



2024 - 2027

Programmaplan woningbouw

Gemeente Twenterand



“Het realiseren van
een thuis voor iedereen”



april 2024

1.0 Aanleiding en context	4
2.0 Feiten en Cijfers	6
A. Woningbouwbehoefteonderzoek	6
B. Plancapaciteit	7
3.0 Ambitie & visie	8
4.0 Werkwijze programmaplan woningbouw	8
5.0 Doelen	9
Thema 1: Visie en behoefte	9
Thema 2: Doelgroepen en betaalbaarheid	9
Thema 3: Netwerk en positioneren	10
Thema 4: Kennis en professionalisering	10
6.0 Inspanningen & activiteiten	11
Thema 1: Visie en behoefte	11
Thema 2: Doelgroepen en betaalbaarheid	12
Thema 3: Netwerk en positioneren	14
Thema 4: Kennis en professionalisering	15
Bijlagen	17
Rapportage Woningbouwbehoefteonderzoek Twenterand	17
Overzicht Doelen, Operationele doelen, activiteiten	18
Planning	20
Financiën	21

1.0 Aanleiding en context

Het hebben van een woningbouwambitie van 1.200 woningen vraagt om bestuurlijke moed en lef. Met het realiseren van de woningbouwambitie wordt niet alleen de druk op de woningmarkt voor de korte termijn verlicht, maar worden de toekomstige wijken binnen de gemeente Twenterand gerealiseerd. Uitvoering van deze ambitie vraagt om een gestructureerde aanpak die afwijkt van de gebaan-de paden die tot dusver bewandeld zijn.

Er zal van een sectorale benadering moeten worden toegewerkt naar een integrale aanpak. In deze integrale aanpak worden afwegingen gemaakt vanuit de verschillende disciplines en brengt de ruimtelijke, sociale en economische invalshoek ten aanzien van wonen bij elkaar. Om dit gestructureerd vorm te geven, is besloten de woningbouwopgave programmatisch aan te pakken.

Waarom een programmatische aanpak?

Een programmatische aanpak kan worden ingezet om doelen te realiseren en verandering tot stand te brengen. Het programmaplan woningbouw helpt bij het aanbrengen van de juiste focus, prioritering, doelen en samenhang in de complexe opgaven van woningbouwontwikkeling. Doelen die urgent en belangrijk zijn en buiten de gebaan-de paden tot stand gebracht moeten worden vallen binnen het programma. Binnen het programma worden ook vernieuwing en versnelling van de woningbouw opgepakt. Buiten het programma - en dus binnen de lijnorganisatie - vindt de uitvoering van woningbouwprojecten plaats. De samenwerking tussen de lijnorganisatie en het programma is hierbij van essentieel belang.

Context

Gemeente Twenterand is een kenmerkende plattelandsgemeente en heeft 33.867 inwoners, wonende in 14.016 woningen. Tot voor kort werd Twenterand gezien als krimpregio en werden kleinschalige particuliere woningbouwinitiatieven gestart met een omvang van hoofdzakelijk 1 á 2 woningen met enkele uitzonderlijke grotere projecten van 10 tot >30 woningen. Er was geen behoefte aan grootschalige woningbouwontwikkelingen. Echter heeft de huidige woningnood tot andere inzichten geleid en dit tij doen keren. De ambities van het college geven de juiste richting. In de woonvisie van Twenterand is voorgesorteerd op extra woningbouw en in de woondeal

zijn sleutelprojecten benoemd waar de woningbouwversnelling moet plaatsvinden. Dit is de impuls die benodigd is om op woningbouw in te zetten. Nu is het zaak om deze opgave op gestructureerde wijze te realiseren.

Landelijke ontwikkelingen

Vanuit de landelijke overheid is de Nationale Woon- en Bouwagenda gepresenteerd. Daarin is het doel omschreven om tot 2030, 900.000 woningen te realiseren. Daarnaast gaat de Rijksoverheid meer sturen op wat en voor wie er gebouwd wordt. Dit uit zich in afspraken die in de woondeal zijn opgenomen zoals het realiseren van 30% sociale huurwoningen, 40% betaalbare woningen en 30% dure woningen. Daarnaast wordt vanuit de Wet regie versterking op de volkshuisvesting meer inspanningen gevraagd voor de huisvesting van mensen uit aandachtsgroepen. Aandachtsgroepen (zie thema 2 voor toelichting) zijn groepen mensen met minder kans dan anderen op de woningmarkt. Bijvoorbeeld door hun behoefte aan een specifieke soort woning of woonvorm (bijvoorbeeld geclusterde woonvormen en knarrenhofjes, noaberhofjes), wat zij kunnen betalen of wat extra nodig is aan begeleiding en zorg. Deze ontwikkelingen zullen binnen de gemeente tot uitvoering moeten worden gebracht.

In de regionale woonagenda is in 2021 op regionaal niveau afgesproken kwalitatief te programmeren volgens de ruimtelijke woonstrategieën (buiten wonen, wonen langs de radialen en stedelijk wonen). Voor de gemeente Twenterand zijn de kernen Vriezenveen, Vroomshoop en Wester-

haar aangewezen als “wonen langs de radialen” en de overige kernen/buurtschappen als “buiten wonen”. In de woningbouwprogrammering & uitbreiding moet rekening worden gehouden met het karakter van de gemeente en de ruimtelijke woonstrategieën.

In 2022 is de woondeal tussen het Rijk, de provincie Overijssel en de gemeente Twenterand gesloten. Daarin is afgesproken dat elke gemeente een “fair share” van de regionale opgave oppakt. Dat betekent dat elke gemeente een bijdrage levert aan de regionale opgave die past bij de lokale opgave, het karakter en de woonstrategieën van de gemeente. In de woondeal zijn met Twenterand afspraken gemaakt voor de woningbouwversnelling van 535 tot 575 woningen in drie sleutelprojecten (Vroomshoop Oost, Vriezenveen en Trioterrein Westerhaar). Deze woondeal wordt middels een steunverklaring ondersteund vanuit; ontwikkelaars, corporaties, makelaars, investeerder, aannemers en huurdersverenigingen. Daarmee hebben alle partijen in de gehele bouwketen zich (via belangenverenigingen) gecommitteerd aan de versnelde woningbouwrealisatie binnen de gemeente Twenterand. Naast de woningbouwversnelling binnen de sleutelprojecten worden ook andere woningbouwinitiatieven gerealiseerd om aan de woningbehoefte te voldoen.

