



Woonvisie 2021-2031

Gemeente Losser

6 juli 2021

Definitief



DATUM 6 juli 2021

TITEL Woonvisie 2021-2031

OPDRACHTGEVER Gemeente Losser

AUTEUR(S) Harrie Wilhelm (Companen)

PROJECTNUMMER 168.104

STATUS Definitief

Inhoud

1	Kernpunten	4
2	Kaders	7
2.1	Woningwet: betekenis gemeentelijke woonvisie	7
2.2	Provinciale ambities	7
2.3	Regionale Woonagenda Twente 2021-2025	7
3	Visie en ambities	10
3.1	Visie op Losser als woongemeente	10
3.2	Ambities woonbeleid	10
4	Woningbehoefte	12
4.1	Kwantitatief	12
4.2	Kwalitatief	13
5	Woonbeleid voor de hele gemeente	18
5.1	Uitgangspunten	18
5.2	Doelgroepen	18
5.3	Sociale huur	18
5.4	Nieuwbouw	19
5.5	Nieuwbouwprogramma en plancapaciteit	20
5.6	Bestaande voorraad	21
5.7	Wonen, zorg en welzijn	22
5.8	Wonen en ruimtelijke ordening: Structuurvisie Losser 2018	23
6	Woonbeleid kernen	25
6.1	Woningbehoefte per kern	25
6.2	Losser	25
6.3	Overdinkel	26
6.4	De Lutte	27
6.5	Beuningen	28
6.6	Glane	28
6.7	Buitengebied	28
7	Instrumenten en activiteitenprogramma	29
7.1	Instrumenten	29
7.2	Activiteitenprogramma	30
	Bijlage 1. Doelgroepenverordening	33

1 Kernpunten

Een nieuwe Woonvisie

Vorig jaar heeft het College de Raad geïnformeerd over het voornemen de Woonvisie 2016 te actualiseren. De woningmarkt is voortdurend in beweging. Dat maakt het noodzakelijk dat de gemeente haar beleid van tijd tot tijd herijkt. Voor u ligt de nieuwe Woonvisie 2021-2031. Hierin verwoorden wij onze uitgangspunten, ambities en voornemens voor de komende 10 jaar. De concrete uitwerking vereist de nodige flexibiliteit, omdat we nu eenmaal geen 10 jaar vooruit kunnen kijken.

Ambitie

- Met ons woonbeleid willen wij voorzien in voldoende, geschikte huisvesting van onze inwoners, jong en oud. Bovendien zien we wonen als vliegwiel voor de vitaliteit en leefbaarheid van onze kernen.
- Dat betekent dat wij inzetten op activiteit op vele fronten: nieuwbouw, herstructurering, wonen en zorg, betaalbaarheid, beschikbaarheid, duurzaamheid. Bovendien leveren we onze bijdrage aan het inlopen van de woningtekorten, zoals die in de Twentse Woonagenda zijn benoemd.
- De bevolkingsvooruitzichten op langere termijn zijn mogelijk onzeker, maar dat geldt niet voor het komende decennium. We sorteren dan ook niet voor op bevolkingsdaling.
- We krijgen uiteraard wel te maken met veroudering. En dan klemt het des te meer om ook jongeren en starters zoveel als zij willen voor onze gemeente te behouden.
- Daarvoor koersen wij primair op doorstroming. We beseffen dat het streven naar doorstroming veelal niet leidt tot het tijdig vrijkomen van voldoende beschikbare en betaalbare woningen. Daarom willen wij ook voor starters bouwen, en waar mogelijk via doelgroepenafhankelijke woningen.

Nieuwbouw

De komende 10 jaar zullen in de gemeente gemiddeld zo'n 65 tot 70 woningen per jaar moeten worden toegevoegd. Op grond van de beschikbare woningbehoefte-onderzoeken verdelen we deze als volgt naar woningsegmenten en doelgroepen:

Tabel 1.1: Gemeente Losser, Indicatief nieuwbouwprogramma 2021-2031

Woningsegment	Primaire doelgroepen	Percentage	Aantal woningen (afgerond)
Sociale huur dgo of app.	Starters en senioren	15%	100
Middenhuur < ca. € 1.000	Senioren	15%	100
Koop dgo of app.	Starters en senioren	20%	135
Koop rij circa < € 250.000	Starters	10%	65
Tweekappers < NHG ¹	Gezinnen, starters	15%	100
Tweekappers > NHG	Gezinnen	10%	65
Vrijstaand	Gezinnen	10%	65
Kavels	Gezinnen, starters	5%	35
Totaal	Alle doelgroepen	100%	665

¹ NHG: Nationale Hypotheekgarantie; maximale koopprijs 2021 € 325.000.

Hierin zijn 150 woningen begrepen die op grond van de Regionale Woonagenda Twente noodzakelijk zijn voor het inlopen van de woningtekorten. Deze delen wij vooralsnog naar rato toe aan de kernen.

Plancapaciteit

De thans aanwezige² gemeentelijke plancapaciteit dekt ongeveer de behoefte. Een deel daarvan is nog niet hard, terwijl wij ook rekening zullen moeten houden met planuitval en -vertraging en de plannen getoetst zullen moeten worden aan de voorliggende woonvisie. Er is op dat punt dus nog veel werk aan de winkel. Dit is deels input vanuit de Woonvisie voor de herziening van de Structuurvisie 2018/Omgevingsvisie.

Bestaande woningvoorraad

Ons beleid voor de bestaande woningvoorraad bestaat uit drie segmenten:

- Het bevorderen van de doorstroming, waardoor zowel senioren als starters aan adequate huisvesting geholpen kunnen worden. De realisatie van levensloopgeschikte woningen voor ouderen is dan ook een belangrijk onderdeel van ons beleid.
- Transformatie en/of vervangende nieuwbouw. Waar bestaande bebouwing niet meer functioneel is en waar stedenbouwkundig of volkshuisvestelijk vernieuwing aan de orde is, dragen wij actief bij aan die transformatie.
- De wijkenaanpak ten behoeve van de leefbaarheid van de kernen. Het blijven investeren in hechte netwerken in het sociale domein blijft van groot belang om de leefbaarheid op een goed niveau te houden en om uitdagingen in de veranderende samenleving het hoofd te kunnen bieden.

Sociale huursector

Domijn is onze grootste sociale verhuurder. Wij ondersteunen het beleid van de corporatie, dat is gericht op herstructurering van het bezit zodat dat beter aansluit op de toekomstige behoeften, op verkoop van versnipperd bezit (o.a. aan starters), inzet van vrijkomende gronden voor de realisering van het gemeentelijk nieuwbouwprogramma en investeren in duurzaamheid.

De gemeente is gaarne bereid om samen met Domijn het corporatiebeleid op verantwoorde wijze te doen landen en dit vast te leggen in prestatieafspraken. De voorliggende Woonvisie 2021-2031 hanteren wij als uitgangspunt om vanaf 2022 meerjarige prestatieafspraken te maken met Domijn en de huurdersorganisatie.

Kernen

Losser

- Het richtgetal voor Losser is de bouw van 360 woningen in de komende 10 jaar. Vanwege de omvang is het kwalitatieve gemeentelijke woonprogramma hier van toepassing. We leggen een extra accent op de betaalbare woningen, die met name in de kerkdorpen niet realiseerbaar zijn.
- Losser heeft thans nog onvoldoende harde plancapaciteit. Er ligt een belangrijke opgave om voldoende plancapaciteit beschikbaar te hebben, waarbij nadrukkelijk uitbreidingsmogelijkheden onderzocht moeten worden.
- Die opgave betreft vooral plannen en projecten in het woonmilieu “nieuw stedelijk compact”, bij uitstek een problematiek die in de kern Losser speelt.

² Stand 30 maart 2021

Overdinkel

- Het richtgetal voor de nieuwbouw in Overdinkel voor de komende 10 jaar is 120 woningen. Kwalitatief is het gemeentelijk programma richtinggevend.
- Overdinkel heeft met De Geurmeij nog betrekkelijk veel harde capaciteit beschikbaar. Daarnaast is er een opgave om zachte plannen om te zetten in harde plannen.

De Lutte

- De lokale behoefte voor de komende 10 jaar komt op 140 woningen. Het kwalitatieve gemeentelijke programma is richtinggevend.
- Kwantitatief kan de behoefte lang niet gedekt worden door de harde plannen. Een belangrijk deel van zachte capaciteit betreft het appartementengebouw Luttermolenveld, essentieel voor de vitaliteit van de woonwijk Luttermolenveld en dorp De Lutte. Er zal hard moeten worden gewerkt om voldoende tijdig de noodzakelijke plancapaciteit beschikbaar te krijgen.

Beuningen

- De behoefte kwalitatief programmeren.
- Er is plancapaciteit aanwezig voor maximaal 33 woningen, waarvan 12 hard. Er is dus de komende 10 jaar nog noodzaak om meer plancapaciteit hard te maken.

Glane

- In Glane zijn geen concrete woningbouwplannen in ontwikkeling. Dat wil niet zeggen dat hier of daar geen toevoeging plaats kan vinden. Ook hier kwalitatief programmeren.

Instrumentarium

Wij zetten alle beschikbare en effectieve middelen in teneinde de Woonvisie te realiseren. De belangrijkste daarvan zijn:

- Een actieplan om tijdig voldoende harde plancapaciteit te garanderen;
- Het leveren van input aan de Omgevingsvisie;
- Toetsing van elk plan aan de Woonvisie en afwijkingen motiveren;
- Startersleningen;
- Doelgericht grondbeleid;
- Prestatie-afspraken met Domijn en anterieure overeenkomsten met ontwikkelaars.
- Tweejaarlijkse monitoring van de uitvoering van het woningbouwprogramma, voor zover relevant in samenwerking met Domijn.

2 Kadens

Wie zich met wonen en woonbeleid bezig houdt, krijgt de maken met een woud van wetten, regels en voorschriften, zoals de Omgevingswet, de Huisvestingswet, het Bouwbesluit enz. Een belangrijk deel daarvan heeft vooral betrekking op de instrumenten bij de uitvoering. Op beleidsniveau zijn vooral twee kadens van belang die mede richtinggevend zijn voor de gemeente. In hoofdstuk 7 gaan wij nader in op de instrumenten die ons ter beschikking staan en die wij willen inzetten ter realisering van ons beleid.

2.1 Woningwet: betekenis gemeentelijke woonvisie

Het groeiende maatschappelijke belang van het wonen heeft in 2015 geleid tot de verankering van gemeentelijke visies in de Woningwet. Begin 2021 zijn daar inmiddels enige wijzigingen in aangebracht, waardoor de term Woonvisie wettelijk wordt vastgelegd alsmede het verplichtende karakter daarvan voor gemeenten.

Een Woonvisie moet richting geven aan het beleid inzake nieuwbouw en bestaande woningvoorraad, doelgroepen en de aansluiting op verwante terreinen, zoals ruimtelijke ordening, zorg en duurzaamheid. Bovendien is een Woonvisie noodzakelijk om prestatieafspraken met corporaties en huurdersbelangenverenigingen te kunnen maken. Vanwege het dynamische karakter van de woningmarkt is periodieke herziening van Woonvisies van groot belang. Voor Losser betekent dit dat de Woonvisie uit 2016 aan herziening toe is.

Een Woonvisie wordt doorgaans ingekaderd door het beleid van provincies en afspraken in regionale samenwerkingsverbanden.

