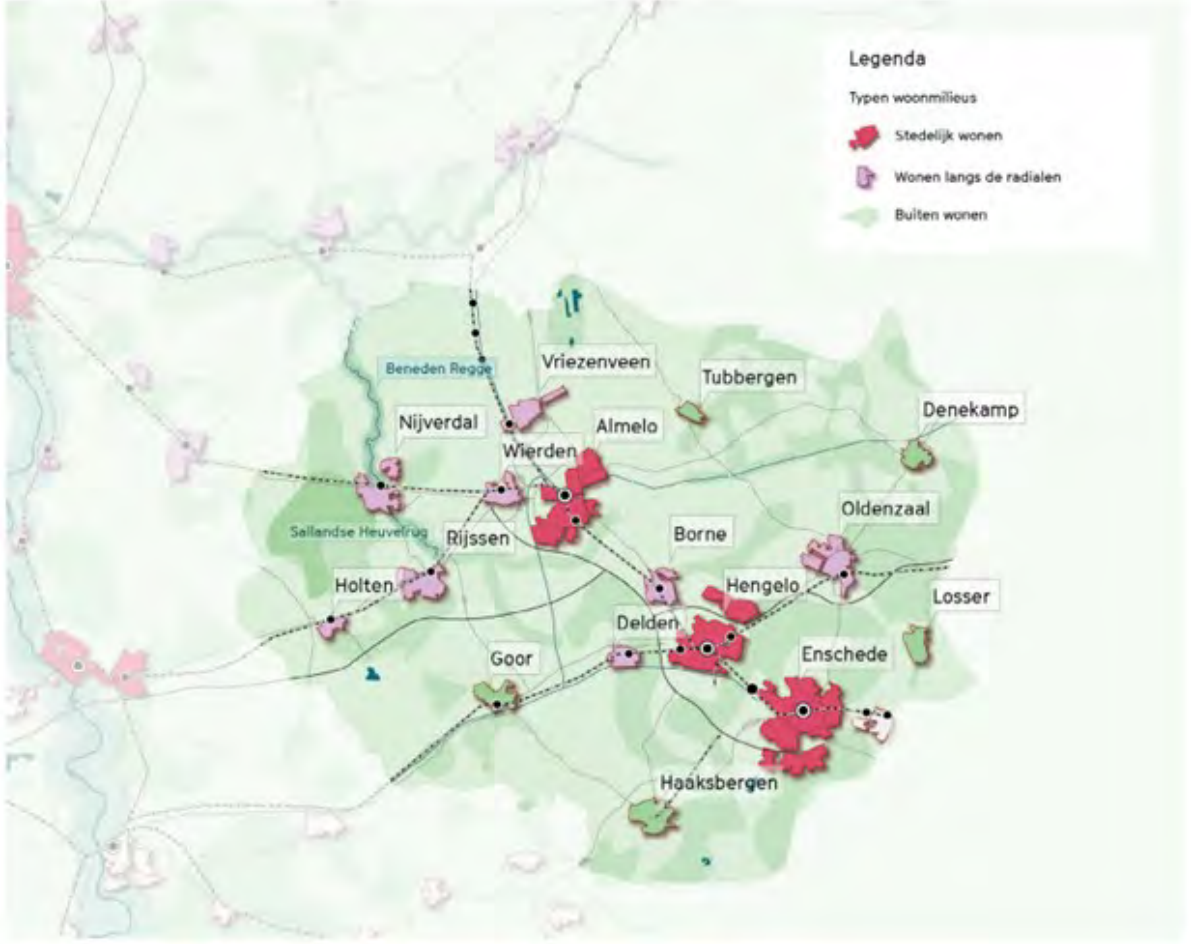
Regionale Woonagenda Twente

In de periode waarin de Woonvisie is opgesteld is in Twents regionaal verband met de Provincie Overijssel, Twentse gemeenten en woonpartners de Regionale Woonagenda Twente 2021-2025 opgesteld.

De grootste opgaven die in de Regionale Woonagenda is opgenomen is het toevoegen van circa 20.000 tot 22.000 woningen in Twente.

De te verwachten huishoudgroei tussen 2020 en 2030 behoeft een programmering van 15.000 woningen tot 2030. Dat is de lokale behoefte voor de regio Twente. Daarnaast heeft Twente een extra woningbouwambitie/-opgave op basis van onder andere de (gedeeltelijke) inloop van het huidige woningtekort (circa 3%), de krapte op de woningmarkt, de verstedelijkingsopgaven en de toenemende migratiestromen vanuit de Randstad en andere landsdelen. Deze extra woningbouwambitie/-opgave bedraagt voor Twente circa 5.000 tot 7.000 woningen tot 2030.

In de woonagenda wordt gewerkt met ruimtelijke strategieën.



Een drietal ruimtelijke strategieën wordt hierin onderscheiden:

- Buiten wonen in het landelijk gebied en kleine kernen.
- Wonen langs de radialen in de grote kernen met een goed voorzieningenniveau en die goed bereikbaar zijn.
- Het stedelijk wonen.

Voor Twenterand liggen vooral kansen in het *wonen langs de radialen*[2]. Door de aanwezigheid van de spoorlijn Almelo -Mariënberg, de mogelijke toekomstige Nedersaksenlijn, de N36 en andere N-wegen, de bereikbaarheid over water en de fietssnelweg F35 is Twenterand met haar kernen goed bereikbaar. Daarnaast heeft Twenterand een goede ligging dichtbij steden zoals bijvoorbeeld Almelo. De specifieke kwaliteit van het wonen in de kernen van Twenterand is dat je er rustig en ruim kunt wonen, met goede basisvoorzieningen binnen handbereik. De behoefte aan dergelijke woonmilieus is groot.

Vanuit de ambitie van Twenterand om (bovenop de lokale behoefte) bij te dragen aan de regionale vraag naar woningen zien wij kansen om in onze kernen extra woningen toe te voegen en daarmee huishoudens van buiten Twenterand aan te trekken. Hiermee kunnen ook de voorzieningen, vitaliteit en economie van de kernen worden ondersteund.

Sleutelprojecten en sleutelgebieden opgenomen in de Regionale Woonagenda dragen bij aan de versnelling van woningbouw. Dit zijn projecten die impact hebben vanwege hun schaal of vanwege hun bijzondere kwaliteiten. Ze kunnen daarbij twee doelen dienen:

- Versnelling van de woningbouw, al dan niet in combinatie met onderscheidende kwaliteit van de woningbouw. Sleutelprojecten en sleutelgebieden die gericht zijn op versnelling leveren daarom minimaal 200 woningen op.

[2] Ruimtelijke strategie uit de Regionale Woonagenda Twente 2021-2025: Wonen langs de radialen in de grote kernen met een goed voorzieningenniveau en die goed bereikbaar zijn. Het gaat dan om kernen met een goede ontsluiting op de A-, N- en spoorwegen en die via een breed aanbod en mix van dorps, groenstedelijke en suburbane woonmilieus kunnen bieden.

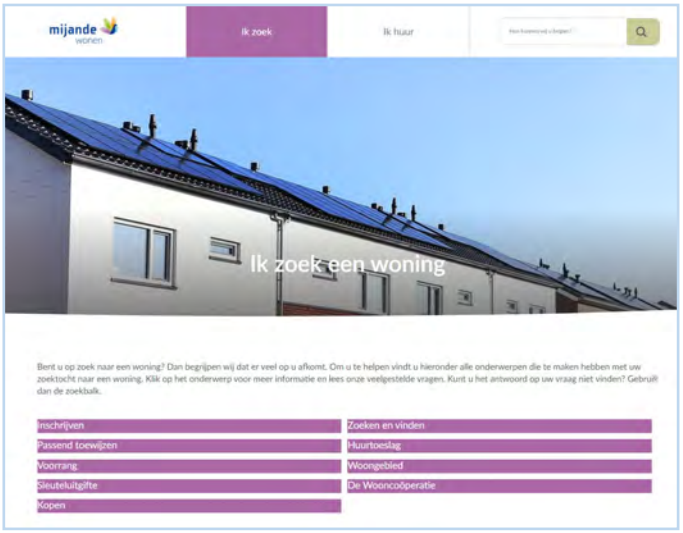
- Vitaal houden van de kernen/centra: deze sleutelprojecten en sleutelgebieden richten zich op specifieke thematische opgaven waarbij een kwalitatieve verbeterslag centraal staat. Voor deze sleutelprojecten en sleutelgebieden geldt geen minimum aantal woningen.

Voor Twenterand is in de regionale Woonagenda opgenomen:

- Vroomshoop Oost Fase 3&4
- Vriezenveen: Naast locaties voor inbreiding, uitleglocaties aanwijzen om in de lokale behoefte te voorzien en aan de regionale vraag bij te dragen.
- Westerhaar: diversiteit door inbreiding en ontwikkeling Trioterrein.

Prestatieafspraken Mijande Wonen

Om de gemeentelijke Woonvisie en de maatschappelijke investeringen van woningcorporaties meer op elkaar te laten aansluiten is in de Woningwet 2015 opgenomen dat er op lokaal niveau meer samen moet worden gewerkt. In prestatieafspraken maken woningcorporaties periodiek afspraken met gemeenten en huurdersorganisaties over de prestaties die ze gaan leveren. Woningcorporaties dragen op hoofdlijnen en naar redelijkheid bij aan de Woonvisie van gemeenten en zetten hun (financiële) middelen met voorrang daarvoor in (Woningwet artikel 42).
In de gemeente Twenterand is Mijande Wonen met 3.347 woningen (bezit per 31 december 2020) de grootste en enige lokale woningcorporatie. De samenwerking met Mijande Wonen en de Huurdersraad verloopt goed. De totstandkoming van deze Woonvisie verliep parallel aan het werken aan en vaststellen van de prestatieafspraken. Hoewel de Woonvisie formeel nog niet was vastgesteld is hiermee wel gezorgd voor een goede afstemming en



wordt door de corporatie op basis van de raamovereenkomst 2021-2024 invulling gegeven aan het volkshuisvestelijk beleid van de gemeente. De concrete uitvoering vindt plaats op basis van een twee jaarlijkse uitvoeringsagenda's.

Tot Slot

De woningmarkt is de afgelopen jaren zeer dynamisch gebleken. De woningmarkt in Twenterand staat ook niet op zichzelf maar is onderdeel van een regionale woningmarkt en is ook aan landelijke invloeden onderhevig.

De prognoses en informatie waarop we ons in deze Woonvisie baseren dateren uit 2020. In een dynamische woningmarkt kunnen snel veranderingen optreden. In overleg met woonpartners spelen we binnen de kaders en ambities van dit beleid in op de veranderende omstandigheden en behoeften.

De situatie rond het coronavirus heeft ook gevolgen voor de woningmarkt. De toename van het thuiswerken maakt de afstand tot het werk minder belangrijk. Het aantal m2 ((werk-) kamers) en de ruimte in en om de woning is voor veel woningzoekenden van toenemend belang. Dit maakt Twenterand een aantrekkelijker woongemeente. Wij zullen de ontwikkelingen volgen en zo nodig het woonbeleid hierop aanpassen.

Visie en ambities

In de Woonvisie Twenterand 2022-2031 komt naar voren waar we ons woonbeleid op richten, wat de ambities zijn van de gemeente en aan welke opgaven we de komende jaren gaan werken.

Tijdens het opstellen van deze Woonvisie is de vraag naar woningen in Nederland zeer groot. Ook in Twenterand merken we een toenemende krapte. Er is nauwelijks leegstand, meer vraag dan aanbod en stijgende huizenprijzen. Naast deze landelijke trend op de woningmarkt heeft Twenterand te maken met een demografische transitie. Er komen meer eenpersoons-huishoudens, er is sprake van vergrijzing en in de toekomst een ontwikkeling naar meer balans van het aantal huishoudens. Dit leidt tot een meervoudige en complexe opgave:

- Op de korte termijn: Het bouwen van voldoende woningen om de groei van het aantal huishoudens te faciliteren en starters in de gemeente te kunnen bedienen.
- Op de lange termijn: de grote opgave om de kwaliteit van de woningvoorraad te verbeteren door het realiseren van aantrekkelijke woonmilieus die een aanvulling vormen op de bestaande voorraad. Dus niet meer van hetzelfde bouwen, maar woningen toevoegen de aangepast kunnen worden en levensloopgeschikt zijn voor de sterk groeiende groep ouderen. Deze woningen zijn nu beperkt aanwezig in de bestaande voorraad. De aanpak van deze kwalitatieve mismatch is een belangrijke opgave.



ONZE AMBITIE:

Het versnellen van de woningbouw

- Aantrekkelijke woongemeente
- Goede bereikbaarheid
- Bouwen voor eigen inwoners
- Bijdragen aan regionale groei
- Aantrekken jonge stellen en gezinnen

HOE?

- 550 woningen bouwen voor de lokale vraag tot 2031
- Bijdragen aan regionale woningvraag
- Sneller bouwen

ONZE AMBITIE:

Bouwen voor iedereen

- Prettig wonen voor iedereen
- Extra aandacht voor passende woonruimte voor doelgroepen
- Betaalbare huur- en koopwoningen
- Kleinere woningen
- Vernieuwende woningtypen en woonconcepten

HOE?

- Aandacht voor doelgroepen die moeilijk passende en betaalbare woonruimte kunnen vinden
- Voldoende betaalbare woningen

WOONVISIE

De realiteit

WONINGMARKT
De vraag naar woningen is zeer groot en er is toenemende krapte. Er is nauwelijks leegstand, meer vraag dan aanbod en stijgende huizenprijzen.

VERGRIJZING EN ONTGROENING
Er komen meer eenpersoonshuishoudens en er ontstaat vergrijzing.

Onze opgave

KORTE TERMIJN:
Voldoende woningen bouwen om de groei bij te benen

LANGE TERMIJN:
Kwaliteit woningvoorraad verbeteren, meer keuze en levensloopgeschikte woningen

ONZE AMBITIE:

Duurzame, groene en dorpse woonmilieus

- Dorpse karakter kernen behouden
- Behoud en verbeteren ruimtelijke kwaliteit
- Voldoende ruimte voor de warmte- en energietransitie, klimaatadaptatie en groen
- Verbeteren kwaliteit en verduurzamen bestaande woning-voorraad
- Voorkomen energiearmoede

HOE?

- Woningeigenaren stimuleren via Energieloket Twenterand en Duurzaamheidsfonds
- Samenwerken met Mijande Wonen over verduurzamen
- Stimuleren klimaatadaptatie, biodiversiteit, natuurinclusief bouwen en circulariteit

ONZE AMBITIE:

Nieuwe woonconcepten

- Meer diversiteit in woningaanbod
- Meer woningen voor ouderen om lang zelfstandig in te wonen
- Stimuleren nieuwe woonconcepten gericht op langer samen thuis wonen
- Aandacht voor zorgdoelgroepen die langer zelfstandig thuis blijven wonen

HOE?

- Het bouwen van levensloopgeschikte nultredenwoningen
- Vernieuwende woon(zorg)concepten
- Centreren van detailhandel en horeca

gemeente Twenterand

Ambities Twenterand

De belangrijkste ambities die we voor Twenterand in deze visie uitspreken zijn:

Het versnellen van de woningbouw

Twenterand heeft de ambitie om de woningbouw te versnellen en woningen toe te voegen voor het toenemende aantal huishoudens en starters. Twenterand wil een aantrekkelijke gemeente zijn om in te wonen. Hierbij zetten we in op het behouden en versterken van het dorpse karakter, een goede bereikbaarheid en het behoud en verbeteren van de leefbaarheid en vitaliteit in onze kernen.

Het aantal huishoudens in Twenterand groeit de komende 10 jaar en ook vanuit de regio is er vraag naar extra woningen. Twenterand wil voldoende woningen bouwen voor de eigen inwoners en bijdragen aan de regionale groei. Door verbinding te leggen tussen de lokale en regionale groei zien wij mogelijkheden de woningbouw te versnellen. Enerzijds kunnen we meer massa maken en anderzijds biedt dit kansen om bij uitleg meer diversiteit in woonwijken te realiseren waarbij woningentype die bijdragen aan de regionale vraag complementair zijn aan de woningen voor de lokale behoefte.

Door bij te dragen aan de regionale vraag naar woningen willen we de vitaliteit en leefbaarheid van onze kernen verbeteren. We richten ons vooral op het aantrekken van jonge stellen en gezinnen, omdat de lokale groei van deze doelgroep stagneert of zelfs iets afneemt, terwijl een groot deel van de bestaande woningvoorraad in Twenterand is gericht op grotere huishoudens.

Acties:

- 550 woningen toevoegen voor de lokale woningbehoefte tot 2031.
- Bijdragen aan de regionale vraag naar woningen.
- Het realiseren van woningbouwversnelling via de sleutelprojecten en gebieden die zijn opgenomen in de regionale woonagenda.

Inclusieve woningmarkt

Twenterand wil een gemeente zijn waar het voor al haar inwoners prettig en passend wonen is en waar mensen van buiten Twenterand graag komen wonen. Twenterand staat voor groen en dorps wonen in vitale kernen en ruim ‘landelijk wonen’ in het buitengebied. Diversiteit in wijken en buurten moeten de sociale draagkracht versterken en iedereen een plek geven om in zijn of haar eigen omgeving en met ondersteuning van het eigen netwerk prettige te kunnen wonen.

Door de toegenomen krapte op de woningmarkt en de demografische transitie is het vinden van passende woonruimte niet voor iedere inwoner even vanzelfsprekend. Voor deze doelgroepen op de woningmarkt hebben we extra aandacht. Op de korte termijn vragen we ontwikkelaars en initiatiefnemers betaalbare huur- en koopwoningen toe te voegen. De huishoudverdunning vraagt om kleinere woningen. Traditionele eengezinswoningen zijn er al veel in Twenterand en de lokale behoefte voor dit type woning

stabiliseert. Graag vullen we de woningvoorraad aan met vernieuwende woningtypen en woonconcepten.

De woningen die voor de regionale vraag worden toegevoegd zijn complementair aan de lokale behoefte. Zowel via nieuwe toe te voegen woningen alsmede via woningen in de bestaande voorraad willen we een aantrekkelijke woongemeente zijn voor jongeren en jonge gezinnen die zich in Twenterand willen vestigen.



Acties:

- Aandacht voor doelgroepen op de woningmarkt die moeite hebben een passende en betaalbare woning te vinden.
- Inzetten op het toevoegen van indicatief nieuwbouwprogramma dat voorziet in voldoende betaalbare woningen.
- Analyse mogelijke inzet van middelen en methoden om betaalbare woningen voor de langere termijn te behouden voor de doelgroep.
- Door bij te dragen aan de regionale vraag jonge stellen en gezinnen naar Twenterand trekken.

Vernieuwing en ruimte voor nieuwe woon(-zorg)concepten

Met de woningbouw in Twenterand willen we vernieuwen en nieuwe concepten toevoegen. Initiatieven zijn complementair aan de bestaande voorraad zodat er meer diversiteit komt in het totale woningaanbod in Twenterand. De kwaliteit van nieuwe woningen is dus van groot belang en deze woningen zullen een aanvulling moeten zijn op de huidige woningvoorraad in de gemeente.
Meer dan de helft van de woningen in Twenterand zijn momenteel gericht op gezinnen en er zijn te weinig woningen die passend zijn voor ouderen om lang zelfstandige in te wonen. De komende jaren is er juist een sterke groei in het aantal ouderen die, door de transitie in de zorg, langer zelfstandig thuis zullen wonen. Er is daarom meer behoefte aan passende woonruimte voor de sterk groeiende groep ouderen.

Om dit mogelijk te maken zetten we in op het toevoegen van levensloopbestendige en vooral levensloopgeschikte nultredenwoningen. Dit moet de doorstroming van ouderen op de woningmarkt bevorderen. Via doorstroming helpen we andere doelgroepen op de woningmarkt en voorkomen we hogere uitgaven van de gemeente omdat anders bestaande woningen met gelden uit de WMO aangepast moeten worden (denk aan plaatsing van een traplift).
We stimuleren nieuwe woonconcepten die zijn gericht op het langer samen thuis wonen (evt. met zorg ondersteuning), denk aan ‘knarrenhofjes’ of woonzorgconcepten waarbij mensen elkaar of door professionals kunnen worden ondersteund.
Naast het langer thuis wonen van ouderen zijn er ook andere zorgdoelgroepen die langer in de eigen gemeente ‘zelfstandig’ thuis blijven wonen. Ook voor deze doelgroepen zal passende woonruimte moeten voorzien in deze woonbehoefte.



Vernieuwende woningtypen kunnen worden gerealiseerd in uitleggebieden maar zeker ook via inbreiding in de bestaande kernen dichterbij voorzieningen. Via voornamelijk transformatie en herstructurering kunnen nieuwe woningen worden gerealiseerd. Op termijn neemt het aantal toe te voegen woningen af. Daarom zetten we hierbij primair in op structuurversterkende plekken. Een ontwikkeling naar wonen kan bijvoorbeeld bijdragen aan het centreren van het detailhandel en horecagebied in kernen.

Acties:

- Bij nieuwbouw zetten we in op het toevoegen van levensloopbestendige en levensloopgeschikte nultredenwoningen die de doorstroming van ouderen naar passende woningen bevorderen.
- Inzet op vernieuwende woon(zorg)concepten.
- Middels transformatie naar wonen bijdragen aan de ruimtelijke kwaliteit, bijvoorbeeld door het centreren van de detailhandel en horeca.







Duurzame, groene en dorpse woonmilieus

We vinden het belangrijk dat onze kernen niet verstedelijken en hun dorpse karakter behouden. Daarom realiseren we de woningbouwversnelling niet enkel met inbreiding. Daarvoor zijn aantallen te groot en de inbreidingslocaties te beperkt. Bij het zoeken naar locaties voor woningbouw is het behoudt van ruimtelijke kwaliteit van belang. En er moet voldoende ruimte blijven voor de warmte- en energietransitie, klimaatadaptatie en groen.

Waar de meest aandacht vaak gaat naar het toevoegen van nieuwe woningen realiseren we ons dat het grootste deel van de woningvoorraad in Twenterand er al staat. Het is een belangrijke ambitie om de kwaliteit van deze woningen, waar nodig, te verbeteren.

Met het verduurzamen van de woningvoorraad willen we niet alleen de klimaatdoelstellingen behalen maar vooral ook zorgen voor een gezond en comfortabel woonklimaat en het voorkomen van energiearmoede.
De eerste stap is het verminderen van de warmtevraag en het energiegebruik door isolatie. Dit kan de gemeente niet alleen. Samen met woningeigenaren willen we de verduurzaming, warmte- en energietransitie stimuleren.

