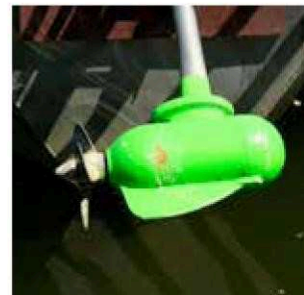


Gemeente Tubbergen



Woonvisie 2016+

Wonen in krachtige kernen: maatwerk door vraaggericht ontwikkelen

Mei 2016

COMPANEN

ADVIES VOOR
WONINGMARKT
EN LEEFOMGEVING



DATUM Mei 2016

TITEL Woonvisie 2016+

ONDERTITEL Wonen in krachtige kernen: maatwerk door vraaggericht ontwikkelen

OPDRACHTGEVER Gemeente Tubbergen

AUTEUR(S) GUUSS

PROJECTNUMMER 183.101

Boulevard Heuvelink 104
6828 KT Arnhem
Postbus 1174
6801 BD Arnhem
info@companen.nl
www.companen.nl
(026) 351 25 32
@Companen
BTW NL001826517B01
IBAN NL95RABO0146973909
KVK 09035291



Inhoud

1	Een uitnodigende woonvisie	2
1.1	Kaders en nieuwe ontwikkelingen	2
1.2	Totstandkoming	4
1.3	Leeswijzer	4
2	Tubbergen 2025: attractieve en vitale kernen voor alle doelgroepen	5
3	We maken een kwaliteitsslag	7
3.1	Kwaliteit: wat speelt er?	7
3.2	Kwaliteit: wat gaan we doen?	8
4	Beschikbaarheid: voor iedere doelgroep een woning	11
4.1	Beschikbaarheid: wat speelt er?	11
4.2	Beschikbaarheid: wat gaan we doen?	15
5	Betaalbaarheid: passende prijs met bijbehorende kwaliteit	20
5.1	Betaalbaarheid: wat speelt er?	20
5.2	Betaalbaarheid: wat gaan we doen?	21
6	Uitvoeringsprogramma	23
	Bijlage 1: Gehanteerde begrippen	26
	Bijlage 2: Bestemmingsplancapaciteit per kern	28

Voorwoord

Leefbaarheid is meer dan huisvesting: je doet het samen met je burens, de buurt, de vereniging of het dorp. De leefbaarheid van de woonomgeving heeft blijvend onze aandacht, De gemeente wil de kernen bewoonbaar en leefbaar houden en leegstand tegengaan. De verbetering van de leefbaarheid pakken we gezamenlijk op met bewoners, eigenaren, dorpsraden, verenigingen en woningcorporaties.

We mogen ons gelukkig prijzen met deze uitgangsbasis: een zeer aantrekkelijke woongemeente. Tegelijkertijd geeft dat ook een uitdaging. De feiten kennende, de wensen wetende, de verwachtingen overziend, biedt de woonvisie een mooi kader met uitgangspunten dat kan leiden tot behoud van de kwaliteit en wellicht op een aantal punten nog tot verbreding kan leiden.

Vraaggericht ontwikkelen is daarbij een belangrijk thema. Het is daarom ook geen blauwdruk maar een uitnodiging aan onze inwoners en betrokken partijen om samen met ons te werken aan het versterken van Tubbergen als aantrekkelijke woongemeente.

Wij hebben in deze Woonvisie met name ingezoomd op de attractiviteit, de beschikbaarheid en de betaalbaarheid van het wonen in de kernen. Deze visie is dan ook afgestemd op de regionale woonafspraken die begin 2016 met de Twentse gemeenten zijn gemaakt.

Anno mei 2016 zien we dat de woningmarkt weer aantrekt; in alle kernen hebben we woningbouwplannen in ontwikkeling dan wel in uitvoering. We zien dat deze nieuwbouwplannen erg in trek zijn en dat hiermee doorstroming wordt bevorderd. Teneinde de juiste kwaliteit aan de woningvoorraad te blijven toevoegen, zal periodiek de markt verkend worden zodat richting gegeven kan worden de gewenste kwaliteit.

Deze woonvisie is tot stand gekomen door regelmatig overleg met stakeholders, overleg in de regio, met de huurdersvereniging en het peilen van woonwensen bij diverse doelgroepen. Daarnaast zijn diverse bronnen geraadpleegd, van regio-gemeenten, Provincie Overijssel het Rijk, en cijfers van CBS en de overheid (Primos).

Er zijn gesprekken gevoerd met de woningstichting, zorgaanbieders, dorpsraden, Ouderenorganisaties, aannemers en makelaars. Er zijn gesprekken gevoerd met groepen woningzoekenden en er worden continue vragen gesteld over woonwensen in de burgerenquête. We willen een ieder bedanken die heeft bijgedragen aan de totstandkoming van deze woonvisie.

Roy de Witte, wethouder Wonen

en

Erik Volmerink, wethouder Ruimtelijke Ontwikkeling

1 Een uitnodigende woonvisie

De gemeente Tubbergen heeft een nieuwe actuele en moderne woonvisie opgesteld, in de geest van het Coalitieakkoord 2014-2018. De positie van de overheid verandert van een uitvoerende naar een faciliterende organisatie. Voor de uitvoering van het woonbeleid is het dus van belang om nauw samen te werken met de maatschappelijke partners. Deze woonvisie bevat een uitnodiging aan de inwoners, de woningcorporatie, bouwbedrijven en andere organisaties om bij te dragen aan het verbeteren van de woonkwaliteit in de gemeente Tubbergen. Bij veel ontwikkelingen op het vlak van het wonen, ligt het voortouw dus bij andere partijen dan de gemeente. Die partijen hebben mede richting gegeven aan deze nieuwe woonvisie.

Hierin wordt de gemeentelijke visie op het wonen in Tubbergen tot 2020 geschetst met een doorkijk naar 2025. Veranderingen op de woningmarkt, andere wetgeving en zeker ook andere ambities van de gemeente, vinden hierin een plek. Ook de regionale afstemming binnen Twente is een belangrijk aspect van aandacht.

De woonvisie vormt de basis voor strategische afwegingen die de gemeente maakt op het gebied van wonen. De vraag hoe we de woonaantrekkelijkheid van Tubbergen kunnen versterken staat hierbij voorop. Daarnaast heeft een aantal belangrijke thema's die in Tubbergen spelen een plek gekregen. Dit betreft de klassieke thema's beschikbaarheid en betaalbaarheid, waarbij laatstgenoemde actueler dan ooit is nu blijkt dat er geleidelijk meer betalingsproblemen ontstaan, ondanks huurtoeslag. Andere thema's die een plek krijgen zijn de gevolgen van de extramuralisering en het duurzaam wonen.

1.1 Kaders en nieuwe ontwikkelingen

Deze woonvisie is opgesteld tegen de achtergrond van een aantal ontwikkelingen en beleidskaders.

Aantrekkelijke woningmarkt

De marktomstandigheden zijn sinds medio 2014 sterk verbeterd. Consumenten hebben meer vertrouwen gekregen in de woningmarkt en dit leidt tot een stijging van het aantal verkopen en een stijging van de verkoopprijzen. Overigens, het prijsniveau van woningen ligt nog wel aanmerkelijk onder het piekniveau van 2008.

De lage rentestand speelt zeker ook een rol in het sterk toegenomen vertrouwen van de consument in de woningmarkt. Wel zijn de hypotheekisen verscherpt en kunnen potentiële kopers minder lenen; er moet meer eigen geld worden ingebracht. De trend van lagere grondprijzen is tot staan gekomen. De gemeente hanteert marktconforme grondprijzen en deze zijn sinds 2014 stabiel gebleven.

Op het juiste moment de juiste plannen inzetten, dat is de kunst van het hedendaagse **vraaggestuurd ontwikkelen**. De aantrekkelijke woningmarkt en de acceptatie dat er een nieuwe situatie ontstaan is, geeft ruimte om na te denken over het toekomstperspectief. Dat is onderdeel van de woonvisie.

Bestaande woningvoorraad van groter belang

Nieuwbouwtoevoegingen zijn ten opzichte van de bestaande voorraad relatief beperkt. Toch krijgt de bestaande voorraad in het algemeen weinig aandacht. Voor wat betreft duurzaamheid en geschiktheid voor de bewoning voor ouderen valt hierin winst te behalen. In deze geactualiseerde Woonvisie schenken wij daarom ook de gewenste aandacht aan de bestaande voorraad (zie hoofdstuk 2 en 3).

Woningwet 2015: nieuwe positie woningcorporaties en huurdersorganisaties

De verhouding ten opzichte van de woningcorporaties en huurdersorganisaties is gewijzigd. Vanuit de Herzieningswet verhouden gemeenten, corporaties en huurdersorganisaties zich op een nieuwe manier tot elkaar. De gemeente krijgt op basis van de woonvisie meer sturingsmogelijkheden, onder andere ten aanzien van de omvang van de sociale voorraad. Corporaties wordt gevraagd om, in samenwerking met de huurdersorganisaties, de gemeente een aanbieding te doen, waarin zij duidelijk maken welke bijdrage zij leveren aan de realisatie van de woonvisie. De inzet is dat de prestatieafspraken door drie partijen worden overeengekomen.

Met de komst van de Woningwet 2015 is ook het passend toewijzen nieuw leven ingeblazen. Passend toewijzen houdt in dat huurders in de sociale huursector gehuisvest worden in een woning met een huurprijs die in verhouding staat tot hun inkomen. Dit, aangevuld met de toenemende stroom vergunninghouders en asielzoekers vergroot het belang van het op peil houden van het betaalbare woningaanbod.

Extramuralisering en vergrijzing

Het aantal oudere huishoudens zal de komende jaren flink gaan toenemen, waarvan een deel vitaal en / of kapitaalkrchtig is. Dit vraagt om aandacht voor de nogal specifieke huisvestingswensen van senioren. De Wet Langdurige Zorg en de nieuwe Wet maatschappelijke ondersteuning hebben tot gevolg, dat meer mensen de langdurige zorg niet meer intramuraal ontvangen. Deze zorgvraag dient opgevangen te worden in de reguliere woonomgeving of beschutte woonplekken. Dit sluit overigens goed aan bij de wens van veel ouderen, maar vraagt wel om een afdoende extramuraal zorgaanbod (ook informele steun) en aanpassingen van de woning. Het liefst in een vertrouwde omgeving, in de eigen kern of bij mensen met dezelfde levensovertuiging.