2.2 Provinciale ambities

De provincie Overijssel heeft de ambitie om de komende tien jaar 60.000 woningen te bouwen en is gericht op het snel oplossen van woningnood in grote delen van de provincie en in verschillende segmenten. De ambitie is opgebouwd uit drie elementen:

- a. de beschikbare woningbehoefteprognoses tot 2030;
- b. het naar voren halen van de woningbehoefte die ontstaat na 2030;
- c. een extra impuls om bij te dragen aan het oplossen van de actuele woningnood in Nederland op basis van onder andere de (gedeeltelijke) inloop van het huidige woningtekort (circa 3%), de krapte op de woningmarkt, de verstedelijkingsopgaven en de toenemende migratiestromen vanuit delen van de Randstad en andere landsdelen.

Op basis van deze drie elementen is het de bedoeling dat de regio Twente circa 1/3 deel van de ambitie van 60.000 woningen in Overijssel realiseert en de regio West-Overijssel circa 2/3 deel. De druk op West-Overijssel is immers groter door een toenemende trek vanuit de Randstad en andere landsdelen.

2.3 Regionale Woonagenda Twente 2021-2025

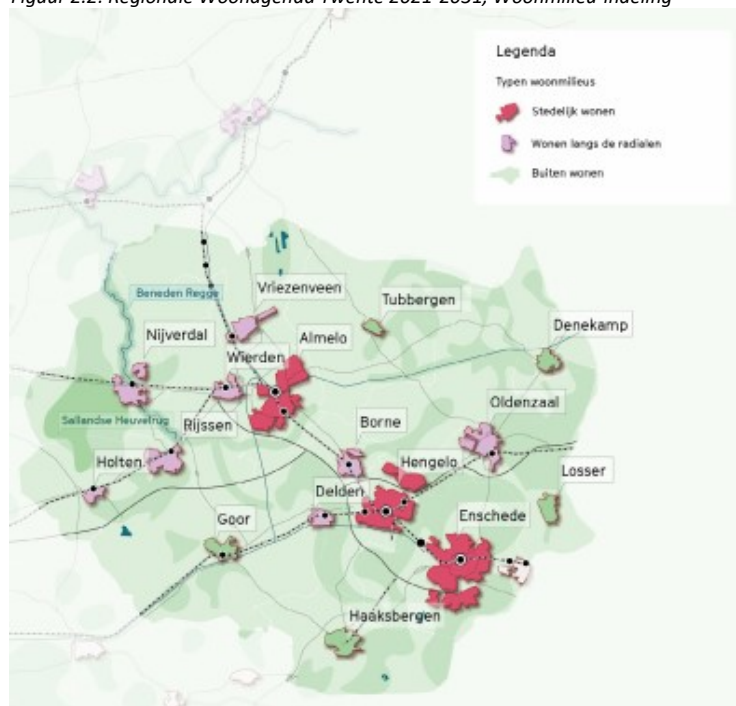
De Regionale Woonagenda Twente formuleert de opgave voor de regio als volgt: "Op basis van de prognoses van de huishoudensgroei tussen 2020 en 2030 en de benodigde ruimere programmering is een behoefte van ruim 15.000 woningen te verwachten tot 2030. Dit aantal definiëren wij als de lokale behoefte. Daarnaast heeft Twente een extra woningbouwambitie/-opgave op basis van onder andere de (gedeeltelijke) inloop van het huidige woningtekort (circa 3%), de krapte op de woningmarkt, de

verstedelijkingsopgaven en de toenemende migratiestromen vanuit de Randstad en andere landsdelen. Deze extra woningbouwambitie/-opgave bedraagt voor Twente circa 5.000 tot 7.000 woningen tot 2030". In totaal komt de Twentse opgave dus neer op de toevoeging van 20.000 tot 22.000 woningen in de komende 10 jaar: lokale behoefte plus een extra ambitie voor het inlopen van het woningtekort en de opvang van de extra druk op de woningmarkt.

In februari 2021 hebben wij ingestemd met de Regionale Woonagenda Twente 2021-2025. Daarmee is het een belangrijk actueel kader voor de gemeentelijke Woonvisie. In kort bestek geven we de 10 belangrijkste punten van de woonagenda weer, die met name voor onze gemeente van belang zijn.

1. Bevorderen van een inclusieve woningmarkt: wonen voor iedereen.
2. Behoud en versterking van dorpen en het platteland in het regionale netwerk. In de ruimtelijke strategie wordt de gemeente Losser aangeduid als "buiten wonen", waar het wonen nauw verbonden is met het Overijsselse landschap, het dorpsse leven, natuur en landbouw. Dat betekent echter zeker geen stilstand: de Woonagenda ziet dat woningbouw en soms ook transformatie nodig zijn om te voldoen aan de woningbehoefte, terwijl deze tevens ingezet kunnen worden als vliegwiel om de vitaliteit van de woonmilieus te versterken.

Figuur 2.2: Regionale Woonagenda Twente 2021-2031, Woonmilieu-indeling



3. Versnelling van de woningbouw:
 - a. In de periode 2021 – 2025 maximaal ruimte voor het realiseren van inbreidingsplannen die op korte termijn spelen (binnen vijf jaar). Zonder kwantitatieve kaders, maar wel met kwalitatieve toetsing aan de woningbehoefte;
 - b. Ruimte voor uitbreidingsplannen 2021-2025 mits een positieve score op het kwalitatief afwegingskader;
 - c. Onderscheid tussen sleutelprojecten en thematische sleutelgebieden, resp. gericht op versnelling van de woningbouw (minimaal 200 woningen) en op het vitaal houden van kernen/centra (geen minimumaantal). De Woonagenda noemt in de laatstgenoemde

categorie: minimaal 200 doelgroep-onafhankelijke woningen³ in het centrum van de kern Losser, 78 woningen op 2 locaties in Losser in het kader van wonen-en-zorg-initiatieven, de transformatie in het centrum van Losser en het centrumgebouw Luttermolenveld in De Lutte. Het is de bedoeling dat deze voor 2030 gerealiseerd worden.

Voorbeeld doelgroep-onafhankelijke woningen



Bron: Architectenplus, 11 september 2020.

4. Actief inzetten en ontwikkelen van de planvoorraad:
 - a. Accent tot 2025 op bestaande harde plancapaciteit;
 - b. Zachte plannen hard maken en realiseren tussen nu en 2030;
 - c. Op zoek naar locaties voor uitbreiding tot 2025 en realiseren tot 2030 indien de woningbehoefte significant groeit.
5. Inspelen en voorsorteren op veranderende woningvraag, m.n. als gevolg van de vergrijzing.
6. Accentueren toegankelijkheid en doorstroming:
 - a. Doorstroomtrein op gang brengen;
 - b. Levensloopbestendig bouwen;
 - c. Wonen-en-zorg-initiatieven beoordelen/afstemmen;
 - d. Voldoende aandacht voor een betaalbaar huur- en koopsegment, aansluitend op de behoefte;
 - e. Regionale afspraken inzake specifieke doelgroepen (uitstroom Beschermd Wonen, arbeidsmigranten e.d.).
7. Overwegen mogelijkheden tot vernieuwende woonvormen, zoals flexwonen.
8. Verduurzaming van de woningvoorraad.

³ Doelgroep-onafhankelijke woningen (dgo) zijn woningen waarbij alle primaire ruimten (woonruimte, kookruimte, hoofdslaapruijnte, badruimte en toiletruimte) op dezelfde bouwlaag liggen (nultredenwoningen) of waarbij alle primaire ruimten bereikbaar zijn met een huislift (géén traplift) en de kapconstructie ruimte biedt voor het realiseren van extra slaapruijnte.

3 Visie en ambities

3.1 Visie op Losser als woongemeente

De belangrijkste kenmerken van onze gemeente vatten wij als volgt samen:

- a. Losser is een aantrekkelijk woongebied in een uitgestrekte, prachtige, groene omgeving.
- b. De 5 kernen Losser, Beuningen, de Lutte, Overdinkel en Glane hebben alle hun eigen identiteit, maar delen het aangename, dorpse woonklimaat.
- c. De gemeente Losser heeft aantrekkingskracht door de gunstige ligging aan de snelweg A1 en de nabijheid van grootstedelijke voorzieningen korte afstand.
- d. Dat woonklimaat wordt gekenmerkt door rust, ruimte en het sociaal op elkaar betrokken zijn (naoberschap). Daarbij is de grens met onze Oosterburen sociaal en economisch niet of nauwelijks aanwezig. Er zijn van oudsher goede contacten over en weer.
- e. Onze gemeente is aantrekkelijk als ankerplaats voor oud en jong. Je verhuist niet zo snel naar elders, als je hier geboren en getogen bent.
- f. Onze aantrekkingskracht overschrijdt de gemeentegrenzen. Zowel in (de grotere plaatsen in) Twente als (ver) daarbuiten worden in toenemende mate de kwaliteiten van onze gemeente gezien en zoekt men bij ons naar woongelegenheid.
- g. Wonen gaat verder dan het hebben van een woning:
 - De aanwezigheid en bereikbaarheid van basisvoorzieningen draagt belangrijk bij aan de kwaliteit van ons woonklimaat, ook al zijn we ons ervan bewust dat sommige voorzieningen onder druk staan.
 - Het accent op het aangename woonklimaat mag niet de indruk wekken van stilstand en gebrek aan dynamiek:
 - Er is volop ruimte voor passend ondernemen in onze gemeente, met name in de agrarische en de toeristische sector;
 - Wat mooi en aangenaam is vraagt ook om onderhoud en waar nodig vernieuwing.
- h. Ook deze dynamiek draagt bij aan de attractiviteit van onze gemeente.

3.2 Ambities woonbeleid

De visie op Losser als woongemeente bepaalt voor een belangrijk deel de ambities van ons woonbeleid:

1. Wij willen de woonfunctie in alle kernen handhaven en waar nodig versterken.
2. Dat betekent zowel aandacht voor onderhoud en vernieuwing als – waar dat aan de orde is – uitbreiding van de woonfunctie.
3. Ons beleid is gebaseerd op twee fundamenten:
 - a. De woningbehoefte
 - b. Inzetten van het wonen als vliegwiel voor de vitaliteit en de leefbaarheid
3. We houden in ons beleid uiteraard rekening met de (verwachte) bevolkingsontwikkeling, die – zoals overal in ons land – een toenemende vergrijzing laat zien. Wij gaan echter a priori niet mee in het vooruitzicht van krimp. Die is al veel langer voorspeld, terwijl de prognoses a.h.w. telkens in de tijd opschuiven. Stilzitten is dus geen optie.

