Aan de gemeenteraad van Tubbergen

Zaaknummer
27011

Bijlagen

Onderwerp
Raadsbrief 2018 nr. 34

Verzenddatum
28 november 2018

Geachte raads- en commissieleden,

Waarover gaat deze brief?
In onze vergadering van 27 november 2018 hebben wij het navolgende onderwerp besproken:
Vaststelling Uitvoeringsnota Woningbouw 2018

Ons besluit
Wij hebben in die vergadering besloten:
De Uitvoeringsnota woningbouw 2018 vast te stellen.

Toelichting
In de door uw raad op 13 juli 2016 vastgestelde Woonvisie 2016+ is aangegeven dat de woningbouwprogrammering in een Uitvoeringsnota woningbouw wordt verantwoord en geactualiseerd, inclusief een actueel kwaliteitskader.
Hieraan is gestalte gegeven in de bijgevoegde Uitvoeringsnota woningbouw 2018. De voornaamste wijziging t.o.v. de huidige handelwijze is dat er veel meer op kwaliteit gestuurd gaat worden en niet alleen maar op kwantiteit.
Ten aanzien van het kwalitatief programmeren is door de Stec-groep op 25 mei 2018 een rapport uitgebracht dat deel uitmaakt van de Uitvoeringsnota woningbouw. Op basis van deze nota zal in samenspraak met de werkgroepen Wonen onder "Mijn Dorp 2030" en/of de dorpsraden, per kern tot concrete stappen worden gekomen om te voorzien in de kwalitatieve woningbouwopgave voor elke kern voor de korte en de middellange termijn.
In het Uitvoeringskader woningbouw is tevens aangegeven dat het woningbouwprogramma in die zin wordt her verdeeld, dat de aantallen nog toe te voegen woningen voor de grote kernen (Albergen, Geesteren en Tubbergen) samen gevoegd worden tot één aantal beschikbaar voor de 3 kernen en die van de kleine kernen (Fleringen, Harbrinkhoek/Mariaparochie, Langeveen, Manderveen, Reutum, Vasse) ook tot één aantal, beschikbaar voor die 6 kernen. Daarnaast wordt nog 1 maal een aantal van 15 woningen gereserveerd voor woningen in het buitengebied (rood voor rood en rood voor groen) en tenslotte wordt er een knelpuntenpot gecreëerd als vrije ruimte voor onvoorziene waardevolle initiatieven.
Deze herverdeling is mede tot stand gekomen na een gespreksronde met de raadsfracties. Aangezien de Uitvoeringsnota over de uitvoering gaat, wordt uw raad geïnformeerd middels deze raadsbrief.
Eind januari 2019 zal uw raad worden bijgepraat door de portefeuillehouder.

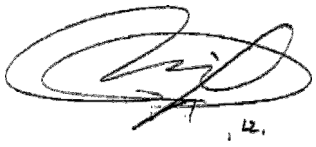
Waarom deze raadsbrief?
Wij hebben deze Uitvoeringsnota vastgesteld. Deze nota betreft feitelijk het uitvoeren van het gemeentelijk Woonbeleid, waarvoor wij als college verantwoordelijk zijn. Aangezien wij met een afvaardiging van uw fracties over dit onderwerp hebben gesproken, willen wij u van deze vaststelling op de hoogte brengen.

Heeft u nog vragen?
Neem dan contact op met de raadsgriffier, de heer L. Legtenberg. Hij zal uw vragen aan ons college kenbaar maken. Het telefoonnummer van de griffier is (0546) 62 81 93 en zijn e-mailadres is L.Legtenberg@tubbergen.nl

Hoogachtend,

Burgemeester en wethouders van Tubbergen,

de secretaris



de burgemeester

UITVOERINGSNOTA WONINGBOUW 2018

Het college van burgemeester en wethouders van Tubbergen;

Overwegende dat in hoofdstuk 4, paragraaf 4.2 van de Woonvisie 2016+, is aangegeven dat de woningbouwprogrammering in een tweejaarlijkse uitvoeringsnota Woningbouw wordt verantwoord en geactualiseerd, inclusief een actueel kwaliteitskader;

Gelet op de Gemeentewet;

B e s l u i t :

Vast te stellen deze " Uitvoeringsnota woningbouw 2018 ".

Aldus vastgesteld door burgemeester en wethouders van Tubbergen in de vergadering van 27 november 2018

UITVOERINGSNOTA WONINGBOUW 2018

INHOUD

Hoofdstuk 1: Inleiding

Hoofdstuk 2: Woningmarkt en doelgroepen
- **2.1 Starters**
- **2.2 Senioren**
- **2.3 Statushouders**

Hoofdstuk 3: Huurwoningen

Hoofdstuk 4: Leegstand en instrumenten

Hoofdstuk 5: Woningbouwprogrammering
- **5.1 Kernen**
- **5.2 Buitengebied**

Hoofdstuk 6: Kwaliteitskader

Hoofdstuk 7: Samenvatting en conclusies

Bijlage: Stecrapport, Naar betere kwalitatieve afwegingen voor de Tubbergse woningmarkt

Hoofdstuk 1: Inleiding

In de op 13 juli 2016 door de gemeenteraad vastgestelde Woonvisie 2016+ is de volgende centrale ambitie als wensbeeld voor Tubbergen in 2025 opgenomen:

Een groene gemeente van attractieve kernen met vitale gemeenschappen. De kernen hebben ieder hun aantrekkingskracht vergroot. De kwaliteit van de dorpskernen is versterkt, Tubbergen voorop. En door telkens goed in te spelen op wensen van bewoners, lukt het om in alle kernen de juiste woningen toe te voegen. Woningen die aansluiten op de woonwensen van nu én van de toekomst. Zo kunnen meer mensen in hun kern blijven wonen, als zij een stap vooruit willen zetten en als zij oud worden. De sociale vitaliteit van de lokale gemeenschappen wordt zo versterkt.

Om deze centrale ambitie waar te maken, is deze in de woonvisie in drie onderliggende ambities vertaald. De belangrijkste is het vergroten van de kwaliteit van Tubbergen als aantrekkelijke woongemeente. Dit is belangrijk voor alle doelgroepen. Daarnaast de inzet voor een aantal doelgroepen die steun kunnen gebruiken om hun weg op de woningmarkt te vinden of om andere redenen ondersteuning nodig hebben:

1. Attractieve kernen: kwaliteitsslag

***De aantrekkingskracht van de kernen wordt versterkt**. Hoe doen we dat?*

- *Vergroten van de kwaliteit van de centrumgebieden Tubbergen, Albergen en Geesteren.*
- *Verduurzamen van de woningvoorraad: zeer zuinig in energiegebruik en geschikt voor gebruik door alle leeftijden.*
- *Transformatie en herstructurering.*

2. Vitale kernen: beschikbaarheid

***Ingezet wordt op het zoveel als mogelijk bieden van een woning in de eigen kern.** We zorgen dat er in iedere kern in principe voldoende ruimte is voor iedere doelgroep. Zo kunnen mensen in hun eigen kern blijven wonen en worden sociale structuren behouden. Hoe doen we dat?*

- *In alle kernen voegen we woningen toe. Dit lukt doordat we zeer gericht inspelen op de concrete vraag van bewoners.*
- *We bieden oplossingen voor groepen die zelf niet in staat zijn om een woning te bemachtigen: nieuwbouw en betere doorstroming in de sociale huursector; meer vrije sector huurwoningen in het geliberaliseerde prijssegment voor middeninkomens.*
- *We toetsen nieuwe plannen aan hun bijdrage aan de ambities in deze woonvisie en stemmen goed af met de gemeenten in de subregio.*

3. Betaalbare kernen: betaalbaarheid

***Minder betalingsproblemen door effectieve inzet van goedkope woningen.** We zorgen ervoor dat ook in de toekomst wonen betaalbaar blijft. Hoe doen we dat?*

- *Het aanbod sociale huurwoningen stijgt door doorstroming van met name senioren te bevorderen, waarbij opgemerkt wordt dat senioren veelal zo lang mogelijk in hun huidige woning willen blijven wonen.*
- *Een actieve, gezamenlijke aanpak om betaalbaarheidsproblemen te vermijden.*
- *Huurprijzen staan beter in verhouding tot het inkomen.*
- *Startersleningen om het gat tussen huur en koop te overbruggen.*
- *Woonlasten houden we betaalbaar door woningen te verduurzamen.*

In hoofdstuk 4, paragraaf 4.2 van de Woonvisie 2016+ is aangegeven dat de woningbouw-programmering in een tweejaarlijkse uitvoeringsnota Woningbouw wordt verantwoord en geactualiseerd, inclusief een actueel kwaliteitskader.
Dat kwaliteitskader wordt gebruikt om te beoordelen of de plannen van ontwikkelaars goed aansluiten op de marktvraag. Dit kwaliteitskader wordt tweejaarlijks bijgesteld op basis van verzamelde informatie over het functioneren van de woningmarkt en informatie van marktpartijen. Nu is het tijd de eerste uitvoeringsnota uit te gaan brengen.

Besluitvorming over de woningbouwopgave (raadsbericht 13 april 2017)

Voorafgaand aan de vaststelling van de woonvisie 2016+ is op 29 januari 2016 door de gemeenten in Twente en de provincie Overijssel een bestuursovereenkomst met woonafspraken ondertekend. De woonafspraken hebben een geldigheidsduur van 5 jaren, namelijk van 1 januari 2016 tot en met 31 december 2020.
Van deze woonafspraken maakt een Regionaal Woningbouwprogramma (RWP Twente) deel uit. Het programmeringsdocument dat bij de woonafspraken hoort beslaat de periode 2015 tot en met 2024. Het maximum aantal woningen per gemeente is toen gebaseerd op de ontwikkelingen volgens de zogeheten Primosprognose 2013. Aan Tubbergen is bij de ondertekening van de woonafspraken in het RWP Twente voor de periode 2015-2024 een bouwprogramma toegekend 530 woningen.
De plancapaciteit per gemeente is ontleend aan een inventarisatie van harde en zachte plannen per 1 januari 2016.

Het RWP Twente wordt met gebruikmaking van een door de provincie ontwikkelde planmonitor tweejaarlijks geactualiseerd. Omdat de eerste planneninventarisatie al medio 2015 heeft plaatsgevonden is in het bestuurlijk regionaal overleg afgesproken een eerste actualisatie door te voeren naar de stand van zaken per 1 januari 2017.
Daarbij is afgesproken om bij de actualisatie ook te letten op de uitkomsten van de meer recente Primosprognose 2016.
Teneinde grote schommelingen in de prognoses op te vangen is tevens besloten de prognoses van de laatste 6 jaren te middelen en te werken met een bandbreedte van 10%.
In maart 2017 is in het regionaal bestuurlijk overleg overeenstemming bereikt over een actuele versie van het RWP Twente voor de periode 2017 tot en met 2026. Daarin staat een kwantitatieve woningbouwopgave voor Tubbergen van 530 woningen met een bandbreedte van 10% naar boven. Dat betekent voor Tubbergen een programmogelijkheid voor 585 woningen, zij het dat de bandbreedte naar boven van 10% (55 woningen) alleen mag worden gebruikt voor inbreidingsplannen.

Het volgende bouwprogramma is ontleend aan de Regionale Woonprogrammering Twente 2017 t/m 2026:

RWP Twente	2017-2027	Toelichting
Netto woningbehoefte	**530 woningen**	**Gebaseerd op huishoudensontwikkeling**
10% extra voor inbreidingsplannen	**55 woningen**	**Bandbreedte van 10% naar boven conform woonafspraken**
Bruto bouwprogramma	**585 woningen**	**Afronding totaal volgens RWP Twente**

De gemeente vindt het belangrijk dat er in alle kernen woningen worden gebouwd om te kunnen voorzien in de lokale woonbehoefte. Daarom is in eerste aanleg de gemeentelijke omvang van de lokale behoefte verdeeld over de verschillende kernen op basis van het inwonertal. Daarnaast is een deel van het totaal gereserveerd voor woningen in het buitengebied. Het aantal is gebaseerd op de ervaringen in de afgelopen jaren met de toepassing van regelingen als Rood voor Rood en Rood voor Groen.

De bandbreedte van 10% naar boven wordt afzonderlijk gereserveerd voor inbreidingsplannen en met name plannen die bijdragen aan transformatie of herstructurering in bestaand bebouwd gebied.
In hoofdstuk 5 wordt hier nader in gegaan.

Hoofdstuk 2: Woningmarkt en doelgroepen

De cijfers van de feitelijke realisering van nieuwe woningen in Tubbergen zijn als volgt:

Jaartal	Uitbreiding	Inbreiding	Rvr
2016	35 woningen	7 woningen	3 woningen
2017	72 woningen	11 woningen	4 woningen

Het merendeel van de nog resterende kavels in de uitleglocaties bestemd voor de bouw van een vrijstaande woning, dan wel voor een ruime 2 onder 1 kapper. Ook wordt het merendeel van de woningen dat in Tubbergen te koop staat in de bestaande voorraad gevormd door vrijstaande woningen dan wel voor een ruime 2 onder 1 kapper.

Ofschoon volgens de Ladder voor duurzame verstedelijking en in het verlengde daarvan de woonafspraken met de provincie inbreiding prevaleert boven uitbreiding is het zaak in het grondbedrijf rekening te houden met de grondpositie voor de gemeente. Immers zal niet overal en tijdig op inbreidingslocaties kunnen worden voldaan aan de marktvraag.

Enerzijds zal het daarom van belang zijn inbreiding vergaand te stimuleren. Anderzijds zal het ook noodzakelijk kunnen zijn in een aantal kernen een grondpositie in te nemen voor beperkte uitbreiding. Dit zal mede moeten blijken uit de kwalitatieve programmering. (Strategische grondvoorraad)

Starters

Wat betreft de starters als belangrijke doelgroep blijkt uit diverse gesprekken in de aanloop naar de concept-woonvisie maar ook nadien met vertegenwoordigers van de diverse dorpsraden en de woningcorporatie het volgende:

- Jongeren tot 23 jaar zijn in Tubbergen nauwelijks actief op de woningmarkt. Zij wonen nog bij hun ouders of wonen op kamers in de gemeente waar zij hun studie volgen. De vraag naar goedkope huurwoningen tot de kwaliteitskortingsgrens (€403) is nagenoeg niet aanwezig. Wel is er in de gemeente Tubbergen een groep jonge starters boven de 23 jaar die over een laag inkomen beschikt, bijvoorbeeld omdat zij niet over een fulltime baan beschikken (onder meer hulpverleners in de zorg). Deze groep is voor woonruimte wel aangewezen op het goedkope huursegment en heeft behoefte aan bijvoorbeeld een klein appartement.
- De vraag naar sociale huurwoningen is laag. Gesproken kan worden van een (zeer) ontspannen huurmarkt. Op aangeboden appartementen reageren gemiddeld 2 tot 3 woningzoekenden. Wel is uit gesprekken met jongeren gebleken dat een deel van hen weliswaar behoefte heeft aan een sociale huurwoning, maar zich niet inschrijft bij de woningstichting. Overigens is de 2 maanden wachttijd op huurwoning 2 maand en zijn er gemiddeld 8 reactie per aanbod /woning.
  De bestaande voorraad koopwoningen is relatief duur. In november 2018 heeft evenwel 33% van de te koop staande woningen in de gemeente heeft een prijsniveau tot €225.000,-. Dit betekent dat veel starters die willen kopen, aangewezen zijn op nieuwbouw cq zelfbouw (of wellicht een koopwoning in een

grote gemeente waar het aanbod van goedkope koopwoningen omvangrijker zal zijn).
- De doorstroming is gestagneerd onder meer doordat een deel van de potentiële doorstromers (nog) onder water staat. Dit heeft tot gevolg dat er maar weinig koopwoningen vrij komen die relatief goedkoop zijn. Dit betekent dat starters vooral aangewezen blijven op nieuwbouw.

Senioren

Maatschappelijke trends en beleidswijzigingen in het sociaal domein zorgen voor een afbouw van het intramurale zorgaanbod en verdergaande extramuralisering. Mensen blijven langer zelfstandig wonen. Een belangrijk deel van de senioren zal en wil in de toekomst in gewone woningen blijven wonen.
Een deel van de senioren met zwaardere beperkingen zal behoefte hebben aan een specifieke beschermde woonvorm. De aanpasbehoefte van de woningvoorraad zal door de vergrijzing toenemen. De gemeente neemt al enkele jaren deel aan de bewustwordingscampagne "Lang zult u wonen" om mensen er op te attenderen tijdig maatregelen te nemen alvorens er beperkingen worden ondervonden in de woonsituatie.

Momenteel wordt de invoering van de zogeheten "Blijverslening" van de SVN (Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederlandse Gemeenten) voorbereid.
Hiermee kan de gemeente een financieel instrument inzetten om eigenaren-bewoners te faciliteren bij het levensloopbestendig maken van hun woning.

Als gevolg van de toenemende vergrijzing wordt de behoefte aan met name wat kleinere grondgebonden seniorenwoningen/levensloopbestendige woningen groter. We willen in of nabij het centrum van het bestaande bebouwd gebied van de kernen de mogelijkheden benutten om in dit specifieke segment te voorzien.

Statushouders

In 2014 bedroeg de wettelijke taakstelling voor de huisvesting van statushouders in Tubbergen 17 personen. In 2015 en 2016 werd die taakstelling meer dan verdubbeld door de verhoogde instroom van asielzoekers vanwege de oorlog in Syrië (resp. 41 en 56). Wij vinden het belangrijk dat statushouders integreren in de samenleving en we kiezen daarom bij voorkeur voor gespreide huisvesting in de diverse kernen. De goedkope huurwoningvoorraad in Tubbergen is echter beperkt en dat geldt met name de kleinere kernen. Om tijdig te kunnen voorzien in de verhoogde taakstelling met betrekking tot de huisvesting van statushouders en daarnaast de zoektijden voor de reguliere woningzoekenden niet te laten stijgen is afgesproken in de prestatieafspraken met Woningstichting Tubbergen af te spreken dat in beginsel maximaal 15% van de mutaties in de sociale huurwoningvoorraad wordt toegewezen aan statushouders.
In de jaren 2014 t/m 2017 is het telkens gelukt de aantallen statushouders te huisvesten in de reguliere voorraad.
Met de Woningstichting Tubbergen is afgesproken dat meer op het proces zal worden gestuurd zodat er zo snel mogelijk geschakeld kan worden en er zo min mogelijk problemen ontstaan.
Door de halvering in de taakstelling voor 2017 en 2018 is de verwachting dat het huisvesten van deze doelgroep ook in 2019 binnen de bestaande voorraad kan plaatsvinden.

Hoofdstuk 3: Huurwoningen

Volgens de in 2015 herziene Woningwet moet een woningcorporatie naar redelijkheid bijdragen aan het volkshuisvestingsbeleid van de gemeente. Ten dele is het gemeentelijk volkshuisvestingsbeleid voor de jaren 2016 tot en met 2020 gestalte gegeven in de woonafspraken tussen de gemeente en de provincie Overijssel (Woonafspraken Twente 29 januari 2016). Daarnaast is dat beleid vooral uitgewerkt in de gemeentelijke woonvisie (Woonvisie Tubbergen 2016+).

Deze lokale woonvisie heeft betrekking op de periode 2015 tot 2025. Voor de opgaven in de sociale huisvesting in Tubbergen werkt de gemeente Tubbergen samen met Woningstichting Tubbergen en de Huurdersraad van deze corporatie.
Woningstichting Tubbergen heeft in de gemeente Tubbergen ongeveer 1000 woningen in haar bezit. Er zijn daarnaast een ongeveer zelfde aantal particuliere huurwoningen
Ruim 80% van het aantal woningen in Tubbergen wordt gevormd door koopwoningen.
De Woningwet 2015 vraagt van woningcorporaties om jaarlijks een zogenaamd bod uit te brengen op de woonvisie van de gemeente en hier gezamenlijke prestatieafspraken over te maken met de gemeente en de huurdersorganisatie. Het is voor het eerst ingaande 2016 dat de huurdersraad van Woningstichting Tubbergen een volwaardige en gelijkwaardige partner in de prestatieafspraken met de gemeente en Woningstichting Tubbergen is.
In het proces om te komen tot prestatieafspraken is daarbij met elkaar uitgesproken dat het niet alleen belangrijk is om jaarlijkse prestaties vast te leggen, maar juist ook te benoemen vanuit welke gezamenlijke ambities en doelen we deze prestaties leveren. Daarom hebben we ervoor gekozen om de prestatieafspraken in twee delen op te stellen:

- Een Overeenkomst Meerjarenoverzicht; Prestatieafspraken Gemeente Tubbergen en Woningstichting Tubbergen
- Een jaarlijkse opnieuw op te stellen Jaarschijf Prestatieafspraken voor het komende jaar

<u>In de prestatieafspraken is o.a. geborgd dat:</u>

1. actief woningzoekenden binnen de primaire en secundaire doelgroep gemiddeld binnen twee jaar een passende sociale huurwoning hebben gevonden.
2. de ontwikkeling van de sociale woningvoorraad vooral is gericht op transformatie van de bestaande woningvoorraad, om zo in te spelen op de veranderende wensen van de doelgroepen die veranderen qua samenstelling; de vergrijzing en verdunning van de bevolking.
3. jaarlijks op basis van actuele ontwikkelingen, wordt bezien of en in welke mate er kan worden overgegaan tot verkoop van woningen door Woningstichting Tubbergen;
4. Woningstichting Tubbergen enkel woningen sloopt als dit noodzakelijk is vanuit vernieuwing van de woningvoorraad en verbeteren van de kwaliteit van een kern of wijk;
5. De sociale huurvoorraad van Woningstichting Tubbergen heeft op dit moment gemiddeld al een energielabel A. Ondanks deze goede score onderzoekt Woningstichting Tubbergen voorafgaand aan planmatig en grootonderhoud de mogelijkheden om de Energie index nog verder te verbeteren.