Overige ontwikkelingen

De woningbouwopgave is niet de enige opgave waar Twenterand de komende jaren voor staat. Ontwikkelingen op het gebied van klimaatverandering, energietransitie, economie, mobiliteit, stikstof en vrijkomende agrarische bebouwing alsmede het inrichten van het zorglandschap voor jeugdhulp (Hervormingsagenda) en vergrijzing (Wmo) vragen om scherpe keuzes. Daarbij bieden de verschillende opgaven de kans om vraagstukken integraal te benaderen en afwegingen te maken zodat een bijdrage wordt geleverd aan meerdere ontwikkelingen tegelijkertijd. Binnen de woondeal is afgesproken dat partijen zich inspannen om het water- en bodemsysteem sturend te laten zijn bij gebiedsontwikkeling en locatiekeuze. Daarnaast streeft de regio om in 2030 minimaal de helft van het aantal woningen circulair te laten bouwen.

Lokale ontwikkelingen

Uit demografische kengetallen blijkt dat het aantal inwoners binnen de gemeente Twenterand de afgelopen drie jaar is gekrompen met gemiddeld 24 inwoners per jaar. Dat verlies is vooral toe te schrijven aan het vertrek van jongeren met een leeftijd tussen 20-30 jaar. Daarmee is er sprake van ontgroening en demografische krimp binnen de gemeente. Om de bevolking permanent in een stabiele situatie te brengen is het behoud van jongeren met een leeftijd tussen 20-30 jaar noodzakelijk. Dit kan worden gerealiseerd door een significant deel van de bouwopgave te richten op deze doelgroep en daarmee jongeren binnen de gemeente te behouden. Daarnaast speelt een gebrek aan doorstroming van ouderen een rol. In de woningbouwprogrammering dient de doorstroming van ouderen te worden gefaciliteerd middels de realisatie van passende woonvormen voor deze doelgroep (Bron: woningbehoefte onderzoek 2024, Tellers & Benoemers, zie bijlage 1). De aantrekkingskracht van het oosten, de interessante woningmarkt en de mogelijkheden voor hybride werken bieden daarnaast kansen voor Twenterand.

Doorontwikkeling organisatie

De context waar gemeente Twenterand vandaan komt, vraagt een ommekeer in zowel houding, mindset en uitvoering van de organisatievraagstukken. Deze ommekeer is reeds in gang gezet doordat de gemeente een actiever grondbeleid is gaan voeren en meer regie pakt op de ontwikkeling van woningbouwplannen. Tevens wordt ingezet op een stevige verbinding tussen het ruimtelijk en sociale domein. Gelijktijdig wordt de huidige organisatie doorontwikkeld en een wendbare organisatie opgezet waar dit programma-plan onder regie komt. Deze veranderingen zijn in ontwikkeling en vragen tijd van de organisatie om hierop aan te passen.

Met de inzet en de doorontwikkeling van de huidige organisatie en het optuigen van het wendbare deel wordt gewerkt aan de juiste structuur en werkwijzen binnen de organisatie. De inhoud van het wendbare deel zal mede gevuld worden vanuit het programmaplan woningbouw.

2.0 Feiten en Cijfers

De lokale demografische ontwikkelingen tonen aan dat er jaarlijks meer jongeren tussen 20 en 30 jaar de gemeente verlaten dan er in de gemeente komen wonen. Het negatieve migratiesaldo in deze doelgroep is 45 personen (bron: Woningbouwbehoefteonderzoek 2024, Tellers & Benoemers, bijlage 1). De trend van wegrekkende jongeren wordt hoofdzakelijk veroorzaakt door het gebrek aan betaalbare woningen. Het is een streven van de gemeente Twenterand om dit negatieve migratiesaldo onder jongeren neutraal te krijgen. Dit houdt in dat er evenveel jongeren uit de gemeente vertrekken als dat er instromen van buiten te gemeente. Dit ligt in lijn met het coalitieakkoord waarin betaalbare jongerenhuisvesting als speerpunt is benoemd.

A. Woningbouwbehoefteonderzoek

De gemeente Twenterand heeft onderzoek laten doen naar de woningbehoefte binnen de gemeente (zie bijlage 1). In dit onderzoek wordt rekening gehouden met de demografische analyse (+prognose), de sociaaleconomische analyse, de woningmarktanalyse, de prognoses + afstemming van beleidsmatige keuzes, de taakstelling statushouders, de afstemming van de planvoorraad en een analyse van de doorstroming. De uitkomsten van de verschillende analyses en beleidsmatige keuzes leiden tot informatie die de kwantitatieve woningbehoefte per kern en prijssegment.

Voor dit programmaplan wordt uitgegaan van regievariant 2 van het woningbouwbehoefteonderzoek van Tellers & Benoemers. Daarmee is de woningbehoefte tot het jaar 2032 1.188 woningen. Deze 1.188 woningen betreft 100% van de woningbouwbehoefte. Omdat tot 130% van de woningbouwbehoefte geprogrammeerd kan worden zal de gemeente Twenterand inzetten op een planvoorraad van 1.543 woningen tot het jaar 2032.

Regievariant 2; behoud eigen jongeren 20-30 jaar, extra statushouders en Oekraïners en een groter aandeel sociale huur onder starters.

Binnen deze beleidsmatige aanpassing wordt ingezet op het behouden van eigen jongeren tussen 20-30 jaar. Daarnaast is er door de huidige ontwikkelingen op de rentemarkt een trend te zien dat jongeren lastiger een koopwoning vinden. Derhalve is de verwachting dat een groter deel van de jongeren huisvesting zal vinden in de (sociale) huursector. Tevens is de afgelopen jaren een toename te zien in de taakstelling voor het huisvesten van statushouders en opvang Oekraïners. Derhalve zijn deze ontwikkelingen doorgerekend in deze regie variant. Daarmee zal de woningbehoefte tot 2032 oplopen tot 1.188 woningen, waarvan 1.128 nieuw te bouwen en vraagt dit een aanpassing van 60 woningen uit de bestaande voorraad. Tot het jaar 2037 zal de woningbouwbehoefte oplopen tot 1.407 woningen, waarvan 1.279 nieuw te bouwen en vraagt dit een aanpassing van 128 woningen uit de bestaande woningvoorraad. De aanpassing van de woningen uit bestaande voorraad is nodig zodat deze bewoonbaar zijn voor ouderen met beperkingen bij de dagelijkse levensinrichting. Daarnaast moet ook in de woningbouwprogrammering van de nieuwbouwbehoefte worden voorzien in de doelgroep ouderen om doorstroming te faciliteren door het realiseren van levensloopbestendige woningen.