4. Met ons beleid willen we een bijdrage leveren aan de opgave zoals die in de Twentse Woonagenda is geformuleerd.
5. Primair zetten wij ons in voor de woningbehoefte van onze “eigen”, sociaal en economisch aan onze gemeente gebonden inwoners; en wel voor alle leeftijds- of inkomensgroepen.
6. Indien dat zonder verdringing kan, willen we ook ruimte bieden aan vestigers. We denken daarbij met name aan (jonge en aanstaande) gezinnen en mensen die terug willen keren naar hun “wortels”. Dit kan de bevolkingssamenstelling in onze kernen positief beïnvloeden, de basis voor voorzieningen versterken en daarmee de vitaliteit helpen vergroten. We gaan ervan uit dat deze vestigers zich ook nestelen in de sociale structuren in onze gemeente.
7. We willen primair sturen op de kwalitatieve behoefte. Iedere woning moet raak zijn. De woningmarkt vraagt grote flexibiliteit en we willen snel in kunnen spelen op de wijzigingen die zich kunnen voordoen. We houden de kwantitatieve prognose in de gaten en sturen door monitoring tijdig bij.
8. De betaalbaarheid van het wonen is voor ons een belangrijk thema. Waar het de sociale huur betreft, vormt het overleg met Domijn het kader. In het koopsegment zetten wij in op de beschikbare instrumenten, die het vooral voor starters mogelijk moeten maken een eigen woning te verkrijgen en op instrumenten om de starterswoningen ook betaalbaar te houden.
9. Het beschikbaar krijgen van de kwalitatief noodzakelijke woningen kan niet alleen een zaak van nieuwbouw zijn. Ook het bevorderen van doorstroming, al of niet door nieuwbouw, is een kernpunt van ons beleid. Daarbij zijn we ervan bewust dat met name de verhuisgeneigdheid van senioren beperkt is. Velen zijn nog vitaal, gebonden aan de sociale structuur en wonen voordelig (relatief lage huur of afgeloste hypotheek). We zetten in om een vervolgstap in de wooncarrière te bevorderen mede vanwege de te verwachten zorgvraag en het tekort aan zorgpersoneel te kunnen opvangen.
10. Duurzaamheid staat hoog in het vaandel van onze gemeente. Op het gebied van het wonen betreft dat vooral de energiezuinigheid van de woningen, duurzame energievoorziening, (circulair) materiaalgebruik bij nieuwbouw en renovatie en natuurlijk inbreiding boven uitbreiding. Wat dit laatste betreft zijn we ons ervan bewust dat in kleine dorpen het verschil tussen inbreiding en uitbreiding niet altijd even duidelijk is.
11. Een aangename en veilige woon- en leefomgeving is van wezenlijk belang voor de leefbaarheid. We omarmen mede daarom sloop en vervangende nieuwbouw van woningen in verouderde, niet meer functionele woonmilieus.
12. Wij staan op het standpunt dat initiatieven van inwoners voor passende woningbouw beloond moeten worden. In het bijzonder denken we daarbij aan (Collectief) Particulier Opdrachtgeverschap.
13. Aansluitend bij hetgeen in de Twentse Woonagenda is verwoord, staan wij open voor initiatieven voor vernieuwende woonvormen, mits die passen in de woonmilieu-context van onze kernen. Wij denken daarbij bijvoorbeeld aan geclusterd wonen voor ouderen, eventueel ook samen met jongeren.
14. Tenslotte achten wij (tijdig en periodiek) overleg met onze stakeholders van wezenlijk belang (inwoners, regio-gemeenten, provincie, corporatie, zorgpartijen, ontwikkelaars). De uitvoering van het woonbeleid is immers in grote mate van hen afhankelijk.

4 Woningbehoefte

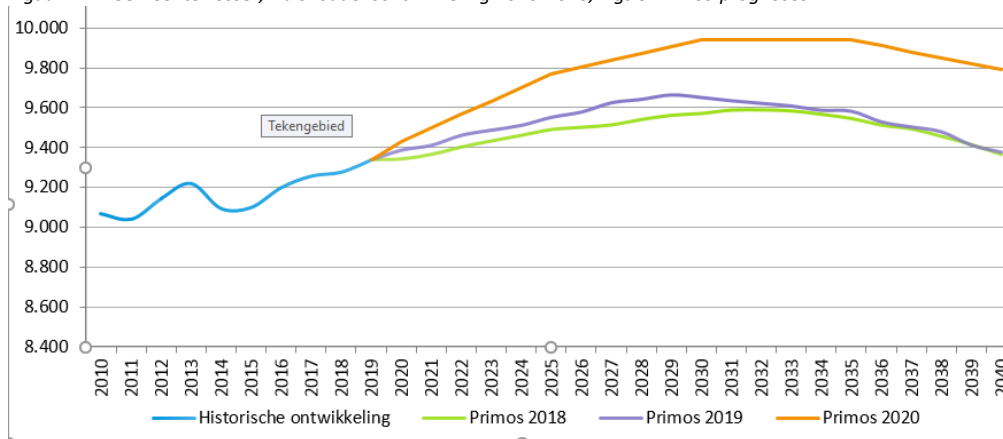
4.1 Kwantitatief

In het vorige hoofdstuk hebben we aangegeven dat we niet zozeer op aantallen willen sturen maar meer op behoefte. Toch vormen de aantallen een indicatie voor de orde van grootte van de behoefte.

Basisprognose

De Provincie Overijssel baseert zich voor de kwantitatieve woningbehoefte op de Primos-prognoses. Deze zijn gedifferentieerd naar gemeenten en kernen. De meest recente prognose (2020) komt, ook voor Losser, een stuk hoger uit dan de voorgaande, zoals de volgende figuur laat zien. Dit is met name het gevolg van de migratie⁴. Het spreekt voor zich dat wij de meest recente prognose gebruiken als kwantitatieve grondslag voor ons beleid, mede ook omdat de provincie deze hanteert. In het kader van de monitoring van ons beleid betrekken wij uiteraard nieuwe prognosegegevens, zodra die beschikbaar zijn.

Figuur: 4.1. Gemeente Losser, Huishoudensontwikkeling 2020-2040, vlg 3 Primos-prognoses



Bron: CBS (2020), ABF (Primos 2018, 2019, 2020). Bewerking Stec Groep (2020).

Het verschillende verloop van de prognoses betekent de volgende verschillen in huishoudensgroei:

Tabel 4.1: Gemeente Losser, groei huishoudens 2020-2040, vlg 3 Primos-prognoses

Primosjaar	2020-2030	2030-2040	2020-2040
2018	+225	-205	20
2019	+260	-270	-10
2020	+510	-150	360

Bronnen: CBS (2020), ABF (Primos 2018,2019, 2020). Bewerking Stec Groep (2020)

Hoewel wij niet uitsluiten dat de huishoudensgroei na 2030 afneemt, achten wij het niet verantwoord nu reeds met de negatieve prognose voor de periode 2030-2040 rekening te houden. De thans aanwezige woningvraag is daarvoor te groot, terwijl de prognoses – zeker op de langere termijn – met teveel onzekerheid zijn omgeven. Dit standpunt sluit aan bij de motie van de Raad van 13 november 2018 (“Woningcontingent: inzetten op meer woningen”). Bovendien volgen we hiermee de lijn die samen met de provincie is ingezet in de Regionale Woonagenda Twente 2021-2031.

⁴ De migranten die naar Nederland komen, zijn in hoofdzaak EU-burgers (o.a. arbeidsmigranten)

Ambitie op basis Twentse Woonagenda 2021-2031

Om in Twente tegemoet te komen aan de oproep van het Rijk om bij de woningbouw-programmering een 30% ruimere programmering aan te houden dan de Primos prognoses zijn voor de Twentse gemeenten 'lokale behoeftes' vastgesteld (de Primos prognose plus 30%). De 510 woningen in tabel 4.1. komen dan uit op 663 (afgerond) 665 oftewel op gemeentelijk niveau op gemiddeld 65-70 woningen per jaar.

Kwantitatieve behoefte per kern

Primos2020 uit tabel 4.1 geeft ook een verdeling naar kern:

Tabel 4.2: Gemeente Losser. Huishoudensontwikkeling vlg's Primos 2020 naar kern 2020-2040

Kern	Stand huishoudens 2020	Relatieve groei 2020-2030	Absolute groei 2020-2030	Relatieve groei 2030-2040	Absolute groei 2030-2040
Losser	5.580	5%	275	-1%	-60
Overdinkel	1.760	5%	95	-4%	-65
De Lutte	1.520	8%	120	-1%	-15
Beuningen	325	2%	5	-2%	-5
Glane	195	8%	15	-2%	-5
Totaal	9.380	5%	510	-2%	-150

Bron: ABF (Primos2020) uitvoer wijkniveau, bewerking Stec Groep (2020). Afgerond op vijftallen. Kernen op basis van ABF-buurtinndeling. Het buitengebied is ondergebracht bij de bijbehorende kernen.

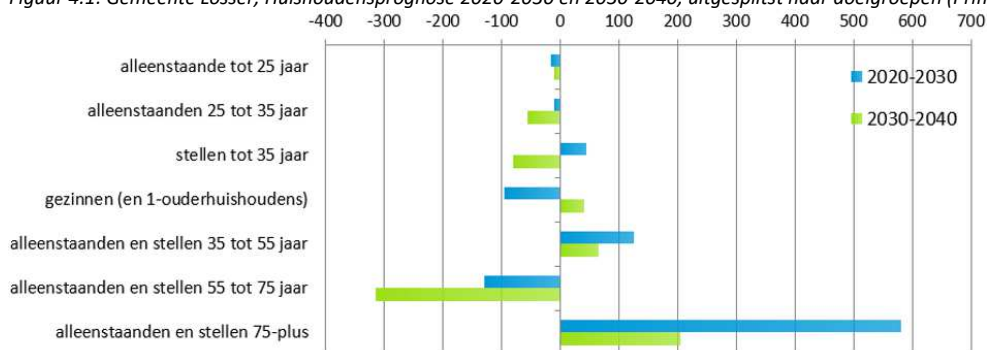
Hierin zijn voor de periode 2020-2030 niet de ruim 150 woningen extra verwerkt op basis van de ambitie van de Twentse Woonagenda. Toevoeging hiervan aan ons woningbouwprogramma legt ons de verplichting zorg te dragen voor een goede onderbouwing. Het ligt voor de hand om deze woningen daar in te zetten waar zij kwalitatief een belangrijke bijdrage aan de vitaliteit van een kern leveren. In de kernen richten wij ons op de behoefte en op het in stand houden van de voorzieningen. Tevens voegen we toe ter versterking van de leefbaarheid. Op voorhand is dus niet te zeggen in hoeverre en waar we die extra 150 woningen in ons programma invoegen.

4.2 Kwalitatief

Eerste stap: huishoudensontwikkeling

Voor een kwalitatieve duiding van de woningbehoefte is in eerste instantie de verwachte huishoudensontwikkeling van belang. Primos 2020 geeft op gemeentelijk niveau hiervan een beeld voor de perioden 2020-2030 en 2030-2040:

Figuur 4.1: Gemeente Losser, Huishoudensprognose 2020-2030 en 2030-2040, uitgesplitst naar doelgroepen (Primos 2020)



Bron: ABF (Primos 2020). Bewerking Stec Groep (2020). Afgerond op vijftallen (exclusief overige huishoudens)

Het meest opvallende in deze figuur is:

- De groei van het aantal oudere huishoudens, vooral de komende 10 jaar. Daarna wordt deze groei minder (“uitsterven” babyboomgeneratie).
- De sterke afname van de 1- en 2-persoonshuishoudens tussen 55 en 75 jaar de komende 10 jaar. Hoewel het Stec-rapport geen onderscheid maakt, is uit CBS-gegevens duidelijk dat dit de 55-65 jarigen betreft. Dit is de generatie die de babyboomers opvolgt, geringer van omvang is en dus in het totaalbeeld van de 55-75 jarigen voor een afname zorgt, vooral op de langere termijn (na 2030).
- De relatief stabiele ontwikkeling van de overige huishoudens.

Bij deze Primos-prognose maken we de volgende kanttekeningen:

1. Het is gebleken dat de Primosprognoses van jaar tot jaar nogal kunnen verschillen. Dit relateert figuur 4.1, hoewel de vergrijzing wel onmiskenbaar zal blijven.
2. In figuur 4.1. is niet de ambitie van de ruim 150 extra woningen volgens de Twentse Woonagenda opgenomen.
3. De kwalitatieve huishoudensontwikkeling laat zich niet zomaar 1-op-1 vertalen in een kwalitatieve woningbehoefte. Het zou onjuist zijn de vergrijzing linea recta om te zetten in een navenante behoefte aan woningen voor ouderen. Hierop gaan we in de volgende sub paragraaf in.