Er zijn steeds meer signalen dat huishoudens door hoge woonlasten betalingsproblemen krijgen. Ook andere lasten spelen een rol, zoals de stijgende zorgverzekeringskosten. Tegelijkertijd stijgen inkomens niet of nauwelijks. Wel investeert de Woningstichting in duurzaamheid, ook vanuit gedachte 'lagere woonlasten'

Woningstichting wijst de woningen passend toe. Dat doet ze door de huur van de woning bij de start van de verhuur af te stemmen op het huishouden dat de woning wil huren. Er wordt gestreefd naar een huur van 70% maximaal redelijk en de jaarlijkse huuraanpassing is inflatievolgend.
De Woningstichting Tubbergen heeft iedere huurder eenzelfde huurverhoging gegeven (inflatievolgend, niet maximaal, tot aan streefhuur). In 2018 effectief 0,68%. Gematigd beleid, gericht op betaalbaarheid.

Ter voorkoming van huisuitzetting ingeval van betalingsproblemen bij huurders zijn in de prestatieafspraken 2017 tussen de gemeente Tubbergen en Woningstichting Tubbergen afspraken vastgelegd ten aanzien van preventie, het signaleren van betalingsproblemen, de opvolging en afstemming met hulpverlening en ondersteuning.

De goedkope huurwoningvoorraad in Tubbergen is echter beperkt en dat geldt met name de kleinere kernen . Om tijdig te kunnen voorzien in de verhoogde taakstelling met betrekking tot de huisvesting van statushouders en daarnaast de zoektijden voor de reguliere woningzoekenden niet onredelijk te laten stijgen is in de prestatieafspraken met Woningstichting Tubbergen afgesproken dat in beginsel maximaal 20% van de mutaties in de sociale huurwoningvoorraad wordt toegewezen aan statushouders, bij een mutatiegraad van 8%.

Hoofdstuk 4: Leegstand en instrumenten

Als een pand langdurig leeg staat en de eigenaar vindt geen andere invulling, dan bestaat het risico dat het pand verpaupert. De eigenaar zal immers niet snel meer genegen zijn om te investeren in onderhoud. Wanneer verpaupering leidt tot een dusdanige ontsiering van het straatbeeld of de omgeving is het in het maatschappelijk belang om in te grijpen. Primair moet dan ingezet worden op het aangaan van het gesprek met de eigenaar om te onderzoeken of er gezamenlijk draagvlak kan ontstaan voor het oplossen van het probleem. Het is in eerste aanleg afhankelijk van de bereidwilligheid van de eigenaar in hoeverre een oplossing gevonden kan worden.
Leegstand doet zich in de gemeente Tubbergen nagenoeg niet voor. Indien er leegstand in de centra van de verschillende kernen ontstaat, zal ingezet worden op een compacter centrum door zo mogelijk bestaande voorzieningen naar het centrum te bewegen.

Hoofdstuk 5: Woningbouwprogrammering

5.1 Kernen

In de Woonvisie 2016+ is het aantal woningen dat de gemeente mag bouwen in eerste aanleg verdeeld over de verschillende kernen op basis van het inwonertal. Daarnaast is 5% van het totaal per kern gereserveerd voor woningen in het buitengebied. Het percentage van 5% van de gemiddelde woningbehoefte per kern is gebaseerd op de ervaringen van voor 2015 met de toepassing van regelingen als Rood voor Rood en Rood voor Groen (5%). Dit komt neer op een per jaar te realiseren aantal woningen in het buitengebied van 3,5 woning. In de volgende paragraaf leggen wij uit waarom er momenteel aanleiding is de verdeling op basis van inwonertal en de toedeling van 5% voor woningen in het buitengebied te verlaten.

Omdat ouderen en zorgbehoevenden voor een deel aangewezen zijn op de (zorg)voorzieningen in de kern Tubbergen is tevens een correctie doorgevoerd op de aantallen voor de overige kernen. Van de berekende woningbehoefte in de kleine kernen is om die reden in totaal ruim 15% afgevloeid naar deze kern.

Feitelijk is er nu geen aanleiding meer om een correctie van 15% aan te houden in de programmering. Er vindt geen nieuwbouw meer plaats van verzorgingshuizen. Door het nieuwe rijksbeleid is ingezet op een verdere extramuralisering van de zorg.
Ouderen blijven nu zo lang mogelijk zelfstandig wonen. Thuiszorg, bewustwordings-campagnes als Lang zult u Wonen, wooncoaches en een financiële regeling als de blijverslening zijn instrumenten die er aan bijdragen dat zij ook zo lang mogelijk zelfstandig kunnen blijven wonen.

Het is onmiskenbaar voor de leefbaarheid van de kernen van belang dat er in alle kernen woningen kunnen worden gebouwd. Veel meer dan sturen op aantallen per kern is gebleken dat het van belang is snel te kunnen inspelen op de actualiteit. Daarom wordt in het kader van de actualisatie van de woningbouwprogrammering bij deze Uitvoeringsnota woningbouw de verdeling per kern op basis inwonertal dan ook losgelaten. Kansen benutten waar ze zich voordoen en niet alles op voorhand vasttimmeren.
Van belang daarbij blijft om conform de door de raad vastgestelde Nota inbreidingslocaties 2016 prioriteit te blijven toekennen aan het benutten van locaties voor transformatie of herstructurering.

5.2 Buitengebied

Gezien de ontwikkelingen in het buitengebied met een gestage daling van het aantal actieve agrarische bedrijven zal het van belang zijn de rood voor rood regeling in stand te houden Het is één van de instrumenten om ruimtelijke kwaliteit te realiseren door vrijgekomen agrarische bebouwing te verwijderen.
Anno 2017 zijn er redenen om af te wijken van de eerder gekozen opzet in de programmering om 5% van de woningbehoefte te reserveren voor het buitengebied (rood voor rood /rood voor groen). In de Woonvisie 2016+ zijn op basis van die 5% in totaal voor het buitengebied 28 woningen gereserveerd voor de periode 2015 t/m 2024.
Dat aantal is gebaseerd op de ervaringscijfers van voor 2015. Ten tijde van en de jaren vóór het vaststellen van de woonvisie was er namelijk, mede vanwege de toen heersende crisis, nagenoeg geen belangstelling voor de rood voor rood en de rood voor groen regeling. Sindsdien is duidelijk te merken dat er hiervoor weer veel meer belangstelling is. Dit heeft tot gevolg dat de beschikbare aantallen langzaam uitgeput raken.
Om die reden is er een aantal van 15 woningen* extra gereserveerd voor rood voor rood / rood voor groen.
Van het totaal aantal van 43 woningen voor het buitengebied voor de periode tot en met 2025 zijn inmiddels 38 woningen toebedeeld aan dan wel gereserveerd voor een plan.

Vanwege de toegenomen vraag naar toepassing van de rood voor rood-regeling willen wij de reservering van het aantal voor het buitengebied voor de periode 2017 tot en met 2026 nogmaals verhogen, en wel met 10 woningen. Hierbij is mee gewogen dat woningen die beschikbaar worden gesteld voor rood voor rood of rood voor groen, niet in de kern kunnen worden ingezet en zal resulteren in vaak grotere woningen.
(* eerder is reeds besloten van het totaal van 30 woningen die extra konden worden toegevoegd: van 500 op basis van PRIMOS 2013 in de Woonvisie opgenomen naar 530 op basis van RWP 2016) er 15 extra voor rood voor rood gereserveerd zouden worden en de overige 15 voor onvoorziene plannen. Van dit laatste is geen gebruik gemaakt.

Inzet van ons college is om voor de periode 2018 tot en met 2027 nog één maal een aantal van 15 (de andere 15 van het totaal van 30) te reserveren voor woningbouw in het buitengebied.

Tevens willen wij niet langer uitgaan van een verdeling over de kernen maar de reservering van de woningen voor het buitengebied in een separaat quotum opnemen, zodat beter tegemoet kan worden gekomen aan de concrete aanvragen.

5.3 Programmering nieuwbouw

Voor de gemeente Tubbergen geldt op basis van regionale woonafspraken 2016 voor de periode 2017 tot 2027 een programma van maximaal 500 woningen (en inclusief vervanging door sloop maximaal 600 woningen). Dit aantal is ook opgenomen in de gemeentelijke Woonvisie.
Op basis van de Regionaal Woningbouw Programma 2016 cijfers is dit aantal op geplust tot 530 woningen en ingevolge de regionale woningbouwafspraken 2017 is aangegeven dat er met een bandbreedte gewerkt wordt op grond waarvan voor de gemeente Tubbergen 485 – 585 woningen gebouwd kunnen worden.
Alle gereed gemelde woningen vanaf 1 januari 201 komen in mindering op dit aantal toe te voegen woningen; in de jaren 2016 en 2017 zijn in totaal 125 woningen gereed gemeld, zodat er nog 465 woningen gereed gemeld kunnen worden, uitgaande van de bovenkant van de bandbreedte.
Voor een deel zijn deze nog gereed te melden woningen reeds in aanbouw, deels zijn er kavels voor beschikbaar en deels zal er nog een bestemmingsplanprocedure voor nodig zijn.

Zoals aangegeven, is er voor gekozen om de huidige methode van het toekennen van woningen per kern, die gebaseerd is op het inwoneraantal , los te laten en te kiezen om de aantallen toe te voegen woningen op basis van de huishoudensontwikkeling samen te voegen; 1 tbv de kleine kernen en 1 tbv de grote kernen. Ons college kiest er derhalve voor het aantal van 585 woningen als volgt te verdelen:

Buitengebied	15 woningen
Verzorgingskernen Albergen, Geesteren en Tubbergen	295 woningen
Overige woonkernen	220 woningen
"Vrije ruimte" voor onvoorziene waardevolle initiatieven (de bovenkant van de bandbreedte: 585 – 530)	55 woningen
Totaal	**585 woningen**

De hiervoor bedoelde "vrije ruimte" komt feitelijk neer op een onderprogrammering van het totaal. Het is niet alleen een gewenst uitgangspunt bij de Twentse woonafspraken om te komen tot onderprogrammering. Ook de Stec-groep beveelt aan om een onvoorzien te hebben met als motief dat we een deel van de straks waardevolle initiatieven nu nog niet kennen en het daarom verstandig is niet alles op voorhand vast te leggen.

Bij het toekennen van aantallen woningen aan een kern zal de oorspronkelijke verdeling over de kernen worden meegewogen.

Hoofdstuk 6: Kwaliteitskader

In de Inleiding is aangegeven dat de in de Woonvisie 2016+ opgenomen programmering in een tweejaarlijkse uitvoeringsnota Woningbouw wordt verantwoord en geactualiseerd, inclusief een actueel kwaliteitskader. Dat kwaliteitskader wordt gebruikt om te beoordelen of de plannen van ontwikkelaars goed aansluiten op de marktvraag.
Dit kwaliteitskader wordt tweejaarlijks bijgesteld op basis van verzamelde informatie over het functioneren van de woningmarkt en informatie van marktpartijen. Ook de huishoudensprognoses hebben een zekere voorspellende waarde. Wel dient daarbij een zekere bandbreedte te worden gehanteerd ter voorkoming van schijnwerkelijkheid.

Feitelijk gaat het om een kwaliteitshandvest op basis waarvan de gemeente per kern:

1. De toegevoegde kwalitatieve waarde van woningbouwinitiatieven die vanuit de private en particuliere sector op de gemeente afkomen kan toetsen;
2. Uitspraken kan doen over welke woonvormen wij aan de markt kunnen toevoegen, waarbij wij kunnen motiveren dat die toevoegingen op de (middel)lange termijn (10 jaar en verder) bijdragen aan een gedifferentieerd woonaanbod in de betreffende kern, aansluitend op de behoefte.

Advies Stec-groep
Na een offertetraject met een drietal bureaus is aan bureau Stec opdracht verstrekt om een adviesrapport op te stellen, waarbij wordt ingegaan op de hiervoor genoemde opgave. Bureau Stec heeft in november vorig jaar de eerste bevindingen met de gemeenteraad gedeeld.

Na consultaties van de dorpsraden resp. werkgroepen Wonen in relatie tot "Mijn Dorp 2030" is in juni 2018 het rapport van de Stec-groep verschenen.
Het rapport is als **Bijlage** opgenomen bij deze uitvoeringsnota Woningbouw.

Het rapport is opgebouwd uit een woningmarktanalyse gevolgd door aanbevelingen en de werkwijze voor de kwalitatieve programmering. Het Stec-rapport zelf kent als bijlage zogeheten foto's per kern . Op deze zogeheten kernenfoto's staat informatie over de bestaande woningvoorraad, waaronder bouwjaar en woningtype en de huishoudensprognose per doelgroep. Ook is de bestaande plancapaciteit en de belangrijkste input vanuit de participatiegesprekken beschreven. De gegevens dienen als basis voor de gesprekken over de afweging van toekomstige woningbouwplannen.

6.1 Woningmarktanalyse Gemeente Tubbergen

Op gemeenteniveau groeit volgens het Stec-rapport het aantal huishoudens de komende jaren met zo'n 5% maar op kernniveau varieert de groei meer.
Aangetekend wordt dat prognoses op kernniveau vooral indicatief zijn.
De onzekerheidsmarge daarbij is relatief groot.

Op korte termijn is er nog een (beperkte) opgave van reguliere grondgebonden eengezinswoningen en nultreden woningen, Zowel grondgebonden als gestapeld. In de periode na 2027 ontstaat een punt waar geen extra grondgebonden woningen meer nodig zijn. De groeiende doelgroep ouderen laat in beginsel voldoende grondgebonden woningen achter voor jongeren. Dit gaat dan om de hoeveelheid woningen en staat los van de vraag of deze woningen kwalitatief voldoen aan de woningbehoeften zoals woningtype en prijssegment voor starters. In de kernenfoto's wordt per kern ingegaan op de kwaliteit van de woningvoorraad.

We zetten hierna enkele belangrijke conclusies uit de bevindingen van Stec en vanuit de participatiegesprekken op een rij:

- kwalitatief vernieuwen is in beginsel overal nodig , omdat de bestaande woningvoorraad onvoldoende aansluit op de kwalitatieve behoefte.
- de komende jaren neemt het aantal 55- en 75 plus huishoudens sterk toe
- starters in de gemeente Tubbergen komen soms moeilijk aan een woning, omdat de bestaande voorraad relatief duur is.
- Het toevoegen van kleinere en betaalbare starterswoningen is kwalitatief een betere optie dan het bouwen van ruime eengezinswoningen op zelfbouwkavels. Initiatieven zouden daar op moeten aansluiten.
- Starters, doorstromers en gezinnen in de gemeente Tubbergen hebben een voorkeur voor een grondgebonden woning
- Senioren hebben meer voorkeur voor een gelijkvloerse nultredenwoning of appartement
- Starters en senioren willen vooral een betaalbare woning, de oppervlakte kan kleiner zijn dan een gezinswoning en er is voorkeur om centraal gelegen in een kern dicht bij voorzieningen te wonen

<u>Afweging toevoeging van nieuwbouw</u>
De komende tien jaren is er nog nieuwbouw nodig in de gemeente Tubbergen, daarna volgt er balans en vlakt de behoefte af. Het is dan ook verstandig nu al rekening te houden met de lange termijn effecten bij het beoordelen van nieuwbouwinitiatieven.
In de gemeente Tubbergen bestaat een zekere traditie van zelfbouw. Starters en gezinnen kopen een kavel en bouwen hier een ruime (vaak ook vrijstaande) gezinswoning op. Dit heeft tot gevolg dat er relatief veel ruime gezinswoningen zijn, vaak aan de randen van de kernen terwijl door de vergrijzing de vraag naar deze woningen op termijn daalt. Een zekere terughoudendheid is dan ook geboden, tenzij het gaat om seniorenwoningen, betaalbare starterswoningen en structuurversterkende plekken.

Om als gemeente een goede kwalitatieve afweging op kernniveau te kunnen maken zijn de zogeheten "kernenfoto's " opgesteld. Hierbij wordt nogmaals aangetekend dat prognoses op kernenniveau indicatief en richtinggevend zijn en de onzekerheidsmarge relatief groot. Uitgangspunt voor ons college is in relatie hiermee dan ook niet zozeer het sturen op aantallen maar op prioritering van inbreidingsplannen en concrete behoefte aan het woningtype.

Onder aan iedere kernenfoto staat een afweging voor het toevoegen van woningtypen. Dit kan gezien worden als een "stoplicht", waarbij er per kern verschillende kwalitatieve afwegingen zijn:

- Gezinswoningen zijn in principe rood, m.a.w. er moet zeer voorzichtig met de toevoeging ervan worden omgegaan
- Starterswoningen zijn in principe oranje. Het aantal jonge huishoudens neemt af dus de absolute vraag op termijn ook. Echter de voorraad in de meeste kernen is te duur voor starters. De woningen moeten dan ook bereikbaar en betaalbaar zijn voor deze doelgroep en bij voorkeur flexibel op de lange termijn (b.v. geschikt voor senioren die kleiner willen wonen)
- Ouderenwoningen zijn in principe groen. Deze doelgroep neemt in alle kernen toe terwijl het aantal nultredenwoningen relatief beperkt is. Bij de locatiekeuze zoveel mogelijk rekening houden met een plek bij voorzieningen.

Nieuwe werkwijze:

- Transformatie van bestaand vastgoed of sloop-nieuwbouw benutten om voorbeelden te laten zien van het succesvol benutten van bestaande voorraad. Hierdoor worden alternatieven voor zelfbouw inzichtelijk en aantrekkelijk
- Procedure duidelijk vastleggen (wie beoordeelt, op grond waarvan en wie zegt toe)
- Meerdere plannen voor een kern naast elkaar beoordelen en niet afzonderlijk
- Vrije ruimte houden voor nu nog onbekende initiatieven waar je straks als gemeente absoluut aan wilt meewerken
- Flexibel blijven in planvormen, b.v. door een plan pas in procedure te brengen als het zo goed als zeker is dat het doorgaat
- Eigen vastgoed maximaal inzetten om lange termijn doelen op wonen te realiseren

6.2 Kerngesprekken

In het proces "Mijn Dorp 2030" kijken we samen met onze inwoners naar de toekomst van alle kernen in de gemeente Tubbergen. Niet in de laatste plaats is een belangrijk onderdeel daarvan de woningbouw. Aanvang dit jaar zijn we samen met de Stec-groep met vertegenwoordigers van de dorpsraden dan wel werkgroepen Wonen onder de vlag van "Mijn Dorp 2030" in gesprek gegaan over (kwalitatieve) woningbouwprogrammering. Na een algemene informatieavond zijn er voor de vertegenwoordigers van de diverse kernen separate inloopsessies gehouden. De bevindingen zijn opgetekend bij de kernenfoto's in het Stec-rapport. Ook i het kader van het Maatschappelijk Akkoord zijn gesprekken gevoerd over woningbouwontwikkeling in de kernen.
Ons college gaat na vaststelling van de begroting 2019 verder met de dialoog met de vertegenwoordigers van de kernraden dan wel werkgroepen met als inzet in samenspraak te komen tot een concretisering van de kwalitatieve opgave in de woningmarkt van de betreffende kern voor de komende jaren.

Hoofdstuk 7: Samenvatting en conclusies

Woningmarkt en doelgroepen (hoofdstuk 2)

Ingaande 2014 is de woningbouw weer aangetrokken. In bijna alle kernen is in 2017 het merendeel van de nog resterende kavels in de uitleglocaties bestemd voor de bouw van een vrijstaande woning Ook wordt het merendeel van de woningen dat in de gemeente Tubbergen te koop staat in de bestaande voorraad gevormd door vrijstaande woningen. Volgens de Ladder voor duurzame verstedelijking en in het verlengde daarvan de woonafspraken met de provincie prevaleert inbreiding boven uitbreiding. Toch is het zaak in het grondbedrijf rekening te houden met de grondpositie voor de gemeente. Immers zal niet overal en tijdig op inbreidingslocaties kunnen worden voldaan aan de marktvraag.

Starters
Jongeren zijn gewend te opereren langs de digitale snelweg en met name gebruik te maken van social media in de zoektocht naar een woning. Gemeente en corporatie Woningstichting Tubbergen gaan met het oog op het bereiken van deze doelgroep het gebruik van social media optimaliseren.
Via doorstroming kunnen starters voor een deel terecht in de bestaande voorraad. Binnen een maximale verwervingskostengrens willen wij starters door het verstrekken van een starterslening blijven faciliteren voor zowel bestaande als voor nieuwbouwwoningen. Het is gewenst in bestemmingsplannen een flexibele verkaveling door te voeren via bouwstroken en daarnaast ook te variëren in kaveldiepte.

Senioren
Het aandeel oudere huishoudens neemt de komende jaren nog toe. Hiervoor zijn meer levensloopbestendige woningen nodig. Deels kan dit door aanpassing van de bestaande voorraad. Daarbij blijven wij ons inzetten op preventie zoals "Lang zult u wonen". Om de eigenaren-bewoners financieel te faciliteren bij woningaanpassing zetten wij in op invoering van de zogeheten "Blijverslening" van de SVN (Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederlandse Gemeenten).
Maar ook bij nieuwbouwplannen is het van belang eisen te stellen aan de levensloopbestendigheid. Het is bij voorkeur gewenst om nieuwe levensloopbestendige woningen te realiseren in of nabij het centrum van de betreffende kern.

Statushouders
In de periode vanaf 2014 tot eind 2016 was er sprake van een forse verhoging in het aantal te huisvesten personen. Over de huisvesting zijn afspraken gemaakt met woningcorporatie Woningstichting Tubbergen ten aanzien van de beschikbaarheid van sociale huurwoningen. Ingaande 2017 is de wettelijke taakstelling aanzienlijk verlaagd en kan er, voor zover thans voorzien, zonder verdere aanvullende maatregelen worden voorzien in de huisvesting van statushouders. Wel houden wij hierbij van jaar tot jaar de vinger aan de pols.