Inwoners in Twenterand krijgen vaker te maken met de gevolgen van klimaatverandering. Denk aan hittestress in warme zomers en wateroverlast bij hevige regenval. Door vergroening van de leefomgeving willen we dit probleem samen met woningeigenaren, partnerorganisaties en ontwikkelaars aanpakken en tevens zien als kans om ons dorpse woonmilieu te verfraaien en een aantrekkelijker gemeente worden om in te wonen, werken en recreëren.
We stimuleren ook de biodiversiteit en verbetering van de leefomgeving en ecosystemen door aandacht te vragen voor natuurinclusief bouwen en circulariteit bij woningbouwprojecten.

Acties:

- Uitvoeren van de Transitievisie Warmte.
- Woningeigenaren stimuleren en activeren via het Energieloket Twenterand, de inzet van vrijwillige wooncoaches en door het oprichten van het Duurzaamheidsfonds.
- Het maken van prestatieafspraken met woningcorporatie Mijande Wonen over het verduurzamen van hun portefeuille.
- Het samenwerken met woningcorporatie Mijande Wonen in het stimuleren van verduurzaming, klimaatadaptatie en biodiversiteit, ook onder particuliere woningeigenaren.
- Stimuleren van klimaatadaptatie, biodiversiteit, natuurinclusief bouwen en circulariteit bij woningbouwinitiatieven.

Woningbehoefte

Twenterand is een landelijke gemeente met grotere kernen, buurtschappen en een buitengebied. De gemeente huisvest ongeveer 13.245 huishoudens.

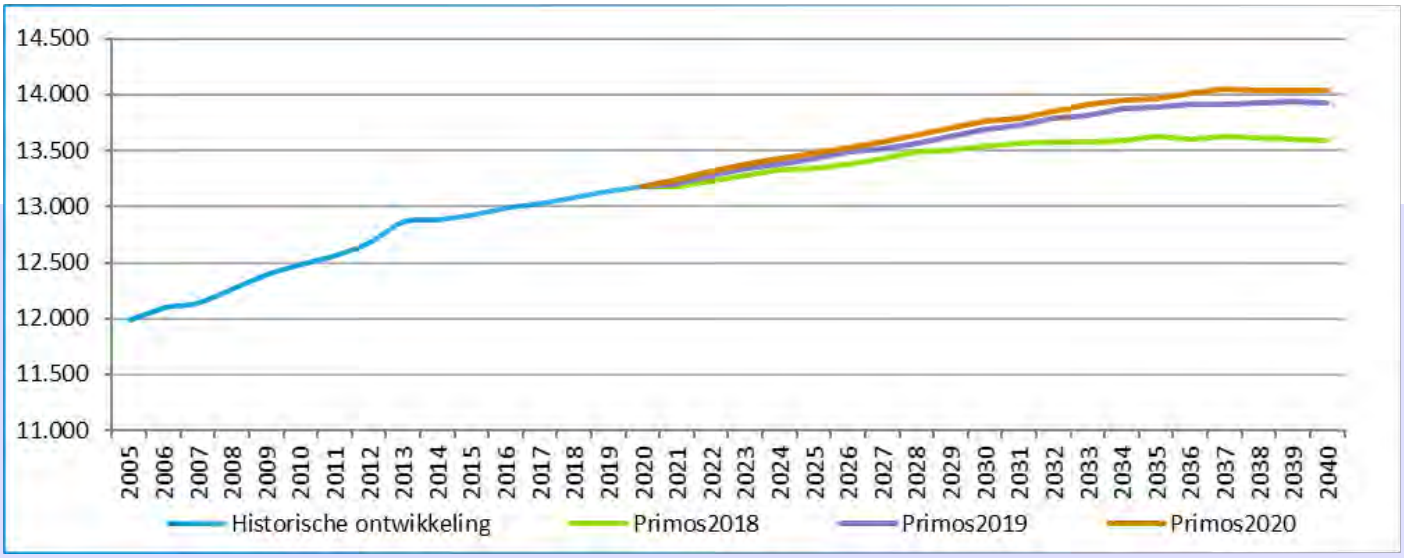
De komende 10 jaar neemt het aantal huishoudens naar de verwachting in de gehele gemeente met ongeveer 550 toe.

In de 10 jaren hierna groeit het aantal huishoudens met ongeveer 225, tot in totaal 14.020 huishoudens.[3] Voor deze lokale behoefte willen we in de juiste kwaliteit woningen voorzien.

Kwalitatief

Op de eerste plaats wil Twenterand voorzien in de lokale vraag naar woningen. We zien dat er tot 2031 volgens de meest recente prognose een toename is van het aantal huishoudens met 550. Daarna is er mogelijk een stabilisatie. Prognoses fluctueren en zijn afhankelijk van allerlei factoren. Primair is het van belang de juiste kwaliteit woningen toe te voegen en de ontwikkelingen op de woningmarkt in de gaten te houden en waar nodig bij te sturen.

Historische huishoudensontwikkeling en –prognoses in beeld voor Twenterand



Bron: CBS (2020), ABF (Primos 2018, 2019 en 2020). Bewerking Stec Groep (2021).

[3] Naar een passend woningbouwprogramma voor Twenterand. Stec 2021, o.b.v. Primos 2020.

Ontwikkeling inwoners gemeente Twenterand, door natuurlijke groei en migratie



Bron: CBS (2020), bewerking Stec Groep (2021).

Wanneer we de huishoudsamenstelling opsplitsen naar doelgroepen dan zien we dat de grootste groep huishoudens gezinnen betreft. Het aantal gezinnen gaat, volgens de meest recente prognose, de komende jaren wel afnemen van 5.550 gezinnen in 2020 naar circa 5.330 gezinnen in 2031 en 2041. Ook de jonge alleenstaanden en stellen tot 35 jaar nemen de komende tien jaar in omvang af. Dit zijn voor Twenterand de toekomstige gezinnen.

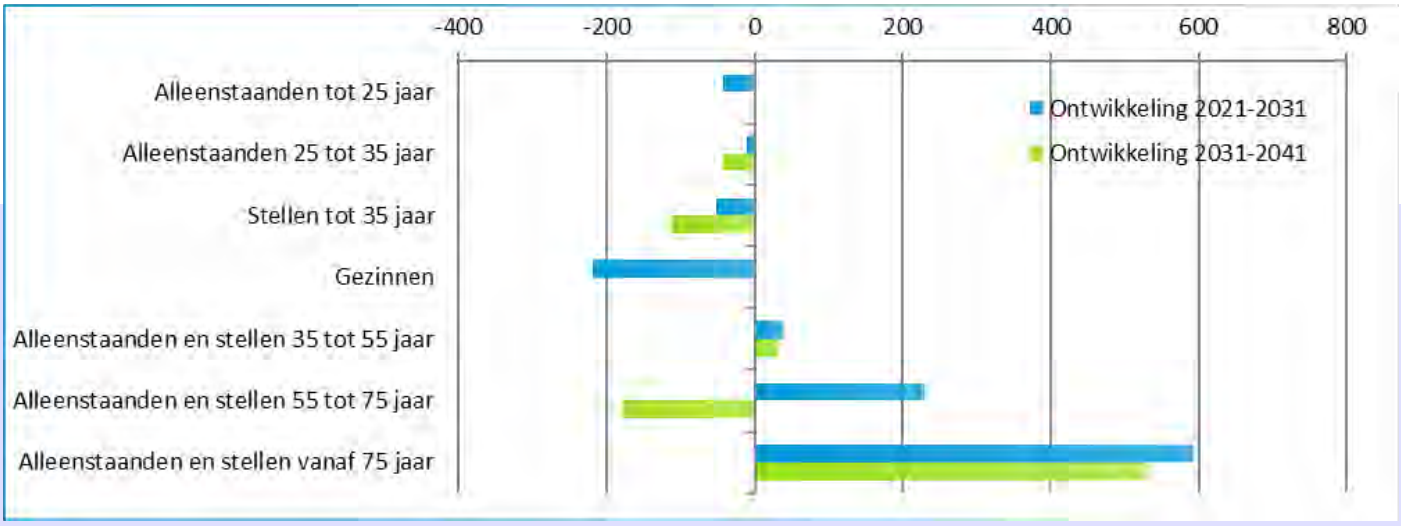
De doelgroep die fors gaat toenemen zijn de 75-plussers. De komende tien jaar komen er ongeveer 600 oudere huishoudens bij. En tussen 2031 en 2041 is het de verwachting dat er dan nog eens 500 oudere huishoudens bijkomen. Dit zijn voornamelijk huishoudens die al in Twenterand wonen en ouder worden.

Doelgroep	Stand 2021	Stand 2031	Stand 2041
Alleenstaande tot 25 jaar	155	115	115
Alleenstaande 25 tot 35 jaar	380	370	325
Stellen tot 35 jaar	510	460	345
Gezinnen (en eenouderhuishoudens)	5.550	5.330	5.330
Alleenstaanden en stellen 35 tot 55 jaar	1.255	1.290	1.325
Alleenstaanden en stellen 55 tot 75 jaar	3.570	3.800	3.625
Alleenstaanden en stellen vanaf 75 jaar	1.785	2.375	2.905
Totaal*	**13.245**	**13.795**	**14.020**

*Bron: ABF (Primos 2020), bwerking Stec Groep (2021). Afgerond op vijftallen. * Totaal is inclusief circa 50 'overige huishoudens'.*

Voor de kwalitatieve woningbehoefte betekent dit dat er voornamelijk vraag is naar woningen voor ouderen. Daarnaast is door de toegenomen krapte op de woningmarkt de betaalbaarheid onder druk komen te staan waardoor het voor starters, jongeren en alleenstaanden moeilijker is een betaalbare en passende woning te vinden. Op de korte termijn willen we deze doelgroep helpen door betaalbare huur en koop woningen toe te voegen. Het behoud en aantrekken van jongeren, jonge stellen en gezinnen is belangrijk voor de vitaliteit van onze gemeente en jongeren en jonge stellen zijn de gezinnen van de toekomst waar een groot deel van de huidige woningvoorraad op is gericht.

Ontwikkeling van huishoudens gemeente Twenterand naar doelgroepen

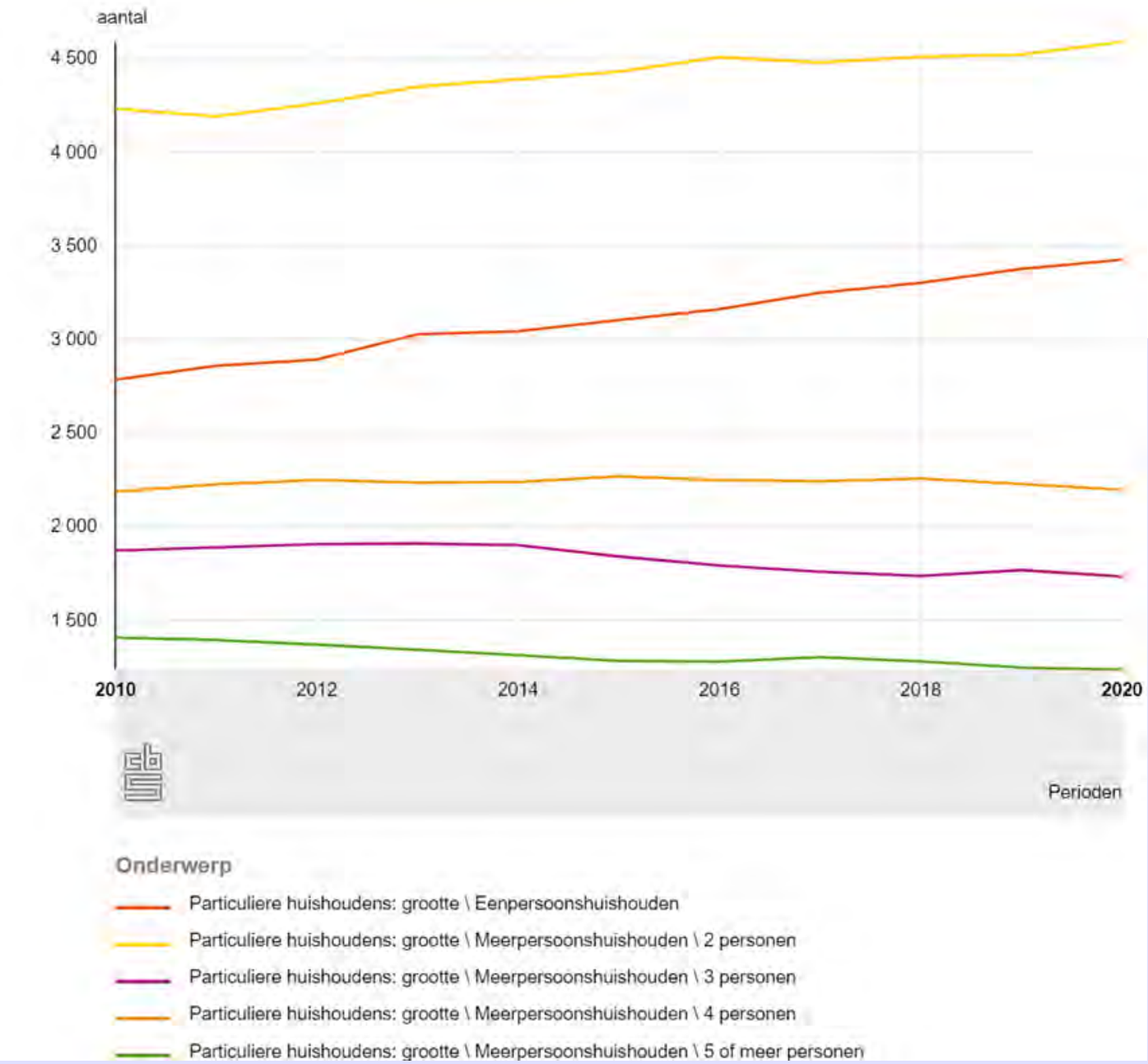


Bron: ABF (Primos 2020), bewerking Stec Groep (2021).

In de samenstelling van huishoudens valt op dat het aantal kleine, één en twee persoonshuishoudens in de afgelopen jaren is toegenomen. Met de te verwachten vergrijzing zal dit aantal verder stijgen. Daartegenover staat dat het aantal meerpersoonshuishoudens afneemt. Voor de kwalitatieve woningbehoefte betekent dit dat er behoefte is aan kleinere woningen.



Ontwikkeling van de samenstelling van huishoudens in de gemeente Twenterand



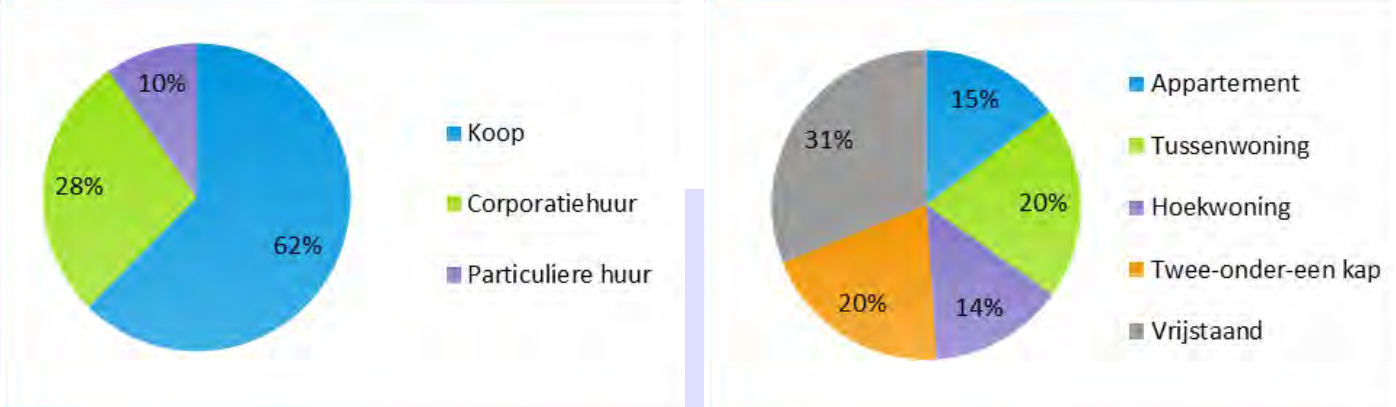
Bron: CBS 2020.



Kwantitatief

De huishoudontwikkeling en kwantitatieve lokale woonbehoefte zijn van invloed op welke woningen we in Twenterand in de toekomst nodig zijn, de kwalitatieve woningbehoefte. In Twenterand staan ongeveer 13.600 woningen. 85% van de woningvoorraad in de gemeente bestaat uit grondgebonden woningen, waarvan meer dan de helft twee-onder-een-kap of vrijstaande woningen zijn. De overige woningen zijn grondgebonden hoek- of rijwoningen en 15% van de woningen zijn appartementen.

Woningvoorraad naar eigendom en koopwoningvoorraad naar type woning



Bron: WOZ-bestand gemeente Twenterand (2019). BAG (augustus 2020). Bewerking Stec Groep (2021)

Deze woningvoorraad past bij het gegeven dat gezinnen de grootste doelgroep binnen de gemeente zijn. Wanneer we de bestaande voorraad afzetten tegen de kwantitatieve woningbehoefte dan zien dat het aantal gezinnen stabiliseert, het aantal oudere huishoudens sterk toeneemt en huishoudens kleiner worden. De woningvoorraad bestaat daarentegen voor een groot deel uit grotere woningen en er zijn beperkt appartementen of nultredenwoningen in de bestaande voorraad te vinden.
De kwalitatieve lokale woonbehoefte in de gemeente Twenterand, op basis waarvan onze ambities zijn geformuleerd, is in kaart gebracht met het Stec-doorstroommodel. De belangrijkste conclusie zijn:

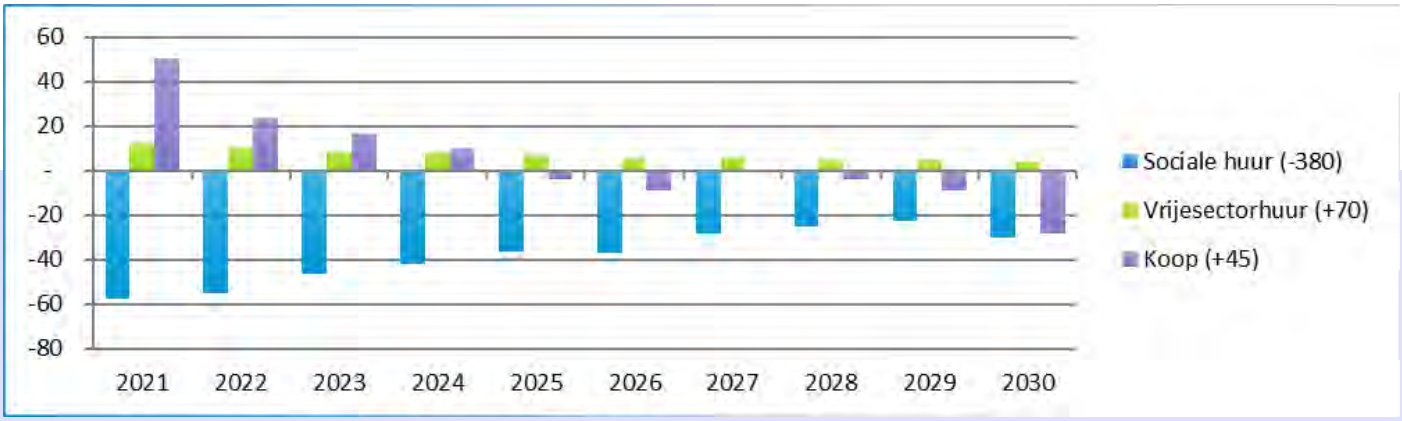
- Tot 2025 zijn 100 reguliere grondgebonden woningen (gezinswoningen, niet levensloopbestendig) nodig, maar dit slaat rond 2025 om in een overschot. Per saldo is er tot aan 2031 een behoefte aan circa 45 reguliere grondgebonden woningen koopwoningen en ongeveer 70 reguliere grondgebonden woningen vrijesectorhuur-woningen. Dit is te verklaren door de daling van het aantal jonge huishoudens en gezinnen.
- In de huidige woningvoorraad zijn er meer reguliere grondgebonden sociale huurwoningen dan nodig indien er in andere segmenten voldoende woningen zouden zijn. In theorie is er dus meer aanbod reguliere grondgebonden sociale huurwoningen dan vraag. In de praktijk is er geen sprake van leegstand. Het theoretische overschot is enerzijds te verklaren door de behoefte aan nultredenwoningen in de sociale huur. Huurders die vanwege hun leeftijd of zorgbehoefte voorkeur hebben voor een nultredenwoning. Anderzijds kan scheefwonen leiden tot een extra druk op de voorraad[4]. Dit betekent dat huishoudens met een midden of hoog inkomen in een sociale huurwoningen wonen (bijvoorbeeld omdat hun inkomen is gestegen sinds zij hier wonen). Als huishoudens niet doorstromen

[4] In Twenterand woont gemiddeld 13% van de huishoudens goedkoop scheef. Dit is meer dan in de regio Twente (9%) en provincie Overijssel (10%). Bron: Lokale Monitor Wonen.

naar de gewenste/passende woning, komen hun woningen ook niet vrij voor lagere inkomens. Hierdoor kan het overschot in mindere mate (of pas later) optreden.