Benadrukt dient te worden dat regievariant 2 inzet op het creëren van een “steady state”; geen groei, geen krimp van de bevolking. Hiermee wordt beoogd de huidige trend van ontgroening en krimp te kenteren. De verwachting is dat de bevolkingssamenstelling (vergrijzing) zal veranderen, dit kan impact hebben op voorzieningen (o.a. Wmo).

In de woondeal zijn de afspraken vastgelegd dat de woningbouwbehoefte voor een groot deel wordt ingevuld binnen de sleutelprojecten Vriezenveen (290 woningen), Vroomshoop Oost (200 tot 240 woningen) en Westerhaar Trioterrein (45 woningen). Deze sleutelprojecten moeten voor de woningbouwversnelling zorgen. De overige woningbouwbehoefte (613 tot 653 woningen) wordt ingevuld middels reguliere initiatieven.

De verdeling van de woningbouwbehoefte over de verschillende kernen is als volgt:

Kwalitatief woningbouwbehoefte	Vriezenveen (kern)	Westerhaar-Vriezenveensewijk	Den Ham	Vroomshoop	Buitengebied Vriezenveen Noord	Totaal Woonvormen (100%)	Totaal Woonvormen (130%)
Huur goedkoop (<€ 47)	16	7	7	15	1	46	60
Huur goedkoop levensloopbestendig (<€647)	25	23	13	46	1	111	144
Huur midden duur levensloopbestendig (€647- €808)	36	20	16	40	2	114	148
Huur duur levensloopbestendig (> €808)	53	14	24	29	5	126	164
Koop goedkoop (<€335.000)	16	5	7	10	1	39	51
Koop goedkoop levensloopbestendig (<€335.000)	42	23	19	46	2	132	172
Koop midden duur (€335.000 - €470.000)	83	30	37	61	8	221	287
Koop midden duur levensloopbestendig (€335.000 - €470.000)	11	4	5	8	1	29	38
Koop duur (>€470.000)	136	25	61	50	19	295	384
Koop duur levensloopbestendig (>€470.000)	6	1	3	2	1	13	17
Wonen met zorg intramural	23	9	11	18	0	61	79
Totaal programmamering 100%	450	161	203	325	41	1187	1543
Totaal programmamering 130%	585	209	264	423	53	1543	

Prijspeil 2023

B. Plancapaciteit

Uit de inventarisatie van de huidige planmonitor is opgehaald dat binnen de gemeente Twenterand 1.402 woningbouwplannen in planvoorraad zijn. Van dit aantal zijn 1.301 woningbouwplannen zacht, en 101 woningbouwplannen hard. Om tot realisatie van de woningbouwplannen te komen zullen door de organisatie activiteiten moeten worden uitgevoerd om in de woningbouwbehoefte te kunnen voorzien.

Aanbevelingen voor de gemeente Twenterand zijn om:

1. De woningbouwplannen kwalitatief aan laten sluiten op de woningbouwbehoefte.
2. In te zetten op het hard maken van zachte planvoorraad.
3. Woningbouwplannen in de planvoorraad aan te vullen tot minimaal 130% van de woningbouwbehoefte (1.543 woningen).

3.0 Ambitie & visie

In het coalitieakkoord van de gemeente Twenterand is afgesproken lef te tonen en in te zetten op uitbreidingsplannen, met als doel om eigen inwoners de mogelijkheid te kunnen bieden om te bouwen of een woning te kopen. Binnen het collegeprogramma is de ambitie uitgesproken om minstens 1.200 woningen te bouwen tot 2030. Hierbij wordt binnen Twenterand projectmatig uitvoering gegeven aan deze ambitie waarbij de visie en samenhang tussen de verschillende projecten nog ontbreekt. Dit is ook verklaarbaar vanuit de context waar Twenterand vandaan komt.

De Omgevingsvisie schetst een richtinggevend kader voor Twenterand. Een stip op de horizon. Hiermee wordt een basis gelegd en koers uitgezet welke gemeente Twenterand wil zijn en welke prioriteiten worden benoemd. Binnen het programmaplan woningbouw zal een ruimtelijke visie worden ontwikkeld die integraal onderdeel uitmaakt van de Omgevingsvisie. De ruimtelijke visie zal hiermee integraal onderdeel uitmaken als 'bouwsteen' voor de Omgevingsvisie.

Tegelijkertijd staat de gemeente niet alleen voor deze uitdagende woningbouwopgave. Samen met marktpartijen, corporaties, zorgpartijen, buurgemeenten, provincie en het Rijk zullen we moeten optrekken om kansen te pakken en opgaven te realiseren. Daarbij zal de groeiende urgentie inzake netcongestie ook vragen om de samenwerking met nutsbedrijven (o.a. netbeheerder en drinkwater bedrijven) te intensiveren.

4.0 Werkwijze programmaplan woningbouw

Het programmaplan woningbouw wordt voor een periode van drie jaar vastgesteld, en loopt daarmee tot en met het jaar 2027. In het programmaplan woningbouw worden de doelen geoperationaliseerd om te komen tot realisatie van de ambities. De activiteiten worden jaarlijks geactualiseerd en bijgesteld. Het programmaplan woningbouw draagt zorg voor versnelling, vernieuwing en uitvoering van de woningbouwopgave waar Twenterand voor staat.



5.0 Doelen

Als wij samen met onze partners onze ambitie willen realiseren, moeten we aan de slag. Daarom zijn vier strategische doelen geformuleerd die we vervolgens operationaliseren. De vier strategische doelen zijn benodigd als Twenterand haar ambities wil realiseren. De strategische doelen zijn geïnclassificeerd in vier thema's die hierna verder zijn uitgewerkt.

