

CONCEPT-UITVOERINGSNOTA WONINGBOUW 2018

Het college van burgemeester en wethouders van Dinkelland;

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 Dinkelland in de vergadering van.....2018

De secretaris,

De burgemeester ,

E.M. Grobben

J.G.J. Joosten

INHOUD

- Hoofdstuk 1: Inleiding**
- Hoofdstuk 2: Woningmarkt en doelgroepen**
2.1 Starters
2.2 Senioren
2.3 Statushouders
- Hoofdstuk 3: Woningcorporaties**
- Hoofdstuk 4: Leegstand en instrumenten**
4.1 Leegstand
4.2 Instrumenten
- Hoofdstuk 5: Woningbouwprogrammering**
5.1 Kernen
5.2 Buitengebied
- Hoofdstuk 6: Kwaliteitskader**
6.1 Woningmarktanalyse
6.2 Kerngesprekken
- Hoofdstuk 7: Samenvatting en conclusies**

BIJLAGEN:

- 1. Leegstand en wettelijke bepalingen**
- 2. Rapport Stec-groep "Naar betere kwalitatieve afwegingen voor de woningmarkt in Dinkelland (18 juni 2018)"**

Hoofdstuk 1: Inleiding

In de op 11 juli 2016 door de gemeenteraad vastgestelde Woonvisie 2016+ is de volgende centrale ambitie als wensbeeld voor Dinkelland in 2025 opgenomen:

Voor alle doelgroepen, jong en oud, blijft het aantrekkelijk wonen in Dinkelland. Het woningaanbod is gevarieerd, comfortabel en toekomstbestendig zodat men ook op latere leeftijd thuis kan blijven wonen. Er is sprake van een passend voorzieningenniveau en inwoners zijn tot elkaar betrokken, waardoor de leefbaarheid in de negen kernen wordt 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 Dinkelland 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.

Kwaliteitsslag	<ul style="list-style-type: none">In stand houden kwaliteit centrumgebieden / kernwinkelgebiedenVerduurzamen van de bestaande woningvoorraadToekomstbestendig maken bestaande woningvoorraadGerichte aanpak in buurten door renovatie van woningen en woonomgeving
Beschikbaarheid: voor iedere doelgroep een woning	<ul style="list-style-type: none">Nieuwbouwprogramma afstemmen met de regiogemeentenNieuwe plancapaciteit toetsen aan afwegingskaderFlexibele woningdifferentiatie in bestemmingsplannenNieuwbouwaccenten: sociale huur en voor middeninkomens
Betaalbaarheid: passende prijs met bijbehorende kwaliteit	<ul style="list-style-type: none">Beperkte vermindering van de kernvoorraad sociale huurwoningen is mogelijkVoortzetten starterslening om het gat tussen huur en koop te overbruggenOnderzoek naar de blijversleningIn het huurprijsbeleid corporaties wordt de huurprijs beter afgestemd op het inkomen

In 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.

Besluitvorming over de woningbouwopgave (raadsbericht 19-4-2017, 2017-19)

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 Dinkelland is in het RWP Twente voor de periode 2015-2024 een bouwprogramma toegekend van 620 woningen.

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 Dinkelland van maximaal 690 woningen en inclusief sloop maximaal 910 woningen.

Dinkelland volgens RWP Twente periode 2017 t/m 2026

Woningvraag periode 2017 t/m 2026	Netto volgens prognose	Vervanging door sloop	Totaal maximum	Harde plancapaciteit	Ruimte voor nieuwe plannen 1-1-2017
RWP Twente (actualisatie april 2017)	565 - 690	220	910	205 (opname planmonitor februari 2018)	705

Strategische Agenda gemeenteraad en Coalitieakkoord 2018-2022

Door de 6 fracties in de gemeenteraad is een Strategische Agenda opgesteld met daarop negen thema's die in de raadsperiode 2018-2022 hoge prioriteit dienen te krijgen in het politiek-bestuurlijke werk. Een van de thema's is: Dinkelland "realistisch in (ver)Bouwen en Wonen. Alle raadsfracties hechten hierbij belang aan een goede woonfunctie voor jong en oud in alle kernen van Dinkelland. Met als vertrekpunt de strategische agenda van de raad is in het op 15 mei 2018 ondertekende Coalitieakkoord 2018-2022 de ambitie van ons college op het terrein van het wonen weergegeven. Hierin worden de volgende opgaven geformuleerd:

