

Gemeente Dinkelland



Woonvisie 2016+

Een uitdaging om het mooier te maken

21 juni 2016

gemeente **Dinkelland**



COMPANEN ADVIES VOOR
WONINGMARKT
EN LEEFOMGEVING



DATUM 21 juni 2016

TITEL Woonvisie 2016+

ONDERTITEL Een uitdaging om het mooier te maken

OPDRACHTGEVER Gemeente Dinkelland

AUTEUR(S) Theo van der Waals (Companen)

PROJECTNUMMER 1774.107

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	Dinkelland 2025: comfortabel en gevarieerd wonen in het land van de Dinkel	5
3	We maken een kwaliteitsslag	6
3.1	Kwaliteit: wat speelt er?	6
3.2	Kwaliteit: wat gaan we doen?	8
4	Beschikbaarheid: voor iedere doelgroep een woning	10
4.1	Beschikbaarheid: wat speelt er?	10
4.2	Beschikbaarheid: wat gaan we doen?	13
5	Betaalbaarheid: passende prijs met bijbehorende kwaliteit	18
5.1	Betaalbaarheid: wat speelt er?	18
5.2	Betaalbaarheid: wat gaan we doen?	19
6	Uitvoeringsprogramma	21
	Bijlage 1: Gehanteerde begrippen	24
	Bijlage 2: Bestemmingsplancapaciteit per kern	26

Voorwoord

Voor u ligt de nieuwe gemeentelijke Woonvisie 2016+. Een document met daarin de gemeentelijke visie op het wonen in Dinkelland.

Natuurlijk ontkomt deze gemeentelijke Woonvisie 2016 + niet aan de landelijke ontwikkelingen en hebben we te maken met de gevolgen van de nieuwe Woningwet die per 1 juli 2015 is ingegaan. Een wet die in de kern voor de goede dingen staat, kortgezegd betaalbaar wonen in een prettige buurt voor mensen die dat nodig hebben.

Samen

Wonen heeft alle kenmerken van samen in zich. Je woont immers samen met anderen in de straat, samen in de buurt. Daarom werken we ook lokaal en regionaal niveau samen. Een geweldig resultaat is bijvoorbeeld behaald in regionaal verband door het maken van heldere programmeringsafspraken.

We hebben onze woonvisie ondertiteld met: 'Een uitdaging om het mooier te maken'. Die uitdaging is vertaald in een aantal ambities op het gebied van kwaliteit, beschikbaarheid en betaalbaarheid.

In onze visie op het wonen in Dinkelland schetsen we de ontwikkelingen tot eind 2020 met een doorkijk tot 2025.

Op basis hiervan moeten we in staat zijn strategische afwegingen te kunnen maken op het gebied van wonen in Dinkelland.

Ik ben er van overtuigd dat we dit kunnen! Op het juiste moment de juiste plannen inzetten, dat is de kunst van het hedendaags vraag gestuurd ontwikkelen. De aantrekkelijke woningmarkt is er rijp voor.

Ik vraag me af hoe ik het beeld dat woningcorporaties relatief eenvoudige ondernemingen zijn, moet rijmen met de complexe regelgeving vanuit de Woningwet 2015 zoals die is opgetuigd. Dat maakte de vraagstukken niet eenvoudiger, maar wel uitdagender.

Naast de woningcorporaties hebben veel partijen meegewerkt aan het tot stand komen van deze woonvisie. Een woord van dank en waardering aan alle betrokkenen is dan ook op z'n plaats.

Een eerste vervolgstap na de besluitvorming in de raad zal zijn het maken van prestatieafspraken met de wooncorporatie. Ik zie er naar uit om ook deze uitdaging te concretiseren.



A. B. J. Steggink
Wethouder Volkshuisvesting

1 Een uitnodigende woonvisie

De gemeente Dinkelland heeft een nieuwe actuele en moderne woonvisie opgesteld. Daarin wordt de gemeentelijke visie op het wonen in Dinkelland tot eind 2020 geschetst met een doorkijk tot 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 Dinkelland kunnen versterken staat hierbij voorop. Daarnaast heeft een aantal belangrijke thema's die spelen in het Dinkellandse een plek gekregen. Dit betreft de klassieke thema's beschikbaarheid en betaalbaarheid, waarbij laatstgenoemde actueler dan ooit is nu blijkt dat er steeds meer betalingsproblemen ontstaan, ondanks huurtoeslag. Andere thema's die een plek krijgen zijn de gevolgen van de extramuralisering en het duurzaam wonen.

De positie van de gemeente is veranderd, van uitvoerend naar faciliterend. Bij veel ontwikkelingen op het vlak van het wonen, ligt het voortouw vaak bij andere partijen. Die partijen hebben mede richting gegeven aan deze nieuwe woonvisie. Daarmee nodigt de gemeente die partijen uit om tot concrete plannen te komen die passen binnen de aangegeven richting.

1.1 Kaders en nieuwe ontwikkelingen

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

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 op 29 januari 2016 is gesloten. De vereniging WoON, de koepel van woningcorporaties in Twente, is betrokken bij het proces van totstandkoming van de woonafspraken Twente.

Één van de uitwerkingen betreft het verder afstemmen van de gemeentelijke bouwprogramma's. Dit is uitgewerkt in de 'Regionale Woonprogrammering Twente' (december 2015). De bevolkings- en huishoudensprognose van Primos 2013 is daarbij als uitgangspunt gehanteerd. Dit uitgangspunt wordt aangehouden door de provincie en alle gemeenten die de woonafspraken hebben ondertekend.

Regionale speerpunten

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

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. Bovendien kunnen senioren boven de 57 jaar moeilijker aan een hypotheecaire lening komen. De trend van lagere grondprijzen is tot stilstand 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 voorraad 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.

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 kapitaalkrachtig 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.

1.2 Totstandkoming

De woonvisie is opgesteld door een projectgroep met ambtenaren van ruimte, wonen, zorg en welzijn, vertegenwoordigers van de woningcorporaties Mijande Wonen en St. Joseph Almelo als ook de huurdersraden van deze corporaties. 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 kernraden, zorg- en welzijnsorganisaties, huurdersraden en makelaars hebben een bijdrage geleverd via het Woonforum, waar zij hun standpunten en ideeën konden inbrengen.
- Als pilot is in Rossum 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 in 2015 in regionaal verband heldere programmeringsafspraken zijn gemaakt, is ook de gemeentelijke woonvisie afgerond.