Thema 1: Visie en behoefte

Strategisch doel:

Het realiseren van een ruimtelijke visie als integraal onderdeel van de Omgevingsvisie waarin plaats is voor een gevarieerde duurzame woningvoorraad voor huidige en toekomstige inwoners van Twenterand.

Operationele doelen:

1. Een heldere ruimtelijke visie opstellen, als integraal onderdeel van de Omgevingsvisie, waar en hoe woningbouw wordt ontwikkeld in samenhang met andere domeinen.
2. Een breed gedragen programmaplan duurzaamheid opstellen, waarin de toepassing van duurzame woningbouw nader is uitgewerkt.
3. Woningbouwprogrammering afstemmen op de woningbouwbehoefte van huidige en toekomstige inwoners.
4. Een eenduidig sturingsmechanisme ontwikkelen waarmee inzicht wordt verkregen in de kwantitatieve en kwalitatieve woningbouwopgave.

Thema 2: Doelgroepen en betaalbaarheid

Strategisch doel:

Het realiseren van een thuis voor iedereen waarbij rekening wordt gehouden met aandachtsgroepen*, jongeren en mensen met een sociale gebondenheid binnen gemeente Twenterand.

In de woningbouwprogrammering is aandacht voor de betaalbaarheid van woningen.

**aandachtsgroepen zijn groepen mensen met minder kans dan anderen op de woningmarkt. Dit betreffen o.a. Mantelzorgverleners- en ontvangers, mensen met een lichamelijke, verstandelijke of zintuiglijke beperking of psychische kwetsbaarheid, (dreigend) dakloze mensen incl. uitstroom maatschappelijke opvang, bankslapers en mensen op niet conventionele woonplekken, uitstromers maatschappelijke opvang, uitstromers beschermd wonen, uitstromers uit de klinische geestelijke gezondheidszorg, uitstromers vrouwenopvang en slachtoffers mensenhandel, uitstromers accommodaties jeugdhulp, uitstromers (jeugd)detentie en forensische zorg, uitstapende sekswerkers, arbeidsmigranten, studenten, woonwagenbewoners en ouderen.*

Operationele doelen:

1. Het aantal geprogrammeerde woningen voldoet aan de woningbouwbehoefte van aandachtsgroepen en starters/jongeren.
2. Er zijn passende maatregelen genomen om mensen met een sociale gebondenheid versneld te voorzien in een passende woning.
3. Er zijn passende maatregelen genomen die betaalbaarheid van woningen stimuleren.

Thema 3: Netwerk en positioneren

Strategisch doel:

We realiseren een steviger netwerk en positie binnen het ruimtelijk domein om gezamenlijk tot realisatie van de woningbouwopgave te komen.

Operationele doelen:

1. Meer investeringsbereidheid van marktpartijen in de woningmarkt.
2. Zowel ambtelijk als bestuurlijk een sterk netwerk met onze samenwerkingspartners* binnen het ruimtelijk domein.

*Samenwerkingspartners zijn o.a. het Rijk, de provincie Overijssel, omliggende gemeenten, Mijande Wonen, zorgaanbieders en marktpartijen zoals; ontwikkelaars, bouwbedrijven, makelaars.

Thema 4: Kennis en professionalisering

Strategisch doel:

De organisatie ontwikkelt zich tot een nog steviger, professioneler en daarmee klantgerichte organisatie rondom woningbouwopgaven.

Operationele doelen:

1. De samenwerkingspartners blijven plezierig met ons samenwerken.
2. Processen rondom gebiedsontwikkeling zijn professioneel en eenduidig ingericht.



6.0 Inspanningen & activiteiten

Om alle gestelde doelen te realiseren in 2027, dienen we aan de slag te gaan met een aantal activiteiten en inspanningen. Deze inspanningen worden per jaar geactualiseerd en bijgesteld. Per thema zijn de verschillende inspanningen toegelicht. Waar mogelijk worden de activiteiten gekoppeld aan andere programma's die lopen.

Thema 1: Visie en behoefte

Activiteit 1.1: Omgevingsvisie: bouwsteen ruimtelijke visie

De Omgevingsvisie zal een richtinggevend kader schetsen waar Twenterand over lange termijn staat. Een stip op de horizon. Hiermee wordt een basis gelegd en koers uitgezet welke gemeente Twenterand wil zijn, welke prioriteiten worden benoemd en waar de realisatie komt. De ruimtelijke visie zal hiermee integraal onderdeel uitmaken als 'bouwsteen' voor de omgevingsvisie.

In de woondeal zijn de belangrijkste ontwikkelgebieden vastgelegd, namelijk: Vriezenveen, Vroomshoop Oost en Trioterrein Westerhaar. Nu bepaald is waar de woningbouw binnen Twenterand wordt gerealiseerd zal een ruimtelijke visie moeten worden gevormd die projectoverstijgend is en samenhang zoekt met andere domeinen en ontwikkelingen. Specifiek wordt hiermee bedoeld, de samenhang met: 1) de economische visie, 2) het programmaplan duurzaamheid, waarin toekomstbestendig bouwen een uitwerking krijgt, 3) de vrijkomende agrarische bebouwingen (VAB's), 4) mobiliteitsontwikkelingen (o.a. Nedersaksenlijn), 5) huisvesten van voorzieningen (o.a. het medisch domein en onderwijs).

De voortgang van onderstaande (lijn)activiteiten zijn voor het programmaplan woningbouw van belang:

- Omgevingsvisie 2.0
- Gebiedsvisie Den Ham
- Gebiedsvisie Vriezenveen Noord, Zuid en Westerbouwlanden
- Gebiedsvisie Vroomshoop Oost
- Gebiedsvisie Trioterrein

Vanuit het programma wordt het opdrachtgeverschap voor de ontwikkeling van de bouwsteen ruimtelijke visie over de verschillende kernen verzorgd. In de Omgevingsvisie worden de nieuwe ontwikkelingen, de verbinding met economie, duurzaamheid, landbouw, mobiliteit, toerisme en de bestaande gebiedsvisies meegenomen.

In 2025 zal een gerenommeerd bureau worden aangetrokken om een bouwsteen ruimtelijke visie op te stellen die projectoverstijgend is en zorgt voor meer samenhang tussen de domeinen en projecten.