- We brengen de concrete woonbehoefte per kern in beeld
- We laten de huidige methode van het toekennen van woningen per kernm die gebaseerd is op het inwoneraantal los. Wij stellen ons ontvankelijk op voor een nieuwe verdeling die meer recht doet aan maatwerk en de kwaliteit van de behoefte van de kernen
- Wij sturen actief op inbreiding, waarbij de mogelijkheid bestaat dat strategische grondposities worden ingenomen indien inbreidingsmogelijkheden niet aanwezig zijn

- Wij blijven inzetten op de starters- en blijverslening

Hoofdstuk 2: Woningmarkt en doelgroepen

Ingaande 2014 is de woningbouw weer aangetrokken. De cijfers van de feitelijke realisering van nieuwe woningen in Dinkelland zijn als volgt:

Jaartal	Uitbreiding	Inbreiding	Buitengebied	Sloop
2015	50	32	9	19
2016	61	36	14	15
2017	51	31	11	10
Totalen	162	99	24	34

Uitgezonderd het plan Brookhuis te Ootmarsum en het recent in uitgifte gebrachte plan Rossum Noord is medio 2018 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 Dinkelland te koop staat in de bestaande voorraad gevormd door vrijstaande woningen.

Harde en zachte plannen Dinkelland 2017

Kernen Dinkelland (opname 2017)	Harde plannen	Zachte plannen	Totaal	Bijzonderheden
Denekamp	31	40	71	Pierik (12 rest))
Deurningen	14	10	24	Deurninger Es (8 rest)
Lattrop-Breklenkamp	4	14	18	Kraakenhof (4 rest)
Noord Deurningen	18	4	22	Noord Deurningen, fase 3 (3 rest)
Ootmarsum	45	32	77	Brookhuis (22 rest)
Rossum	27	13	40	R'sum Noord (24 rest)
Saasveld	2	22	24	Diezelkamp (2 rest)
Tilligte	12	6	18	TilligteWest (rest 9)
Weerselo	84	22	106	Spikkert (77 rest)
Totaal plannen	237	163	400	

Harde plannen zijn onherroepelijke plannen en zachte plannen zijn plannen waarvoor de procedure niet is afgerond.

Starters

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

- Jongeren tot 23 jaar zijn in Dinkelland 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.

- Voor starters die een huurwoning zoeken geldt een wachttijd van gemiddeld minder dan 2 jaar en dat geldt ook voor de kleine kernen. Echter, starters schrijven zich lang niet altijd in bij Mijande Wonen.
- Starters die een koopwoning wensen, zoeken in de prijsklasse tot maximaal € 250.000, waarvan een kwart in het goedkope segment tot € 175.000. Voor zover men zelf wil bouwen, mag de kavel maximaal 400 m² groot zijn.
- De leeftijdsgroep van de jeugd die zoekt naar een koopwoning ligt tussen de 25 en 30 jaar
- Het variëren met kaveloppervlaktes/kaveldieptes kan bij nieuwbouw van belang zijn voor de verkoopbaarheid

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 deel van de senioren met zwaardere beperkingen zal behoefte hebben aan een specifiek beschermde woonvorm. In relatie tot de toenemende vergrijzing zal de aanpasbehoefte van de woningvoorraad toenemen. De volgende maatregelen zijn of worden ingezet

- deelname 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;
- invoering van de zogeheten “Blijverslening” van de SVN (Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederlandse Gemeenten). Hiermee kan de gemeente een financieel instrument inzetten om eigenaren-bewoners te faciliteren bij het levensloopbestendig maken van hun woning.
- In of nabij het centrum van het bestaand bebouwd gebied in de kernen de mogelijkheden benutten voor realisatie van seniorenwoningen/levensloopbestendige woningen;
- Voor de doelgroep ouderen er voor zorgen dat Mijande Wonen met name in de verzorgingskernen bereikbaar is middels spreekuren en/of aanwezig bij georganiseerd ouderencontact.

Statushouders

De gemeente heeft een wettelijke taak voor de huisvesting van statushouders, waarvoor wordt samengewerkt met Mijande Wonen.