De concept-woonvisie is ter afstemming voorgelegd aan de woningcorporaties en hun huurdersraad in verband met de komende prestatieafspraken. Bovendien 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, Losser en Tubbergen) en aan de gemeente Oldenzaal 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 wensbeeld van Dinkelland: waar willen we in 2025 staan. Dit wensbeeld 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 Dinkelland 2025: comfortabel en gevarieerd wonen in het land van de Dinkel

De centrale ambitie van de woonvisie hebben wij vastgelegd als wensbeeld voor Dinkelland in 2025:

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 versterkt.

Drie onderliggende ambities

Om deze ambitie waar te maken, hebben we 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 zetten we ons voor een aantal doelgroepen in die steun kunnen gebruiken om hun weg op de woningmarkt te vinden of om andere redenen ondersteuning nodig hebben.

Kwaliteitslag

- In stand houden kwaliteit centrumgebieden / kernwinkelgebieden
- Verduurzamen van de bestaande woningvoorraad
- Toekomstbestendig maken bestaande woningvoorraad
- Gerichte aanpak in buurten door renovatie van woningen en woonomgeving

Beschikbaarheid: voor iedere doelgroep een woning

- Nieuwbouwprogramma afstemmen met de regiogemeenten
- Nieuwe plancapaciteit toetsen aan afwegingskader
- Flexibele woningdifferentiatie in bestemmingsplannen
- Nieuwbouwaccenten: sociale huur en voor middeninkomens

Betaalbaarheid: passende prijs met bijbehorende kwaliteit

- Beperkte vermindering van de kernvoorraad sociale huurwoningen is mogelijk
- Voortzetten starterslening om het gat tussen huur en koop te overbruggen
- Onderzoek naar de blijverslening
- In het huurprijsbeleid corporaties wordt de huurprijs beter afgestemd op het inkomen

Inhoudelijk worden deze 3 ambities verder afzonderlijk besproken in de navolgende 3 hoofdstukken. De daaruit voortvloeiende acties zijn in hoofdzaak weergegeven in het uitvoeringsprogramma van hoofdstuk 6. In een tweejaarlijkse uitvoeringsnota Woningbouw wordt de programmering verantwoord en geactualiseerd, inclusief een actueel kwaliteitskader. Daarnaast zijn er sectorale beleidsnota's met waarin op specifieke onderwerpen een verdere uitwerking plaatsvindt of heeft plaatsgevonden zoals de duurzaamheidsnota, de detailhandelsvisie Dinkelland en de beleidsnota Inbreidingslocaties Dinkelland 2016 en de prestatieafspraken met de woningcorporatie Mijande Wonen.

3 We maken een kwaliteitsslag

3.1 Kwaliteit: wat speelt er?

Leegstand

Er is in Dinkelland geen woningleegstand van betekenis. Per 1 januari 2016 staan er ongeveer 350 woningen leeg en dat is 3,5% van de woningvoorraad (landelijk 5,5%). Hiervan is een deel een tweede woning respectievelijk recreatiewoning.

Wel heeft Dinkelland, zoals zoveel andere gemeenten in Nederland, te maken met leegstand van winkels en dat baart de gemeente zorgen. Volgens de Leegstandsmonitor Overijssel (laatste actualisatie 2014) staat 6% van de winkels in Dinkelland leeg (Overijssel: 9%). 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. In het coalitieprogramma 2014-2018 is aangegeven de ontwikkeling van de woonvisie en de detailhandel te willen combineren zodat er een compact centrum kan ontstaan met in de periferie kleinere woonunits die met name geschikt zijn voor de 'nieuwe' ouderen en voor startende jongeren. Dit heeft geleid tot de vaststelling van een nieuwe detailhandelsvisie voor Dinkelland en de Nota inbreidingslocaties 2016.

Tevens staan er in Dinkelland 10 gebouwen met voorheen een maatschappelijke functie leeg. Dit zijn vaak markante gebouwen, waarvan de herbestemming moeizaam verloopt. Vanwege de toenemende taakstelling op het gebied van de huisvesting van vergunninghouders wordt momenteel een deel van het leegstaand maatschappelijk vastgoed geschikt gemaakt voor tijdelijke huisvesting van deze doelgroep (zie vervolg).

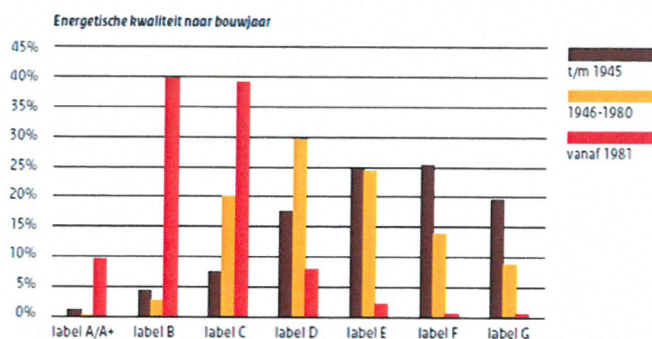
Bij de soms al langdurig leegstaande panden is in incidentele gevallen sprake van verval / verpaupering.

Kwaliteit woningvoorraad

85% van de woningvoorraad in Dinkelland 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. Uiteraard zijn er kwaliteitsverschillen en met name in de straten en wijken uit de jaren zeventig / tachtig van de vorige eeuw in de kernen Denekamp en Ootmarsum is sprake van een kwaliteitsachterstand.

¹ Een deel hiervan wordt door particulieren verhuurd.

Er komt steeds meer aandacht te liggen op de bestaande voorraad. Deze bepaalt in belangrijke mate de aantrekkelijkheid van Dinkelland. Daarom is het van belang om de toekomstwaarde van woningen te versterken, door duurzame kwaliteit toe te voegen. Duurzaam betreft de toegankelijkheid van woningen voor zorgbehoevenden en energetische



duurzaamheid. Veel woningeigenaren zijn in de afgelopen jaren bezig geweest met het treffen van energiebesparende maatregelen. Toch ligt er nog een flinke opgave. Landelijk, en naar verwachting kan deze situatie worden doorgetrokken naar Dinkelland, kan er vooral in de woningvoorraad van voor 1981 (zie tabel 3.1.) 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.