Woningcorporaties (hoofdstuk 3)
In de prestatieafspraken is geborgd dat actief woningzoekenden binnen de primaire en secundaire doelgroep gemiddeld binnen twee jaar een passende sociale huurwoning hebben gevonden. Om met name ook de jeugd beter te bereiken zetten wij ons er samen met Woningstichting Tubbergen voor in dat de inschrijving voor en reactie op een huurwoning volledig digitaal geregeld is. Anderzijds zullen wij ons er voor de doelgroep ouderen voor inzetten dat de woningcorporatie met name in de verzorgingskernen bereikbaar is middels spreekuren en/of aanwezig bij georganiseerd ouderencontact.
In de prestatieafspraken zijn tevens vastgelegd:
Organisatie en samenwerking
Beschikbaarheid van woningen
Betaalbaarheid
Woningkwaliteit en duurzaamheid
Sociaal-maatschappelijke opgaven en zorg

Leegstand en instrumenten (hoofdstuk 4)
Mede dank zij de opleving van de woningmarkt zullen binnen afzienbare tijd enkele markante leegstaande gebouwen gesaneerd en de locaties bebouwd worden. In geval van winkelleegstand buiten het zogeheten kernwinkelgebied biedt de door de gemeenteraad vastgestelde Beleidsnota Inbreidingslocaties 2016 in beginsel de mogelijkheid om medewerking worden verleend aan de transformatie van een winkel naar een woonbestemming.

Woningbouwprogrammering (hoofdstuk 5)
Vanwege de toegenomen vraag naar toepassing van de rood voor rood-regeling wordt ingezet op een verhoging van de reservering van het totaal aantal voor het buitengebied en de verdeling per kern los te laten. Deze verhoging is afgezet tegen het niet meer kunnen inzetten binnen de kernen.

Vanwege de extramuralisering in de zorg vindt er feitelijk geen nieuwbouw of uitbreiding meer plaats van verzorgingshuizen. Ouderen blijven nu zo lang mogelijk zelfstandig wonen.

Thuiszorg, bewustwordingscampagnes als Lang zult u Wonen, wooncoaches en een financiële regeling als de blijverslening zijn instrumenten die er aan bijdragen dat zij ook zo lang mogelijk zelfstandig kunnen blijven wonen. Er is thans minder aanleiding meer voor een correctie in de programmering voor de kleinere kernen ten bate van de kern Tubbergen. Deze kern zal voor een deel van de ouderen vanwege de voorzieningen wel aantrekkelijk blijven.

Voor de leefbaarheid van de kernen is het van belang dat er in alle kernen woningen kunnen worden gebouwd. Het toekennen van woningen per kern die gebaseerd is op het inwoneraantal wordt losgelaten. Er wordt actief gestuurd op inbreiding, waarbij de mogelijkheid bestaat dat strategische grondposities worden ingenomen indien inbreidingsmogelijkheden niet aanwezig zijn

Voor de periode tot en met 2026 is er een mogelijkheid voor toevoeging van nog 465woningen
Er wordt voor gekozen dit aantal als volgt te verdelen:

Buitengebied	15 woningen
Verzorgingskernen Albergen, Geesteren en Tubbergen	295 woningen
Overige woonkernen	220 woningen
"Vrije ruimte" voor onvoorziene waardevolle initiatieven (de bovenkant van de bandbreedte: 585 – 530)	55 woningen
Totaal	585 woningen

Kwaliteitskader (hoofdstuk 6)
Naar verwachting wordt de kwantitatieve groei van veel kernen na 2027 minder. Er moeten bewuste keuzes worden gemaakt over welke woningtypen je toestaat en op welke (structuurversterkende) plekken. Voor het nieuwe afwegingskader zijn met name de volgende ontwikkelingen en uitgangspunten van belang:

- tot 2027 is er nog sprake van een huishoudenstoename
- op de korte termijn is er een tekort aan starterswoningen maar op termijn is de opgave beperkt.
- Zet in op nieuwbouwconcepten die zowel voor starters als senioren geschikt zijn, zodat deze toekomstbestendig zijn
- De grootste opgave ligt bij ouderen en vernieuwing van de bestaande voorraad via renovatie, vervanging of verdunning

Door de stappen te doorlopen – mede op basis van de hoofdstukken 2, 3.1 en de kernenfoto's volgens het Stec-rapport – ontstaat een gesprek over de toegevoegde waarde van een woningbouwplan.
De nieuwe werkwijze vergt voortdurend uitleg. Dit kan door:

- Een "oliemannetje"
- Bestuurders beleid laten uitdragen inclusief werkwijze en criteria
- Jaarlijkse woonmeeting/woonplatform waarin een middag of avond wordt gevuld met een goed gesprek over de woningmarkt
- Bij alle afwegingen uitleggen waarom dit wordt gedaan op basis van de nieuwe werkwijze

- Signalen uit de samenleving goed bespreken en daarbij telkens de lange termijn effecten centraal stellen
- Innovatieve, markgerichte en conceptueel sterke vastgoedpartijen erbij vragen

Kerngesprekken

Na de inloopsessies aanvang 2018 en de gesprekken in het kader van het Maatschappelijk Akkoord gaat de gemeente verder in gesprek met de vertegenwoordigers van de kernraden dan wel werkgroepen onder de vlag van "Mijn Dorp 2030" om te komen tot een concretisering van de kwalitatieve opgave in de betreffende kern voor de komende jaren.

GS nov 2018

stec
groep

Naar betere kwalitatieve afwegingen voor de Tubbergse woningmarkt

Stec Groep aan gemeente Tubbergen

Bart Dopper, Peter van Geffen, Lotte Huiskens en Bouke Timmen
25 mei 2018

Inhoudsopgave

1 Inleiding 3

1.1 Uw situatie en vragen ... 3
1.2 Onze aanpak ... 3
1.3 Leeswijzer ... 3

2 Woningmarktanalyse Tubbergen 4

2.1 Op gemeenteniveau groeit het aantal huishoudens in periode 2017-2027 met 330 tot 530 huishoudens, op lange termijn vlakt de groei af ... 4
2.2 In alle kernen (verzorgingskernen en woonkernen) volgens prognoses nog even groei, daarna balans of soms enige krimp ... 5
2.3 Vergrijzing en ontgroening zorgen voor kwalitatieve opgave: van regulier grondgebonden naar nultreden en van (goedkopere) koop naar (vrijesector)huur ... 6
2.4 Bestaande woningvoorraad: nadruk op grondgebonden en relatief dure koopwoningen ... 8
2.5 Verdieping woonwensen per doelgroep, vooral starters en senioren ... 9
2.6 Input voor afwegingskader: grootste opgave bij ouderen en bestaande voorraad ... 13

3 Werkwijze voor afweging van nieuwbouw 14

3.1 Gesprekken en afwegingen over nieuwbouw moeten sturen op lange termijn kwalitatieve behoefte, structuurversterking en kernenfoto ... 14
3.2 Afwegingskader als gesprekswijze ... 17

4 Adviezen over nieuwe werkwijze 18

4.1 Gemeentelijke werkwijze (met oliemannetje) als basis voor gesprek met de kernen en initiatiefnemers ... 18
4.2 Best practices: voorbeelden van succesvol benutten van bestaande voorraad ... 18
4.3 Procedure: periodieke monitoring en beoordeling initiatieven ... 18
4.4 Adaptiever worden in bestemmingsplannen ... 19
4.5 Bestaande bestemmingsplancapaciteit deels herzien ... 19
4.6 Contracten ook adaptiever krijgen ... 19
4.7 Uw eigen vastgoed, en/of tenders maximaal inzetten ... 19
4.8 Bestaande voorraadarrangementen: bespreken, verkennen, uitbouwen ... 19
4.9 Beperken zelfbouw en passend grondprijsbeleid ... 20
4.10 Inspirerende communicatie met de initiatiefnemers ... 20

Bijlage: Kernenfoto's 21

1 Inleiding

1.1 Uw situatie en vragen

Begin 2016 zijn in Twente woonafspraken gemaakt, samen met de provincie Overijssel. Ook Tubbergen doet mee aan deze woonafspraken. Onderdeel hiervan is het RWP Twente (Regionale WoonProgrammering). Hierin zijn regionale afspraken gemaakt over de kwantitatieve woningvraag en wijze van regionale afstemming. Begin 2017 is het RWP Twente geactualiseerd.

Nu duidelijk is wat de kwantitatieve 'beweegruimte' is om mee te werken aan woningbouwontwikkelingen, wilt u concrete uitspraken kunnen doen over de kwalitatieve woningbehoefte in uw gemeente. Welke plannen passen het beste bij de langetermijnbehoefte van uw gemeente? Welke minder? Hoe moet u in de verschillende kernen omgaan met initiatieven? Het is belangrijk om na te denken over deze vragen, omdat er in een aantal kernen in uw gemeente de komende periode steeds minder kwantitatieve groei is. Nieuwe woningbouwplannen moeten daarom kwalitatief goed zijn en niet enkel meerwaarde hebben voor de korte termijn, maar ook zeker voor de toekomstige behoefte van de bewoners.

U geeft concreet aan te zoeken naar een passend kwaliteitshandvest op basis waarvan u per kern:
1. De toegevoegde kwalitatieve waarde van woningbouwinitiatieven, die vanuit de private en particuliere sector op u afkomen, kunt toetsen.
2. Uitspraken kunt doen over welke woonvormen aan de markt toe te voegen, waarbij u wilt kunnen motiveren dat deze toevoegingen op de (middel)lange termijn (10 jaar en zo mogelijk verder) bijdragen aan een gedifferentieerd woonaanbod in de kernen, aansluitend op de behoefte.

1.2 Onze aanpak

Onze aanpak bestaat uit 5 stappen:
1. Kick-off en kernenscan van kwalitatieve woningvraag op (middel)lange termijn.
2. Presentaties in gemeenteraad en participatiegesprekken met (dorpsraden van) kernen.
3. Uitwerken bouwstenen afwegingskader en werkwijze op gemeenteniveau.
4. Finetunen afwegingskader en botsproeven om kwalitatieve keuzes te maken.
5. Opstellen eindrapport, inclusief kernenfoto's, en training in nieuwe werkwijze.

1.3 Leeswijzer

Dit rapport is opgebouwd uit een woningmarktanalyse gevolgd door aanbevelingen en de werkwijze voor uw kwalitatieve programmering. In hoofdstuk 2 leest u de woningmarktanalyse, waarin wordt beschreven welke kwalitatieve en kwantitatieve behoeften er zijn op gemeenteniveau. In hoofdstuk 3 beschrijven we de werkwijze voor de afweging voor woningbouwplannen. Hoofdstuk 4 sluiten we af met een aantal adviezen voor de nieuwe werkwijze. In de bijlage vindt u de kernenfoto's, waarin de belangrijkste cijfers op kernniveau zijn weergegeven.

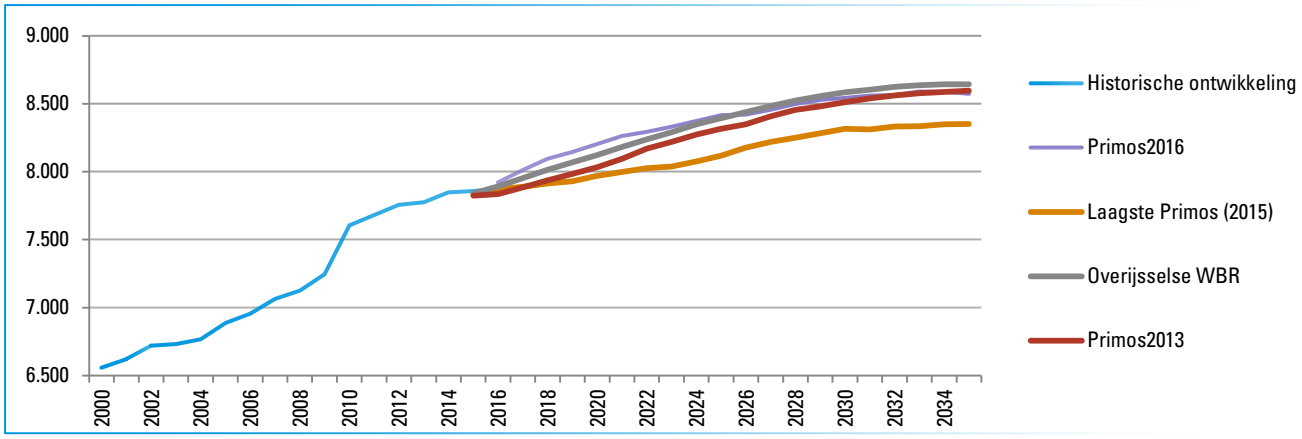
2 Woningmarktanalyse Tubbergen

In dit hoofdstuk geven we een doorkijk van de lange termijn verwachtingen qua demografie en woningmarkt in Tubbergen.

2.1 Op gemeenteniveau groeit het aantal huishoudens in periode 2017-2027 met 330 tot 530 huishoudens, op lange termijn vlakt de groei af

Op basis van de geactualiseerde RWP Twente voor de periode 2017-2027 is er in Tubbergen ruimte voor 475 tot 585[1] extra woningen. Uitgangspunt hierbij is dat voor ieder extra huishouden één extra woning nodig is. Onderstaande figuur toont de Overijsselse WBR ten opzichte van recente referentieprognoses: Primos2016, Primos2013 (de onderlegger voor het RWP 2015) en de laagste Primos (2015) in de periode 2011-2016.

Figuur 1: Vergelijking huishoudensprognoses gemeente Tubbergen



Bron: ABF Research,Primos2015 en Primos2016 (beide referentieraming), CBS Statline, bewerking Stec Groep (2017).

Het meest positieve scenario gaat uit van +530 huishoudens (Overijsselse WBR) en het minst positieve scenario van +330 huishoudens (Primos 2015), zie onderstaande tabel. Daar tussenin zit Primos2016 met +440 huishoudens. Op basis hiervan adviseren we u om een bandbreedte aan te houden van 330 tot 530 nog toe te voegen woningen, in de periode 2017-2027. Dat is lager dan de ruimte die het actuele RWP u biedt, maar lijkt op basis van de prognoses realistischer.

Tabel 1: Huishoudensontwikkeling gemeente Tubbergen (2017 tot 2035)

Prognose		2017-2027	2027-2035
Bovenkant bandbreedte (WBR Overijssel)		530	160
Meest recente Primosprognose (2016)		440	120
Onderkant bandbreedte (laagste Primosprognose)		330	130
RWP Twente (gebaseerd op Primos2013)	*Ontwikkeling 2015 - 2025*		
	495	525	190

Bron: ABF Research, CBS/PBL regionale bevolkingsprognose 2016, bewerking Stec Groep (2017). Afgerond op vijftallen.

[1] Dit wijkt af van de genoemde groei van 530 huishoudens. Dit komt door de bandbreedte die gemeenten in Overijssel hanteren. Onder voorwaarden mag de bovenkant van de bandbreedte worden opgezocht.

INPUT KWALITATIEF AFWEGINGSKADER

De komende 10 jaar is nog een golf nieuwbouw nodig in Tubbergen. De periode daarna vlakt de nieuwbehoefte af, houd hier nu al rekening mee door bij het beoordelen van nieuwbouwinitiatieven de lange termijneffecten nadrukkelijk mee te wegen.

2.2 In alle kernen (verzorgingskernen en woonkernen) volgens prognoses nog even groei, daarna balans of soms enige krimp

Op gemeenteniveau groeit het aantal huishoudens in Tubbergen de komende jaren nog met zo'n 5%, maar op kernniveau varieert de groei meer. Absoluut gezien zit de groei vooral in de verzorgingskernen Tubbergen, Albergen en Geesteren. Relatief gezien groeien ook Fleringen en Vasse aanzienlijk. Een krimp van het aantal huishoudens zien we de komende 10 jaar nog in geen van de kernen. Let op, beschouw prognoses op kernenniveau indicatief daar waar onzekerheidsmarges op een lager schaalniveau toenemen.

Richting afwegingskader sluiten we aan bij de indeling uit de woonvisie naar verzorgingskernen, woonkernen en het buitengebied (incl. buurtschappen). In de verzorgingskernen wordt het leeuwendeel van de huishoudensgroei verwacht, hier ligt nog een uitbreidingsopgave (groei). In de woonkernen blijft het aantal huishoudens nagenoeg gelijk (beperkte groei of balans). Wij merken op dat kwalitatief vernieuwen in beginsel overal nodig is. Bijvoorbeeld omdat de bestaande voorraad onvoldoende aansluit op de kwalitatieve behoefte. Steeds vaker is er geen kwantitatieve uitbreiding van de woningvoorraad meer nodig. In de kernenfoto's (bijlage) is per kern een basis voor gesprek beschikbaar over welke kwalitatieve opgaven spelen.

Tabel 2: Ontwikkeling huishoudens naar doelgroepen op gemeenteniveau, periode 2017-2035

Kern	Stand huishoudens 2017	Relatieve groei 2017-2027	Indicatie groei 2017-2027	Indicatie groei 2027-2035	Groei / balans[2]	Type (woonvisie)
Tubbergen	2.590	7%	130 tot 205	40 tot 45	Groei	Verzorgingskern
Albergen	1.315	6%	55 tot 90	55 tot 65	Groei	Verzorgingskern
Harbrinkhoek	700	5%	25 tot 40	0 tot 5	Beperkte groei	Woonkern
Geesteren	1.575	3%	35 tot 55	45 tot 55	Groei	Verzorgingskern
Langeveen	455	4%	15 tot 25	-30 tot -40	Balans	Woonkern
Vasse	560	7%	30 tot 50	5 tot 10	Beperkte groei	Woonkern
Reutum	490	4%	15 tot 25	10 tot 15	Beperkte groei	Woonkern
Fleringen	330	11%	25 tot 40	30 tot 40	Groei	Woonkern
Totaal	**8.015**	**5%**	**330 tot 530**	**160 tot 190**		

Bron: ABF Research, Primos2016 uitvoer wijkniveau, bewerking Stec Groep (2017). Afgerond op vijftallen.

INPUT KWALITATIEF AFWEGINGSKADER

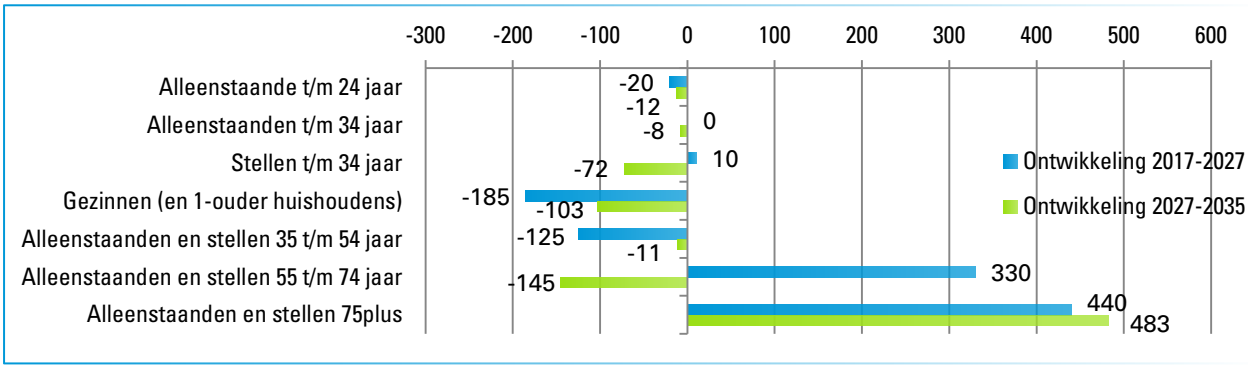
Tussen 2017 en 2027 neemt - met name in de verzorgingskernen - het aantal huishoudens nog toe, maar ook hier zal de huishoudenstoename afvlakken in de jaren erna. Het is essentieel om stil te staan bij het eventueel toevoegen van nieuwe woningen, om te voorkomen dat er na 2027 (kwalitatieve) overschotten ontstaan. Het toevoegen van (te veel) nieuwbouw zorgt er mogelijk voor dat de bestaande voorraad onaantrekkelijk wordt, wat onder andere resulteert in overtollig aanbod. Voeg daarom minimaal woningtypen toe waar nu al voldoende aanbod van is, maar focus op woningtypen waar tekorten van zijn of ontstaan dan wel die leiden tot betere doorstroming.

[2] Groei: relatief sterke toename van aantal huishoudens tussen zowel 2017-2027 als 2027-2035. Beperkte groei: wel een huishoudenstoename tussen 2017-2027, maar stagnatie tussen 2027-2035. Balans: : wel een huishoudenstoename tussen 2017-2027, maar een huishoudensafname tussen 2027-2035.

2.3 Vergrijzing en ontgroening zorgen voor kwalitatieve opgave: van regulier grondgebonden naar nultreden en van (goedkopere) koop naar (vrijesector)huur

De groei van het aantal huishoudens in Tubbergen komt bijna volledig voor rekening van ouderen en kleine huishoudens. Dat blijkt uit onderstaande figuur. Jongere doelgroepen nemen in omvang af de komende 10 jaar, net als het aantal gezinnen en alleenstaanden en stellen tussen de 35 en 55 jaar. De doelgroep 55-plussers groeit daarentegen fors: de komende 10 jaar komen er circa 770 oudere huishoudens bij. Een doorkijk naar de periode na 2027 levert een nog iets extremer beeld op. Ook de doelgroep jonge stellen (tot 35 jaar) neemt dan af. De vergrijzing concentreert zich vanaf dan ook volledig op de doelgroep 75-plussers, het aantal huishoudens tussen de 55 en 75 loopt zelfs terug.

Figuur 2: Huishoudensontwikkeling 2017-2027 en 2027-2035 naar doelgroepen



Bron: ABF Research (2016), bewerking Stec Groep (2017).