Door de oorlog in Syrië werd die taakstelling in de jaren 2015 en 2016 meer dan verdubbeld. De goedkope huurwoningvoorraad in Dinkelland 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 toen ingezet op enkele tijdelijke maatregelen:

- afspraak in de prestatieafspraken met Mijande Wonen dat in beginsel maximaal 15% van de mutaties in de sociale huurwoningvoorraad wordt toegewezen aan statushouders.
- Geen extra verkoop van sociale huurwoningen in de jaren 2016 en 2017
- tijdelijke huisvesting van statushouders in leegstaande gemeentelijke gebouwen.

Op grond van de beschikbaarheid van de locatie, de mogelijkheden om huisvesting te creëren en flexibel in te spelen op de vraag is daarbij de voorkeur uitgegaan naar de voormalige Julianaschool in Denekamp

Mijande Wonen heeft zich daarbij bereid verklaard de verhuur, het beheer en het onderhoud van de huisvesting voor statushouders in de Julianaschool op zich te nemen.

Door de halvering in de taakstelling voor 2017 en de lagere prognose voor 2018 is er van afgezien om 't Hoikinck te Weerselo aan te wenden voor de (tijdelijke) huisvesting van statushouders. De buurtbewoners en de kernraad Weerselo zijn daarvan in mei 2017 kennis gesteld. Het gebouw gaat in 2018 in de openbare verkoop.

De relatieve onzekerheid over het verloop van de taakstelling is voor ons college aanleiding bij de afspraken met Mijande Wonen de vinger aan de pols te houden wat betreft de verkoop van sociale huurwoningen.

Hoofdstuk 3: Woningcorporaties

Volgens de in 2015 herziene Woningwet moet een woningcorporatie naar redelijkheid bijdragen aan het volkshuisvestingsbeleid van de gemeente. Voor de opgaven in de sociale huisvesting in Dinkelland werkt de gemeente Dinkelland samen met Mijande Wonen en de Huurdersraad van Mijande Wonen. De andere 2 corporaties in Dinkelland hebben geen (Sint Joseph Almelo) dan wel een zeer beperkt bestand aan sociale huurwoningen (Woonzorg Nederland met 24 appartementen Gravenstaete in Ootmarsum)). De woningstichting Ootmarsum , met een beperkt bezit in Ootmarsum, is geen zogeheten toegelaten instelling.

Mijande Wonen heeft in de gemeente Dinkelland ongeveer 1400 woningen in haar bezit.

Op een totaal aantal van 10.000 woningen in Dinkelland betekent dit dat ongeveer 86% van het aantal woningen in Dinkelland wordt gevormd door particuliere woningen.

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 Mijande Wonen een volwaardige en gelijkwaardige partner in de prestatieafspraken met de gemeente en Mijande Wonen 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 meerjarige Raamovereenkomst Prestatieafspraken
- Een jaarlijkse opnieuw op te stellen Jaarschijf Prestatieafspraken voor het komende jaar

In de prestatieafspraken met Mijande Wonen is geborgd dat:

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 het verbeteren van de bestaande woningvoorraad, om zo in te spelen op de

veranderende samenstelling, de vergrijzing en verdunning, van de bevolking.

3. jaarlijks op basis van actuele ontwikkelingen, zoals huisvesting van statushouders, wordt bezien of en in welke mate er kan worden overgegaan tot verkoop van woningen door Mijande Wonen;
4. Er in de kernen met minder dan 50 sociale huurwoningen geen sociale huurwoningen verkocht worden;
5. Mijande Wonen enkel woningen sloopt als dit noodzakelijk is vanuit vernieuwing van de woningvoorraad en verbeteren van de kwaliteit van een kern of wijk;
6. In beginsel maximaal 15% van de mutaties in de sociale huurwoningvoorraad wordt toegewezen aan statushouders
7. Er een extra inspanning wordt geleverd op het verbeteren van het energielabel van de bestaande woningvoorraad naar gemiddeld label B. Voor wat betreft de energiesprong naar label B worden er in 2017/2018 nog 50 woningen extra verbeterd qua energieprestatie (verhoging van 36 naar 86 woningen)

Hoofdstuk 4: Leegstand en instrumenten

4.1 Leegstand

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.