Ladder voor duurzame verstedelijking

Op grond van het Besluit ruimtelijke ordening en recente uitspraken van de Raad van State, worden strikte eisen gesteld aan beleidsmatige inbedding van nieuwbouwplannen. Daarbij wordt gelet op de bestemmingsplanperiode die als regel een periode van tien jaren betreft. De regionale woonvisie Twente omvat de periode van 2015 tot 2025. Om die reden biedt deze woonvisie een kijk op dezelfde periode. Uitbreidingsplannen worden slechts ingezet, voor zover er binnen bestaand bebouwd gebied geen mogelijkheden zijn. Het woningbouwprogramma wordt regionaal afgestemd.

De bestemmingsplanontwikkeling vraagt ook om een andere rol van de gemeente: door overleg en samenwerking komen tot de gewenste ontwikkelingen. Het benutten van de kracht van de samenleving is één van de speerpunten uit het Coalitieakkoord 'Wat moed, dat moet'.

Regionale Woonvisie Twente 2015 tot 2025

De 14 gemeenten in Twente hebben samen de Regionale Woonvisie opgesteld. Daarmee zijn de hoofdlijnen voor het woonbeleid overeen gekomen. Dit woonbeleid wordt geconcretiseerd in de woonafspraken die betrekking hebben op de volgende vijf thema's:

1. Doelgroepen;
2. Wonen en zorg;
3. Stedelijke vernieuwing;
4. Toekomstbestendigheid bestaande woningvoorraad;
5. Programmering en zuinig ruimtegebruik.

De woonafspraken zijn bekrachtigd in de 'Bestuursovereenkomst woonafspraken Twente' die in januari 2016 is gesloten. Één van de uitwerkingen betreft het verder afstemmen van de gemeentelijke

Regionale speerpunten

- wonen voor iedereen;
- elke woning moet raak zijn;
- elke woonlocatie moet raak zijn;
- regionale samenwerking.

bouwprogramma's. Dit is uitgewerkt in de 'Regionale Woonprogrammering Twente' (december 2015). De bevolkings- en huishoudensprognose van Primos2013 wordt daarbij als uitgangspunt gehanteerd.

Tubbergen: ontgroening en (dubbele) vergrijzing

Een belangrijke ontwikkeling voor de gemeente Tubbergen is enerzijds de zich voortzettende ontgroening en anderzijds de zich voorzettende vergrijzing. De ontgroening speelt al enige tijd en dit betekent dat het aantal jonge huishoudens afneemt en dit heeft tot gevolg dat ook de woningbehoefte in de komende jaren afneemt.

Daarnaast is er sprake van vergrijzing. In Tubbergen wonen relatief veel ouderen. Het aandeel oudere huishoudens neemt de komende jaren nog aanzienlijk toe:

- De groep van 65 tot 75 jaar bestaat nu uit ruim 1.900 personen. Dit aantal groeit naar 2.800 personen in 2030 (+47%).
- Het aantal 75-plussers bedraagt nu bijna 1.600 personen. Dit aantal groeit naar 2.550 personen in 2030 (+59%).

1.2 Totstandkoming

De woonvisie is opgesteld door een projectgroep met ambtenaren van ruimte, wonen, zorg en welzijn, vertegenwoordigers van Woningstichting Tubbergen en de Huurdersvereniging Woningstichting Tubbergen. Ook de gemeenteraad, de inwoners en het maatschappelijk middenveld hebben een belangrijke inbreng geleverd:

- In een bijeenkomst met een klankbordgroep uit de gemeenteraad is van gedachten gewisseld over de beleidsaccenten voor de nieuwe woonvisie.
- Ook belanghebbenden zoals de dorpsraden, zorg- en welzijnsorganisaties, seniorenraad, huurdersbelangenvereniging en makelaars hebben een bijdrage geleverd via het Woonforum, waar zij hun standpunten en ideeën konden inbrengen.
- Als pilot is in de kern Tubbergen een bijeenkomst geweest over jongerenhuisvesting om een beter zicht te krijgen op de concrete woonwensen van deze doelgroep.

Deze voorbereiding heeft eind 2014 plaatsgevonden. Nu eind 2015 in regionaal verband heldere programmeringsafspraken zijn gemaakt, is ook de gemeentelijke woonvisie afgerond.

De concept-woonvisie is ter afstemming voorgelegd aan de corporatie, de huurdersvereniging en marktpartijen. Tevens is de concept-woonvisie, als onderdeel van de gemaakte afspraken in het kader van de regionale Woonagenda, voorgelegd aan de gemeenten uit de subregio Noord-Twente (gemeenten Twenterand, Dinkelland en Losser) en zij hebben hiermee ingestemd.

Vervolgens is de woonvisie ter besluitvorming voorgelegd aan de gemeenteraad.

1.3 Leeswijzer

Deze woonvisie begint in hoofdstuk 2 met het perspectief voor Tubbergen: waar willen we in 2025 staan. Dit perspectief wordt vervolgens uitgewerkt in drie ambities. Deze ambities worden in hoofdstuk 3, 4 en 5 beschreven, waarbij eerst kort wordt beschreven wat er speelt, waarna de maatregelen / acties worden beschreven.

Een uitvoeringsprogramma is in hoofdstuk 6 opgenomen.

2 Tubbergen 2025: attractieve en vitale kernen voor alle doelgroepen

In deze woonvisie stellen wij het vergroten van de woonaantrekkelijkheid centraal. In diverse gesprekken is gezocht naar de mogelijkheden om de kwaliteit van Tubbergen als aantrekkelijke gemeente te versterken en ontstond een wensbeeld voor 2025:

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.



Oude en nieuwe gemeentehuis Tubbergen

De gemeente Tubbergen heeft een goede basis om dit realistisch perspectief te realiseren. Maar het zal niet vanzelf gaan, daarom hebben we drie ambities benoemd die we de komende jaren willen bereiken:

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.

3 We maken een kwaliteitsslag

3.1 Kwaliteit: wat speelt er?

Leegstand

Er is in Tubbergen geen woningleegstand van betekenis. Momenteel staan er ongeveer 250 woningen leeg en dat is 3,4% van de woningvoorraad (landelijk 5,5%).

Wel heeft Tubbergen, zoals zoveel andere gemeenten in Nederland, te maken met leegstand van winkels en dat baart de gemeente zorgen. Momenteel staat 5,4% van de winkels leeg (landelijk: 6%). De komende tien jaren neemt de vraag naar winkelvloeroppervlak af met meer dan 1% per jaar. Het risico is dan aanwezig dat er een verbrokkeld winkelgebied gaat ontstaan en daarmee komt de aantrekkelijkheid van het winkelgebied verder onder druk te staan. In de praktijk betekent dit veelal dat die leegstand zich vooral zal concentreren in de aanloopstraten naar het kernwinkelgebied.

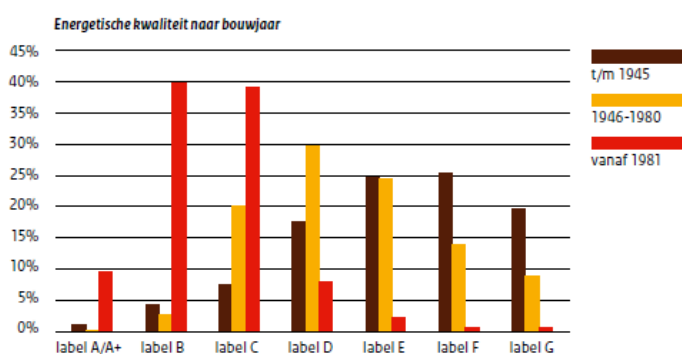
Langdurig leegstand van panden is nauwelijks aan de orde en er is dan ook geen sprake van vervallen of verpauperde situaties.

Kwaliteit woningvoorraad

83% van de woningvoorraad in Tubbergen bestaat uit koopwoningen¹ en die voorraad staat er in bouwtechnisch opzicht over het geheel genomen goed voor. De kwaliteit is van dien aard dat er geen reden is om een brede groep eigenaren 'aan te schrijven' om het achterstallige onderhoud uit te voeren. Ook de woontechnische kwaliteit van de voorraad is in overwegende mate goed. Eigenaren passen de woning op gezette momenten aan naar de hedendaagse eisen. Vaak gebeurt dat direct na de aankoop van een woning. Die aanpassing van de woontechnische kwaliteit is de verantwoordelijkheid van de eigenaar.

De Woningstichting Tubbergen bezit ruim 1.000 woningen en ook de kwaliteit van die woningen is over het algemeen goed. De woningstichting heeft zich in de afgelopen jaren actief ingezet voor het verduurzamen van haar voorraad en inmiddels zijn de woningen op gemiddeld label B. Daarmee voldoet de woningstichting al aan het Convenant Energiebesparing Corporatiesector dat in 2012 is afgesloten, met als doelstelling een gemiddelde energie-index van 1,25 (gemiddeld energielabel B) in 2021.

Dit betekent nog niet dat alle woningen in de gemeente voldoen aan de eisen die in de toekomst gesteld worden. Het is van belang om de toekomstwaarde van woningen te versterken, door duurzame kwaliteit toe te voegen. Rond 2030 / 2035 zet de huishoudenskrimp in en neemt de behoefte aan woningen af. Als eerste zullen dan de kwalitatief slechtste woningen moeilijk verhuurbaar of verkoopbaar worden. De komende jaren zal de toekomstwaarde van de Tubbergse woningvoorraad verbeterd en verduurzaamd moeten worden. Duurzaam heeft daarbij enerzijds betrekking op de toegankelijkheid van woningen om daar ook op hoge leeftijd te kunnen blijven wonen en anderzijds betrekking op energetische duurzaamheid. Veel woningeigenaren zijn in de afgelopen jaren bezig geweest met het treffen van energiebesparende maatregelen. Toch ligt er nog een



energetisch slechtste woningen moeilijk verhuurbaar of verkoopbaar worden. De komende jaren zal de toekomstwaarde van de Tubbergse woningvoorraad verbeterd en verduurzaamd moeten worden. Duurzaam heeft daarbij enerzijds betrekking op de toegankelijkheid van woningen om daar ook op hoge leeftijd te kunnen blijven wonen en anderzijds betrekking op energetische duurzaamheid. Veel woningeigenaren zijn in de afgelopen jaren bezig geweest met het treffen van energiebesparende maatregelen. Toch ligt er nog een

¹ Een deel hiervan wordt door particulieren verhuurd.

flinke opgave in de particuliere sector. Landelijk, en naar verwachting kan deze situatie worden doorgetrokken naar Tubbergen, kan er vooral in de woningvoorraad van voor 1981 nog een grote verbetering worden gemaakt. In het bijzonder geldt dat voor de vooroorlogse voorraad. Daar kan, met betrekkelijk eenvoudige maatregelen, een woning relatief eenvoudig naar label C worden gebracht. Verdere labelstappen vragen om grote investeringen.