Tabel 3.1. Gemeente Dinkelland. De samenstelling van de woningvoorraad naar bouwjaar en woningtype.

Gebouwd	Vrijstaand	2 onder 1 kap	Rijwoning	Gestapelde woningen	Totaal
Voor 1945	461	296	62	32	851
'46 - '65	793	567	254	30	1644
'66 - '75	855	710	274	32	1871
'76 - '79	334	288	135	11	768
'80 - '88	591	536	189	71	1387
'89 - 'nu	1551	1007	195	468	3221
Totaal	4585	3404	1109	644	9742

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

In Dinkelland wonen relatief veel ouderen. Het aandeel oudere huishoudens neemt de komende jaren aanzienlijk toe:

- De groep van 65 tot 75 jaar bestaat nu uit 2.700 personen. Dit aantal groeit naar 3.800 personen in 2030 (+40%).
- Het aantal 75-plussers bedraagt nu ongeveer 2.400 personen. Dit aantal groeit naar 3.500 personen in 2030 (+46%).

Ouderen wonen verhoudingsgewijs wat vaker in een huurwoning; in Dinkelland wordt 45% van de huurwoningen door 65-plussers bewoond. 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.

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 Dinkelland en ook het behouden van een attractief kernwinkelgebied speelt daarbij een belangrijke rol. De gemeente onderneemt de volgende activiteiten:

- De gemeente stelt in samenwerking met bewoners, corporaties, ondernemers en andere belanghebbenden per kern een actuele toekomstvisie op (mijn Dinkelland 2030), zodat beter ingespeeld kan worden op de veranderende maatschappelijke en economische omstandigheden.
- 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 zal in overleg treden met vastgoedeigenaren met het oog op een aanvaardbare oplossing voor panden die door leegstand dreigen te verpauperen.

Buurtaanpak

In overleg met de woningcorporaties en bewoners gaat de gemeente na welke oplossingen kunnen worden ingezet om de leefbaarheid in de woonbuurten te verbeteren.

De gemeente wil daarbij samen met Mijande Wonen en de bewoners met name komen tot een integrale buurtaanpak van de straten en wijken uit de jaren zeventig/tachtig uit de vorige eeuw. Daarbij worden de aspecten woningrenovatie, duurzaamheid, verbetering van de woonomgeving en de leefbaarheid meegenomen. In het strategisch voorraadbeleid van Mijande Wonen wordt rekening gehouden met revitalisering en energiesprong van de sociale huurwoningen (periode 2016 / 2021) in Denekamp, Ootmarsum en Weerselo. Daarnaast wordt in alle Dinkellandse kernen planmatig onderhoud uitgevoerd. Al deze ingrepen dragen bij aan het verbeteren van de kwaliteit van de voorraad.

Stimuleren energiebesparing

De gemeente Dinkelland heeft naar aanleiding van de Overijsselse Aanpak 2.0 op het gebied van duurzaamheid een 'plan van aanpak particuliere woningen' opgesteld. In dit plan worden de maatregelen beschreven die de gemeente tot 2020 gaat nemen ter verduurzaming van de particuliere voorraad, namelijk:

- Verlenging Energieloket bij de gemeente tot 2020, waar inwoners zich kunnen informeren over de mogelijkheden van energiebesparing. Daarbij wordt de verbreding gezocht naar thema's als langer thuis wonen, veiligheid of gezondheid en krijgt de (lokale) markt een actieve rol toebedeeld. Met de instandhouding van een Energieloket komen inwoners in aanmerking voor provinciale subsidies (duurzaamheids- en investeringspremie).
- Inzetten wooncoaches Duurzaam (t)huis Twente. Door de introductie van een woon-/energiecoach wil het Energieloket ook haar expertise inzetten op het gebied van levensloopbestendig wonen. Met name bij de bewonerscategorie 60+ gaat energiebesparing vaak samen met

levensloopbestendig wonen. Door een wooncoach kan een woningscan worden aangeboden, waaruit blijkt welke aanpassingen nodig zijn om langer thuis te kunnen blijven wonen.

- In het 'Uitvoeringsprogramma op weg naar 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.

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 het initiatief van de Kernraad Noord Deurningen om het dorp energieneutraal te maken. Daarmee kan het dorp Noord Deurningen als voorbeeldgemeenschap dienen voor de andere dorpen in Dinkelland.



Toekomstbestendig maken van de woningvoorraad

De maatregelen met betrekking tot de particuliere woningen zijn hiervoor beschreven. Voor de toekomstige betaalbaarheid van sociale huurwoningen maakt de gemeente afspraken met Mijande Wonen over verduurzaming van haar woningvoorraad. Uitgangspunt is gemiddeld energie-index 1,4 voor de totale huurwoningvoorraad in 2031. Het treffen van aanvullende energiebesparende maatregelen is belangrijk, omdat daarmee de woonlasten van de huurder verlaagd kunnen worden. Uit oogpunt van betaalbaarheid zullen de investeringen beperkt in de huurprijs worden doorberekend.

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 een functiebeperking krijgt hij / zij niet gedwongen is om die reden te verhuizen.

4 Beschikbaarheid: voor iedere doelgroep een woning

4.1 Beschikbaarheid: wat speelt er?

Huishoudensgroei en spreiding nieuwbouw over de kernen

Dinkelland 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 op basis van de Twentse woonafspraken voor deze woonvisie te hanteren prognose is de Primosprognose 2013 en deze gaat voor Dinkelland uit van de volgende migratieveronderstellingen:

- Buitenlands migratiesaldo van rond de 0. In de praktijk kan de komende jaren nog sprake zijn van een vestigingssaldo, gelet op de retourmigratie uit Duitsland die nog niet tot stilstand is gekomen.
- Binnenlands migratiesaldo van -40 personen per jaar en dit is conform het migratiebeeld uit de afgelopen jaren.