Winkelleegstand

Deze doet zich in Dinkelland met name voor in Ootmarsum en Denekamp. In 2017 is de winkelleegstand in geheel Overijssel ongeveer 11,5%. In 2017 is dat cijfer voor Denekamp 9,5% en voor Ootmarsum 7,5% terwijl Ootmarsum qua winkelleegstand in 2014 nog een piek kende van 14%.

Woningleegstand

In 2014 stond ongeveer 4% van het aantal woningen in Dinkelland leeg (\pm 400 woningen).

In 2016 ongeveer 3% en de dalende trend heeft zich vanwege de verbeteringen in de woningmarkt ook daarna nog doorgezet. Inmiddels (aanvang 2018) staan er ongeveer 100 woningen te koop op funda.nl. Merendeels gaat het daarbij om vrijstaande woningen in de hogere prijsklasse in de kernen Denekamp en Ootmarsum. Voor een belangrijk deel zijn deze overigens ook al in optie genomen of verkocht onder voorbehoud.

In het buitengebied van Dinkelland staan ongeveer 15 vrijstaande woningen/boerderijen te koop .

4.2 Instrumenten

In algemene zin zijn de bouw- en gebruiksmogelijkheden van een pand vastgelegd in het bestemmingsplan. Er zijn echter meer wettelijke mogelijkheden om in te grijpen bij het handelen of nalaten te handelen door een eigenaar van een pand.

Maar ook de Woningwet, het Welstandbeleid, de Wet Kraken en Leegstand en de Ontheeningswet bieden een grondslag om op te treden.

Bijlage 1 bij deze Uitvoeringsnota bevat een overzicht van het wettelijke instrumentarium.

Stimuleringsbijdrage voor ruimtelijke ontwikkeling

Leegstand vormt op zichzelf genomen veelal al een forse verliespost voor de eigenaar.

Ook al is er geen sprake van een dreigende situatie voor de veiligheid of gezondheid, toch is er veelal wel een maatschappelijke oproep om in te grijpen.

In overleg met de eigenaar kan worden ingezet op een nieuwe toekomstige invulling voor de locatie door middel van functiewijziging of herstructurering van de locatie. Ook is denkbaar de locatie al dan niet tijdelijk een (openbare) groenfunctie of andere (openbare) bestemming te geven. Voorwaarde daarvoor is dat de eigenaar het pand op korte termijn sloopt. Door als gemeente een financiële bijdrage te leveren aan de sloop van het verpauperde pand kan een belangrijke en snellere bijdrage worden geleverd aan het verbeteren van het straatbeeld en/of de omgeving. De bijdrage kan daarbij afhankelijk worden gesteld van het belang van de locatie en de inzet van de eigenaar op de (her)ontwikkeling voor de locatie. Daarvoor dient een aantal toetsingscriteria te worden vastgesteld.

Een bijdrageregeling kan al in 2018 worden ingevoerd. Bij de begroting 2018 is door de gemeenteraad van Dinkelland budget beschikbaar gesteld voor een dergelijke regeling.

Voor wat betreft de tijdelijke invulling van leegstaande (te handhaven) ruimtes kan de gemeente een gebruikerslijst opstellen met allerlei gegadigden, die op zoek zijn naar tijdelijke ruimtes tegen een redelijke vergoeding. B.v. kantoorruimte voor zzp-ers, pop-upstores, start-ups etc. Tijdelijke invulling van de etalage met bijvoorbeeld een museale of toeristische uitstraling behoort ook tot de mogelijkheden.

Het gemeentelijk ondernemersloket kan worden ingezet om gegadigden kenbaar te maken aan de betreffende eigenaar.

Hoofdstuk 5: Woningbouwprogrammering

5.1 Kernen

Het is onmiskenbaar voor de leefbaarheid van de kernen van belang dat er in alle kernen woningen kunnen worden gebouwd. Van de programmamogelijkheid volgens het RWP Twente 2017 t/m 2026 van maximaal 690 woningen en inclusief vervanging door sloop maximaal 910 woningen zijn er ongeveer 100 gerealiseerd in 2017. Afgerond resteert er dan nog een aantal van 800 woningen. Daarvan moet nog in mindering worden gebracht de actuele harde plancapaciteit (onherroepelijke plannen, d.w.z. met een directe bouwtitel) per 1 januari 2018. Die harde capaciteit bedraagt 200 woningen. Resteert er nog een mogelijkheid voor extra toevoeging van 600 woningen.