Activiteit 1.2: Duurzame woningbouw

Gemeente Twenterand past binnen de huidige woningbouwplannen de wettelijke normen, kaders en richtlijnen toe op het gebied van duurzaamheid. Twenterand ziet kansen om hier een extra stap in te zetten en onderzoekt de mogelijkheden.

Binnen het programmaplan duurzaamheid wordt gewerkt aan een integrale benadering voor de toepassing van duurzaamheid in de verschillende domeinen. Hierbij hoort ook de toepassing van duurzaamheid op woningbouw. Dit zal moeten worden opgestart. Vanuit het programmaplan woningbouw wordt aansluiting gezocht op het programmaplan duurzaamheid om het duurzaamheidsambitieniveau op de woningbouw nader te bepalen en uit te werken.

Activiteit 1.3: Woningbouwbehoefte onderzoek

Vanaf 2025 zal jaarlijks het woningbouwbehoefte onderzoek worden geactualiseerd door een extern bureau. Dit onderzoek is de onderlegger voor de woningbouwprogrammering voor 2024 t/m 2030 (en verder). Om tot een goed sturingsmechanisme te komen zal het huidige woningbouwbehoefteonderzoek worden aangevuld met nieuwe data en ontwikkelingen. Het woningbouwbehoefte onderzoek vormt een belangrijke pijler van het woningbouw sturingsmechanisme.

Activiteit 1.4: Doorontwikkeling planmonitor tot woningbouwsturingsmechanisme

Omdat er binnen de gemeente Twenterand wordt overgegaan op integrale en complexe gebiedsontwikkeling is een sterk woningbouwsturingsmechanisme benodigd om te kunnen sturen dat de juiste woningen op de juiste plek worden gebouwd. Daarnaast wordt ook de vraag om adaptief te programmeren steeds urgenter. Daarvoor is inzicht benodigd in de huidige en toekomstige woningbouwprogrammering en zal daar continu op moeten worden bijgestuurd. Daarnaast wordt vanuit de wet versterking regie gevraagd meer inzicht te geven in de feitelijke realisatie van de huisvesting. Het gaat hierbij om inzicht in:

- Woningbouwprogrammering
- Gerealiseerde woningen per prijs categorie
- Verleende urgentieverklaringen
- Aantal in gebruik genomen woonruimten op grond van toegewezen urgentieverklaringen
- Het aantal toegewezen urgentieverklaringen per urgentie categorie

In 2025 zullen wij een eerste stap zetten in doorontwikkeling van de huidige planmonitor. Daarin wordt gestreefd een dashboard te realiseren waarin alle woningbouw data grafisch wordt weergegeven. We zullen onderzoeken waar de verbeterpunten van de huidige planmonitor liggen en met verbetervoorstellen en aanvullingen komen. Dit zal de basis vormen voor het nieuwe woningbouwsturingsmechanisme (dashboard) dat het adaptief programmeren ondersteunt. Het woningbouwsturingsmechanisme geeft input aan de uitvoeringsagenda (activiteit 4.3).

Thema 2: Doelgroepen en betaalbaarheid

Activiteit 2.1: Opstellen huisvestingsverordening inclusief urgentieregeling.

De huisvestingsverordening dient als verplichting vanuit de Wet versterking regie op de volkshuisvesting te worden aangepast en aangevuld met een urgentieregeling. Hierin wordt geborgd dat urgente aandachtsgroepen* en gescheiden stellen meer kans hebben op een woonruimte. Naast de huisvestingsvraag voor deze doelgroepen dient integraal met het sociaal domein te worden afgestemd wat de benodigde (extra) hulp en begeleiding is voor deze doelgroepen. Integrale samenwerking tussen het sociaal en ruimtelijk domein is hierbij essentieel.

*aandachtsgroepen zijn groepen mensen met minder kans dan anderen op de woningmarkt. Dit betreffen o.a. Mantelzorgverleners- en ontvangers, mensen met een lichamelijke, verstandelijke of zintuigelijke beperking of psychische kwetsbaarheid, (dreigend) dakloze mensen incl. uitstroom maatschappelijke opvang, bankslapers en mensen op niet conventionele woonplekken, uitstromers maatschappelijke opvang, uitstromers beschermd wonen, uitstromers uit de klinische geestelijke gezondheidszorg, uitstromers vrouwenopvang en slachtoffers mensenhandel, uitstromers accommodaties jeugdhulp, uitstromers (jeugd)detentie en forensische zorg, uitstappende sekswerkers, arbeidsmigranten, studenten, woonwagenvoerders en ouderen.

Deelsoorten die hierbij nader ingevuld en opgepakt zullen worden:

1. Opstellen lokale woonzorgvisie (zie activiteit 2.3)
2. Monitoring verleende urgentieverklaringen (zie activiteit 1.3)
3. Woonbehoefte aandachtsgroepen en gescheiden stellen in kaart brengen

In 2024 zal worden gestart met het in kaart brengen van de woonbehoefte van de aandachtsgroepen en geschieden stellen. De overige deelsporen worden in andere activiteiten opgepakt.

Activiteit 2.2: Opstellen volkshuisvestingsprogramma

Het volkshuisvestingsprogramma geeft een beschrijving van het beleid voor de komende vijf jaar. Het volkshuisvestingsprogramma is een vervanging van de woonvisie waarin concrete maatregelen en plannen worden uitgewerkt gericht op het verwezenlijken van de doelen en ambities van het volkshuisvestingsbeleid.

In 2025 zullen wij de eerste stap zetten voor het opstellen van het volkshuisvestingsprogramma omdat het hebben van een volkshuisvestingsprogramma vanaf 2026 verplicht is.

Activiteit 2.3: Opstellen lokale woonzorgvisie

Binnen de provincie Overijssel wordt gewerkt aan een regionale woonzorgvisie waarin wordt toegevoegd naar een regionale verdeling van aandachtsgroepen. De impact op de lokale woningmarkt en het sociaal domein zal in kaart moeten worden gebracht en worden vertaald naar een lokale woonzorgvisie voor Twenterand waarin ook de zorgpartners worden meegenomen.

In 2024 zullen wij een lokale woonzorgvisie opstellen. Waarbij de doorvertaling van de regionale woonzorgvisie plaatsvindt.