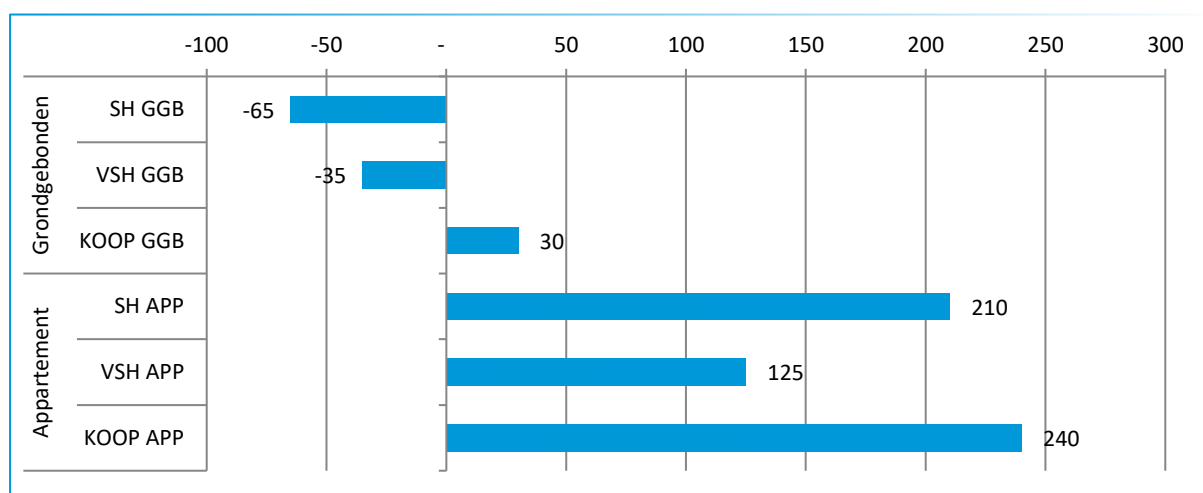
Tweede stap: van huishoudens naar kwalitatieve woningbehoefte

De aanzet van de Stec-groep: doorstromingsmodel

In 2019 heeft de Stec-groep in opdracht van de gemeente analyses uitgevoerd van de woningbehoefte. Dit onderzoek is partieel geactualiseerd in 2020 vanwege de nieuwe Primos2020-prognose.

In deze analyses heeft Stec een doorstromingsmodel toegepast, dat er – kort gezegd – onder meer vanuit gaat dat een belangrijk deel van de senioren wil en zal doorstromen naar een voor hen geschikte woning (levensloopgeschikt). Dit doorstromingsmodel leidt tot het volgende resultaat:

Figuur 4.2: Gemeente Losser, kwalitatieve woningbehoefte 2020-2030 vlg doorstroommodel Stec-groep⁵



Bron: ABF (2020), WoON2015 en WoON2018. Bewerking Stec Groep (2020).

⁵ SH= Sociale huur; GGB=grondgebonden; VSH=vrije sector huur; APP=appartement

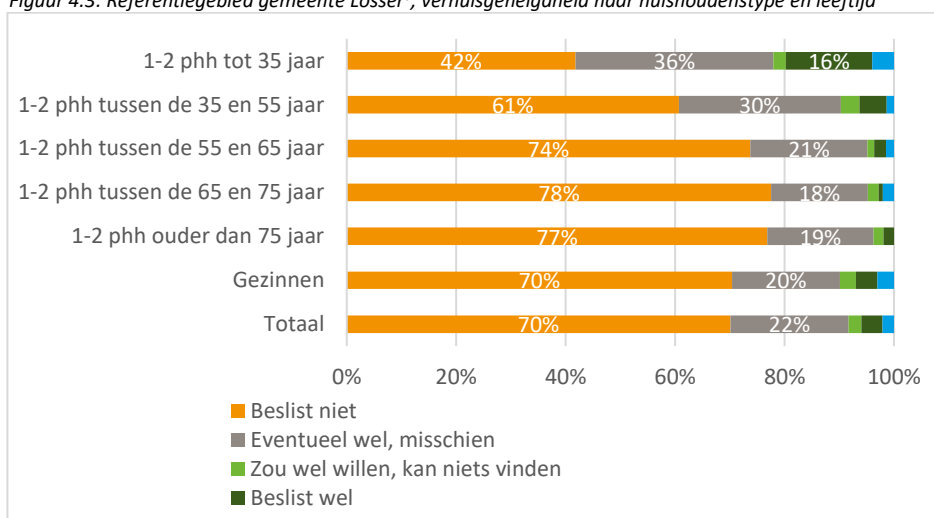
Indien men deze exercitie direct zou vertalen in een nieuwbouwprogramma, zou dat betekenen dat er in onze gemeente vrijwel alleen nog maar appartementen gebouwd zouden moeten worden.

Met een dergelijke doorvertaling zijn wij het niet eens, en wel om twee redenen:

1. De beperkte verhuisgeneigdheid van ouderen

De analyse van de verhuisgeneigdheid op basis van het WoON2018 geeft het volgende beeld:

Figuur 4.3: Referentiegebied gemeente Losser⁶, verhuisgeneigdheid naar huishoudenstype en leeftijd



Bron: WoON2018, bewerking Companen

Hieruit blijkt dat de verhuisgeneigdheid in het algemeen beperkt is, behalve bij de jongere huishoudens. Kijkt men naar de ouderen (65+ en 70+) die beslist willen verhuizen of wel willen verhuizen maar geen woning kunnen vinden, dan gaat het om 4% van het aantal huishoudens. Een groter deel twijfelt: “eventueel, misschien”. Dat vinden wij herkenbaar. Met name ouderen nemen niet licht een beslissing om te gaan verhuizen uit de woning en de omgeving waar men heel lang heeft gewoond en een sociaal netwerk heeft opgebouwd. Door een aantrekkelijk aanbod kan de stap naar verhuizing uiteraard wel positief worden beïnvloed.

Wij vinden het niet verantwoord om ons nieuwbouwprogramma louter en alleen te baseren op de deze onzekere doorstromingsgeneigdheid. We willen primair inzetten op het bevorderen van de verhuisbereidheid, mede ook vanwege de omvang van de zorgkosten die voor rekening van de gemeenten komen. Daarmee is de problematiek van de starters niet uit de wereld geholpen. Er zal ook direct ten behoeve van de behoefte gebouwd moeten worden. Starters blijven immers niet jaren afwachten tot er voldoende ouderen doorstromen.

2. De prijs van de achtergelaten woning

Als we al in grote mate zouden willen varen op doorstroming, dan doet zich het probleem voor van de hoge prijzen van de achter te laten woningen in het koopsegment. We zijn er van overtuigd dat de betaalbaarheid daarvan voor menig starter onbereikbaar is, hoewel dat per kern verschillend ligt. Dit fenomeen geldt uiteraard niet zozeer voor de sociale huursector. Wij schatten daar de kansen voor starters bij doorstroming veel hoger in.

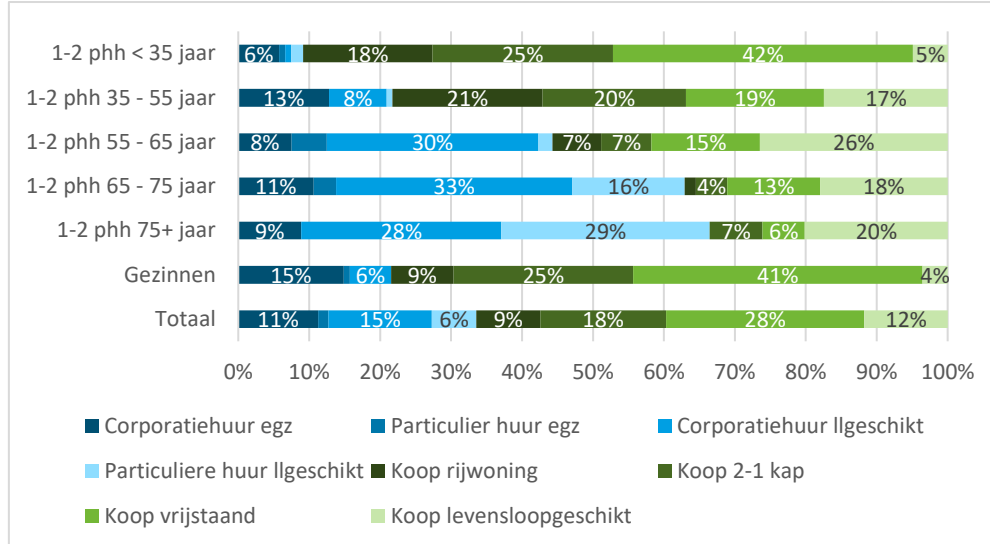
⁶ Vanwege onvoldoende celvulling in de gemeente Losser, is het onderzoeksgebied door Companen uitgebreid naar andere soortgelijke dorpse, Overijsselse gemeenten. Losser maakt daar dus deel van uit. Companen noemt dit het referentiegebied.

Beide overwegingen leiden ons ertoe dat we ook willen koersen op de directe woningbehoefte van de verhuisgeneigden (inclusief de twijfelaars), hoewel we het belang van doorstroming zoals gezegd onderschrijven.

De woningbehoefte van de verhuisgeneigden

Op basis van het WoON2018 heeft Companen de volgende figuur opgesteld van de woningbehoefte van de verhuisgeneigden.

Figuur 4.4: Referentiegebied gemeente Losser, Woningbehoefte verhuisgeneigden naar huishoudenstype⁷ en leeftijd



Bron: WoON2018, bewerking Companen

Samengevat:

- In de **sociale huur** is er vooral behoefte aan levensloopgeschikte woningen voor huishoudens van 55 jaar en ouder. Er is beperkte behoefte aan eengezinswoningen. Doorstroming kan in het sociale huursegment vermoedelijk betekenis hebben.
- Er is een zekere behoefte aan levensloopgeschikte woningen in de **vrije huursector**, vooral bij ouderen (vooral 75+). We spreken hier voornamelijk van middenhuur (max. € 1.000 huur per maand).
- In het **koopsegment** is er veel behoefte aan vrijstaande woningen en tweekappers, vooral bij gezinnen en jongere 1- en 2-persoonshuishoudens (ook starters dus). Hieronder vallen tevens zelfbouwkwavels. Op de tweede plaats komen de levensloopgeschikte koopwoningen, vooral gewenst door 55+-ers. Rijwoningen worden nog wel gevraagd door 1- en 2-persoonshuishoudens tot 55 jaar (starters en doorstarters).