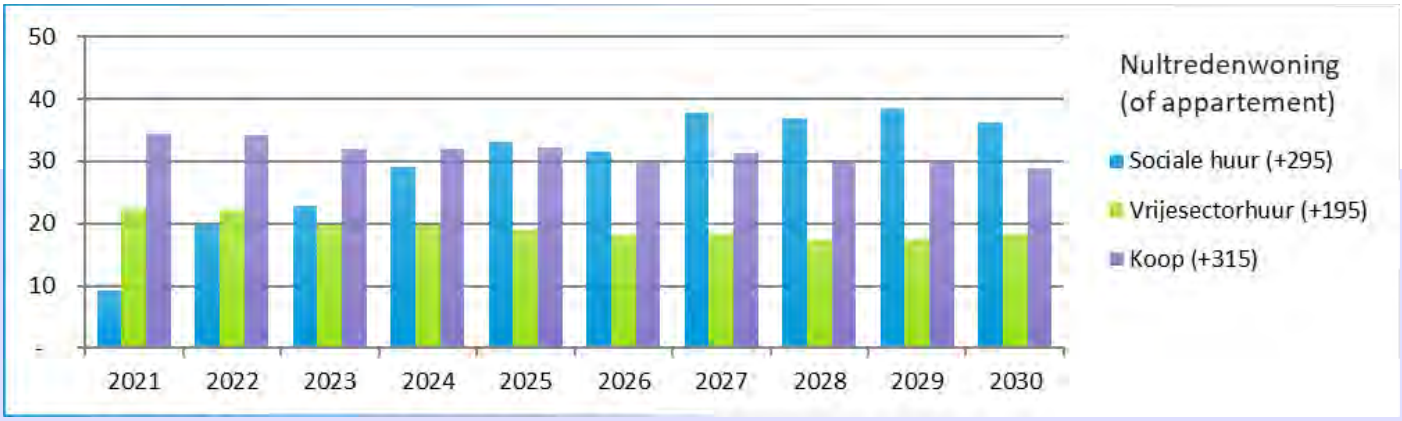
- In alle segmenten (koop, vrijesectorhuur en sociale huur) is er de komende 10 jaar veel behoefte aan nultredenwoningen (waaronder zowel appartementen, als grondgebonden nultredenwoningen). Aan zowel koop als sociale huur bestaat een behoefte van circa 300 woningen. In de vrijesectorhuur is de behoefte iets lager, maar met 200 nog zeer fors (zeker gezien het beperkte aanbod op dit moment).

Jaarlijkse vraag naar reguliere grondgebonden woningen voor de gemeente Twenterand



*Bron: ABF (2020), WoON2015, WoON2018. Bewerking Stec Groep (2021). *Totale woningbouwopgave wijkt iets af van de 550 huishoudens voor de periode 2021-2031 vanwege afrondingsverschillen in woningsegmenten.*

Jaarlijkse vraag naar nultredenwoningen voor de gemeente Twenterand



*Bron: ABF (2020), WoON2015, WoON2018. Bewerking Stec Groep (2021). *Totale woningbouwopgave wijkt iets af van de 550 huishoudens voor de periode 2021-2031 vanwege afrondingsverschillen in woningsegmenten.*

Regionale woonbehoefte

Naast het toevoegen van woningen voor de lokale behoefte willen we ook een bijdrage leveren aan de extra regionale ambitie geformuleerd in de regionale woonagenda. De extra woningbouwambitie van de regio Twente bedraag 5.000 tot 7.000 woningen tot 2030.

In de regionale woonagenda zijn woonmilieus en ruimtelijke strategieën beschreven. Voor Twenterand zijn het dorps en landelijk wonen de woonmilieus die wij aanbieden. Om de kwaliteiten van deze woonmilieus te behouden zetten we naast inbreiding ook in op uitbreiding. We willen niet dat onze kernen verstedelijken en het dorpse karakter wordt aangetast. Daarom is uitbreiding een alternatief. Ook kan enkel inbreiding op de korte termijn niet in de lokale en regionale vraag naar nieuwe woningen voorzien. De in de regionale woonagenda opgenomen sleutelprojecten en gebieden komen het eerst in aanmerking voor uitbreiding.

Het maken van meer massa in uitbreidingsgebieden mede voor de regionale vraag kan de woningbouw versnellen waardoor ook de lokale behoefte eerder wordt bediend. Door mensen van buiten de gemeente naar Twenterand te trekken zijn we beter in staat om het voorzieningenniveau, de vitaliteit en leefbaarheid in de kernen op peil te houden of te verbeteren.

De lokale woonbehoefte bestaat vooral uit vraag naar levensloopbestendige en nultredenwoningen en betaalbare woningen voor jongeren en starters. Door voor de regionale vraag woningen toe te voegen willen we meer diversiteit in het woningaanbod (en dan vooral in uitleggebieden) realiseren en meer jonge stellen en gezinnen naar Twenterand te trekken.

Gezien de samenstelling van de huidige woningvoorraad kan zeker ook de bestaande voorraad middels doorstroming bijdragen aan de invulling van de regionale behoefte. Dat is dus niet per se gebonden aan uitbreiding. Ons woningaanbod voor de regionale behoefte is complementair aan onze lokale behoefte. De regionale behoefte moet nog over de gemeenten worden verdeeld.



Woningbouwprogramma

Het huidige planaanbod[5] in de gemeente kan voor een groot deel voorzien in de resterende kwantitatieve behoefte binnen Twenterand. De ongeveer 210[6] geprogrammeerde woningen dragen bij aan de resterende vraag van zo'n 550 woningen tussen nu en 2031. Maar het betekent ook dat er de komende jaren nog zachte plancapaciteit moet worden toegevoegd en zachte plannen hard gemaakt moeten worden.
Wanneer we inzoomen op de kwalitatieve behoefte dan zien we (nog) geen duidelijke overschotten in bepaalde type woningen. Wanneer de harde planvoorraad (2020) afzetten tegen de woningbehoefte constateren we dat:[7]

- Er behoefte is aan zo'n 45 grondgebonden koopwoningen (gezinswoningen, niet levensloopbestendig), waarvan circa 140 in harde plannen. [8]
- Er behoefte is aan zo'n 315 koop-nultredenwoningen, waarvan circa 45 in harde plannen.
- Er behoefte is aan zo'n 195 vrijesectorhuur-nultredenwoningen, waarvan circa 10 in harde plannen.

Dit betekent dat het aantal grondgebonden koopwoningen (gezinswoningen, niet levensloopbestendig) in harde plannen groter is dan de lokale behoefte. Door met grondgebonden koopwoningen bij te dragen aan de regionale woonbehoefte kunnen we meer diversiteit in nieuwe uitleggebieden realiseren.
Het aantal koop-nultredenwoningen en vrijesectorhuur-nultredenwoningen in harde plannen is lager dan de lokale behoefte. Bij het toevoegen van nieuwbouwwoningen zullen er meer woningen in deze segmenten aan harde plannen moeten worden toegevoegd om de lokale woonbehoefte te bedienen.

Kwalitatief stimuleringskader

Middels een kwalitatief stimuleringskader (dat in de bijlage verder is uitgewerkt) willen we initiatiefnemers stimuleren optimale plannen te ontwikkelen. Het kwalitatieve stimuleringskader stimuleert plannen die complementair zijn aan de bestaande (plan)voorraad, bijvoorbeeld levensloopgeschikte woningen of middeldure huurwoningen en dragen bij aan de woonbehoefte van doelgroepen die minder kansrijk zijn op de huidige woningmarkt en doelgroepen die in de nabije toekomst in aantal zullen toenemen.
We zetten in op het hard maken van de zachte plannen in de planvoorraad. Met deze zachte plannen en nieuwe plannen willen we bijdragen aan de doorstroming op de woningmarkt en structuurversterking van de kernen. Het stimuleert ook plannen die bijdragen aan de ruimtelijke kwaliteit van de locatie en de omgeving, aan duurzaamheid, of die op een andere manier meer van toegevoegde waarde zijn dan een plan met enkel regulier grondgebonden woningen. Om inbreidingslocaties exploitabel te krijgen kan het noodzakelijk zijn diversiteit in woningtypologie toe te voegen. Ook de ligging en woningaanbod in de omgeving is van invloed op de gewenste kwaliteit van het plan. Daarom kijken we bij de beoordeling naar het totale plan en de omgeving.

Grondgebonden koopwoningen

Er zijn op dit moment veel harde plannen voor grondgebonden koopwoningen. Op korte termijn is hier zeker een behoefte aan in de gemeente. Na uitvoering van deze harde plannen zal er nog beperkt lokale behoefte bestaat aan meer woningbouwplannen met regulier grondgebonden koop (niet levensloopbestendig). Uit gesprekken met makelaars blijkt vooral behoefte aan woningen voor starters en ouderen. Gezinswoningen voorzien beperkt in die behoefte (te duur, of niet levensloopbestendig). In uitleggebieden is wel ruimte voor dit type woningen waarmee kan worden voorzien in de regionale vraag en een divers woningaanbod in nieuwe wijken kan worden gecreëerd.

[5] Planlijst gemeente Twenterand (zomer 2020). Bewerking Stec Groep (2020).
[6] Incl. verspreidde losse kavels met woonbestemming.
[7] Naar een passend woningbouwprogramma voor Twenterand, STEC 2021,p. 14.
[8] Tot 2025 is er behoefte aan 100 reguliere grondgebonden woningen (gezinswoningen, niet levensloopbestendig) Rond 2025 slaat dit om in een overschot. Per saldo is er tot aan 2031 een behoefte aan circa 45 reguliere grondgebonden woningen koopwoningen en ongeveer 70 reguliere grondgebonden woningen vrijesectorhuurwoningen.

Levensloopbestendige en nultredenwoningen

Nieuwbouw zien wij als kans om levensloopbestendige woningen en levensloopgeschikte nultredenwoningen te realiseren. Met levensloopbestendig bouwen wordt bedoeld het bouwen van zelfstandige woningen die geschikt zijn (of eenvoudig geschikt te maken) voor bewoning tot op hoge leeftijd, ook in geval van fysieke handicaps of chronische ziekten van bewoners.)

In het geval van een nultreden (levensloopgeschikte) woning is vanuit de woonkamer de keuken, het toilet, de badkamer en ten minste één slaapkamer zonder traplopen te bereiken zijn. Ook de woning zelf is vanaf de straat te bereiken zonder traplopen.

Qua omvang en uitstraling zijn deze woningen interessant voor starters, maar tegelijkertijd ook volledig geschikt voor ouderen. Deze woningen zijn daardoor flexibel inzetbaar, kunnen op korte termijn de woonvraag van starters en jongeren bedienen en zijn wanneer het aantal ouderen in onze gemeente toeneemt geschikt om deze doelgroep in te huisvesten.

Een ander voordeel van het toevoegen van woningen voor ouderen is dat wanneer deze doelgroep gaat verhuizen de doorstoom op de woningmarkt wordt verbeterd. Er ontstaan langere verhuisketens. Waardoor meer woningen in de bestaande voorraad vrijkomen. Dit zijn vaak goedkopere woningen dan nieuwbouwwoningen wat de betaalbaarheid ten goede komt.

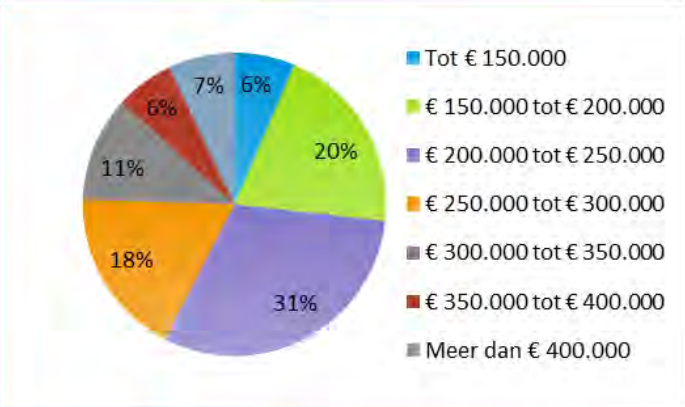
Betaalbaarheid

Uit de woonwensenenquête blijkt dat veel starters de voorkeur hebben om hun wooncarrière aan te vangen in een koopwoning. Van de starters die aangeven te zoeken naar een koopwoning zoekt 40% een twee-onder-een-kap woning en 35% een rij- hoekwoning.

In de huishoudsamenstelling zien we steeds meer eenpersoons huishoudens. Uit de woonwensenenquête blijkt dat 63% van de starters alleen wil/gaat wonen. Dit zet de betaalbaarheid onder druk. Voor alleenstaande starters en starters met een kleiner inkomen zijn de mogelijkheden voor een koopwoning beperkt.

De huidige woningvoorraad bestaat voor 51% uit vrijstaande en twee-onder-een-kap woningen. 24% van de woningvoorraad heeft een WOZ-waarde van boven de € 300.000,-. 49% van de woningen zit tussen de € 200.000,- en € 300.000,-. En 26% van de woningen heeft een WOZ-waarde tot € 200.000,-.

Woningvoorraad gemeente Twenterand naar WOZ-waarde





Bron: BAG (augustus 2020), bewerking Stec Groep (2021).

Op de vraag welk bedrag starters die een koopwoning zoeken beschikbaar hebben/kunnen financieren zoekt 34% een woning onder de € 200.000,-. 33% van de starters zoekt een woning tussen € 200.001,- en € 250.000,- en 20% heeft tot €300.000,- beschikbaar. 10% kan voor de woning een bedrag tot €350.000,- uitgeven.
40% van de starters die een koopwoning zoeken zegt geen hulp nodig te hebben van de gemeente bij de financiering van de woning. Tegenover 78% onder de groep overig/ ouderen.

In de uitkomsten van de woonwensenenquête nemen we een voorkeur waar voor koop. Echter we zien ook dat de financiële middelen van een deel van de starters beperkt zijn en dat meer dan de helft aanvullende hulp bij financiering van de gemeente nodig zegt te hebben.

Sociale huur kan een betaalbaar alternatief zijn voor koop. De mogelijkheid van sociale huur willen we samen met Mijande Wonen beter onder de aandacht brengen bij jongeren en starters. Het tijdig inschrijven bij de woningcorporatie (vanaf 18 jaar) kan de wachttijd verkorten wanneer (later) actief naar een woning wordt gezocht. Middels het maken van een flyer voor jongeren zijn de eerste stappen gezet om de mogelijkheden van jongeren in de sociale huur beter te benutten.

Voor woningzoekenden die een koopwoning niet kunnen financieren, maar ook niet in aanmerking komen voor sociale huur, of zoeken naar meer kwaliteit is de vrije sector huur een alternatief. Deze woningen zijn beperkt aanwezig in de voorraad. We zien dat er in de woonwensenenquête minder voorkeur is voor particuliere huur. Echter we nemen ook waar dat de financiële mogelijkheden van woningzoekenden voor koop in de huidige markt beperkt zijn. Daarom zien we middenhuur wel als geschikt woonsegment.

Daarnaast kan doorstroming in de woningmarkt deze doelgroep helpen. Bestaande woningen zijn vaak betaalbaarder dan nieuwbouw. Mijande Wonen draagt door het verkopen van bestaande sociale huurwoningen bij aan het op de markt brengen van betaalbaar nieuw woonaanbod.

Enkel doorstroming realiseren, middenhuur toevoegen en sociale huur meer onder de aandacht brengen levert op de korte termijn onvoldoende betaalbaar aanbod op. Ook bij nieuwbouw, transformatie of herstructurering willen we betaalbare koopwoningen toevoegen. Met ontwikkelaars bespreken we de mogelijkheden gegeven de stijgende bouwkosten. Denk bijvoorbeeld aan een kleinere bouwvorm met beperking uitbreidingsmogelijkheid. Instrumenten zoals een doelgroepenverordening - welke een bijdrage kan leveren in het toevoegen van (goedkoop) nieuwbouw voor starters - houden we in het oog. In deze verordening mag een woning niet meer kosten dan € 200.000. We onderzoeken of dit realiseerbaar is en sturen vooralsnog via afspraken met ontwikkelaars en waar mogelijk via grondprijzen om betaalbaar aanbod in diverse segmenten te realiseren.

Er is tevens veel behoefte aan lage middeldure koop tot maximaal € 250.000,-. Ook hier sturen we op via afspraken met ontwikkelaars, kijken wat de mogelijkheden binnen deze prijscategorie zijn en we overwegen een anti-speculatiebeding en zelfbewoningsplicht om te zorgen dat wanneer dit type woning is gerealiseerd het aanbod langdurig behouden blijft voor de doelgroep.

Prijsklassen koop	
Goedkope koop	Tot € 200.000,-
Lage middeldure koop	€ 200.000,- tot € 250.000,-
Hoge middeldure koop	Tot aan NHG grens[9]

[9] NHG: Nationale Hypotheek Garantie; maximale koopgrens 2021 € 325.000,-

Sociale huur

In de sociale huur zien we in het Stec-doorstroommodel een theoretisch overschot aan sociale huurwoningen. Dit wordt veroorzaakt doordat er vooral behoefte is aan een andere type woning, namelijk de nultredenwoning. Er is dus voornamelijk een vervangingsopgave van de reguliere grondgebonden woning naar grondgebonden nultredenwoningen en appartementen.

Met Mijande Wonen monitoren we de vraag naar sociale huurwoningen op basis van de wachttijden en slaagkansen. De doelstelling is om actief woningzoekenden binnen twee jaar aan een woning te helpen. Het aantal sociale huurwoningen zal vermoedelijk iets dalen, maar dat hangt zeker ook van af van de doorstroommogelijkheden naar betaalbare koop en middenhuur en immigratie. Op basis van de monitoring past Mijande Wonen haar portefeuillestrategie aan zodat er voldoende voorraad beschikbaar is.

Sociale huur willen we spreiden over de kernen, wijken en buurten. Zo ontstaat er een sociaal draagkrachtige samenleving. Dit betekent dat ook in nieuwe wijken en buurten gebouwd wordt voor sociale huur. De gemeente zal dit waar het eigen grondposities betreft ondersteunen met haar grondprijsbeleid. Is dit niet het geval dat zullen wij afspraken maken met initiatiefnemers zodat grondprijzen ook mogelijkheden bieden voor sociale huur.

Middenhuur

Door de toegenomen krapte op de woningmarkt staat de betaalbaarheid onder druk. Het gat tussen de sociale huur en het koopsegment is groter geworden. Hoewel kopen in Twenterand voor veel woningzoekenden de voorkeur heeft is dit door de actuele prijsniveaus en het beperkte aanbod niet altijd mogelijk. Door de toename van het aantal eenpersoonshuishoudens wordt het bieden van betaalbare alternatieven belangrijker.

Het realiseren van woningen in het middenhuursegment is een alternatief waardoor er meer bereikbare woningen bijkomen voor de doelgroep die te veel verdient voor een sociale huurwoning, maar te weinig om een koopwoning te kunnen financieren.

Middenhuurwoningen bieden – mits de juiste kwaliteit – ook een alternatief voor ouderen die van een koopwoning naar een huurwoning willen verhuizen. In de enquête zien we dat er onder 75-plussers vraag is naar is huurwoningen. Naast sociale huur kan middenhuur hier in voorzien.

Wanneer oudere huishoudens verhuizen vanuit een koopwoning naar een (midden-)huurwoning ontstaat er doorstroming op de woningmarkt. Middenhuur kan ook zorgen voor doorstroming van huishoudens uit de sociale huur. In Twenterand woont gemiddeld 13% van de huishoudens goedkoop scheef. Dit is meer dan in de regio Twente (9%) en provincie Overijssel (10%). Huurders met een midden of hoog inkomen blijven (ondanks een inkomensstijging) in hun sociale huurwoningen wonen. Dit is enerzijds te verklaren door de goede kwaliteit van hun huidige woning. Anderzijds is de stap naar een koopwoning voor veel huishoudens niet te overbruggen. Middenhuur kan hierin een tussenoplossing bieden.
De zogenoemde goedkope scheefheid heeft ook een positief effect. Het kan de kracht en leefbaarheid van wijken met veel sociale huurwoningen versterken.

Het huuraanbod voor middenhuur willen we realiseren in samenwerking met marktpartijen. Wanneer blijkt dat er vanuit deze ontwikkelaars onvoldoende interesse is om dit aanbod te realiseren vragen we Mijande Wonen om binnen hun mogelijkheden huuraanbod voor middelinkomens toe te voegen. Bij het toevoegen van middenhuurwoningen zullen we afspraken maken over de aanvangshuur, huurindexatie en uitpondtermijn.

[10] In 2020 was de gemiddelde zoekduur voor actief woningzoekenden in Twenterand 12,7 maanden. Bron: Monitor 2020, Mijande Wonen, juni 2021.

[11] Lokale Monitor Wonen www.waarstaatjegemeente.nl 2019.

Indicatief nieuwbouwprogramma

Gezien de samenstelling van de huidige woningvoorraad kan zeker ook de bestaande voorraad middels doorstroming bijdragen aan de invulling van de regionale behoefte. Dat is dus niet per se gebonden aan uitbreiding. Ons woningaanbod voor de regionale behoefte is complementair aan onze lokale behoefte. De regionale behoefte moet nog over de gemeenten worden verdeeld.

Indicatief nieuwbouwprogramma[12]

Woningtype	Primaire doelgroepen	Percentage
Sociale huur (ggb/mgw) met focus op nultredewoningen	Starters en ouderen	25%
Middenhuur € 700 - € 900	Starters en ouderen	15%
Goedkope koop	Starters	15%
Lage middeldure koop € 200.000 - € 250.000	Starters, ouderen	15%
Hoge middeldure koop tot aan de NHG grens[12]	Starters, ouderen en gezinnen	15%
Koop vanaf de NHG grens	Gezinnen	15%



[12] Indicatief nieuwbouwprogramma gebaseerd op de lokale behoefte. Daarnaast wil de gemeente een bijdrage leveren aan de regionale woningbehoefte.

[13] NHG: Nationale Hypotheek Garantie; maximale koopgrens 2021 € 325.000,-

Doelgroepen

De gemeente wil alle doelgroepen goed kunnen huisvesten. Doelgroepen die het moeilijk hebben op de woningmarkt krijgen daarom extra aandacht.

Starters

Wij vinden het van belang dat starters een plek weten te vinden op de woningmarkt in Twenterand. De starters vormen de toekomstige gezinnen van de gemeente waarop een groot deel van de woningvoorraad is afgestemd.

Door de toegenomen krapte op de woningmarkt is het voor starters steeds moeilijker aan een gewenste en betaalbare woning te komen. In de huidige woningvoorraad zijn relatief veel betaalbare woningen te vinden, echter door een gebrek aan doorstroming komen deze beperkt op de markt en stijgen hierdoor in prijs. Zowel de beschikbaarheid als betaalbaarheid vormen dus een probleem.