Op grond hiervan zou een wat hogere woningbehoefte voor Dinkelland verdedigbaar zijn. Hier staat tegenover dat er in Dinkelland sprake is van enige leegstand, die overigens beperkt is in verhouding tot de cijfers voor Nederland. Deze twee tendensen compenseren elkaar en daarom hanteert de gemeente Dinkelland de uitkomsten van Primos2013.

	Inwonertal	Aantal Huishoudens	Additionele woningbehoefte
2015	25.900	9.950	
2020	25.600	10.320	2015-2019: 370 woningen
2025	25.200	10.570	2020-2024: 250 woningen

1) Bron: Primos2013.

In Dinkelland is het tot op heden een gebruik dat bejaarde ouders en het gezin van een volwassen kind in één woning wonen; dit komt met name voor in het landelijk gebied. Deze vorm van noaberschap is waardevol, maar staat door maatschappelijke trends als individualisering onder druk. Ook de teruggang van het aantal agrarische bedrijven speelt een rol bij het verminderen van het aantal inwoonsituaties. Dit resulteert in een extra woningvraag en daarom is in de Woonvisie 2011+ rekening gehouden met het realiseren van 100 woningen extra in een periode van tien jaar. Dit is niet als een doel op zich geformuleerd, maar als een ontwikkeling die mogelijk is en die de gemeente wil faciliteren.

Rond 2010 was er in Dinkelland sprake van ongeveer 550 inwoningssituaties. Inmiddels heeft de gemeente hiernaar onderzoek gedaan op grond van de Gemeentelijke BasisAdministratie. Daaruit is gebleken dat het aantal inwoonsituaties per jaar met ongeveer 5 afneemt. Naar verwachting zet deze trend zich in de komende jaren nog enige tijd door. In de Primosprognose wordt hier geen rekening mee gehouden.

Gemiddeld zijn in de periode 2003 tot 2013 per jaar 22 woningen gesloopt. Voor de komende jaren wordt 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	370 woningen	250 woningen
Sloop	100 woningen	100 woningen
Totaal nieuwbouwprogramma	470 woningen	350 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 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 verzorgingskern met meer voorzieningen. Voor de drie verzorgingskernen Denekamp, Ootmarsum en Weerselo geldt een specifieke huisvestingstaak voor deze doelgroepen. De volgende indeling in verzorgingsgebied wordt daarbij gehanteerd:

Verzorgingskern	Woonkern/buurtschappen
Denekamp	Tilligte, Lattrop en Noord-Deurningen
Ootmarsum	Oud-Ootmarsum, Agelo en Nutter
Weerselo	Saasveld, Rossum en Deurningen

Uit berekeningen die in het kader van de Woonvisie 2011+ zijn uitgevoerd kan worden afgeleid dat naar verwachting ongeveer 15% van de berekende woningbehoefte in de kleine kernen afvloeit naar de drie verzorgingskernen. 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 tweejaarlijks worden gemonitord.

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

Kernclusters	Inwonertal 1.1.2015 (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
Denekamp	8.898	34,3%	212	+ 11	178-268
Tilligte	739	2,8%	17	- 3	11-17
Lattrop	1.006	3,9%	24	-4	16-24
Noord-Deurningen	1.014	3,9%	24	- 4	16-24
Ootmarsum	5.408	20,9%	130	0	104-156
Weerselo	3.020	11,6%	72	+ 21	74-112
Rossum	2.326	9,0%	56	- 8	38-58
Deurningen	1.865	7,2%	45	- 7	30-46
Saasveld	1.655	6,4%	40	- 6	27-41
Gemeente Dinkelland	25.931	100%	620	0	494-746

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 recente onderzoek 'Woonvoorkeuren specifiek woonvormen voor ouderen: een verhaal met veel gezichten' dat recent 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 extramuralisering² is dat zorginstellingen te maken krijgen met een afnemende behoefte aan intramurale plaatsen. Zorggroep Sint Maarten beschikt in Denekamp, Ootmarsum en Weerselo over respectievelijk 58, 25 en 40 verzorgingshuisplaatsen Het verloop is, anders dan verwacht, als gevolg van de verscherpte indicatiestelling gering. Wel is de wachttijd bij mutatie (vrijkomen) verlengd van ongeveer 2 weken naar nu ongeveer 3 weken. Procentueel is ongeveer 1/3 deel van de bezetting van oudsher indicatiestelling 1 t/m 3. Naar de toekomst toe zou dat bijvoorbeeld voor huize Sint Jozef in Weerselo met 58 plaatsen in theorie kunnen betekenen dat ongeveer 15-20 plaatsen onbezet blijven door de extramuralisering. Dat betekent dat er ca 20 appartementen beschikbaar komen voor zelfstandige verhuur; uiteraard kunnen de bewoners gebruik maken van de daar aanwezige zorgvoorzieningen. Dit kan leiden tot een geringe afname van de woningvraag naar seniorenwoningen bij Mijande Wonen. Met name de seniorenwoningen die wat verder weg liggen van de voorzieningen zullen naar verwachting moeilijker verhuurbaar worden voor de doelgroep.

² In de regionale woonafspraken is onder meer de volgende afspraak gemaakt: Om toekomstbestendigheid van bestaand zorgvastgoed te waarborgen, spreken gemeente en provincie af dat overgang van intramuraal naar extramuraal binnen de bestaande voorraad wordt beschouwd als een ontwikkeling voor een bijzondere doelgroep, die niet meegerekend wordt met het woningbouwprogramma. Over de bestemming die dan aan (voormalig) zorgcomplex moet worden gegeven treden gemeente en provincie in overleg.

Kwalitatieve woningbehoefte

Sinds enige tijd trekt de verkoop van bestaande koopwoningen en nieuwe woningen weer aan. Starters zijn daarbij een belangrijke doelgroep. Uit de diverse gesprekken die gevoerd zijn blijkt 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. Met name het beperkte aanbod aan huurwoningen, dat vrij komt in de kleine kernen is een belemmering.
- 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 doorstroming is na een jarenlange stagnatie weer langzamerhand op gang gekomen maar zal nog wel enige tijd beperkt zijn omdat een deel van de huizen van de potentiële doorstromers 'onder water staat', dat wil zeggen dat de actuele verkoopwaarde lager is dan de hypotheek die op de woning rust. De stagnatie had vooral tot gevolg dat er maar weinig koopwoningen vrij kwamen die relatief goedkoop zijn. Hierdoor waren starters vooral aangewezen op nieuwbouw.