De gemeente heeft het 'Uitvoeringprogramma op weg naar de duurzame gemeenten Dinkelland en Tubbergen 2016-2021' vastgesteld. Op basis van verschillende monitoren is een analyse gemaakt hoe de gemeenten Dinkelland en Tubbergen presteren op het gebied van duurzaamheid. De stand van zaken is dat Dinkelland en Tubbergen als een gemiddelde gemeente scoren en op plaats 109 en 98 staan van de 403 gemeenten.

Levensloopbestendig wonen

Het aandeel 65-plussers zal tot 2030 nog met meer dan 50% toenemen. Ouderen blijven, onder meer doordat indicaties voor verblijf in een zorginstelling zijn aangescherpt, zo lang mogelijk thuis wonen, maar die woning moet dan wel geschikt zijn. Ook vanuit verstandelijk gehandicapten en mensen met een psychiatrische aandoening is er een groeiende behoefte aan zelfstandige woonruimte. Deze ontwikkeling vraagt om levensloopgeschikte woningen, domotica en voldoende voorzieningen en diensten die in de nabije omgeving aangeboden worden. Sinds 1 november 2014 is de regelgeving voor vergunningvrij bouwen veranderd en kan onder bepaalde voorwaarden vergunningvrij een mantelzorgwoning bij of in een bestaande woning worden gerealiseerd.

In het kader van het strategisch voorraadbeleid heeft Woningstichting Tubbergen vastgesteld dat de seniorenwoningen niet altijd optimaal geschikt zijn voor het huisvesten van senioren. Echter, de meeste senioren wonen in een koopwoning en ook die woningen zijn lang niet altijd geschikt om daar tot op hoge leeftijd met een intensieve zorgvraag te blijven wonen. Ook de openbare ruimte moet geschikt zijn voor minder mobiele senioren.

3.2 Kwaliteit: wat gaan we doen?

Behouden van een hoogwaardig kernwinkelgebied

Het is aantrekkelijk wonen in Tubbergen en ook het behouden van een attractief kernwinkelgebied speelt daarbij een belangrijke rol. De gemeente onderneemt de volgende activiteiten:

- De centrumgebieden van Tubbergen, Albergen en Geesteren vragen aandacht. De gemeente volgt daarbij het proces conform 'Gebiedsontwikkeling 3.0', die uitgaat van een andere manier van samenwerken om de ontwikkeling van een gebied in beweging te krijgen: niet naast elkaar, maar mét elkaar. Bij gebiedsontwikkeling 3.0 is er sprake van een open-eindeproces zonder blauwdruk. Het gaat om het aanjagen, stimuleren en uitvoeren van kansrijke initiatieven vanuit het gebied, die het gebied steeds een stukje verder brengen maar wel nadrukkelijk onderdeel zijn van een grotere strategie. Met kleine stappen wordt een ontwikkeling in gang gezet die een toegevoegde waarde levert voor het gebied (ruimtelijke kwaliteit, economische vitaliteit, sociale leefbaarheid). De initiatieven moeten van onderop komen, waarbij een centrale rol is weggelegd voor winkeliers, bewoners en andere belanghebbenden
- Er is sprake van een veranderend winkelgedrag. Indien nodig, zal ernaar gestreefd worden om een deel van het winkelareaal in de aanloopstraten te verplaatsen naar het kernwinkelgebied. De vrijkomende panden komen dan beschikbaar voor bijvoorbeeld de functie wonen.
- De gemeente staat functieveranderingen buiten het kernwinkelgebied toe om leegstand te voorkomen. Zo wordt meer ruimte gecreëerd voor wonen in/nabij het centrum, door het

toevoegen van levensloopgeschikte woningen die geschikt zijn voor alle doelgroepen en in het bijzonder geschikt zijn voor senioren.

- De gemeente faciliteert vastgoedeigenaren die te maken krijgen met panden die leeg komen te staan.

Stimuleren energiebesparing

De gemeente Tubbergen heeft een Energieloket, waar de inwoners zich kunnen informeren over de mogelijkheden van energiebesparing en de beschikbare subsidies (premie oplopend van €600 tot €1.050) en de mogelijkheden voor het afsluiten van een duurzaamheidslening. Primair ligt de verantwoordelijkheid voor het verminderen van het energieverbruik bij de woningeigenaren: een energiezuinige woning heeft toekomstwaarde. De gemeente is dan ook blij met plaatselijke initiatieven, zoals in Geesteren en Fleringen om projecten te initiëren en uit te voeren die bijdragen aan een ecologisch, economisch en sociaal duurzame gemeenschap.

Toekomstbestendig maken van de woningvoorraad

In het 'Uitvoeringprogramma op weg naar de duurzame gemeenten Dinkelland en Tubbergen 2016-2021' zijn op het vlak van het wonen de volgende speerpunten beschreven:

- de gemeente zal een onderzoek starten naar het optimaliseren van het gemeentelijk vastgoed en de kansen om deze verder te verduurzamen;
- verduurzaming van de huidige woningen en andere gebouwen is een speerpunt en de mogelijkheden die zich daartoe voordoen moeten optimaal worden benut.

De gemeente start een stimuleringsprogramma om woningeigenaren te verleiden om de levensloopbestendigheid van hun woning, zo mogelijk in combinatie met energiebesparing, te verbeteren. De volgende acties worden ingezet:

- Preventieve voorlichting / bewustwording. Bij de aanvraag voor een bouwvergunning zal de gemeente actief inwoners voorlichten over de mogelijkheden om de woning levensloopgeschikt te maken. Die informatie wordt ook op de gemeentelijke website geplaatst.
- Bevorderen doorstroming. Het is gewenst om de eventuele wens van senioren om door te stromen, te faciliteren. Woningstichting Tubbergen zal de voorlichting intensiveren en inzicht verschaffen in de voordelen van verhuizen en zal voorrang verlenen aan ouderen in geval van nultredenwoningen.
- Aanbieden woningscan conform de campagne 'Lang zult u wonen'. In samenwerking met de welzijnsorganisatie wordt aan bewoners een woningscan aangeboden, waaruit blijkt welke aanpassingen nodig zijn om langer thuis te kunnen blijven wonen.
- Aanbieden van pakketten voor woningaanpassing door marktpartijen. De gemeente gaat marktpartijen stimuleren tot het aanbieden van



Energieneutrale huurwoningen Tubbergen

aanpassingspakketten en het inzetten van domotica-technieken.

- Woningstichting Tubbergen heeft de afgelopen jaren fors geïnvesteerd om de energetische kwaliteit van haar woningbezit te verbeteren. De landelijke inzet is om in 2021 op gemiddeld label B te komen, maar dat is nu al bereikt in Tubbergen. De Woningstichting wil voor 2024 bereiken dat alle huurwoningen minimaal een C-label hebben.
- In toenemende mate bestaat de wens bij senioren om te wonen in een gemengd wooncomplex of een gemengde buurt. Woningstichting Tubbergen speelt daarop door seniorenwoningen aan te bieden aan alle doelgroepen.



Voorheen seniorenwoningen; sinds 2015 zijn deze beschikbaar voor alle leeftijden, met voorrang voor 60-plussers

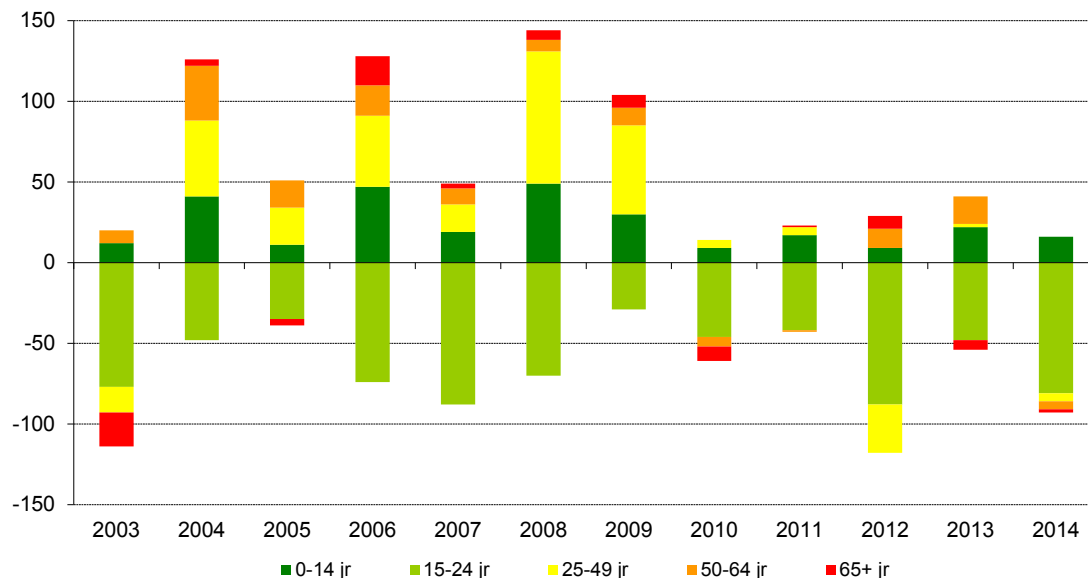
De gemeente juicht het plan van Woningstichting Tubbergen toe om in de komende tien (?) jaar ruim 100 eengezinswoningen beter geschikt te maken voor bewoning door senioren. In deze woningen zullen de badkamer en een slaapkamer worden vergroot door het opofferen van een slaapkamer.

Bij nieuwbouw van koopwoningen (overigens ook van huurwoningen) blijft de gemeente de belangrijkste eisen van het Woonkeur als uitgangspunt hanteren, zodat de nieuwbouw levensloopbestendig is. Een woning met Woonkeur kent een hoog niveau aan gebruikskwaliteit, inbraakwerendheid en sociale veiligheid, toegankelijkheid en flexibiliteit en aanpasbaarheid. Een Woonkeur-woning is levensloopbestendig en dat wil zeggen dat als een bewoner iets komt te mankeren hij / zij niet gedwongen is om die reden te verhuizen.