Naast het inzetten op doorstroming vragen we ontwikkelaars op korte termijn het aanbod te vergroten door het toevoegen van nieuwe woningen voor starters. Segmenten die we ontwikkelaars vragen te realiseren zijn de vrije huursector (middenhuur) en betaalbare koop. Het gaat dan om middenhuur met een huurprijs van circa € 700 tot € 900 per maand. En koopwoningen tot € 200.000,-. Dit kan bijvoorbeeld in de vorm van kleine studio's of appartementen (circa 50 tot 70 vierkante meter) of kleine grondgebonden woningen. Dit zijn woningen die specifiek voor de doelgroep worden toegevoegd. Echter ook nultredenwoningen die op termijn geschikt zijn voor het toenemende aantal ouderen kunnen op korte termijn jongeren aan een woning helpen. Ook staan we als gemeente open voor een pilot met flexwoningen waarmee snel flexibele en betaalbare woningen kunnen worden toegevoegd.
Er is ook een groep starters / jonge gezinnen die meer te besteden heeft en daarvoor kijken we naar lage middeldure koopwoningen tot €250.000,- en in de hoge middeldure koop met een maximale aankoopprijs tot aan de Nationale Hypotheek Garantie.[13]

We gaan onderzoeken of het nodig is instrumenten in te zetten waarmee voldoende betaalbare woningen worden gerealiseerd en nieuwbouwwoningen voor starters voor de langere termijn bereikbaar blijven voor de doelgroep. Per 1 januari 2022 kunnen gemeenten dankzij een wetswijziging harder optreden tegen investeerders die woningen opkopen om ze vervolgens voor veel geld te verhuren. Indien er dergelijke problemen dreigen te ontstaan binnen onze gemeente gaan we onderzoeken of het inzetten van dit middel wenselijk en uitvoerbaar is voor de Twenterandse woningmarkt. Voor- en nadelen zullen hierbij zorgvuldig afgewogen dienen te worden.

Middels de starterslening via het Stimuleringsfonds Volkshuisvesting (SVn) ondersteunen we de aankoop van een eerste woning. Woningen die Mijande Wonen verkoopt zijn qua betaalbaarheid vaak geschikt voor starters om te kopen met deze ondersteuning. Met het verjongen van haar woningportefeuille draagt Mijande Wonen bij aan het beschikbaar laten komen van koopwoningen voor starters.



[14] NHG: Nationale Hypotheek Garantie; maximale koopgrens 2021 € 325.000,-

Ouderen

Het aantal ouderen (55- en 75-plussers) neemt de komende jaren toe en heeft een specifieke woonbehoefte. Om langer zelfstandig thuis te kunnen wonen zullen woningen levensloopbestendig of bij voorkeur geheel levensloopgeschikt moeten zijn.

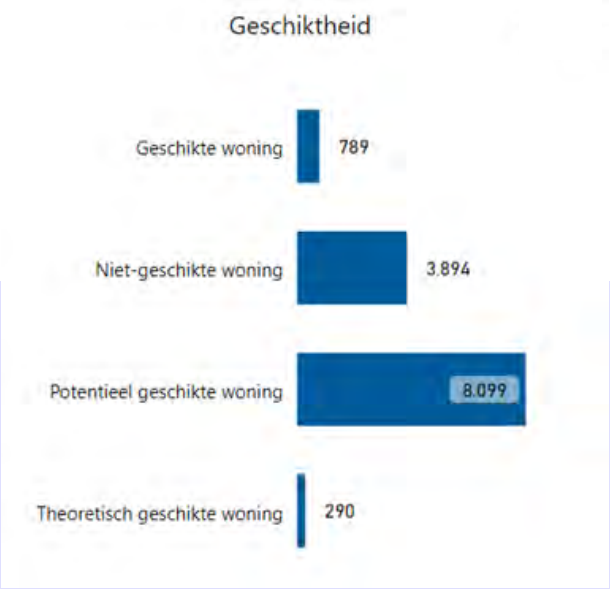
33% van de ouderen woont in een huurwoning. Dit betekent dat 67% zelf moet voorzien in het passend maken van hun huidige woning voor toekomstige woonbehoeften.

Mogelijk kan (een deel van) de behoefte aan nultredenwoningen worden ingevuld door het aanpassen van de bestaande woningen. Bijvoorbeeld door bij de reguliere grondgebonden woning een slaap- en badkamer op de begane grond te realiseren of levensloopgeschikt gemaakt worden door een traplift te installeren. Hiermee kan een huishouden mogelijk in hun huidige woning in de behoefte aan levensloopgeschikt of nultredenwoning voorzien. Uit de Monitor Gezond Wonen blijkt dat meer dan 8000 woningen hier geschikt voor zijn. De gemeente stelt een lening beschikbaar om dit mogelijk te maken.

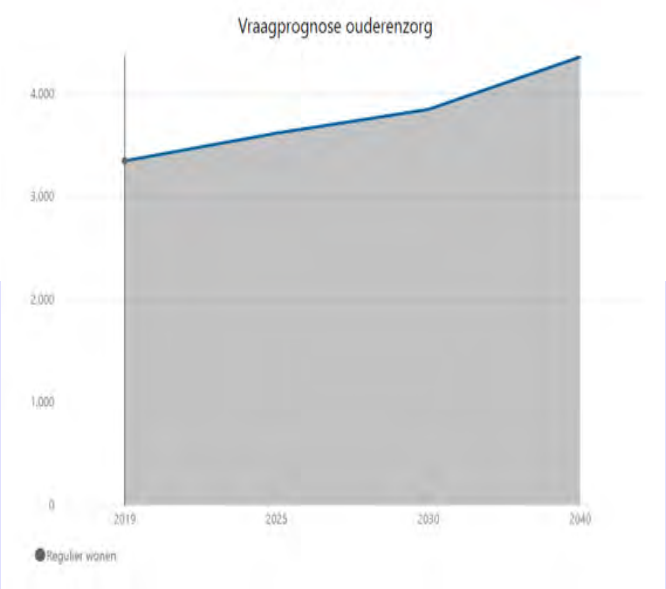
Dergelijke aanpassingen kunnen ook leiden tot kosten voor de gemeente. Indien huishoudens een beroep doen op de Wet maatschappelijke ondersteuning (Wmo), kunnen kosten voor de woningaanpassing bij de gemeente terechtkomen. Voorzien in nieuwe nultredenwoningen - waarin aanpassingen beperkt nodig zijn - kan kosten vanuit de Wmo-aanvragen beperken. Daarnaast zetten we, in samenwerking met woonpartners, in op het geven van voorlichting over het aanpassen van woningen zodat met meer wooncomfort langer zelfstandig thuis kan worden gewoond en we stimuleren doorstroming naar levensloopbestendige woningen.

Door woningen voor uit te voeren als nultredenwoning en levensloopbestendige woning kan elke nieuwe woning zowel de oudere als de jongere voorzien in passende woonruimte. Zo bereiden we de woningvoorraad voor op de toekomst.

Omdat in de bestaande voorraad veel woningen levensloopbestendig kunnen worden gemaakt door aanpassingen, bijvoorbeeld een traplift of via ver- of aanbouw op de begaande grond, zetten we bij nieuwbouw vooral in op nultredenwoningen die reeds geheel geschikt zijn en waken we voor de bouw van onnodig veel traditionele eengezinswoningen.



Geschiktheid woningen voor ouderen in Twenterand.
Monitor Gezond Wonen, Provincie Overijssel



Vraagprognose ouderenzorg, (type doorrekening Prognose).
Monitor Gezond Wonen, Provincie Overijssel

Woonwagens en standplaatsen

Gemeente Twenterand volgt het Beleidskader 'gemeentelijk woonwagen en standplaatsenbeleid' dat het Rijk in de zomer van 2018 heeft vastgesteld. Deze richtlijn stelt dat huisvestingsbeleid voor woonwagens een vast onderdeel van het gemeentelijke volkshuisvestingsbeleid moet zijn.

Door het vaststellen van woonwagenbeleid (publiekrechtelijk) en verhuurbeleid voor woonwagens en standplaatsen (privaatrechtelijk: de gemeente in haar rol als verhuurder) ontstaat een samenhangend beleid dat recht doet aan het wonen in een woonwagen binnen het mensenrechtelijk kader. Dit houdt in:

- De wachttijden voor een woonwagenstandplaats zijn ongeveer gelijk aan die voor een grondgebonden grotere (geschikt voor gezinnen) sociale huurwoning. Wij houden het landelijk gemiddelde aan van 7 jaar.
- In het verhuurbeleid is het afstammingsbeginsel en een voorrangsregeling voor inwonende kinderen vastgelegd; men betaalt voor de inschrijving en voor de jaarlijkse verlenging.
- De gemeente zorgt daarnaast voor bouwrijpe grond met de bestemming 'wonen-woonwagens'; de woningcorporatie zorgt voor de aanleg, plaatsing van huurwoonwagens en de exploitatie ervan voor woonwagenbewoners die behoren tot de sociale doelgroep.

In Twenterand resteert 1 locatie met 1 woonwagenstandplaats. De overige standplaatsen zijn in de periode van het 'uitsterfbeleid' (2003 – 2018) vrijgevallen en niet meer ingevuld.

In februari 2020 heeft een inventarisatie van de woonbehoefte onder de woonwagenbewoners plaatsgevonden. Op dat moment bleek er een behoefte te zijn aan 26 x huur-huur + 2 x koop-koop + 4 x woon-werkkavel = 32 nieuwe standplaatsen.[15]

7 van deze 32 personen geven aan zelf te willen ontwikkelen vanuit bijvoorbeeld een Collectief Particulier Opdrachtgeverschap (CPO). 10 van de 32 personen behoren qua inkomen niet tot de sociale doelgroep van een woningcorporatie.

Na vaststelling van het woonwagen- en verhuurbeleid zal de gemeente, indien het bestuur hiertoe besluit, met de woningcorporatie, de woonwagenbewoners en mogelijk toekomstige omwonenden op zoek gaan naar één of meerdere nieuwe woonwagenlocaties voor woonwagenstandplaatsen die alsdan tot 2031 gefaseerd zullen worden aangelegd.



[15] Rapportage uitkomsten inventarisatie woonbehoefte woonwagenbewoners Twenterand, 30 april 2020

Arbeidsmigranten

In de gemeente Twenterand wordt een deel van de huidige werkgelegenheid ingevuld door arbeidsmigranten. Het is de verwachting dat er in de toekomst substantieel meer arbeidsmigranten komen.[16] De arbeidsmigranten vervullen vacatures in de vergrijzende beroepsbevolking. Voor de Twenterandse bedrijven en maatschappij is het wenselijk ruimte te bieden aan de realisatie van huisvesting voor arbeidsmigranten.

Het huisvesten van deze groep gebeurt nu voornamelijk in de particuliere sector of door de werkgever zelf bijvoorbeeld op zogeheten pilotlocaties.
De gemeente heeft in deze Woonvisie opgenomen hoe om te gaan met het huisvestingsvraagstuk voor arbeidsmigranten. Onder voorwaarden wordt medewerking verleend aan het huisvesten van arbeidsmigranten in niet-woongerelateerde bestemmingen. Voorbeelden hiervan zijn vrijkomend maatschappelijk vastgoed of kantoren, maar ook detailhandel- of centrumbestemmingen kunnen een mogelijkheid zijn. In eerste aanleg vallen planmatig ontwikkelde bedrijfsterreinen af. Op deze locaties zien we wel mogelijkheden voor huisvesting van arbeidsmigranten in een pilotsetting wanneer locatie specifieke omstandigheden hier aanleiding voor geven. Hiervoor dient maatwerk geleverd te worden. In het buitengebied wordt uitsluitend medewerking verleend voor de huisvesting van seizoenarbeiders op het werkbedrijf. Aan huisvesting op recreatieparken wordt geen medewerking verleend omdat dit niet in overeenstemming is met ons toeristisch beleid.

De huisvesting voor arbeidsmigranten dient wel aan verschillende voorwaarden te voldoen, zoals een goede landschappelijke inpassing, het verblijven heeft geen negatieve invloed op de omgeving en de verblijfsruimte voldoet aan het SNF Keurmerk (Stichting Normering Flexwonen).[17]

Als uitwerking van deze paragraaf in de Woonvisie zal de gemeente beleid opstellen voor huisvestingarbeids-migranten en inzetten op regionale samenwerking met provincie, buurgemeenten, woningcorporatie(s), werkgevers en werkgeversorganisaties.

Uitgangspunten doelgroep arbeidsmigranten

- We willen in een pilotsituatie medewerking verlenen (bij uit onderzoek gebleken behoefte) aan de huisvesting van arbeidsmigranten in niet-woongerelateerde bestemmingen en in het buitengebied daar alleen waar seizoenarbeiders gehuisvest worden op het bedrijf waar ze ook werken.
- We verlenen geen medewerking aan huisvesting op recreatieparken. Op planmatig ontwikkelde bedrijventerreinen wordt uitsluitend medewerking verleend op basis van behoefte wanneer locatie specifieke omstandigheden hier aanleiding voor geven.
- Het beleid mag niet leiden tot een aanzuigende werking.
- De omgeving en de verblijfsruimte voldoet aan het SNF Keurmerk.
- Het verblijven heeft geen negatieve invloed op het landschape en de omgeving.

[16] Provincie Overijssel Onderzoek huisvesting arbeidsmigranten Overijssel Eindrapport, 20 januari 2020 DECISIO & COMPANEN.
[17] De norm | Stichting Normering Flexwonen.

Statushouders

Gemeenten hebben op grond van de Huisvestingswet 2014 de wettelijke taak om het aantal statushouders volgens de halfjaarlijkse taakstelling te huisvesten. De taakstelling wordt halfjaarlijks vastgesteld door het Rijk. Het COA koppelt vergunninghouders aan de gemeenten. Na de koppeling moet de gemeente zorgen dat de gekoppelde vergunninghouder binnen 12 weken een (huur)woning krijgt.

Om aan deze taakstelling te kunnen voldoen zijn er prestatieafspraken gemaakt met woningcorporatie Mijande Wonen. De afgelopen jaren zijn er, mede in samenwerking met de woningcorporatie, goede resultaten geleverd op het gebied van huisvesting, integratie en actieve deelname van statushouders aan de (Twenterandse) samenleving.

De komende jaren zal het aantal te huisvesten statushouders naar verwachting toenemen voor de gemeente Twenterand. We zien bovendien een mismatch tussen de vraag (relatief groot aantal alleenstaanden en grote gezinnen) en het vrijkomende woningaanbod in de gemeente (vooral (kleinere) eengezinswoningen). Dit betekent enerzijds sturen op de vraag en anderzijds het onderzoeken of er alternatieve woonoplossingen denkbaar zijn.

Om de integratie mede te versnellen is het van belang statushouders tijdig van woonruimte te voorzien. Conform een aangenomen motie van de Raad, hebben we afgesproken dat huisvesting van statushouders niet mag leiden tot een toename van de gemiddelde zoekduur voor regulierwoningzoekenden van een sociale huurwoning.[18] Hierbij hanteren we de norm van twee jaar. Wanneer deze gemiddelde zoekduur boven de 1,5 jaar komt wordt gekeken welke acties nodig zijn.

Daarnaast wordt gestuurd op maximaal 20% toewijzingen voor bijzondere doelgroepen (waaronder statushouders). Samen met woningcorporatie Mijande Wonen monitoren we deze afspraken.

Uit onderzoek blijkt dat wanneer doorstroming op de woningmarkt op gang komt er minder vraag is naar sociale huur.[19] Langere wachttijden in het goedkopere segment sociale huur zijn niet te verwachten.

Bij de huisvesting is er aandacht voor de spreiding over de verschillende kernen in de gemeente en het voorzieningenniveau.

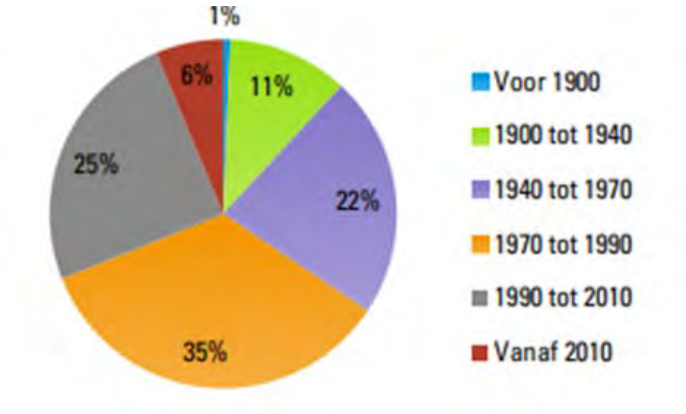


[18] Hiermee geven we invulling aan de motie die in de Begrotingsraad van 10 november 2020 is aangenomen.
[19] Naar een passend woningbouwprogramma voor Twenterand, STEC 2021.

Kwaliteit woningvoorraad

Twenterand kent een woningvoorraad waarvan een deel verouderd en kwetsbaar is. Deze kwetsbaarheid zal in tijden van toenemende krapte op de woningmarkt niet zichtbaar zijn. Echter als op de langere termijn de hoogconjunctuur afzwakt dan kan de huidige nieuwbouw effect hebben op de bestaande voorraad (onder andere waardedaling en leegstand), omdat deze in vergelijking met nieuwbouw minder aantrekkelijk is.

Bouwjaar woningvoorraad Twenterand





Bron: BAG augustus 2020, bewerking STEC

De kwetsbare woningvoorraad betreft in Twenterand voornamelijk grondgebonden sociale huurwoningen en grondgebonden koopwoningen uit de naoorlogse bouwperiode (1940 tot 1970). Deze woningen voldoen niet aan de kwaliteitseisen en woonwensen van dit moment. De woningen scoren energetisch slecht en zijn niet of moeilijk aan te passen naar de woonwensen van het toenemende aantal ouderen. Dit betekent dat er relatief hoge investeringen nodig zijn voor (particuliere) eigenaren om de woningen te verduurzamen (energie label / energie-index en levensloopgeschiktheid).

Kwetsbare voorraad

Algemeen beeld in de gemeente Twenterand is dat grondgebonden woningen (sociale huur en koop) uit naoorlogse bouwperiode het meest kwetsbaar zijn.

Wanneer de vier kernen worden vergeleken is er een duidelijk verschil in kwetsbaarheid. Ook zijn er sterke overeenkomsten binnen de kwetsbare delen en sterke delen van de woningvoorraad. De belangrijkste bevindingen zijn:[20]

- Woningen met een recent bouwjaar, die vaak deel uit maken van een nieuwbouwwijk scoren bovengemiddeld op woningkenmerken als aanpasbaarheid en duurzaamheid. Door het recente bouwjaar zijn de woningen aantrekkelijk en van goede bouwkwaliteit. Ook scoren deze buurten relatief sterk op het voorzieningenniveau en de fysieke omgeving. Deze woningen zijn daardoor het minst kwetsbaar.

[20] Stec 2020.

- Woningen met een recent bouwjaar, die vaak deel uit maken van een nieuwbouwwijk scoren bovengemiddeld op woningkenmerken als aanpasbaarheid en duurzaamheid. Door het recente bouwjaar zijn de woningen aantrekkelijk en van goede bouwkwaliteit. Ook scoren deze buurten relatief sterk op het voorzieningenniveau en de fysieke omgeving. Deze woningen zijn daardoor het minst kwetsbaar.
- Het doorstroommodel van Stec laat zien dat wanneer in de gewenste woning wordt gewoond er een overschot is van grondgebonden sociale huurwoningen. Nu is daar nog geen sprake van, maar dit betekent dat toevoegen van deze woningen toekomstige effecten heeft op de grondgebonden sociale huurwoningen die er al staan. Mijande Wonen stelt iedere 4 jaar haar portefuillestrategie op. Daarbij monitort ze de beschikbaarheid en vraag naar sociale huurwoningen. Daar waar nodig wordt tussentijds afgeweken van de portefeuillestrategie. Momenteel wordt ingezet op verjonging van de voorraad. Het aantal sociale huurwoningen neemt niet toe maar de kwaliteit van de voorraad wordt door verduurzaming en vervangende nieuwbouw verbeterd.
- Ook grondgebonden koopwoningen kunnen kwetsbaar worden, omdat de behoefte aan toevoegen van grondgebonden koopwoningen af gaat nemen. Nu is daar nog geen sprake van maar na verloop van tijd kan het toevoegen van aantrekkelijke nieuwbouw effect hebben op de bestaande voorraad. Het betreft dan voornamelijk woningen uit naoorlogse bouwjaren, of in buurten die onder gemiddeld scoren op leefbaarheid (voorzieningen en leefomgeving).
- Grondgebonden woningen die afkomstig zijn uit de naoorlogse bouwperiode (1940 tot 1970) vormen het meest kwetsbare deel van de woningvoorraad. In deze periode lag de focus op het produceren van massa, in plaats van op het produceren van kwalitatief hoogwaardige woningen. Hierdoor zijn de woningen minder aantrekkelijk dan woningen uit andere bouwperiodes. De woningen scoren slechter op duurzaamheid en zijn moeilijk tot niet levensloopgeschikt te maken. Om deze woningen aan te passen aan de woonwensen en -eisen van deze tijd zijn grote investeringen nodig. Dit maakt deze woningen verminderd aantrekkelijk ten opzichte van nieuwbouw.

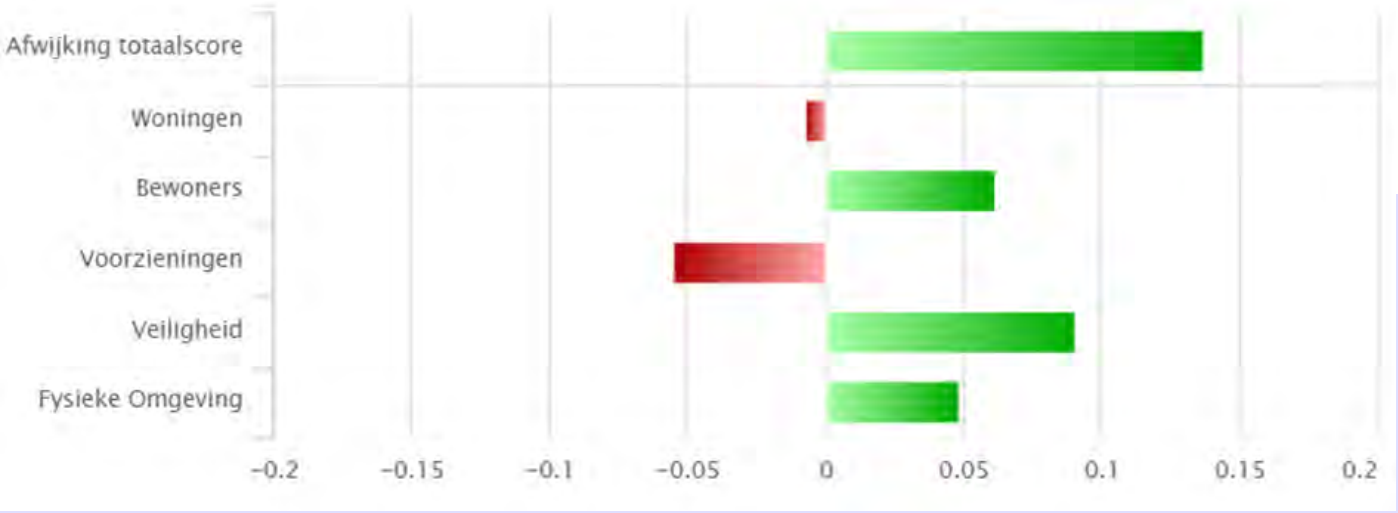
Leefbaarheid en wonen

Algemeen beeld in de gemeente Twenterand is dat grondgebonden woningen (sociale huur en koop) uit naoorlogse bouwperiode het meest kwetsbaar zijn.
De leefbaarheidssituatie in Twenterand is in het algemeen ‘Zeer goed’ (2018). Maar er zijn wel negatieve uitschieters in de dimensies woningen en voorzieningen. Door te investeren in het wonen voor de lokale en regionale vraag willen we met het wonen bijdragen aan het op peil houden en verbeteren van het voorzieningenniveau.