Veel senioren verhuisden voorheen van een koopwoning naar een (sociale) huurwoning. Ook die doorstroming is om diverse redenen verminderd en veel senioren willen in hun huidige woning blijven wonen. Op een vrijgekomen seniorenwoning in de sociale huursector reageren dan ook gemiddeld maar 3 tot 4 senioren en hun wachttijd is gemiddeld 2 jaar. De verhuur van nieuwe seniorenwoningen verloopt over het algemeen goed. Ook is er enige vraag naar dure huurwoningen voor senioren, zowel grondgebonden als appartementen; deze vraag wordt onder meer door St. Joseph Almelo gesignaleerd.

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 per halfjaar een taakstelling op voor het aantal te huisvesten vergunninghouders. De taakstelling groeit. Voor de 1^e helft 2016 is er de opgave om 31 vergunninghouders te huisvesten en voor de 2^e helft 2016 geldt een opgave van 36 te huisvesten vergunninghouders.

Daarnaast bestaat er behoefte om versnelde uitplaatsing uit volle azc's te faciliteren; dat vergt tijdelijke huisvesting.

Sinds mei 2015 is er sprake van de huisvesting van 230 vluchtelingen in het voormalige hotel Wyllandrie in Ootmarsum.

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 Dinkelland gaat in deze woonvisie uit van het voorzien in de lokale woningbehoefte volgens Primos 2013 voor de periode 2015 t/m-2024. Dit is overeenkomstig de in

regionaal verband gemaakte afspraken en is bekrachtigd in de bestuursovereenkomst die de gemeente Dinkelland met de provincie Overijssel op 29 januari 2016 heeft afgesloten.

Deze woonvisie is ter fiattering aan de gemeenten in de subregio Noord Twente en de buurgemeenten voorgelegd met de expliciete vraag of hiermee de juiste bijdrage wordt geleverd in het voorzien in een actuele regionale behoefte; dit betreft de gemeenten uit de subregio Noord Twente (losser, Tubbergen en Twenterand) en de gemeente Oldenzaal.

De Twentse gemeenten en de provincie hebben afgesproken om blijvend de nieuwbouwprogrammering te bewaken; die werkvorm voldoen aan de eisen die de Ladder voor duurzame verstedelijking stelt.

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; die informatie is een dynamisch onderdeel van de woonvisie die minimaal tweejaarlijks wordt geactualiseerd.

De gemeente heeft in de afgelopen jaren een terughoudend aankoopbeleid voor grond gevoerd. Dit heeft ertoe bijgedragen dat de beschikbare plancapaciteit in bestemmingsplannen in een goede verhouding staat tot de capaciteit die benodigd is om te voorzien in de woningbehoefte. Ook de komende jaren zal de gemeente geen actief grondbeleid voeren.

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

- De nieuwe plancapaciteit geeft invulling aan de gemeentelijk beleidsdoelen zoals beschreven in deze woonvisie (onder meer versterking wonen in centrumgebieden, aanpak verpauperde plekken, etc.). Er worden levensloopbestendige woningen gerealiseerd of kleine woningen voor starters.
- De gemeenteraad heeft de 'Beleidsnota inbreidingslocaties gemeente Dinkelland 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 voordoet ten aanzien van het bouwen op die lege plek.

Voor dergelijke plannen gelden de volgende eisen:

- De beschikbare plancapaciteit in de betreffende kern (zie Bijlage 2) zal binnen twee jaar zijn benut en er is dus 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:
 - De beschikbare plancapaciteit in de betreffende kern (zie Bijlage 2) zal binnen twee jaar zijn benut en er is dus 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 zijn opgenomen, moeten binnen een periode van drie jaar in procedure worden gebracht. Als dat achterwege blijft, vervalt de (contingents)reservering.

Tweejaarlijks wordt een Uitvoeringsnota woningbouw opgesteld, voor het eerst in 2017. 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 Dinkelland en is de gemeentelijke inzet bij de regionale afstemming van de woningbouw.

Programmering van de nieuwbouw: kwalitatief

De gemeente Dinkelland streeft naar een adequate bouwproductie, die niet alleen belangrijk is voor de lokale economie, maar ook essentieel om huishoudens nu en in de toekomst te kunnen blijven huisvesten in de gemeente. 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 markt vraag. 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.

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 bouwkaavel geeft niet altijd een compleet beeld. Uit woonwensenquêtes blijkt soms dat er onder jongeren een grote behoefte is aan huurwoningen, maar uitnodigingen van de gemeente om met hen in gesprek te gaan, levert geen concrete behoefte op.

Daarom vaart de gemeente een andere koers. Er worden bestemmingsplannen gerealiseerd met een flexibele woningdifferentiatie. Verder wordt aan marktpartijen en corporatie gevraagd om concrete bouwplannen te ontwikkelen. 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 bouwkaavels, 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 Rossum plaats gevonden en is uiterst vruchtbaar gebleken.

Starters

Wij willen voorkomen dat starters op de woningmarkt de gemeente verlaten, omdat zij geen geschikte woonruimte kunnen vinden. Voldoende passende woningen voor starters is een gezamenlijke opgave voor de gemeente en de corporatie. Een deel kan via doorstroming in de bestaande voorraad een woning vinden. Door flexibele ruimtelijke plannen te maken met ruimte voor kavels in het goedkopere segment en de starterslening willen wij ook de starters faciliteren. Een groot aandeel van de corporatiewoningen en met name de eengezinswoningen is door de gunstige prijs geschikt voor starters op de woningmarkt. In verband met de toenemende taakstelling voor de huisvesting van statushouders is met Mijande Wonen afgesproken dat er in 2016 geen sociale huurwoningen verkocht worden. Daarnaast is afgesproken en wordt vastgelegd in de prestatieafspraken dat maximaal 15% van de mutaties in de sociale huurwoningvoorraad kan worden toegewezen aan statushouders.