Activiteit 2.4: Implementatie Wet goed verhuurderschap

De Wet goed verhuurderschap is per 1 juli 2023 in werking getreden. Met de invoering van deze wet krijgen gemeenten een belangrijke rol bij het bevorderen van goed verhuurderschap. Zo moet per 1 januari 2024 een meldpunt zijn ingericht voor klachten over ongewenst gedrag van verhuurders en moet de wet worden gehandhaafd door de gemeente.

In 2024 zal vanuit het programma worden gestart met de implementatie van het meldpunt en de opvolgende werkzaamheden.

Activiteit 2.5: Voorrang woning sociale gebondenheid

We zullen mogelijkheden onderzoeken om mensen met een sociale gebondenheid binnen de gemeente voorrang te verlenen bij het verkrijgen van een woning. Bijvoorbeeld iemand die werkzaam is binnen de gemeente, mensen die hier zijn geboren en willen terugkeren, mensen werkzaam in bijzondere beroepen (zorg, politie, scholen etc.) voorrang te verlenen bij het verkrijgen van een woning.

De voortgang en integratie met activiteit 2.1 "opstellen huisvestingsverordening inclusief urgentieregeling" is hierbij van belang.

In 2025 zal worden gestart met het onderzoeken van de mogelijkheden om mensen met een sociale gebondenheid binnen de gemeente voorrang te verlenen bij het verkrijgen van een woning.



Activiteit 2.6: Verkenning nieuwe financieringsvormen en fondsen

We zullen mogelijkheden onderzoeken om met nieuwe vormen van financiering en fondsen de betaalbaarheid van woningen te stimuleren. Gemeente Twenterand zal zich inspannen alle mogelijkheden van subsidies van het Rijk of Provincie aan te vragen om betaalbaarheid van huisvesting te verbeteren.

In 2025 zal worden gestart met het onderzoeken naar nieuwe vormen van financiering en fondsen.

Activiteit 2.7: Vernieuwen starterslening

De huidige starterslening waar de gemeente in voorziet voldoet niet meer aan de huidige marktomstandigheden. Derhalve zal een nieuwe starterslening worden uitgewerkt.

In 2024 zullen we een eerste stap zetten in de vernieuwing van de starterslening.

Activiteit 2.8: Experimenteren nieuwe woonvormen

Het is bekend dat nieuwe woonvormen zoals prefab woningen, tiny-houses en verplaatsbare woningen de betaalbaarheid van woningen ten goede komt. In de realisatie van nieuwbouwprojecten willen wij ruimte creëren voor nieuwe woonvormen. Hierin zal nauw worden samengewerkt met de lijnorganisatie.

In 2024 zal een start worden gemaakt met kennisdeling van referentieprojecten en mogelijkheden om nieuwe woonvormen in te zetten. Daarna zal inzichtelijk worden gemaakt welke woonvormen ruim baan moeten krijgen.

In 2024 zal worden gestart met een verkenning voor de realisatie van verplaatsbare woningen. Onderzocht gaat worden op welke manier placemaking ingezet kan worden binnen de permanente bouwopgave. Door vandaag verplaatsbare woningen op een tijdelijke locatie te realiseren, kunnen deze in de (nabije) toekomst een permanente plek krijgen binnen de aangewezen nieuwbouw locaties. Daarmee wordt ingezet op directe realisatie van verplaatsbare woningen voor specifieke doelgroepen (bijvoorbeeld jongeren) en daarmee de leefomgeving en sociale gebondenheid binnen de gemeente Twenterand behouden en/of opgebouwd.

Hiervoor zal een projectleider worden aangetrokken, deze zal door de programmamanager worden aangestuurd.

Activiteit 2.9 Wet betaalbare huur

Het kabinet wil met de Wet betaalbare huur huren weer betaalbaar maken. De wet zorgt ervoor dat verhuurders een huur vragen die past bij de kwaliteit van de woning. Gemeenten houden hier toezicht op en kunnen handhavend optreden. Naar verwachting zal deze wetgeving op 1 juli 2024 in werking treden.

Intern zal capaciteit beschikbaar moeten worden gesteld om deze Wet betaalbare huur te implementeren.

Thema 3: Netwerk en positioneren

Activiteit 3.1: Profileren Twenterand als woon- werk- en recreatiegemeente

Het hebben van een duidelijk profiel als gemeente, het uitdragen van het goede verhaal en trots uitstralen zijn belangrijke onderleggers van woningbouwontwikkeling. Het maakt aan de toekomstige bewoner duidelijk waarvoor je in Twenterand moet zijn, maar ook als investeerder van bijvoorbeeld een woningbouwontwikkelaar of bedrijf dat zich hier overweegt te vestigen. Om ons op lange termijn te profileren zal vanuit het programma aangejaagd worden om binnen de woningbouwontwikkelingen bijvoorbeeld te komen tot het realiseren van 2 iconen (bijzondere bouwwerken) die de gemeente nog meer onderscheidend profiel kunnen geven.

Vanuit de Omgevingsvisie, bouwsteen ruimtelijke visie zal het goede verhaal worden opgesteld (activiteit 1.1) waarna het uitdragen van het goede verhaal uitwerking krijgt in deze activiteit. Naar verwachting zal rond 2025 een start worden gemaakt met deze activiteit. Hierbij zal samen worden opgetrokken met de economische visie.

Activiteit 3.2: Lobby woningbouwontwikkeling

De samenwerking met partners binnen en buiten de gemeente in het ruimtelijk domein is onmisbaar. We nemen daarom actief deel aan bestaande netwerken en zoeken afstemming en samenwerking met omliggende gemeenten.

We zetten zowel ambtelijk als bestuurlijk in op een strategische lobby (op inhoud en relatie) richting het Rijk en de provincie. Waarbij gewerkt dient te worden aan het verhaal dat wij als Twenterand te bieden hebben (de lobbyboodschap) op gebied van de woningbouwambitie in relatie tot onze centrale ligging, hooggelegen zandgronden, veengronden en natuur.

Ook zullen de mogelijkheden onderzocht moeten worden voor samenwerkingen met omliggende gemeenten op het ruimtelijke dossier zowel voor woningbouw als mobiliteit (bijv. investering Niedersachsenlijn). Vanuit de ruimtelijke visie (activiteit 1.1) zal de lobbyboodschap geladen moeten worden.