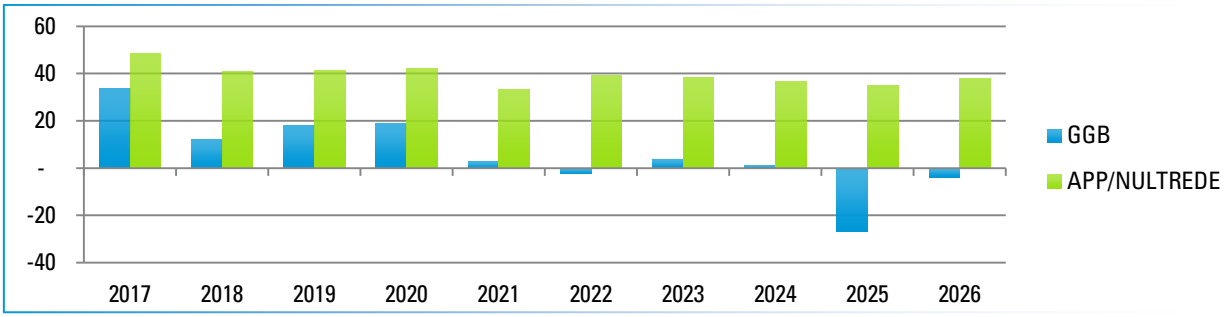
INPUT KWALITATIEF AFWEGINGSKADER

Het aantal 55- en 75-plushuishoudens neemt de komende jaren sterk toe. Dit zijn huishoudens die nu veelal in gezinswoningen wonen en op termijn mogelijk door willen (of moeten) stromen naar een seniorenwoning. Houd er rekening mee dat dit type woning nu nog beperkt aanwezig is in de gemeente, en voeg initiatieven toe die hierop aansluiten. Daarnaast laten deze verhuizende senioren een gezinswoning achter, terwijl het aantal gezinnen op termijn afneemt. Hierdoor ontstaat er mogelijk een flink aantal vrijkomende gezinswoningen, en mogelijk een overschot aan gezinswoningen (in bepaalde kernen).

Veranderende demografie zorgt voor nieuwe kwalitatieve opgaven in uw woningmarkt. Door inzet van ons Stec woningmarktsimulatiemodel krijgen we meer grip op deze veranderende opgaven. We analyseren de vraag naar woningtype en eigendomssituatie. We confronteren daarvoor verhuisgeneigdheid van doelgroepen met hun woonwensen (op basis van WoON 2015). Ook nemen we de huishoudensontwikkeling mee (op basis van Primos 2016). Let wel: het simulatiemodel is indicatief.

Op korte termijn zien we een opgave van reguliere grondgebonden eengezinswoningen en nultredenwoningen, zowel grondgebonden als gestapeld, zie figuur 3. Na verloop van tijd zien we dat de opgave van reguliere grondgebonden woningen daalt. In de periode 2021-2024 ontstaat een punt waar geen extra reguliere grondgebonden woningen meer nodig zijn. De groeiende doelgroep ouderen die steeds vaker kiest voor een nultredenwoning laat voldoende grondgebonden woningen achter voor jongeren. Dit gaat puur om de hoeveelheid grondgebonden woningen en staat los van de vraag of deze woningen kwalitatief voldoen aan de woningbehoeften (zoals woningtype en prijssegmenten voor starters). In de kernenfoto's wordt per ken ingegaan op de kwaliteit van de woningvoorraad.

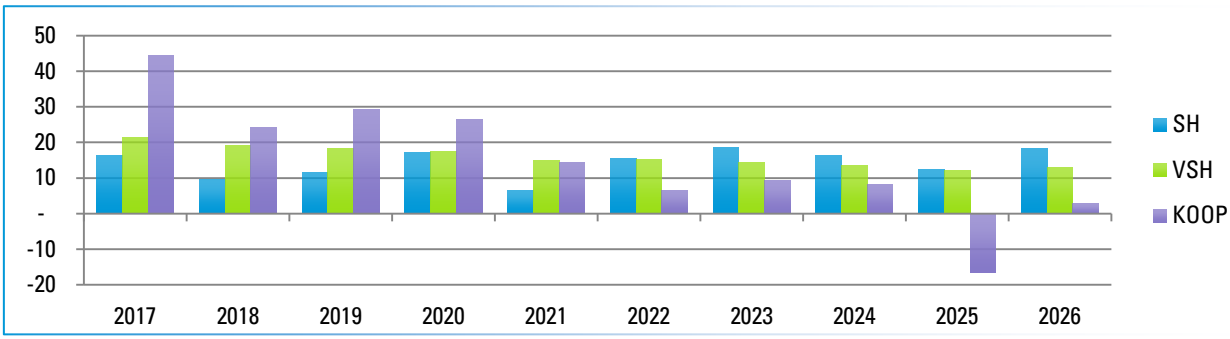
Figuur 3: Jaarlijkse opgave naar woningtypen in gemeente Tubbergen



Bron: Primos 2016 en WoON2015. Bewerking Stec Groep (2017). *Afname van de grondgebonden woningen in 2025 wordt veroorzaakt door een relatief sterke daling van een aantal doelgroepen in de huishoudensprognose van Primos.

De vergrijzingsgolf zien we ook terug in de opgave naar eigendom. De groeiende doelgroep oudere huishoudens geeft naar verwachting steeds vaker de voorkeur aan een onderhoudsvrije woning en kiest er daarom steeds vaker (maar zeker niet altijd) voor om de (grondgebonden) koopwoning te verkopen en te verhuizen naar een huurwoning. Doordat hun koopwoning vaak al is afbetaald en overwaarde is gerealiseerd, komt er relatief veel vermogen vrij. Huren in de vrijesector wordt daarmee ook een mogelijkheid. Naast een opgave voor koop ontstaat er dus ook een opgave voor huur. Langzamerhand neemt de opgave voor extra koopwoningen af, ook omdat het aantal gezinnen daalt.

Figuur 4: Jaarlijkse opgave naar woningeigendom in gemeente Tubbergen



Bron: Primos 2016 en WoON2015. Bewerking Stec Groep (2017). *Afname van de koopwoningen in 2025 wordt veroorzaakt door een relatief sterke daling van een aantal doelgroepen in de huishoudensprognose van Primos.

In Tubbergen blijven ouderen nu relatief lang in hun gezinswoning wonen, zo blijkt ook uit de kernengesprekken. Dit roept de vraag op of zij erg gehecht zijn aan hun bestaande omgeving, of omdat er een gebrek is aan aantrekkelijk woonvormen waar ouderen naar kunnen doorstromen. Houd wel rekening met een forse toename van het aantal ouderen de komende jaren. Zelfs als er daarvan maar een beperkt deel wil doorstromen, dan neemt de vraag naar levensloopbestendige woningen wel degelijk toe.

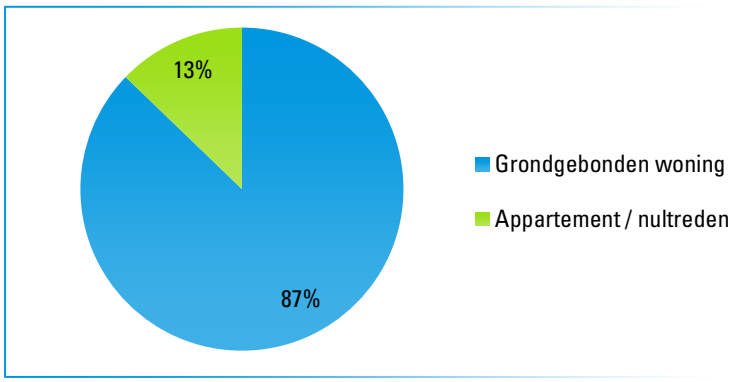
INPUT KWALITATIEF AFWEGINGSKADER

De komende jaren neemt de vraag naar grondgebonden woningen af (minder gezinnen) en de vraag naar appartementen en/of nultredenwoningen (zoals kleine of middelgrote patiobungalows met tuintje) toe (meer ouderen), blijkt uit ons model. Daarnaast vindt er een shift plaats van koopwoningen naar (vrijesector)huurwoningen, zowel voor starters als voor senioren. In de kernensessies kwam naar voren dat de vraag naar (vrijesector)huurwoningen vooral bestaat in het betaalbare segment. Houd rekening met deze ontwikkelingen bij het beoordelen van plannen, om te voorkomen dat er overschotten ontstaan van bepaalde woningtypen.

2.4 Bestaande woningvoorraad: nadruk op grondgebonden en relatief dure koopwoningen

De keuzes die de gemeente moet maken over de woningbehoefte in Tubbergen zijn niet alleen afhankelijk van de huishoudensprognoses en toekomstige ontwikkelingen, maar ook van de huidige woningvoorraad. Kenmerkend is het grote aandeel grondgebonden woningen, circa 87%. Zie onderstaand figuur. In de woonkernen is het aandeel grondgebonden gezinswoningen doorgaans hoger dan in de verzorgingskernen. Dit is onder andere te wijden aan de traditie van zelfbouw in de gemeente.

Figuur 5: Woningvoorraad naar type in de gemeente Tubbergen



Bron: Noaberkracht, bewerking Stec Groep (2017).

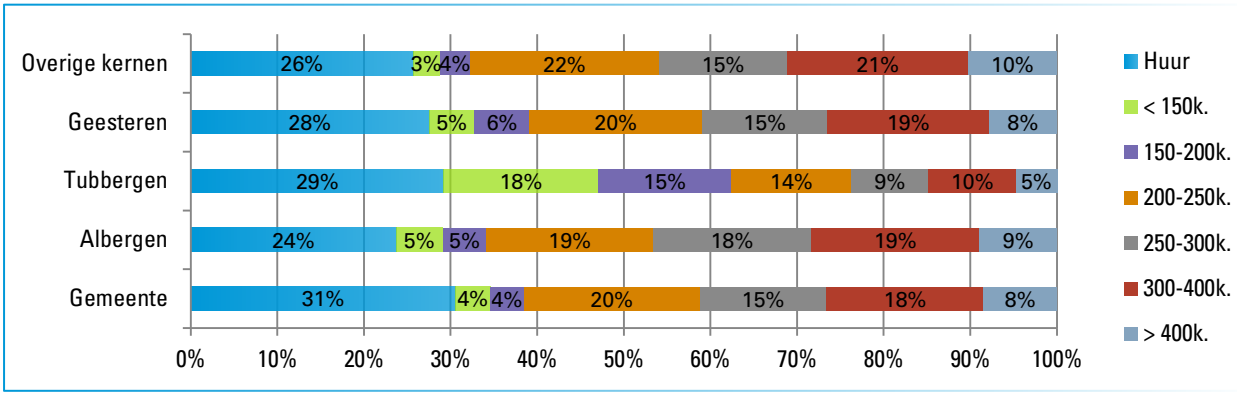
Aanbod nultredenwoningen voor senioren beperkt aanwezig binnen bestaande voorraad

Vanwege het beperkte aanbod nultredenwoningen in de gemeente Tubbergen, zijn er weinig seniorenwoningen voor ouderen beschikbaar. Op dit moment blijven ouderen vaak in hun (aangepaste) gezinswoning wonen, totdat zij niet meer zelfstandig kunnen wonen. Een deel van deze ouderen blijft in hun gezinswoning omdat zij hieraan gehecht zijn, maar een ander deel ook omdat er geen mogelijkheid is om door te stromen naar een seniorenwoning. Door de toenemende vergrijzing neemt de vraag naar seniorenwoningen in de gemeente naar verwachting toe.

Betaalbaar aanbod voor starters beperkt in de gemeente Tubbergen, per kern mogelijke opgave

Daarnaast is er voor starters in de gemeente Tubbergen ook weinig aanbod. De nadruk in de Tubbergse woningmarkt ligt op koopwoningen, met name in het duurdere segment (vanaf € 250.000). Dit maakt het aanbod voor starters schaars. Het gaat om woningen in het huursegment of met een WOZ-waarde tot € 250.000. Binnen het geschikte aandeel voor starters zit circa de helft in het sociale segment en 20% in het segment tussen de € 200.000 en € 250.000. Woningen goedkoper dan € 200.000 zijn schaars, zo'n 8%.

Figuur 6: Woningvoorraad naar eigendom en koopsegment in de gemeente Tubbergen



Bron: BAG, via Syswov (2015). WOZ-waardebestand 2016, Gemeente Tubbergen (2017), bewerking Stec Groep (2017).

In Tubbergen is de goedkope voorraad relatief gezien het grootst, zo'n 75%. Albergen daarentegen is relatief duur, net als de kleine kernen. Voor jongeren is het hier lastiger om aan een woning te komen. Dit bleek ook uit de gesprekken met de dorpsraden van de verschillende kernen. Woningen in de gemeente Tubbergen zijn relatief duur, het gaat om ruime woningen die in goede staat verkeren. Woningen die een grootschalige renovatie nodig hebben zijn goedkoper, maar de totaalprijs kan door de renovatie hoog oplopen. Zelfbouw heeft daarom de voorkeur van veel jongeren in Tubbergen. Dit komt deels doordat zij zijn opgegroeid met een traditie van zelfbouw, maar ook omdat zij hierdoor relatief betaalbaar een grote gezinswoning kunnen bouwen.

INPUT KWALITATIEF AFWEGINGSKADER

Starters in de gemeente Tubbergen komen soms moeilijk aan een woning, omdat de bestaande voorraad relatief duur is. Zij geven mede daarom regelmatig de voorkeur aan een zelfbouwkavel. Het gevolg hiervan is dat er meer ruime gezinswoningen gebouwd worden, terwijl in de toekomst de vraag naar dit woningtype afneemt en er (mogelijk) overschotten aan gezinswoningen ontstaan. Het toevoegen van kleinere en betaalbare starterswoningen (koop, huur) is kwalitatief gezien dan een betere optie om deze doelgroep te bedienen. Daarnaast biedt het toevoegen van doorstroomproducten mogelijkheden, bijvoorbeeld door de realisatie van seniorenwoningen of woningen geschikt voor senioren maar tevens ook starters. Enerzijds ontstaat er zo passend aanbod voor de groeiende groep ouderen in de gemeente en anderzijds komen er gezinswoningen vrij voor starters en doorstromers, zonder deze in absolute aantallen toe te voegen.

2.5 Verdieping woonwensen per doelgroep, vooral starters en senioren

Op de Tubbergse woningmarkt zijn de mogelijkheden voor starters en senioren relatief beperkt, door gebrek aan passend aanbod. Onderstaande tabel geeft weer hoe deze doelgroepen (en doorstromers en gezinnen) zich ontwikkelen op middellange termijn en wat hun woonwensen zijn. De woonwensen van de doelgroepen in de tabel zijn afkomstig uit het landelijke woononderzoek WoON 2015. Op basis van een aantal kenmerken (waaronder stedelijkheid, ligging, inwoneraantal en de woningvoorraad) zijn vergelijkbare gemeenten bepaald voor Tubbergen, waarna de woonvoorkeuren in beeld zijn gebracht.

Tabel 3: Ontwikkeling en woonwensen per doelgroep

Starters	Doorstromers	Gezinnen	Senioren
• Aantal starters naar verwachting in balans de komende 10 jaar. • Verhuisgeneigdheid: circa 20 tot 25% verhuist jaarlijks. • Voorkeur voor koop (zo'n 60%) en sociale huur (zo'n 35%).	• Aantal doorstromers neemt naar verwachting af de komende 10 jaar. • Verhuisgeneigdheid: circa 0 tot 5% verhuist jaarlijks. • Voorkeur voor koop (zo'n 60%) en sociale huur (zo'n 30%).	• Aantal gezinnen neemt naar verwachting af de komende 10 jaar. • Verhuisgeneigdheid: circa 0 tot 5% verhuist jaarlijks. • Voorkeur voor koop (zo'n 80%) en sociale huur (zo'n 15%).	• Aantal senioren neemt naar verwachting toe de komende 10 jaar. • Verhuisgeneigdheid: circa 0 tot 5% verhuist jaarlijks. • Voorkeur voor sociale huur en koop (beiden zo'n 40%).
Woningtype:grondebonden woning (circa 70%).	Woningtype:grondebonden woning (circa 65%).	Woningtype:grondebonden woning (circa 70%).	Woningtype: appartement of nultreden woning (circa 70%).

Woninggrootte: • Tot 50 m²: circa 10% • 50 tot 70 m²: circa 5% • 70 tot 90 m²: circa 10% • 90 tot 120 m²: circa 25% • Vanaf 120 m²: circa 50%	Woninggrootte: • Tot 50 m²: circa 5% • 50 tot 70 m²: circa 10% • 70 tot 90 m²: circa 10% • 90 tot 120 m²: circa 20% • Vanaf 120 m²: circa 55%	Woninggrootte: • Tot 50 m²: circa 2,5% • 50 tot 70 m²: circa 2,5% • 70 tot 90 m²: circa 5% • 90 tot 120 m²: circa 20% • Vanaf 120 m²: circa 70%	Woninggrootte: • Tot 50 m²: circa 5% • 50 tot 70 m²: circa 5% • 70 tot 90 m²: circa 20% • 90 tot 120 m²: circa 25% • Vanaf 120 m²: circa 45%
• Alleenstaand: gemiddeld kunnen zij een huur betalen van € 450 tot € 550 per maand, of een woning kopen van maximaal circa € 150.000. • Stel: gemiddeld kunnen zij een huur betalen van € 650 tot € 750 per maand, of een woning kopen van € 200.000 tot € 250.000.	• Alleenstaand: gemiddeld kunnen zij een huur betalen van € 700 tot € 800 per maand, of een woning kopen van maximaal circa € 175.000 à € 200.000. • Stel: gemiddeld kunnen zij een huur betalen van € 1.000 tot € 1.250 per maand, of een woning kopen van € 400.000 tot € 450.000.	Gemiddeld kunnen zij een huur betalen van € 850 tot € 1.250 per maand, of een woning kopen van € 400.000 tot € 450.000.	• Alleenstaand: gemiddeld kunnen zij een huur betalen van € 500 tot € 600 per maand, of een woning kopen van maximaal circa € 100.000 à € 125.000. • Stel: gemiddeld kunnen zij een huur betalen van € 650 tot € 850 per maand, of een woning kopen van € 200.000 tot € 250.000.
Voorkeur woonmillieu: centrum-dorps en landelijk.	Voorkeur woonmillieu: centrum-dorps en landelijk.	Voorkeur woonmillieu: centrum-dorps en landelijk.	Voorkeur woonmillieu: centrum-dorps en landelijk.
Starters wonen graag op plekken met relatief veel voorzieningen. Type kern: verzorgingskern	Doorstromen wonen doorgaans iets verder van voorzieningen. Type kern: woonkern	Gezinnen zoeken een beschutte, kindvriendelijke omgeving. Type kern: woonkern, of rand van verzorgingskern	Senioren wonen doorgaans graag dicht bij dagelijkse voorzieningen (waaronder zorg). Type kern: verzorgingskern
Bereikbaarheid: starters geven de voorkeur aan kernen met goede auto- en OV-bereikbaarheid.	Bereikbaarheid: doorstromers hechten vooral waarde aan goede autobereikbaarheid.	Bereikbaarheid: gezinnen hechten vooral waarde aan goede autobereikbaarheid.	Bereikbaarheid: voor senioren is een goede OV-bereikbaarheid belangrijker dan autobereikbaarheid.

Bron: Bron: Primos 2016 en WoON2015. Bewerking Stec Groep (2017). Afronding op tientallen of 5%.

INPUT KWALITATIEF AFWEGINGSKADER

Uit de analyse van de doelgroepen blijkt dat de starters, doorstromers en gezinnen in de gemeente Tubbergen een voorkeur hebben voor een grondgebonden woning, het liefst goedkope koop of goedkope/middenhuur. Senioren hebben daarentegen meer voorkeur voor een gelijkvloerse nultredenwoning (of appartement). Ook hebben zij een minder sterke voorkeur voor koop. Dit type woning vergt minder onderhoud en past daarom beter bij hun levensfase. Dit type woning is nu nog beperkt aanwezig in de gemeente, terwijl deze doelgroep toeneemt. Zoals eerder aangegeven, zijn met name de woningen voor starters en senioren beperkt aanwezig. Beide doelgroepen hebben de voorkeur voor een woning in een verzorgingskern en dicht bij voorzieningen. Houd hier rekening mee bij toekomstige plannen.

Kwalitatieve vraag naar betaalbare starterswoningen

Het aantal starters in de gemeente Tubbergen neemt naar verwachting af de komende 10 jaar. Kwantitatief lijkt het daardoor niet nodig om starterswoningen toe te voegen, maar doordat de huidige woningvoorraad relatief duur is, bestaat er wel op veel plekken een kwalitatieve opgave. Over het algemeen kunnen starters op de woningmarkt een woning kopen tussen de € 150.000 (alleenstaand) en € 250.000 (stel). Beschikbare gezinswoningen in de bestaande voorraad zijn vaak groot (twee-onder-één kap of vrijstaand) en daardoor te duur voor starters. In de onderstaande tabel staan een aantal voorbeelden voor starterswoningen, waarbij met name de betaalbaarheid een belangrijke factor is.

Tabel 4: Voorbeelden voor starterswoningen

Starterswoning	Product	Persoon	Plaats
	• Kleine grondgebonden (tussen)woning • 80 tot 100 m² • Koopwoning: tot circa € 200.000 • Huurwoning net boven de liberalisatiegrens (tot circa € 800)	• Dit woningtype is met name geschikt voor startende stellen • Ook voor jonge gezinnen geschikt	• Verzorgingskern, of centraal in de woonkern • Dicht bij voorziening (fietsafstand) • Dynamische locatie in de kern
	• Appartement in kleinschalig appartementencomplex • Optioneel: eigen balkon • 60 tot 80 m² • Doorstroomproduct, dus huurprijs tot circa € 750 • Koop ook mogelijk (€ 150.000 tot € 200.000)	• Kleine appartementen geschikt voor alleenstaanden • Grote appartementen geschikt voor stellen	• Verzorgingskern, of centraal in de woonkern • Dicht bij voorziening (fietsafstand) • Dynamische locatie in de kern
	• Grondgebonden patiowoning • 80 tot 100 m² • Met eigen tuin • Doorstroomproduct, dus huurprijs tot circa € 750 • Koop ook mogelijk (€ 150.000 tot € 200.000)	• Alleenstaanden en stellen • Multifunctioneel bruikbaar als senioren woning	• Verzorgingskern, of centraal in de woonkern • Dicht bij voorziening (fietsafstand) • Dynamische locatie in de kern

Kwantitatieve vraag naar seniorenwoningen (nultredenconcepten)

In de gemeente is het aandeel seniorenwoningen relatief laag ten opzichte van het aandeel gezinswoningen. De vraag naar seniorenwoningen (nultreden) neemt naar verwachting de komende jaren toe, door de vergrijzing. Om ouderen een passende woning aan te bieden en om de doorstroming op de woningmarkt op gang te brengen zijn er verschillende seniorenwoningen mogelijk, zie onderstaande tabel.