Naast het toevoegen van woningen is het ook van belang aandacht te hebben voor het grootste deel van onze woningvoorraad namelijk de bestaande woningen. Initiatieven om de kwetsbare woningvoorraad te verbeteren zullen we stimuleren en naar vermogen ondersteunen.



Leefbaarometer Twenterand

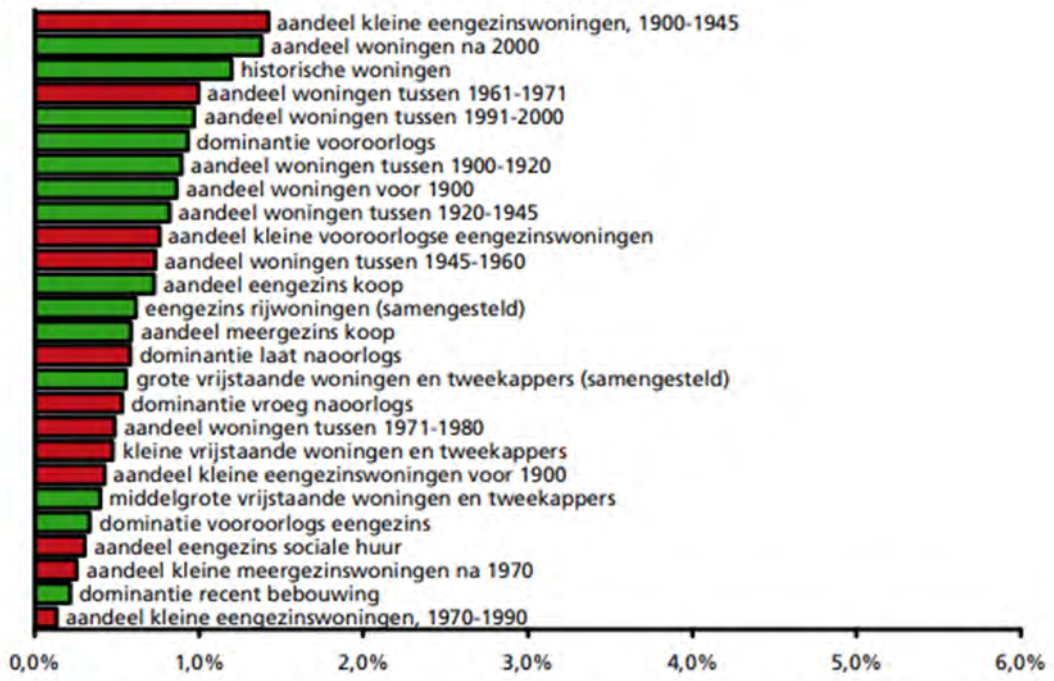


Bron: www.leefbaarometer.nl, 2018

De dimensie Woningen (die voor 18% meetelt in de totaalscore) is opgebouwd uit indicatoren. De onderstaande grafiek laat zien welke indicatoren naar verhouding positief of negatief bijdragen aan de dimensie Woningen.

Onderstaande grafiek laat zien hoe de verschillende indicatoren bijdragen aan de score op deze dimensie:

Figuur 3.1 Gewicht per indicator in de dimensie Woningen



** Groen draagt positief bij aan de score op de Leefbarometer, rood draagt negatief bij aan de score op de Leefbaarometer.*

Bron: www.leefbaarometer.nl, 2018

Verbetering van de voorraad

Een deel van de kwetsbare voorraad is corporatie bezit. Mijande Wonen verduurzaamt haar bezit en in de prestatieafspraken leggen we de inzet van Mijande Wonen vast. Mijande Wonen werkt momenteel aan een groot herstructureringsproject in de Oale Bouw in Westerhaar-Vriezenveensewijk. Hiermee zal de woningkwaliteit in dit kwetsbare gebied sterk verbeteren.

Echter kwetsbare voorraad is ook in particulier bezit. Om dit deel van de voorraad te verbeteren willen we samen met Mijande Wonen optrekken in het stimuleren en faciliteren van particuliere woningeigenaren. Door aan te sluiten bij verduurzamingsprojecten van Mijande Wonen willen we synergie creëren en elkaars inzet versterken. We zullen starten met kleine pilotprojecten waarbij we aansluiten bij de verduurzaming van Mijande Wonen in buurten waar dit het meest kansrijk is.

Omdat Twenterand in haar warmtevisie niet uitgaat van een wijkgerichte aanpak vanwege het ontbreken van wijkgerichte collectieve mogelijkheden is het stimuleren van particuliere woningeigenaren van extra belang. Middelen die vanuit de gemeente kunnen worden ingezet zijn het Energieloket en het Duurzaamheidsfonds.

Daarnaast blijft de gemeente scherp op subsidiemogelijkheden vanuit het rijk om woningeigenaren, woningcorporaties en gemeenten te ondersteuning bij het verbeteren van de kwetsbare woningvoorraad.

Mijande Wonen wil graag haar vastgoedportefeuille verjongen. Oude woningen van slechte kwaliteit worden gesloopt en nieuwe woningen toegevoegd. Hierbij is aandacht voor het spreiden van sociale huur over de kernen. Het gaat om vervanging, niet om het toevoegen van sociale huur.

Door de verkoop van woningen draagt Mijande Wonen bij aan de beschikbaarheid van betaalbare woningen. De nieuwe eigenaar moet in staat zijn de woning te verbeteren.

Bij nieuwbouwlocaties creëren we ruimte om sociale huur toe te kunnen voegen. Voor zover het gemeentelijke grondposities zijn wordt met Mijande Wonen afspraken gemaakt over de aankoopprijs van de grond, kwaliteit van de woningen en de periode waarin deze woningen minimaal beschikbaar zijn voor de doelgroep. Gemeenten mogen staatssteun verlenen aan woningcorporaties door grond onder de marktwaarde te verkopen wanneer die bedoeld is voor de uitvoering van diensten van algemeen economisch belang (DAEB). De realisatie en exploitatie van sociale woningbouw valt hieronder. Hiermee dragen we bij aan de beschikbaarheid, betaalbaarheid en kwaliteit van de sociale woningvoorraad.

Wonen en duurzaamheid

De basis van het duurzaamheidsbeleid van Twenterand ligt in de Agenda Twenterand samen duurzaam doen.
In de gebouwde omgeving ligt de prioriteit bij het vergroten van bewustwording zowel bij woningeigenaren, huurders als gebouwgebruikers. Een duurzame warmtevoorziening is hierbij de grootste uitdaging. Maar primair is isolatie en besparing van belang: het verminderen van de warmtevraag en het energiegebruik. Wanneer er minder warmte en energie nodig is, wordt het makkelijke de bron te vervangen door een duurzaam alternatief. Samen met partnerorganisatie willen we verduurzaming en energietransitie stimuleren.

Ambities

In de Agenda Twenterand samen duurzaam doen is de ambitie opgenomen dat het energiegebruik in de gebouwde omgeving daalt (isoleren en besparen) en het aandeel duurzame energie toeneemt.

De ambitie was dat in 2020 45% van de koopwoningen label B of beter heeft (voor Twenterand betekent dat een opgave van 1227 koopwoningen) en dat vóór 2030 de sociale woningvoorraad gemiddeld label B scoort.

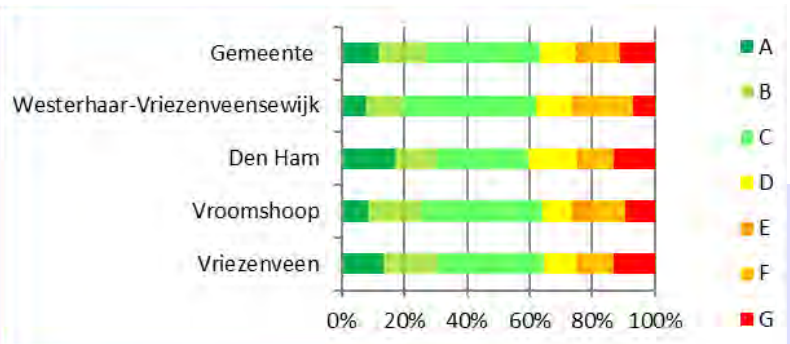
In de koopsector blijkt het toch lastiger om eigenaren van woningen aan te zetten tot het verduurzamen van hun woning met verbetering van het energielabel tot gevolg. Ook in de sociale huursector lijkt deze doelstelling niet haalbaar. De beschikbare financiële middelen schieten hiervoor tekort. Desalniettemin doet Mijande Wonen inspanningen deze doelstelling zo snel mogelijk te halen, maar wel op een financieel verantwoorde wijze.

Aanvullende ambities komen uit de duurzaamheidsdoelstellingen van het programma Nieuwe Energie van de provincie Overijssel. Hier wordt uitgegaan van een energieneutraal Overijssel in 2050 en 20% nieuwe energie en 6% energiebesparing in 2023 (ten opzichte van peiljaar 2017).

Wij vragen Mijande Wonen naar vermogen bij te dragen aan de duurzaamheidsdoelstellingen uit het programma Nieuwe Energie. In de prestatieafspraken wordt het aantal te verduurzamen woningen vastgelegd.

Woningeigenaren willen we stimuleren en activeren hun woning te isoleren en energie te besparen. En tweede stap is het transformeren naar een hybride of duurzame warmtebron.

Energie labels woningen Twenterand





Bron: BAG 2020

Inzetten op activiteiten energiebesparing

Er wordt veel gesproken over de opwekking van duurzame energie, maar ook energiebesparing draagt bij aan een energieneutraal Twenterand. De mogelijkheden en voordelen om energie te besparen gaan we beter zichtbaar maken. Via het Energieloket en onze lokale wooncoaches willen we mensen informeren en stimuleren. Mijande Wonen wordt hier ook bij betrokken. Samen zetten we in op het besparen van energie door het isoleren van woningen en daarmee het verminderen van de warmtevraag. Voor de warmtevoorziening gaat we uit van bewezen technieken.

De opgave in de sociale huur en de geplande en toekomstige verduurzamingswerkzaamheden kunnen een vliegwiel vormen voor particulieren. Dit kan door informeren: uitleggen en laten zien wat verduurzamings-maatregelen betekenen. In pilotprojecten gaan we samenwerken en ervaring opdoen hoe we met de verduurzaming van de sociale huurvoorraad particulieren kunnen informeren over verduurzaming en stimuleren mee te doen.

In de sociale huursector werkt Mijande Wonen aan het verduurzamen van haar bezit. Daarbij is er bijzondere aandacht voor het verbeteren en verduurzamen van de meeste kwetsbare woningen. Hier valt namelijk de meeste winst te behalen. Maatregelen die energie besparen zijn goed voor het milieu maar ook in het voorkomen van energiearmoede ten gevolge van hogere energierekeningen.

Naast de technische verbeteringen aan de woning is ook het gedrag van bewoners bepalend of de gewenste energiebesparing ook wordt gerealiseerd. Door de inzet van de wooncoaches en de woonconsulenten van Mijande Wonen (welke optreden als energiecoach) willen wij en Mijande Wonen gewenst duurzaam gedrag stimuleren en nazorg leveren zodat de (nieuwe)technieken in de woningen goed worden gebruikt.

Naast dat verduurzaming leidt tot energiebesparing levert het ook een verbeter van comfort op en een gezonder leefklimaat. Het verbeteren van wooncomfort en leefklimaat kunnen ook een belangrijke redenen zijn om tot verduurzaming over te gaan.
In de prestatieafspraken leggen we de inzet van de woningcorporaties vast.

Transitievisie Warmte

In de Transitievisie Warmte voor Twenterand geven we richting aan hoe woningen en gebouwen in Twenterand in de toekomst verwarmd kunnen worden zonder aardgas. Daarnaast wordt er beschreven welke stappen we willen zetten vóór 2030. Het gaat hierbij om uitgangspunten en potentiële oplossingen, niet om definitieve beslissingen. In 2021 is de Transitievisie Warmte door de gemeenteraad vastgesteld.

Energieloket Twenterand

Via het energieloket Twenterand (www.twenterand.nl/energieloket) kunnen inwoners van de gemeenten Twenterand informatie ophalen over het verduurzamen van de eigen woning. Er wordt advies gegeven over kleine en grote bespaarmogelijkheden, informatie gegeven over financiering en subsidies, hoe Twenterand aardgasvrij gaat worden, verwezen naar interessante links en hoe een gratis adviesgesprek kan worden aangevraagd met een wooncoach. Het energieloket heeft als doel om huiseigenaren te helpen bij hun woonvragen en hen

belangeloos van duurzaam advies te voorzien. Deze woonvragen hoeven niet alleen betrekking te hebben op duurzame aankopen. Ze kunnen ook gaan over wooncomfort, onderhoud, verbouwing of energiebesparing. Via het energieloket kunnen huiseigenaren een gesprek aanvragen met een wooncoach voor advies. Door het organiseren van (bij)scholing en netwerkactiviteiten en door goed contact tussen wooncoaches en de gemeente zijn zij goed op de hoogte van subsidiemogelijkheden, duurzaamheidsleningen en regelgeving. Voorheen verzorgde Duurzaam (t)huis Twente het energieloket en de coördinatie van de wooncoaches voor alle Twentse gemeenten, maar sinds het begin van 2022 wordt het energieloket door Twenterand zelf gecoördineerd. De coördinatie van de wooncoaches is georganiseerd in samenwerking met zes gemeenten in west-Twente.

Duurzaamheidsfonds

Naast de landelijke subsidies die beschikbaar zijn voor woningeigenaren heeft Twenterand een lokaal duurzaamheidsfonds. Het duurzaamheidsfonds van de gemeente heeft als doel om inwoners met een lager inkomen en/of een woning met een lage isolatiewaarde te ondersteunen en te stimuleren om hun woning duurzamer te maken voor de toekomst.

Energielasten

Energie beslaat een steeds groter deel van de totale woonlasten. Huishoudens met een laag inkomen en een energetisch slechte woning zijn het meest gevoelig voor de stijgende prijzen van energie. Juist voor de groep kwetsbare huishoudens kan het aandeel energie in de totale woonlasten (te) hoog zijn of worden. Het duurzaamheidsfonds van de gemeente richt zich daarom ook op deze groep.



Klimaatadaptatie en biodiversiteit

Inwoners in Twenterand merken steeds vaker de gevolgen van klimaatverandering. Denk aan hittestress in warme zomers en wateroverlast bij hevige regenval. Deze negatieve effecten zijn in kaart gebracht door de gemeente en het waterschap. De komende jaren bepalen we de vervolgacties samen met bewoners, bedrijven en het waterschap.

Via de website groenblauwtwente.nl wordt informatie gegeven over klimaatadaptatie. De website laat zien wat mensen zelf kunnen doen. Er worden bijvoorbeeld tips gegeven voor een groene en klimaatbestendige tuin.

Bij nieuwe wooninitiatieven vragen wij ontwikkelaars aandacht te hebben voor klimaatverandering. Dat kan bijvoorbeeld door de aanleg van een groen dak, maar ook door het creëren van een groene en biodiverse kavelinrichting en (natuurlijke) wateropvang. Ook in natuurinclusief bouwen zien wij kansen om de biodiversiteit te verbeteren en vergroening te stimuleren en bij te dragen aan een beter en prettiger leefomgeving in onze kernen.

Voor het wonen zien we klimaatadaptatie niet enkel als bedreiging maar ook als kans om onze gemeente aantrekkelijker te maken om in te wonen en te verblijven. In het vergroenen van de leefomgeving versterken we de kwaliteiten van het wonen in een plattelandsgemeente. Wij roepen ontwikkelaars en inwoners op hier een bijdrage aan te leveren.

Met Mijande Wonen maken we afspraken hoe we bij grootschalig onderhoud en verduurzaming gezamenlijk klimaatadaptieve maatregelen kunnen nemen. Zo kan de corporatie haar bijdrage leveren door de hemelwaterafvoer af te koppelen van het riool en kan de gemeente en wadi aanleggen om dit water in op te vangen, waarna het in de bodem weg kan zakken. Daarnaast proberen we inwoners te stimuleren hun tuin te ontstenen, te vergroenen en hemelwater op te vangen via een regenton.



Circulair bouwen

Circulair bouwen betekent het ontwikkelen, gebruiken en hergebruiken van gebouwen, gebieden en infrastructuur, zonder natuurlijke hulpbronnen onnodig uit te putten, de leefomgeving te vervuilen en ecosystemen aan te tasten. Bouwen op een wijze die economisch verantwoord is en bijdraagt aan het welzijn van mens en dier. Hier en daar, nu en later.[21]

Het Rijk heeft haar ambities en doelstellingen vastgelegd in 'Nederland Circulair in 2050'. Deze worden door de provincie Overijssel ondersteund. In 2030 moet het gebruik van primaire grondstoffen gehalveerd zijn. Voor 2050 mikt het kabinet op het efficiënt inzetten en hergebruiken van grondstoffen, zonder schadelijke emissies, het duurzaam winnen van nieuwe grondstoffen, zonder schadelijke effecten op sociaal en fysiek leefmilieu en op het zodanig ontwerpen van producten dat hergebruik zonder waardeverlies mogelijk is. [22]

Gemeente Twenterand vraagt ontwikkelaars bij het ontwikkelen en bouwen circulariteit op te nemen. Dit kan gaan om technische innovaties, procesinnovatie en sociale innovatie.







[21] Transitieagenda Circulaire Bouweconomie 2018.
[22] Circulair bouwen Transitieagenda circulair bouwen. Provincie Overijssel 2019.

Wonen met zorg

Uitgangspunten wonen en zorg

Veel mensen wonen gelukkig in hun huidige woning en verhuizen maar een paar keer in hun leven. Het ouder worden en de daarmee gepaarde veranderende woon en zorgbehoefte is vaak een reden om te zoeken naar een (beter) passende woning. De bredere vraag die aan deze Woonvisie ten grondslag ligt is dan ook: hoe toekomstbestendig is de woningvoorraad in Twenterand en zijn er voldoende passende woningen beschikbaar?

Meer dan de helft van de woningvoorraad bestaat uit grotere vrijstaande en twee-onder-een-kap woningen. Deze zijn qua omvang niet levensloopbestendig. 12 procent van de woningen in Twenterand is gebouwd voor 1940.

En 22 procent zijn naoorlogse eengezins-, woningen die moeilijk tot niet levensloopgeschikt zijn te maken en gemiddeld laag scoren op comfort en duurzaamheid. Mede door klimaatverandering (hittestress) staat een comfortabele en gezond binnenklimaat onder druk.

Het sterk toenemende aantal ouderen in onze gemeente en de veranderende woningbehoefte van doelgroepen voor wonen en zorg maken het belangrijk om naast de fysieke kant van het wonen ook oog te hebben voor de sociale kant. Deze bestaat uit enkele elementen, die in dit hoofdstuk worden besproken:

- Langer thuis blijven wonen
- Huisvesting doelgroepen
- Woningaanpassingen of andere type woningen

Inwoners van Twenterand met een zorgvraag zullen in de toekomst hoogstwaarschijnlijk langer thuis blijven wonen. De grootste groep betreft ouderen met een zorgvraag. Verzorgingshuizen zijn verdwenen en de toelatingseisen voor verpleeghuizen verzwaard. Hierdoor is langer thuis wonen de norm en dit betekent dat er andere eisen worden gesteld aan de eigen woning. Denk hierbij aan de fysieke eigenschappen van de woning (de afwezigheid van drempels, ruime doorgangen en nultreden). In aanvulling daarop kan door het meenemen van het sociale aspect er ook voor zorgen dat mensen langer thuis kunnen blijven wonen. Denk aan het voorkomen van eenzaamheid, inzet op de (zorg)behoeften van bepaalde kwetsbare groepen, bereikbare voorzieningen en ondersteuning door familie, buren en/of ambulante (thuis) zorg.

Naast ouderen moeten ook andere doelgroepen zoals mensen met een verstandelijke beperking of psychische problematiek langer thuis blijven wonen of verblijven in specifieke, vaak kleinschalige, woon-zorgcombinaties. Hieronder vallen ook de gezinshuizen of gezinsvervangende huizen.

Voor de groep mensen met een zware zorgvraag, blijft een verpleeghuisopname mogelijk en blijven voorzieningen als beschermd wonen voorhanden.

Bestaande woningen zijn niet altijd geschikt of aanpasbaar en door het uitplaatsen van mensen vanuit beschermd wonen naar reguliere woningen met ambulante begeleiding, zijn er in de toekomst nieuwe woonzorgvormen nodig.

De gemeente Twenterand wil een gemeente zijn met een goed voorzieningenniveau voor haar eigen inwoners. Dat betekent uiteraard ook het inspelen op zowel de huidige als de toekomstige woonbehoefte. Omdat er al diverse gezinshuizen en andere voorzieningen in de gemeente gevestigd zijn, is de lijn om hier - voor zover het huisvesten van niet eigen inwoners betreft - in de toekomst terughoudend(er) mee om te gaan.

Het Rijk, de Taskforce Wonen en Zorg en de VNG hebben gemeenten opgeroepen om de woonzorgopgave in beeld te brengen en nog in 2021 een uitgewerkte woonzorgvisie te hebben, inclusief prestatieafspraken met relevante partners. Op basis van de Provinciale Monitor Gezond Wonen (2019) geven we deels invulling aan deze opgave en uiteraard vervolgen wij met een uitwerking van onze visie op wonen, zorg en welzijn. De prestatieafspraken met woningcorporatie Mijande Wonen zijn in juli 2021 vastgesteld voor de periode 2021-2024.

Geschiktheid woningvoorraad voor ouderen

Uit de Monitor Gezond Wonen 2019 blijkt dat van het totaal aantal woningen in Twenterand er op dit moment 789 geschikt zijn voor levensloopbestendig wonen voor ouderen. Dit is 6 procent van de totale woningvoorraad. Van bijna 3.900 woningen (30 procent) is nu al vastgesteld dat deze niet geschikt zijn. Het overgrote deel van de woningen (8.100, 62 procent) is potentieel geschikt. Deze cijfers laten zien dat de opgave voor de komende jaren groot is.