Zoals in de inleiding al is aangegeven is er in het Coalitieakkoord 2018-2022 voor gekozen om de huidige methode van het toekennen van woningen per kern, die gebaseerd is op het inwoneraantal, los te laten. Veel meer dan sturen op aantallen per kern is gebleken dat het van belang is snel te kunnen inspelen op de actualiteit.

Ons college kiest er voor het aantal van 600 woningen als volgt te verdelen:

Buitengebied	60 woningen
Transformatie en herstructurering locaties	60 woningen
Verzorgingskernen Denekamp, Ootmarsum en Weerselo	300 woningen
Overige woonkernen	100 woningen
“Vrije ruimte” voor waardevolle initiatieven	80 woningen
Totaal	600 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.

5.2 Buitengebied

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 2018 tot en met 2027 verhogen naar 60 woningen.

Het is van belang de rood voor rood regeling in stand te houden vanwege de voortgaande ontwikkeling in het buitengebied met een gestage daling van het aantal actieve agrarische bedrijven. Het is één van de instrumenten om ruimtelijke kwaliteit te realiseren door vrijgekomen agrarische bebouwing te verwijderen.

In de Woonvisie 2016+ is 5% van het aantal woningen per kern voor de periode 2015 tot en met 2024 gereserveerd voor woningen in het buitengebied. Dat zijn 35 woningen, welk 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.

Van het totaal aantal van 35 woningen zijn middels 20 woningen onderdeel van een hard plan. Daarnaast zijn er nog zogeheten zachte plannen in behandeling voor in totaal 28 woningen. Ruim de helft daarvan zal in de periode 2018/2020 de status bereiken van hard plan.

Eind dit jaar of begin 2019 zal tijdens een themabijeenkomst met de raad worden stilgestaan bij de toepassing van de diverse regelingen voor (woning)bouw in het buitengebied.

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 marktvrage.

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 kernraden resp. werkgroepen Wonen in relatie tot “Mijn Dinkelland 2030” is in juni 2018 het rapport van de Stec-groep verschenen. Het rapport is als **Bijlage 2** 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 kernfoto's staat informatie over de bestaande woningvoorraad, waaronder bouwjaar en woningtype en de huishoudensprognose per doelgroep. Onderaan iedere kernfoto 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. De gegevens dienen als basis voor de gesprekken over de afweging van toekomstige woningbouwplannen.

6.1 Woningmarktanalyse Dinkelland

Op de woningmarkt in Dinkelland komt zowel uit de dialoog met de kernraden resp. werkgroepen Wonen alsook uit het Stec-rapport een gebrek aan passend aanbod voor starters en senioren naar voren.

Volgens Stec groeit het aantal huishoudens de komende jaren met zo'n 7% 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 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 kernfoto'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 Dinkelland 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 Dinkelland 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

Afweging toevoeging van nieuwbouw

De komende tien jaren is er nog nieuwbouw nodig in Dinkelland, 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 Dinkelland 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 met zelfbouw is dan ook geboden, tenzij het gaat om seniorenwoningen, betaalbare starterswoningen en structuurversterkende plekken.

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.

Nieuwe werkwijze

- Een of twee medewerkers opleiden en trainen in de hiervoor beschreven werkwijze zodat zij gesprekken kunnen voeren met de kernen, marktpartijen en initiatiefnemers
- 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 zeker is dat het doorgaat
- Eigen vastgoed maximaal inzetten om lange termijn doelen op wonen te realiseren

6.2 Kerngesprekken

In het proces “Mijn Dinkelland 2030” kijken we samen met onze inwoners naar de toekomst van alle kernen in de gemeente Dinkelland. 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 kernraden dan wel werkgroepen Wonen onder de vlag van “Mijn Dinkelland 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 kernfoto's in het Stec-rapport.

Ons college gaat na de zomervakantie 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 periode 2018 t/m 2027.

Te voorbereiding op de dialoog wordt aan de vertegenwoordigers van de kernen deze Uitvoeringsnota en de rapportage van de Stec-groep over kwalitatief programmeren toegezonden.