INPUT KWALITATIEF AFWEGINGSKADER

Woningtypen voor starters en senioren vertonen een aantal gelijkenissen. Beide doelgroepen willen vooral een betaalbare woning. Starters omdat zij wat flexibeler willen zijn en minder inkomen hebben, senioren omdat zij gepensioneerd zijn. Daarnaast gaat het om kleine huishoudens (alleenstaanden en stellen) waardoor de oppervlakte van de woning kleiner kan zijn dan een gezinswoning. Ook hebben beide doelgroepen een voorkeur voor een woning dicht bij voorzieningen, dus centraal gelegen in de kern. Deze overeenkomsten maken het mogelijk om woningen voor starters en senioren (deels) te combineren.

Tabel 5: Voorbeelden voor seniorenwoningen

Seniorenwoning	Product	Persoon	Plaats
	• Appartement in kleinschalig appartementencomplex • Optioneel: eigen balkon • 60 tot 80 m² • Doorstroomproduct, dus huurprijs tot circa € 750 • Koop ook mogelijk (€ 150.000 tot € 200.000)	• Vitalere ouderen, die nog zelfstandig kunnen wonen • Kleine appartementen geschikt voor alleenstaanden • Grote appartementen geschikt voor stellen	• Verzorgingskern, of centraal in de woonkern • Dicht bij voorziening (loopafstand) • Veilige en beschutte locatie in de kern
	• Grondgebonden patiowoning • 80 tot 100 m² • Met eigen tuin • Doorstroomproduct, dus huurprijs tot circa € 750 • Koop ook mogelijk (€ 150.000 tot € 200.000)	• Vitalere ouderen, die nog zelfstandig kunnen wonen • Alleenstaanden en stellen • Multifunctioneel bruikbaar als starterswoning	• Verzorgingskern, of centraal in de woonkern • Dicht bij voorziening (loopafstand) • Veilige en beschutte locatie in de kern
	• Ouderenhof, met gedeelde voorzieningen om samen langer zelfstandig te kunnen wonen • Levensloopbestendige patio's • Gezamenlijke tuin / ruimtes	• Vitale en licht zorgbehoevende ouderen • Alleenstaanden en stellen	• Verzorgingskern, of centraal in de woonkern • Dicht bij voorziening (loopafstand) • Veilige en beschutte locatie in de kern •
	• Wonen met zorgcomponent • Mogelijk in combinatie met bovenstaande concepten	• Licht tot zeer zorgbehoevende ouderen • Alleenstaanden en stellen	• Verzorgingskern, of centraal in de woonkern • Dicht bij voorziening (loopafstand) • Veilige en beschutte locatie in de kern

Starters en senioren zijn geen homogene doelgroepen: differentieer met (adaptieve) concepten

Bovenstaande voorbeelden (tabel 4 en tabel 5) geven een beeld van type woningen en concepten die de woningmarkt in Tubbergen kunnen verrijken. Uiteraard wil niet iedere starter of senior in deze concepten wonen. Voor een groot deel kunnen huishoudens terecht in de bestaande woningvoorraad. Zoek daarom primair naar mogelijkheden in bestaand, voeg nieuwe verrijkende concepten toe en werk waar nodig aan tijdelijke concepten daar waar de bestaande voorraad op korte termijn onvoldoende mogelijkheden biedt. Zet daarnaast maximaal in op adaptieve woningbouw die (relatief eenvoudig) aanpasbaar is en geschikt zijn (of worden gemaakt) voor diverse doelgroepen.

2.6 Input voor afwegingskader: grootste opgave bij ouderen en bestaande voorraad

Voor het nieuwe afwegingskader zijn een aantal ontwikkelingen en uitgangspunten van belang:

- Op gemeenteniveau is er tot 2027 nog sprake van een lichte huishoudenstoename, daarna vlakt deze af. In de verzorgingskernen is nog sprake van een stabiel aantal gezinnen en jongeren, in de woonkernen nemen deze doelgroepen al af. In alle kernen neemt het aantal ouderen sterk toe.
- Er is in de gemeente Tubbergen dus nog maar een beperkte kwantitatieve groei. Het is daarom van belang dat de woningen die toegevoegd worden kwalitatief goed aansluiten bij de woonwensen op de middellange termijn. Het toevoegen van (te veel) nieuwbouw zorgt er mogelijk voor dat de bestaande voorraad onaantrekkelijk wordt, wat onder andere resulteert in overtollig aanbod en leegstand.
- Er is sprake van een toenemende vergrijzing, met name de oudere doelgroep neemt de komende jaren in omvang toe. Hier ligt de grootste opgave op de middellange termijn. Dit zorgt samen met de toename in het aantal kleine huishoudens en een afname in het aantal gezinnen voor een veranderende vraag: meer kleine, levensloopbestendige woningen en minder (ruime) gezinswoningen.
- Daarnaast verschuift de vraag van koopwoningen naar huurwoningen. Voor starters is middenhuur een goede manier om de woningmarkt de betreden. Daarnaast hebben ouderen ook steeds vaker de voorkeur voor een middenhuur woning, omdat deze relatief onderhoudsvrij zijn.
- Op de korte termijn is er een tekort aan starterswoningen, maar op termijn is deze opgave veel beperkter dan de vraag naar seniorenwoningen. Let er bij het toevoegen van starterswoningen op dat hier niet te veel van wordt toegevoegd. Wanneer deze vraag op termijn afneemt ontstaan er overschotten. Het is beter voor de middellange termijn om te zoeken naar manieren om de bestaande voorraad aantrekkelijk te maken voor starters. Of zet in op nieuwbouwconcepten die zowel voor starters als senioren geschikt zijn, zodat deze toekomstbestendig zijn.
- Kwalitatief gezien is vernieuwen van de bestaande woningvoorraad overal nodig. De woningen zijn relatief oud en duur, waardoor deze op termijn gerenoveerd, vervangen of verdund moeten worden.

3 Werkwijze voor afweging van nieuwbouw

In dit hoofdstuk geven we de uitgangspunten voor betere gesprekken en afwegingen over de toevoeging van nieuwbouw in de kernen in Tubbergen. Wat zijn belangrijke aandachtspunten voor de beoordeling en het zoeken naar/denken over nieuwbouwinitiatieven?

3.1 Gesprekken en afwegingen over nieuwbouw moeten sturen op lange termijn kwalitatieve behoefte, structuurversterking en kernenfoto

In de gemeente Tubbergen neemt het aantal huishoudens de komende jaren nog lichtelijk toe. Er is sprake van een kwantitatieve woningbouwopgave, maar deze landt vooral in de verzorgingskernen. Er is echter ook sprake van een kwalitatieve woningbouwopgave. De bevolkingssamenstelling in de gemeente verandert, waardoor er mogelijk een mismatch ontstaat tussen toekomstige vraag en huidig aanbod op de woningmarkt. Het is daarom noodzakelijk om toekomstige woningbouwplannen niet alleen te beoordelen op kwantiteit, maar juist op kwaliteit. Onderstaand afwegingskader biedt een werkwijze om het gesprek over woningbouwplannen aan te gaan en deze kwalitatief af te wegen.

Middellange termijn behoefte centraal: meer seniorenwoningen, minder gezinswoningen

Uit het vorige hoofdstuk blijkt dat het aantal senioren in de gemeente (sterk) toeneemt, terwijl het aantal jonge huishoudens en gezinnen op termijn daalt. Dit heeft tot gevolg dat de vraag naar kleinere en levensloopbestendige woningen de komende jaren toeneemt en de vraag naar gezinswoningen stabiliseert of soms krimp. Houd rekening met deze ontwikkeling bij het beoordelen van plannen. Keuzes over nieuwbouwwoningen hebben altijd effect op de bestaande woningvoorraad. Het toevoegen van meer zelfbouwkavels of ruime gezinswoningen resulteert mogelijk in overschotten van dit woningtype. Dit is niet per definitie goed of fout, maar weeg deze keuzes en de gevolgen daarvan zorgvuldig af met de betrokkenen. Voer hierover zorgvuldige gesprekken en houd elkaar scherp op de lange termijnbetekenis van nieuwbouw. Houd daarbij duidelijk voor ogen dat de grootste toename en opgave op de middellange termijn bij de senioren plaatsvindt en niet bij de jongere doelgroepen.

Korte termijn behoefte: betaalbare starterswoningen

Uit de gesprekken met de dorpsraden kwam regelmatig een duidelijke behoefte aan (goedkopere) starterswoningen naar voren. Woningen in de gemeente Tubbergen zijn relatief groot, vrijstaand en duur, zo blijkt ook uit de WOZ-waardes. Starters in de gemeente hebben op korte termijn behoefte aan betaalbare woningen. Zij willen niet 10 jaar wachten tot er bij wijze van spreken gezinswoningen van senioren vrijkomen. Dit is een begrijpelijke behoefte, maar het is wederom belangrijk om stil te staan bij de gevolgen voor de langere termijn. Door de starters de mogelijkheid te bieden voor zelfbouw neemt het aantal ruime eengezinswoningen verder toe. Dit woningtype is in de gemeente al ruim aanwezig terwijl de vraag op termijn afneemt. Meer toevoegen betekent bouwen voor leegstand op langere termijn.

Overweeg daarom om starters te verleiden naar de bestaande woningen, door als gemeente bijvoorbeeld aan best practices te werken. Of door samen met starters de mogelijkheden te verkennen om investeren in de bestaande voorraad financieel aantrekkelijker te maken. Als transformatie van de bestaande voorraad niet voldoende uitkomsten biedt, kunnen er voor de starters enkele échte starterswoningen gerealiseerd

worden. Dit zijn bijvoorbeeld kleine grondgebonden woningen of appartementen, waarin zij relatief klein en betaalbaar (tot circa € 200.000) de woningmarkt kunnen betreden (en dus geen grote en dure vrijstaande gezinswoningen). Over een aantal jaar kunnen zij doorstromen naar ruimere gezinswoningen in de bestaande woningvoorraad.

ZELFBOUWDILEMMA STARTERS: VOORDELEN KORTE TERMIJN VERSUS NADELEN LANGE TERMIJN

In de gemeente Tubbergen bestaat een traditie van zelfbouw. Veel starters en gezinnen kopen een kavel en bouwen hier een ruime (vaak vrijstaande) gezinswoning op. Dit is een relatief goedkope manier om zelf een woning op maat te bouwen. Een bestaande woning kopen en renoveren is regelmatig kostbaarder en (daardoor) onaantrekkelijker. Veel jongeren in de gemeente hebben dan ook de wens om zelf een woning te bouwen. Hun voorkeur gaat uit naar een ruime gezinswoning, waar zij voor langere tijd kunnen wonen. Dit heeft echter tot gevolg dat het aantal ruime gezinswoningen - vaak aan de randen van kernen - toeneemt, terwijl de vraag naar deze woningen op termijn daalt. Op de middellange termijn kunnen er daardoor overschotten ontstaan.

Dit dilemma tussen voordelen op de korte termijn en nadelen op de lange termijn is niet altijd direct duidelijk, dus ga hierover met partijen in gesprek en wees terughoudend met zelfbouw, tenzij het gaat om seniorenwoningen, betaalbare starterswoningen en structuurversterkende plekken. Bespreek ook expliciet met de liefhebbers van zelfbouw hoe de bestaande woningvoorraad aantrekkelijker kan worden. Dit voorkomt negatieve effecten zoals leegstand op de middellange termijn.

Breng doorstroming op gang: (vrijesector)huurwoningen en kleinere nultredenwoningen

Ook het toevoegen van (vrijesector)huurwoningen kan bijdragen aan meer doorstroming op de woningmarkt. Veel starters en seniore doorstromers op de woningmarkt zoeken snel, betaalbaar en flexibel een woonruimte. Huurwoningen lenen zich hier beter voor dan koopwoningen. In het geval van starters bijvoorbeeld bij ‘uit huis gaan’ of als tussenstap naar een grotere of grondgebonden woning. Doorstromers wisselen juist van een kleiner naar een groter appartement of naar een grondgebonden woning, mogelijk voorsorterend op een toekomstige kinderwens. Voor de oudere doelgroep past een gelijkvloers, relatief onderhoudsvrij appartement of kleine patiobungalow regelmatig beter bij hun levensfase dan een eigen vrijstaande relatief grote grondgebonden woning.

VOORBEELD: GEVOLGEN DOORSTROMING DOOR TOEVOEGING VAN SENIORENWONINGEN

Op korte termijn bestaat er nog een vraag naar gezinswoningen, maar het bij bouwen van meer gezinswoningen is niet het enige antwoord op deze vraag. Er zijn namelijk veel senioren die in hun gezinswoning blijven wonen, omdat er beperkte mogelijkheden zijn om door te stromen naar een seniorenwoning. Door het realiseren van seniorenwoningen, voor de huidige en toekomstige senioren, ontstaan er mogelijkheden voor hen om door te stromen. Hierdoor komen er ruime grondgebonden woningen beschikbaar voor gezinnen. Starters kunnen dan na een aantal jaar doorstromen vanuit hun starterswoning, waardoor een nieuwe generatie starters een woning kan betrekken.

Structuurversterking: focus op wezenlijke plekken in de kernen

Voor het toevoegen van woningen is het belangrijk om primair te kiezen voor structuurversterkende plekken in de kernen. Het aantal woningen dat toegevoegd kan worden in de gemeente is beperkt en neemt op termijn af, dus toevoegen moet gebeuren op plekken waar de meerwaarde groot is. Denk hierbij aan beeldbepalende of centrale plekken in de kern, met name de toenemende groep ouderen woont graag dicht bij voorzieningen. Daarnaast zijn potentiële ‘rotte kiezen’ ook wezenlijk om in de gaten te houden. Deze zijn in de toekomst mogelijk geschikt voor sloop, al dan niet met nieuwbouw. Bouwen op structuurversterkende plekken zorgt voor meer levendigheid, meer ruimtelijke kwaliteit en meer draagvlak voor voorzieningen.

Verschil in woon- en verzorgingskernen: verzorgingskern heeft meer autonome kwantitatieve groei

In de woonkernen is de kwantitatieve woningvraag op termijn beperkt, doordat de huishoudensgroei stagneert. In deze kernen is de kwalitatieve opgave daarom nog belangrijker. Nieuwe woningen moeten echt passen bij de kwalitatieve behoefte op middellange termijn en de structuur van de kern versterken. De discussie in deze kernen moet meer op scherp worden gevoerd. Verzorgingskernen hebben meer kwantitatieve uitbreidingsvraag, omdat de huishoudens nog groeien. Dit heeft gevolgen voor de woningbouwplannen. Een plan aan de rand van het bebouwd gebied zal eerder nog nodig zijn in verzorgingskernen, omdat er ook een kwantitatieve vraag speelt, en ook op termijn nog inbreidingsmogelijkheden kunnen worden benut. Let echter wel op dat dit niet ten koste gaat van de kwalitatieve afweging van de woningbouwplannen.

Kernenfoto's en stoplicht: basis voor gesprekken over woningbouwplannen

Om als gemeente een goede kwalitatieve afweging op kernniveau te kunnen maken, hebben we samen met de kernen kernenfoto's opgesteld (zie bijlage). Deze dienen als basis voor het beoordelen van toekomstige plannen. De kernenfoto's bieden een houvast tijdens gesprekken met kernen of initiatiefnemers van woningbouwplannen. Per kern geven de foto's een overzicht van de demografische ontwikkeling, huidige woningvoorraad, nieuwbouwplannen en aandachtspunten van de dorpsraad.

Met behulp van de kernenfoto kunnen de volgende vragen tijdens een gesprek tussen gemeente en kern, ontwikkelaar/belegger of initiatiefnemer besproken worden:

- Welke woningtypen zijn er onvoldoende?
- Kunnen bestaande woningen (huidig aanbod) in deze kwalitatieve woningbehoefte voorzien?
- Welke woningtypen zijn er voldoende of mogelijk teveel in de kern, en kunnen (op termijn) overschotten ontstaan?
- Welke al bestaande nieuwbouwplannen/locaties zijn goed, en welke voorzien niet in een behoefte?
- Biedt herontwikkeling of sloop/nieuwbouw van bestaande woningen/gebouwen mogelijkheden voor het invullen van de behoefte?
- Wat zijn wezenlijke plekken voor de versterking van uw kern waar woningbouw een mogelijkheid biedt?

Onder aan iedere kernenfoto staat een afweging voor het toevoegen van woningtypen. Dit kan in de basis gezien worden als een 'stoplicht', waarbij er per kern verschillende kwalitatieve afwegingen zijn:

- Gezinswoningen zijn in principe rood. Hier is over het algemeen voldoende voorraad van. Dit betekent niet dat er geen ruimte is voor kwalitatieve aanpassing, zoals renovatie, enkele kwalitatief sterke of unieke woningen of sloopnieuwbouw, maar dat in principe zeer voorzichtig met toevoeging van gezinswoningen moet worden omgegaan.
- Starterswoning zijn in principe oranje. Het aantal jonge huishoudens neemt af, dus de absolute vraag op termijn ook. Echter is de voorraad in de meeste kernen te duur voor starters. Het toevoegen van starterswoningen is daarom beperkt mogelijk (en nodig), maar dit moeten wel woningen zijn die bereikbaar en betaalbaar zijn voor deze doelgroep, en bij voorkeur flexibel op de lange termijn (bijvoorbeeld geschikt voor senioren die kleiner willen wonen). De kleur oranje geldt, omdat kritisch moet worden doorgesproken of de starterswoningen echt nodig zijn, er voldoende onderbouwing is voor dit aantal (er echt behoefte is), en of de reguliere woningmarkt niet voldoende mogelijkheden biedt.
- Ouderenwoningen zijn in principe groen. Deze doelgroep neemt in alle kernen fors toe, terwijl het aantal nultredenwoningen relatief beperkt is. Toevoegen van seniorenwoningen (bijvoorbeeld kleinere grondgebonden patio's of soms kleinschalige appartementen) is in principe altijd goed. Let dan wel op de locatiekeuze, senioren wonen graag op een centrale plek bij voorzieningen. Per kern moet het aantal en de kwaliteit van 'ouderenwoningen' goed worden gemonitord, en ook hun succes: wat voor soorten woningen zijn nodig, wat werkt goed, wat leidt tot doorstroming in de kern?

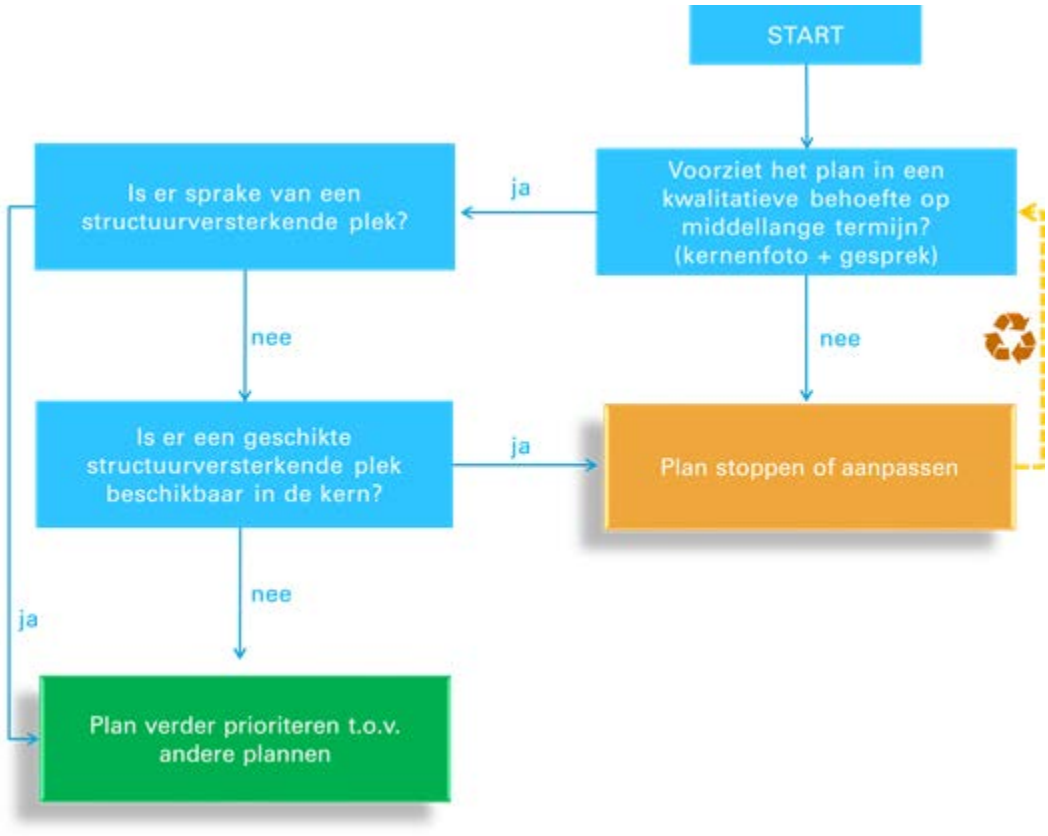
Maak keuze voor kwalitatief goede concepten

Op basis van bovenstaande aandachtspunten en de kernenfoto's wordt de kwalitatieve behoefte inzichtelijk. De nadruk in de hele gemeente ligt op senioren- en starterswoningen. Voor senioren gaat het om levensloopbestendige woningen. Denk hierbij aan concepten zoals gelijkvloerse patiobungalows, kleinschalige appartementencomplexen en ouderenhoven, waar ouderen zelfstandig samen kunnen wonen. Daarnaast is het aanbieden van seniorenwoningen met zorgcomponent aantrekkelijk. Denk hierbij aan zelfstandige concepten met thuiszorg en diverse gedeelde (zorg)voorzieningen voor bewoners. Het combineren van senioren- en starterswoningen is ook mogelijk. Denk dan bijvoorbeeld aan hofjes waar zowel jong als oud in patiobungalows woont. Hierdoor ontstaat een gemixt woonklimaat, wat flexibel ingericht is voor de toekomst. Als het aantal starters in de gemeente afneemt, dan kan de toenemende groep senioren ook in de woningen terecht.