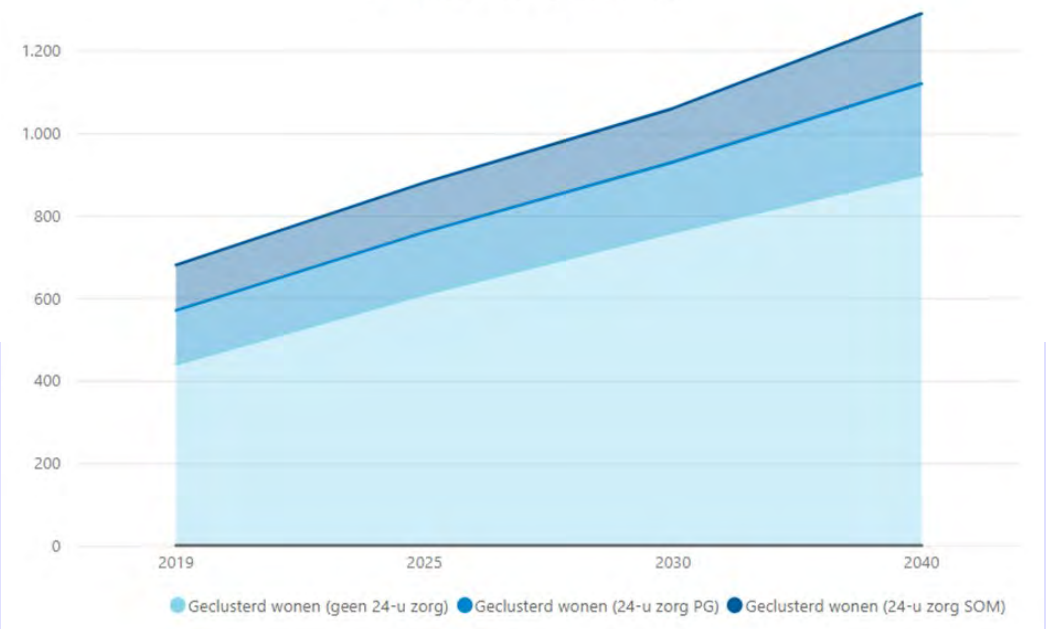
Wonen, zorg en ouderenhuisvesting

De vergrijzing neemt in Twenterand de komende jaren sterk toe. Op dit moment is een op de vijf inwoners 65 jaar of ouder. Volgens recente CBS-prognoses is dit in 2050 een derde. Er komen meer ouderen en zij worden gemiddeld ook ouder. Vanuit het Rijk wordt er aangestuurd op langer thuis wonen. Daardoor is er een groeiende behoefte aan geschikte huisvesting voor senioren en specifieke woonvormen voor mensen die meer zorg en begeleiding nodig hebben.

Het scheiden van wonen en zorg zien we terug in de extramuralisatie door de afbouw van verzorgingstehuizen en de verzwaring van de toelatingseisen voor verpleegtehuizen. Dit betekent dat ouderen langer, met eventuele ondersteuning thuis moeten blijven wonen. Zowel de vraag naar passende reguliere huisvesting voor ouderen en als naar woonvormen voor ouderen met extra ondersteuning, zal daarom stijgen.

De gemeente wil mensen met een complexe zorg- of begeleidingsbehoefte zoveel mogelijk over de gemeente spreiden om de leefbaarheid en sociale kracht in buurten en wijken op peil te houden. In de woningtoewijzing van huurwoningen wordt hier samen met Mijande Wonen en zorgaanbieders rekening mee gehouden.

Vraagprognose ouderenzorg



Vraagprognose ouderenzorg (type doorrekening Prognose), Monitor Gezond Wonen, Provincie Overijssel, 2019

Eerder in deze Woonvisie zijn ouderen die 'regulier' zelfstandig wonen besproken. Deze groep kan zich, mogelijk met enkele aanpassingen zelfstandig redden. Er zijn ook ouderen met een middelzware zorgvraag (=Geclusterd Wonen (geen 24-u zorg)) en een zware zorgvraag (=Geclusterd Wonen (24-u zorg PG & SOM)).

Via 'Twenterand ik praat mee' zijn inwoners en geïnteresseerden gevraagd naar hun woonwensen. Aan het woonwensenonderzoek namen 275 senioren deel vanaf 50 t/m 75+ jaar. In het onderzoek is geen onderscheid gemaakt naar zorgbehoefte.
Uit het woonwensenonderzoek blijkt dat een levensloopbestendige woning met eigen tuin in alle seniore leeftijdscategorieën het meest gewenst is. Dit type woning heeft ook het meeste ruimte nodig en toevoeging van dit type woning zal in grotere aantallen waarschijnlijk vooral in uitleggebieden het snelste mogelijk zijn. Hierbij zitten voorzieningen vanzelfsprekend iets verder weg. Kanttekening hierbij is wel dat wanneer deze woning niet als nultredenwoning worden uitgevoerd er dan op termijn woningaanpassingen zoals een traplift noodzakelijk kunnen zijn.
Levensloopgeschikte (nultreden) appartementen worden, naarmate de senior ouder wordt, steeds populairder evenals een zorg- of aanleunwoning nabij een zorgcentrum. Patiowoningen en hofjeswoningen worden, hoewel wellicht nog enigszins onbekende woonvormen, door een deel van de ouderen ook als potentiële nieuwe woning gezien.

Uit het woonwensenonderzoek komt verder naar voren dat veel ouderen graag in de kern Vriezenveen willen wonen en dat het belangrijk wordt gevonden om dichtbij sociale contacten te wonen. Naarmate men ouder wordt vindt men levensloopbestendig wonen en nabijheid van het centrum belangrijker. Een logische keuze zal dus zijn om voornamelijk de gestapelde bouw voor de oudere senior in de centra van de kernen te laten plaatsvinden. Eerder genoemde grondgebonden woonoplossingen zijn zeker ook in beeld. Per locatie wordt bekeken wat de meest passende invulling is. Daarbij willen we ook opmerken dat de centra van deze kernen niet enkel en alleen voor ouderen bestemd zijn. We zijn op zoek naar een divers aanbod voor jong en oud. Hiermee willen we zorgen voor levendige kernen en centra waarin jong en oud samen met elkaar kunnen wonen.

Eveneens blijkt uit de woonwensenenquête dat naarmate senioren ouder worden, de interesse in huur (vrije sector en sociaal) toeneemt, al heeft een grote groep geen voorkeur en zal zich laten leiden door de beschikbare kwaliteit en prijs. Koop blijft in Twenterand ook onder ouderen het meest in trek.

Wonen met middelzware zorgvraag

Het aantal ouderen met een middelzware zorgvraag neemt de komende jaren sterk toe. Van
440 ouderen in 2019 naar 760 in 2030 en 900 in 2040.[23]

Een deel van deze groep zal willen anticiperen op hun (toekomstige) zorgvraag en verhuizen naar een levensloopbestendige, bij voorkeur nultredenwoning in de nabijheid van zorgvoorzieningen. Voorwaarde is uiteraard dat deze woningen beschikbaar zijn. (Voldoende aanbod.)

Nieuwe initiatieven voor geclusterd wonen voor ouderen ondersteunen wij. Hiermee willen we zorgen voor passende woningen, eenzaamheid voorkomen en wanneer nodig zorgen voor een efficiëntere thuiszorg.



[23] Vraagprognose ouderenzorg, (type doorrekening Prognose), Monitor Gezond Wonen, Provincie Overijssel, 2019.

Wonen met zware zorgvraag

Het aantal ouderen met een zware zorgvraag neemt toe van 240 in 2019, naar 300 in 2030 tot 390 in 2040.[24]
Deze groep komt door haar zware somatische en/of psychogeriatrische klachten in aanmerking voor intramurale Wlz-gefinancierde zorg. Het is echter wel de verwachting dat door strengere toelatingseisen de instroom op latere leeftijd zal plaatsvinden. Het aantal plekken in verpleeghuizen zal dus de komende jaren idealiter moeten toenemen. De gemeente gaat hier de komende periode over in gesprek met de betrokken organisaties.

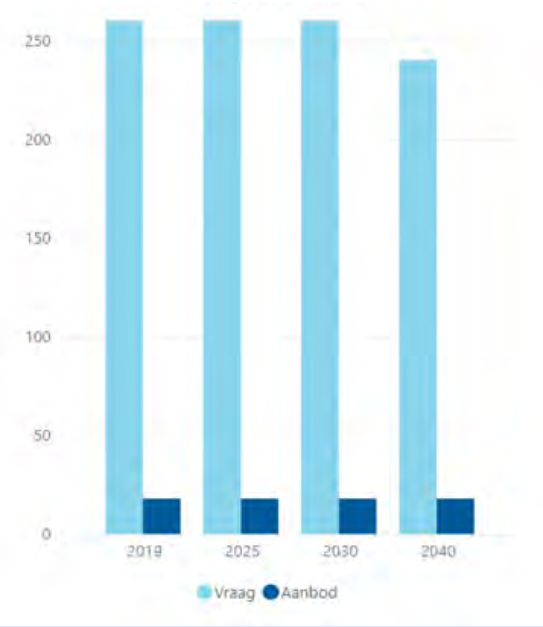
Daarnaast willen we als gemeente de komende jaren samen met woon- en zorgpartners werken aan meer bewustwording onder (toekomstige) ouderen op het gebied van toekomstige zorgbehoeften. Als ouderen hier tijdig op anticiperen door zelf te verhuizen naar meer levensloopbestendige/-geschikte koop- of huurwoning of door zelf de woning aan te passen met bijvoorbeeld een slaapkamer en natte cel op de begane grond, worden acute probleemsituaties voorkomen. Er ontstaat nu vaak acute problematiek omdat passende woonruimte met benodigde zorg niet op de gewenste termijn voorhanden is. Dit leidt tot een toename van grote woningaanpassingen en stijgende kosten binnen de Wmo/gemeentelijke begroting.
We moeten van curatief naar preventief. Dat willen we bewerkstelligen door oudere inwoners tijdig te laten uitkijken naar een passende woning met meer zorgmogelijkheden vóór het moment dat de acute zorgvraag zich voordoet. Deze passende woningen willen we bij voorkeur realiseren in de woonservicegebieden van de vier grote kernen. Het kan hierbij ook gaan om geclusterde woonvormen, zoals hofjeswoningen, waar zowel reguliere ouderen en ouderen met een middelzware zorgvraag kunnen wonen.

[24] Vraagprognose ouderenzorg, (type doorrekening Prognose), Monitor Gezond Wonen, Provincie Overijssel, 2019.

Huisvesting verstandelijk beperkten

Voor de doelgroep verstandelijk beperkten geldt dat ook zij langer zelfstandig thuis zullen wonen, zelfstandig of eventueel nog bij ouders of familie. De vraag naar wonen voor verstandelijk gehandicapten in Twenterand blijft de komende jaren stabiel en neemt licht af na 2030. Wel is de vraag naar deze woonvorm in de eigen gemeente Twenterand veel groter dan het aanbod. Huisvesting van deze doelgroep is vooral gesitueerd in (de) centrumgemeente(n). Langer zelfstandig thuis wonen betekent dus ook het blijven wonen in de eigen gemeente. Om vraag en aanbod van huisvesting beter op elkaar af te stemmen is uitbreiding nodig van het aanbod van zelfstandige woonruimte, al dan niet met begeleiding.

Vraag en aanbod huisvesting verstandelijk beperkten





Vraag/aanbod prognose Verstandelijk beperkten, (type doorrekening Demografische doorrekening), Monitor Gezond Wonen, Provincie Overijssel, 2019

Beschermd wonen

Beschermd wonen is bedoeld voor mensen die te maken hebben met psychische en psychosociale problematiek waardoor zelfstandig wonen (tijdelijk) niet mogelijk is. Vaak is er sprake van een licht verstandelijke beperking, autisme, verslavingsproblematiek, werkloosheid en schulden. Bij beschermd wonen is 24 uurs zorg aanwezig of binnen 15 minuten beschikbaar. Het is één van de duurste vormen van zorg binnen de Wmo. In een beschermde woonvorm leren bewoners voor zichzelf te zorgen, hun dag in te delen, hun huis schoon te houden en hun eten te bereiden. Daarnaast krijgen ze professionele hulp bij hun psychische kwetsbaarheid en/of verslaving.

Beschermd wonen valt onder de Wmo 2015 en wordt voor de gemeenten Almelo, Wierden, Rijssen-Holten, Hellendoorn, Tubbergen en Twenterand uitgevoerd door centrumgemeente Almelo. Inwoners die een indicatie hebben voor beschermd wonen (per augustus 2021 hebben 10 (voormalige) inwoners van Twenterand hier een indicatie voor) worden gehuisvest in collectieve woonzorgvoorzieningen in Almelo. De gemeente Almelo is verantwoordelijk voor de uitvoering, kwaliteit en de financiën.

De Rijksoverheid wil dat inwoners die beschermd wonen nodig hebben en nu in beschermde woonvormen wonen, zo veel als mogelijk zelfstandig in hun oorspronkelijke wijk of buurt gaan wonen. Er zijn dan minder beschermde woonvormen nodig en mensen kunnen behulp van het eigen netwerk makkelijker meedoen aan de samenleving. Dat kan als zij thuis de zorg en begeleiding krijgen die ze nodig hebben. Dit is de beweging van beschermd wonen naar beschermd thuis (advies van de commissie Dannenberg).[25]

Vanaf 1 januari 2022 wordt beschermd wonen gedecentraliseerd; de financiële middelen gaan niet langer naar de centrumgemeente Almelo maar naar de gemeente Twenterand zelf. Tegelijkertijd vallen mensen die geen uitstroommogelijkheden hebben, niet meer onder de Wmo2015 maar onder de Wet langdurige zorg (Wlz). Concreet betekent dit dat Twenterand verantwoordelijk wordt voor een kleine groep inwoners met uitstroommogelijkheden. Dit hoeft niet te betekenen dat deze voorzieningen daardoor per definitie in de eigen gemeente gerealiseerd hoeven te worden. Clustering in bestaande voorzieningen (al dan niet in andere gemeenten) is hierbij ons uitgangspunt.

De genoemde zes gemeenten kiezen er de komende vier jaar voor dat de gemeente Almelo de taken voor beschermd wonen via een centrumregeling voor de regio blijft uitvoeren. Door de beoogde extramuralisering van beschermd wonen en uitstroom uit beschermd wonen zal er op langere termijn een grotere behoefte komen aan kleinschalige en innovatieve woongroepen (waarbij idealiter wonen en zorg gescheiden zijn) en goedkope sociale huurwoningen met veel mogelijkheden voor zorg en begeleiding en goede bereikbaarheid van voorzieningen (winkels, werk, dagbesteding). Deze (lokale) opgave zal de komende jaren onze aandacht vragen.

Maatschappelijke opvang dak– en thuislozen

Mensen die dakloos zijn of raken, kunnen een beroep doen op maatschappelijke opvang. Het gaat om mensen die kampen met uiteenlopende problematiek: huiselijk geweld, psychische problemen, schulden of verslaving. Steeds vaker gaat het ook om mensen die als gevolg van een scheiding, al dan niet in combinatie met werkloosheid, op straat komen te staan. Daarnaast maken jongeren die niet meer thuis kunnen wonen een groot deel uit van deze groep. De laatste jaren wordt de groep die te maken heeft met (dreigende) dak- of thuisloosheid groter. De Rijksoverheid verwacht van gemeenten dat ze (aangescherpte) prestatieafspraken maken met corporaties over het aantal extra te realiseren woonplekken voor (dreigend) dak- en thuislozen.

Maatschappelijke opvang is per definitie tijdelijk: het is altijd de bedoeling dat mensen die in de maatschappelijke opvang verblijven, op enig moment weer zelfstandig gaan wonen. Mensen voor wie dit niet haalbaar blijkt, stromen soms door naar beschermd wonen.

Maatschappelijke opvang wordt bekostigd vanuit de Wmo 2015. De verantwoordelijkheid voor het bieden van opvangplaatsen is voor Twenterand belegd bij centrumgemeente Almelo. Ook de maatschappelijke opvang zal vanaf 2026 gedecentraliseerd worden naar de regiogemeenten. Dit betekent dat Twenterand net als bij beschermd wonen de financiële middelen ontvangt en zelf verantwoordelijk wordt voor het bieden van opvangplaatsen. Ondanks dit is de verwachting echter de meeste opvangplaatsen voor de regio aangeboden blijven worden in Almelo. Voor Twenterand is de uitdaging vooral om te zorgen voor voldoende en snel beschikbare goedkope huurwoningen en goede afspraken over overdracht en nazorg voor mensen die na de maatschappelijke opvang weer op zichzelf gaan wonen en zich vestigen in Twenterand.

[25] Van beschermd wonen naar een beschermd thuis: rapport cie.-Dannenberg | VNG.

Woonservicegebieden

De bebouwde kommen van de vier grote kernen zijn aangewezen als woonservicegebied waar zorg- en welzijnsvoorzieningen worden geclusterd dan wel beschikbaar komen ten behoeve van een compleet en samenhangend aanbod. De insteek van een woonservicegebied is dat het voor iedereen van alle leeftijden goed leven is, waar mensen zonder en met functiebeperking gemengd door elkaar wonen en waar een samenhangend aanbod van wonen, zorg en welzijn is. Ter behoud van een goed aanbod in de woonservicegebieden in de toekomst is het van belang om in te blijven zetten op de clustering en bundeling van het aanbod, passend bij de actuele behoefte van onze inwoners.

In de kernen van de centra zien wij ruimtelijk de grootste kansen voor meergezins-nultredenwoningen (appartementen). Naar dit woonproduct hebben de oudere, en vaak meest zorgbehoevende senioren, de meeste vraag. Grondgebonden woonconcepten (nultreden/levensloopbestendig) zijn ook geschikt voor senioren. Dit type woning, met kleine tuin heeft meer ruimte nodig en mede gezien de grote behoefte, kunnen deze ook in nieuwe uitleggebieden worden gerealiseerd.



Diensten en voorzieningen

Gekoppeld aan wonen in een woonservicegebied horen ook de diensten aan huis, voorzieningen in de buurt en een passende woonomgeving. Dit kunnen niet-commerciële voorzieningen aan huis zijn als AutoMaatje, maaltijdvoorziening en een was- en strijkservice, maar ook commerciële voorzieningen als kappers, opticiens, audiciens en boodschappenservices. Qua voorzieningen in de buurt valt te denken aan recreatieve voorzieningen als koffie-inlopen, eetclubjes. Qua gebiedsinrichting moet gedacht worden aan algemene voorzieningen als brievenbussen en bushaltes op loopafstand, maar ook aan zaken die stimuleren tot het "elkaar ontmoeten" zoals zitbankjes, volkstuintjes of gemeenschappelijke groente- of beweegtuinen.



Vroegsignalering

Door middel van vroegsignalering als onderdeel van de gemeentelijke schuldenaanpak komen bijvoorbeeld huurachterstanden zo snel mogelijk in beeld. Hierdoor worden huisuitzettingen gelukkig vaak voorkomen. De samenwerking met partners is goed op dit terrein. Voor een belangrijk deel maken wij via ons lokale integrale beleid sociale domein hier keuzes in. Niet geheel, want de leefbaarheid en voorzieningen in een kern is ook afhankelijk van maatschappelijke en commerciële initiatieven.

Bewustwording

Het aanpassen van de woningen, om het zo lang mogelijk zelfstandig wonen mogelijk te maken, wordt steeds belangrijker. De gemeente (inclusief het zorginformatiepunt) probeert de ouder wordende Twenterander al in een vroeg stadium te wijzen op het belang van een nultreden-/levensloopbestendige woning en aanpassingen in de woning. Vooral in de particuliere koop sector is er nog een slag te maken. Het creëren van bewustwording onder de ouder wordende woningeigena(a)r(en) is een belangrijke taak de komende jaren. Omdat dit geldt voor de particuliere koop- en (sociale) huursector trekken we hierin samen met Mijande Wonen op.

Ondersteuning vanuit de gemeente

Uitgangspunt bij het ondersteuningsbeleid van de gemeente is om zoveel mogelijk voorliggende ondersteuning en eerstelijnszorg te bieden, alvorens er wordt opgeschaald naar tweedelijnszorg of zorgaanbieders.

Woningaanpassing

In acuut noodzakelijke situaties investeren we - voor inwoners met een ondersteuningsbehoefte - vanuit de Wmo 2015 in het toegankelijk, bruikbaar en doorgankelijk maken van een woning. Soms gaat het hierbij om een grote investering. Bij een huurwoning willen we die investering weer kunnen inzetten voor een volgende bewoner die ook gebaat is bij de aanpassingen. Daarmee voorkomen we kapitaalvernietiging en nieuwe investeringen in andere woningen.
De wens van de gemeente is dat aangepaste huurwoningen worden aangeboden aan mensen die hier behoefte aan hebben. In de prestatieafspraken met Mijande Wonen is hier aandacht voor door een regulier overleg tussen Wmo-consulenten en contractmanagers van de gemeente en verhuurconsulenten en managers van Mijande Wonen.

Hulpmiddelen

De gemeente ondersteunt ouderen (en inwoners met beperkingen) op meerdere manieren. Naast de vele voorzieningen die bij toenemende beperkingen als gevolg van ouderdom verstrekt kunnen worden vanuit de Wmo (rolstoelen, scootmobielen, trapliften, regiotaxi, huishoudelijke hulp, dagbesteding, individuele begeleiding etc.), verstrekt de gemeente subsidies aan maatschappelijke organisaties als ZorgSaam Twenterand, Avedan, Evenmens en MEE IJsselland voor het aanbieden van diverse, voor ouderen belangrijke zaken als cliënt-ondersteuning, mantelzorgondersteuning, ontmoetings-activiteiten, Zorginformatiepunten enz.

Samen tegen eenzaamheid

In samenwerking met ZorgSaam Twenterand wordt het actieplan 'Samen tegen eenzaamheid uitgevoerd'. Hiertoe is in 2020 een brede coalitie gevormd met diverse partners, waar ook woningcorporatie Mijande Wonen, namens WoOn Twente (vereniging van 15 woningcorporaties in regio Twente), deel van uitmaakt. Het actieplan richt zich momenteel met name op de leeftijdsgroep 75+. Het tegengaan van eenzaamheid wordt ook een onderdeel in het preventieakkoord van de gemeente Twenterand omdat dit een groeiend probleem is. De professionele coördinatie van vervoersservice Automaatje, welke inwoners tegen een vergoeding van onkosten met behulp van vrijwilligers vervoert, wordt door de gemeente bekostigd, omdat het bieden van mobiliteit en een praatje onderweg, mede bijdraagt aan het terugdringen van eenzaamheid onder ouderen.