Onderzoek jongeren 2021

Kennispunt Twente heeft recent een peiling gehouden onder jongeren (18 t/m 27 jaar) in onze gemeente naar de woonwensen. De uitkomsten daarvan sluiten naadloos aan bij het voorgaande. Samenvattend:

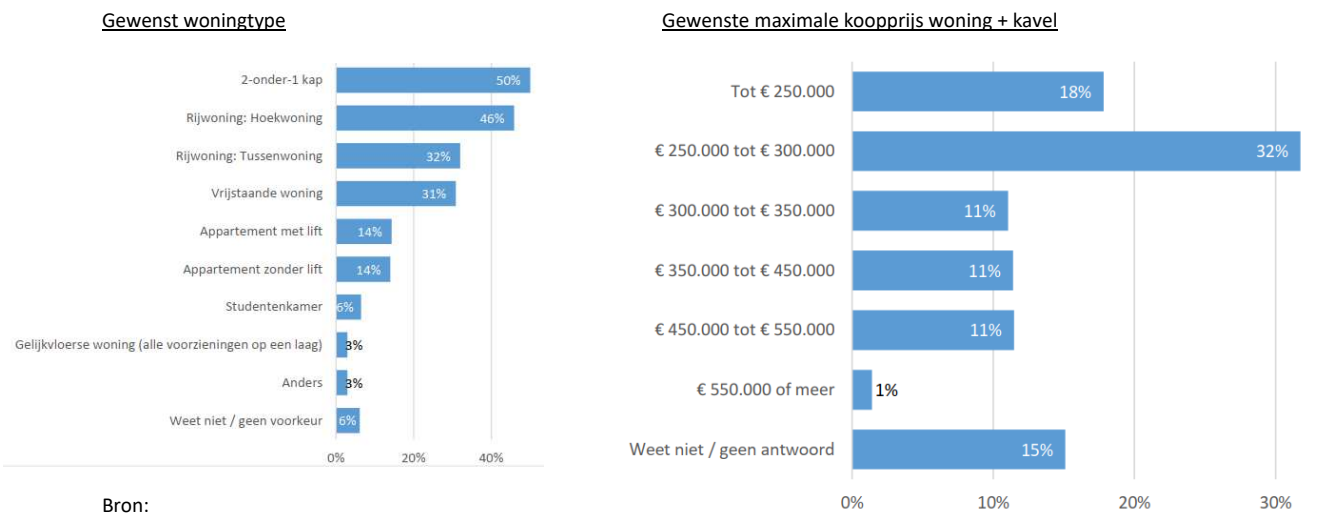
⁷ 1-2 phh = één- en tweepersoonshuishouden(s)

- Grote verhuiscapaciteit, veel belangstelling voor nieuwe koop, kavels en sociale huur



Bron: Kennispunt Twente, Onderzoek jongeren 2021 gemeente Losser

- Veel belangstelling voor alle grondgebonden typen en maximaal € 300.000



Bron: Kennispunt Twente, Onderzoek jongeren 2021 gemeente Losser

De conclusies van deze paragraaf vormen de basis waarop wij het woningbouwprogramma stellen, zoals we dat in het volgende hoofdstuk weergeven en motiveren.

5 Woonbeleid voor de hele gemeente

5.1 Uitgangspunten

Onze ambitie is handhaving en versterking van het uitstekende woonklimaat in onze gemeente. Dat betekent actief werken aan onderhoud en vernieuwing om een eigentijds woonaanbod te realiseren. Het gaat daarbij niet alleen om woningen, maar ook om een gedifferentieerde bevolkingssamenstelling, een aantrekkelijke woonomgeving en de aanwezigheid en bereikbaarheid van basisvoorzieningen.

5.2 Doelgroepen

Wij hebben oog voor een adequate huisvesting van alle doelgroepen. Daarbij hebben we extra aandacht voor groepen met minder kansen op de woningmarkt. Daarom richten ons primair op starters en jonge gezinnen en 55 plussers met een (toekomstige) zorgvraag.

Gelet op de verruiming van de bouw mogelijkheden die in de Regionale Woonagenda zijn aangegeven, vinden wij huisvesting van vestigers een goede zaak vanwege de versterking van het draagvlak en het verbeteren van het evenwicht in de bevolkingssamenstelling. Daarbij stellen wij wel als voorwaarde dat vestiging de woningvraag van lokaal gebonden starters niet mag verdringen en dat het vooral om “blijvers” gaat, dus in het bijzonder om (a.s.) gezinnen die makkelijker integreren in en een verrijking kunnen betekenen voor de lokale gemeenschap.

Door een uitspraak van het EU-hof is de vraag naar woonwagendplaatsen recentelijk in het nieuws gekomen. Die vraag is er in onze gemeente niet. Daarom voeren wij hierop ook geen actief beleid.

5.3 Sociale huur

Omvang

De aanwezigheid van een Woonvisie is wettelijk noodzakelijk om te komen tot prestatie-afspraken met corporaties én huurdersorganisaties. De corporaties doen in dat verband een “bod” op de Woonvisie.

Binnen onze gemeente is een drietal corporaties werkzaam:

- Woningstichting Domijn met circa 1.900 huurwoningen in de gemeente Losser. Domijn streeft naar een aantal van ca. 1.700 sociale huurwoningen in 2030.
- Woonzorg Nederland en De Woonplaats, die resp. 36 en 19 sociale huurwoningen in onze gemeente bezitten en vóór 2030 niet voornemens zijn dit aantal te wijzigen.

Het corporatiebezit omvat ca. 20% van de woningvoorraad in de gemeente.

Verder kent onze gemeente volgens het CBS nog een kleine 1.100 particuliere huurwoningen, waarvan circa 600 met een sociale huur.

Beleid Domijn

Het beleid van de dominante sociale verhuurder in onze gemeente is uiteraard van wezenlijk belang voor een belangrijk deel van onze inwoners. Samengevat:

Domijn herkent wat de sociale huursector betreft de uitkomsten van het onderzoek dat in 2019 is uitgevoerd door de Stec-groep (zie figuur 4.2). Dat betekent dat Domijn:

- op termijn een overschot verwacht aan grondgebonden huurwoningen in het duurdere sociale huursegment van de sociale huur en aan grondgebonden in het algemeen; mede als gevolg hiervan eengezinswoningen wil verkopen (vooral versnipperd bezit); het te verkopen corporatiebezit kan een belangrijke functie hebben voor starters.

- door sloop vrijkomende gronden wil inzetten ten behoeve van de realisering van het gemeentelijk nieuwbouwprogramma;
- onderzoekt in hoeverre sociale huurwoningen overgeheveld kunnen worden naar het segment van de middenhuur.
- vraag verwacht naar appartementen/dgo woningen.
- wil investeren in de bestaande voorraad om deze toekomstbestendiger te maken, met name op het gebied van duurzaamheid. Domijn verbindt investeren in bestaand vastgoed met een langere levensduur aan de duurzaamheidsopgave. Domijn heeft de doelstellingen uit de energietransitie en de akkoorden van Parijs – in 2050 CO₂-neutraal – in haar voorraadbeheer vertaald.

Wij ondersteunen dit beleid van harte, omdat het meebeweegt met de veranderende demografische samenstelling van onze bevolking en door de verkoop woningen voor starters beschikbaar komen en het financiële fundament van Domijn wordt versterkt. Anders dan in de koopsector verwachten wij dat doorstroming in de sociale huur gemakkelijker kan worden bevorderd, waardoor een overschot aan eengezinswoningen op termijn zeker denkbaar is. Voorts vinden wij ook het onderzoek van groot belang dat Domijn verricht in het kader van de woonruimteverdeling (vastgelegd in de prestatie-afspraken 2021⁸).

De gemeente is gaarne bereid om samen met Domijn het corporatiebeleid op verantwoorde wijze te doen landen en dit vast te leggen in prestatieafspraken. De voorliggende Woonvisie 2021-2031 hanteren wij als uitgangspunt om vanaf 2022 meerjarige prestatieafspraken te maken met Domijn en de huurdersorganisatie.

Tenslotte stellen wij het zeer op prijs dat Domijn met de gemeente samen wil werken aan een integraal plan waar investeringen in openbare ruimte, vastgoed, maar ook in het sociaal domein worden gekoppeld.

5.4 Nieuwbouw

De prognoses en de regionale Twentse ambities betekenen voor Losser een gemiddeld nieuwbouwtempo van 65-70 woningen per jaar gedurende de komende 10 jaar. Dat gebruiken wij als referentie maar niet als dwingend aantal. Kwaliteit vinden we belangrijker. Op basis van de woningbehoefte (zie hoofdstuk 4) komen wij tot de volgende uitgangspunten voor het woningbouwprogramma voor de komende 10 jaar:

- Toevoegen van eengezinswoningen in de sociale huur is niet meer nodig, vervanging/modernisering eventueel wel. In de behoefte aan deze woningen kan geheel via doorstroming worden voorzien. De doorstroom-doelgroep zijn met name de huishoudens van 55 jaar en ouder.
- We zetten in de vrije huursector (middenhuur) in op levensloopgeschikte woningen voor ouderen.

⁸ Bij het opstellen van de prestatieafspraken 2021 is onder meer afgesproken het principe: ‘elke plaatsing is raak’ te hanteren. Domijn en gemeente gaan onderzoeken hoe de woonruimteverdeling hierop in te richten. Voor 2020 is een pilot uitgezet, waarbij 101 huurwoningen worden aangewezen voor exclusieve verhuur aan ouderen. Het gaat hierbij om de appartementen aan de Kostersgaarden, Meidoornstraat (De Clanthof) en de seniorenwoningen aan de Kloppenstraat in Losser. In Overdinkel gaat het om de appartementen aan de Hoofdstraat (de Driehoek). Allemaal gelijkvloerse woningen bereikbaar met een lift en voorzien van een verhoogd toilet. In het lotingsysteem krijgen deze 65+ ers voorrang bij het verkrijgen van één van deze woningen in het geval deze vrijkomt. Een vergelijkbare pilot wordt opgezet voor jongeren tot 23 jaar. Ook voor deze doelgroep worden 66 woningen met een huurprijs onder de € 442,46 voor jongeren gereserveerd. Dit betreft woningen aan de Ericahof, Balderikstraat, Heideweg en Hogeweg in Losser en de duplexwoningen aan de Veldkamp in Overdinkel. Allemaal starterswoningen met vaak 1 slaapkamer. In het lotingsysteem krijgen jongeren tot 23 jaar voorrang bij het verkrijgen van één van deze woningen in het geval deze vrijkomt. Deze werkwijze wordt voor bovengenoemde doelgroepen en straten wordt vanaf 2021 doorgezet. Daarnaast is in 2021 een pilot opgezet om een- en tweepersoonshuishoudens met een dorpsvoorrang toe te wijzen aan inwoners uit desbetreffende dorpen voor woningen met een huurprijs tot € 633,25 (lage aftoppingsgrens) om meer woningen voor onze eigen inwoners vast te houden.

- De behoefte aan levensloopgeschikte woningen kan worden vervuld door de bouw van doelgroep-onafhankelijke woningen, grondgebonden of in de vorm van appartementen. Doelgroepen zijn hier zowel starters als senioren.
- De behoefte aan koopwoningen in een rij is met name opgenomen ten behoeve van starters.
- De overige behoefte aan grondgebonden koopwoningen betreft tweekappers, vrijstaande woningen en kavels. Met uitzondering van de kavels is de doelgroep vooral gezinnen. Kavels kunnen ook een functie hebben voor starters of collectief particulier opdrachtgeverschap (CPO).
- Vernieuwende woonvormen worden ontwikkeld binnen het kader van de geprogrammeerde woningen en worden niet als aparte categorie benoemd.

Dit leidt tot ons programma:

Tabel 4.3: Gemeente Losser, Gewenst woningbouwprogramma 2021-2031

Woningsegment	Primaire doelgroepen	Percentage	Aantal woningen (afgerond)
Sociale huur dgo of app.	Starters en senioren	15%	100
Middenhuur < ca. € 1.000	Senioren	15%	100
Koop dgo of app.	Starters en senioren	20%	135
Koop rij circa < € 250.000	Starters	10%	65
Tweekappers < NHG ⁹	Gezinnen, starters	15%	100
Tweekappers > NHG	Gezinnen	10%	65
Vrijstaand	Gezinnen	10%	65
Kavels	Gezinnen, starters	5%	35
Totaal	Alle doelgroepen	100%	665 ¹⁰

Wij achten het van belang om bij de uitvoering van dit programma de nodige flexibiliteit te hanteren en niet een rechtlijnige vertaling in standaardproducten te maken. Het gaat immers over een periode van 10 jaar, waarin zich allerlei onvoorziene omstandigheden kunnen voordoen. Wij hebben tevens een open oog voor nieuwe, innovatieve woonconcepten die de komende jaren opduiken. Ook willen wij goed monitoren in hoeverre de uitvoering van het programma voldoende vordert en inderdaad tegemoet komt aan de woningbehoefte. We sluiten niet uit dat dan heroverwegingen moeten plaatsvinden. Zo achten wij het – op basis van de realisering van het woningbouwprogramma – niet noodzakelijk om bijzondere vormen of constructies zoals flexwonen en Tiny Houses te realiseren. Maar we sluiten dergelijke zaken niet uit.