In 2024 zal worden verkend op welke manier gezamenlijk kan worden opgetrokken met omliggende gemeenten op het ruimtelijke dossier richting het Rijk, de Provincie en omliggende gemeenten.

Activiteit 3.3: Bouwsociëteit

Halfjaarlijks organiseren we een bijeenkomst waarin we streven om gezamenlijk met onze samenwerkingspartners een beeld te krijgen van de woonopgaves in Twenterand. Onze samenwerkingspartners bestaan uit; het Rijk, de provincie, Mijande Wonen, zorgaanbieders, marktpartijen en omliggende gemeenten.

In 2024 zullen wij samenwerking blijven zoeken met onze samenwerkingspartners binnen het ruimtelijk domein. Hierbij zal aansluiting worden gezocht bij de Volkshuisvesting Sociëteit Twenterand (VST).

Thema 4: Kennis en professionalisering

Activiteit 4.1: Ontwikkelen processen woningbouwontwikkeling

We zien binnen Twenterand een verschuiving van locatieontwikkeling naar grote en complexe groot-schalige gebiedsontwikkelingen. Deze verschuiving heeft grote impact op de organisatie die niet onderschat mag worden. Dat vraagt een professionaliseringsslag rondom het ontwikkelen van een aanpak gebiedsontwikkeling Twenterand; met verschillende fasen, mijlpalen en rollen binnen gebiedsontwikkelingen. Daarnaast speelt ook de capaciteit en kwaliteit van de ambtelijke organisatie een rol. Daarbij kan ook geleerd worden van ervaringen uit andere gemeenten. Hiermee worden kennis, rollen en eenduidige processen ontwikkeld die noodzakelijk zijn om de komende jaren te bouwen aan een professionele en evenwichtige organisatie.

Vanuit het programmaplan zetten we in op het delen van kennis en ervaringen vanuit andere gemeenten.

In 2024 zal worden ingezet op het vaststellen van het programmaplan woningbouw, met een budget voor uitvoering van het programmaplan. Tevens zal een programmamanager worden geworven die fungeert als opdrachtgever om tot uitvoering van het programmaplan te komen. De programmamanager zal worden ondersteund vanuit een programmasecretaris, die eveneens geworven dient te worden.

Activiteit 4.2: Doorontwikkeling opdrachtgever- en opdrachtnemerschap

Binnen Twenterand is de afgelopen jaren een eerste stap gezet in de ontwikkeling van projectmatig werken. Belangrijk onderdeel binnen projectmatig werken is het opdrachtgever- en opdrachtnemerschap. Vanuit het programmaplan woningbouw zal hierop worden ingehaakt door opdrachtgever- en opdrachtnemersrollen duidelijk te benoemen en hierop te sturen. Noodzakelijk hiervoor is het benoemen van een programmamanager woningbouw die als opdrachtgever fungeert voor de uitvoering van het programmaplan woningbouw. De omschreven activiteiten in het programmaplan woningbouw zullen door een opdrachtnemer worden uitgevoerd.

Activiteit 4.3: Uitvoering woningbouw

Binnen gemeente Twenterand zal een uitvoeringsagenda woningbouw worden opgesteld om overzicht en afstemming te creëren tussen de verschillende woningbouwprojecten. Doel is om snel en integraal in te kunnen spelen op (de wijzigingen in) de woningbouwprogrammering en hiermee toe te werken naar een adaptieve woningbouwprogrammering. Dit wordt gerealiseerd door periodiek afstemming te zoeken met projectleiders, teamleider, doelgroepenmanager(s) en programmamanager waarin de voortgang en wijzigingen ten behoeve van de uitvoeringsagenda worden doorgenomen. Hierbij zal afstemming worden gezocht met de prestatieafspraken, een activiteit die in de lijn is belegd. Specifiek zal het hier gaan over de projecten; Vriezenveen Zuid, Vriezenveen Noord, Vroomshoop Oost, Den Ham, Trioterrein en inbreidingslocaties Westerhaar.

In deze activiteit zal de nadruk komen te liggen op het creëren van extra capaciteit om woningbouwplannen tot uitvoering te brengen.

Activiteit 4.4: Taskforce versnelling woningbouw

Om tot versnelling van woningbouw te komen is het noodzakelijk dat voortgang komt in de planvoorraad. Daarmee dient zachte plancapaciteit hard te worden gemaakt alvorens tot uitvoering te komen. Met de Taskforce versnelling woningbouw wordt ingezet op het hard maken van zachte plancapaciteit en het initiëren van nieuwe woningbouwplannen in/met de markt om de planvoorraad naar 130% van de woningbouwbehoefte te krijgen.

Hiervoor dienen projectleiders te worden aangetrokken.

Bijlagen

Rapportage Woningbouwbehoefteonderzoek Twenterand

Gemeente Twenterand heeft onderzoek laten doen naar de woningbouwbehoefte binnen de gemeente Twenterand. Dit onderzoek is uitgevoerd door het onderzoeksbureau Tellers & Benoemers. Zie bijlage 1 (bijgevoegd) voor het volledige woningbouwbehoefteonderzoek.

Overzicht doelen, operationele doelen, activiteiten

De omschrijving van de verschillende doelen, operationele doelen en activiteiten vraagt om een overzicht. Zie hiervoor bijlage 2.

Planning

Een gestructureerde aanpak vraagt om een planning wanneer de activiteiten worden uitgevoerd zie hiervoor bijlage 3.

Financiën

Ambities, doelen en activiteiten kunnen enkel worden behaald en uitgevoerd wanneer daar voldoende middelen voor beschikbaar zijn. Zie bijlage 4 voor de begroting.