Omdat het beleid van de Rijksoverheid hierop gericht is, blijven dementerenden - deels noodgedwongen - in toenemende mate thuis wonen. Daarnaast is het de





verwachting dat het aantal inwoners met dementie de komende jaren toeneemt. De gemeente biedt daarom o.a. mantelzorgondersteuning, welke zij heeft belegd bij de eerder genoemde Stichting Evenmens. Evenmens ontlast mantelzorgers met een grote groep zorgvrijwilligers, het bieden van advies en het bieden van ondersteuning bij een opschaling naar professionele zorg. Evenmens verzorgt daarnaast ook twee inloopcentra voor licht-dementerenden en hun familieleden. We zien dat deze groep groeit. Deze aandacht is dan ook blijvend noodzakelijk, omdat jonge mantelzorgers ook in de gelegenheid moeten worden gesteld om naar school te gaan of een vervolgopleiding te volgen.

Ondersteuning door technologie

Een manier om ouderen en andere kwetsbare groepen langer thuis te kunnen laten wonen is de inzet van slimme technologie (domotica). Een manier is dat hulpbehoevenden via een alarmsysteem snel contact kunnen leggen met een professionele zorgaanbieder, die snel beschikbaar is bij calamiteiten. Er kan steeds meer digitaal worden geregeld, zoals bijvoorbeeld het meten van de bloedsuikerspiegel of het realtime delen van relevante medische gegevens met huisartsen en andere zorgaanbieders. Dergelijke ontwikkelingen hebben ook een keerzijde waar aandacht voor moet zijn. De gebruiker dient te beschikken over een bepaalde mate van digitale vaardigheid. Ook moet rekening worden gehouden met de gebruikers die laaggeletterd zijn. De verwachting voor de toekomst is dat technologische ondersteuning van zorgbehoevende inwoners steeds wordt toegepast. Het is daarom belangrijk om hier nu al oog voor te hebben. Het primaat van dergelijke technologie ligt bij particuliere organisaties, de gemeente is vooral volgend.

Mantelzorg en mantelzorgwoningen

Mantelzorg is voor veel zorgvragers essentieel. Om het bieden van mantelzorg mogelijk te maken is in sommige situaties een mantelzorgwoning of de mogelijkheid voor inwoning wenselijk. Daarmee kunnen mantelzorgers en zorgbehoevenden dicht bij elkaar wonen. Bij inwoning gaat het niet om ‘een woning erbij’, maar om één woning waar de voordeur gedeeld wordt en met interne doorgang. Een tijdelijke wooneenheid voor zorgvragen of zorgverlener bij de bestaande woning (in de tuin) kan soms een goede oplossing zijn. De mogelijkheid van een mantelzorgwoning ondersteunt de gemeente via bestaand beleid. De mogelijkheid van een premantelzorgwoning werken we uit in de op te stellen visie op wonen, zorg en welzijn.
Om goede mantelzorg te kunnen leveren is het in sommige gevallen van belang dat de mantelzorger en de verzorgde dichter bij elkaar in de buurt komen wonen. Rondom mantelzorgwoningen is creativiteit en flexibiliteit van de spelers (zorgaanbieders, Mijande Wonen en gemeente) onmisbaar.

Nieuwe of veranderende initiatieven voor woonzorgvoorzieningen

We krijgen regelmatig verzoeken voor nieuwe, kleinschalige, intramurale zorgwoningcomplexen voor ouderen of andere doelgroepen. We vinden het belangrijk



te voorkomen dat er meer aanbod ontstaat van dit type zorgwoningen, dan er behoefte is in onze gemeente. Dit kan namelijk leiden tot ongewenste ontwikkelingen als leegstand in andere zorgcomplexen en/of een aanzuigende werking van zorgbehoevenden van buiten de gemeente. Daarom zijn we terughoudend bij dergelijke verzoeken en toetsen we kritisch of deze initiatieven in de lokale behoefte voorzien en aansluiten op ons beleid van clustering in de woonservicegebieden. Wij gaan graag met initiatiefnemers het gesprek aan om vroegtijdig integraal te toetsen hoe initiatieven ruimtelijk en zorginhoudelijk passen bij onze gemeente.
Naast de kernen is er het buitengebied. Door ontwikkelingen in de agrarische sector is het denkbeeldig

dat er veel agrarisch vastgoed beschikbaar komt voor een herbestemming. De gemeente wil woonzorginitiatieven in het buitengebied faciliteren. Hiervoor zal maatwerk geleverd moeten worden. Voorwaarde hierbij is dat het agrarisch vastgoed ingezet wordt voor de lokale woon-zorg behoefte. We willen ouderen in Twenterand ook de mogelijkheid geven om (met (elkaars) ondersteuning) oud te worden op het platteland. Aandachtspunt hierbij is wel de bereikbaarheid voor en de afstand naar professionele hulp en de bereikbaarheid met het openbaar vervoer. Vormen van begeleid wonen kunnen hierin uiteraard uitkomst bieden.

Gezien de dynamische ontwikkelingen in de zorg zien wij ook een veranderende behoefte dan wel vernieuwingen. Op het terrein van jeugdzorg is een Regiovisie in de maak waar we ons zorglandschap nader op in willen richten. Aan de orde is o.a. een lijn die o.a. kleinschalige woonvormen nastreeft. Ons jeugdhulpbeleid propageert nabijheid en gezinsleven boven wonen in instellingen. Doel is het voorkomen dat jongeren in leefgroepen (dus residentieel, in een instelling c.q. in een behandelplek) opgroeien door goede alternatieve kleinschalige woonplekken te organiseren die eigenschappen hebben van het gezinsleven. Dit zijn jongeren die ook niet goed passen in gezinshuizen of pleegzorg. Voor de exacte uitwerking verwijzen wij naar de regiovisie. Voor Twenterand geldt ook hier de lijn die hierboven bij initiatieven is beschreven.

Een ander vraagstuk zijn mogelijkheden voor tijdelijk wonen voor bijvoorbeeld inwoners met een tijdelijk huisverbod of mensen met een psychische beperking die daardoor tijdelijk elders kunnen wonen om de thuissituatie stabieler te krijgen. Dergelijke Skaeve Huse of chilloutwoningen zijn er momenteel niet in de gemeente Twenterand. Skaeve Huse zijn volgens het Centrum voor Criminaliteitspreventie en Veiligheid (CCV) vooral bedoeld voor personen die voor zware overlast in hun omgeving zorgen, zoals verslaafden. Het gaat daarom veelal om kleinschalige containerwoningen. Daarnaast kan een dergelijke, prikkelarme woning ook worden ingezet om mensen met bijvoorbeeld psychische problemen tijdelijk te huisvesten, in afwachting van een permanente oplossing. De gemeente wil onderzoeken of er behoefte is aan dergelijke woningen in Twenterand. Eventueel kan dit ook op het niveau van de sub regio Almelo – beschermd wonen.

Samenvattend zien wij de komende jaren een toenemende behoefte aan wonen met zorg in allerlei zwaartes, variaties en voor allerlei doelgroepen. Bij deze zorgvragen zijn ook meer financiers betrokken (Wlz, Zvw, Wmo 2015 en particulier initiatief), hetgeen naast lokale afstemming ook regionale samenwerking vergt (het is reeds een gesprekspunt op de regionale Menzis agenda en de ontwikkeltafels transformatie OZJT). Daarbij is ook gedrag van inwoners (wat doen zij zelf als zij ouder worden) en van belangrijke stakeholders (woningstichting, zorgpartijen, ontwikkelaars) van belang. Onze lokale behoefte kan daarbij verdiept worden zodat beter ook gestuurd c.q. gereageerd kan worden op deze ontwikkelingen. Deze planperiode zullen wij hier nader mee aan de slag gaan. Ambities, prioriteiten en een heldere marsroute is hierbij aan de orde. Daarmee vervolmaken wij een gezamenlijke, gedeelde en gedragen woonzorgvisie! Met deze integrale Woonvisie als kapstok met specifieke uitwerkingen rond wonen en zorg wordt dan de ook basis gelegd voor verdere prestatieafspraken en/of een toekomstbestendige uitvoering waarin concreet is vastgelegd welke plannen wanneer worden uitgevoerd om te voorzien in wonen, zorg en welzijn voor ouderen en andere kwetsbare doelgroepen.



Ambitie wonen, zorg en welzijn

Er komt veel op de gemeente en partners af: de bevolking wordt ouder en moet/wil tegelijkertijd langer thuis blijven wonen. Dit gaat niet alleen om ouderen, maar ook om allerlei andere (kwetsbare) groepen. De zorgvraag in combinatie met wonen wordt fors groter dan het huidige aanbod. Gemeente en voorliggende partners hebben hierin een belangrijke rol, maar dit geldt uiteraard ook voor bewoners zelf! Bewustwording en anticiperen op ouder worden en komende zorgvragen is hierbij aan de orde. Vanuit onze gemeentelijke rol willen we hier in samenwerking prioriteit aan geven de komende jaren.

Het aanbod van welzijn en zorg in de vier kernen blijft gericht op bundeling tot een aanbod van essentiële functies in de woonservicegebieden. Daarnaast geldt voor overige diensten beschikbaarheid en bereikbaarheid voor onze inwoners. Tenslotte faciliteren we via maatwerk de mogelijkheden voor wooninitiatieven met zorg in het buitengebied.

Het is zowel van belang om te kijken naar de geschiktheid van de huidige woningvoorraad en het aanpassen annex levensloopbestendig maken daarvan alsook naar nieuwe initiatieven om wonen en zorg bij elkaar te brengen. Inzet van technologie kan bijdragen aan het langer zelfstandig blijven wonen.

De prestatieafspraken met Mijande Wonen zijn onlangs geactualiseerd. Hierin is onder meer aandacht voor het levensloopbestendig/nultreden) maken van sociale huurwoningen en het zo efficiënt mogelijk inzetten en doorgebruiken van woningen met Wmo-aanpassingen. De samenwerking tussen Mijande en de gemeente is goed en dat willen wij continueren!

We vinden het belangrijk dat de inwoners met een (veelvoorkomende) zorgvraag in onze gemeente in hun eigen kern in de zorgvraag kunnen voorzien.

We staan positief tegenover nieuwe, kleinschalige woonzorgcomplexen, mits de zorgvraag uit onze gemeente afkomstig is, onderscheidend is van andere zorgaanbieders, zorgbehoefte en kwaliteit voldoende onderbouwd is, er (meerjarige) continuïteit van de voorziening aan de orde is, er oog is voor voldoende (en betaalbare) ondersteunende en aanvullende voorzieningen voor de doelgroep en het geheel passend is bij de woningbouwprogrammering en ruimtelijke kwaliteit.

Activiteitenprogramma

De woonbeleid in de Woonvisie leidt tot diverse acties

1.	Uitbreiden van de harde plancapaciteit (550 tot aan 2031) zodat primair aan de lokale vraag naar woning wordt voldaan.
2.	Het toevoegen van woningen van de regionale woonbehoefte (aantallen i.o.m. Provincie Overijssel en buurgemeenten.
3.	Prioriteit op het uitvoeren van de in de regionale woonagenda opgenomen sleutelprojecten en gebieden.
4.	Beoordelen van plannen aan de hand van het stimuleringskader.
5.	Adviseren over zachte plannen zodat deze beter aansluiten op de woningbehoefte zoals aangegeven in deze Woonvisie.
6.	Met ontwikkelaars afspraken maken over de kwalitatieve invullen van plancapaciteit.
7.	Het monitoren van de woningvoorraad en woningbehoefte, op basis waarvan beleid kan worden aangepast en maatregelen genomen en adaptief geprogrammeerd.
8.	Vaststellen van woonwagenbeleid, het zoeken naar locaties voor standplaatsen en samenwerking met Mijande Wonen afspraken maken over het verhuren van woonwagens.
9.	Opstellen van beleid voor huisvesting arbeidsmigranten.
10.	Betrekken van woonpartners en inwoners bij het woonbeleid.
11.	Uitvoeren van de meerjarige prestatieafspraken 2021-2024 en uitvoeringsagenda 2021-2022 met Mijande Wonen en de Huurdersraad. Het opstellen en uitvoeren van de uitvoeringsagenda 2023-2024. En het opstellen van meerjarige prestatieafspraken en een uitvoeringsagenda voor de jaren tot aan 2031
12.	Het opstellen en uitvoerne van (meerjarige) prestatieafspraken met Woonzorg Nederland en Habion.
13.	Verdere uitwerking van onze visie op wonen, zorg en welzijn.
14.	Stimuleren van verduurzaming van woningen in lijn met de Transitievisie Warmte.
15.	Stimuleren van klimaatadaptatie, biodiversiteit, natuurinclusief bouwen en circulariteit.
16.	In het oog ouden van instrumenten waarmee indien nodig de gemeente de woningmarkt kan bijsturen. Denk aan zelfbewoningsplicht, doelgroep verordeningen, maatregelen die uitbreiding/waarde vermeerdering van de woning tegen gaan, het verstrekken van (aanvullende) subsidies en leningen, etc.
17.	Middels de dienstverlening van Stimuleringsfonds Volkshuisvesting (SVn) bijdragen aan de doelstellingen van het woonbeleid.

BIJLAGEN









Vitale kernen

In dit hoofdstuk bespreken we de woningvoorraad, woningbehoefte en ambities per kern. Dit geeft een indicatie van de opgave op het niveau van onze kernen. Aan deze opgaven willen we zoveel mogelijk voldoen, echter de totale gemeentelijk opgave is leidend. Dit betekent dat initiatieven in kernen ook bij kunnen dragen aan de totale gemeentelijke woningopgave.

Vriezenveen

De groei van het aantal huishoudensgroei in Vriezenveen bedraagt circa 160 tussen 2021-2031 en circa 90 tussen 2031-2041 (Primos 2020).

In Vriezenveen is sinds 2010 beperkt nieuwbouw toegevoegd. De woningvoorraad bestaat voornamelijk uit duurdere woningen in de koopsector. Het aandeel (sociale) huur en betaalbare woningen is beperkt.

In de provinciale woonagenda is Vriezenveen in z'n geheel aangewezen als provinciaal 'Sleutelgebied'. Naast locaties voor inbreiding gaan we uitleglocaties aanwijzen om in de lokale behoefte te voorzien en aan de regionale vraag bij te dragen.[26]

Op de eerste plaats willen we in Vriezenveen bijdragen aan de lokale woonbehoefte. We zien veel vraag naar betaalbare woningen voor starters, (jonge) gezinnen en (grondgebonden) levensloopbestendige en nultreden-woningen voor senioren. Via enkel inbreiding is hier niet in te voorzien.

In Vriezenveen neemt het aantal ouderen vanaf 75 jaar de komende 10 jaar met 250 toe. Dezelfde stijging is voorspelt voor de periode 2031-2041. Ook het aantal 55-plusser stijgt de komende 10 jaar sterk.

Ook kan er in Vriezenveen worden bijgedragen aan de regionale vraag naar woningen. Vriezenveen is goed bereikbaarheid en ligt dichtbij Almelo. Via het treinstation, de F35, de N36 is Vriezenveen zowel met de trein/bus, auto of de (elektrische) fiets goed te bereiken.

Voorwaarden voor het invullen van de regionale woonvraag langs radialen.
Door naast de lokale vraag ook de regionale vraag naar wonen in te vullen streven we naar meer differentiatie in woningaanbod op uitleglocaties.

Ambities Vriezenveen

- Toevoegen van nieuwe plannen. De vraag naar woningen is duidelijk aanwezig in Vriezenveen en de planvoorraad is beperkt.
- Om het toevoegen van woningen mogelijk te maken en ook de bovenlokale vraag op te vangen is geheel Vriezenveen aangewezen als sleutelproject/ gebied in de regionale woonagenda.
- Bij het toevoegen van woningen in Vriezenveen is woningkwaliteit een belangrijk aspect. Er is maar één kans om de juiste kwaliteit woningen toe te voegen en specifieke doelgroepen te bedienen.
- Bij nieuwe plannen is er voornamelijk behoefte aan levensloopbestendige en nultredenwoningen in alle segmenten. De terugloop van het aantal gezinnen te beperken door het aanbod van betaalbare woningen vergroten.
- Voor woningcorporatie 'Mijande Wonen' zijn er kansen om nultredenwoningen binnen de sociale huur toe te voegen. Huidige voorraad is beperkt en de vraag is groot.
- Voor zover de lokale woningmarkt wordt bediend zijn we terughoudend met nieuwe plannen die enkel voorzien in grondgebonden woningen met voornamelijk vrijstaande en tweekappers. Dit type plannen is interessant wanneer wordt bijgedragen aan de regionale vraag.

[26] Regionale Woonagenda Twente 2021-2025

Vroomshoop

De verwachtte groei van het aantal huishoudens in Vroomshoop tussen 2021-2031 bedraagt ongeveer 170 huishoudens en circa 50 tussen 2031-2041 (Primos 2020).

In Vroomshoop zijn tussen 2010 en 2019 in absolute aantallen de meeste woningen toegevoegd. En in 2020 is Vroomshoop-Oost 2e fase B uitgevoerd met grondgebonden koopwoningen. Fase 2C is in voorbereiding en fase 3 & 4 is aangemerkt als regionaal sleutelgebied om de bouw op deze locatie te versnellen en tevens bij te dragen aan de regionale vraag.[27]

In Vroomshoop zien we t/m 2031 en de komende tien jaar daarna een sterke stijging van het aantal 75 plussers. In elk decennium is er een voorspelde groei van 120 huishoudens.

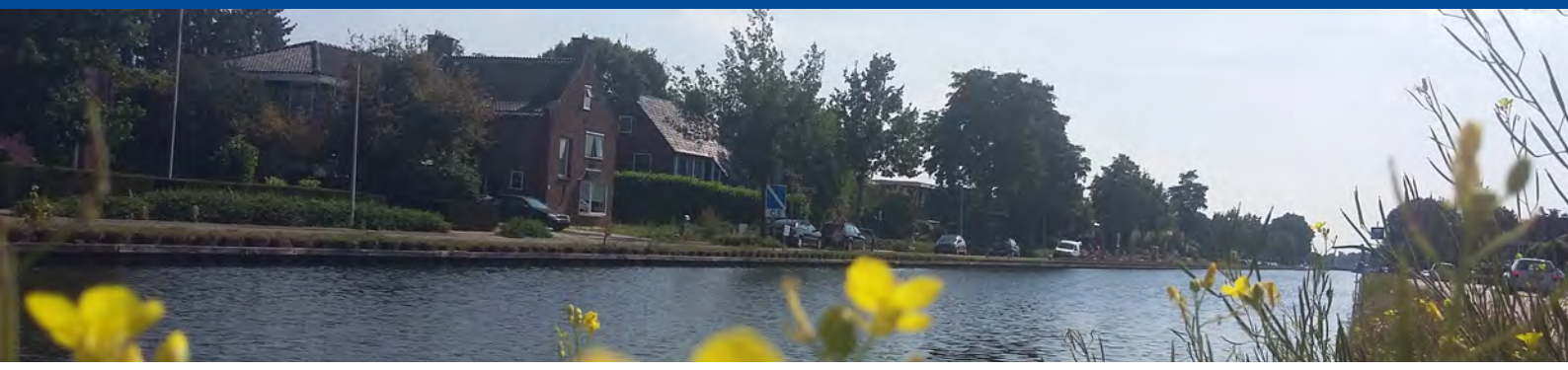
Het aantal alleenstaanden en gezinnen tussen de 35 en 55 neemt de komende tot 2031 toe met 70 en tot 2041 met 50 huishoudens.

Vroomshoop is een kern met een goed voorzieningenniveau en is via de trein en auto goed bereikbaar. Hiermee wordt invulling gegeven aan de voorwaarden voor het invullen van de regionale woonvraag langs radialen.

Door naast de lokale vraag ook de regionale vraag naar wonen in te vullen streven we naar meer differentiatie in woningaanbod op uitleglocaties.

Ambities Vroomshoop

- Bij het toevoegen van woningen treven we naar een mix van type woningen met voldoende aandacht voor betaalbare (starters) woningen, sociale huur, middenhuur en levensloopbestendige en nultredenwoningen.
- Door het toevoegen van levensloopbestendige woningen en nultredenwoningen willen we zorgen voor voldoende passende woningen voor het toenemend aantal ouderen. In de bestaande voorraad moet dit leiden tot doorstroming, waarmee ook woningen voor starters en jonge gezinnen vrijkomen. Nieuwe levensloopbestendige woningen zijn ook geschikt voor starters en jonge gezinnen. Wanneer deze woningen vrijkomen zijn ze tevens geschikt voor ouderen en kunnen helpen de piek van de dubbele vergrijzing op te vangen.
- In Vroomshoop-Oost worden voldoende grondgebonden woningen toegevoegd. Bij kleinschalige wooninitiatieven zijn we terughoudend met het (enkel) toevoegen van reguliere (niet levensloopbestendige) grondgebondenwoningen.



[27] Regionale Woonagenda Twente 2021-2025

Den Ham

In Den Ham en omliggende buurtschappen is sprake van een goede mix aan type woningen. Er is een 'beperkte' uitbreidingsbehoefte aan meer woningen, maar wel diverse kwalitatieve opgaven in de bestaande voorraad. De gemiddelde woningwaarde ligt lager dan het gemeentelijk gemiddelde: meer dan twee derde van de koopwoningvoorraad bestaat uit woningen met een WOZ-waarde van minder dan €250.000 (ten opzichte van de helft in heel Twenterand).

De verwachte huishoudensgroei tussen 2021 en 2031 bestaat uit circa 120 huishoudens (Primos 2020). Tot en met 2030 is er een lokale uitbreidingsvraag van naar 120 woningen binnen Den Ham en omliggende buurtschappen. Voor de periode tussen 2031 en 2041 zal de huishoudensgroei – en daarmee de woningvraag – uit circa 50 huishoudens bestaan.

Met name in het plan Zuidmaten-Oost (circa 90 woningen) zijn relatief veel woningen in harde plannen opgenomen. Het gaat hier om een mix van grondgebonden woningen. Het totale planaanbod binnen Den Ham en de omliggende buurtschappen bestaat daarmee uit zo'n 162 woningen en zal daarmee naar verwachting in de kwantitatieve lokale vraag in de komende 10 jaar kunnen voorzien. Door een deel van Zuidmaten-Oost ook als regionale groeimogelijkheid te bestempelen (Regionale Woonagenda Twente 2021-2025) houden we ruimte voor nieuwe inbreidingsprojecten specifiek gericht op doelgroepen.