5.5 Nieuwbouwprogramma en plancapaciteit

De totale gemeentelijke plancapaciteit dekt ongeveer de behoefte. Daarvan is bijna 58% hard terwijl nog eens 19% een positief oordeel van B&W heeft verkregen. Daaruit leiden we af dat we als gemeente goed op weg zijn, zeker kwantitatief.

⁹ NHG: Nationale Hypotheekgarantie; maximale koopprijs 2021 € 325.000.

¹⁰ 663 afgerond op 5-tal

Tabel 4.4: Gemeente Losser, Plancapaciteit per 30 maart 2021

Hardheid	Woonmilieu		Totaal
	Nieuw stedelijk compact	Dorpswonen	
Hard	51	332	383
Zacht B&W	64	85	149
Zacht	168	71	239
Totaal	283	488	771

Bron: gemeente Losser

Dat kan echter ook tegenvallen: In verschillende provincies gaat men ervan uit dat de plancapaciteit 30% hoger moet liggen dan de woningbehoefte vanwege onvermijdelijke planuitval en vertraging. Dat zou een plancapaciteit noodzakelijk maken van $665 \times 1,30 = 865$. Zo gezien zal er dus nog hard gewerkt moeten worden om de zachte capaciteit tijdig hard te maken en om te zien naar nieuwe (reserve) planmogelijkheden, die zonodig kunnen worden ingezet.

De kwalitatieve match tussen plannen en behoefte zal nog nader op project- en locatieniveau moeten worden fijngeslepen. Die opdracht volgt uit de Woonvisie.

De relatie tussen behoefte en plancapaciteit per kern bespreken we in het volgende hoofdstuk.

5.6 Bestaande voorraad

Bestaande voorraad: doorstroming en transformatie

- Een belangrijk deel van de bestaande gezinswoningen wordt bewoond door ouderen, die daar reeds lange tijd naar genoeg hebben doorgebracht. Velen van hen zijn nog vitaal en hebben in de omgeving hun sociale netwerk. Verhuizen naar een kleinere woning met minder onderhoud is dan ook niet het eerste waar zij aan denken. Deze groep is moeilijk te verleiden tot doorstromen. Voor een deel van de senioren geldt dit echter niet: sommigen willen uit voorzorg wél verhuizen bij een aantrekkelijk aanbod en anderen valt het onderhoud te zwaar of hebben fysieke beperkingen (bijv. moeilijk trappenlopen). Wij willen vooral op deze categorie inzetten teneinde gezinswoningen vrij te krijgen. En dat met name door het bieden van aantrekkelijke nieuwe, eigentijdse woongelegenheden: levensloopgeschikt, bij voorkeur geclusterd en met mogelijkheden tot zorg. "Ouderwetse" seniorenwoningen voldoen hier veelal onvoldoende aan. Deze blijken eerder aantrekkelijk voor (al of niet alleenstaande) jonge starters.
- Aanpak van de bestaande voorraad bestaat verder uit transformatie en/of vervangende nieuwbouw. Waar bestaande bebouwing niet meer functioneel is en waar stedenbouwkundig of volkshuisvestelijk vernieuwing aan de orde is, dragen wij actief bij aan die transformatie.

Bestaande voorraad: wonen en leefbaarheid

De leefbaarheid vraagt in bepaalde kernen extra aandacht. Herstructurering en verkoop van huurwoningen zal een bijdrage geven om de leefbaarheid en veiligheid te versterken. Dit blijkt uit diverse onderzoeken naar de wijkenaanpak. Herstructurering van de woningvoorraad door middel van sloop en nieuwbouw draagt bij aan de leefbaarheid en veiligheid van kernen. De ervaren criminaliteit neemt met een dergelijke ingreep af, bewoners voelen zich minder onveilig en de tevredenheid met de woonomgeving stijgt. Deze verbeteringen doen zich nog sterker voor in de herstructureringswijken waar sociale woningen gesloopt zijn en vervangen door koopwoningen. De verkoop van sociale huurwoningen

heeft eveneens een positief effect op de leefbaarheid en de veiligheid, vooral op de sociale cohesie in de wijk. We zetten in tot bevordering van de verkoop van corporatiewoningen en het stimuleren van eigenwoningbezit past bij deze analyse. Zeker in gebieden waar sprake is van krimp en de leefbaarheid onder druk staat.

De eerste verantwoordelijkheid voor leefbaarheid ligt bij: bewoners, woningcorporatie, andere maatschappelijke organisaties zoals Fundament samen met onderwijs, bedrijven en de gemeente. De gemeente ondersteunt daar waar sprake is van een opeenstapeling van achterstanden of specifieke problemen. Op dit moment wordt er gewerkt aan een basisopgave Overdinkel waarin de leefbaarheid centraal staat.

Leefbaarheid en voorzieningen

Wij zijn ons ervan bewust dat naast een goede woning ook een goed voorzieningenniveau van groot belang is in de afweging om ergens te gaan wonen.

Wonen en duurzaamheid

Ons gemeentelijk duurzaamheidsbeleid doordringt uiteraard ook het woonbeleid. De gemeente Losser heeft ervoor gekozen om in samenwerking met de gemeenten Oldenzaal, Dinkelland en Tubbergen een aardgasvrij gebouwde omgeving in deze vier gemeenten te realiseren. Om deze doelstelling te kunnen bereiken, moet de overstap worden gemaakt van fossiele brandstoffen (zoals aardgas en olie) naar duurzame energie (zon, wind, waterstof en biomassa). In de gemeente Losser moeten in totaal 9.500 woningen aardgasvrij worden gemaakt. Gedacht wordt aan all-electric oplossingen m.b.v. een warmtepomp en zonnepanelen. Ook biogas, groen gas of waterstofgas kan als vervanging dienen voor aardgas. Andere oplossingen om woningen duurzaam te verwarmen zijn geothermie en het benutten van restwarmte (uit industriële processen). Deze oplossingen vragen om een warmtenet, waardoor de financiële haalbaarheid gering is. Bij alle oplossingen blijft het isoleren van woningen van groot belang. Door de klimaatverandering krijgen we ook in de gemeente Losser steeds vaker te maken met extreme weersomstandigheden. We krijgen steeds meer te maken met droogte, hitte, overstromingen, wateroverlast en veranderingen in biodiversiteit. Bij extreme regenbuien kan het water niet altijd snel genoeg worden afgevoerd via het riool. Daarom is het belangrijk dat er, zowel in de openbare ruimte als rondom woningen, voldoende mogelijkheden voor infiltratie zijn. In de praktijk betekent dit zo veel mogelijk groen (groene daken) en zo min mogelijk verstening (het zgn. onttegenen) in combinatie met het afkoppelen van de hemelwaterafvoer van het riool.

De afstemming tussen duurzaamheidsbeleid en het woonbeleid betreft dus vooral de onderwerpen: locaties (inbreiding/uitbreiding), energievoorziening (wind en zon), adequate isolatie van bestaande woningen en "onttegenen".

Het duurzaamheidsbeleid van Domijn, zoals weergegeven in paragraaf 5.3 ondersteunt het gemeentelijk beleid. De corporatie investeert met name daar in duurzaamheid waar de woningen een lang(er) levensduur hebben.

5.7 Wonen, zorg en welzijn

Het gemeentelijk zorgbeleid zal ook meer en meer geïntegreerd worden met het wonen. Het overheersende uitgangspunt "zolang mogelijk thuis blijven wonen" stelt eisen aan de geschiktheid van de woningen voor vooral de senioren. Veel bestaande woningen zijn onvoldoende aanpasbaar (ook niet met middelen uit de WMO). Mede daarom ontstaan er nieuwe initiatieven met geclusterd wonen voor ouderen (bijv. hofjeswonen) en soms ook juist gemengd wonen voor jong en oud. Wij ondersteunen deze ontwikkelingen van harte, omdat we van oordeel zijn dat deze vormen de toekomst hebben: meer sociale contacten, minder eenzaamheid, meer voor elkaar kunnen zorgen en efficiëntere thuiszorg.

Keizershofje, Losser



Stien'n hofje, Overdinkel



Omdat wij ook mantelzorg van groot belang vinden, willen wij waar mogelijk de bouw van mantelzorgwoningen ondersteunen. Daarbij zijn diverse mogelijkheden aan de orde: bouwen achterop het erf, kangoeroe-woningen e.d. Wij zijn echter tegenstander van pre-mantelzorg woningen, waarvoor geen medische indicatie nodig is. Gezien de beperkte woningdruk in de gemeente Losser, de ruime mogelijkheden in het geval dat een mantelzorgwoning nodig is en de mogelijkheid tot snelle realisering (ook wettelijk in de zin van vergunningsvrij), is de gemeente Losser niet voornemens aan dit instrument mee te werken. Pre-mantelzorgwoningen leiden tot woningen in tuinen (ook in het buitengebied) hetgeen wij vanuit ruimtelijke ordeningsoptiek ongewenst vinden.

De nieuwe vormen van wonen en zorg zullen de leemte moeten opvullen die is ontstaan door het wegvallen van de – veelal niet functioneel gebleken – “ouderwetse” verzorgingshuizen. De verpleeghuizen zullen alleen nog de allerswaarste zorgvragers opvangen, vooral dementerenden.

In het kader van de nieuwe regelgeving omtrent Beschermd Wonen geschiedt een uitplaatsing van bewoners naar reguliere woningen (vaak met ambulante begeleiding). Ook daar krijgen wij als gemeente en Domijn mee te maken. Prestatieafspraken zijn hiervoor het geëigende kader.

En “last but not least”: het blijven investeren in hechte netwerken in het sociale domein blijft van groot belang om de leefbaarheid op een goed niveau te houden en om uitdagingen in de veranderende samenleving het hoofd te kunnen bieden. Daarnaast helpt het ons om in beeld te krijgen welke specifieke huisvestingsbehoefte er is en welke mogelijke aanpassingen dat van het vastgoed vraagt.

5.8 Wonen en ruimtelijke ordening: Structuurvisie Losser 2018

In de op 16 oktober 2018 door de raad vastgestelde Structuurvisie Losser is ook beleid op het gebied van wonen geformuleerd. Dit door de Raad vastgesteld beleid blijft met het vaststellen van deze Woonvisie van kracht, met uitzondering van het uitsluitend “bouwen voor de eigen inwoners”. Immers, vanwege de nieuwe prognoses en ambities zijn de in de Structuurvisie opgenomen cijfers inmiddels wat achterhaald, waardoor ook de daling van het aantal huishoudens nu later wordt geprognostiseerd. Niettemin blijft een aantal beleidslijnen ten aanzien van het wonen overeind:

- Door een stagnerende bevolkingsgroei en de vergrijzing, zal er in de toekomst een verschuiving plaatsvinden in het aanbod van de voorzieningen in de kernen. Het is wenselijk dat de centrumgebieden in de verschillende kernen goed blijven functioneren en dat de voorzieningenstructuur op peil wordt gehouden. Dit kan onder andere worden bereikt door

zoveel mogelijk voorzieningen te bundelen, te koppelen of te verbinden. Een goed voorzieningenaanbod draagt direct bij aan de leefbaarheid van het betreffende dorp.