3.2 Afwegingskader als gesprekswijze

Het volgende beeld geeft illustratief het genoemde afwegingskader voor nieuwe woningbouwplannen weer. Door de stappen te doorlopen – mede op basis van hoofdstuk 2, 3.1 en de kernenfoto – ontstaat er een gesprek over de toegevoegde waarde van een nieuwbouwplan. Er is geen goed of fout antwoord, maar de vragen zetten aan tot het afwegen en beargumenteren (van de gevolgen) van een plan. Essentieel is dat kiezen voor een bepaald plan altijd gevolgen heeft voor de bestaande voorraad en ook voor andere nieuwbouwplannen. De kwantitatieve groei in veel van uw kernen wordt immers naar verwachting (veel) minder, dus maak bewuste keuzes over welke woningtypen je toestaat en op welke (structuurversterkende) plekken.

Figuur 7: Afwegingskader voor nieuwe woningbouwplannen



Bron: Stec Groep (2017).

4 Adviezen over nieuwe werkwijze

In dit hoofdstuk geven we een beeld van het vervolg om de nieuwe werkwijze en uitgangspunten in de praktijk te brengen.

4.1 Gemeentelijke werkwijze (met oliemannetje) als basis voor gesprek met de kernen en initiatiefnemers

Binnen de gemeente Tubbergen moeten één of twee medewerkers zich verder opleiden en trainen in de werkwijze, zodat zij de gesprekken kunnen voeren met de kernen, marktpartijen en initiatiefnemers. Deze medewerkers gaan actief aan de slag met nieuwe inspirerende initiatieven, bijvoorbeeld voor starters- of seniorenwoningen. Zij moeten de belangrijkste ontwikkelingen op de middellange termijn kennen en de gevolgen van keuzes overzien. Zo worden de juiste vragen gesteld, de langetermijnafweging en de korte-termijnbelangen goed besproken, wordt kennis opgebouwd, en ontstaat een ervaren oliemannetje als aanjager voor de juiste initiatieven.

4.2 Best practices: voorbeelden van succesvol benutten van bestaande voorraad

Binnen de gemeente hebben starters een relatief sterke voorkeur voor zelfbouw. Dit komt enerzijds omdat dit binnen de lokale cultuur hoort en anderzijds omdat de bestaande voorraad niet aan hun wensen voldoet. De effecten van zelfbouw op de lange termijn hebben echter negatieve gevolgen voor de bestaande voorraad. Ruime eengezinswoningen zijn al voldoende aanwezig in Tubbergen, dus deze toevoegen middels zelfbouw is bouwen voor leegstand in de toekomst. Op dit gebied dient een cultuuromslag plaats te vinden, waarbij benutten van de bestaande voorraad aantrekkelijker wordt voor starters. Denk hierbij aan transformatie van bestaand vastgoed, of sloop-nieuwbouw. De gemeentelijke oliemannetjes kunnen een aantal best practices promoten: voorbeelden van het succesvol benutten van de bestaande voorraad. Hierdoor worden alternatieven voor zelfbouw inzichtelijk en aantrekkelijk.

4.3 Procedure: periodieke monitoring en beoordeling initiatieven

- Bespreek de gemeentelijke procedure om plannen te wegen. Wie beoordeelt het plan, op grond waarvan? Wie zegt toe? Wanneer gaat het plan naar college?
- Verstandig is meerdere plannen voor een kern of de gemeente naast elkaar te beoordelen, niet zozeer ieder plan afzonderlijk. Voor zover mogelijk adviseren we daarom bijvoorbeeld ieder kwartaal als college een overzicht te krijgen van voortgang van (toegezegde) (harde) woonplannen, hun karakteristiek op basis van het afwegingskader/uw gebiedstypologie, bijzonderheden en vraag- en/of aanbodontwikkeling (verwerking nieuwe prognoses bijvoorbeeld, en opvallendheden nieuwbouwproductie), en de ambtelijke voorstellen aan het college voor de beoordeling van nieuwe plannen. Monitoring is zeer wezenlijk.
- Zorg dat u vrije ruimte houdt voor nu nog onbekende initiatieven waar u straks absoluut aan wilt meewerken. Een deel van de straks waardevolle initiatieven kent u immers nog niet, leg daarom nog niet alles vast in harde plannen (op gemeenteniveau).

4.4 Adaptiever worden in bestemmingsplannen

We raden aan zo flexibel mogelijk te blijven in planvormen. Dat kan door:

- Zo laat mogelijk het bestemmingsplan in procedure te brengen, als het plan helder is, en zeker is dat het doorgaat.
- Plannen te verkleinen, en op te knippen in meerdere bestemmingsplannen. Zo blijft u wendbaar, ligt er geen grote plancapaciteit op plekken te 'slapen' en houdt u grip op ontwikkelingen. U kunt ook woningen achter de doorgeschoven Laddertoets opnemen, zodat ze niet meetellen voor uw plancapaciteit.

4.5 Bestaande bestemmingsplancapaciteit deels herzien

In de bestaande bestemmingsplancapaciteit zitten al veel woningbouwplannen, maar uit de gesprekken met de kernen bleek dat dit niet altijd plannen zijn die kwalitatief passen. Bijvoorbeeld af en toe te grote plannen gericht op gezinswoningen of zelfbouw, terwijl deze woningtypen voldoende aanwezig zijn. Kijk daarom kritisch naar de bestaande plancapaciteit en overweeg plannen te herzien die niet aansluiten bij de kwalitatieve behoefte op de middellange termijn. Hierdoor ontstaat ruimte voor woningbouwplannen die meer aansluiten op de kwalitatieve behoefte.

4.6 Contracten ook adaptiever krijgen

Ook uw toezeggingen aan initiatiefnemers, waaronder de anterieure overeenkomsten, kunnen regelmatig adaptiever:

- Neem 'use it or lose it rights' op. Als de initiatiefnemer geen gebruik maakt van het bestemmingsplan binnen x jaar, kan de gemeente – zonder planschadeclaim – het bestemmingsplan wijzigen. Dit is een steeds vaker voorkomend contractonderdeel.
- Neem in het contract op hoe u samen plannen organisch, stedenbouwkundig en landschappelijk afrondt als ze niet meer in zijn geheel nodig zouden blijken (in geval van opknippen bijvoorbeeld, of doorgeschoven Laddertoets), vooral bij wat grotere initiatieven aan de randen.
- Neem ook contracten op bij kleinere planologische procedures. Geef daarbij meer aan welk type woningen er komen vanuit uw afwegingskader. Als u bijvoorbeeld meer middeldure huurwoningen wilt, of woningen van een bepaalde omvang, kunt u dat ook hierin vastleggen.

4.7 Uw eigen vastgoed, en/of tenders maximaal inzetten

Komt er in uw gemeente gemeentelijk vastgoed beschikbaar en/of gemeentelijke grondposities die u gaat aanbesteden? Zet deze in om de langetermijndoelen op wonen te realiseren. Wees u daarom bewust van de strategische waarde van deze plekken en de mogelijkheden om bij te dragen aan structuurversterking.

- Besteed niet alleen aan op maximale opbrengsten, maar ook op een waar mogelijk gespecificeerd woonprogramma. Patiobungalows, sommige appartementsvormen, of bijvoorbeeld vrijesectorhuur hebben langetermijnwaarde voor uw gemeente, maar niet per se de hoogste op de kortetermijn-grondwaarde. Enkel tenderen op maximale opbrengsten leidt tot een korte termijn optimalisatie.
- Haal het maximale aan creativiteit uit de markt, door eventueel een marktconsultatie onder conceptueel sterke marktpartijen te houden voordat u verkoopt/tendert. Welke typen woningen verrijken uw gemeente? Wat zijn innovatieve concepten? Hoe dus te tenderen?

4.8 Bestaande voorraadarrangementen: bespreken, verkennen, uitbouwen

De focus voor woningbouw moet steeds meer liggen op de bestaande voorraad, waarbij soms ook verdunnen en sloopnieuwbouw tot de mogelijkheden behoren. Binnen de gemeente moet langzaamaan meer grip komen op nieuwe arrangementen, zoals:

- Sloopnieuwbouw: bijvoorbeeld vijf incourante woningen vervangen door drie woningen die wel in de behoefte voorzien.
- Slooparrangementen: waarbij incourante woningen uiteindelijk worden gesloopt en gefinancierd door kwalitatieve nieuwbouw op een andere plek in de kern, of in Tubbergen.
- Verdunnen van eenzijdige woningen, juist door te slopen zonder nieuwbouw (meer groen).

Dit zijn arrangementen die voor de sociale huur al wat meer op gang komen, omdat de corporatie hier eigenaar is, en deze meer stuurt op vernieuwing en vervanging. Voor de (eenvoudige) particuliere woningvoorraad zal deze opgave steeds belangrijker worden, zeker in de kernen met beperkte kwantitatieve groei. Het oliemannetje heeft een belangrijke taak om komende jaren het werken met bestaande voorraad uit te bouwen.

4.9 Beperken zelfbouw en passend grondprijsbeleid

Zoals eerder aangegeven: zelfbouw heeft op termijn negatieve gevolgen voor de bestaande woningen als er overschotten ontstaan aan gezinswoningen:

- Beperk zelfbouw daarom zoveel mogelijk, bespreek de effecten met de dorpen/kernen, en bevorder de mogelijkheden in de bestaande voorraad.
- Zorg voor een actueel en marktconform grondprijsbeleid, om zelfbouw niet onnodig aantrekkelijk te maken ten opzichte van de bestaande voorraad.

4.10 Inspirerende communicatie met de initiatiefnemers

De nieuwe werkwijze, met een heldere richting aan het wonen, vergt voortdurende uitleg . Dit kan door bijvoorbeeld:

- Een oliemannetje!
- Uw bestuurders regelmatig dit beleid te laten uitdragen, en ook de werkwijze en criteria per gebiedstype. Zo helpt u de markt de juiste keuzes te maken en nog meer te doen wat op de lange termijn in het belang is van gemeente Tubbergen.
- Jaarlijkse woonmeeting/woonplatform waarin u een interessante middag of avond vult met een goed gesprek over uw woningmarkt.
- Bij al uw afwegingen uit te leggen waarom u dit doet op basis van de nieuwe werkwijze.
- Alle signalen uit de samenleving samen goed te bespreken, waarbij u telkens de langetermijneffecten centraal stelt.
- Vaker innovatieve, marktgerichte en conceptueel sterke vastgoedpartijen erbij te vragen, en hen te verleiden tot investeringen in uw woningmarkt.

Bijlage: Kernenfoto's

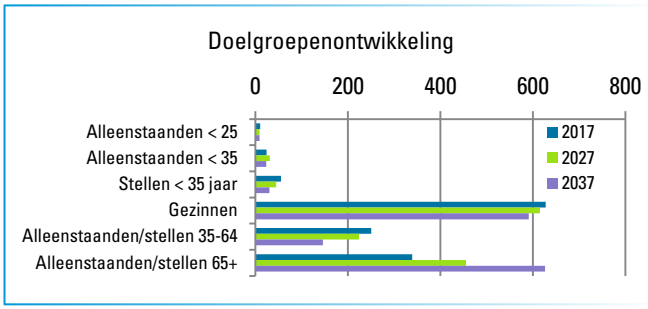
Deze bijlage bevat de kernenfoto's voor de gemeente Tubbergen. De kernenfoto's dienen, samen met het afwegingskader in hoofdstuk 3, als gesprekswijze bij het afwegen van woningbouwplannen.

Opzet van de kernenfoto: bestaande voorraad en toekomstige ontwikkelingen

Naast de uitgangspunten die voor de hele gemeente gelden, geven de kernenfoto's duidelijkheid over de behoeften per kern. Op de kernenfoto staat informatie over de bestaande woningvoorraad, waaronder bouwjaar, woningtype en WOZ-waardes. Per indicator is zichtbaar hoe de kern scoort ten opzichte van het gemeentelijk gemiddelde. Daarnaast is de huishoudensprognose per doelgroep weergegeven, zodat duidelijk wordt welke doelgroepen de komende jaren groeien, stabiliseren of afnemen. Ook is de bestaande plancapaciteit en de belangrijkste input vanuit de participatiegespreken beschreven. Uiteindelijk leiden de gegevens over de bestaande voorraad, de doelgroepenontwikkeling en de input vanuit de participatiegesprekken tot een afweging van de woningbehoefte op kernniveau. Deze dient als basis voor (de gesprekken over) de afweging van toekomstige woningbouwplannen.

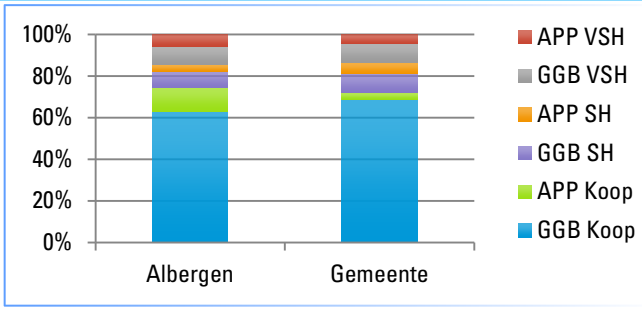
Albergen

Demografie: 1.310 huishoudens
Indicatie groei: circa 56 - 90 tot 2027, circa 40 tot 2037



- Relatief sterke toename 65+ huishoudens
- Aantal gezinnen blijft relatief stabiel, lichte afname

Woningvoorraad kerncijfers

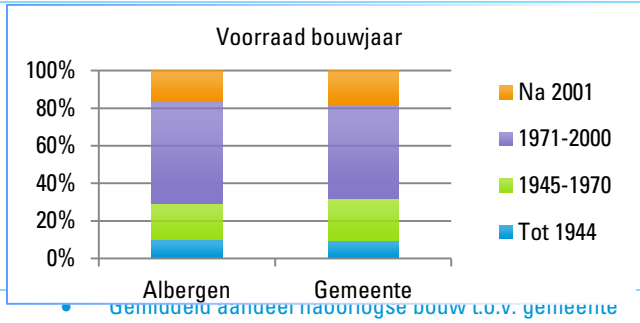


- Relatief veel koop appartementen / nultreden
- Aanbod vergelijkbaar met gemeente

Verhuisdynamiek

Binnengemeentelijk verhuissaldo (2016)			+27
Inkomend		*Uitgaand*	
Binnen	71%	Binnen	81%
Tubbergen	8%	Tubbergen	7%
Harbrinkhoek	8%	Geesteren	5%

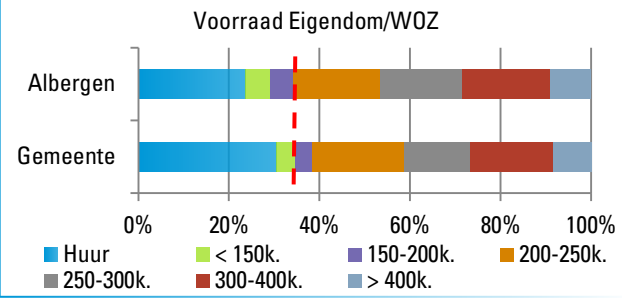
- Relatief sterke interne verhuisdynamiek
- Sterke dynamiek met Tubbergen en Harbrinkhoek



- Gemiddeld aandeel naoorlogse bouw t.o.v. gemeente
- Vergelijkbaar aandeel nieuwbouw t.o.v. gemeente

Voorzieningen en bereikbaarheid

Snelweg: 20 minuten		Basisschool: < 1,5 km	
Supermarkt: < 1,5 km		Huisarts: < 1,5 km	



- Relatief vergelijkbare voorraad t.o.v. gemeente
- Aandeel huur is beperkt in Albergen

Plannen

- Weemselerveld Zuid III Fase 1+2: 58 grondgebonden woningen op uitbreidingslocatie. Plan is in uitvoering.
- Circa 22 grondgebonden woningen in zachte inbreidingsplannen.

Aandachtspunten na participatiegesprekken kern

- Er is behoefte aan starterswoningen: appartementen of kleinere woonhuizen op een starterskavel (tweekappers).
- Vrijstaande grote woningen zijn er voldoende: vaak te duur, of kwalitatief onvoldoende voor starters. Nieuwbouw krijgt daardoor de voorkeur boven de bestaande voorraad.
- Tijdens inloopmiddag van 'mijn dorp 2030' kwam vanuit ouderen de vraag naar kleinschaligere woningen (appartementen). Mogelijk multifunctioneel voor starters.

Input afwegingskader

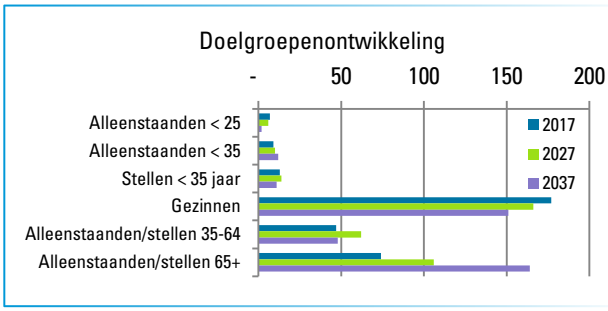
Gebiedstype	Verzorgingskern
Huishoudensgroei	+
Vestigingssaldo	+
Kwaliteit voorraad	-
Bereikbare voorraad	+

Afwegingen woningbehoefte (conclusie)

Gezinswoningen	Er zijn in Albergen veel gezinswoningen: circa 80% van de voorraad. De doelgroep blijft de komende jaren relatief stabiel, met een lichte daling. Kwantitatief is er dus geen behoefte aan nieuwe gezinswoningen (blijkt ook uit de kernensessie), maar de bestaande voorraad is relatief oud. Hierdoor ontstaat mogelijk een vervangingsopgave.
Starterswoningen	Op korte termijn kan toevoegen van starterswoningen kan voorzien in een behoefte, vooral daar waar bestaande woningen nu nog niet beschikbaar of te duur voor de gemiddelde starter zijn. Op middellangetermijn komt naar verwachting voldoende aanbod beschikbaar voor deze doelgroep. Zoek daarom primair naar mogelijkheden in de bestaande voorraad en indien die er niet zijn voorzie dan op kleine schaal (in beperkte aantallen) in (tijdelijke) nieuwbouwinitiatieven die de meest urgente woningvraag bedienen.
Ouderenwoningen	Het aantal 65+ huishoudens verdubbelt de komende jaren, dus hier ligt de grootste opgave. Er zijn nu weinig nultredenwonigen en appartementen voor senioren. Kleinere levensloopbestendige woningtypen zijn gewenst voor deze doelgroep, zo blijkt ook uit de inloopmiddag. Deze woningen combineren met starterswoningen is mogelijk.

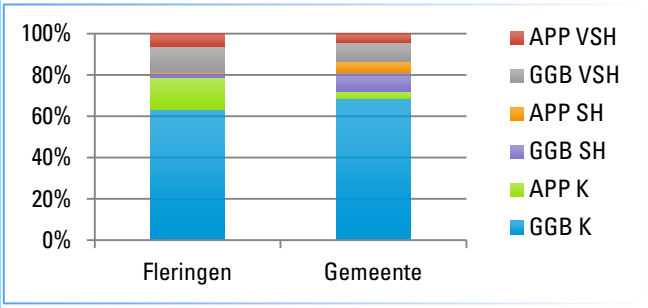
Fleringen

Demografie: 330 huishoudens
Indicatie groei: circa 26 - 42 tot 2027, circa 25 tot 2037



- Relatief sterke toename 65+ huishoudens
- Aantal jonge huishoudens blijft relatief stabiel

Woningvoorraad kerncijfers

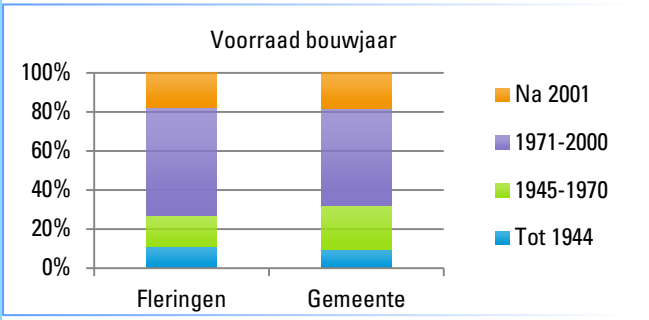


- Relatief veel koop appartementen / nultredenwoningen
- Relatief laag aandeel sociale huurwoningen

Verhuisdynamiek

Binnengemeentelijk verhuissaldo (2016)			-1
Inkomend		*Uitgaand*	
Binnen	54%	Binnen	52%
Tubbergen	20%	Albergen	17%
Reutum	10%	Tubbergen	12%

- Gemiddelde interne verhuisdynamiek
- Sterke dynamiek met Tubbergen, Reutum en Albergen



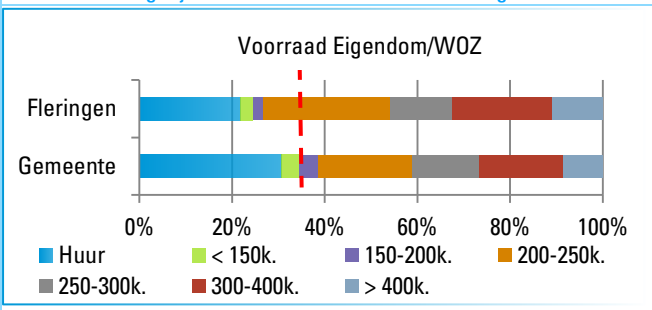
- Relatief klein aandeel naoorlogse bouw t.o.v. gemeente
- Vergelijkbaar aandeel nieuwbouw t.o.v. gemeente

Voorzieningen en bereikbaarheid

Snelweg: 15 minuten		Basisschool: < 1 km	
Supermarkt: < 4 km		Huisarts: < 4 km	

Plannen

- De Scholt II Fase I: 7 grondgebonden woningen in hard uitbreidingsplan
- De Scholt II Fase II: 14 grondgebonden woningen in hard uitbreidingsplan.



- Relatief veel dure voorraad t.o.v. gemeente
- Aandeel huur is beperkt in Fleringen

Aandachtspunten na participatiegesprek kern

De dorpsraad heeft geen inzicht in de bestaande woningen en toekomstige wensen op dit gebied. Zij vermoeden dat de algemene inzichten ook in Fleringen spelen (woningen voor starters nu, voor senioren in de toekomst). Dit wordt niet onderbouwd door inwoners uit Flering, door bijvoorbeeld een enquête. Wanneer in de toekomst mogelijk de basischool verplaatst naar het Kulturhus, lijkt dit de dorpsraad een mogelijkheid voor woningbouw.