Bijlagen:

1. Rapportage Woningbouwbehoefteonderzoek Twenterand (bijgevoegd)
2. Overzicht doelen, operationele doelen, activiteiten
3. Planning
4. Financiën

Bijlage 2 - Overzicht Programmaplan Woningbouw

Thema 1 Visie en behoefte		Thema 2 Doelgroepen en betaalbaarheid		Thema 3 Netwerken en positioneren		Thema 4 Kennis en professionalisering	
Strategische doelen		Strategische doelen		Strategische doelen		Strategische doelen	
Het realiseren van een ruimtelijke visie als integraal onderdeel van de Omgevingsvisie waarin plaats is voor een gevarieerde duurzame woningvoorraad voor huidige en toekomstige inwoners van Twenterand.		Het realiseren van een thuis voor iedereen waarbij rekening wordt gehouden met aandachtsgroepen en mensen met een sociale gebondenheid binnen gemeenten te Twenterand. In de woningbouwprogrammering is aandacht voor de betaalbaarheid van woningen.		We realiseren een steviger netwerk en positie binnen het ruimtelijk domein om gezamenlijk tot realisatie van de woningbouwopgave te komen.		De organisatie ontwikkelt zich tot een nog steviger, professioneler en daarmee klantgerichte organisatie rondom woningbouwopgaven.	
Operationele doelen		Operationele doelen		Operationele doelen		Operationele doelen	
Een heldere ruimtelijke visie opstellen, als integraal onderdeel van de Omgevingsvisie waar en hoe woningbouw wordt ontwikkeld in samenhang met andere domeinen. Een breed gedragen programmaplan duurzaamheid opstellen, waarin de toepassing van duurzame woningbouw nader is uitgewerkt. Woningbouwprogrammering afstemmen op de woningbouwbehoefte van huidige en toekomstige inwoners. Een eenduidig sturingsmechanisme ontwikkelen waarmee inzicht wordt verkregen in de kwantitatieve en kwalitatieve woningbouwopgave.		Het aantal geprogrammeerde woningen voldoet aan de woningbouwbehoefte van aandachtsgroepen en starters/jongeren. Er zijn passende maatregelen genomen om mensen met een sociale gebondenheid versneld te voorzien in een passende woning. Er zijn passende maatregelen genomen die betaalbaarheid van woningen stimuleren.		Meer investeringsbereidheid van marktpartijen in de woningmarkt. Zowel ambtelijk als bestuurlijk een sterk netwerk met onze samenwerkingspartners binnen het ruimtelijk domein.		De samenwerkingspartners blijven plezierig met ons samenwerken. Processen rondom gebiedsontwikkeling zijn professioneel en eenduidig ingericht	
Activiteiten nr.		Activiteiten nr.		Activiteiten nr.		Activiteiten nr.	
1.1 Omgevingsvisie: bouwsteen ruimtelijke visie 1.2 Duurzame woningbouw 1.3 Woningbouwbehoefte onderzoek 1.4 Doorontwikkeling planmonitor tot woningbouwsturingsmechanisme		2.1 Opstellen huisvestingsverordening inclusief urgentieregeling 2.2 Opstellen volkshuisvestingsprogramma 2.3 Opstellen lokale woonzorgvisie 2.4 Implementatie Wet goed verhuurderschap 2.5 Voorrang woning sociale gebondenheid 2.6 Verkenning nieuwe financieringsvormen en fondsen 2.7 Vernieuwen starterslening 2.8 Experimenteren nieuwe woonvormen 2.9 Wet betaalbare huur		3.1 Profilering Twenterand als woon- werk- en recreatiegemeente 3.2 Lobby woningbouwontwikkeling 3.3 Bouwsociëteit		4.1 Ontwikkelen processen woningbouwontwikkeling 4.2 Doorontwikkeling opdrachtgever- en opdrachtnemerschap 4.3 Uitvoering woningbouw 4.4 Taskforce versnelling woningbouw	

Bijlage 3 - Planning

[illegible]

Bijlage 4 - Financiën

Nr.	Omschrijving	Wat krijg je er voor: functie	Uren Per week	Inzet*	Medio '24	'25	'26	'27
		Zie voor details het programmaplan						
1.1	Omgevingsvisie: bouwsteen ruimtelijke visie	Projectleider, Stedenbouwkundige	Post	Extern	€	€ 150.000	€	€
1.2	Duurzame woningbouw			Programmaplan duurzaamheid	€	€	€	€
1.3	Woningbouwbehoefte onderzoek	Extern Onderzoeksbureau (specialist)	Post	Extern	€	€ 15.000	€ 15.000	€ 15.000
1.4	Doorontwikkeling planmonitor tot woningbouwstuuringsmechanisme	Projectleider	Post	Extern	€	€ 30.000	€ 30.000	€ 30.000
2.1	Opstellen huisvestingsverordening inclusief urgentieregeling			Intern	€	€	€	€
2.2	Opstellen volkshuisvestingsprogramma	Projectleider	24	Extern	€	€ 78.000	€	€
2.3	Opstellen lokale woonzorgvisie	Projectleider, strategisch adviseur wonen-zorg	24	Extern	€ 52.000	€ 26.000	€	€
2.4	Implementatie Wet goed verhuurderschap	Projectleider		Extern	€ 30.000	€	€	€
2.5	Voorrang woning sociale gebondenheid			Intern	€	€	€	€
2.6	Verkenning nieuwe financieringsvormen en fondsen			Intern	€	€	€	€
2.7	Vernieuwen starterslening			Intern/Extern	€	€	€	€
2.8	Experimenteren nieuwe woonvormen	Projectleider placemaking	24	Intern/Extern	€ 81.120	€ 162.240	€	€
2.9	Wet betaalbare huur			Intern	€	€	€	€
3.1	Profilering Twenterand als woon- werk- en recreatiegemeente			Intern	€	€	€	€
3.2	Lobby woningbouwontwikkeling			Intern	€	€	€	€
3.3	Bouwsociëteit			Intern	€	€	€	€
4.1	Ontwikkelen processen woning- bouwontwikkeling	Programmamanager, programmasecretaris	52	Extern	€ 147.680	€ 295.360	€ 295.360	€ 295.360
4.2	Doorontwikkeling opdrachtgever- en opdrachtnemerschap			Intern	€	€	€	€
4.3	Uitvoering woningbouw	Projectleiders	48	Extern	€ 162.240	€ 324.480	€ 324.480	€ 324.480
4.4	Taskforce versnelling woningbouw	Projectleiders	32	Extern	€ 108.160	€ 216.320	€ 216.320	€ 216.320
Subtotaal					€ 581.200	€ 1.297.400	€ 881.160	€ 881.160
Huidige dekking					€ 242.050	€ 151.250	€ 52.275	€ 53.221
Totaal					€ 339.150	€ 1.146.150	€ 828.885	€ 827.939