

Leeswijzer Woonvisie Dinkelland 2016+

Inleiding

De huidige woonvisie van de gemeente Dinkelland dateert van 2011. Vanwege diverse ontwikkelingen, zoals nieuwe wetgeving en regionale afspraken, is een actuele visie nodig. De visie richt zich op de periode 2016-2020, met een doorkijk tot 2025.

Hoofdstuk 1

1.1 In deze paragraaf worden de kaders zoals de regionale woonvisie en uiteindelijk de Twentse woonafspraken en ontwikkelingen als de herziening van de Woningwet, de Ladder voor duurzame verstedelijking en de extramuralisering aangegeven.

De woonvisie bevat de thema's, afkomstig uit de Regionale Woonvisie Twente 2015-2025 waarmee eind 2014 door de raad is ingestemd samen met de overige 13 Twentse gemeenten

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

1.2 Hierin wordt de wijze van totstandkoming weergegeven.

Hoofdstuk 2

Dit hoofdstuk begint met de centrale gemeentelijke ambitie voor 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 wordt versterkt."

Om dit te realiseren, zijn er drie onderliggende ambities:

1. Kwaliteitsslag
2. Beschikbaarheid
3. Betaalbaarheid

De vertaling is samengevat in het drieluik op pagina 5. De verdere uitwerking vindt plaats in de hoofdstukken 3, 4 en 5. De daaruit voortvloeiende acties zijn in hoofdzaak weergegeven in het uitvoeringsprogramma van hoofdstuk 6.

Hierbij wordt vermeld dat in een tweejaarlijkse uitvoeringsnota Woningbouw de programmering wordt verantwoord en geactualiseerd, inclusief een actueel kwaliteitskader. Dat kwaliteitskader wordt gebruikt om te beoordelen of bouwplannen 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.

Daarnaast zijn er sectorale beleidsnota's waarin op specifieke onderwerpen een verdere uitwerking plaatsvindt of heeft plaatsgevonden zoals de Duurzaamheidsnota, de detailhandelsvisie Dinkelland, de Beleidsnota inbreidingslocaties 2016 en de prestatieafspraken met woningcorporatie Mijande Wonen.

Hoofdstuk 3 (Kwaliteitsslag)

Hierin krijgt met name de leegstand en de kwaliteit van de bestaande voorraad aandacht.

Mijn Dinkelland 2030, de buurtaanpak samen met de corporaties en bewoners en energiebesparing spelen hierin de hoofdrol. Ook wordt gewezen op de detailhandelsvisie en de nota inbreidingslocaties die beide van belang zijn voor (het streven naar) een compact kernwinkelgebied. De woningvoorraad bestaat voor 85% uit koopwoningen. Bouw- en woontechnisch is de kwaliteit goed, maar in de kernen Denekamp en Ootmarsum zijn enkele straten en wijken uit de jaren '70 en '80 met een kwaliteitsachterstand. Om dit te verbeteren wordt gebruik gemaakt van een integrale buurtaanpak.

Speerpunt in het beleid is het toevoegen van duurzame kwaliteit, in de vorm van levensloopbestendig wonen en energiebesparing. Sociale huurwoningen worden gerevitaliseerd en energiezuiniger gemaakt. Voor particuliere woningeigenaren wordt het Energieloket verlengd tot 2020. Naast de mogelijkheden van energiebesparing wordt ook ingezet op levensloopbestendig wonen. Het gemeentelijk vastgoed zal waar mogelijk ook verduurzaamd worden.

Hoofdstuk 4 (Beschikbaarheid)

Dit hoofdstuk gaat in op de demografische ontwikkeling, de doelgroepen en de programmering.

In de gemeente wonen relatief veel ouderen, het aandeel oudere huishoudens neemt de komende jaren aanzienlijk toe. Hiervoor zijn meer levensloopbestendige woningen nodig, zie hiervoor het punt "bestaande woningvoorraad". Nieuwbouw moet voldoen aan de belangrijkste eisen van het Woonkeur, dat onder andere eisen stelt aan levensloopbestendigheid, flexibiliteit en aanpasbaarheid. We blijven daarbij ook inzetten op preventie zoals Lang zult u wonen, ook met dementie. Met name in het buitengebied wonen veel bejaarde ouders onder één dak met het gezin van een volwassen kind. Het aantal inwoonsituaties daalt echter jaarlijks.

Starters kunnen via doorstroming deels terecht in de bestaande voorraad waarin de laatste tijd meer goedkope woningen voorhanden zijn gekomen door het op gang komen van de doorstroming na vele jaren van stagnatie. In nieuwbouw worden starters gefaciliteerd door startersleningen en flexibele bestemmingsplannen met ruimte voor goedkope kavels.

Met het oog op de behoefte aan sociale huurwoningen ten gevolge van de verhoogde taakstelling voor huisvesting van statushouders zullen er in 2016 geen sociale huurwoningen verkocht worden. Maximaal 15% van de vrijkomende sociale huurwoningen wordt gereserveerd voor vergunninghouders. Dit wordt vastgelegd in de prestatieafspraken met de corporatie Mijande Wonen. Tijdelijke huisvesting kan in (leegstaand) gemeentelijk vastgoed.

In de woonvisie wordt aangegeven voor welke doelgroepen het bestemmingsplan geschikt is. Zoals hierdoor als is aangegeven zal er met het oog op de monitoring en bijstelling van de programmering tweejaarlijks een Uitvoeringsnota woningbouw aan de raad worden aangeboden, inclusief kwaliteitskader. In kleine kernen worden bestemmingsplannen gerealiseerd met een flexibele woningdifferentiatie.

Vanuit de eisen van de Ladder voor duurzame verstedelijking wordt met het oog op de gewenste woningdifferentiatie van de ontwikkelaar geëist dat deze door onderzoek aantoont dat zijn plan voorziet in de actuele kwalitatieve woningbehoefte.

Hoofdstuk 5 (Betaalbaarheid)

Hierin aandacht voor de ontwikkelingen in de huursector, de starterslening en de blijverslening.

Hoofdstuk 6 (Uitvoeringsprogramma)

Dit hoofdstuk bevat de acties die uit de voorafgaande hoofdstukken voortvloeien en wie daarbij een rol hebben.

Bijlage 1

Lijst met uitleg over de in de woonvisie gehanteerde begrippen

Bijlage 2

Een kerngerichte uitwerking van de harde en (bekende) zachte plannen met aanduiding plancapaciteit en woningbehoefte