Nieuwe dure huurwoningen

De gemeente wil het aanbod van dure huurwoningen (> € 710,-) 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 voor huishoudens met een inkomen boven de EU-grens die van een koopwoning naar een huurwoning willen verhuizen (senioren). De gemeente gaat actief in overleg met beleggers / aannemers om tot de realisatie te komen van dure levensloopbestendige huurwoningen, zowel grondgebonden als appartementen. Als zij hierin niet kunnen voorzien, leggen we deze vraag voor aan de corporaties (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 Mijande 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 50 sociale huurwoningen te realiseren, waarvan minimaal 20 buiten de drie verzorgingskernen. Dit betreft niet een uitbreiding van de voorraad, maar nieuwbouw die past binnen de afspraak tussen de gemeente en Mijande over de ontwikkeling van de kernvoorraad.
- De gemeente streeft naar meer doorstroming binnen de sociale huursector; met name in de kleinere kernen is dit een probleem. Inmiddels heeft Mijande hiernaar onderzoek uitgevoerd en vastgesteld dat tal van individuele redenen oorzaak zijn van de beperkte doorstroming.
- Uit de gevoerde gesprekken is gebleken dat tal van woningzoekenden niet goed op de hoogte zijn van het beschikbare aanbod aan sociale huurwoningen. De communicatie kan worden verbeterd door ook gebruik te maken van Twitter, WhatsApp en andere sociale media.

Vergunninghouders

Het is op grond van de Huisvestingswet de taak van gemeenten om vergunninghouders (statushouders) te huisvesten.

De gemeente Dinkelland heeft samen met de corporatie Mijande Wonen tot nu toe goed invulling kunnen geven aan die taakstelling door het aanbieden van zelfstandige huisvesting in sociale huurwoningen van Mijande Wonen. Het rijk bereid een wetswijziging voor, die regelt dat gemeenten zelf kunnen bepalen of het nodig is om vergunninghouders voorrang te verlenen op reguliere woningzoekenden.

De gemeente wil in de prestatieafspraken met Mijande Wonen vastleggen dat maximaal 15% van de vrijkomende sociale huurwoningen wordt gereserveerd voor vergunninghouders; in principe is dat toereikend om de huidige taakstelling in te vullen. De wachttijden voor een sociale huurwoning in Dinkelland zijn relatief kort. In de komende tijd zal de gemeente samen met de corporatie de ontwikkeling van de wachttijden nauwgezet monitoren.

Om de versnelde uitplaatsing uit asielzoekerscentra te faciliteren, wordt voorzien in tijdelijke huisvesting van vergunninghouders in (leegstaand) gemeentelijk vastgoed. Hierbij werkt de gemeente samen met Mijande Wonen.

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 vermogensheffing 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. Het onderzoek 'Betaalbaarheid in Dinkelland en Twenterand' dat in opdracht van Mijande is uitgevoerd, laat zien dat 30% tot 32% van de huurders in Dinkelland een betaalbaarheidsrisico loopt.

Vooraf huishoudens onder de inkomensgrenzen voor de huurtoeslag hebben het moeilijk. Eenoudergezinnen en alleenstaande 65-plussers vormen de grootste risicogroep.

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	150	21.600	€ 650
Paren zonder kinderen	200	29.325	€ 510
Eenoudergezinnen	260	29.325	€ 390
Gezinnen	120	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.

Mijande heeft 1.430 sociale huurwoningen in Dinkelland en daarvan zijn er ongeveer 250 echt goedkoop, namelijk onder de kwaliteitskortingsgrens voor jongeren (€403). Dat aantal is echter kleiner dan het aantal huurtoeslagontvangers, dat niet meer dan die prijs kan betalen: 360 (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 Dinkelland erg klein is; veelal blijven zij thuis wonen en sparen of zij verhuizen naar woonruimte buiten de gemeente.

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

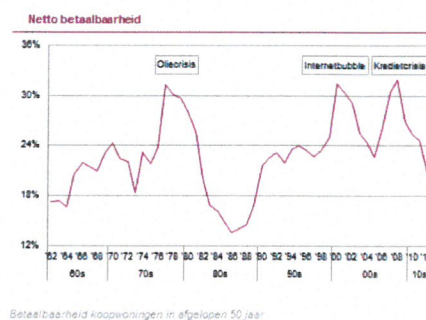
Uit Corporatie in Perspectief kan informatie op corporatieniveau worden afgeleid over het passend toewijzen. Daaruit blijkt dat Mijande Wonen in de jaren 2012, 2013 en 2014 respectievelijk 75%, 76% en 68% passend hebben toegewezen, dat wil zeggen: de groep huishoudens met een inkomen tot de

huurtoeslaggrens heeft een passende huurwoning onder de aftoppingsgrenzen gekregen. Volgens de nieuwe richtlijn zal dit vanaf 1 januari 2016 op 95% moeten liggen. Per 1 januari 2016 heeft Mijande haar huurbeleid daarop afgestemd. Dit betekent dat woningzoekenden op het vrijkomende aanbod kunnen reageren en als de huurprijs boven de aftoppingsgrens ligt wordt deze verlaagd bij toewijzing aan een woningzoekende met recht op huurtoeslag. Daarmee is veilig gesteld dat de slaagkans voor woningzoekenden met recht op huurtoeslag gehandhaafd blijft en in principe 100% passen wordt toegewezen.

Tevens voert Mijande een inkomensafhankelijk huurbeleid en wordt de huurprijs meer verhoogd voor huurders met een hoog inkomen.

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.



5.2 Betaalbaarheid: wat gaan we doen?

Voor een groot deel van de beleidsmaatregelen werken we samen met Mijande en St. Joseph. De gemeente nodigt hen uit om een aanbod te doen waarin ze duidelijk maken wat hun bijdrage aan deze woonvisie is. 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 zou in theorie dan ook beperkt kunnen afnemen. Echter, de gemeente en Mijande voeren een terughoudend beleid vanwege de forse instroom van vergunninghouders. Per jaarschijf wordt bezien welke afname verantwoord kan worden.

Passend toewijzen

Per 1 januari 2016 kunnen woningzoekenden op het vrijkomende huuraanbod reageren en als de huurprijs boven de aftoppingsgrens ligt wordt deze door Mijande verlaagd bij toewijzing aan een woningzoekende met recht op huurtoeslag. Daarmee is veilig gesteld dat de slaagkans voor woningzoekenden met recht op huurtoeslag gehandhaafd blijft en in principe 100% passend wordt toegewezen.