De specifieke doelgroepen die extra aandacht vragen zijn starters en ouderen. De komende tien en twintig jaar zal in Den Ham naar verwachting het aantal 75-plussers sterk toenemen (30%). Ook neemt het aantal alleenstaanden en stellen tot 35 jaar nog toe tot 2031. Naar verwachting zal een deel hiervan een gezin vormen, wat de groei van het aantal gezinnen na 2031 deels verklaart.
Door in planvorming ruimte te bieden aan inbreidingsprojecten gericht op nultredenwoningen voor ouderen moet er meer passende woonruimte komen voor deze doelgroep. In Den Ham zijn er relatief minder appartementen (12%) ten opzichte van het gemiddelde (15%) in de gemeente. Middels inbreidingprojecten die tevens een kwalitatieve bijdrage leveren aan andere



ruimtelijke doelstellingen (zoals de verbetering van de ruimtelijke kwaliteit, klimaatadaptatie en verduurzaming) wil de gemeente ruimte bieden aan extra appartementen. Ook grondgebonden nultredenwoningen, zoals knarrenhofjes, welke op bepaalde plekken in Den Ham een betere ruimtelijk kwaliteit geven biedt meer passende woonruimte voor ouderen.

Door het toevoegen van passende woningen voor ouderen kan deze doelgroep doorstromen op de woningenmarkt. De woonruimte die zij achterlaten is gemiddeld genomen betaalbaarder dan in andere kernen van de gemeente (43% een WOZ-waarde tot € 200.000). En de grondgebonden woningvoorraad in Den Ham bestaat uit relatief meer tussen- en hoekwoningen, en minder tweekappers en vrijstaande woningen dan gemiddeld in Twenterand. Vrijkomende woningen zullen daarmee, gemiddeld genomen, bereikbaar zijn voor starters, alleenstaanden en stellen tot 35 jaar. Daarnaast zal ook voor deze doelgroepen betaalbare woningen worden toegevoegd. De rij en hoekwoningen in het plan Zuidmaten -Oost bieden ook deze mogelijkheid.

Met Mijande Wonen willen via vervangende nieuwbouw werken aan een beter spreiding van de sociale huur over de kern Den Ham. Denk hierbij aan een goede mix tussen koop en huur, diversiteit in prijsklassen (de bestaande voorraad is al relatief betaalbaar).

Ambities Den Ham en omliggende buurtschappen

- Kwantitatief lijken er voldoende harde plannen te zijn om aan de lokale behoefte te voorzien. Kwalitatief is er wel een opgave om met name voor het toenemende aantal ouderen te voorzien in passende huisvesting.
- Binnen de bestaande plannen aandacht voor een mix van koop en huur, diversiteit in prijsklassen en vooral voldoende nultredenwoningen.
- Zachte plannen zijn toegespitst op de doelgroep ouderen en bevatten nultredenwoningen of specifieke woonvormen voor ouderen.
- Door met grondgebonden woningen in plannen aan de regionale vraag bij te dragen ontstaat er meer kwantitatieve ruimte om met zachte plannen bij te dragen aan de kwalitatieve lokale behoefte van met name de doelgroep ouderen.

Westerhaar-Vriezenveensewijk

Westerhaar-Vriezenveensewijk kent een verwachtte groei van huishoudens tussen 2021 en 2031 van ongeveer 80 (Primos 2020). Tot aan 2031 is er een lokale uitbreidingsvraag van 80 woningen. Voor de periode tussen 2031 en 2041 zal de vraag naar woningen uit 35 bestaan.

Het harde plan aanbod is beperkt in Westerhaar-Vriezenveensewijk. Toch staat er behoorlijk wat te gebeuren. Woningcorporatie Mijande Wonen gaat de wijk de Oale Bouw herstructureren. Dit betekent sloop van 133 woningen en nieuwbouw van 138 woningen, waarvan 128 sociale huur. Als alle plannen gerealiseerd zijn komt er een divers woningaanbod voor terug. Nultreden, levensloopbestendige en kleinere rij- woningen. Een aantal kavels en grondposities komt beschikbaar voor verkoop.

Het Trioterrein en andere inbreidingplekken in Westerhaar-Vriezenveensewijk zijn in de regionale woonagenda aangemerkt als sleutelgebied. Het doel hiervan is de vitaliteit van de kern te verbeteren. De goed bereikbare kern Westerhaar-Vriezenveensewijk ligt naast de N36. Het kent een hoog percentage van 47% corporatie huur t.o.v. het gemeentelijk gemiddelde van 28%. En er zijn gemiddeld minder appartementen, tweekappers en vrijstaande woningen dan in de rest van de gemeente.

Woningen die voor de regionale vraag worden toegevoegd moeten complementair zijn aan de bestaande voorraad. In de lokale vraag is er vooral behoefte aan woningen voor alleenstaanden 25 tot 35 jaar, stellen tot 35 jaar en alleenstaanden en stellen 55 tot 75 jaar. Opvallen is de sterke afname van het aantal gezinnen in de komende 10 jaar en de sterke stijgen van het aantal alleenstaanden en stellen 55 tot 75 jaar in de komende 10 jaar maar ook in het decennium daarna.

Voor de lokale behoefte moet vooral levensloopbestendige en nultredenwoningen worden gebouwd welke geschikt zijn voor zowel jongeren als ouderen. Westerhaar-Vriezenveensewijk kent een relatief grote voorraad betaalbaar aanbod (30% tot € 200.000). Bij de afname van het aantal gezinnen zullen woningen vrijkomen voor alleenstaanden en stellen. Deze doelgroep kan ook terecht in nieuwe levensloopbestendige woningen wanneer deze betaalbaar blijven.

Voor het voorzien in de regionale vraag richten we ons op het aantrekken van gezinnen om hiermee de afname van het aantal gezinnen te verminderen/voorkomen. Dit kan in de bestaande voorraad maar ook door het creëren van aantrekkelijk nieuw aanbod. Hiermee willen we de vitaliteit van de kern behouden en verbeteren.

Ambities Westerhaar-Vriezenveensewijk

- Gezien de demografische ontwikkeling in Westerhaar-Vriezenveensewijk waarbij het aantal gezinnen sneller afneemt dan gemiddeld in de gemeente en het aantal ouderen sterk toeneemt is het van belang hier in de woningvoorraad op in te spelen. Het is van belang dat voor de lokale behoefte levensloopbestendige en nultreden worden gebouwd. Deze woningen kunnen in de koop en vrije sectorhuur beschikbaar komen.
- Levensloopbestendige en nultredenwoningen kunnen de eerste 10 jaar jongere doelgroepen (alleenstaanden 25 tot 35 jaar, en stellen tot 35 jaar) en ouderen doelgroepen (alleenstaanden en stellen van 55-75 jaar en 75 jaar en ouder) aan een woning helpen.
- Vanaf 2031 is er voornamelijk een zeer sterke vraag vanuit de oudere doelgroepen. Geschikte woningen zijn dan reeds aan de voorraad toegevoegd en kunnen via doorstroming beschikbaar komen voor ouderen om zelfstandig in te wonen.
- Via sleutelgebieden willen we bijdragen aan de regionale vraag, inzetten op een gevarieerder woningaanbod in Westerhaar-Vriezenveensewijk en daarmee bijdragen aan de vitaliteit van de kern. Belangrijk hierin is het aantrekken en behouden van jonge stellen en gezinnen. De voorspelde afname van het aantal gezinnen willen we daarmee verminderen/ voorkomen.
- In het toevoegen van sociale huur is de gemeente terughoudend. We zetten in op meer variatie in het woningaanbod en bedienen daarmee de regionale vraag. In de sociale huur wordt met de herstructurering in de Oale Bouw door Mijande Wonen een gevarieerder aanbod gerealiseerd.

Buitengebied

De opgave in het buitengebied ligt in de vrijkomende agrarische bebouwing wanneer de bedrijfsactiviteiten worden beëindigd. Het is de verwachting dat veel agrarische bedrijven de komende jaren zullen stoppen. Met de vrijkomende agrarische bebouwing kan nieuw woonaanbod worden gecreëerd, passend bij de leefomgeving. Hiermee worden enerzijds bedrijven ondersteund bij beëindiging van activiteiten op de locatie en anderzijds de ruimtelijke kwaliteit van het buitengebied behouden. Dit geeft mogelijkheden om ruim te wonen in het buitengebied.

In de regionale woonagenda staat het buiten wonen in landelijk gebied expliciet als woonmilieu benoemd. De kwaliteiten van het buiten wonen in landelijk gebied moeten worden behouden. Transformatie naar wonen kan hier aan bijdragen en de ruimtelijke kwaliteit en vitaliteit van het buitengebied verbeteren.

In het toevoegen van woningen in de gemeente ligt de focus op het versnellen van de woningbouw middels uitbreiding en inbreiding via sleutelprojecten en gebieden in de grote kernen rondom mobiliteitsknooppunten. Op andere plekken richten we ons op inbreiding en transformatie. In de kleine kernen en het buitengebied kijken we naar de lokale behoefte en bieden ruimte voor specifieke en unieke woningen en woonmilieus. Woonmilieus die passen bij de identiteit van het gebied en de kwaliteiten van het landschap. Denk aan natuurrijke woonmilieus en de transformatie van boerenerven (VAB's) in het buitengebied. Ontwikkeling hoeft niet altijd plaats te vinden op bestaande locaties. Daarnaast willen we woonzorginitiatieven in het buitengebied via maatwerk mogelijk maken. Dit alles onder de voorwaarde dat de ruimtelijke kwaliteit van het buitengebied behouden blijft.

In de 'Woonvisie bouwsteen buitengebied', onderdeel van de omgevingsvisie, wordt de visie voor het buitengebied verder uitgewerkt.

Afwegingskader woningbouwprogramma

Aanleiding

De woningmarkt is voortdurend in beweging. De afgelopen jaren is de woningmarkt veranderd in een woningmarkt met een woningtekort waarbij meer huishoudens moeite hebben de gewenste woning te kopen of te huren.

Ook in Twente en Twenterand wordt toenemende druk ervaren. De vraag naar woningen is sterk toegenomen, terwijl het aanbod beperkt is. De veranderende woningmarkt en nieuw regionaal beleid maakt het noodzakelijk dat de gemeente haar Woonvisie van tijd tot tijd actualiseert. Als onderbouwing van de Woonvisie is de lokale woonbehoefte onderzocht door de Stec Groep, zijn woonpartners geconsulteerd en zijn aanvullend de woonwensen in kaart gebracht van inwoners en geïnteresseerde in het wonen in Twenterand. De enquête is uitgezet via www.twenterand.ikpraatmee.nl.

Het afwegingskader is een hulpmiddel om uitvoering te geven aan de Woonvisie. Een van de doelstelling van het landelijke, regionale en lokale woonbeleid is het versnellen van de woningbouw. Versnelling betekent niet dat alle plannen doorgang moeten vinden. Voor de gemeente is het van belang dat plannen voorzien in volkshuisvestelijke opgaven, zorgen voor ruimtelijke kwaliteit en bijdragen ambities op het gebied van duurzaamheid, leefbaarheid, klimaatadaptatie en natuur. Deze plannen worden uitgevoerd op structuurversterkende plekken en hebben een maatschappelijk meerwaarde.



Naast het bouwen voor de lokale woonbehoefte heeft de gemeente ook ambities om bij te dragen aan de regionale vraag naar woningen. In de Regionale Woonagenda zijn specifieke sleutelprojecten en gebieden benoemd waar de versnelling van woningbouw primair kan plaatsvinden.

Landelijk en regionaal beleid

Bij de plantoetsing kijkt de gemeente o.a. naar vigerend landelijk en regionaal beleid.

Specifiek de Ladder voor duurzame verstedelijking en de Regionale Woonagenda Twente 2021-2025.
Een actiepunt uit de Regionale Woonagenda Twente 2021-2025 is het maken van een regionaal afwegingskader (voor uitbreiding). De principes die de provincie bij woningbouw hanteert moeten nog worden vastgesteld.

Voor invulling van de regionale behoefte kijken we naar de Regionale Woonagenda Twente 2021-2025. Met de provincie Overijssel worden nadere afspraken gemaakt over de verdeling van de regionale behoefte over gemeenten.

Ladder voor duurzame verstedelijking

Nieuwbouw zal conform de ladder voor duurzame verstedelijking zoveel mogelijk plaatsvinden op transformatie en inbreidingslocaties. Door te investeren in transformatie- en inbreidingslocaties krijgen onaantrekkelijke woongebieden een kwaliteitsimpuls. Kwalitatief ontstaan betere woningen en de kwaliteit en leefbaarheid in wijken wordt verbeterd.

Wanneer transformatie en inbreiding niet bijdraagt aan de ruimtelijke kwaliteit en niet voldoende is om primair aan de lokale vraag en de regionale vraag te voorzien vindt uitbreiding plaats.

Per 1 juli 2017 is de Ladder voor duurzame verstedelijking gewijzigd: de Ladder als motiveergrond voor ruimtelijke plannen blijft, maar wordt lichter in het gebruik. Gemeenten moeten plannen die een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maken, motiveren volgens de Ladder. De ladder geeft dus ruimte aan gemeenten eigen onderbouwde afwegingen te maken.

Het doel van de Ladder is zorgvuldig en duurzaam ruimtegebruik, met oog voor de toekomstige ruimtebehoefte en ontwikkelingen in de omgeving.

Regionale Woonagenda Twente 2021-2025

In 2021 is de Regionale Woonagenda Twente 2021-2025 vastgesteld. Dit actuele documenten geeft de kaders waarbinnen de gemeenten hun woonbeleid kunnen uitvoeren. De provincie Overijssel heeft de ambitie om in de regio Twente de komende tien jaar 20.000 tot 22.000 woningen te bouwen. Met dit aantal wordt in de komende 10 jaar:

- De lokale behoefte bediend middels de beschikbare woningbehoefteprognoses tot 2030.
- Plus een extra ambitie voor het inlopen van het woningtekort en de opvang van de extra druk op de woningmarkt door het naar voren halen van de woningbehoefte die ontstaat na 2030.
- Een extra impuls gegeven om bij te dragen aan het oplossen van de actuele woningnood in Nederland op basis van onder andere de (gedeeltelijke) inloop van het huidige woningtekort (circa 3%), de krapte op de woningmarkt, de verstedelijkingsopgaven en de toenemende migratiestromen vanuit delen van de Randstad en andere landsdelen. Deze extra woningbouwambitie bedraagt circa 5.000 tot 7.000 woningen.

De regio Twente is verdeeld in verschillende woonmilieus, ook wel ruimtelijke strategieën genoemd. Voor Twenterand biedt de ruimtelijke strategie 'Wonen langs radialen' de meeste mogelijkheden bij te dragen aan de woningbouwversnelling.

Wonen langs de radialen houdt in: wonen in de grote kernen met een goed voorzieningenniveau en die goed bereikbaar zijn. Het gaat dan om kernen met een goede ontsluiting op de A-, N- en spoorwegen en die een breed aanbod en mix van dorps, groenstedelijke en suburbane woonmilieus kunnen bieden.
Via de regionale sleutelprojecten en gebieden zijn er voor Twenterand kansen bij te dragen aan de woningbouwversnelling en de regionale woonbehoefte, maar ook te voorzien in de lokale vraag middels het wonen langs de radialen.

Versnelling van de woningbouw

De versnelling van de woningbouw wordt gerealiseerd door:

a. In de periode 2021 – 2025 maximaal ruimte voor het realiseren van inbreidingsplannen op korte termijn (binnen vijf jaar). Zonder kwantitatieve kaders, maar wel met kwalitatieve toetsing aan de woningbehoefte;
b. Ruimte voor uitbreidingsplannen 2021-2025 mits een positieve score op kwalitatieve stimuleringskader; (De principes die de provincie bij woningbouw hanteert moeten nog worden vastgesteld.)
c. Onderscheid tussen sleutelprojecten en sleutelgebieden, gericht op versnelling van de woningbouw (minimaal 200 woningen) en op het vitaal houden van kernen/ centra (geen minimumaantal).

Opgave 2021-2025

Tot 2025 ligt de focus op het realiseren van de bestaande harde plancapaciteit. Belangrijke kanttekening daarbij is wel dat de harde plancapaciteit getoetst wordt op basis van het kwalitatieve stimuleringskader. Uitgangspunt is een woning voor iedereen: ruim baan voor de lokale behoefte, inbreiding, herstructurering en transformatie.

Opgave tot 2030

Ook de opgave voor de periode vanaf 2025 moet worden voorbereid. We maken in deze periode zachte plannen hard en realiseren ook al een deel van deze nieuwe toegevoegde harde plancapaciteit om de totale woningbouwopgave tot 2030 te halen. Middels extra bouwlocaties kan ook in de periode tot 2030 de gewenste snelheid in woningbouwproductie gehaald kan worden.

Kwalitatief stimuleringskader

Werkwijze

Woningbouwplannen ondergaan een volkshuisvestelijke en ruimtelijke toetsing. Dit kwalitatieve stimuleringskader moet stimuleren dat de juiste plannen worden aangeboden voor beoordeling door de gemeente.

Het kwalitatief stimuleringskader is op de eerste plaats bedoeld om initiatiefnemers te stimuleren de juiste plannen te maken die bijdragen aan de lokale en regionale woonbehoefte op de korte termijn maar zeker ook op de lange termijn. Om de beste maatschappelijke opbrengsten te genereren en ongewenste effecten op de bestaande voorraad te voorkomen.
In de tweede plaats geeft dit de gemeente handvatten om initiatiefnemers te adviseren en plannen te beoordelen.

Kwalitatief stimuleringskader

1.	**Is er een aantoonbare kwantitatieve behoefte lokaal dan wel regionaal** ♦ Lokale behoefte wordt getoetst aan lokale prognoses ♦ Regionale behoefte wordt getoetst aan het vigerend regionaal beleid. (Regionale Woonagenda Twente 2021-2025). ♦ En het kwalitatieve stimuleringskader van de provincie Overijssel.
2.	**Kwalitatieve woonbehoefte** Draagt het initiatief bij aan één van de volgende punten: ♦ Levensloopbestendige woningen (Woningen die geschikt zijn voor ouderen (levensloopbestendig/ nultredenwoning), maar op korte termijn ook voor jongeren.) ♦ Starterswoningen, tot € 200.000,- ♦ Middeldure huur tot € 900,- p.m. ♦ Woningen of woonconcepten die voorzien in het langer zelfstandig kunnen wonen voor de groeiende groep ouderen. (Nultredenwoning: appartement of grondgebonden, knarrenhofje, etc. (b.v via CPO).[28] ♦ Kleinschalige woon-zorg initiatieven ♦ Toevoegen woonwagens, op de bestemde locaties waarbij het woonwagenbeleid van de gemeente leidend is. ♦ Flexwonen (pilot) ♦ Huisvesting voor arbeidsmigranten middels een pilotproject.

[28] (Collectief) Particulier Opdrachtgeverschap (CPO/PO) Particulier Opdrachtgeverschap is een vorm van projectontwikkeling, waarbij een particulier opdrachtgever is voor de bouw van een woning. Dit wordt ook wel zelfbouw genoemd. Bij Collectief Particulier Opdrachtgeverschap is een groep toekomstige bewoners gezamenlijk opdrachtgever voor hun eigen nieuwbouwproject.

Kwalitatief stimuleringskader *vervolg*

3.	**Ruimtelijke kwaliteit** Draag het initiatief bij aan: ♦ Behoud van de leefbaarheid en vitaliteit van kernen. ♦ Het creëren van gevarieerde kernen en wijken. ♦ Het creëren van een specifiek woonmilieu. Draagt het initiatief bij aan het oplossen van een lokaal knelpunt. ♦ Heeft het initiatief maatschappelijke meerwaarde vanuit cultuur historisch oogpunt. ♦ Behoud cultureel erfgoed via transformatie.
4.	**Groen, klimaatadaptatie en biodiversiteit** ♦ Versterken openbaar groen of landschap. ♦ Het initiatief draagt middels het gebouw en/of inrichting kavel op substantiële wijze bij aan klimaatadaptatie. (wateropvang, groendak, voorkomen hittestress) ♦ In het initiatief is substantieel aandacht voor natuurinclusief bouwen.
5.	**Duurzaamheid** ♦ Het initiatief is substantieel duurzamer dan de minimumeis. ♦ Het initiatief heeft substantieel aandacht voor circulair bouwen.

Monitoring en evaluatie

In de woningprogrammering vindt er een transformatie plaats van een kwantitatieve benadering naar een kwalitatieve benadering. Waar voorheen voornamelijk werd gestuurd op aantallen zijn nu de kwalitatieve aspecten van woningbouw van doorslaggevend belang.

Om grip te houden op de woningprogrammering, te kunnen inspelen op veranderende omstandigheden en behoeften wordt het monitoren belangrijker. Prognoses hebben op middellange termijn een grote bandbreedte in de huishoudensontwikkeling. Het bouwen voor de extra provinciale ambitie is hierin niet meegenomen. Mocht de te verwachten groei hoger of lager uitvallen dat moet de gemeente tijdig kunnen bijsturen op de kwaliteit en aantallen in de gemeentelijke planvoorraad.

De gemeente heeft hiervoor een Planmonitor Twenterand opgezet waarmee ze beter inzicht heeft op de kwalitatieve aspecten van de planvoorraad, zoals type woning, levensloopbestendigheid, koop- en huurprijsklassen en mogelijke doelgroepen. Hierdoor krijgen we meer grip op de aansluiting tussen de kwalitatieve woonbehoeften van huishoudens en woningbouwplannen. Een plan-overschot met op termijn een grote sloopopgave (in het minder courante grondgebonden koopsegment) moet worden voorkomen.

Aanvullend hierop gaan we onderzoeken welke stappen nodig en mogelijk zijn om de woningmarkt en de woningvoorraad te monitoren zodat we de juiste afwegingen maken en het woningbouwprogramma waar nodig kunnen aanpassen.

Aan de woonvisie gerelateerde documenten

- Naar een passend woningbouwprogramma voor Twenterand, STEC 2021.
- Woonwensenonderzoek Twenterand, SIR communicatie & participatie 2021.
- Woonwensenonderzoek samenvatting en adviezen , SIR communicatie & participatie 2021.
- Regionale woonagenda Twente 2021-2025, Companen 2021.



Gemeente Twenterand, december 2021

gemeente
Twenterand