- Vanuit de wens om de ruimtelijke kwaliteit in en om de dorpen te behouden, moet bepaald worden wat de specifieke kenmerken zijn van de dorpen en hoe hier op voortgebouwd kan worden. Daar waar voorzien wordt in inbreiding, dient aandacht te worden geschonken aan de wijze waarop dit gebeurt. Het doel hierbij is een evenwicht te vinden tussen vernieuwing en duurzame transformatie enerzijds en behouden van de dorpse structuur en de landelijke sfeer anderzijds.

6 Woonbeleid kernen

Het gemeentelijk beleid geldt uiteraard ook voor de kernen. Bij elke kern spelen vanzelfsprekend speciale omstandigheden. Daarop gaan wij in dit hoofdstuk in.

6.1 Woningbehoefte per kern

In tabel 4.2 hebben we reeds aangegeven hoe de verdeling van de woningbehoefte over de kernen is volgens Primos2020. Dit zijn voor elke kern richtgetallen voor de omvang van het nieuwbouwprogramma 2021-2031 voor de lokale behoefte. De extra ambitie die voortvloeit uit de Twentse Woonagenda 2021-2025 verdelen we naar rato over de kernen. Beuningen en Glane hebben we in onderstaande tabel samengenomen. Een twintigtal van de extra nieuw te bouwen woningen is toebedeeld aan het buitengebied (“rood-voor-rood”).

Tabel 6.1: Gemeente Losser, Verdeling nieuwbouwprogramma 2021-2031 over de kernen (afgerond op 5-tallen)

Kern	Aantal huishoudens	Aantal nieuw te bouwen woningen vgl. Primos 2020	(extra) lokale behoefte RWT 150 woningen (naar rato)	Totaal
Losser	5.580	275	85	360
Overdinkel	1.760	95	25	120
De Lutte	1.520	120	20	140
Beuningen en Glane	520	20	5	25
Buitengebied			20	20
Totaal	9.380	510	155	665

Hierbij maken we twee opmerkingen:

- De naar rato-verdeling van de extra 150 woningen over de kernen is een voorlopige. Al naar gelang de omstandigheden kan daarin flexibiliteit worden betracht.
- Teneinde tijdig voldoende harde plancapaciteit te verkrijgen is het nuttig om over reservecapaciteit te beschikken die zonodig ingezet kan worden. De 30%-overmaat die daarvoor veelal wordt gebruikt is een richtgetal dat niet per se voor elke kern hoeft te gelden, afhankelijk van de reeds harde capaciteit.

6.2 Losser

Uitgangspunt

Het richtgetal voor Losser is de bouw van 360 woningen in de komende 10 jaar. Hierin zijn zowel de lokale behoefte van de kern als een deel van de extra ambitie uit de Regionale Twentse Woonagenda begrepen. Vanwege de omvang van de kern Losser is het kwalitatieve gemeentelijke woonprogramma dat wij voorstaan (zie tabel 4.3) in beginsel hier onverkort van toepassing. In dit verband leggen wij een extra accent op de betaalbare woningen, die met name in de kerkdorpen niet realiseerbaar zijn.

Structuurvisie 2018

In de door de Raad vastgestelde gemeentelijke Structuurvisie 2018 wordt de positie van de kern als volgt toegelicht:

In de kern Losser zijn de volgende locaties aangewezen voor nieuwe woningen. Dit zijn het Zijland waar Domijn nog een appartementencomplex kan bouwen, het woongebied de Saller, het woongebied Wonen aan het Dinkeldal, de Dinkelstaete, een aantal binnenstedelijke herstructureringslocaties en herstructurering van winkelgebieden. Het beleid is erop gericht detailhandel vanuit de aanloopstraten te verplaatsen naar het kernwinkelgebied. Vrijkomende locaties kunnen verkleuren naar wonen. Ook woningbouw binnen het kernwinkelgebied is mogelijk om het aantal vierkante meters (minder kansrijk) winkelvloeroppervlak terug te dringen. Voor Losser wordt naast deze grotere woningbouwlocaties binnen de kern geen nieuwe verdichtingsopgaven van enige omvang ontplooid. Dit vanwege het behoud van het dorpse karakter en de eigen identiteit van Losser.

Ruimtelijke capaciteit

Het blijkt dat de kern Losser thans nog onvoldoende harde plancapaciteit heeft om het toegedeelde bouwprogramma van 360 woningen voor de komende 10 jaar te kunnen realiseren, zeker als men rekening houdt met mogelijk planuitval en vertraging. Een groot deel van de geïnventariseerde capaciteit is zacht. Er ligt dus een belangrijke opgave om ervoor te zorgen dat tijdig voldoende harde plancapaciteit beschikbaar komt.

Tabel 6.2: Gemeente Losser, plancapaciteit kern Losser per 30 maart 2021

Hardheid	Woonmilieu		Totaal
	Nieuw stedelijk compact	Dorpswonen	
Hard	51	153	204
Zacht B&W	24	31	55
Zacht	128	26	154
Totaal	203	210	413

Bron: gemeente Losser

Die opgave betreft in belangrijke mate plannen en projecten in het woonmilieu “nieuw stedelijk compact”, bij uitstek een problematiek die in de kern Losser speelt, maar voor de gehele gemeente van belang is.

6.3 Overdinkel

Uitgangspunt

Voor Overdinkel hanteren wij als uitgangspunt dat behalve voor de lokale behoefte ook woningen worden gerealiseerd in het kader van de ambitie van de Regionale Twentse Woonagenda. Het richtgetal voor de komende 10 jaar wordt daarmee 120 woningen.

Kwalitatief is het gemeentelijk programma (tabel 4.3) richtinggevend.

Structuurvisie 2018

In de door de Raad vastgestelde gemeentelijke Structuurvisie 2018 wordt de positie van de kern als volgt toegelicht:

In de kern Overdinkel is nog ruimte voor nieuwe woningen. Dit zijn de locaties van de Geurmeij, het terrein van de voormalige Saksental Gerrit, de voormalige basisschool Kompas en het voormalig bouwbedrijf Elferink. Door bundeling van dorpsvoorzieningen in het nieuwe dorpshart kunnen de basisvoorzieningen behouden blijven wat een belangrijke impuls voor de leefbaarheid in het dorp betekent. Vrijkomende locaties moeten een passende invulling krijgen.

Ruimtelijke capaciteit

Gelet op de beschikbare plancapaciteit lijkt er in Overdinkel voldoende plancapaciteit te (kunnen) zijn om de aangegeven behoefte van 95 woningen in de komende 10 jaar te kunnen realiseren.

Tabel 6.3: Gemeente Losser, plancapaciteit kern Overdinkel per 30 maart 2021

Hardheid	Woonmilieu		Totaal
	Nieuw stedelijk compact	Dorpswonen	
Hard	0	79	79
Zacht B&W	10	20	30
Zacht	0	14	14
Totaal	10	113	123

Bron: gemeente Losser

6.4 De Lutte

Uitgangspunten

Ook voor De Lutte geldt dat gebouwd wordt voor de lokale woningbehoefte aangevuld met een aandeel in de ambitie van de Regionale Twentse Woonagenda. Voor het realiseren van woningen in het centrale gebouw van de Luttermolenveld behoort voor een deel huisvesting van buiten de gemeente tot de mogelijkheden. Dit achten wij noodzakelijk omdat deze herontwikkeling tot appartementengebouw essentieel is voor de vitaliteit van de woonwijk Luttermolenveld en dorp De Lutte. We rekenen dit tot het "nieuw stedelijk compact woonmilieu".

De lokale behoefte ramen wij de komende 10 jaar op 140 woningen. Evenals in Overdinkel is het kwalitatieve gemeentelijke programma (tabel 4.3) richtinggevend.

Structuurvisie 2018

In de door de Raad vastgestelde gemeentelijke Structuurvisie 2018 wordt de positie van de kern als volgt toegelicht:

In de kern de Lutte is nog ruimte voor nieuwe woningen. Dit zijn de locaties Luttermolenveld en de Lutte Noord.

Ruimtelijke capaciteit

Tabel 6.4: Gemeente Losser, plancapaciteit kern De Lutte per 30 maart 2021

Hardheid	Woonmilieu		Totaal
	Nieuw stedelijk compact	Dorpswonen	
Hard	0	76	76
Zacht B&W	30	32	62
Zacht	40	17	57
Totaal	70	125	195

Kwantitatief kan de lokale behoefte lang niet gedekt worden door de harde plannen. Een belangrijk deel van zachte capaciteit betreft het appartementengebouw Luttermolenveld (30 zacht B&W en 40 zacht). Het hard maken van deze plannen biedt ook veel mogelijkheden voor de lokale behoefte. Er zal ruimte gevonden moeten worden om tegemoet te komen aan de vraag van bijvoorbeeld starterswoningen. In het kader van de Omgevingsvisie zal nader op locatiekeuzen daarvoor worden ingegaan. Alles bij elkaar

betekent dit dat in De Lutte hard moet worden gewerkt om voldoende tijdig de noodzakelijke plancapaciteit beschikbaar te krijgen.

6.5 Beuningen

In de kern Beuningen is beperkt ruimte voor nieuwe woningen. Dit zijn de locaties Lomanskamp 2¹¹ en Landgoed Singraven. Conform de Structuurvisie 2018 gaat het hier om maatwerk. Er is plancapaciteit voor maximaal 33 woningen, waarvan 12 hard. De berekende behoefte is maximaal 25 woningen. Er is de komende 10 jaar dus nog een noodzaak om meer plancapaciteit hard te maken. Het kwalitatieve gemeentelijke woonprogramma (tabel 4.3) kan hier gelet op de omvang van de kernen en de bouwlocaties niet maatgevend zijn.

Tabel 6.5: Gemeente Losser, plancapaciteit kern Beuningen per 30 maart 2021

Hardheid	Woonmilieu		Totaal
	Nieuw stedelijk compact	Dorpswonen	
Hard	0	12	12
Zacht B&W	0	6	6
Zacht	0	15	15
Totaal	0	33	33

6.6 Glane

In de kern Glane worden in beginsel geen nieuwe woningbouwontwikkelingen voorzien. Dat wil niet zeggen dat hier of daar incidenteel geen toevoeging plaats kan vinden. Dat zal dan om maatwerk gaan.

6.7 Buitengebied

Het beleid in deze Woonvisie voor het buitengebied wordt geformuleerd in de Structuurvisie 2018: *Voor de uitvoering van de Structuurvisie worden door de gemeente – met uitzondering van 20 woningen te reserveren voor de rood voor rood-regeling¹² – geen aparte programma's of projecten opgezet. Uitvoering van de visie, het nastreven van ruimtelijke kwaliteit in het buitengebied, vindt plaats door particuliere initiatieven. Een initiatief wordt uitsluitend toegestaan als dit een bijdrage levert aan de ruimtelijke kwaliteit zoals beschrijven in de Structuurvisie. Deze bijdrage neemt, afhankelijk van het initiatief, de vorm aan van een landschappelijke/architectonische inpassing, een extra bijdrage bijvoorbeeld voor het aanleggen van landschapselementen, dan wel een extra bijdrage aan het uitvoeringsbudget van het gemeentelijk LOP.*

In ons programma hebben we ruimte voor ca. 20 rood-voor-rood woningen aangegeven. Dit is uiteraard geen voornemen, maar meer een reservering op grond van eerdere ervaringen. E.e.a. is afhankelijk van de initiatiefnemers.

¹¹ Onze prognose start op 1.1.2021. Toen waren er nog geen woningen bewoond op de locatie Lomanskamp2. De capaciteit van deze locatie is hier dus meegenomen als plancapaciteit en niet als reeds bewoonde locatie.

¹² De rood voor rood-regeling is een regeling waardoor het mogelijk wordt om een nieuwe woning in het landelijk gebied te bouwen. In ruil daarvoor moet onder meer een aanzienlijke oppervlakte aan schuren gesloopt worden.