Input afwegingskader

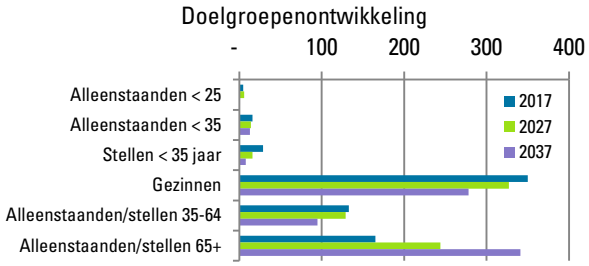
Gebiedstype	Woonkern
Huishoudensgroei	+
Vestigingssaldo	+/-
Kwaliteit voorraad	-
Bereikbare voorraad	-

Afwegingen woningbehoefte (conclusie)

Gezinswoningen	Het grootste deel van de bestaande voorraad bestaat uit gezinswoningen (circa 77%), maar het aantal gezinnen neemt af. Kwantitatief zijn er dus genoeg gezinswoningen, maar kwalitatief gezien zijn deze woningen relatief duur en is er weinig huur. Hier bestaat mogelijk een vervangingsvraag, maar de dorpsraad heeft daar nog geen zicht op.
Starterswoningen	Het aantal jonge huishoudens daalt lichtelijk tot 2037, maar de bestaande voorraad is niet bereikbaar voor (alleenstaande) starters (te duur). Beperkt toevoegen van betaalbare starterswoningen (€ 200.000) is mogelijk, maar zoek vooral naar alternatieven in de bestaande voorraad en zorg voor differentiatie t.o.v. grote gezinswoningen.
Ouderenwoningen	De grootste opgave ligt bij de 65+ huishoudens: deze verdrievoudigen tot 2037. Er zijn nu in Fleringen nog weinig nultredenwonigen. Deze zijn doorgaans wel gewenst voor de toenemende groep ouderen, dit vermoedt de dorpsraad ook. Voeg levensloopbestendige woningen toe en let hierbij op betaalbaarheid (middenhuur).

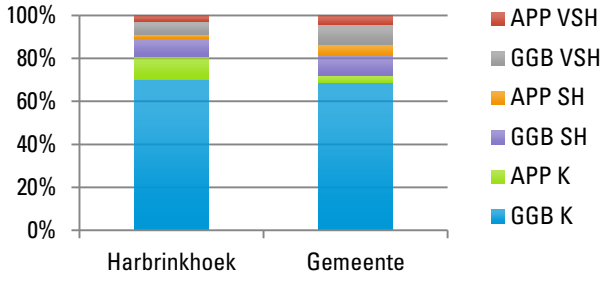
Harbrinkhoek-Mariaparochie

Demografie: 700 huishoudens
Indicatie groei: circa 26 -42 tot 2027, daarna stagnatie



- Relatief sterke toename 65+ huishoudens
- Relatief sterke afname jonge huishoudens

Woningvoorraad kerncijfers



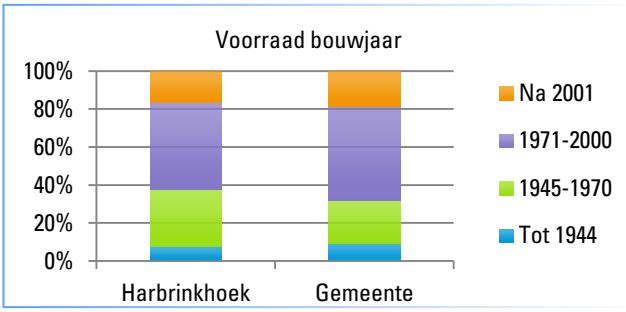
- Relatief veel koop appartementen / nultredenwoningen
- Relatief laag aandeel vrijesectorhuur

Verhuisdynamiek

Binnengemeentelijk verhuissaldo (2016)	-1

Inkomend		*Uitgaand*	
Binnen	63%	Binnen	62%
Tubbergen	12%	Albergen	16%
Geesteren	12%	Tubbergen	11%

- Gemiddelde interne verhuisdynamiek
- Sterke dynamiek met Tubbergen, Albergen en Geesteren



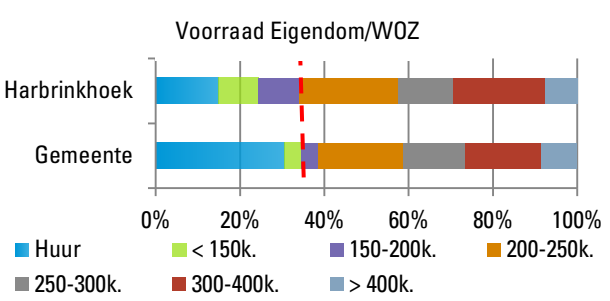
- Relatief groot aandeel naoorlogse bouw t.o.v. gemeente
- Relatief klein aandeel nieuwbouw t.o.v. gemeente

Voorzieningen en bereikbaarheid

Snelweg: 10 minuten		Basisschool: < 1,5 km	
Supermarkt: < 1,5 km		Huisarts: < 1,5 km	

Plannen

- Dannenkamp IV Fase I + II: 16 grondgebonden woningen op uitbreidingslocatie. Plan is in uitvoering



- R elatief veel dure voorraad t.o.v. gemeente
- Aandeel huur is beperkt

Aandachtspunten na participatiegesprek kern

- Tekort aan woningen voor ouderen en jongeren, met name voor alleenstaanden is er weing aanbod (betaalbare huur).
- Veel toekomstige ouderen maken hun woning levensloop-bestendig, zij blijven daardoor langer in hun (gezins)woning.
- Voor jongeren is een bestaande woning een duur alternatief ten opzichte van zelfbouw, door verbouwingskosten.
- Woonconcepten voor ouderen en jongeren combineren, door levensloopbestendig en adaptief (semi-permanent) bouwen.

Input afwegingskader

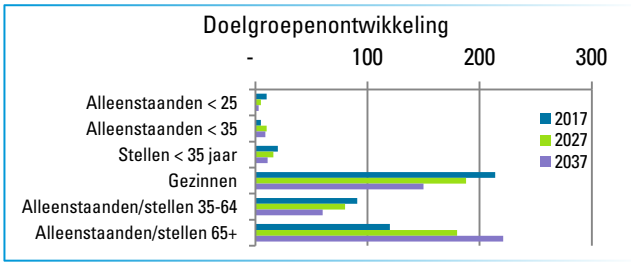
Gebiedstype	Woonkern
Huishoudensgroei	+
Vestigingssaldo	+/-
Kwaliteit voorraad	+
Bereikbare voorraad	-

Afwegingen woningbehoefte (conclusie)

Gezinswoningen	Er zijn kwantitatief gezien voldoende gezinswoningen (circa 85%), want de doelgroep neemt de komende jaren sterk af. Kwalitatief gezien is er weinig huur, dus hier bestaat mogelijk een vraag. Daarnaast is er ook een groot aandeel naoorloogse bouw, dus op termijn kan een aantal woningen gerenoveerd, vervangen of verdund worden.
Starterswoningen	Het aantal jonge huishoudens neemt af, maar het aandeel betaalbare koop en huur is laag. Er is nu behoefte aan meer starterswoningen (tot € 200.000), zo blijkt ook uit het gesprek met de kern. De bestaande voorraad is voor jongeren te duur, zeker voor alleenstaanden. Zoek naar mogelijkheden om deze geschikt te maken voor starters.
Ouderenwoningen	Het aantal 65+ huishoudens stijgt de komende jaren sterk (verdubbelt). Hier ligt de grootste opgave, zowel kwantitatief als kwalitatief zijn er onvoldoende geschikte woningen. Er zijn nu bijna geen nultredenwonigen, daarom maken veel ouderen hun gezinswoning levensloopbestendig en blijven hierin wonen. Door woningen voor ouderen toe te voegen (nultreden, middenhuur) ontstaat een betere doorstroming voor gezinswoningen.

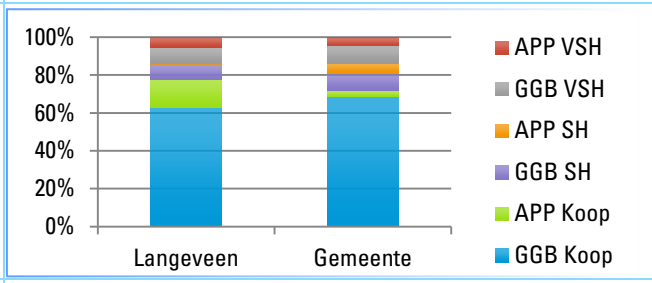
Langeveen

Demografie: 450 huishoudens
Indicatie groei: circa 15 - 24 tot 2027, daling van 25 tot 2037



- Relatief sterke toename 65+ huishoudens
- Relatief sterke afname jonge huishoudens

Woningvoorraad kerncijfers

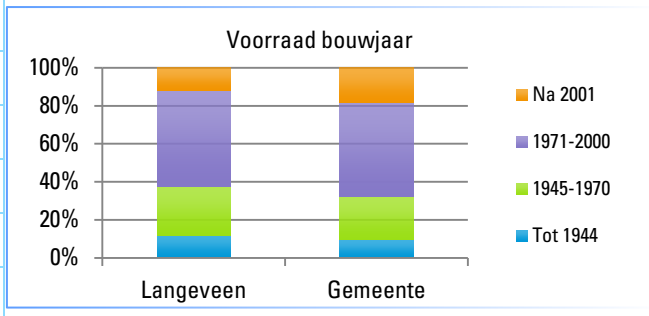


- Relatief veel koop appartementen / nultreden
- Relatief laag aandeel sociale huur

Verhuisdynamiek

Binnengemeentelijk verhuissaldo (2016)			4
Inkomend		*Uitgaand*	
Binnen	61%	Binnen	66%
Geesteren	14%	Tubbergen	23%
Tubbergen	10%	Geesteren	4%

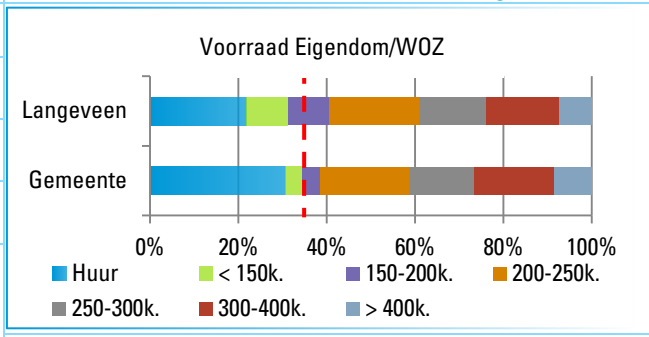
- Relatief sterke interne verhuisdynamiek
- Sterke dynamiek met Tubbergen en Geesteren



- Relatief groot aandeel naoorlogse bouw t.o.v. gemeente
- Relatief klein aandeel nieuwbouw t.o.v. gemeente

Voorzieningen en bereikbaarheid

Snelweg: 20 minuten		Basisschool: < 1,5 km	
Supermarkt: < 5 km		Huisarts: < 1,5 km	



- Relatief vergelijkbare voorraad t.o.v. gemeente
- Aandeel huur is beperkt in Albergen

Plannen

- Hof van Plegt: 8 grondgebonden woningen op inbreidingslocatie. Plan in uitvoering.
- Knooperf: 12 grondgebonden woningen op inbreidingslocatie. Plan in uitvoering.
- Nog 8 woningen in zachte inbreidingsplannen.

Aandachtspunten na participatiegesprek kern

- Er zijn onvoldoende starterswonigen (uit jongerenenquête). Gewenste woningtypen voor jongeren (2-onder-1 kap) zijn te duur. Ook is renoveren duurder dan zelfbouw.
- Dorpsraad ziet in dat er vergrijzing gaat ontstaan, maar dat er geen geschikte woningen zijn voor ouderen. Zij willen de woonwensen van senioren verder onderzoeken.
- Bestaande voorraad beter benutten moet betaalbaarder zijn.

Input afwegingskader

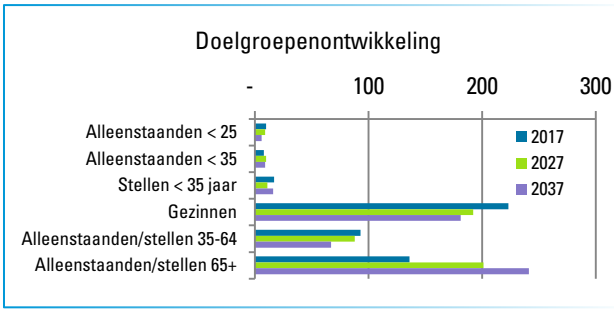
Gebiedstype	Woonkern
Huishoudensgroei	+
Vestigingssaldo	+/-
Kwaliteit voorraad	-
Bereikbare voorraad	+

Afwegingen woningbehoefte (conclusie)

Gezinswoningen	De doelgroep neemt de komende jaren sterk af, dus er zijn kwantiatief geen nieuwe gezinswoningen meer nodig. Er is wel een relatief groot aandeel oude woningen, dus kwalitatief gezien is renovatie of vervangen van deze woningen mogelijk wenselijk. Op termijn is kwantitatieve verdunning van het aantal gezinswoningen ook nodig.
Starterswoningen	Het aantal jonge huishoudens neemt af, maar het aandeel betaalbare woningen is laag in Langeveen. Voor jongeren is zelfbouw doorgaans goedkoper dan renoveren. De dorpsraad wil graag het benutten van de bestaande voorraad (financieel) aantrekkelijker te maken. Of beperkt betaalbare starterswoningen (tot €200.000) toevoegen.
Ouderenwoningen	De komende jaren vedubbelt het aantal 65+ huishoudens. De dorpsraad weet nog niet precies wat de senioren willen, maar er zijn nu nog relatief weinig levensloopbestendige nultredenwoningen in Langeveen. Ook zijn er weinig huurwoningen, wat de oudere doelgroep steeds vaker wenst (kleiner, onderhoudsvrij). Voeg deze typen toe.

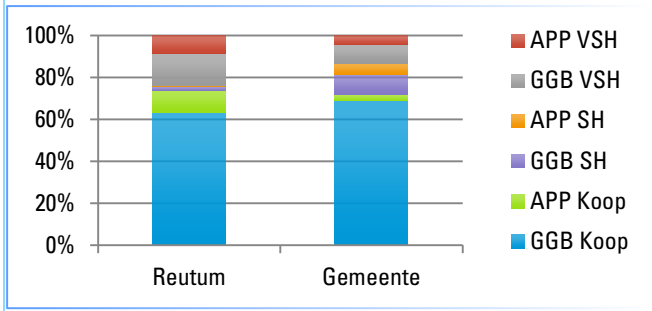
Reutum (inclusief Haarle)

Demografie: 490 huishoudens
Indicatie groei: circa 15 - 24 tot 2027, circa 10 tot 2037



- Relatief sterke toename 65+ huishoudens
- Aantal jonge huishoudens en gezinnen relatief stabiel

Woningvoorraad kerncijfers

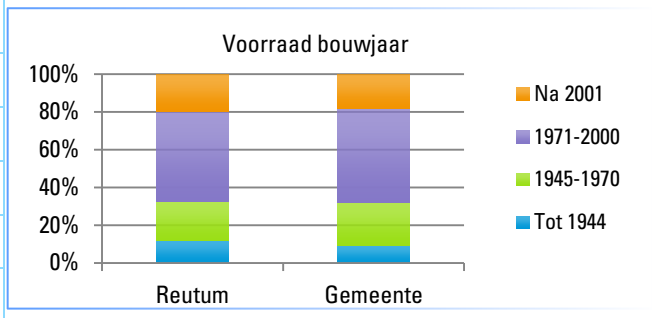


- Relatief groot aandeel vrijesectorhuur t.o.v. gemeente
- Relatief klein aandeel sociale huur t.o.v. gemeente

Verhuisdynamiek

Binnengemeentelijk verhuissaldo (2016)			-18
Inkomend		*Uitgaand*	
Binnen	67%	Binnen	49%
Haarle	4%	Haarle	17%
Fleringen	10%	Fleringen	10%

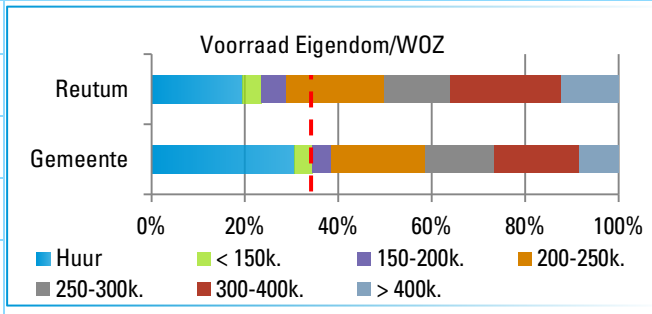
- Relatief sterke interne verhuisdynamiek
- Sterke dynamiek met Geesteren en Harbrinkhoek



- Vergelijkbaar aandeel naoorlogse bouw t.o.v. gemeente
- Vergelijkbaar aandeel nieuwbouw t.o.v. gemeente

Voorzieningen en bereikbaarheid

Snelweg: 15 minuten		Basisschool: < 1,5 km	
Supermarkt: < 5 km		Huisarts: < 5 km	



Plannen

- Loosan: 19 grondgebonden woningen op uitbreidingslocatie. Plan in uitvoering

Aandachtspunten na participatiegesprek kern

- Weinig betaalbare starterswoningen (tot € 150.000 koop of € 600 huur). Voor alleenstaanden geen mogelijkheden.
- Vanuit senioren komt (nog) geen grote vraag, zij blijven graag thuis wonen tot dit niet meer zelfstandig kan.
- De woningen die senioren verlaten, zijn eigenlijk te duur voor starters om te betrekken (zo'n € 250.000).
- Dus weinig doorstroming omdat ouderen niet verhuizen.

- Relatief veel dure voorraad t.o.v. gemeente
- Aandeel huur is beperkt in Reutum

Input afwegingskader

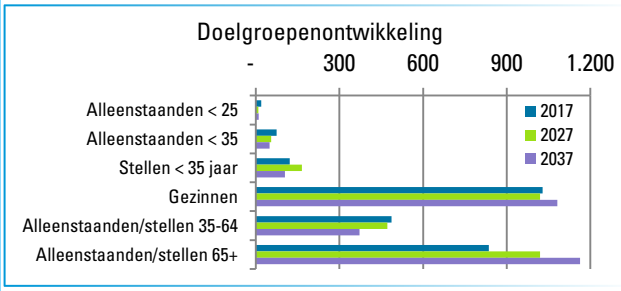
Gebiedstype	Woonkern
Huishoudensgroei	+
Vestigingssaldo	-
Kwaliteit voorraad	+
Bereikbare voorraad	-

Afwegingen woningbehoefte (conclusie)

Gezinswoningen	Er zijn in Reutum veel (dure) gezinswoningen: circa 80% van de bestaande woningvoorraad. De doelgroep voor deze woningen neemt de komende jaren lichtelijk af, dus kwantiatief zijn er geen nieuwe gezinswoningen nodig. Dit neemt niet weg dat er mogelijk oude woningen gerenoveerd, vervangen of verdund moeten worden.
Starterswoningen	Aantal jonge huishoudens blijft relatief stabiel tot 2037, maar het aandeel (sociale) huur en betaalbare koop is laag. Op korte termijn is de bereikbaarheid voor starters dus een belangrijk aandachtspunt. Transformeer bestaande voorraad naar betaalbare starterswoningen/appartementen (volgens de dorpsraad tot € 600 huur of € 150.000 koop).
Ouderenwoningen	De komende jaren stijgt het aantal 65-plussers sterk. De dorpsraad vermoedt dat de meerderheid in hun gezinswoning blijft wonen, maar zij zien wel dat de doorstroom op de woningmarkt daardoor niet op gang komt. Door het toevoegen van een aantal kwalitatief sterke levensloopbestendige nultredenwoningen kunnen een aantal ouderen mogelijk toch verleid worden om een volgende stap te zetten.

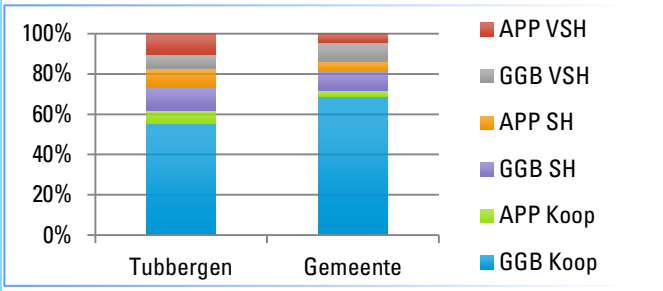
Tubbergen (inclusief Manderveen)

Demografie: 2.590 huishoudens
Indicatie groei: circa 128 - 205 tot 2027, circa 30 tot 2037



- Relatief sterke toename 65+ huishoudens
- Aandeel jonge huishoudens en gezinnen relatief stabiel

Woningvoorraad kerncijfers

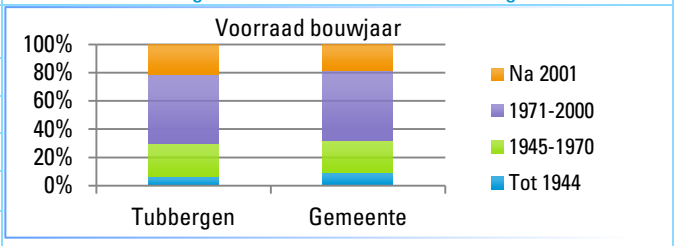


- Relatief klein aandeel koop t.o.v. gemeente
- Relatief groot aandeel sociale huur t.o.v. gemeente

Verhuisdynamiek

Binnengemeentelijk verhuissaldo (2016)			1
Inkomend		*Uitgaand*	
Binnen	77%	Binnen	77%
Geesteren	7%	Geesteren	5%
Harbrinkhoek	3%	Harbrinkhoek	3%

- Relatief sterke interne verhuisdynamiek
- Sterke dynamiek met Geesteren en Harbrinkhoek



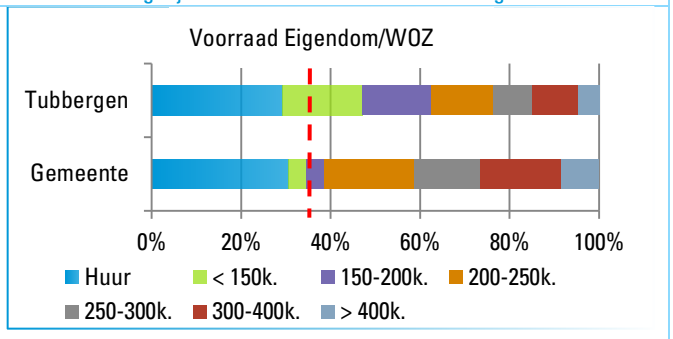
- Vergelijkbaar aandeel naoorlogse bouw t.o.v. gemeente
- Vergelijkbaar aandeel nieuwbouw t.o.v. gemeente

Voorzieningen en bereikbaarheid

Snelweg: 15 minuten		Basisschool: < 2 km	
Supermarkt: < 2 km		Huisarts: < 2 km	

Plannen

- Binnenveld II: 16 grondgebonden woningen op uitbreidingslocatie. Planstatus is hard.
- Veldwijk: 9 grondgebonden woningen op inbreidingslocatie. Planstatus is hard.
- 131 grondgebonden woningen in zachte inbreidingsplannen.