Hoofdstuk 7: Samenvatting en conclusies

Woningmarkt en doelgroepen (hoofdstuk 2)

Ingaande 2014 is de woningbouw weer aangetrokken. Uitgezonderd het plan Brookhuis te Ootmarsum en het recent in uitgifte gebrachte plan Rossum Noord 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 Dinkelland 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

Gemeente en corporatie Mijande Wonen gaan met het oog op het bereiken van deze doelgroep het gebruik van social media optimaliseren. Door het verstrekken van een starterslening blijven wij starters faciliteren voor zowel bestaande als nieuwbouwwoningen. Het is gewenst in bestemmingsplannen als regel 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 en hiervoor zijn meer levensloopbestendige woningen nodig. Naast inzet op bewustwording zoals “Lang zult u wonen” willen wij ook eigenaren-bewoners financieel faciliteren bij woningaanpassing door invoering van de zogeheten “Blijverslening” van de SVN. Levensloopbestendige woningen worden bij voorkeur gerealiseerd in of nabij het centrum van de betreffende kern.

Statushouders

Over de huisvesting zijn afspraken gemaakt met woningcorporatie Mijande Wonen ten aanzien van de beschikbaarheid van sociale huurwoningen. Hierbij houden wij 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. Voor de doelgroep ouderen zetten wij ons er voor in dat de woningcorporatie met name in de verzorgingskernen bereikbaar is middels spreekuren en/of aanwezig bij georganiseerd ouderencontact.
- in de kernen met minder dan 50 sociale huurwoningen mogen geen huurwoningen verkocht worden;
- een extra inspanning wordt geleverd op het verbeteren van het energielabel van de bestaande woningvoorraad naar gemiddeld label B. .

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. Invoering van het instrument van de leegstandverordening dat slechts tijdelijke oplossingen biedt achten wij niet noodzakelijk.

Door als gemeente een financiële bijdrage te leveren aan de sloop van het verpauperde pand kan een belangrijke en snellere bijdrage worden geleverd aan het verbeteren van het straatbeeld en/of de omgeving.

De bijdrage kan afhankelijk worden gesteld van het belang van de locatie en de inzet van de eigenaar op de (her)ontwikkeling voor de locatie.

Voor een stimuleringsregeling ruimtelijke ontwikkeling in de kernen is bij de begroting 2018 door de gemeenteraad budget beschikbaar gesteld. De regeling kan in 2018 worden ingevoerd.

Woningbouwprogrammering (hoofdstuk 5)

Voor de leefbaarheid van de kernen is het van belang dat er in alle kernen woningen kunnen worden gebouwd. Conform het Coalitieakkoord 208-2022 wordt het toekennen van woningen per kern die gebaseerd is op het inwoneraantal losgelaten. Er wordt actief gestuurd op inbreiding, waarbij de mogelijkheid bestaat dat strategische grondposities worden ingenomen indien inbreidingsmogelijkheden niet aanwezig zijn

Voor de periode 2018 tot en met 2027 is er een mogelijkheid voor toevoeging van 600 woningen. Er wordt voor gekozen dit aantal als volgt te verdelen:

Buitengebied	60 woningen
Transformatie en herstructurering locaties	60 woningen
Verzorgingskernen Denekamp, Ootmarsum en Weerselo	300 woningen
Overige woonkernen	100 woningen
“Vrije ruimte” voor onvoorziene waardevolle initiatieven	80 woningen

Totaal	600 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 kernfoto's volgens het Stec-rapport – ontstaat een gesprek over de toegevoegde waarde van een woningbouwplan.

De nieuwe werkwijze vergt voortdurend uitleg. Dit kan door:

- 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 en

Kerngesprekken

Na de inloopsessies aanvang 2018 gaan de gemeente verder in gesprek met de vertegenwoordigers van de kernraden dan wel werkgroepen onder de vlag van "Mijn Dinkelland 2030" om te komen tot een concretisering van de kwalitatieve opgave in de betreffende kern voor de komende jaren.

BIJLAGE 1: Leegstand en wettelijke bepalingen

Het bestemmingsplan

De bouw- en gebruiksmogelijkheden van een pand zijn vastgelegd in het bestemmingsplan. Indien de kaders van het vigerend bestemmingsplan beperkend zijn, geeft het bestaande beleidsinstrumentarium een vastomlijnd kader om daar van af te wijken. Voorbeelden hiervan zijn het Rood-voor-rood beleid of het beleid voor Vrijkomende Agrarische Bebouwing (VAB).