4 Beschikbaarheid: voor iedere doelgroep een woning

4.1 Beschikbaarheid: wat speelt er?

Voor welke doelgroepen is Tubbergen aantrekkelijk?



Altijd heeft Tubbergen te maken gehad met vertrek van jongeren in de leeftijdsklasse van 15-24 jaar. Alle plattelandsgemeenten ervaren dit, omdat jongeren om studie- of werkredenen vertrekken naar stedelijke gebieden. Opmerkelijk is wel dat Tubbergen sinds 2010 te maken heeft gehad met een trendbreuk. Tot 2010 slaagde de gemeente er in om jonge gezinnen aan te trekken, maar sinds 2010 is dat niet of nauwelijks meer gelukt. Mogelijk hangt dat samen met de slechte economische situatie in de afgelopen jaren. Inmiddels is duidelijk dat de woningmarkt weer aantrekt.

Huishoudensgroei en spreiding nieuwbouw over de kernen

Tubbergen krijgt de komende jaren te maken met enige bevolkingskrimp. Tot 2035 blijft het aantal huishoudens nog wel toenemen, dus daarvoor is nog aanvullende nieuwbouw nodig. Dit is conform de werkwijze van de provincie Overijssel, gebaseerd op de Primosprognose. De meest actuele prognose is nu de Primosprognose 2013 en deze gaat voor Tubbergen uit van de volgende ontwikkeling van bevolking en huishoudens.

	Inwonertal	Aantal Huishoudens	Additionele woningbehoefte
2015	21.200	7.820	
2020	21.100	8.030	2015-2019: 210 woningen
2025	21.300	8.320	2020-2024: 290 woningen

1) Bron: Primos2013.

Gemiddeld zijn in de periode 2002 tot 2012 per jaar 20 woningen gesloopt. Voor de komende jaren wordt ook rekening gehouden met de sloop van gemiddeld 20 woningen per jaar.

Het uitgangspunt voor de gemeente blijft dat zij wil bouwen voor de lokale woningbehoefte. Voor de komende jaren komt dat neer op het volgende bouwprogramma.

	2015-2019	2020-2024
Additionele woningbehoefte	210 woningen	290 woningen
Sloop	100 woningen	100 woningen
Totaal nieuwbouwprogramma	310 woningen	390 woningen

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.

Vervolgens is er een correctie doorgevoerd, omdat het in de praktijk niet mogelijk is om in alle kernen in alle woonwensen te voorzien. Met name geldt dit voor de huisvesting van ouderen en zorgbehoevenden. Het nieuwe rijksbeleid ten aanzien van de langdurige zorg zet in op een verdere extramuralisering en ouderen kunnen niet meer naar een verzorgingshuis. Zij willen langer thuis blijven wonen, maar een deel van de senioren in met name de kleine kernen zal toch aangewezen zijn op een verhuizing naar een kern met meer voorzieningen. In die situatie kiezen ouderen in zeer overwegende mate voor verhuizing naar de hoofdkern Tubbergen. Met deze voorkeur is in het onderstaande woningbouwprogramma per kern rekening gehouden.



Wonen in het buitengebied

Dit uitgangspunt is verwerkt bij het bepalen van de spreiding van de nieuwbouw over de verschillende kernen. In tabel 4.1 wordt de woningbehoefte per kern weergegeven, exclusief de component sloop voor de periode 2015-2024. Aangezien de toekomst niet exact valt te voorspellen, is de woningbehoefte voorzien van een marge van 20% naar boven en naar beneden. De ontwikkeling van de woningbehoefte zal in regionaal verband worden gemonitord.

Tabel 4.1: Gemeente Tubbergen. Woningbehoefte per kern (exclusief sloop), periode 2015-2024 (10 jaar)

Kern	Inwonertal (abs)	Inwonertal (%)	Omvang lokale woningbehoefte (exclusief sloop)	Correctie, gelet op de locatievoorkeur van inwoners en oriëntatie van WWZ-voorzieningen op de drie verzorgingskernen	Woningbehoefte 2015-2024
Tubbergen	5.770	27,4%	137	+53	152-228
Albergen	3.560	16,8%	84	-8	60-91
Geesteren	4.280	20,2%	100	-10	72-108
Fleringen	890	4,2%	21	-4	14-20
Harbrinkhoek-Mariaparochie	1.890	8,9%	45	-9	29-43
Langeveen	1.270	6,0%	30	-6	19-29
Manderveen	620	2,9%	15	-3	10-14
Reutum	1.360	6,4%	32	-6	21-31
Vasse	1.530	7,2%	36	-7	23-35
Gemeente Tubbergen	21.170	100%	500	0	500

Senioren met een zorgvraag

Het zorglandschap verandert. De extramuralisering is al enige tijd gaande, maar sinds enkele jaren in een stroomversnelling gekomen. Minder ouderen komen in aanmerking voor verblijf in een intramurale instelling en uit het onderzoek 'Woonvoorkeuren specifiek woonvormen voor ouderen: een verhaal met veel gezichten' dat door Companen is uitgevoerd voor het Ministerie van BZK blijkt dat de meeste ouderen zo lang mogelijk thuis willen blijven wonen, ook als zij slechter ter been worden. Omdat plaatsing van een traplift in bijna elke woning mogelijk is, is verhuizing niet meer noodzakelijk. Bovendien ervaren steeds meer ouderen dat de thuiszorg aan huis zeer adequaat is en ook dat hoeft geen reden meer te zijn om te verhuizen.



Gevolg van de extramuralisering is dat zorginstellingen te maken krijgen met een afnemende behoefte aan intramurale plaatsen. Zorggroep Sint Maarten beschikt in de Eeshof (Tubbergen) over 48 verpleeghuisplaatsen en 28 aanleunwoningen. TriviumMeulenbeltZorg heeft in Tubbergen 65 verpleeghuisplaatsen en dit aantal wordt de komende jaren verminderd naar 36 intramurale plaatsen en 25 zelfstandige woningen met zorg. Voorts beschikt de Woningstichting Tubbergen in Borgstaete over 32 aanleunwoningen en heeft VOF Eschede 28 aanleunwoningen in Eschede. Daarnaast zijn er enkele particuliere voorzieningen, zoals Amanshoeve en Tjihuis.

In Geesteren wordt ingezet op het realiseren van 48 zelfstandige woningen met zorg.

Kwalitatieve woningbehoefte

Sinds enige tijd zijn er signalen dat de verkoop van bestaande koopwoningen en nieuwe woningen weer wat aantrekt. Starters zijn daarbij een belangrijke doelgroep. Uit de diverse gesprekken die gevoerd zijn blijkt 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 die neigt naar krimp. De gemiddelde wachttijd voor een sociale huurwoning verschilt per woningtype. Voor eengezinshuurwoningen is er geen wachtlijst. 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.

In de gemeente speelt ook de particuliere huursector een belangrijke rol. Zo kiest een deel van de jongeren voor woonruimte op de boerderijen, soms bij familie; ook daar gaat het vaak om relatief goedkope woonruimte in een bekende, gewaardeerde en landelijke omgeving.

- De bestaande voorraad koopwoningen is relatief duur. Slechts 17% 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 een koopwoning in een grote gemeente waar het aanbod van goedkope koopwoningen vaak omvangrijker is.

De doorstroming is gestagneerd en dat zal nog wel enige tijd het geval blijven omdat een flink deel van de potentiële doorstromers '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.

Veel senioren verhuisden voorheen van een koopwoning naar een (sociale) huurwoning. Ook die doorstroming is sterk verminderd omdat veel senioren in hun huidige woning willen blijven wonen. Woningstichting Tubbergen ervaart dat de vraag naar seniorenhuurwoningen zelfs afneemt. De wachtlijst voor een seniorenwoning is kort en er is al sprake van leegstand.

Vergunninghouders

Een bijzondere doelgroep zijn de vergunninghouders. Dit zijn vluchtelingen die beschikken over een verblijfsstatus, waarmee zij gerechtigd zijn om in Nederland te wonen. De rijksoverheid stelt voor iedere

gemeente een taakstelling op met het aantal te huisvesten vergunninghouders. Door de enorme toestroom van vluchtelingen, groeit de taakstelling en Tubbergen heeft voor de 1^e helft 2016 een opgave om 25 vergunninghouders te huisvesten. Naar verwachting zal de taakstelling voor de 2^e helft 2016 hoger liggen. Die taakstelling levert nu nog geen problemen op, maar het wordt wel steeds moeilijker om aan deze taakstelling te voldoen.

4.2 Beschikbaarheid: wat gaan we doen?

Afstemming over actuele regionale woningbehoefte

Sinds enige tijd moeten bestemmingsplannen getoetst worden aan de Ladder voor duurzame verstedelijking en daarin is onder meer bepaald dat sprake moet zijn van een actuele regionale woningbehoefte. De gemeente Tubbergen gaat in deze woonvisie uit van het voorzien in de lokale woningbehoefte volgens Primos 2013 voor de periode 2015-2024. Dit is overeenkomstig de in regionaal verband gemaakte afspraken en dit is ook bekrachtigd in de bestuursovereenkomst die de gemeente Tubbergen met de provincie Overijssel heeft afgesloten.

Deze woonvisie is ter fiattering aan de subregio-gemeenten en de provincie voorgelegd met de expliciete vraag of hiermee de juiste bijdrage wordt geleverd in het voorzien in een actuele regionale behoefte. De Twentse gemeenten en de provincie hebben afgesproken om blijvend de nieuwbouwprogrammering te bewaken; die werkvorm moet ladderproof zijn.

Programmering van de nieuwbouw: kwantitatief

Het nieuwbouwprogramma uit tabel 4.1. wordt door de gemeente in principe aangehouden voor de spreiding van de woningbouw over de kernen. In Bijlage 2 is weergegeven welke bestemmingsplancapaciteit beschikbaar is om te kunnen voorzien in de woningbehoefte.

De gemeente heeft in de afgelopen jaren een zeer terughoudend aankoopbeleid voor grond gevoerd. Voor de meeste kernen is de beschikbare plancapaciteit ontoereikend om te voorzien in de woningbehoefte. Aanvullende plancapaciteit is nodig.