- Relatief veel betaalbare voorraad t.o.v.
- Relatief veel huurwoningen in Tubbergen

Aandachtspunten na participatiegesprek kern

- Starterswoningen nodig. Zowel goedkope huur (rijtjes woningen) als woningen voor jongeren met groter budget.
- Jongeren vinden huidige rijtjeswoningen kwalitatief niet goed (te oud en te duur) ten opzichte van nieuwbouw.
- Seniorenwoningen in Tubbergen zullen ook senioren uit andere kernen trekken, dus ruimte voor doorstroming ontstaat niet allemaal in Tubbergen zelf.

Input afwegingskader

Gebiedstype	Verzorgingskern
Huishoudensgroei	+
Vestigingssaldo	+/-
Kwaliteit voorraad	+
Bereikbare voorraad	+

Afwegingen woningbehoefte (conclusie)

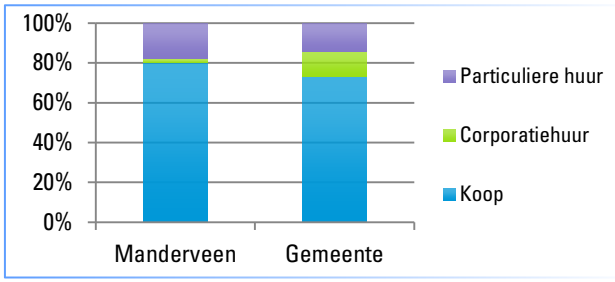
Gezinswoningen	Deze doelgroep blijft stabiel, er is zelfs sprake van een lichte groei na 2027. Dit betekent echter niet dat er direct sprake is van een kwantitatieve opgave, want er komen ook gezinswoningen vrij als ouderen doorstromen naar seniorenwoningen. Let bij het toevoegen van exta gezinswoningen op dat deze iets aanvullen ten opzichte van de bestaande voorraad. Daarnaast is kwalitatieve renovatie of sloop-nieuwbouw van de bestaande voorraad mogelijk.
Starterswoningen	Op korte termijn kan toevoegen van starterswoningen kan voorzien in een behoefte, vooral daar waar bestaande woningen nu nog niet beschikbaar of te duur voor de gemiddelde starter zijn. Op middellangetermijn komt naar verwachting voldoende aanbod beschikbaar voor deze doelgroep. Zoek daarom primair naar mogelijkheden in de bestaande voorraad en indien die er niet zijn voorzie dan op kleine schaal (in beperkte aantallen) in (tijdelijke) nieuwbouwinitiatieven die de meest urgente woningvraag bedienen.
Ouderenwoningen	Het aantal 65+ huishoudens stijgt de komende jaren sterk. Hier ligt de grootste opgave voor Tubbergen, Voor deze toenemende groep ouderen is het belangrijk om betaalbare nultredenwoningen toe te voegen. Dit zorgt ook voor doorstroming in de andere (gezins)woningen op de middellange termijn.

Aanvulling Manderveen

Demografie (circa 200 huishoudens)

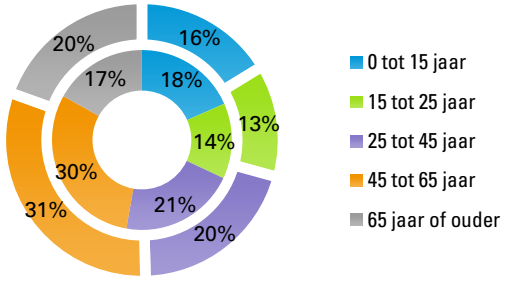
Manderveen is op basis van de CBS indeling en de primosprognoses geen zelfstandige kern/wijk, maar een buurt van Tubbergen. Om die reden zijn niet alle gegevens voor de kernenfoto van Manderveen beschikbaar zoals deze er voor de andere kernen wel zijn. Deze aanvulling voor Manderveen bevat gegevens over de woningvoorraad en bevolkingsopbouw die wel beschikbaar zijn. Daarnaast is er een kernensessie geweest met Manderveen, om de kwalitatieve vraag in beeld te brengen.

Woningvoorraad kerncijfers



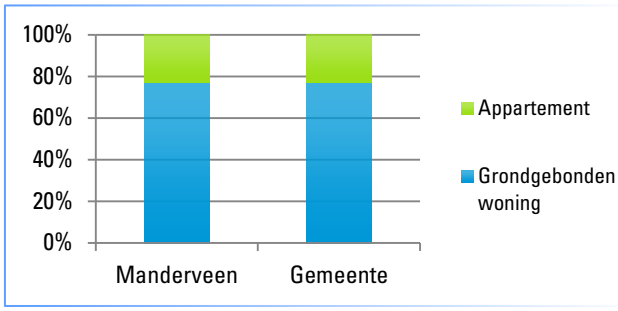
Bevolkingsopbouw op basis van leeftijd

(Buitenste ring Manderveen, binnenste ring gemeente Tubbergen)



- Relatief meer 45- en 65-plussers dan gemiddeld
- Naar verwachting treed vergrijzing toe in de toekomst

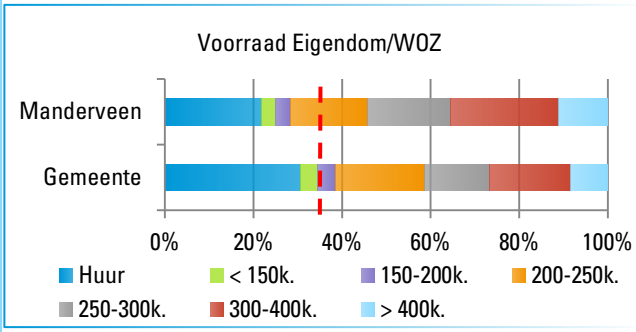
- Relatief klein aandeel corporatiehuur t.o.v. gemeente
- Relatief groot aandeel koop t.o.v. gemeente



- Vergelijkbaar aandeel appartementen t.o.v. gemeente
- Veel grondgebonden woningen t.o.v. appartementen

Voorzieningen en bereikbaarheid

Snelweg: 20 minuten		Basisschool: < 2 km	
Supermarkt: < 2 km		Huisarts: < 5 km	



- R elatief veel dure voorraad t.o.v. gemeente
- Aandeel huur is beperkt in Manderveen

Plannen

- De Bessentuin: 4 grondgebonden woningen op uitbreidingslocatie. Planstatus is hard.
- De Bessentuin 2e fase: 5 grondgebonden woningen op uitbreidingslocatie. Plan in procedure.
- Manderveenseweg: 2 grondgebonden woningen op inbreidingslocatie. Planstatus is hard.

Aandachtspunten na participatiegesprek kern

- Tijdens rondvraag onder jongeren geven zij aan een woning te zoeken, maar nieuwbouw is mogelijk te duur voor hen.
- Starterswoningen (rijtjes of 2-onder-1 kap) zijn nodig huidige vrijstaande woningvoorraad is te duur. Kleinere woningen.
- Woningen voor zowel starters als senioren realiseren. Zodat daar eerst starters kunnen wonen en later de ouderen, zodat de starters naar de (gezins)woningen van de ouderen kunnen.
- Wensen voor ouderen moeten verder onderzocht worden.

Input afwegingskader

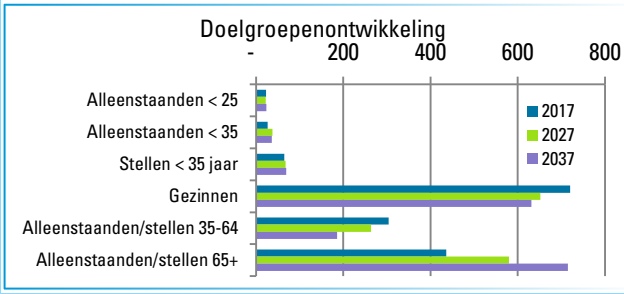
Gebiedstype	Woonkern
Huishoudensgroei	onbekend
Vestigingssaldo	onbekend
Kwaliteit voorraad	+
Bereikbare voorraad	-

Afwegingen woningbehoefte (conclusie)

Gezinswoningen	De woningvoorraad bestaat voornamelijk uit grote, dure, vrijstaande gezinswoningen. De doelgroep neemt in de toekomst niet toe, dus kwantitatief is er geen opgave. Dit beeld is tijdens het gesprek met de kern bevestigd. Kwalitatief kan renovatie, vervanging of verdunning van de bestaande vooraad nodig zijn, deze is relatief oud.
Starterswoningen	In Manderveen zal het aantal jongeren gaan afnemen (zoals in de hele gemeente), maar er zijn nu wel starters die een huis willen. Zoek naar mogelijkheden voor enkele betaalbare starterswoningen, bij voorkeur door transformatie van bestaande voorraad. Differentieer hierbij in omvang en prijsklasse t.o.v. de bestaande grote gezinswoningen.
Ouderenwoningen	Daarentegen zal het aantal senioren toenemen (zoals in de hele gemeente), maar voor hen is nu nauwelijks aanbod. Voeg voor hen seniorenwoningen toe: nultreden (appartement of patio) en betaalbaar (mogelijk huur).

Geesteren

Demografie: 1.580 huishoudens
Indicatie groei: circa 34 - 54 tot 2027, circa 35 tot 2037



- Relatief sterke toename 65+ huishoudens
- Aandeel jonge huishoudens en gezinnen relatief stabiel

Verhuisdynamiek

Binnengemeentelijk verhuissaldo (2016)			-21
Inkomend		*Uitgaand*	
Binnen	84%	Binnen	78%
Tubbergen	7%	Tubbergen	10%
Albergen	3%	Albergen	4%

- Relatief sterke interne verhuisdynamiek
- Sterke dynamiek met Albergen en Tubbergen

Voorzieningen en bereikbaarheid

Snelweg: 20 minuten		Basisschool: < 1,5 km	
Supermarkt: < 1,5 km		Huisarts: < 1,5 km	

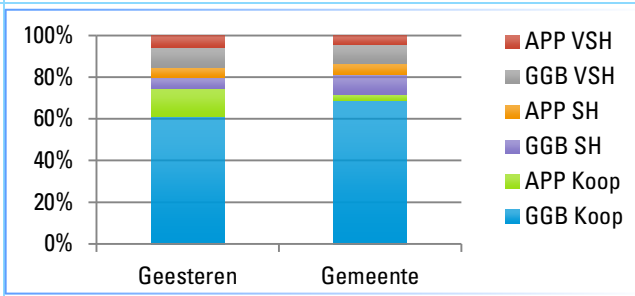
Plannen

- Hutten Fase I: 40 grond gebonden woningen op uitbreidingslocatie. Planstatus is hard.
- 6 grondgebonden woningen en 6 appartementen in zachte inbreidingsplannen.

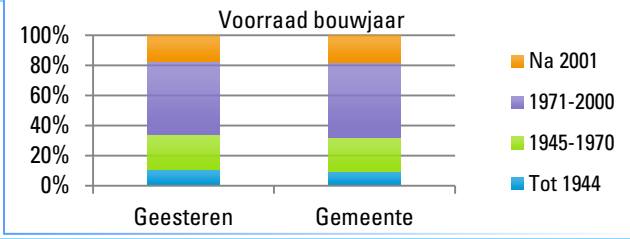
Aandachtspunten na participatiegesprek kern

- Tijdens vergaderingen van het dorpsbelang gaven jongeren aan geen geschikte woning te kunnen vinden in Geesteren.
- Nodig: kleiner, betaalbaar, levensloopbestendig, goede mix van doelgroepen (zowel geschikt voor jong als oud).
- Vanuit senioren komt nog geen grote vraag, zij blijven graag thuis wonen tot dit niet meer zelfstandig kan. De dorpsraad wil meer onderzoek doen naar woonwensen van ouderen.
- Dorpsraad verwacht dat Geesteren een aantrekkende factor heeft, omdat er relatief veel voorzieningen zijn.

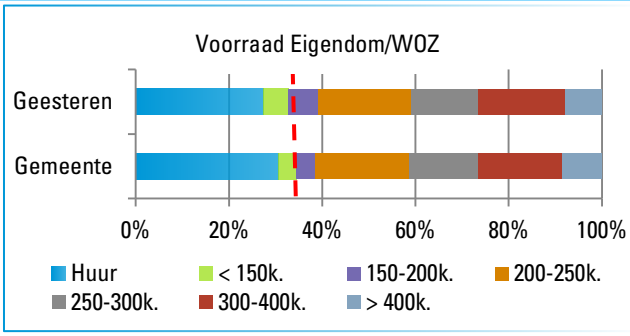
Woningvoorraad kerncijfers



- Groot aandeel koop (appartementen) t.o.v. gemeente
- Relatief klein aandeel sociale huur t.o.v. gemeente



- Vergelijkbaar aandeel naoorlogse bouw t.o.v. gemeente
- Vergelijkbaar aandeel nieuwbouw t.o.v. gemeente



- Relatief veel betaalbare voorraad
- Woningvoorraad vergelijkbaar met gemeente

Input afwegingskader

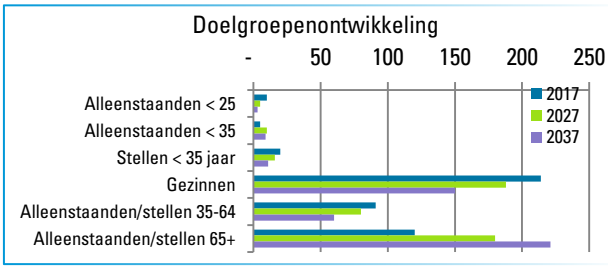
Gebiedstype	Verzorgingskern
Huishoudensgroei	+
Vestigingssaldo	+
Kwaliteit voorraad	+
Bereikbare voorraad	+

Afwegingen woningbehoefte (conclusie)

Gezinswoningen	Er zijn voldoende gezinswoningen, ook volgens de dorpsraad. De doelgroep neemt de komende jaren af. Kwantiatief zijn er dus geen gezinswoningen nodig en ook kwalitatief lijkt er weinig vraag, want de woningen zijn relatief betaalbaar. Kwalitatieve renovatie, vervanging of verdunning van de bestaande voorraad is wel mogelijk.
Starterswoningen	Het aantal jonge huishoudens stijgt licht, maar het aanbod van betaalbare woningen is relatief hoog in Geesteren. Er lijkt hierdoor niet direct sprake van een vraag, maar signalen uit het dorp wijzen op een tekort voor lokale jeugd. Onderzoek de mogelijkheden om de bestaande voorraad beter bereikbaar te maken voor starters. Anders lijkt toevoegen van enkele starterswoningen mogelijk, mits betaalbaar voor de doelgroep (tot € 200.000 of middenhuur).
Ouderenwoningen	Het aantal 65+ huishoudens stijgt sterk tot 2037. Hier gaat de grootste opgave ontstaan, doordat er nu beperkt nultredenwoningen voor hen zijn. De dorpsraad ziet nog geen grote vraag naar seniorenwoningen, maar wil hun woonwensen beter gaan onderzoeken. Mogelijk komen er ook senioren vanuit andere kernen, omdat er in Geesteren relatief veel voorzieningen zijn. Voeg levensloopbestendige nultredenwoningen toe voor ouderen.

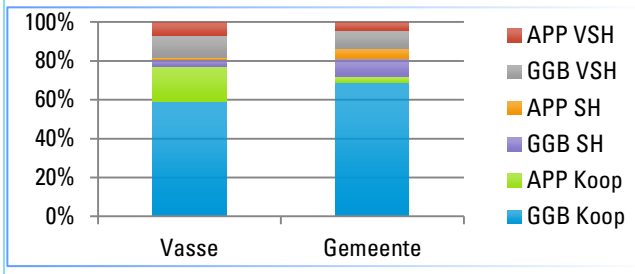
Vasse (inclusief Hezingen en Mander)

Demografie: 550 huishoudens
Indicatie groei: circa 30 – 48 tot 2027, circa 5 tot 2037



- Relatief sterke toename 65+ huishoudens
- Relatief sterke afname jonge huishoudens en gezinnen

Woningvoorraad kerncijfers

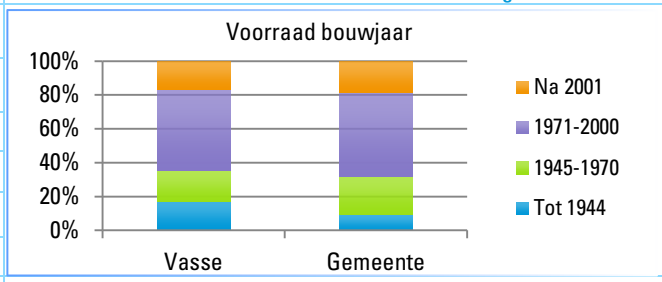


- Groot aandeel koop (appartementen) t.o.v. gemeente
- Relatief klein aandeel sociale huur t.o.v. gemeente

Verhuisdynamiek

Binnengemeentelijk verhuissaldo (2016)			-1
Inkomend		*Uitgaand*	
Binnen	47%	Binnen	46%
Mander	24%	Mander	37%
Tubbergen	18%	Tubbergen	14%

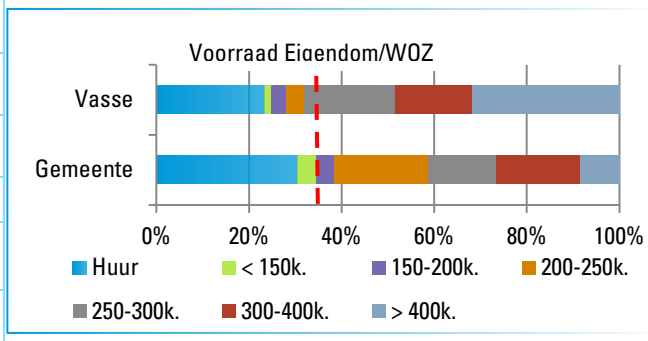
- Relatief sterke interne verhuisdynamiek (Mander)
- Sterke dynamiek met Tubbergen



- Relatief klein aandeel naoorlogse bouw t.o.v. gemeente
- Vergelijkbaar aandeel nieuwbouw t.o.v. gemeente

Voorzieningen en bereikbaarheid

Snelweg: 20 minuten		Basisschool: < 1,5 km	
Supermarkt: < 1,5 km		Huisarts: < 5 km	



Plannen

- Steenbrei Fase III: 18 grondgebonden woning op uitbreidingslocatie. Plan in uitvoering.

Aandachtspunten na participatiegesprek kern

- Tijdens de woonavond van de jongerendorpsraad gaven 36 jongeren aan dat zij belangstelling hebben voor een woning.
- Goedkope woningen voor starters nodig (tot € 200.000). Bestaande voorraad is goed onderhouden, daardoor te duur.
- Huurappartementen voor alleenstaanden (zoals Pretflat) zijn gewild. Zorgen voor doorstroming en staan nooit lang leeg.
- 85% van ouderen wil in eigen (gezins)woning oud worden en maakt deze levensloopbestendig (blijkt uit enquête). Maar, er is ook geen aanbod voor doorstroomproduct voor hen.
- Gedachteomslag nodig: niet alleen C(PO) toestaan omdat jongeren dat willen. Geen zicht bieden op een kavel, maar op een woning vanuit de bestaande voorraad (doorstroom).

- Relatief veel dure voorraad t.o.v. gemeente
- Aandeel huur is beperkt in Vasse

Input afwegingskader

Gebiedstype	Woonkern
Huishoudensgroei	+
Vestigingssaldo	-
Kwaliteit voorraad	+
Bereikbare voorraad	-

Afwegingen woningbehoefte (conclusie)

Gezinswoningen	Er zijn voldoende gezinswoningen in Vasse, de doelgroep neemt de komende jaren ook lichtelijk af. Kwantiatief dus geen gezinswoningen nodig, maar de bestaande voorraad is relatief duur (en weinig huur). Renovatie, vervanging en verdunning van de bestaande woningen is wel mogelijk.
Starterswoningen	Het aantal jonge huishoudens neemt af, maar het aandeel betaalbare koop en (sociale) huur is laag in Vasse. De bestaande voorraad is kwalitatief goed en daardoor voor starters te duur. Zoek eerst naar manieren om deze woningen beter bereikbaar te maken voor starters. Anders is beperkt toevoegen van enkele starterswoningen of appartementen mogelijk (tot € 200.000), maar varieer t.o.v. grote gezinswoningen (in prijsklasse en grootte).
Ouderenwoningen	Het aantal 65+ huishoudens stijgt sterk tot 2037. Veel ouderen willen in hun woning blijven, maar voor de ouderen die een stap willen zetten is er geen aanbod van seniorenwoningen. Hier ligt de grootste opgave. Door goede nultredenwoningen aan te bieden, kunnen ouderen verleid worden om te verhuizen, zodat doorstroming ontstaat.