De Woningwet

Indien de staat waarin een pand verkeert een gevaar vormt of dreigt te zijn voor de gezondheid of veiligheid kan de gemeente de eigenaar op grond van artikel 1a van de Woningwet aanschrijven tot het treffen van maatregelen. Met de nieuwe Woningwet (2015) is bewerkstelligd dat niet-naleving van de voorschriften van het Bouwbesluit en de Bouwverordening een overtreding vormen waartegen direct handhavend kan worden opgetreden.

Voorts is het college van B&W op grond van artikel 97 van de Woningwet bevoegd om een bouwwerk of terrein te sluiten als de staat waarin een bouwwerk of terrein verkeert, een bedreiging van de leefbaarheid is of een gevaar voor de veiligheid of gezondheid.

Welstandsbeleid

De gemeente Dinkelland heeft in haar welstandsbeleid een zgn. excessenregeling opgenomen om op te kunnen treden tegen verpaupering van bouwwerken. Een welstandsexces is een ernstige mate van strijd met de redelijke eisen van welstand.

De excessenregeling is niet bedoeld om de plaatsing van het bouwwerk tegen te gaan. Uitsluitend het uiterlijk van dat bouwwerk kan zo nodig worden aangepakt. De excessenregeling is van toepassing op het gehele grondgebied van de gemeente.

Leegstandverordening

Dit is een Nederland nog weinig gebruikt juridisch instrument. Sinds 2010 biedt de Wet Kraken en Leegstand de mogelijkheid om een dergelijke verordening vast te stellen.

In 2015 hanteren slechts negen Nederlandse gemeenten een leegstandverordening. De gemeenten die de verordening hebben ingevoerd zien deze als een extra mogelijkheid om leegstandbeleid te voeren (extra stok achter de deur). Er is nog maar weinig concrete ervaring opgedaan met de leegstandverordening. Over het algemeen is men van mening dat er voldoende andere middelen zijn om leegstandbeleid op een goede manier uit te voeren. Ook zijn er onvoldoende fondsen om de extra capaciteit te kunnen bekostigen.

Op zichzelf genomen is het goed om de leegstand in kaart te brengen en te houden en te proberen daarin enige sturing aan te brengen. Markante locaties waar zich in Dinkelland leegstand voordoet zijn voormalig hotel Kampbeek en de Maddoglocatie in Denekamp, voormalig warenhuis Vos te Rossum en voormalig hotel De Vos in Ootmarsum. Herontwikkeling van die locaties is echter niet zo zeer achterwege gebleven vanwege het ontbreken van initiatieven maar vooral door de achterliggende crisisjaren in de bouw. Uitgezonderd de Maddoglocatie zijn voor genoemde locaties inmiddels bouwplannen aanhangig.

De leegstandverordening lijkt een bruikbaar instrument te zijn maar het doel is om voorsnog met tijdelijke oplossingen te komen. Vooraf is dan de vraag relevant: wat zouden in de komende periode de knelpunten zijn? De hiervoor genoemde markante locaties zullen binnen afzienbare tijd gesaneerd en bebouwd worden. In geval van winkelleegstand buiten het zogeheten kernwinkelgebied biedt de door de gemeenteraad vastgestelde Beleidsnota Inbreidingslocaties 2016 in beginsel de mogelijkheid om buiten een kernwinkelgebied medewerking te verlenen aan de transformatie van een winkel naar een woonbestemming.

Ontheigening

Naast de hierboven genoemde instrumenten beschikt de gemeente nog over het grondbeleidsinstrument onteigening waardoor het mogelijk is om gronden onder dwang te verwerven als dit voor uitvoering van wettelijk omschreven beleid (zoals ruimtelijk beleid en de aanleg van infrastructuur) noodzakelijk is. Er moet dus sprake zijn van concrete gemeentelijke plannen op de locatie van de verpauperde panden/percelen.

BIJLAGE 2:

Rapport Stec groep “naar betere kwalitatieve afwegingen voor de woningmarkt in Dinkelland (18 juni 2018)