De gemeente kan meewerken aan het realiseren van nieuwe plancapaciteit als voldaan wordt aan het volgende afwegingskader:

- De nieuwe plancapaciteit geeft invulling aan de gemeentelijke beleidsdoelen zoals beschreven in deze woonvisie (onder meer versterking wonen in centrumgebieden, etc.). Met name wordt ingezet op het realiseren van levensloopbestendige woningen en goedkope woningen voor starters. Afhankelijk van de locatie kunnen ook woningen voor andere doelgroepen worden gebouwd.
- De gemeente heeft de 'Beleidsnota inbreidingslocaties gemeente Tubbergen 2016' vastgesteld. Daarin wordt prioriteit toegekend aan aanvragen die betrekking hebben op de benutting van kleinschalige locaties voor herstructurering of transformatie. Kleinschalige plannen (minder dan tien woningen volgens de huidige jurisprudentie) worden volgens de huidige criteria van de Raad van State niet aangemerkt als een stedelijke ontwikkeling. In uitzonderingssituaties kan medewerking worden verleend aan het bouwen op een lege plek, zulks naar het oordeel van burgemeester en wethouders en mits het woningbouwprogramma dit toelaat, dit vanwege stedenbouwkundige kwaliteiten verantwoord is en zich ook geen belemmeringen qua omgevingsaspecten voordoen ten aanzien van het bouwen op die lege plek.

Voor dergelijke plannen gelden de volgende eisen:

- er is ruimte voor nieuwe plancapaciteit.
- Het plan heeft een woningdifferentiatie waarvan door onderzoek door de ontwikkelaar is aangetoond dat het voorziet in de actuele, kwalitatieve woningbehoefte.

- Het plan past binnen het actuele kwaliteitskader zoals opgenomen in de tweejaarlijkse Uitvoeringsnota woningbouw (zie vervolg).
- Voor andere, nieuwe plancapaciteit gelden de volgende eisen:
 - er is ruimte voor nieuwe plancapaciteit.
 - Het plan voldoet aan het afwegingskader van de Ladder voor duurzame verstedelijking. Het hanteren van deze ladder is noodzakelijk om aan de verantwoordingsplicht bij nieuwe stedelijke ontwikkelingen te voldoen. Dit omvat de toetsing op stap 1 (het plan voorziet in de actuele regionale behoefte), stap 2 (prioriteit geven aan de benutting van binnenstedelijke plancapaciteit) en stap 3 (een goede en afdoende ontsluiting van de locaties).
 - Het plan heeft een woningdifferentiatie waarvan door onderzoek door de ontwikkelaar is aangetoond dat het voorziet in de actuele, kwalitatieve woningbehoefte.
 - Het plan past binnen het actuele kwaliteitskader zoals opgenomen in de tweejaarlijkse Uitvoeringsnota woningbouw (zie vervolg).
- Plannen die in het gemeentelijke woningbouwprogramma passen, moeten binnen een periode van drie jaar (nadat positief principebesluit is verzonden) in procedure worden gebracht. Als dat achterwege blijft, vervalt de (contingents)reservering.

Tweejaarlijks wordt een Uitvoeringsnota woningbouw opgesteld. Daarmee wordt de gemeenteraad geïnformeerd over de voortgang van de woningbouw en de aanpassingen in de planning. Deze nota bevat een actueel beeld van het woningbouwprogramma voor Tubbergen en is de gemeentelijke inzet bij de regionale afstemming van de woningbouw.



Woningbouw in Tubbergen en Harbrinkhoek

Programmering van de nieuwbouw: kwalitatief

Het in stand houden van de leefbaarheid is een verantwoordelijkheid van alle inwoners en organisaties, maar de gemeente heeft daarin een bijzondere verantwoordelijkheid. Uit de gevoerde gesprekken is gebleken dat de inwoners het van buitengewoon belang vinden dat zij kunnen blijven wonen in de kern waarin zij zijn opgegroeid of waar zij al jaren wonen. Om die reden kiest de gemeente ervoor dat in alle kernen nieuwbouw plaats vindt die afgestemd is op de behoefte. Zodoende kunnen jongeren die in een kern op zoek gaan naar zelfstandige woonruimte, daar blijven wonen. Dit is belangrijk voor het verenigingsleven dat in stand blijft en ook bevinden zich onder die jongeren de toekomstige

mantelzorgers die zorg kunnen bieden aan senioren. Bovendien is een bouwactiviteit op zichzelf al iets dat laat zien dat de kern leeft, dat er sprake is van vernieuwing.

De gemeente Tubbergen streeft naar een adequate bouwproductie. De woonvoorkeuren van consumenten wijzigen, de rol van de gemeente wijzigt en de wijze van projectontwikkeling verandert. Consumenten en ontwikkelaars vragen om meer 'ontwikkel-vrijheid', meer maatwerk en mogelijkheden om eigen ideeën te kunnen vormgeven. Een nieuwbouwprogramma moet flexibel zijn naar type woning, prijsklassen, eigendomsvormen en woonconcepten. De gemeente volstaat in de Woonvisie met een prioritering voor welke doelgroepen het bestemmingsplan geschikt is (zie Bijlage 2). Aanvullend zal een kwaliteitskader worden ontwikkeld dat gebruikt zal worden om te beoordelen of de bouwplannen van ontwikkelaars goed aansluiten op de marktvrage. Dit kwaliteitskader wordt tweejaarlijks bijgesteld op basis van verzamelde informatie over het functioneren van de woningmarkt en informatie van marktpartijen. Dit kwaliteitskader wordt opgenomen in de Uitvoeringsnota woningbouw.

Het bouwprogramma bestaat vooral in de vrije keus van de consument door middel van kaveluitgifte. Inbreidingslocaties worden veelal gerealiseerd via projectontwikkeling.

Woningdifferentiatie voor kleine kernen

Voor de kleine kernen wordt de woningdifferentiatie op een ander wijze bepaald. Met name voor deze kleine kernen blijkt het erg moeilijk te zijn om inzicht te krijgen in de woonwensen van de verschillende doelgroepen. De woonwens verandert soms snel en vanwege de kleine aantallen heeft het snel grote gevolgen voor het soort woningen dat gebouwd moet worden. Woningzoekendenregistraties geven geen hard beeld van de woonwensen. Inschrijven voor een sociale huurwoning door jongeren blijft soms uit, omdat de noodzaak daartoe ontbreekt of omdat zij denken weinig kans te maken op een dergelijke woning. Ook de registratie van belangstellenden voor een bouw perceel geeft niet altijd een compleet beeld. Uit woonwensenquêtes blijkt soms dat er onder senioren een grote behoefte is aan huurwoningen, maar uitnodigingen van de gemeente om met hen in gesprek te gaan, levert geen concrete behoefte op.



Zicht op Vasse

Daarom vaart de gemeente een andere koers en die koers is gebaseerd op informatie die is verzameld in gesprekken met onder meer jongeren en senioren over hun woonwensen. Er worden bestemmingsplannen gerealiseerd met een flexibele woningdifferentiatie. Voorts wordt aan marktpartijen en de corporatie gevraagd om concrete bouwplannen te ontwikkelen; uit recente ervaringen blijkt namelijk dat jongeren daadwerkelijk belangstelling tonen voor een bouwplan als het om een concreet nieuwbouwplan gaat (er is ook een verschuiving waarneembaar van zelfbouw naar meer

projectmatige bouw). Als de bouwproductie in een bepaalde kern toch onvoldoende van de grond komt, organiseert de gemeente een bijeenkomst met de verschillende doelgroepen die actief zijn op de woningmarkt. Daar worden de concrete woonwensen geïnventariseerd en vervolgens gaat de gemeente na hoe die wensen tot realisatie kunnen komen (bepalen grootte bouwpercelen, inschakelen corporatie om met potentiële huurders een concreet plan te maken, inschakelen van ontwikkelaar om

projectmatige bouw te realiseren, etc.). Een dergelijke bijeenkomst met de doelgroep jongeren heeft in Tubbergen plaats gevonden en is uiterst vruchtbaar gebleken.

Tevens zal de gemeente de mogelijkheden van collectief particulier opdrachtgeverschap (cpo) actief onder de aandacht brengen van jongeren. De gemeente zal geïnteresseerden voor cpo met elkaar in contact brengen. In de afgelopen jaren zijn met succes cpo-projecten tot stand gekomen in de kernen Albergen en Geesteren.

Nieuwe dure huurwoningen

De gemeente wil het aanbod van dure huurwoningen vergroten voor mensen met een inkomen boven de EU-grens van € 35.739. Dit is met name een geschikt alternatief voor mensen met een inkomen tot ca € 43.000 die nog niet voor een koopwoning willen kiezen (jongeren) of niet meer voor een koopwoning willen kiezen (senioren). De gemeente gaat actief in overleg met beleggers / aannemers om tot de realisatie te komen van dure grondgebonden levensloopbestendige huurwoningen, zowel grondgebonden als appartementen. Als zij hierin niet kunnen voorzien, leggen we deze vraag voor aan de corporatie (niet-DAEB-activiteit).

Acties met betrekking tot de sociale huursector

Met betrekking tot de beschikbaarheid van de sociale huursector wil de gemeente de volgende doelen realiseren:

- In diverse kernen bestaat behoefte aan het realiseren van nieuwe sociale huurwoningen. Het mes snijdt daarbij aan twee kanten. Enerzijds draagt die nieuwbouw bij aan de differentiatie in het woningbezit van Woningstichting Tubbergen en bewoners ervaren dat nieuwbouw bijdraagt aan de leefbaarheid. Anderzijds kan de nieuwbouw gefinancierd worden door de extra verkoop van bestaande sociale huurwoningen, waarmee er meer goedkope koopwoningen voor starters beschikbaar komen. Het doel is om in de komende vijf jaar minimaal 30 sociale huurwoningen te realiseren.
- Woningstichting Tubbergen maakt gebruik van diverse sociale media om het vrijkomende aanbod onder de aandacht te brengen. Toch blijkt uit de gevoerde gesprekken dat tal van woningzoekenden niet goed op de hoogte zijn van het beschikbare aanbod aan sociale huurwoningen. Aan Woningstichting Tubbergen wordt gevraagd de communicatie over het vrijkomende aanbod verder te verbeteren. Bijzonder aandachtspunt daarbij is dat jongeren visueel zijn ingesteld en actief geïnformeerd willen worden over het vrijgekomen aanbod.

Vergunninghouders

De gemeente heeft samen met de corporatie tot nu toe goed invulling kunnen geven aan de taakstelling ten aanzien van het huisvesten van vergunninghouders. Tot nu toe gebeurde dat uitsluitend door het aanbieden van zelfstandige huisvesting in sociale huurwoningen van Woningstichting Tubbergen.