Huurprijzen in verhouding tot het inkomen

Belangrijk in dit verband is het principe van passend toewijzen, zodat huurders met een laag inkomen geen bovenmatige huur betalen; Mijande Wonen verlaagd bij toewijzing van een vrijgekomen

huurwoning aan een huurder met recht op huurtoeslag, zo nodig de huurprijs tot onder de aftoppingsgrenzen.

Voorts verhoogd Mijande Wonen de huurprijzen voor woningen van huurders met een hoog inkomen met de maximaal toelaatbare verhoging.

Starterslening

De gemeente blijft de starterslening, die in 2013 is heringevoerd, aanbieden voor nieuwe en bestaande woningen. Deze dient om het gat te overbruggen tussen de maximale leencapaciteit voor starters 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 wil de financiering van de starterslening voortzetten.

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 bedraagt 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).

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.

Betekenis afkortingen

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

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 de corporaties.

Kwaliteitsslag

Maatregelen / acties	Beoogd effect	Regie	Partner(s)	Regionaal thema
Opstellen actieplan voor woonkernen in kader Mijn Dinkelland 2030	Versterken woonkwaliteit	G	M, C, B	3 / 5
Opstellen nieuw centrumplan voor Weerselo	Versterken kwaliteit centrum	G	M, C, B	3
Toevoegen levensloopbestendige woningen in centrumgebieden op inbreidingslocaties of na functieverandering winkels-wonen	Versterken kwaliteit centrum	G	M, C, B	3/4/5
Faciliteren nieuwe bestemming voor leegstaande panden van particulieren	Versterken woonkwaliteit	G	M	3/5
Integrale buurtaanpak Oranjebuurt / Denekamp	Versterken woonkwaliteit en leefbaarheid	G	C, B	4
Verkoop (leegstaande) gemeentelijke panden	Leegstand en verpaupering tegengaan	G	M	4
Verbreden pilot energieneutraal Noord Deurningen	kwaliteit en aantrekkelijkheid woningvoorraad verbeteren	B	G, M	4
Voortzetten Energieloket	kwaliteit en aantrekkelijkheid woningvoorraad verbeteren	G	M, C, B	4
Stimuleren levensloopbestendig maken	kwaliteit en	G	M, C, B, W	

Maatregelen / acties	Beoogd effect	Regie	Partner(s)	Regionaal thema
bestaande voorraad: voorlichting, doorstroming, aanbieden woningscan, pakketten woningaanpassing	aantrekkelijkheid woningvoorraad verbeteren			4
Verduurzamen sociale huur tot minimaal gemiddeld label B	Waarborgen betaalbaarheid wonen	C	G	4
Belangrijkste eisen woonkeur bij nieuwbouw	kwaliteit en aantrekkelijkheid woningvoorraad verbeteren	G	M, C	4

Beschikbaarheid: voor iedere doelgroep een woning

Maatregelen / acties	Beoogd effect	Regie	Partner(s)	Regionaal thema
Inzetten op een uitbreiding van de woningvoorraad met 620 woningen in de periode 2015-2024	Beschikbaarheid nieuwbouw garanderen	G	M, C, R	5
Toetsing nieuwe plancapaciteit aan afwegingskader	Beschikbaarheid nieuwbouw garanderen	G	M, C	5
Opstellen tweejaarlijkse Uitvoeringsnota Woningbouw, start 2017	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	Beschikbaarheid nieuwbouw garanderen	G	M, C	1 / 2
Ontwikkelen van een kwaliteitskader, als onderdeel van de Uitvoeringsnota Woningbouw	Inspelen op woonwensen	G	M, C	1/5
Realiseren van huurwoningen in de vrije sector voor middeninkomens: primair door beleggers	Vergroten aanbod voor lagere middeninkomens.	G	M	1
Minimaal 50 nieuwe sociale huurwoningen realiseren, waarvan minimaal 20 in de kleine kernen; passend binnen afspraak ontwikkeling kernvoorraad	Vergroten beschikbaarheid betaalbare huurwoningen	C	G	1
Verbeteren communicatie beschikbaar aanbod sociale huurwoningen (Twitter, digitaal systeem voor inschrijving etc.)	Beter inspelen op de woningvraag	C	G, B	1
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
Mogelijke vermindering van de kernvoorraad per jaar bepalen bij jaarschijf	Waarborgen betaalbaarheid wonen	G, C	B	1
Minimaal 95% passend toewijzen (Mijande invulling aan geven)	Waarborgen betaalbaarheid wonen	C	C, G	1
Handhaven van goedkope voorraad tegen een lager kwaliteitsniveau	Woningen betaalbaar houden voor lage inkomens	C		1
Continueren starterslening	Waarborgen betaalbaarheid voor lagere middeninkomens	G	G en Provincie (?)	1
Onderzoek doen naar blijverslening	Waarborgen betaalbaarheid wonen voor senioren	G		1

Bijlage 1: Gehanteerde begrippen

Asielzoeker

Een vreemdeling die zijn land heeft verlaten en bij de Nederlandse overheid een asielaanvraag indient.

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 2013 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.

Statushouder

Asielzoeker van wie het verzoek om een tijdelijke verblijfsvergunning is ingewilligd (dan ook vergunninghouder genoemd).