7 Instrumenten en activiteitenprogramma

7.1 Instrumenten

Ter realisering van ons beleid zetten wij diverse instrumenten in, deels bestaand en deels nieuw te ontwikkelen. In hoofdzaak gaan wij in op de mogelijk beschikbare instrumenten en de wijze waarop wij daar al of niet van gebruik willen maken.

Juridische instrumenten

- a. Het instrumentarium voor de ruimtelijke ordening.
 - Dat betreft met name de bestemmingsplannen waar wonen in voorkomt. Deze enten wij op en motiveren wij mede vanuit de Woonvisie. In het bijzonder besteden wij aandacht aan mantelzorgwoningen in de vorm van een extra woning op het erf van de mantelzorger(s). Hieraan stellen wij eisen die in alle bestemmingsplannen geldig zijn. Dit geldt niet voor pre-mantelzorgwoningen.
 - Om ons programma voor nieuwbouw te kunnen realiseren is het van belang om tijdig voldoende harde plancapaciteit beschikbaar te hebben. Dit is de input vanuit de woonvisie voor de actualisering van de Structuurvisie 2018, nu in de vorm van de Omgevingsvisie.
- b. Doelgroepenverordening
Steeds meer gemeenten overwegen het instellen van een doelgroepenverordening, op basis van het Besluit Ruimtelijke Ordening (voor verdere uitleg zie bijlage 1). Te overwegen valt om zo'n verordening in te zetten om het voor jonge starters mogelijk te maken een goedkope woning te kopen. In het Bro is vastgelegd dat in een dergelijke verordening zo'n woning niet meer kosten dan € 200.000. Sinds 23 april 2021 bestaat de mogelijkheid deze maximale koopprijs verhogen tot die van de Nationale Hypotheek Garantie (per 1.1.2021 € 325.000). Mocht de gemeente Losser over willen gaan tot het instellen van een doelgroepenverordening dan kan dit door te anticiperen op de Omgevingswet door zich aan kan melden voor de Crisis- en herstelwet. Vooralsnog gaan we er van uit dat met het sturen van de grondprijzen en/of afspraken met ontwikkelaars om starterswoningen met een koopsom van maximaal circa € 250.000 te bouwen de jongeren in onze gemeente beter worden bediend, doch dan overwegen wij de toepassing van een anti-speculatiebeding. Voorrang voor mensen met een lokale binding is niet mogelijk bij een doelgroepenverordening. Dat strijdt namelijk met de Huisvestingswet.
- c. Anti-speculatiebeding
Door bij nieuwbouw een anti-speculatiebeding op te nemen, wordt geregeld dat de nieuwe woning een bepaalde periode (meestal 5 jaar) niet mag worden doorverkocht met uitzondering van overlijden, echtscheiding of onteigening.
- d. Zelfbewoningsplicht
Door een zelfbewoningsplicht op te leggen aan eigenaren van nieuwe woningen wordt voorkomen dat deze woningen als speculatie-object worden aangekocht en daarna met winst worden doorverkocht of als dure huurwoning in de markt worden gezet. Dit doet zich in onze praktijk niet voor. Anders is het gesteld met bestaande woningen, doch daarvoor is de zelfbewoningsplicht niet ingesteld. Mochten de omstandigheden zich wijzigen, dan kan onze opvatting uiteraard worden herzien.
- e. Huisvestingswet
de Huisvestingswet bepaalt vrije vestiging. Op grond daarvan kunnen wij geen woningzoekenden (van elders) weren. Dat zou voor de huursector wel mogelijk zijn indien we over een

Huisvestingsverordening zouden beschikken. De instelling daarvan achten wij echter niet zinvol, omdat dan aangetoond moet worden dat er sprake is van schaarste, iets dat bijv. in grote steden en de Randstad zonder meer mogelijk is en ook wordt toegepast. Onze ambitie is er echter op gericht om ook ruimte te bieden aan vestigers. Wel willen we vasthouden aan de uitgangspunten zoals verwoord in de Urgentieverordening gemeente Losser.

Privaatrechtelijk

Voorzover woningbouw zal gaan plaatsvinden op gronden die in gemeentelijk eigendom zijn, kunnen wij eisen stellen of verkoopprijzen aanpassen, die o.a. in lijn zijn met de Woonvisie. Dat doen wij ook in de praktijk. Zie ook bij doelgroepenverordening en anti-speculatiebeding.

Financieel

De belangrijkste financiële instrumenten die wij inzetten, zijn de Svn-starterslening, en – waar wij over bouwgrond beschikken – het grondprijnsbeleid, met name ten behoeve van woningen voor jongeren en starters. Inzet van de Svn-blijverslening waarmee geld kan worden geleend voor woningaanpassing (voor senioren) overwegen wij niet. Hiervan wordt hoegenaamd geen gebruik gemaakt.

Afspraken

Wij maken prestatie-afspraken met de sociale verhuurder(s) en de huurdersorganisatie in onze gemeente ter realisering van ons beleid ten aanzien van de sociale huursector. Voorts streven we naar (anterieure) afspraken met ontwikkelaars teneinde het beleid van onze Woonvisie te realiseren.

7.2 Activiteitenprogramma

Ons beleid zoals in het voorgaande verwoord, leidt tot een diversiteit aan activiteiten en maatregelen. Op de voornaamste daarvan gaan we onderstaand in:

Algemeen

1. Gereed maken voldoende harde bestemmingsplancapaciteit: op gemeentelijk niveau gaat het om 383 woningen die “hard” gemaakt moeten worden, in de kern Losser om 156, in Overdinkel 41, in De Lutte 64 en in Beuningen 13. Daartoe stellen wij een concreet actieplan op.
2. Fijn slijpen van de plannen zodat zij zoveel mogelijk voldoen aan de woningvraag zoals aangegeven in deze Woonvisie. Elk plan toetsen wij aan de Woonvisie en wij geven gemotiveerd aan als wij kiezen voor majeure afwijkingen daarvan.
3. Financieel zeker stellen dat voldoende startersleningen verstrekt kunnen worden.
4. Per plan waarbij sprake is van gemeentelijk grondeigendom aangeven in hoeverre het grondbeleid wordt ingezet teneinde (indien noodzakelijk) betaalbare woningen te realiseren.
5. Hetzelfde geldt voor anti-speculatiebedingen en een zelfbewoningsplicht.
6. Afspraken met ontwikkelende partijen over de kwalitatieve invulling van de plancapaciteiten.
7. Betrekken alle stakeholders, in het bijzonder de bewoners.
8. Voorbereiden van meerjarige prestatie-afspraken met Domijn voor de periode vanaf 2022.
9. Waar nodig zoeken en aanwijzen van nieuwe locaties/capaciteit voor de realisering van de woningen, mede als input vanuit de Woonvisie voor de Omgevingsvisie.
10. De Woonvisie kijkt 10 jaar vooruit. Het is zeker dat de omstandigheden in die periode onvoorspelbaar zullen veranderen. Daarom gaan wij tweejaarlijks de uitvoering van de Woonvisie monitoren, in ieder geval op de volgende punten:
 - a. De voortgang van de uitvoering van de nieuwbouw;

- b. De aansluiting van het programma op de daadwerkelijke woningvraag/-behoefte; dit betekent kwalitatief en adaptief programmeren.
- c. De ontwikkeling van voldoende harde plancapaciteit;
- d. De noodzaak van aanpassing van het gehanteerde sturingsinstrumentarium;
- e. Noodzakelijke aanpassingen op grond van wijzigingen in de regelgeving.

Per kern

Losser

- Aanpakken van de kernpunten “wonen met zorg” en de transformatie van het centrumgebied;
- Realisering van een gedifferentieerd nieuwbouwpakket, waarbij in beginsel alle volgende segmenten aan bod komen:

Woningsegment	Primaire doelgroepen
Sociale huur dgo of app.	Starters en senioren
Middenhuur < ca. € 1.000	Senioren
Koop dgo of app.	Starters en senioren
Koop rij circa < € 250.000	Starters
Tweekappers < NHG ¹³	Gezinnen, starters
Tweekappers > NHG	Gezinnen
Vrijstaand	Gezinnen
Kavels	Gezinnen, starters
Totaal	Alle doelgroepen

Overdinkel

- Realiseren van voldoende woningen voor de lokale woningbehoefte met het accent op woningen voor starters en senioren;
- Gedifferentieerd bouwen in de volgende segmenten:

Woningsegment	Primaire doelgroepen
Huur	Starters en senioren
Koop	Starters en senioren
Koop incl. kavels	Gezinnen, starters
Totaal	Alle doelgroepen

De Lutte

- Primair voldoen aan de vraag van jongeren/starters en senioren;
- Gedifferentieerd bouwen in de volgende segmenten:

Woningsegment	Primaire doelgroepen
Huur	Starters en senioren
Koop	Starters en senioren
Koop incl. kavels	Gezinnen, starters
Totaal	Alle doelgroepen

¹³ NHG: Nationale Hypotheekgarantie; maximale koopgrens 2021 € 325.000.

Beuningen

- Werken aan een actieplan;
- Maatwerk in overleg met betrokkenen;
- Hoofdaccent: bouwen voor starters/jongeren;

Glane

- Geen actieplan: hoogstens incidentele woningbouw op basis van lokaal maatwerk.

Buitengebied

- Geen actieplan, maar voor zover zich mogelijkheden en wenselijkheden voordoen toepassen rood-voor-rood regeling.

Bijlage 1. Doelgroepenverordening

Het Besluit Ruimtelijke Ordening (Bro) geeft aan dat een gemeente pas een bestemming kan opnemen voor een specifieke doelgroep, nadat zij dat heeft vastgelegd in een “Verordening doelgroepen sociale woningbouw”. Deze verordening wordt de doelgroepenverordening genoemd. Daarin legt ze eisen vast voor de potentiële kopers, een doelgroepenomschrijving. Naast de verplichting om een doelgroepenomschrijving vast te leggen, dient de gemeente een tijdvak van minimaal één en maximaal tien jaar vast te stellen. Binnen dat tijdvak dienen de bestemde sociale koopwoningen binnen het vastgestelde prijssegment te blijven. Daarnaast mogen gemeenten zelf kiezen om bepaalde zaken op te nemen, zoals:

- a. Een maximale koopprijs. In het Bro staat een maximum van € 200.000, maar in de Omgevingswet zal het maximum van de NHG worden opgenomen (thans € 325.000). Zolang de Omgevingswet niet is ingevoerd, kunnen gemeenten zich bij wijze van pilot aanmelden voor zo'n hogere koopgrens.
- b. Het maximale inkomen van de koper. De doelgroep kan worden gedefinieerd naar (maximum) huishoudinkomen.
- c. Lokale binding. Het is mogelijk om op te nemen dat er sprake moet zijn van sociale binding of een vorm van lokale of regionale binding. Bijvoorbeeld naar huidig adres, woonhistorie, type (onmisbaar) beroep, familie etc.
- d. De tijdsduur. De periode dat de gemeente de prijs onder een bepaald niveau wil houden (minimaal één en maximaal tien jaar).
- e. Eisen aan de woningen: bijvoorbeeld over het type of de grootte.
- f. Eisen over het aanbrengen van voorzieningen. Aangeven of het wel of niet wenselijk is dat er zaken veranderd worden aan de woning en in welke mate dat is toegestaan. Dit draagt bij aan de woonkwaliteit, woningwaarde en verkoopbaarheid in de toekomst.
- g. De wijze van handhaving en controle. Door uitspraken op te nemen over de handhaving en de controle nadat de sleutel is overhandigd, kan voorkómen worden dat de eerste koper de spreekwoordelijke spekkoper wordt als deze na een paar jaar verhuist.