Het rijk heeft recent een wetswijziging naar de Raad van State gestuurd, die regelt dat gemeenten zelf kunnen bepalen of het nodig is om vergunninghouders voorrang te verlenen op reguliere woningzoekenden. We willen ruimte bieden voor de huisvesting van statushouders. Dit betekent geen automatisme en de gemeente gaat hiervoor beleid maken. De gemeente blijft er in principe een voorstander van om vergunninghouders zelfstandige huisvesting te bieden. De wachttijden voor een sociale huurwoning in Tubbergen zijn relatief kort. Als de wachttijden in de komende tijd flink toenemen, zal de gemeente dit standpunt heroverwegen. In de komende tijd zal de gemeente samen met de corporatie de ontwikkeling van de wachttijden nauwgezet monitoren. Preventief gaat de gemeenten al op zoek naar alternatieve huisvestingsmogelijkheden.

5 Betaalbaarheid: passende prijs met bijbehorende kwaliteit

5.1 Betaalbaarheid: wat speelt er?

De huursector

Er zijn steeds meer signalen dat huishoudens door hoge woonlasten betalingsproblemen krijgen. Dit wordt mede ingegeven door de huurstijgingen die corporaties doorvoeren om de vermogens- en verhuurdersheffing te kunnen betalen. Dit betreft de jaarlijkse huurstijging en de huurharmonisatie bij mutatie (een nieuwe huurder). Ook andere lasten spelen een rol, zoals de stijgende zorgverzekeringskosten. Tegelijkertijd stijgen inkomens niet of nauwelijks en zijn in sommige gevallen zelfs gedaald.

Het is zeer de vraag of de sociale huurprijs (alles tot € 710 huur is sociaal), aansluit bij de huur die huishoudens kunnen betalen. Ondanks de huurtoeslag blijkt dat dit vaak niet zo is. Onderzoek laat zien dat 15% van de huishoudens in Nederland te maken heeft een betaalbaarheidsrisico: het inkomen is zodanig laag dat zij niet de normaal geachte uitgaven kunnen doen. Dit geldt voor 31% van de huurders en voor slechts 5% van de kopers. Soortgelijke cijfers over de concrete situatie in Tubbergen ontbreken. Vooral huishoudens onder de inkomensgrenzen voor de huurtoeslag hebben het moeilijk. Eenoudergezinnen en kleine huishoudens vormen de grootste risicogroep. Senioren zijn doorgaans relatief goed af, omdat zij AOW krijgen. Zij wonen vaak al lang in dezelfde woning, met lage huur. Senioren kunnen volgens Nibud ook meer aan huur betalen dan de overige huishoudenstypes.

Tabel 1 Aantal huurtoeslagontvangers, hun maximum inkomen en maximale bruto huur

Huishoudens	Aantal huurtoeslagontvangers	Wat is hun maximale inkomen	Maximum bruto huur volgens Nibud
Eenpersoonshuishoudens	130	21.600	€ 650
Paren zonder kinderen	160	29.325	€ 510
Eenoudergezinnen	220	29.325	€ 390
Gezinnen	70	29.325	€ 390

Bron: CBS 2011, Nibud 2014. Noot: bruto huur betekent de huur na ontvangen van huurtoeslag, dus de prijs die corporaties vragen volgens Nibud.

Woningstichting Tubbergen heeft 1.002 sociale huurwoningen in Tubbergen en daarvan zijn er slechts 80 echt goedkoop, namelijk onder de kwaliteitskortingsgrens voor jongeren (€403). Dat aantal is echter aanzienlijk kleiner dan het aantal huurtoeslagontvangers, dat niet meer dan die prijs kan betalen: 290 (eenouder)gezinnen. Bij deze groepen ligt de kern van het betaalbaarheidsprobleem. Het Woonforum heeft uitgewezen dat het aantal jongeren onder de 23 jaar dat behoefte heeft aan een goedkope huurwoning in Tubbergen erg klein is; veelal blijven zij thuis wonen en sparen of zij verhuizen naar woonruimte buiten de gemeente. Boven de 23 jaar is die behoefte er wel.

Voor de betaalbaarheid van het wonen, is het belangrijk om ook in het sociale segment meer differentiatie dan nu in de prijsopbouw aan te brengen. Er is een echt goedkope woningvoorraad nodig. Binnen de huidige kwaliteitseisen die corporaties hanteren dreigt deze voorraad te verdwijnen, zeker omdat corporaties juist hun huren willen verhogen om hun begroting op orde te houden. Het kan nodig zijn om een lagere kwaliteit te accepteren (binnen de grenzen van het Bouwbesluit). Denk daarbij aan woningen die normaal gesproken gerenoveerd zouden worden.

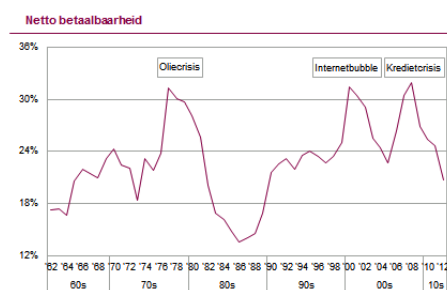
Passende toewijzing

Uit Corporatie in Perspectief kan informatie op corporatieniveau worden afgeleid over het passend toewijzen. Daaruit blijkt dat Woningstichting Tubbergen in de jaren 2012, 2013 en 2014 respectievelijk 44%, 29% en 27% passend hebben toegewezen, dat wil zeggen: de groep huishoudens met een inkomen tot de huurtoeslaggrens heeft een passende huurwoning onder aftoppingsgrenzen gekregen. Volgens de nieuwe richtlijn zal dit vanaf 1 januari 2016 op 95% moeten liggen.

In 2016 blijft Woningstichting Tubbergen, evenals in de afgelopen jaren, haar sociale huurwoningen aanbieden tegen de streefhuur (70% van de maximale huur) met een maximum van € 710,67 per maand. Huishoudens met een inkomen onder de huurtoeslaggrens kunnen reageren op alle aangeboden woningen, ongeacht de huurprijs. Om te voldoen aan de regels van passend toewijzen krijgen nieuwe huurders met een huishoudinkomen lager dan de huurtoeslaggrens bij Woningstichting Tubbergen een korting op de te betalen huur, indien de huurprijs van de woning boven de aftoppingsgrens ligt. De huurprijs wordt onder de aftoppingsgrens gebracht.

De koopsector

De betaalbaarheid van een koopwoning is momenteel zeer goed te noemen, door de prijsdaling en de zeer lage hypotheekrente (ca 2% tien jaar vast, maart 2016). Slechts 4% van de eigenaar-bewoners heeft te maken met betaalbaarheidsproblemen en dit ligt veel lager dan onder huurders. Wel staat een flink deel van de kopers, met name die in de afgelopen 15 jaar hebben gekocht 'onder water' en dit remt de doorstroming ook al kunnen zij de onderwaarde meefinancieren in een nieuw huis.



Betaalbaarheid koopwoningen in afgelopen 50 jaar

5.2 Betaalbaarheid: wat gaan we doen?

Voor een groot deel van de beleidsmaatregelen werken we samen met Woningstichting Tubbergen. De gemeente nodigt de corporatie uit om een aanbod te doen met hun bijdrage aan deze woonvisie. Deze bijdrage vertalen we in concrete prestatieafspraken.

Onderstaand beleid en maatregelen vormen hiervoor de belangrijkste grondslag.

Kernvoorraad

Ondanks de economische crisis in de afgelopen jaren, zijn de wachttijden voor een sociale huurwoning niet opgelopen maar afgenomen. Voor de komende jaren wordt uitgegaan van (beperkte) economisch groei en door inkomensstijgingen zal de omvang van de doelgroep die aangewezen is op een sociale huurwoning verder afnemen. De kernvoorraad kan dan ook beperkt afnemen van ongeveer 1.000 woningen nu naar 925 woningen in 2020. Uitgaande van een koopkrachtgroei van 1,5% zal de kernvoorraad verder kunnen afnemen tot 850 woningen in 2025.

Huurprijzen in verhouding tot het inkomen

De corporaties in Twente werken samen in de vereniging WoON en hebben besloten om onderzoek te doen om zodoende een goed beeld te krijgen van de betaalbaarheidsproblemen. Afhankelijk van de uitkomsten willen wij samen met de Woningstichting Tubbergen komen met een actieve, gezamenlijke aanpak waarbij gedacht kan worden aan diverse maatregelen: vastleggen van het benodigde aantal echt

goedkope huurwoningen, vastleggen van het aandeel huurwoningen tot de aftoppingsgrenzen, het door de gemeente bieden van ondersteuning via budgetcoaching, etc.

Passend toewijzen

De gemeente gaat ervan uit dat Woningstichting Tubbergen haar toewijzingsbeleid ten aanzien van huishoudens onder de huurtoeslaggrens voortzet. Dit betekent dat deze huishoudens op alle aangeboden huurwoningen mogen reageren en de huurprijs zonedig onder de aftoppingsgrens wordt gebracht.

Aanbod goedkope huurwoningen vergroten

We vergroten het aanbod (=aantal vrijkomende) sociale woningen door doorstroming te bevorderen.

We nodigen Woningstichting Tubbergen uit om de volgende maatregelen te nemen:

- Onderzoek te doen waarom de doorstroming zo laag is in veel kleine kernen.
- Realiseren van woningen die zeer goed aansluiten bij de vraag van senioren.
- Senioren die bij verhuizing een grote huursprong maken, een huurgewenningsperiode aan te bieden.
- Een verhuismakelaar verleidt ouderen te verhuizen naar een kleinere woning.
- Woningruil toestaan, mits de woning passend is bij het huishouden.

Starterslening

De gemeente biedt de starterslening aan voor nieuwe en bestaande woningen. Deze is beschikbaar voor huishoudens met een inkomen tot € 43.000 en dient om het gat te overbruggen tussen hun maximale leencapaciteit en het bedrag waarvoor er een redelijk aanbod aan eengezinskoopwoningen is: woningen tot € 225.000. Het rijk is gestopt met haar bijdrage aan de starterslening. De gemeente heeft de intentie om vooralsnog samen met de provincie de financiering van de starterslening voort te zetten.