Bijlage 2: Bestemmingsplancapaciteit per kern

Verzorgingskern Denekamp

Denekamp: 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			44			
Pierik, restcapaciteit	U	H	25	1	2	3
Het Remerink	I	H	6	1	2	3
Oranjestraat vm. garage Mensink	I	H	1	2	3	1
Van der Heijdenstraat, locatie De Timp	I	H	6	2	3	1
Achterom	I	H	4	2	3	1
Ootmarsumsestraat	I	H	1	2	3	1
Brinkstraat	I	H	1	2	3	1
Hopmanstraat (oude biebel Denekamp)	I	Z	6	2	3	1
Burg. Hoogklimmerstraat	I	Z	5	2	3	1
Churchillstraat	I	Z	4	2	3	1
Meester Mulderstraat (boerderij Aveskamp)	I	Z	3	2	3	1
Brandlichterweg 4	I	Z	1	2	3	1
Ootmarsumsestraat 6-8 (Mijande Wonen)	I	H	5	1	3	2
Zandkuil	I	Z	1	3	1	2
Diverse niet in procedure	I		pm			
Reservering plannen buitengebied 5%			11			
Beschikbare plancapaciteit			125 + pm			
Woningbehoefte 2015-2024, exclusief sloop			178-268			

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

Verzorgingskern Ootmarsum

Ootmarsum: 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			
Brookhuis, restcapaciteit	U	H	40	1	2	3
Ten noorden Almelsestraat (Oude Hengel)	U	H	6	2	3	1
Almelsestraat (Kuiperberg)	U	H	2	1	2	3
Kloosterstraat/Oostwal (klooster)	I	H	15	2	3	1
Vm. hotel Vos	I	Z	6	3	1	2
Parkstraat (vm. postkantoor)	I	H	4	2	3	1
Commanderie, fase 2	I	Z	20	3	1	2
Locatie Kamphuis	I	H	2	3	1	2
Diverse (niet in procedure)	I		pm			
Reservering plannen buitengebied 5%			7			
Beschikbare plancapaciteit			126 + pm			
Woningbehoefte 2015-2024, exclusief sloop			104-156			

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

Verzorgingskern Weerselo

Weerselo: 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			2			
't Spikkert fase 1, restcapaciteit	U	H	5	1	2	3
Reestman Noord West, restcapaciteit	U	H	2	2	1	3
Bisschopstraat 3, 13a, 13b	I	H	3	2	3	1
Abdijweg	I	H	4	2	3	1
Legtenbergerstraat 35	I	H	1	2	3	1
't Spikkert fase 2	U	Z	75	1	2	3
Centrum	I	Z	20	2	3	1
St Remigiusstraat	I	Z	4	2	3	1
Diverse (niet in procedure)	I		pm			
Reservering plannen buitengebied 5%			5			
Beschikbare plancapaciteit			121 + pm			
Woningbehoefte 2015-2024, exclusief sloop			74-112			

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

Woonkern Lattrop

Lattrop: 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			2			
Kraakenhof	I	H	4	1	2	3
Dorpsstraat	I	Z	2	2	3	1
Diverse (niet in procedure)	I		pm			
Reservering plannen buitengebied 5%			2			
Beschikbare plancapaciteit			10+pm			
Woningbehoefte 2015-2024, exclusief sloop			16-24			

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

Woonkern Noord Deurningen

Noord Deurningen: 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			
Noord Deurningen, fase 3 restcapaciteit	U	H	13	1	2	3
Johanninksweg	I	H	4	2	3	1
Veldweg	I	H	2			
Diverse (niet in procedure)	I		pm			
Reservering plannen buitengebied 5%			1			
Beschikbare plancapaciteit			21+pm			
Woningbehoefte 2015-2024, exclusief sloop			16-24			

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

Woonkern Tilligte

Tilligte: 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			4			
Ootmarsumsestraat / Kerkepad	U	H	9	1	2	3
Ootmarsumsestraat	I	H	2	2	3	1
Diverse (niet in procedure)	I		pm			
Reservering plannen buitengebied 5%			1			
Beschikbare plancapaciteit			16+pm			
Woningbehoefte 2015-2024, exclusief sloop			11-17			

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

Woonkern Deurningen

Deurningen: 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			
Deurninger Es	U	H	22	1	2	3
Hoofdstraat Locatie Bijen	I	H	6	2	3	1
Hoofdstraat De Eik	I	Z	6	2	3	1
Diverse (niet in procedure)	I		pm			
Reservering plannen buitengebied 5%			4			
Beschikbare plancapaciteit			39+pm			
Woningbehoefte 2015-2024, exclusief sloop			30-46			

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

Woonkern Rossum

Rossum: 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			
De Schil	U	H	2	1	2	3
Voslocatie, herontwikkeling	I	Z	10	2	3	1
Oranjestraat	I	H	4	2	3	1
Rossum Noord	U	Z	24	1	2	3
Diverse (niet in procedure)	I		pm			
Reservering plannen buitengebied 5%			2			
Beschikbare plancapaciteit			47+pm			
Woningbehoefte 2015-2024, exclusief sloop			38-58			

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

Woonkern Saasveld

Saasveld: 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			3			
Diezelkamp 2, restcapaciteit	U	H	1	1	2	3
Diezelkamp 3	U	Z	13			
Drosteweg, locatie Silderhuis	I	Z	10	2	3	1
Diverse (niet in procedure)	I		pm			
Reservering plannen buitengebied 5%			2			
Beschikbare plancapaciteit			29+pm			
Woningbehoefte 2015-2024, exclusief sloop			27-41			

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

Buurtschappen/Buitengebied

Bij de vaststelling van het bestemmingsplan Buitengebied is bepaald, dat de kernen Ootmarsum, Denekamp, Weerselo, Lattrop, Tilligte, Noord Deurningen, Rossum, Saasveld, Deurningen en Het Stift buiten het plangebied blijven. Voor de kernen worden aparte komplannen vastgesteld. Buurtschappen zoals Agelo en Oud Ootmarsum vallen binnen het plangebied van het bestemmingsplan Buitengebied en daarmee onder het planologisch regime van dat bestemmingsplan.

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

Voor elke ontwikkeling (agrarisch bedrijf, recreatieonderneming, knooperf / woonef) 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 Dinkelland veel voorkomende karakteristieke erven die vrijkomen ten gevolge van beëindiging van het agrarisch bedrijf.

In de vastgestelde structuurvisie voor Dinkelland is een visie op hoofdlijnen opgenomen over de mogelijkheden van transformatie van vrijkomende agrarische bebouwing naar woonerf.

Agelo

In Agelo is in zekere mate sprake van een agglomeratie van bebouwing. Mogelijk dat daar naast de hiervoor genoemde mogelijkheden er nog kansen zijn voor kleinschalige woningbouw door middel van herstructurering of transformatie binnen het bestaande bebouwde gebied, waarbij als leidraad zal gelden de Nota inbreidingslocaties 2016.