Blijverslening

Door het SVn is de blijverslening ontwikkeld. De blijverslening biedt senioren en mensen met een zorgvraag een financieel steuntje in de rug om hun woning aan te passen. Er zijn twee vormen:

- Blijverslening consumptief: senioren waarvan één van beide partners jonger dan 76 jaar is, kan een consumptief krediet krijgen voor 10 jaar van minimaal €2.500 en maximaal €10.000. Het rentepercentage is gebaseerd op een door SVn vastgestelde rente voor 10 jaar en bedroeg in november 2015 2,9%.
- Blijverslening hypothecair: senioren kunnen een lening krijgen die afhankelijk is van de draagkracht van de aanvrager(s) en bedraagt minimaal € 2.500 en maximaal € 50.000. De rente is gebaseerd op een door SVn vastgestelde rente voor 10 jaar bij een hoofdsom tot en met € 10.000 en een rente voor 20 jaar bij hogere bedragen. De rente voor hogere bedragen bedroeg in november 2015 3,4%.

De gemeente gaat onderzoeken of het wenselijk is deze lening aan te bieden en onder welke voorwaarden dat dan kan gebeuren.

6 Uitvoeringsprogramma

In de onderstaande schema's zijn de acties uit de voorgaande hoofdstukken weergegeven. In elk schema is aangegeven wat het beoogde effect (kolom 2) is, wie de regie heeft (kolom 3) en welke partijen bij de verschillende acties een rol spelen (kolom 4).

Betekenis afkortingen

G	Gemeente
C	Woningcorporatie
B	Bewoners (belangenorganisaties)
W	Welzijnsaanbieders
Z	Zorginstellingen
M	Marktpartijen, projectontwikkelaars
R	Regio Twente

Regionale woonafspraken

Het regionale woonbeleid is geconcretiseerd in de woonafspraken die betrekking hebben op de volgende vijf regionale thema's:

1. Doelgroepen;
2. Wonen en zorg;
3. Stedelijke vernieuwing;
4. Toekomstbestendigheid bestaande woningvoorraad;
5. Programmering en zuinig ruimtegebruik.

In kolom 5 wordt aangegeven tot welk regionaal thema de betreffende gemeentelijke maatregel / actie behoort.

In kolom 6 wordt aangegeven of een maatregel van belang is voor de doelgroep ouderen.

Prestatieafspraken gemeente en corporaties

De lichtgroen gearceerde maatregelen / acties hebben betrekking op de sociale huursector en vormen de inzet voor de te maken prestatieafspraken tussen de gemeente en Woningstichting Tubbergen.

Kwaliteitsslag

Maatregelen / acties	Beoogd effect	Regie	Partner (s)	Regionaal thema	Doelgroep ouderen
Bevorderen aantrekkelijkheid centrumgebieden Tubbergen, Albergen en Geesteren: faciliteren via gebiedsontwikkeling 3.0	Versterken kwaliteit centrum	G	M, C, B, C	3	
Toevoegen levensloopbestendige woningen in centrumgebieden op open plekken of na functieverandering winkels-wonen	Versterken kwaliteit centrum	G	M, C, B	3/4/5	X
Faciliteren bij het vinden van een nieuwe bestemming voor leegstaande panden	Versterken woonkwaliteit	M	G	3/5	
Verbreden lokale initiatieven voor verduurzaming, zoals Duurzaam Fleringen en Samen duurzaam Geesteren	kwaliteit en aantrekkelijkheid woningvoorraad verbeteren	B	G, M	4	
Aanbieden duurzaamheidspakketten	kwaliteit en aantrekkelijkheid woningvoorraad verbeteren	M	G, B	4	X

Maatregelen / acties	Beoogd effect	Regie	Partner (s)	Regionaal thema	Doelgroep ouderen
Stimuleren levensloopbestendig maken bestaande voorraad: voorlichting, doorstroming, aanbieden woningscan, pakketten woningaanpassing	kwaliteit en aantrekkelijkheid woningvoorraad verbeteren	G	M, C, B, W	4	X
Ongeveer 100 sociale huurwoningen aanpassen voor senioren	kwaliteit en aantrekkelijkheid woningvoorraad verbeteren	C	G, B	4	X
Verduurzamen sociale huur zodat alle woningen in 2024 op minimaal label C zitten	Waarborgen betaalbaarheid wonen	C	G	4	X
Woonkeur voor nieuwbouw	kwaliteit en aantrekkelijkheid woningvoorraad verbeteren	G	M, C	4	X

Beschikbaarheid: voor iedere doelgroep een woning

Maatregelen / acties	Beoogd effect	Regie	Partner (s)	Regionaal thema	Doelgroep ouderen
Inzetten op een uitbreiding van de woningvoorraad met 500 woningen in de periode 2015-2024	Beschikbaarheid nieuwbouw garanderen	G	M, C, R	5	X
Toetsing nieuwe plancapaciteit aan afwegingskader	Beschikbaarheid nieuwbouw garanderen	G	M, C	5	
Opstellen tweejaarlijkse Uitvoeringsnota Woningbouw	Beschikbaarheid nieuwbouw garanderen	G	M, C, R	5	
Opstellen bestemmingsplannen met flexibel woonprogramma	Beschikbaarheid nieuwbouw garanderen	G	M, C	1/2/5	
Toetsen bestemmingsplannen / bouwplannen op vraaggestuurd bouwen	Inspelen op woonwensen	G	M, C	1/5	X
Ontwikkeling van meer projectmatige bouw die inspeelt op de woningvraag; organiseren van bijeenkomsten met doelgroepen om woningvraag concreet te krijgen	Inspelen op woonwensen	G	M, B	1/5	
Ontwikkelen van een kwaliteitskader, als onderdeel van de Uitvoeringsnota Woningbouw	Inspelen op woonwensen	G	M, C	1/5	
Mogelijkheden van cpo actief onder de aandacht brengen van jongeren	Inspelen op woonwensen	G	B	1/5	
Realiseren van huurwoningen in de vrije sector voor lage middeninkomens door beleggers	Vergroten aanbod voor lagere middeninkomens.	G	M	1	X
Minimaal 30 nieuwe sociale huurwoningen realiseren, ook in de kleine kernen als sprake is van concrete / harde vraag	Vergroten beschikbaarheid betaalbare huurwoningen	C	G	1	X
Verbeteren communicatie beschikbaar aanbod sociale huurwoningen (Twitter,	Beter inspelen op de woningvraag	C	G, B	1	

Maatregelen / acties	Beoogd effect	Regie	Partner (s)	Regionaal thema	Doelgroep ouderen
etc.)					
Inspelen op vraag huisvesting vergunninghouders en asielzoekers	Inspelen op woningvraag	C	G, B	1	
Monitoren ontwikkeling wachttijden voor sociale huurwoning	Inspelen op woningvraag	C	G, B	1	

Betaalbaarheid: passende prijs met bijbehorende kwaliteit

Maatregelen / acties	Beoogd effect	Regie	Partner (s)	Regionaal thema	Doelgroep ouderen
Minimaal een kernvoorraad van 925 sociale huurwoningen in 2020 (nu 1.000)	Waarborgen betaalbaarheid wonen	G, C	B	1	X
Onderzoek doen naar betaalbaarheid en opstellen actieplan	Waarborgen betaalbaarheid wonen	C	G, B	1	
Treffen van diverse maatregelen om doorstroming te bevorderen binnen sociale huur	Waarborgen betaalbaarheid wonen	C	G, B	1	X
Handhaven van goedkope voorraad tegen een lager kwaliteitsniveau	Waarborgen betaalbaarheid wonen	C		1	
Voorzetten van toewijzingsbeleid zodat huishoudens met recht op huurtoeslag op elk aanbod mogen reageren	Waarborgen betaalbaarheid wonen	C	C, G	1	X
Continueren starterslening	Waarborgen betaalbaarheid voor lagere middeninkomens	G	Provincie	1	
Onderzoek doen naar de blijverslening	Waarborgen betaalbaarheid wonen voor senioren	G		1	X

Bijlage 1: Gehanteerde begrippen

DAEB en niet-DAEB

De activiteiten van woningcorporaties zijn verdeeld in zogenoemde DAEB (Diensten van Algemeen Economisch Belang) activiteiten en niet-DAEB activiteiten. Alleen voor DAEB activiteiten mag staatssteun worden ontvangen.

Doelgroepen en hun regelingen

Momenteel moeten woningcorporaties jaarlijks 90% van de vrijgekomen sociale huurwoningen toewijzen aan huishoudens met een inkomen dat onder de sociale huurgrens (€35.739, -) valt. De overige 10% van het vrijgekomen aanbod mag toegewezen worden aan huishoudens die meer verdienen. Een tijdelijke regeling maakt het mogelijk om nog eens 10% extra ruimte te reserveren voor inkomens tussen de € 35.911, - en € 39.874, -.

Extramuralisering

Extramuralisering is het streven om buiten de muren van een intramurale instelling (waar iemand opgenomen wordt) gelijkwaardige zorg te bieden, bijvoorbeeld in de eigen woning (thuiszorg). Steeds vaker willen ouderen, die behoefte hebben aan (intensieve) verzorging of verpleging zelfstandig blijven wonen. De [zorgsector](#) speelt hierop in door een passend aanbod te creëren.

Goedkope scheefheid

Een deel van het goedkope woningaanbod wordt bewoond door mensen die niet tot die doelgroep behoren. Zij betalen zo veel minder voor hun woning dan zij aan budget hebben, en wordt scheef wonen of goedkope scheefheid genoemd – de woningmarkt is niet in balans met betrekking tot de bewoning van sociale huurwoningen.

Huurharmonisatie

Er kan disbalans zijn tussen de werkelijke huur en de streefhuur. Huurharmonisatie houdt in dat de werkelijke huur gelijk wordt getrokken met de streefhuur. Het aanpassen van de huur is tijdens een huurperiode vaak onmogelijk in verband met de rechten van de huurder. Daarom vindt huurharmonisatie meestal plaats wanneer een nieuwe huurder de woning betreft. Huurharmonisatie kan op ieder moment van het jaar plaatsvinden en staat dus los van de jaarlijkse huurverhoging op 1 juli.

Huurtoeslag

Op basis van het inkomen wordt bepaald wat een huurder minimaal zelf aan huur moet voldoen. Het bedrag dat daarboven uitkomt, komt voor de berekening van huurtoeslag in aanmerking. Hiervoor zijn twee grenzen van belang:

- **Kwaliteitsgrens**
Bij de berekening van de huurtoeslag wordt een kwaliteitsgrens of kwaliteitskortingsgrens gehanteerd. De kwaliteitsgrens is voor 2016 vastgesteld op € 410. Deze geldt o.a. voor jongeren jonger dan 23 jaar. Wanneer de feitelijke huur lager is dan dit bedrag, dan krijgt de huurder het hele bedrag tussen de persoonlijke basishuur (de huur die hij kan betalen op grond van zijn inkomen) en de feitelijke huur vergoed. Is de huur hoger dan deze kwaliteitsgrens, dan komen de aftoppingsgrenzen in werking.
- **Aftoppingsgrens**

De aftoppingsgrens is de maximale huurprijs waarvoor huurtoeslag verkregen kan worden. Er wordt niet één vast tarief gehanteerd. In plaats daarvan is de aftoppingsgrens gebaseerd op leeftijd en huishoudensgrootte.

De aftoppingsgrenzen in 2016 (afgerond):

- Huishouden met 1/2 personen: € 587;
- Huishouden met 3 of meer personen: € 629 (hoge aftoppingsgrens).

De huurtoeslag bedraagt voor het bedrag tussen de kwaliteitsgrens en de aftoppingsgrens 65%.

Inkomensafhankelijke huurverhoging

Verhuurders mogen sinds 2013 een extra huurverhoging berekenen aan huurders van zelfstandige woonruimte met een middeninkomen of hoger inkomen. Deze komt bovenop de maximale huurverhoging die even groot is als de inflatie. Op deze manier probeert het Rijk doorstroming te bevorderen zodat er meer sociale huurwoningen beschikbaar komen voor de doelgroep. De inflatie over 013 bedroeg 2,5%. In 2014 en 2015 bedroeg de maximale verhoging:

- 4% (2014) en 2,5% (2015) voor huishoudinkomens tot € 34.085;
- 4,5% (2014) en 3% (2015) voor inkomens vanaf € 34.085 tot en met € 43.602;
- 6,5% (2014) en 5% (2015) voor inkomens boven de € 43.602.

Deze regeling stopt naar verwachting in 2017.

Liberalisatiegrens

Deze grens geeft aan wanneer een woning in de sociale huursector of in de vrije sector thuis hoort. Op dit moment is de liberalisatiegrens vastgesteld op €710,68 per maand. Dit betreft de kale huur, dus exclusief servicekosten, gas, water en licht. Woningen met een kale huurprijs boven deze grens behoren tot de vrije sector, woningen op of onder deze grens behoren tot de sociale huursector.

Bijlage 2: Bestemmingsplancapaciteit per kern

kern Tubbergen

Tubbergen: plancapaciteit situatie 1 januari 2016	I=inbreiding en U=uitbreiding	Hardheid plan 1)	Totaal, absoluut	Prioritering beoogde doelgroepen		
				(ko op)s tart ers	Doo rstr om ers	Seni ore n
Bouwproductie 2015, exclusief sloop			1			
Haarboer	U	H	2	2	1	3
Binnenveld II	U	H	16	2	1	3
Veldwijk	I	H	9	3	1	2
Locatie Oldenzaalseweg (de Beurs)	I	H	12	3	2	1
Molenstraat/ van Langenstraat	I	Z	5	2	3	1
Almeloseweg (tegenover tuincentrum)	I	Z	1	2	1	3
Weleveldstraat noordkant	I	Z	3	2	3	1
Oranjestraat	I	Z	15	2	3	1
Grotestraat 44	I	H	1	1	3	2
Molenstraat (voorm. Kapper)	I	Z	1	2	3	1
Reservering plannen buitengebied 5%			10			
Beschikbare plancapaciteit			104			
Woningbehoefte 2015-2024, exclusief sloop			180 (152-228)			

1) H= harde plancapaciteit (onherroepelijke status) en Z= zachte plancapaciteit in procedure.

Verzorgingskern Albergen

Albergen: plancapaciteit Situatie 1 januari 2016	I=inbreiding en U=uitbreiding	Hardheid plan 1)	Totaal, absoluut	Prioritering beoogde doelgroepen		
				(ko op)s tart ers	Doo rstr om ers	Seni ore n
Bouwproductie 2015, exclusief sloop			24			
Weemselerveld Zuid III Fase 1+2	U	H	34	1	2	3
Reservering plannen buitengebied 5%			4			
Beschikbare plancapaciteit			24			
Woningbehoefte 2015-2024			86 (60-91)			

1) H= harde plancapaciteit (onherroepelijke status) en Z= zachte plancapaciteit in procedure.

kern Geesteren

Geesteren: plancapaciteit Situatie 1 januari 2016	I=inbreiding en U=uitbreiding	Hardheid plan 1)	Totaal, absoluut	Prioritering beoogde doelgroepen		
				(ko op)s tart ers	Doo rstr om ers	Seni ore n
Bouwproductie 2015, exclusief sloop			0			
Hutten, 1 ^e fase	U	Z	40	1	2	3
Harmelinksweg, 1 ^e fase	U	Z	10	1	2	3
Reservering plannen buitengebied 5%			5			
Beschikbare plancapaciteit			35			
Woningbehoefte 2015-2024, exclusief sloop			90 (72-108)			

1) H= harde plancapaciteit (onherroepelijke status) en Z= zachte plancapaciteit in procedure.

kern Fleringen

Fleringen: plancapaciteit Situatie 1 januari 2016	I=inbreiding en U=uitbreiding	Hardheid plan 1)	Totaal, absoluut	Prioritering beoogde doelgroepen		
				(ko op)s tart ers	Doo rstr om ers	Seni ore n
Bouwproductie 2015, exclusief sloop			1			
De Scholt II, 1 ^e fase	U	H	6	1	2	3
De Scholt II, 2 ^e fase	U	Z	14	1	2	3
Reservering plannen buitengebied 5%			1			
Beschikbare plancapaciteit			-4			
Woningbehoefte 2015-2024, exclusief sloop			18 (14-18)			

1) H= harde plancapaciteit (onherroepelijke status) en Z= zachte plancapaciteit in procedure.

kern Harbrinkhoek-Mariaparochie

Harbrinkhoek-Mariaparochie: plancapaciteit Situatie 1 januari 2016	I=inbreiding en U=uitbreiding	Hardheid plan 1)	Totaal, absoluut	Prioritering beoogde doelgroepen		
				(ko op)s tart ers	Doo rstr om ers	Seni ore n
Bouwproductie 2015, exclusief sloop			10			
Dannenkamp IV 2 ^e fase	U	H	6	1	2	3
Reservering plannen buitengebied 5%			2			
Beschikbare plancapaciteit			19			
Woningbehoefte 2015-2024, exclusief sloop			37 (29-43)			

1) H= harde plancapaciteit (onherroepelijke status) en Z= zachte plancapaciteit in procedure.

kern Langeveen

Langeveen: plancapaciteit Situatie 1 januari 2016	I=inbreiding en U=uitbreiding	Hardheid plan 1)	Totaal, absoluut	Prioritering beoogde doelgroepen		
				(ko op)s tart ers	Doo rstr om ers	Seni ore n
Bouwproductie 2015, exclusief sloop			5			
Hof van Plegt	U	H	5	1	2	3
Knooperf	I	H	12			
Reservering plannen buitengebied 5%			1			
Beschikbare plancapaciteit			-1			
Woningbehoefte 2015-2024, exclusief sloop			22 (16-22)			

1) H= harde plancapaciteit (onherroepelijke status) en Z= zachte plancapaciteit in procedure.

kern Manderveen

Manderveen: plancapaciteit Situatie 1 januari 2016	I=inbreiding en U=uitbreiding	Hardheid plan 1)	Totaal, absoluut	Prioritering beoogde doelgroepen		
				(koo p)sta rters	Doo rstr om ers	Seni ore n
Bouwproductie 2015, exclusief sloop			0			
De Bessentuin	U	H	4	1	2	3
De Bessentuin 2 ^e fase	U	P	5	1	2	3
Manderveenseweg	I	H	2	?	?	?
Reservering plannen buitengebied 5%			1			
Beschikbare plancapaciteit			0			
Woningbehoefte 2015-2024, exclusief sloop			12 (10-14)			

1) H= harde plancapaciteit (onherroepelijke status) en Z= zachte plancapaciteit in procedure.

kern Reutum

Reutum: plancapaciteit Situatie 1 januari 2016	I=inbreiding en U=uitbreiding	Hardheid plan 1)	Totaal, absoluut	Prioritering beoogde doelgroepen		
				(ko op)s tart ers	Doo rstr om ers	Seni ore n
Bouwproductie 2015, exclusief sloop			1			
Loosan	U	H	18	1	2	3
Reservering plannen buitengebied 5%			2			
Beschikbare plancapaciteit			6			
Woningbehoefte 2015-2024, exclusief sloop			27 (21-31)			

1) H= harde plancapaciteit (onherroepelijke status) en Z= zachte plancapaciteit in procedure.

kern Vasse

Vasse: plancapaciteit Situatie 1 januari 2016	I=inbreiding en U=uitbreiding	Hardheid plan 1)	Totaal, absoluut	Prioritering beoogde doelgroepen		
				(ko op)s tart ers	Doo rstr om ers	Seni ore n
Bouwproductie 2015, exclusief sloop			0			
Steenbrei 2	U	H	1	1	2	3
Steenbrei 3	U	P	18	1	2	3
Reservering plannen buitengebied 5%			2			
Beschikbare plancapaciteit			5			
Woningbehoefte 2015-2024, exclusief sloop			27 (25-35)			

1) H= harde plancapaciteit (onherroepelijke status) en Z= zachte plancapaciteit in procedure.

Buurtschappen/Buitengebied

Voor het buitengebied schetst de Omgevingsvisie Overijssel drie ontwikkelingsperspectieven, die richting geven aan nieuwe ontwikkelingen en initiatieven.

Voor elke ontwikkeling (agrarisch bedrijf, recreatieonderneming, knooperf / woonerf) gelden de principes van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik.

In principe is het niet toegestaan extra burgerwoningen in het buitengebied te bouwen, omdat deze ten koste zouden kunnen gaan van de basisfuncties landbouw, landschap en natuur. Een uitzondering hierop kunnen nieuwe burgerwoningen zijn die worden gebouwd ten behoeve van nieuwe landgoederen of in het kader van de Rood-voor-Rood-regeling. De gemeente staat daarnaast in toenemende mate voor de vraag: wat te doen met de in Tubbergen veel voorkomende karakteristieke erven die vrijkomen ten gevolge van beëindiging van het agrarisch bedrijf.